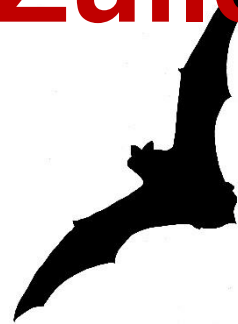


Natuurgebied Zuilen

Integraal Programma van Eisen en Functioneel Ontwerp
Juni 2025





Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
Aanleiding	4
Doel	4
Aanpak	6
Samenwerking met de omgeving	6
Beleidskader	7
2. Het gebied	9
Plangebied	9
Historie	9
Huidige situatie	10
3. Uitgangspunten	16
Landschap en erfgoed	16
Natuur en water	17
Landbouw	17
Recreatie en sport	18
Bereikbaarheid	19
4. Functioneel ontwerp en toelichting	20
Landschap en erfgoed	22
Natuur en water	23
Landbouw	27
Recreatie en sport	28
5. Projectbeheersing	42
Financiën	42
Beheer	42
Onderzoeken en vergunningen	44
Vervolg en planning	44
Bijlagen	45
Bijlage 1: samenwerkingsverslag	45
Bijlage 2: samenwerkingsplan	45
Bijlage 2: onderzoek oeververbinding Natuurgebied Zuilen	45





Samenvatting

Net voorbij Overvecht begint Natuurgebied Zuilen, een groene parel langs de Vecht. Je waant je in een andere wereld: Slot Zuilen, bossen, platteland en water. Hier verstilt de stad en vind je ruimte en rust.

Straks is het gebied beter bereikbaar vanuit de stad. We maken een nieuwe oversteek over de Franciscusdreef en we maken de Vechtdijk veiliger voor fietsers en voetgangers. Bij de ingangen van het gebied kunt u straks picknicken en informatie vinden over de geschiedenis van het gebied. Ook kunt u hier uw fiets parkeren.

In het gebied is wandelen en hardlopen mogelijk langs één van de meerdere (gemarkeerde) routes. Daarnaast kunnen kinderen spelen of kunt u gewoon lekker struinen door het open veld. De koeien die nu in de wei staan, zijn er straks nog steeds. Net als de ooievaars, de hazen en de kievieten. Er komen meer bomen, hagen en de akkers worden kleurrijker. De stilte, de rust, de vergezichten en het uitzicht op het slot blijven.



Luchtfoto van het gebied

Op 26 september 2024 stelde de gemeenteraad van Utrecht het [Startdocument](#) Natuurgebied Zuilen vast. Met dit besluit gaf de raad richting aan de toekomst van het gebied. Dit was een belangrijke mijlpaal in een proces om tot een toekomstperspectief voor Natuurgebied Zuilen te komen. Het startdocument is nu uitgewerkt tot een Integraal Programma van Eisen en Functioneel Ontwerp (IPvE/FO).

In de Utrechtse omgevingsvisie is de ambitie opgenomen om Natuurgebied Zuilen te ontwikkelen tot een toegankelijk landschap met meer ruimte voor groen (natuur), sport en recreatie. In het startdocument is deze ambitie uitgewerkt tot zes leidende principes voor de toekomst van het gebied. We ontwikkelen het gebied met oog voor wat Natuurgebied Zuilen nu al een plek maakt waar Utrechters graag komen. We brengen de cultuurhistorie nog meer onder de aandacht. We kiezen voor een nieuwe balans tussen landbouw en natuur: door meer verschillende soorten bomen, bloemen, planten, insecten en andere dieren de





ruimte te geven, maar ook door de landbouw natuurinclusief te maken. We creëren meer ruimte en mogelijkheden voor bezoekers om te wandelen, van de natuur te genieten, te sporten én de cultuurhistorie te ervaren. Daarbij kiezen we voor een uitgekende zonering: aan de randen van het gebied maken we ruimte en mogelijkheden om te picknicken of te spelen, en in het gebied faciliteren we wandelen en genieten van de rust en de natuur. Tot slot verbinden we het gebied beter met de omgeving.

Deze leidende principes zijn in dit IPvE/FO verder uitgewerkt tot een eerste (functioneel) ontwerp aan de hand van de thema's landschap en erfgoed, natuur en water, landbouw, recreatie en sport, en bereikbaarheid.

In het startdocument is al veel uitgewerkt. Bij het opstellen van het functioneel ontwerp lag de nadruk daarom op het invullen van de onderdelen die nog niet precies in het startdocument waren beschreven. De belangrijkste uitwerkingen die dit heeft opgeleverd zijn: we maken de Vechtdijk autovrij, laten de westelijke afrit van de Franciscusdreef voor autoverkeer vervallen, behouden het Slingerbos-Manitobabos als rustgebied maar creëren een nieuwe wandelronde rondom tuindersvereniging Ons Genot, realiseren in het kader van dit project geen nieuwe oeververbinding en beschermen de oevervegetatie van de Vecht, we realiseren een sportzone bij de Manitobadreef en richten deze in als fietsstraat, we hebben de invulling en uitstraling van de entreezones verder uitgewerkt en tot slot komt er een uitkijktoren in het gebied als trekker voor jong en oud.

In deze fase van het project is volgens het nieuwe Samen Stad Maken beleid het 'Kompass voor Zeggenschap' gehanteerd om een passende samenwerkingsvorm te kiezen. We hebben via de samenwerkingsvorm 'peilen' op specifieke onderdelen van het ontwerp input uit de omgeving opgehaald en waar mogelijk verwerkt.

Het ontwerp is geraamd. Om de totale kosten van het project te financieren wordt onder andere een beroep gedaan op twee externe financieringsbronnen (subsidies). Wanneer deze subsidies niet worden toegekend, zullen in het detailontwerp aanpassingen worden gedaan waarmee het ontwerp alsnog binnen de beschikbare financiering past, of naar aanvullende bronnen worden gezocht.

Na vaststelling van dit IPvE/FO werken we in 2026 een detailontwerp uit, dat we een laatste keer toetsen bij de omgeving. Onderdeel van dit detailontwerp is ook een beheerplan en een sluitende beheerkostenbegroting voor het gehele gebied. Dit beheerplan werken we samen met de pachter en sinds begin 2025 lokale gebiedspartner en natuurbeheerder in het gebied uit. Hierna start de voorbereiding van de uitvoering van de werkzaamheden die naar verwachting in de 2^e helft van 2027 zullen starten.

Van dit IPvE/FO wordt ook een publiekssamenvatting gemaakt. Dit is een uitgebreide en gemakkelijk leesbare samenvatting van dit document.





1. Inleiding

Aanleiding

Op 26 september 2024 stelde de gemeenteraad van Utrecht het [Startdocument](#) Natuurgebied Zuilen vast. Met dit besluit gaf de raad richting aan de toekomst van het gebied. Dit was een belangrijke mijlpaal in een proces dat al ruim vijf jaar duurt om tot een toekomstperspectief voor Natuurgebied Zuilen te komen.

Utrecht wil een groene en natuurinclusieve stad zijn. Door klimaatverandering en andere oorzaken neemt de biodiversiteit af en verdwijnt steeds meer natuur. Tegelijkertijd is Utrecht populair. Een gewilde plek om te wonen, te werken, te studeren en te bezoeken. Utrecht vangt de groei op door in te zetten op 'gezonde groei'. Eén van de belangrijkste voorwaarden voor gezonde groei is de aanwezigheid van voldoende bereikbare openbare groene gebieden. Waar de natuur floreert en Utrechters ontspannen en recreëren.

In 2019 is de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU) 2040 vastgesteld. In deze omgevingsvisie van Utrecht is het principe van gezonde groei voor de stad geformuleerd. Utrecht investeert daarom in het groen: kwalitatief én kwantitatief. Zo is in de RSU de ambitie opgenomen om Natuurgebied Zuilen te ontwikkelen tot een toegankelijk landschap met meer ruimte voor groen (natuur), sport en recreatie.

In 2022 is een eerste toekomstbeeld voor het gebied opgesteld. Hier was veel kritiek op: bewoners waren bang dat de bestaande waarden van het gebied verloren zouden gaan. Daarom is begin 2023 een pas op de plaats gemaakt: er is een werkgroep samengesteld van bewoners en ambtenaren om gezamenlijk een nieuw plan voor het gebied te maken. Dit proces resulteerde in september 2024 in het Startdocument Natuurgebied Zuilen. Dit startdocument is nu uitgewerkt tot een Integraal Programma van Eisen en Functioneel Ontwerp (IPvE/FO).

Doel

Natuurgebied Zuilen voelt voor bezoekers nu soms wat verborgen. De Utrechters die het gebied al weten te vinden waarderen het landschap, de aanwezige dieren en de cultuurhistorie die de plek ademt, maar te weinig Utrechters (met name uit Overvecht, terwijl Natuurgebied Zuilen in Overvecht ligt) maken gebruik van het gebied; het is op dit moment een beetje een verborgen parel.





Natuurgebied Zuilen bij zonsondergang

We maken van deze verborgen parel een schitterende parel. Dit doen we met oog voor wat Natuurgebied Zuilen nu al een plek maakt waar Utrechters graag komen. We brengen de cultuurhistorie nog meer onder de aandacht. We kiezen voor een nieuwe balans tussen landbouw en natuur: door meer verschillende soorten bomen, bloemen, planten, insecten en andere dieren de ruimte te geven, maar ook door de landbouw natuurinclusief te maken. We creëren meer ruimte en mogelijkheden voor bezoekers om te wandelen, van de natuur te genieten, te sporten én de cultuurhistorie te ervaren. Daarbij kiezen we voor een uitgekiende zonering: aan de randen van het gebied maken we ruimte en mogelijkheden om te picknicken of te spelen, en in het gebied faciliteren we wandelen en genieten van de rust en de natuur. Tot slot verbinden we het gebied beter met de omgeving. In het startdocument zijn deze ambities samengevat in 6 leidende principes voor de toekomst van het gebied:

1. Het erfgoed is beter zichtbaar en beleefbaar
2. De natuur heeft veel meer ruimte
3. Landbouw is nog steeds aanwezig en is natuurinclusief
4. Er zijn meer mogelijkheden om te wandelen, te sporten en te spelen
5. Het gebied kent een uitgekiende zonering: wandelen en rust in het gebied, verblijven aan de rand van het gebied
6. Het gebied is beter toegankelijk, beter bereikbaar en beter vindbaar

Deze leidende principes, de globale schetsen en de beschreven maatregelen uit het startdocument zijn in dit IPVE/FO verder uitgewerkt tot een functioneel ontwerp aan de hand van de thema's landschap en erfgoed, natuur en water, landbouw, recreatie en sport, en bereikbaarheid. In hoofdstuk 3 beschrijven we voor al deze thema's de uitgangspunten en in hoofdstuk 4 geven we aan op welke manier deze uitgangspunten terugkomen in het functioneel ontwerp.





Aanpak

In het startdocument zijn al veel maatregelen beschreven. Sommige maatregelen zijn in de aanloop naar het startdocument al heel uitgebreid met de omgeving besproken (zie 'samenwerking met de omgeving') en heel precies in het startdocument uitgewerkt. Andere maatregelen zijn globaler beschreven, of in het startdocument is aangegeven dat in het vervolg nog een uitwerking moet plaatsvinden. De ruimte bij de uitwerking van het startdocument was dus beperkt. Bij het opstellen van het functioneel ontwerp lag de nadruk daarom op het nader detailleren van de maatregelen die al vrij precies in het startdocument zijn uitgewerkt, en het verder uitwerken van de onderdelen die nog niet precies zijn beschreven. Hiervoor is een ontwerprichting onderzocht en uitgewerkt en vervolgens is input uit de omgeving opgehaald en waar mogelijk verwerkt. In dit integraal programma van eisen in te lezen hoe de maatregelen zijn uitgewerkt in het functioneel ontwerp en indien van toepassing welke afwegingen zijn gemaakt.

Samenwerking met de omgeving

In deze fase van het project is volgens het nieuwe 'Samen Stad Maken beleid' het 'Kompas voor Zeggenschap' gehanteerd om een passende samenwerkingsvorm te kiezen. De kaders uit het startdocument lagen in deze fase vast. Er is daarom bewust niet opnieuw over alle onderwerpen samenwerking met Utrechters gezocht. Ook was het belangrijk om, na een intensief traject met een kleine groep betrokkenen in de aanloop naar het startdocument, in deze fase het brede geluid op te halen over de onderwerpen waar nog ruimte voor invloed was. De samenwerkingsvorm 'peilen' kwam als passende samenwerkingsvorm naar voren. Dit alles is van tevoren in het bijgevoegde samenwerkingsplan uitgewerkt. De peiling vond op 2 manieren plaats: in 1-op-1 gesprekken met relevante stakeholders, en via een online DenkMee enquête. De peiling was kwalitatief van aard en gericht op het ophalen van belangen. Een uitgebreid verslag van de samenwerking, inclusief een terugkoppeling over alle input die is opgehaald en op welke wijze de input is verwerkt in het IPvE/FO is te vinden in het bijgevoegde samenwerkingsverslag.



In gesprek met bezoekers in het gebied





Beleidskader

Natuurgebied Zuilen ontwikkelen we binnen de kaders van bestaand beleid. De belangrijkste beleidskaders voor deze ontwikkeling zijn hieronder opgesomd:

Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU)

In de RSU staat hoe de gemeente Utrecht zich ontwikkelt tot 2040. Het uitgangspunt hierbij is 'gezonde groei': we zorgen dat er in de stad niet alleen meer woningen komen, maar bijvoorbeeld ook meer goed en toegankelijk groen. Groen, landschap en water in en rond de stad zijn een voorwaarde voor gezonde stedelijke ontwikkeling. Daarom is als uitgangspunt gekozen dat groen, landschap en water niet het sluitstuk vormen, maar de start in het denken bij de verstedelijking. Dat betekent onder andere dat in honderden straten in de bestaande stad opgeteld 200 hectare groen wordt toegevoegd. Daarnaast wordt 250 hectare groen toegevoegd in de vorm van parken, routes en scheggen en nog 250 hectare landschap om de stad. Voor Natuurgebied Zuilen betekent dit dat we meer openbaar toegankelijk groen creëren, dat we de natuurwaarden verhogen en rustige plekken in het gebied behouden.

Natuur

In de RSU is dus veel aandacht voor groen. Het groenbeleid is opgenomen in het Groenstructuurplan. Het doel hiervan is het beschermen en versterken van het groen in Utrecht. De gemeente Utrecht wil het groen in de stad voor iedereen bereikbaar houden en de kwaliteit ervan verbeteren. Onder andere door grote groengebieden en belangrijke groene verbindingen verder te ontwikkelen, verbeteren en beschermen. Ook houden we bij ruimtelijke ontwikkelingen extra rekening met beschermde en bijzondere soorten. Daarnaast heeft Utrecht specifiek bomenbeleid. Bomen versterken biodiversiteit, zorgen voor leefbaarheid en helpen bij het aanpassen aan klimaatwisselingen. Ze zorgen voor verkoeling bij hitte, zijn belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit en zorgen dat plekken herkenbaar zijn en een eigen identiteit hebben. Bij ontwikkelingen wordt daarom extra aandacht besteed aan belangrijke boomstructuren (waardevolle groepen of rijen bomen). Ook ligt een deel van Natuurgebied Zuilen in het Natuurnetwerk Nederland (NNN): het NNN is beschermd natuurgebied. Voor Natuurgebied Zuilen betekent dit dat we het leefgebied van beschermde en bijzondere soorten beschermen. En daarnaast dat we het leefgebied voor soorten die er nu nog niet voorkomen, maar wel in het gebied een plek kunnen vinden, verbeteren. Het aanwezige groen in het gebied wordt zoveel mogelijk toegankelijk of beleefbaar. De ontwikkeling wordt uitgevoerd zonder kap van waardevolle bomen, de kwaliteit van het bos is van groot belang, en de natuurdoelen van het NNN zijn van groot belang.

Water

In 2022 is de Visie Klimaatadaptatie vastgesteld: in 2050 wil Utrecht klimaatbestendig zijn. In 2022 is ook de Visie Water en Riolering door de gemeenteraad vastgesteld. De gemeente streeft ernaar om het water- en rioleringssysteem gezond, robuust en toekomstbestendig te houden. De huidige ecologische waterkwaliteit van deze 'overige wateren' is 'laag'. Het doel conform de Visie Water en Riolering van de gemeente is minimaal het streefbeeld 'zichtbaar' te halen in dit gebied. Met aanleg van twee kilometer aan natuurvriendelijke oevers wordt zelfs het streefbeeld 'levendig' mogelijk: 25% - 50% van alle oevers dient daarbij





natuurvriendelijker te zijn. Voor Natuurgebied Zuilen betekent dit dat we streven naar een natuurlijker waterpeil in het gebied, een betere ecologische waterkwaliteit en een grotere bergingscapaciteit van het oppervlaktewater.

Sporten, bewegen en spelen

In Utrecht zien we een vitaal sportlandschap als basisvoorziening van alle Utrechters. Onderdeel daarvan is een passende en toegankelijke sport- en beweeginfrastructuur, inclusief een openbare ruimte die zo is ingericht dat die uitnodigt en uitdaagt te sporten en bewegen. We zien namelijk dat steeds meer Utrechters gebruik maken van de openbare ruimte voor hun sport- en beweegactiviteiten. Daarom hebben we in het sport en beweegbeleid 2025 – 2032 opgenomen dat we werk maken van een beweegvriendelijk ingerichte openbare ruimte. Hierbij kijken we hoe de totale inrichting van een wijk of gebied ertoe bijdraagt dat mensen meer in beweging komen en elkaar kunnen ontmoeten. Voor Natuurgebied Zuilen betekent dit dat we de routestructuur in het gebied voor wandelen, fietsen en hardlopen versterken en dat we voorzieningen toevoegen die er specifiek op gericht zijn dat inwoners in het gebied kunnen sporten, bewegen en spelen.

Bereikbaarheid

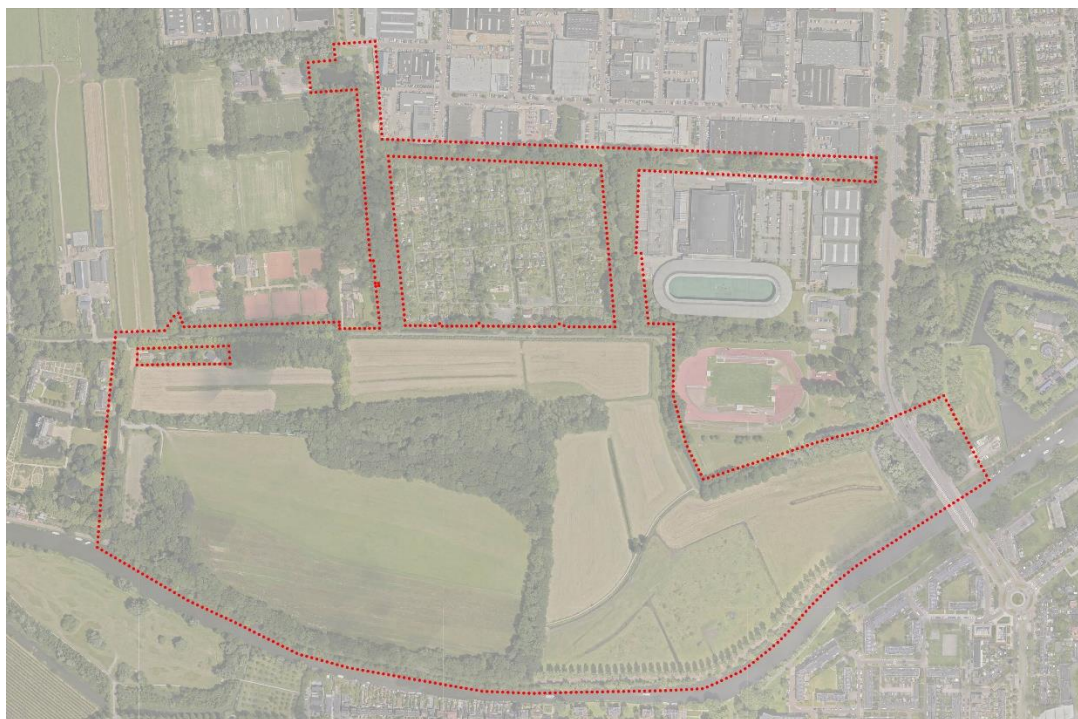
Voor een gezonde groei van de stad is het nodig om de mobiliteit anders te organiseren. In het Mobiliteitsplan 2040 is het uitgangspunt om in te zetten op duurzame mobiliteit. Aan de hand van het STOMP-principe kan dit worden uitgelegd: S staat voor Stappen (lopen), T voor Trappen (fietsen), de O voor Openbaar Vervoer (OV), de M voor Mobility as a Service (MaaS) en de P voor Privé-auto. We zetten in op het verbeteren van wandel- en fietsroutes en bereikbaarheid met Openbaar Vervoer. Mobility as a Service kan bijvoorbeeld een deelauto zijn of een hub waar bijvoorbeeld deelfietsen gehuurd worden. De Privé-auto komt op de laatste plek. De mens staat centraal bij gebiedsontwikkeling en het STOMP-principe helpt om bereikbare en leefbare gebieden te realiseren. Voor Natuurgebied Zuilen betekent dit dat het gebied goed bereikbaar moet zijn voor fietsers en wandelaars, en de auto niet of minder gefaciliteerd wordt, behalve voor speciale doelgroepen zoals bezoekers met een beperking.





2. Het gebied

Plangebied



Huidige plangrens Natuurgebied Zuilen

Bovenstaande afbeelding laat het plangebied zien: dit plangebied is iets gewijzigd ten opzichte van het Startdocument vanwege de aanpassingen in het plan rond het Slingerbos-Manitobabos en het 'rondje Frans Henrichspad' (meer info hierover: zie hoofdstuk 3 en 4).

Historie

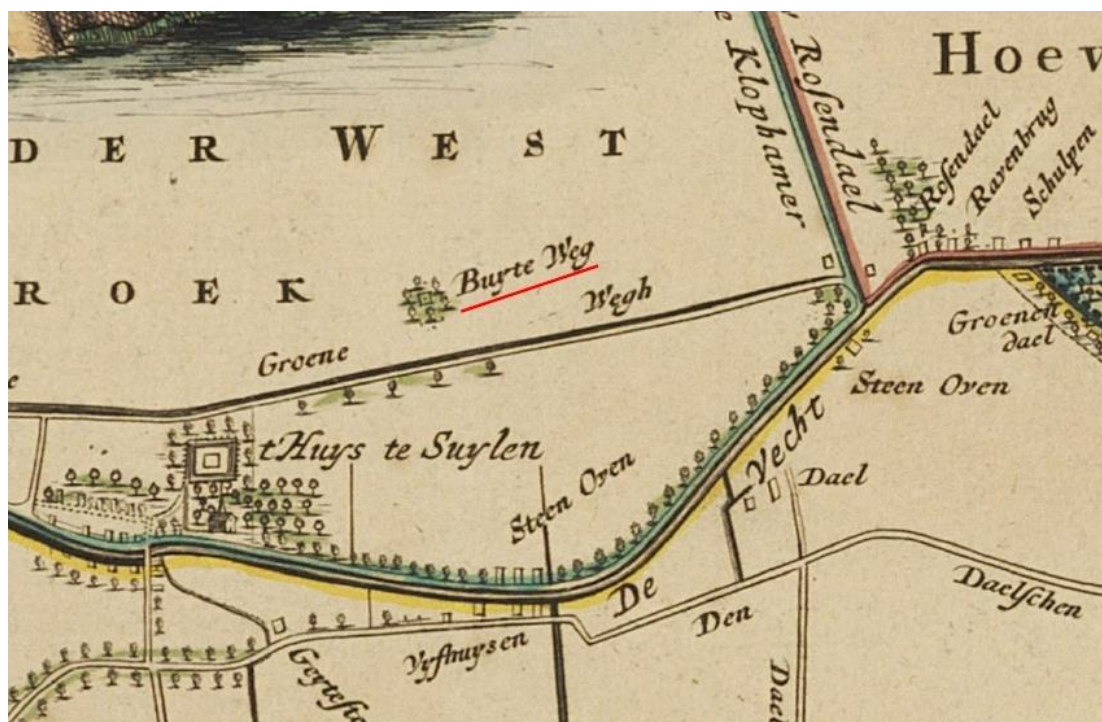
De rivier de Vecht staat aan de basis van het ontstaan van Natuurgebied Zuilen. De rivier heeft eeuwenlang het landschap in haar omgeving gevormd. In het gebied ontmoeten twee cultuurhistorische ontwikkelingen elkaar: die vanuit Slot Zuylen, gesticht in de 13e eeuw, en die vanuit Fort aan de Klop, halverwege de 19e eeuw. De aanvankelijk ongerepte natuur is al in de middeleeuwen tot ontginning gebracht voor agrarisch gebruik.

De aanleg van het huidige parkbos, de Grote Boomgaard en de Hoge Akker is vanouds onderdeel van het landgoed van Slot Zuylen. Er doorheen loopt een primaire zichtas vanuit het Slot richting de Domtoren, die nu is dichtgegroeid en door de oprukkende stadsontwikkeling verloren is gegaan. De weilanden in het zuiden van het gebied danken hun openheid aan hun dubbelfunctie als schootsveld vanuit Fort aan de Klop. Ze liggen





binnen de zogenaamde Verboden Kringen waarbinnen er zo min mogelijk obstakels moesten zijn en niet gebouwd mocht worden. Zo kon de vijand zich niet verstoppen en kon hij vanaf Fort aan de Klop onder vuur worden genomen.



Historische kaart uit 1696 van de Stadsvrijheid van Utrecht (bron: HUA)

Huidige situatie

Tegenwoordig wordt Natuurgebied Zuilen door bezoekers en omwonenden zeer gewaardeerd. Landbouw, natuur en cultuurhistorie komen er samen. Mensen genieten van de natuurlijke schoonheid van het gebied, met bomen, weilanden en de aanwezigheid van water. Ook de aanwezigheid van dieren, zoals vogels, ooievaars, koeien, hazen en vleermuizen wordt gewaardeerd. Huidige waarden zijn ook rust en stilte. Het gevoel dat je echt even uit de stad bent en van de natuur kan genieten. Velen waarderen het feit dat het gebied nog relatief ongerept en niet 'aangeharkt' is.

Het gebied is in totaal circa 40 hectare groot. Naast het bos (circa 12 hectare) is circa 18 hectare grond in agrarisch gebruik (de Hoge Akker en het Kievitland). Daarnaast is op een aantal percelen (circa 10 hectare) sinds begin 2025 al begonnen met het ontwikkelen van nieuwe natuur. De percelen worden via een beheerovereenkomst beheerd door de voormalige pachter van deze percelen, waarmee de gemeente en de pachter sinds kort als gebiedspartners samenwerken aan het realiseren van de natuurdoelen: de pachter is nu pachter én natuurbeheerder in het gebied.

De weilanden zijn niet openbaar toegankelijk. Rond de Hoge Akker, het perceel grenzend aan het slot, is wel een rondwandeling te maken. Ook in het bos kan gewandeld worden.





Door de ruimtelijke opzet van het gebied is er op veel plekken weids uitzicht, wat bijdraagt aan het gevoel van openheid. Het beheer en onderhoud in het gebied verdienen aandacht, evenals het tegengaan van overlast en vervuiling.

Hieronder een korte beschrijving van de huidige situatie in het gebied aan de hand van de thema's die ook de kapstok vormen voor het IPvE/FO: landschap en erfgoed, natuur en water, landbouw, recreatie en sport, en bereikbaarheid.

Landschap en erfgoed

De zogenaamde 'groene scheggen' – groene verbindingen tussen de stad en het omliggende buitengebied – spelen een belangrijke rol in de groene ambitie van Utrecht. Hier liggen kansen voor de ontwikkeling van meer natuur, het vergroten van de biodiversiteit en ruimte voor Utrechters om van de natuur, het landschap en de cultuurhistorie te genieten. De 'Vechtscheg' is één van deze groene scheggen. Natuurgebied Zuilen is een belangrijk onderdeel van de 'Vechtscheg'. Het gebied vormt een schakel tussen een smalle scheg in de stad en het groene landschap aan de noordzijde van Utrecht.



De Vecht in Oud Zuylen



Slot Zuylen

Het erfgoed in het gebied laat zich grofweg indelen in drie tijdslagen. Ten eerste is er de onregelmatige blokverkeveling langs de Vecht. Deze dateert van ongeveer 800 na Christus. Dit is typisch voor de zone langs de Vecht, waar al in het begin van onze jaartelling zich mensen vestigden op de hogere oeverwallen. Ten tweede is Slot Zuylen, dat dateert uit 1100, beeldbepalend voor het gebied. En tot slot Fort aan de Klop en het open landschap van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, uit circa 1800.

Natuur en water

Natuurgebied Zuilen herbergt een grote variëteit aan natuurwaarden en heeft daarnaast de potentie voor andere bijzondere natuurwaarden. De combinatie van oud bos, wei- en hooilanden en de ligging langs de Vecht geven het gebied een bijzondere waarde voor de biodiversiteit. In de huidige situatie is het oude bos redelijk goed ontwikkeld. De graslanden zijn relatief soortenarm als gevolg van het agrarisch gebruik en beleid. Door een minder intensieve bedrijfsvoering neemt recent de diversiteit aan plantensoorten in de wei- en hooilanden toe. Tot slot zijn in het gebied broedende kieviten, hazen en ooievaars te vinden.





Ooievaars in Natuurgebied Zuilen

Het gebied ligt in waterpeilgebied 'Overvecht Noord' van Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR). De hogere delen van het gebied kennen een relatief lage grondwaterstand en de lager gelegen delen kennen een relatief hoge grondwaterstand. Uit de door HDSR uitgevoerde driejaarlijkse ecoscans blijkt dat de kwaliteit van het oppervlaktewater in het gebied sinds de start van de scans in 2015 als 'laag' is beoordeeld. Het waterkwaliteitsdoel voor de wateren in het projectgebied is hoger.

Landbouw

In het gebied is al eeuwenlang landbouwkundig gebruik. Het gehele gebied is in eigendom van de Gemeente Utrecht. De landbouwpercelen werden tot voor kort allemaal verpacht. Sinds 1 januari 2025 is voor de Hoge Akker en het Kievitland (circa 18 hectare) – percelen A en E - een nieuwe pachtovereenkomst afgesloten. Voor de resterende drie percelen (B, C en D - circa 10 hectare) is een beheerovereenkomst getekend. Hier wordt samen met de pachter nieuwe natuur ontwikkeld.



Percelen met perceelnummers uit de beheer- en pachtovereenkomst





Koeien in de wei in Natuurgebied Zuilen

De agrarische bedrijfsvoering van de pachter (en sinds kort dus natuurbeheerder van het gebied) kan door een lage veebezetting per hectare omschreven worden als 'extensief'. Daarnaast zijn in de pachtovereenkomst afspraken gemaakt voor een meer natuurinclusief agrarisch gebruik van de Hoge Akker en het Kievitland en vindt op de Hoge Akker sinds 2023 een experiment met (natuurinclusieve) graanteelt plaats. Daarnaast verhuurt het bedrijf een kleinschalige vergaderlocatie en zijn een melktap en een ijsmachine op het erf geplaatst.



Melktap en ijs bij de boer

Recreatie en sport

Door de bijzondere landschappelijke kwaliteiten is het gebied bij bezoekers en omwonenden erg geliefd. Mensen voelen zich ermee verbonden, komen er om te wandelen of te hardlopen, of om te genieten van het landschap, het erfgoed of de natuur en de rust. Vooral





de rust is, in een groeiende stad, een belangrijke kernwaarde. Het gebied trekt nu vooral mensen uit Oud-Zuilen en Zuilen. Bewoners uit Overvecht weten het gebied minder goed te vinden.

Het gebied wordt nu al volop gebruikt voor sport en bewegen. Vooral de paden worden gebruikt om te wandelen en hard te lopen. De kwaliteit van de paden is verschillend en er zijn geen aanvullende sport- en beweegvoorzieningen in het gebied waar inwoners gebruik van kunnen maken. Direct rondom het gebied liggen verschillende sportaccommodaties en verschillende andere sport- en beweegaanbieders. De verbinding tussen de sportaccommodaties en het gebied kan versterkt worden.



Wandelpad tussen de weilanden door

Bereikbaarheid

Op dit moment is het gebied via de Vechtdijk en Manitobadreef bereikbaar, zowel te voet, op de fiets als met de auto. De Vechtdijk is een recreatieve fietsroute. De dichtstbijzijnde bushaltes liggen aan de Franciscusdreef. Vanuit noordelijke richting is het gebied bereikbaar via de Dorpsstraat in Oud Zuilen. De bereikbaarheid van het gebied voor fietsers en voetgangers uit Overvecht is slecht. De Franciscusdreef is een barrière: voetpaden en oversteken sluiten niet goed aan op het gebied en het oversteken van de weg zelf is een aardige opgave. Vanuit de stad is de enige goede toegang via de onderdoorgang van de J. M. de Muinck Keizerbrug. Dit is een lage en donkere onderdoorgang. Rondom deze onderdoorgang en de naastgelegen parkeerplaatsen zijn meldingen van overlast bekend.





Onderdoorgang Fransiscusdreef



Oversteek Fransiscusdreef



Huidige situatie bereikbaarheid 2e Polderweg





3. Uitgangspunten

Dit hoofdstuk beschrijft de uitgangspunten die we hebben gehanteerd bij het uitwerken van het ontwerp. In het startdocument zijn deze uitgangspunten al uitgebreid beschreven. Dit hoofdstuk is daarom een herhaling en samenvatting van deze uitgangspunten. hoofdstuk 4 beschrijven we vervolgens tot welke maatregelen deze uitgangspunten zijn verwerkt in het functioneel ontwerp.

Landschap en erfgoed

Het erfgoed is beter zichtbaar en beleefbaar

Hoe heeft dit in het startdocument vorm gekregen? Het huidige landschap is de basis voor de voorgestelde ingrepen. De onregelmatige blokverkaveling, de Vechtdijk en de 2e Polderweg vormen samen met Slot Zuilen en Fort aan de Klop het raamwerk van het gebied. Ook de aanwezige hoogteverschillen omarmen we. We kijken goed naar de bodem en de grondwaterstand. Deze zijn leidend voor de ingrepen die we doen en voor de bomen- en plantensoorten die we planten. De onregelmatige blokverkaveling langs de Vecht en het agrarische gebruik is onderdeel van de cultuurhistorie en dat koesteren we. De verkaveling is uitgangspunt voor de ingrepen in het gebied. De Vecht vormt de landschappelijke en recreatieve drager van het gebied.

De ontwikkeling van Natuurgebied Zuilen biedt kansen om cultuurhistorische elementen die verloren zijn gegaan te herstellen of beleefbaar te maken. Zij vertellen in belangrijke mate de geschiedenis van het gebied. Utrecht en Utrechters ontleen hun identiteit hieraan. Uitgangspunt bij het herstellen of beleefbaar maken van erfgoed is dat dit past binnen de bescherming van een gedeelte van het gebied als rijksmonument en de kwalificatie van Werelderfgoed Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het historische concept van de 'rondwandeling' (typisch voor het gebruik als landgoed) krijgt door de nieuwe padenstructuur opnieuw vorm. Historisch gezien werd het gebied rondom het kasteel zo ingericht om de kasteelheer te vermaken en uit zijn kasteel te krijgen. Nu gaat het erom meer omwonenden gebruik te laten maken van het gebied via verschillende rondwandelmogelijkheden en diverse type paden (verhard, onverharde schouwpaden, gemaaid pad door weiland).

Concreet betekent dit:

- De onregelmatige blokverkaveling vormt de basis voor de ingrepen: ingrepen voegen zich naar het landschap
- We maken gebruik van de natuurlijke hoogteverschillen in het gebied
- De Vecht wordt de landschappelijke en recreatieve drager van het gebied
- We herstellen historische elementen of maken deze beleefbaar
- We geven het historische concept van de 'rondwandeling' opnieuw vorm





Natuur en water

Veel meer ruimte voor natuur

Hoe heeft dit in het startdocument vorm gekregen? De kwaliteit van de bodem en het watersysteem vormen hiervoor de basis. We versterken de biodiversiteit door meer ruimte voor natuurontwikkeling, meer afwisseling en het versterken van de natuurwaarden van bestaande structuren zoals het parkbos. Ook herstellen we waar mogelijk historische natuurlijke structuren. Het watersysteem is nu landbouwgericht: laag in winter en hoog in zomer. Dit moet meer natuurgericht worden. Oftewel: hoger in de winter en uitzakken in de zomer. Bodem en water zijn hierbij sturend. We verbeteren het watersysteem in het gebied. Dit wordt robuuster en natuurlijker. We verbeteren de doorstroming en de waterberging. Een hoger en meer natuurlijk waterpeil in een deel van het gebied komt de natuur, maar ook de koeien en weidevogels in de weilanden ten goede.

Concreet betekent dit:

- De bodemkwaliteit is het fundament van alles wat groeit en bloeit. We planten en zaaien wat passend is voor het gebied
- Op de percelen die aangemerkt zijn als Natuurnetwerk Nederland zetten we maximaal in op het realiseren van nieuwe natuur
- We maken het gebied afwisselender en versterken de biodiversiteit
- We versterken de natuurwaarden van bestaande natuur zoals het parkbos en herstellen oude natuurlijke structuren
- Al het agrarisch gebruik is natuurinclusief
- Het watersysteem wordt natuurlijker en robuuster
- We onderzoeken of het waterpeil een meer natuurlijk karakter kan krijgen

Landbouw

De landbouw blijft aanwezig en is natuurinclusief

Hoe heeft dit in het startdocument vorm gekregen? De gemeente Utrecht hanteert de volgende definitie van natuurinclusieve landbouw van de WUR (Wageningen Universiteit en Research): natuurinclusieve landbouw is een vorm van duurzame landbouw die uitgaat van een veerkrachtig voedsel- én ecosysteem. Deze landbouw maakt optimaal gebruik van de natuurlijke omgeving (het natuurlijk kapitaal) en integreert die in de bedrijfsvoering. Daarnaast draagt natuurinclusieve landbouw actief bij aan de kwaliteit van diezelfde natuurlijke omgeving. Natuurinclusieve landbouw produceert voedsel binnen de grenzen van natuur, milieu en leefomgeving en heeft een positief effect op de biodiversiteit. Wat de voorbijganger ervan ziet is dat er meer bloemen, kruiden, insecten en vlinders voorkomen in het grasland en in akkerbouwgewassen zoals graan. We zoeken daarnaast naar een nieuwe balans tussen landbouw en natuur. Zoals uit het vorige uitgangspunt blijkt krijgt de natuur veel meer ruimte in het gebied. Dat gaat ten koste van ruimte voor landbouw. Sinds 1 januari 2025 zijn we gestart met deze nieuwe balans: op 3 percelen zijn we gestart met het ontwikkelen van nieuwe natuur richting de NNN-doelwaarden. Op deze natuurpercelen blijft agrarisch medegebruik wel mogelijk en toegestaan: zo kan na het maaien van het gras het

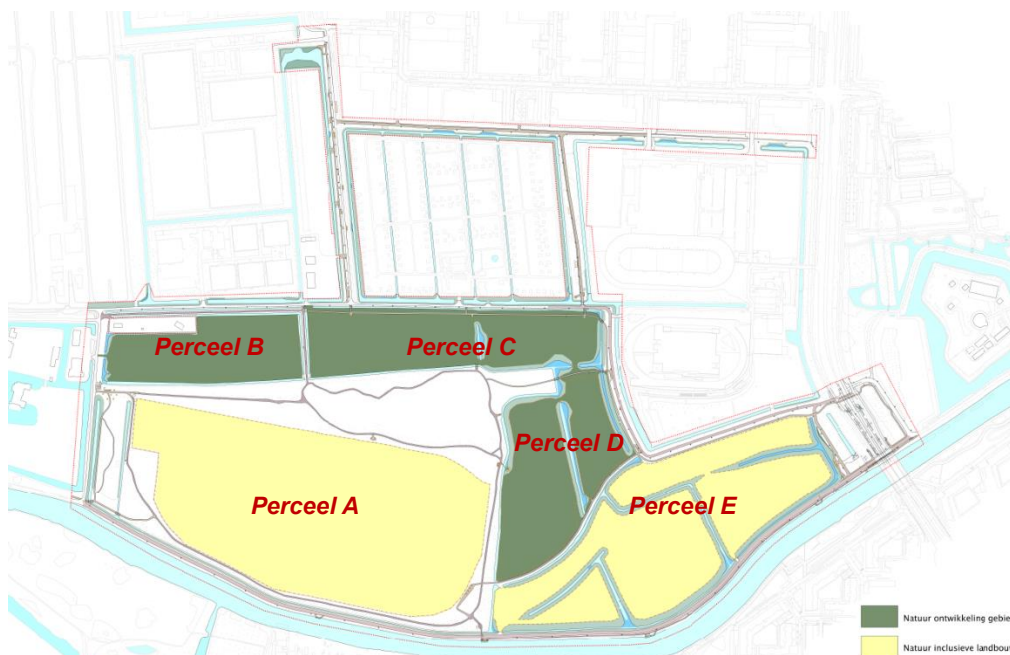




hooi worden verwerkt en is nabeweiding met jonge koeien als de situatie het toelaat ook toegestaan.

Concreet betekent dit:

- Op de Hoge Akker en het Kievitland (percelen A en E) blijft landbouw de primaire functie en deze wordt natuurinclusiever
- Op de overige percelen (B, C en D) waar nieuwe natuur ontwikkeld wordt, blijft agrarisch medegebruik toegestaan
- Bij de ontwikkeling van meer mogelijkheden om te wandelen en verblijven in en om het gebied (zie 'sport en recreatie') houden we rekening met randvoorwaarden vanuit agrarisch gebruik



Overzicht landbouw- en natuurpercelen Natuurgebied Zuilen

Recreatie en sport

Er zijn meer mogelijkheden om te wandelen, te sporten en te spelen met een uitgekiende zonering: wandelen en rust in het gebied, verblijf aan de randen

Hoe heeft dit in het startdocument vorm gekregen? Met de groei van Utrecht is er in het gebied meer ruimte nodig voor wandelen, fietsen, joggen, spelen, maar ook om er te verblijven. Uitnodigende voorzieningen voor jong en oud, voor het gezin en voor ongeorganiseerde sportbeoefenaars dragen daaraan bij. We kiezen hierom ook voor een betere aansluiting van het gebied bij Zuilen en Overvecht en ook het bedrijventerrein Nieuw Overvecht. De entrees van het toekomstige gebied moeten herkenbaar zijn en bezoekers uitnodigen het natuurgebied te bezoeken: dit worden ook de plekken waar we verblijf en spelen gaan faciliteren. In het gebied zelf moet rust en ontspanning centraal staan: wandelen en bewuste beleving van de bijzondere natuurwaarden en het erfgoed staan hier centraal. Hiervoor creëren we een fijnmaziger wandelpadenstructuur in het gebied met de bestaande kavelstructuur zoveel mogelijk als basis (zie 'landschap en erfgoed'). Wandelaars





in én om het gebied moeten prettig kunnen wandelen, daarom scheiden we op meer plekken de wandel- en fietspaden. Het gebied wordt daarnaast aantrekkelijker om te sporten en te bewegen. We kiezen voor sport- en beweegactiviteiten die passen bij het karakter van het gebied. Natuurbeleving en rust staan centraal. Dit betekent dat we bijvoorbeeld geen *urban sports* als skaten, BMX, freerunning, of 3x3 basketbal faciliteren, maar de nadruk leggen op het verbeteren van de infrastructuur voor wandelen en hardlopen. Er ligt een aantal kansen om de sport-, beweeg- en speelmogelijkheden te verbeteren. Vooral door een betere verbinding met de omgeving. Met name ook in de verbinding met Bedrijventerrein Nieuw Overvecht, waar al een aantal sportfaciliteiten te vinden zijn. De huidige 'sportieve' evenementen (avondvierdaagse, skateparade, Polderloop, Zomeravondcup, natuurwerkdagen) blijven mogelijk in het gebied.

Concreet betekent dit:

- Het gebied moet beter aansluiten bij de omgeving
- De entreezones maken het gebied herkenbaar en nodigen uit tot bezoek
- We faciliteren verblijven en spelen bij de entreezones, en wandelen en rust in het gebied
- We ontvlechten wandel- en fietsinfrastructuur
- We kiezen voor sport- en beweegactiviteiten die passen bij het karakter van het gebied
- We versterken de verbinding tussen het gebied en de omliggende sportcomplexen zoals de atletiekbaan en de tennisvereniging
- We sturen niet op een evenementenverbod voor het gebied: zo blijven kleinschalige evenementen die qua aard en omvang passen in het gebied mogelijk

Bereikbaarheid

Het gebied is beter toegankelijk, beter bereikbaar en beter vindbaar

Hoe heeft dit in het startdocument vorm gekregen? Het gebied moet met name voor voetgangers en fietsers goed bereikbaar zijn. We zorgen voor een betere verbinding met Overvecht en bedrijventerrein Nieuw Overvecht door te zorgen voor veilige, uitnodigende oversteken en routes die goed aansluiten. Hier liggen ook kansen voor groene ommetjes vanuit het bedrijventerrein. De toegankelijkheid en vindbaarheid verbetert ook door de uitnodigende entrees die we rond het gebied realiseren. Daarnaast hebben we bijzondere aandacht voor mensen met een beperking.

Concreet betekent dit:

- We verbeteren de verbinding met omliggende wijken, door barrières te verminderen en routes prettiger en veiliger te maken, maar ook goede bewegwijzering in de omgeving en toeristische informatieborden
- We benutten kansen om de verbinding met het bedrijventerrein Nieuw Overvecht te verbeteren
- De entreezones maken het gebied beter vindbaar en toegankelijk
- We hebben bijzondere aandacht voor bezoekers met een beperking





4. Functioneel ontwerp en toelichting

In dit hoofdstuk wordt het functioneel ontwerp gepresenteerd en toegelicht aan de hand van de uitgangspunten uit het startdocument. Zoals eerder aangegeven zijn de meeste onderdelen in dit IPvE vrijwel identiek met wat er in het startdocument al over beschreven staat. Een aantal onderdelen is in dit IPvE verder onderzocht en uitgewerkt. Om dit voor de lezer duidelijk te maken hebben alle onderdelen waar een nadere uitwerking heeft plaatsgevonden een **blauwe** kop, gevolgd door een korte beschrijving van de maatregel uit het startdocument, een toelichting op de uitwerking in het FO, welke keuzes hierbij zijn gemaakt en waarom.



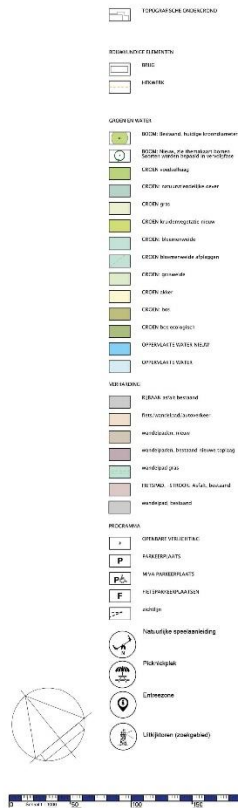
Impressie toekomstig uitzicht op de Hoge Akker vanaf entreezone De Steenplaats

Hieronder volgt eerst het totaaloverzicht van het functioneel ontwerp voor het gebied, gevolgd door een toelichting van de maatregelen per onderdeel: landschap en erfgoed, natuur en water, landbouw, sport en recreatie en bereikbaarheid.



Natuurgebied Zuilen

functioneel ontwerp





Landschap en erfgoed

In het functioneel ontwerp zijn de volgende maatregelen met betrekking tot landschap en erfgoed opgenomen:

- We plaatsen bij de entreezones borden met historische informatie over het gebied
- We herstellen de historische boomgaard en maken deze toegankelijk
- We herstellen de historische iepenlaan, binnen de kaders van het huidige bomenbeleid
- We maken de locatie van de Zuilense Steenoven beleefbaar
- We herbouwen de historische duiventil met een functie die past bij het huidige gebied
- We markeren de voormalige Verboden Kringen op subtiele wijze bij de aanlegsteigers voor kano's aan de Vecht
- We onderzoeken of we met de locatiekeuze voor de uitkijktoren in het gebied de historische zichtlijn van Slot Zuylen op de Dom beleefbaar kunnen maken

Informatieborden

Het herstellen en versterken van de historische identiteit van het gebied dragen bij aan de cultuurhistorische beleving. We plaatsen daarom bij de entrees informatiepanelen met historische informatie over verschillende onderwerpen (verschillend per entreezone).

Herstel historische Grote Boomgaard

We herstellen de historische Grote Boomgaard aan de Slotlaan door het aanvullen van de nog aanwezige fruitbomen met bij voorkeur soorten die vanouds bij het landgoed horen. Nieuwe (hoogstam)bomen volgen het bestaande patroon van de boomgaard. Dit draagt bij aan de identiteit van het gebied en biedt kansen voor ecologische diversiteit. De zichtlijn vanaf Slot Zuylen blijft vrij. We maken de boomgaard toegankelijk en daarmee onderdeel van entreezone De Duiventil (zie voor meer info 'recreatie en sport'). In het startdocument is aangegeven dat onderzocht zou worden of het herstellen en toegankelijk maken van de boomgaard samen kan gaan met het huidige gebruik als paardenwei. In het ontwerpend onderzoek is gebleken dat dubbelgebruik zeer onwenselijk is. Daarom zal de functie van paardenwei op deze plek verdwijnen.



Impressie van de boomgaard





Herstel iepenlaan

We herstellen het noordwestelijke deel van de verdwenen laan met vier rijen bomen langs de Hoge Akker, bij voorkeur met een resistente iepensoort, anders met andere inheemse boomsoorten. Het bestaande wandelpad vormt in principe het hart van de laan. Dit wordt mogelijk aangevuld met andere begroeiing van nader te bepalen soorten. Ook worden op bijzondere plekken bankjes geplaatst met zicht op de Hoge Akker.

Beleefbaar maken locatie voormalige Zuilense Steenoven

We versterken de cultuurhistorische beleving door de voormalige steenoven beleefbaar te maken. Waar mogelijk maken we bij de inrichting van de nieuwe entreezone op deze plek (entreezone De Steenplaats, zie voor meer info 'sport en recreatie') gebruik van verdwenen elementen van de steenoven.

Herbouw duiventil

De duiventil, die er zeker nog tot 1945 heeft gestaan, had de afmetingen van een klein huisje en was een trotse uiting van het adellijk recht om duiven te mogen houden. De herbouw vindt bij voorkeur plaats in een niet-historiserende vorm en met een aangepaste functie: bijvoorbeeld een vleermuisverblijf of nestgelegenheid voor andere vogels dan duiven. Er wordt geen duiventil gemaakt voor het houden van tamme duiven.

Markering Verboden Kringen

We markeren de Verboden Kringen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie met subtiële verwijzingen in het landschap. Dit doen we door de drie aanlegsteigers voor kano's in de Vecht (voor meer info zie 'sport en recreatie') ongeveer ter hoogte van de drie historische kringen te realiseren, en hier bij de steigers naar te verwijzen.

Beleefbaar maken zichtlijn op de Dom

In het startdocument is aangegeven dat de historische zichtlijn tussen Slot Zuylen en de Dom door beheer van het parkbos op organische wijze zou worden hersteld. Het is onwenselijk om de dichtgegroeide zichtrelatie tussen Slot Zuylen en de Domtoren te herstellen: het groen en de huidige structuur van het parkbos zijn hiervoor te waardevol. Bovendien is de Dom vanaf Slot Zuylen niet meer zichtbaar gezien de (in de loop der jaren) gegroeide stad. Om deze zichtlijn alsnog beleefbaar te maken onderzoeken we of de geplande uitkijktoren (meer info hierover onder 'sport en recreatie') op deze voormalige zichttas gerealiseerd kan worden, waarbij in naamgeving, uitstraling en door middel van informatie verwezen wordt naar deze voormalige zichtlijn.

Natuur en water

In het functioneel ontwerp zijn de volgende maatregelen met betrekking tot natuur en water opgenomen:

- We behouden en beschermen de doelsoorten in het gebied met concrete maatregelen
- We ontwikkelen de NNN-percelen richting de doelwaarde glanshaverhooiland





- We plaggen de helft van perceel D af en monitoren de komende jaren de natuurontwikkeling op beide helften om meer kennis op te doen over de waarde van afplaggen voor natuurontwikkeling
- We realiseren zoveel mogelijk voedselhagen in het gebied als afscheidingen en daar waar deze niet mogelijk zijn afscheidingen zoals takkenrillen
- We herstellen de historische Iepenlaan en boomgaard binnen de kaders van het Utrechtse bomenbeleid
- We behouden het Slingerbos-Manitobabos als rustgebied voor plant en dier
- We beschermen de bestaande oevervegetatie van de Vecht
- We versterken de natuurwaarden van het parkbos en voegen een plukbos toe
- We verbeteren de verlichting rond het gebied zo natuurvriendelijk mogelijk
- We leggen circa 2,8 km natuurvriendelijke oevers aan in het gebied
- We verbreden en verdiepen bestaande watergangen ten behoeve van doorstroming
- We realiseren een natuurlijker waterpeil in het gebied

Doelsoorten

Om de uitgangspunten voor natuur in Natuurgebied Zuilen tastbaar te maken werken we met doelsoorten. Voor de verschillende percelen en landschapselementen formuleren we de doelsoorten in onderstaande tabel:

Hoge akker (perceel A)	akkerflora die hoort bij de kleigronden van de Vecht, patrijs
Percelen B, C en D	bruin zandoogje, bruin blauwtje, grote groene sprinkhaan
Afgeplagd deel perceel D	rietorchis, moerassprinkhaan, groot dikkopje
Kievitland (perceel E)	kievit, kamgras, grote groene sabelsprinkhaan, haas
Hagen en heggen	grasmus, wezel
Natuurvriendelijke oevers	kleine watersalamander, ringslang

Vanuit deze doelsoorten herleiden we de inrichtingseisen voor de verschillende percelen en landschapselementen. Het ontwerp sluit aan bij de eisen die de doelsoorten aan hun leefomgeving stellen.

NNN-percelen

De NNN-percelen zullen worden beheerd met als doelstelling bloemrijk hooiland. De percelen hebben een erfenis van landbouwkundig gebruik, waardoor de toplaag erg voedselrijk is. Daarnaast is een deel van de percelen in het verleden gebruikt als baggerdepot. De graslandpercelen B, C en D zullen beheerd gaan worden als kruidenrijk grasland. Door een aangepast maaibeheer zullen de percelen langzaam maar zeker veranderen in een bloemrijk grasland waar allerlei graslandvlinders en sprinkhanen zich thuis gaan voelen. De ontwikkeling van de vegetatie en enkele insectengroepen (dagvlinders, sprinkhanen) zal gemonitord worden. De resultaten van deze monitoring vormen de basis voor het te voeren beheer. De samenwerking tussen de beheerder en de veldecoloog van de gemeente leidt tot de gewenste wijze van beheer. Perceel D wordt op





dezelfde wijze beheerd als perceel B en C. Bij de provincie dienen we een verzoek in om perceel D aan het NNN toe te voegen.

Afplaggen

In het startdocument is de ambitie opgenomen om vanwege de potentie van de bodem perceel D af te plaggen ten behoeve van de natuurontwikkeling. De meningen over de waarde van afplaggen voor natuurontwikkeling lopen uiteen. Daarom is in overleg met de pachter en gebiedspartner en stichting Wij.Land afgesproken om de oostelijke helft van perceel D af te plaggen door de voedselrijke toplaag te verwijderen. Naar verwachting ontwikkelt dit deel zich hierdoor sneller tot een kleurige bloemenzee, met verschillende karakteristieke soorten van het Vechtlandschap. We monitoren de komende jaren de natuurontwikkeling op beide helften van het perceel. Zo doen we meer kennis op over de waarde van afplaggen voor natuurontwikkeling.

Hagen

We vervangen prikkeldraad door voedselhagen. Dit vergroot zowel de landschappelijke kwaliteit als de ecologische diversiteit. Hagen worden op verschillende plekken in het gebied aangeplant. De hagen zullen bestaan uit een mix van verschillende inheemse soorten. De hagen vormen leefgebied van verschillende soorten, die nu nog in het gebied ontbreken, maar die wel verwacht kunnen worden.

Iepenlaan en boomgaard

Zoals al beschreven bij 'landschap en erfgoed' herstellen we twee historische natuurlijke structuren in het gebied: de historische Iepenlaan vullen we weer aan tot een volwaardige laan en de historische boomgaard herstellen we met hoogstammige fruitbomen. We hanteren hierbij wel het Utrechtse Bomenbeleid als kader: dat betekent bijvoorbeeld bij het herstel van de Iepenlaan dat we streven naar zoveel mogelijk inheemse soorten die goed zijn voor de biodiversiteit: de laan zal dus waarschijnlijk niet (uitsluitend) uit iepen bestaan.

Slingerbos-Manitobabos

In het Startdocument is de ambitie opgenomen om de historische rondwandelingen in het gebied uit te breiden met een route rond de sportvelden aan de 2e Polderweg via het zogenaamde 'rondje Slingerbos-Manitobabos'. Het Slingerbos en Manitobabos zijn al lange tijd ontoegankelijk voor de mens, en daardoor op dit moment een rustgebied voor flora en fauna. Omdat de impact van een wandelpad op de aanwezige natuurwaarden nog onduidelijk was, heeft de raad bij de vaststelling van het startdocument opgeroepen tot een zorgvuldige afweging bij de verdere uitwerking van deze route. Uit het ontwerpend onderzoek (bij de uitwerking van het functioneel ontwerp) blijkt dat de kwaliteit van een rondwandeling rond de sportvelden beperkt is, terwijl de aanleg door aanwezigheid van meerdere watergangen relatief hoge kosten met zich mee brengt. De combinatie van hoge kosten en lage meerwaarde, maakt het behoud van het gebied als rustgebied voor plant en dier een logische keuze. Als waardevol alternatief is een groene rondwandeling rond het volkstuincomplex Ons Genot nu als maatregel opgenomen: het 'rondje Frans Henrichspad' (zie voor meer info 'recreatie en sport').





Herstel jaagpad en oevervegetatie Vecht

De Vecht is eeuwenlang de levensader van de stad geweest en werd druk bevaren. Om zeilschepen, bij gebrek aan wind, en trekschuiten toch te kunnen laten varen was er een jaagpad langs de oever aangelegd. Dat is deels nog aanwezig. In het startdocument is de ambitie geformuleerd om het jaagpad te herstellen tot Oud Zuilen. Uit de planuitwerking blijkt dat het noordelijke deel van de Vechtdijk een te smal profiel heeft om hier het jaagpad te herstellen zonder schade aan de waardevolle oevervegetatie. We verbeteren daarom alleen het nog aanwezige jaagpad langs het zuidelijk deel van de Vechtdijk en realiseren op een andere wijze, via het gebied zelf, een doorgaande wandelroute richting Oud Zuilen. Hierbij maken we zoveel mogelijk gebruik van bestaande wandelpaden.

Parkbos

We verrijken het bosgebied door herstel van de boom- en heesterlaag, passend bij de vroege 20e-eeuwse parkwandeling. Dit verbetert de biodiversiteit en de cultuurhistorische en esthetische waarde. Het parkbos is nu leefgebied van bijzondere soorten als de rosse vleermuis. Van deze vleermuissoort is een grote kolonie aanwezig. Het ontwerp van het parkbos is onder andere gericht op het behoud van deze kolonie. De vleermuizen leven in holle bomen. Holle bomen moeten behouden worden, maar hebben niet het eeuwige leven. In het bos zal verjonging plaats moeten vinden, om op lange termijn voldoende oude bomen met holtes te behouden. Verder wordt de bestaande onderbeplanting in het bos versterkt. Door deze struiklaag te versterken wordt er meer leefgebied voor allerlei soorten vogels en insecten gecreëerd. De beste kansen liggen hiervoor aan de rand van het bos, zodat er een geleidelijke overgang naar de open percelen zal ontstaan. Vanuit ecologisch oogpunt is het wenselijk 'sluippaden' in parkbos te verminderen en een duidelijkere padenstructuur in parkbos te maken.

Verlichting

Aan verlichting in het gebied veranderen we niets, om natuurwaarden niet te verstoren. Het groengebied is alleen tussen zonsopgang en ondergang toegankelijk. Om de sociale veiligheid in de omgeving van het gebied voor fietsers en voetgangers te verbeteren wordt rondom het gebied wel bekeken waar verlichting kan worden verbeterd om de veiligheid te vergroten. Hierbij zoeken we naar zo natuurvriendelijk mogelijke oplossingen.

Natuurvriendelijke oevers

Natuurvriendelijke oevers langs watergangen bevorderen een gezond watermilieu, met meer ruimte voor waterplanten en een gevarieerd ecosysteem. Dit draagt bij aan waterkwaliteit en biodiversiteit. Natuurvriendelijke oevers vragen om ruimte. In het gebied is gezocht naar een evenwichtige inpassing van natuurvriendelijke oevers, met aandacht voor zowel ecologische waarde als het landbouwkundig gebruik. Hierbij is ook gekeken naar gunstige ligging ten opzichte van zonlicht (bezonning), aangezien schaduw de effectiviteit van natuurvriendelijke oevers beperkt. Onder deze randvoorwaarden is het mogelijk gebleken om circa 2,8 km natuurvriendelijke oeverzones binnen het gebied te realiseren.





Herstel watergangen

We creëren een doorgaande waterstructuur door watergangen beter met elkaar te verbinden, zo nodig te baggeren, te verdiepen en/of te verbreden. Dit draagt bij aan een veerkrachtig watersysteem en een betere leefomgeving voor amfibieën en vissen.

Natuurlijker waterpeil

In het startdocument is aangegeven dat we de realisatie van een natuurlijker waterpeil in het gebied zouden onderzoeken. Met het doorvoeren van een meer natuurlijk peilregime wordt het watersysteem natuurlijker en robuuster in het gebied. Het peilniveau van de primaire watergang langs de 2^e Polderweg en in de rest van het peilgebied van Overvecht Noord blijven gehandhaafd. Een meer natuurlijk peilregime kent een hoger peil in de winter dat uitzakt naar een lager peil in de zomer. We houden hierbij rekening met de bestaande voorzieningen (sportvelden en Tuinvereniging) in de omgeving. Het gebied krijgt een gescheiden peilsysteem.

Landbouw

In het functioneel ontwerp zijn de volgende maatregelen met betrekking tot landbouw opgenomen:

- De landbouw op de Hoge Akker wordt natuurinclusiever en de komende jaren wordt het experiment met graanteelt voortgezet
- De landbouw op het Kievitland wordt natuurinclusiever
- Op de natuurpercelen (B, C en D) blijft agrarisch medegebruik toegestaan

Hoge Akker (perceel A)

Voor de Hoge Akker is sinds 1 januari 2025 een nieuwe pachtovereenkomst afgesloten voor een periode van 6 jaar. Hiermee is een einde gekomen aan een periode van onzekerheid bij de pachter over het toekomstig landbouwkundig gebruik van dit perceel. In de overeenkomst zijn afspraken vastgelegd die het landbouwkundig gebruik natuurinclusiever maken.

Vanwege deze afspraken is een korting op de pachtprijs overeengekomen. Op de ene helft van dit perceel vindt sinds een aantal jaren een experiment met graanteelt plaats. Ook de komende jaren zal een deel van de Hoge Akker benut worden voor de teelt van granen en een deel als productief kruidenrijk grasland. Mogelijk bevat de grond van perceel A nog zaad van de oorspronkelijk aanwezige akkerkruiden. Sommige soorten kunnen tientallen jaren in de bodem als zaad overleven en kiemen als ze door ploegen of schoffelen boven komen. Door het extensieve gebruik van de akker krijgt een soort als de patrijs weer kansen om er te broeden. Daar waar mogelijk planten we voedselhagen langs de perceelgrens. Tenslotte betekent het herstel van de lepenlaan wat voor de areaalgrootte van het perceel – daarover is met de pachter afgestemd en zijn afspraken gemaakt over aanpassing van de pachtprijs.

Kievitland (perceel E)

Het kievitland blijft in gebruik als weidegebied (productief kruidenrijk grasland). Ook hier is sinds 1 januari 2025 een nieuwe pachtovereenkomst afgesloten voor een periode van 6 jaar. Ook in deze overeenkomst zijn afspraken vastgelegd die het landbouwkundig gebruik natuurinclusiever maken en is een korting op de pachtprijs overeengekomen.





Watermaatregelen (verdiepen en verbreden van sloten, aanleg natuurvriendelijke oevers) op dit perceel vindt plaats in afstemming met de pachter. De strook langs fietspad gaan we benutten voor een wandelpad: ook dit betekent wat voor areaalgrootte van het perceel, ook dit is afgestemd met de pachter en er zijn afspraken gemaakt over aanpassing van de pachtprijs. Op het perceel zal het beheer zich richten op de kansen voor kieviten. Door aangepast maaibeheer en het deels vernatten van het perceel worden de kansen voor de kievit om succesvol jongen op te laten groeien vergroot.

Natuurpercelen (perceel B, C en D)

Zoals gezegd vindt het beheer van de percelen waar we nieuwe natuur ontwikkelen plaats door de pachter in de rol van natuurbeheerder en gebiedspartner. Hiervoor hebben de pachter en de gemeente een beheerovereenkomst afgesloten. Het natuurbeheer op deze percelen wordt begeleid door de veldecoloog van de gemeente. Op deze percelen blijft wel agrarisch medegebruik mogelijk in de vorm van het verwerken van het hooi en nabeweiding door jongvee wanneer de omstandigheden dit toelaten.

Recreatie en sport

In het functioneel ontwerp zijn de volgende maatregelen met betrekking tot recreatie en sport opgenomen:

- We richten op vijf plekken rondom het gebied de ingangen in als uitnodigende toegangsplek en pleisterplaats.
- Bij een aantal entreezones realiseren we kleinschalige natuurlijke speelplekken en in het parkbos faciliteren we natuurlijk spelen
- We realiseren meer wandel- en hardlooppaden in het gebied (circa 5,5 km) waaronder gemarkeerde (wandel- en) hardlooproutes in het gebied van verschillende lengtes en voegen op logische en uitnodigende plekken in het gebied bankjes toe
- We realiseren een uitbreiding van de historische rondwandeling naar de omgeving via het Frans Henrichspad
- We realiseren een uitkijktoren in het gebied, waardoor bezoekers een panoramisch uitzicht over het gebied en de omgeving krijgen
- We realiseren een nieuwe 'sportzone' langs de Manitobadreef met natuurlijke sport- en speelmogelijkheden
- We faciliteren watersport door een drietal aanlegsteigers voor kano's te realiseren





Impressie Manitobadreef

Entrees

Dit zijn logische plekken om van de fiets af te stappen en een wandeling te maken, of om even te zitten en wat te eten. De entrees dragen bij aan een betere bekendheid van het gebied. We onderzoeken of een eigen huisstijl of markering ook bijdraagt aan een betere bekendheid van het gebied. Naast fietsenstaplekkens en informatieborden komt er ruimte om te zitten of te liggen, picknicken, en waar passend ook sport- en/of speelaanleidingen: dit verschilt per entreezones die allemaal hun eigen maat en karakter krijgen, passend bij de schaal en de omgeving. Bezoekers vinden hier een plek om te ontspannen en te ontmoeten, gezinnen met jonge kinderen op sommige plekken aantrekkelijke natuurlijke speelplekken en speeltoestellen omgeven met zitmeubilair. Bomen zorgen in de zomer voor de nodige schaduw. Ook worden bezoekers hier geattendeerd op de verschillende mogelijkheden in het natuurgebied zoals wandelroutes, de uitkijktoren of de ijstap op de boerderij van de pachter en natuurbeheerder van het gebied. Het algemene programma van eisen voor de entrees is als volgt:

- Fietsparkeerplekken
- Zitmeubilair
- Informatiebord
- Afvalbak
- Daar waar passend: sport en/of speelaanleiding
- Daar waar mogelijk een watertappunt
- Daar waar mogelijk: e-bike laadpunt

Hieronder per entreezone een korte beschrijving en programma:

Entreezone “Gemaal De Klop”

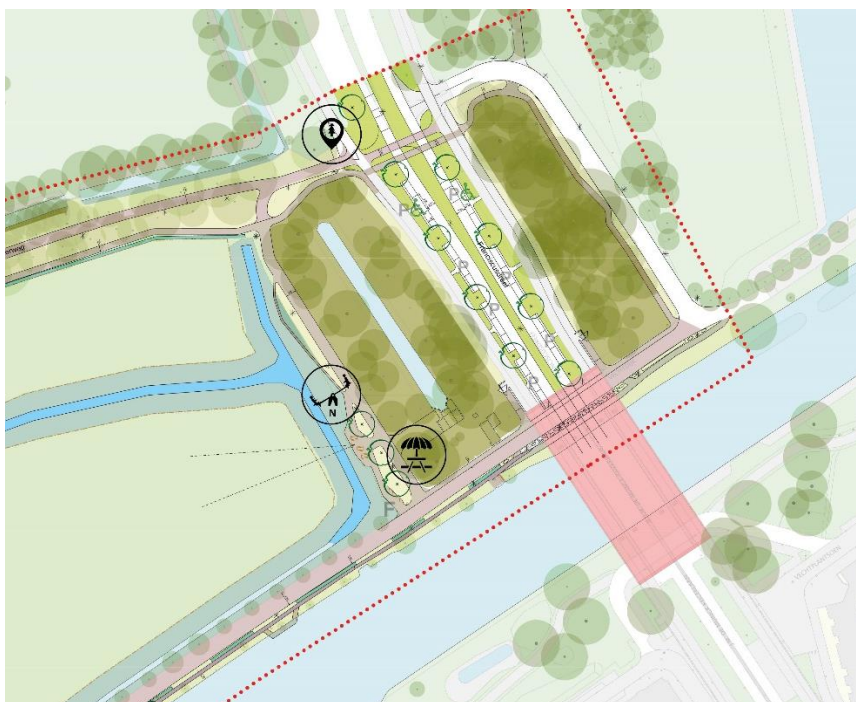
Dit is vanuit de stad gezien voor de Utrechter de echte ingang van het gebied. Hier ervaar je voor het eerst de enorme weidsheid. Je ervaart het agrarische landschap met de koeien in de wei. We creëren een nieuwe oversteek voor voetgangers en fietsers over de Franciscusdreef, sluiten de westelijke afrit van de Franciscusdreef af voor autoverkeer,





maken de onderdoorgang van de J. M. de Muinck Keizerbrug prettiger, en maken de Vechtdijk autovrij (voor meer info zie 'bereikbaarheid'). Zo ontstaat ruimte en een veiliger verkeerssituatie om van deze entreezone écht de hoofdingang van het gebied te maken, met bijbehorende maat en programma. In elk geval komen hier de volgende elementen:

- Oversteek Franciscusdreef, verwijderen westelijke afrit Franciscusdreef (wordt fietspad), Vechtdijk autovrij
- We betrekken de zone tussen de (straks voormalige) westelijke afrit en de Franciscusdreef bij de entreezone
- Informatiebord Natuurgebied Zuilen en Nieuwe Hollandse Waterlinie
- Houten fietsenrekken (4-6)
- Ruimte voor zitmeubilair
- Speelplek met natuurlijke speelelementen
- Plekken in de schaduw
- Plek aan het water (de Vecht)
- Een klein deel van het Kievitland biedt ruimte voor verblijf
- Nieuwe voetpaden starten vanaf dit gebied



Functioneel inrichtingsplan entreezone Gemaal De Klop

Entreezone “De Steenplaats”

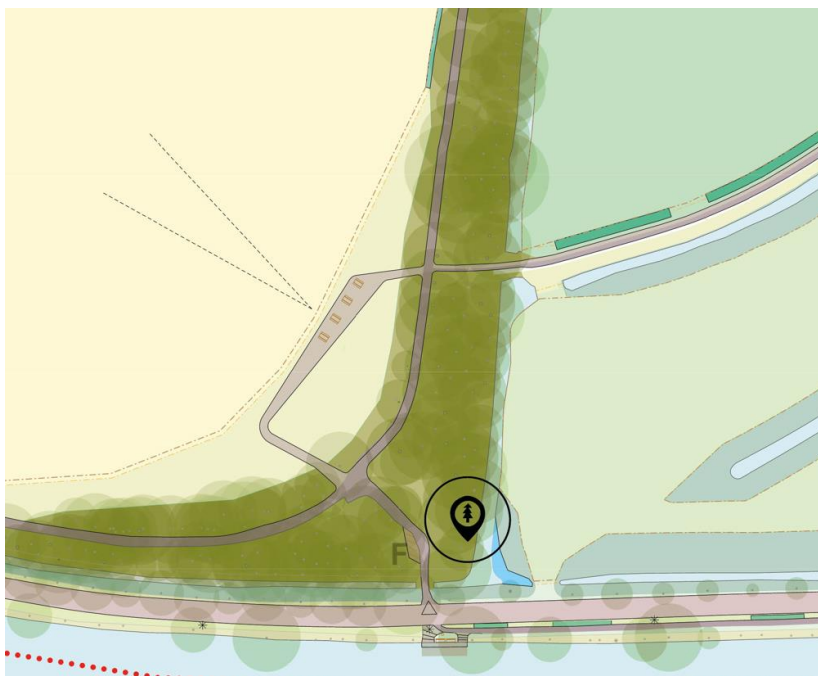
Dit is een kleinere en intiemere plek. Voor wandelaars en fietsers langs de Vecht is dit een fijn rustpunt. Dit is meer een plek waar je de geschiedenis ervaart. Er is zicht op het Slot en er is een verwijzing naar de voormalige Steenoven. De entree vanaf de Vechtdijk is nu een klein muizengaatje. Deze krijgt wat meer maat en ruimte en ook de volgende elementen:

- Informatiebord Natuurgebied Zuilen
- Houten fietsrekken (2-4)
- Ruimte voor zitmeubilair
- Klein natuurlijk speelelement





- Plekken in de schaduw
- Plek aan het water (de Vecht)
- Een klein deel van het weiland biedt ruimte voor verblijf
- Verwijzing naar de steenoven



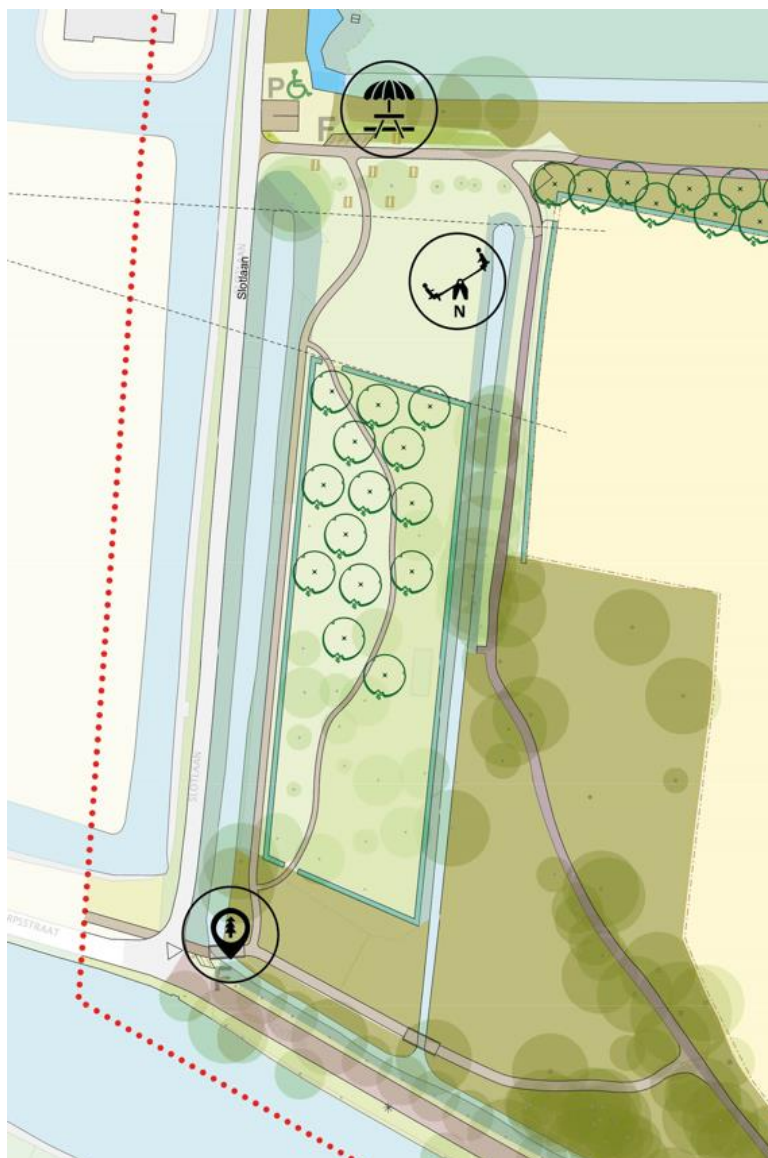
Functioneel inrichtingsplan entreezone De Steenplaats

Entreezone “De Duiventil”

Op deze plek domineert de aanwezigheid van het Slot. De parkeerplaats maakt plaats voor ruimte voor verblijf en recreatie met de volgende elementen:

- Informatiebord Natuurgebied Zuilen en Slot Zuylen
- Houten fietsrekken (4-6)
- Ruimte voor zitmeubilair
- Klein natuurlijk speelelement
- Plekken in de schaduw
- We herstellen maken de historische boomgaard toegankelijk: deze biedt ook ruimte voor verblijf
- Nieuwe voetpaden starten vanaf dit gebied
- Twee parkeerplaatsen voor bezoekers met een beperking





Functioneel inrichtingsplan entreezone De Duiventil en omgeving

Entreezone “Het Slingerbos”

Deze plek verbindt het bedrijventerrein en Natuurgebied Zuilen aan elkaar. Vanuit het bedrijventerrein is dit de entree naar het gebied. De waterpartij geeft de plek wat cachet. De plek is ook voor het bedrijventerrein belangrijk als één van de weinige groene verblijfsplekken in de omgeving. We versmallen de rijbaan van de Manitobadreef en maken er een fietsstraat van (auto te gast). De ruimte in het profiel benutten we voor een wandelpad, dat ook deel uitmaakt van het nieuwe ‘rondje Frans Henrichspad’ (voor meer info zie hieronder). Ook komt hier de zogenaamde ‘sportzone’ (meer info zie ‘sportzone Manitobadreef’). We voegen de volgende elementen toe:

- Informatiebord Natuurgebied Zuilen
- Houten fietsrekken (4-6)
- Ruimte voor zitmeubilair
- Kleine speelaanleiding
- Plekken in de schaduw
- Nieuwe voetpaden starten vanaf dit gebied (o.a. het rondje Frans Henrichspad)



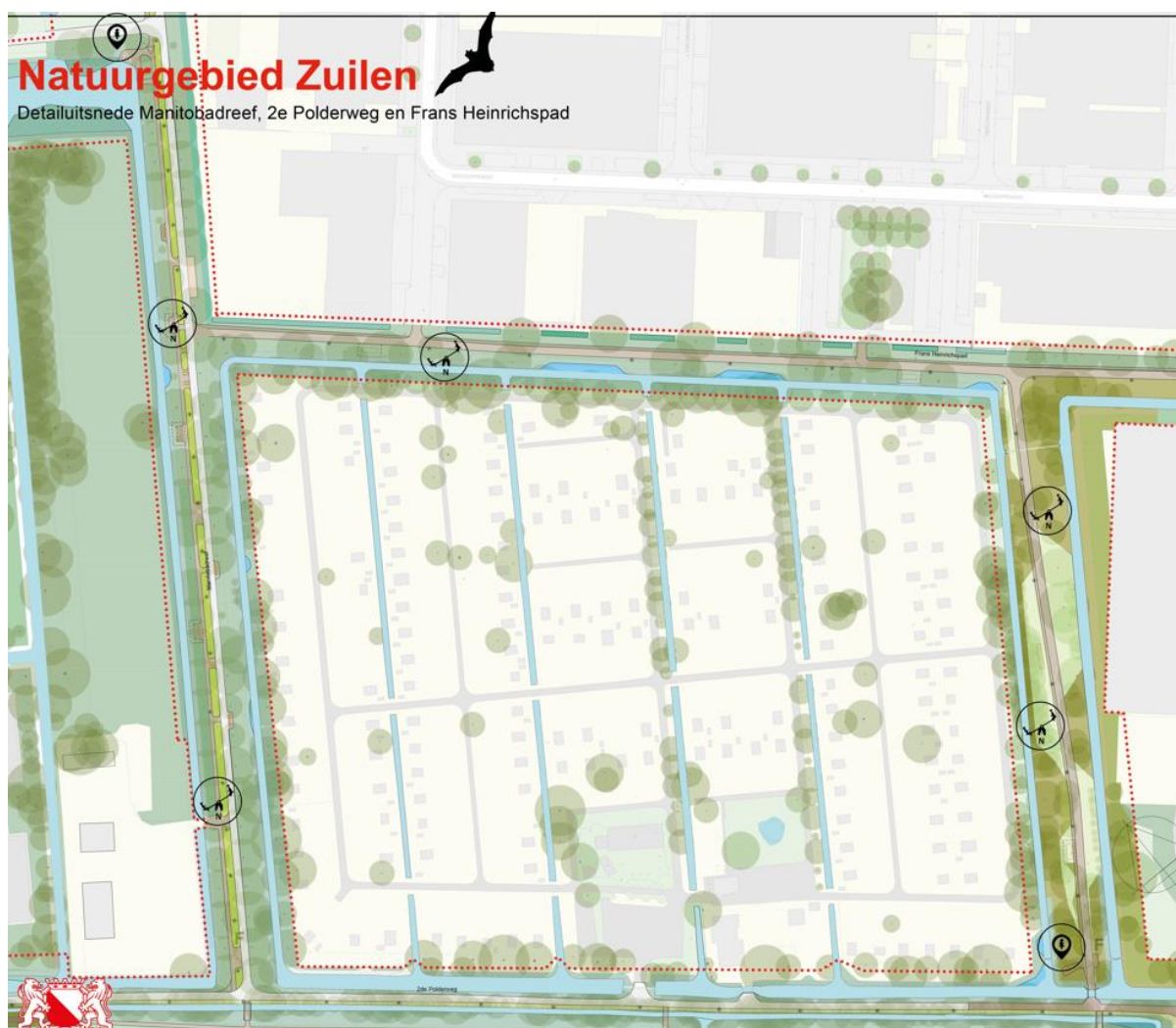


- De Manitobadreef wordt versmald en ingericht als fietsstraat (auto te gast)
- Ruimte voor een 'sportzone' langs de Manitobadreef. Koppeling met sportfaciliteiten

Entreezone "De Wilgenhof"

Een kleinere, informele entree. Belangrijk voor mensen vanuit de richting Overvecht en het bedrijventerrein. Ook hier zorgen we voor:

- Informatiebord Natuurgebied Zuilen
- Houten fietsrekken (2-4)
- Ruimte voor zitmeubilair
- Plekken in de schaduw
- Nieuwe voetpaden starten vanaf dit gebied



Functioneel inrichtingsplan entreezone Het Slingerbos, De Wilgenhof en rondje Frans Henrichspad

Spelen

Bij de entreezones is ruimte voor (kleinschalig) spelen. De speelvoorzieningen sluiten aan bij de aard van het gebied. Ze krijgen een plek en inrichting die bij het gebied past. Denk aan natuurlijk spelen, zand, water of slootje springen. We combineren dat ook met zitgelegenheden. Voor de invulling betrekken we kinderen en scholen in de omgeving. Het bos is nu, en in de toekomst, één grote natuurlijke speel- en ontdekplek. Kinderen kunnen





met schepnetjes waterdieren vangen of ontdekken. In het beheer faciliteren we het bouwen van hutten in het bos op enkele plekken. We richten geen plek in. Vanuit Overvecht en Zuilen kan gemakkelijk een bezoek gebracht worden aan de boerderij van de pachter en beheerder, en tenslotte is de uitkijktoren in het gebied (voor meer info zie 'uitkijktoren') voor kinderen ook een trekker.

Wandelen

Van oudsher is Natuurgebied Zuilen een wandelgebied met aansluitingen op wandelroutes vanuit de directe omgeving zoals langs de Vecht, Oud Zuilen en langs de Vecht richting Fort De Klop en nu ook de oversteek op de Franciscusdreef en de aansluiting met het Frans Henrichspad. Deze wandelfunctie wordt bij de ontwikkeling naar Natuurgebied Zuilen versterkt en verbeterd. We verbeteren de wandelinfrastructuur op drie manieren: door een fijnmaziger netwerk van wandelpaden *in* het gebied te realiseren: deze volgen op één pad na de historische kavelstructuur. Daarnaast leggen we wandelpaden aan de randen van het gebied aan om fietsers en voetgangers meer te scheiden, en tenslotte verbeteren of creëren we routes waarmee we het gebied voor wandelaars beter verbinden met de omgeving.



Voorbeeld aanleg vrijliggend wandelpad langs fietspad bij Atletiekbaan

De bestaande wandelpaden in het gebied krijgen een upgrade, waarbij de paden beter begaanbaar en duurzamer worden door middel van verbeterde verharding en drainage. We intensiveren de padenstructuur in het gebied, met respect voor de bijzondere kavelstructuur. Hiervoor leggen we extra paden aan en zorgen we ervoor dat bezoekers van het gebied rondjes van verschillende lengtes kunnen afleggen over verschillende ondergronden. We maken op verschillende plekken voetgangersbruggetjes, variërend van een eenvoudige plank met leuning tot een vlonderbrug. Naast de bestaande zitbanken worden extra banken op goede zichtplekken geplaatst om even tot rust te komen en van het gebied te genieten.





Op meer plekken met mooi uitzicht komen bankjes te staan

Ook zullen enkele gemarkeerde wandelroutes worden geïntroduceerd om bezoekers op een makkelijke manier met het gebied kennis te laten maken. Op één perceel waar we nieuwe natuur ontwikkelen leggen we een gemaaid pad door het bloemrijk grasland aan. Het gemaaide pad wordt buiten het broedseizoen opengesteld en is niet toegankelijk voor honden.



Impressie nieuw aan te leggen wandelpad in gebied

Door verschillende rondjes te combineren is het gebied straks aantrekkelijk voor iedereen, van ouderen die rustig een korte afstand willen afleggen, tot fanatieke hardlopers die juist meer kilometers willen maken. Door het toevoegen van markering die de verschillende routes aangeven en het plaatsen van bankjes op logische plekken, is bewegen hier voor iedereen toegankelijk.

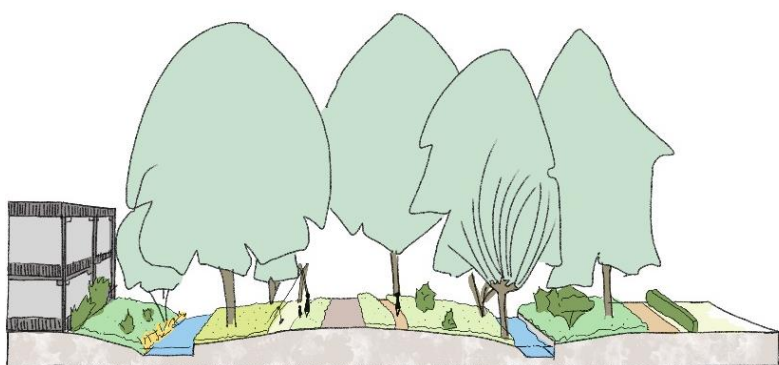




Fietsers gaan vooral om het gebied heen en maken gebruik van de Vechtdijk en de 2^e Polderweg. We ontvlechten de voetganger en de fietser, die nu op een aantal plekken rond het gebied nog in de knel zitten met elkaar, door het aanleggen van meer vrijliggende wandelpaden langs de fietsroutes.

Rondje Frans Henrichspad

Een bijzondere vermelding verdient het nieuwe ‘rondje Frans Henrichspad’. Bij het ontwerpend onderzoek naar het aanleggen van een wandelpad door het Slingebos-Manitobabos (voor meer info zie ‘natuur en water’) is een wandelroute rondom het tuinderscomplex Ons Genot in beeld gekomen. Deze route is technisch en financieel eenvoudig te realiseren en versterkt bovendien de verbinding tussen het gebied en het bedrijventerrein Overvecht: medewerkers kunnen straks vanuit het bedrijventerrein op meerdere plekken op dit rondje aantakken, en bovendien ongestoord door fietsers richting het gebied wandelen. Het rondje maakt straks ook deel uit van de ‘sportzone’ rond de Manitobadreef.



Nieuwe profiel Frans Henrichspad inclusief wandelpad

Uitkijktoren

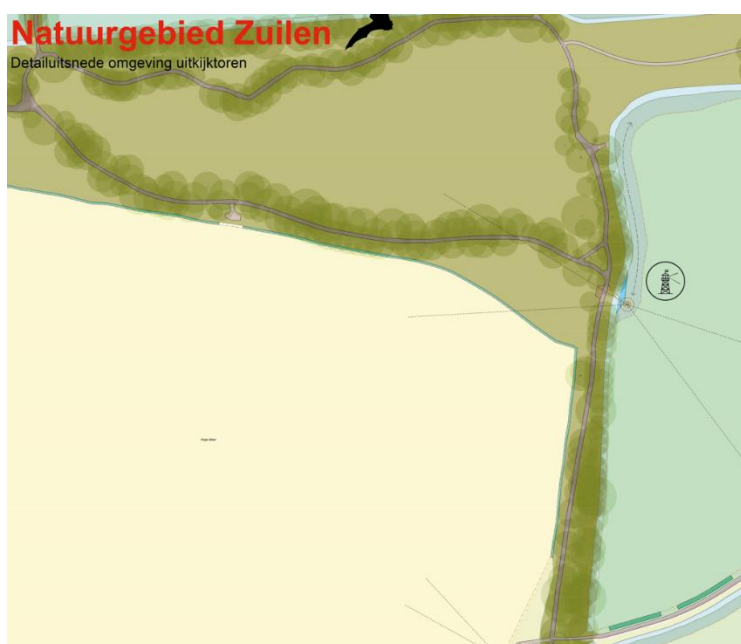
Tijdens het uitwerken van het startdocument bestond in de werkgroep enthousiasme voor een uitkijktoren in het gebied. In het startdocument is deze maatregel nog niet benoemd. Bij het ontwerpend onderzoek voor het functioneel ontwerp is dit idee wel meegenomen en onderzocht op haalbaarheid en wenselijkheid. Hiervoor is in eerste instantie gesproken met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) die vanuit het rijksmonumentale karakter van het gebied meekijkt en de Provincie Utrecht, die vanuit het UNESCO Werelderfgoed Nieuwe Hollandse Waterlinie aan tafel zit. Beide organisaties gaven aan in de basis positief tegenover het idee van een uitkijktoren in het gebied te staan, mits deze aan een aantal randvoorwaarden voldoet (o.a. locatie, uitstraling en hoogte ten opzichte van de bestaande bomen). Ook zijn verschillende disciplines binnen het projectteam betrokken. Hier kwamen aanvullende randvoorwaarden naar voren zoals beheer, sociale veiligheid en ecologische inpassing. Dit ontwerpend onderzoek en de opgehaalde randvoorwaarden leverde voldoende informatie op voor de tweede stap in de verkenning: binnen de randvoorwaarden is een zoekgebied voor een uitkijktoren aan de oostelijke rand van het parkbos geïdentificeerd. Hier is vervolgens in de ontwerpschets een eerste schets van een toren meegenomen en geraamd. Hieruit bleek dat een uitkijktoren past binnen de raming van het project. Daarmee is de juridische, landschappelijke en financiële haalbaarheid in kaart gebracht. Hierna is de uitkijktoren ook in de peiling meegenomen. Hieruit bleek dat





voldoende deelnemers aan de peiling een uitkijktoren in het gebied van toegevoegde waarde vinden. Daarmee heeft het ontwerpend onderzoek haalbaarheid en wenselijkheid met positief resultaat getoetst. De uitkijktoren is dan ook als maatregel in het FO opgenomen.

Voor nu gaan we uit van een houten toren van circa 25 meter. De toren wordt in het detailontwerp nader gedetailleerd. De SOLGU heeft ons bij de peiling verder nog meegegeven dat het mooi zou zijn als de beleving van de uitkijktoren ook door mensen met een beperking kan worden ervaren. Ideeën hierover (zoals een spreekbuis of een periscoop) nemen we mee in de uitwerking. Tot slot kan een uitkijktoren op de voormalige zichtlijn naar de Dom (inclusief informatie hierover bij de toren) bijdragen aan het opnieuw beleefbaar maken van deze historische zichtlijn, zonder dat er in het aanwezige groen van het parkbos gesnoeid hoeft te worden.



Detail zoekgebied uitkijktoren



Impressie van de uitkijktoren

Sportzone Manitobadreef

Aanvullend op de routestructuur van hardloop- en wandelpaden in en om het gebied richten we aan de Manitobadreef een sportzone in. Hier plaatsen we sport- en beweegtoestellen die passen bij het karakter van het gebied, en die bijvoorbeeld geschikt zijn voor bootcamp of georganiseerde sporttrainingen. Door materialisatie en kleurgebruik laten we deze toestellen zoveel mogelijk aansluiten bij de uitstraling van het gebied. Er komt een specifieke sport- en beweegroute rondom volkstuintencomplex Ons Genot. Hier zorgen we voor extra uitdaging door bijvoorbeeld patronen op het pad aan te brengen die sporters kunnen gebruiken bij hun training. De sportzone is niet alleen geschikt voor individuele sporters, maar is ook van meerwaarde voor de sport- en beweegaanbieders rond het gebied en op het bedrijventerrein Nieuw Overvecht.





Watersport

De Vecht is geschikt voor watersporters. Om hen ook meer bij het gebied te betrekken maken we een drietal kleine aanlegsteigers aan de Vechtdijk. Hier kunnen roeiers, kanoërs en suppers aanleggen om daarna te genieten van alles wat het gebied te bieden heeft.

Bereikbaarheid

In het functioneel ontwerp zijn de volgende maatregelen met betrekking tot bereikbaarheid opgenomen:

- We maken de Vechtdijk autovrij tussen de J. M. de Muinck Keizerbrug en de Slotlaan
- We treffen een pakket van maatregelen om de 'hoofdingang' van het gebied te versterken en de verbinding met Overvecht te verbeteren
- We herstellen de doorgaande voetgangersverbinding met Oud Zuilen
- We concentreren al het autoparkeren rond het gebied als langsparkeren op de Franciscusdreef
- We treffen een pakket aan maatregelen voor bezoekers met een beperking
- We verbeteren bewegwijzering en toeristische informatie rond het gebied
- We realiseren in het kader van dit project geen nieuwe oeververbinding over de Vecht

Vechtdijk autovrij

Na onderzoek van de drie varianten voor een aangepaste verkeerssituatie op de Vechtdijk uit het startdocument (fietsstraat / éénrichtingsverkeer / autovrij) is de conclusie dat de variant autovrij haalbaar én wenselijk is. De Vechtdijk wordt autovrij vanaf de onderdoorgang van de J. M. de Muinck Keizerbrug tot de Slotlaan. Deze optie creëert de meest verkeersveilige situatie voor fietsers en voetgangers, maakt het mogelijk om de westelijke afrit van de Franciscusdreef te laten vervallen voor autoverkeer en creëert meer ruimte en een hogere verblijfskwaliteit voor de entreezone Gemaal De Klop.

De Vechtdijk tot Oud Zuilen bevat geen adressen, dus de aanpassing treft geen bestemmingsverkeer op de Vechtdijk zelf. Bovendien is uit verkeersonderzoek gebleken dat gemiddeld slechts 500 motorvoertuigen per dag gebruikmaken van de Vechtdijk. Hiervan is slechts een deel bestemmingsverkeer voor het dorp Oud Zuilen: een relatief groot deel betreft lesvoertuigen. Ook de ontsluiting van Oud Zuilen komt met deze maatregel niet onder druk te staan: het aantal motorvoertuigen is zeer beperkt, en Oud Zuilen blijft goed bereikbaar via de Zuilenselaan. De maatregel is ook besproken met de nood- en hulpdiensten, de gemeente Stichtse Vecht, de dorpscommissie Oud Zuilen en de Fietsersbond. Allen zijn positief over het voorstel. Ook zijn bij de peiling zorgen geuit, bijvoorbeeld over de bereikbaarheid van de percelen voor de pachter. Hiervoor bekijken we bij de uitwerking welke maatregelen nodig zijn, te denken valt aan een ontheffing.



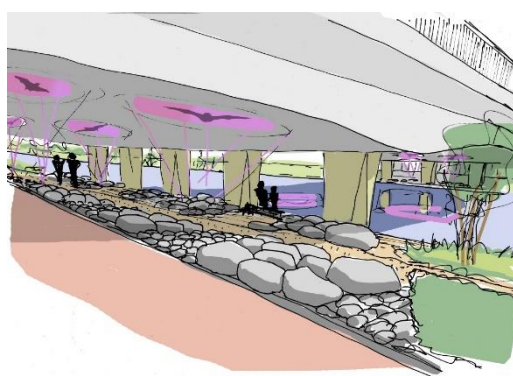


Een

impressie van de Vechtdijk

Verbinding Overvecht

We verminderen de barrière-werking van de Franciscusdreef. Zodat de toegankelijkheid en bereikbaarheid voor het langzaam verkeer verbetert. Ter hoogte van Natuurgebied Zuilen gaat deze naar 2 x 1 rijbaan. Er komt een nieuwe, verkeersveilige voetgangers- en fietsers-oversteek. Aansluitend op het pad rondom Fort aan de Klop, en verder door naar de Klopvaart. We verbeteren ook de onderdoorgang van de J.M. Muinck Keizerbrug. Denk aan licht, kunst of andere aankleding. We houden rekening met de eisen van de Nood- en Hulpdiensten.

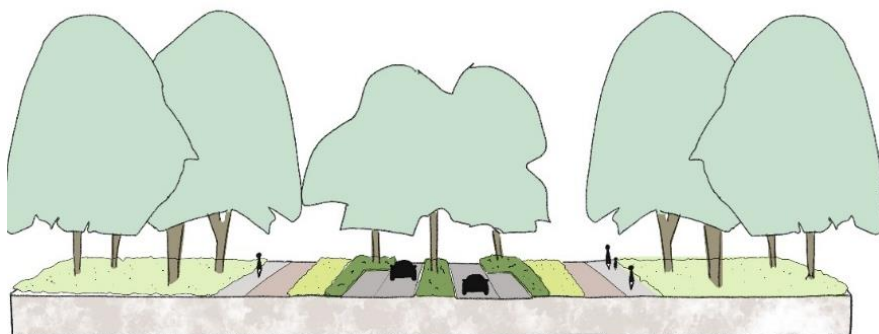


Impressies van de onderdoorgang met licht, kunst, groen of andere aankleding

De westelijke afrit vanaf de Franciscusdreef naar de Vechtdijk sluiten we af voor de auto. De fietser kan hier wel van gebruik blijven maken. We houden hierbij ook rekening met de eisen van de Nood- en Hulpdiensten en de bereikbaarheid van de landbouwpercelen. De oostelijke afrit krijgt een volledige aansluiting voor het autoverkeer om de bereikbaarheid van



de Vechtdijk te waarborgen. Indien dit niet mogelijk is, kan verkeer ook keren bij rotonde Irenelaan. De huidige haakse parkeerplaatsen onderaan het talud worden verplaatst naar langsparkeerplaatsen langs de Franciscusdreef. Zo is er meer toezicht, waardoor overlast beter kan worden voorkomen. Parkeerplekken voor bezoekers met een beperking worden ingepast (2 stuks). Toegankelijke voetpaden naar het gebied sluiten hierop aan.



Profiel Franciscusdreef 2x1 rijstrook



Detail functioneel inrichtingsplan rond J. M. de Muinck Keizerbrug

Voetgangersverbinding Oud Zuilen

De Vecht is eeuwenlang de levensader van de stad geweest en werd druk bevaren. Om zeilschepen, bij gebrek aan wind, en trekschuiten toch te kunnen laten varen was er een jaagpad langs de oever aangelegd. Dat is deels nog aanwezig. In het startdocument is de ambitie geformuleerd om het jaagpad te herstellen tot Oud Zuilen. Uit de planuitwerking blijkt dat het noordelijke deel van de Vechtdijk een te smal profiel heeft om hier het jaagpad te herstellen zonder schade aan de waardevolle oevervegetatie. We verbeteren daarom alleen het nog aanwezige jaagpad langs het zuidelijk deel van de Vechtdijk, en realiseren op een andere wijze, via het gebied zelf, een doorgaande wandelroute richting Oud Zuilen. Hierbij maken we zoveel mogelijk gebruik van bestaande wandelpaden.





Parkeren

We verwijderen de autoparkeerplaats aan de oostzijde van de J.M. de Muinck Keizerbrug (25 parkeerplekken) en vervangen deze parkeerplaatsen door langsparkeren op de Franciscusdreef. We verwijderen de autoparkeerplaats aan de Slotlaan en benutten de vrijgekomen ruimte voor de realisatie van de entreezone De Duiventil. De opgeheven parkeerplekken (circa 10) worden ook als langsparkeren aan de Franciscusdreef teruggebracht. Het totale aantal parkeerplekken rond het gebied blijft dus gelijk, maar wordt geconcentreerd op de Franciscusdreef (totaal circa 35 parkeerplekken).

Bezoekers met een beperking

We hebben op verschillende manieren aandacht voor bezoekers met een beperking. Zo komen op twee locaties rond het gebied parkeerplaatsen voor bezoekers met een beperking: aan de Franciscusdreef bij de entreezone De Duiventil (Slotlaan). We houden bij de inrichting van deze parkeerplekken rekening met de input over gebruiksvriendelijkheid uit de peiling. Daarnaast creëren we meerdere ommetjes in het gebied die geschikt zijn voor een bezoeker met een rollator, rolstoel of scootmobiel. Ook is er een ommetje te maken dat geschikt is voor een bezoeker met een visuele beperking. Tot slot wordt de voet van de uitkijktoren ook bereikbaar voor bezoekers met een beperking, en onderzoeken we in de uitwerking hoe ook aan de voet van de toren de uitkijktoren kan worden 'beleefd'.

Bewegwijzering

Om de vindbaarheid van het gebied te verbeteren, plaatsen we bewegwijzering en informatieborden in de omgeving. Daarnaast ook bij entrees en andere markante plekken. Dit helpt bezoekers bij het oriënteren en geeft inzicht in de ecologische en historische waarde van het gebied.

Verbinding over de Vecht

We hebben de verbetering van de verbinding met Zuilen onderzocht. Er is een haalbaarheidsonderzoek naar verschillende manieren om de verbinding over de Vecht te verbeteren uitgevoerd. Op basis van regelgeving en ruimtelijke inpassing zijn in totaal 8 varianten van een brug of pont op de twee in het startdocument benoemde locaties haalbaar. Van deze 8 varianten zijn op basis van landschappelijke, cultuurhistorische, ecologische en recreatieve impact de 3 meest interessante varianten geraamd (vaste lage brug, beweegbare brug, onbemande pont). Op basis van deze raming is geconcludeerd dat, gezien de beschikbare middelen voor het project, de kosten van géén van deze varianten in verhouding staat tot de baten en ruimte die daarmee overblijft voor andere maatregelen uit het startdocument. Kortom: een nieuwe oeververbinding is in het kader van dit project financieel niet realistisch. Een nieuwe oeververbinding wordt wel nog steeds van toegevoegde waarde beschouwd voor de verbinding van Zuilen met het toekomstige natuurgebied. Daarom wordt nog bekeken hoe en op welke manier een mogelijke nieuwe oeververbinding in de toekomst alsnog haalbaar kan zijn. Hiervoor biedt het onderzoek veel nuttige informatie voor een toekomstige afweging.





5. Projectbeheersing

Financiën

De maatregelen uit dit document (IPvE/FO) zijn globaal geraamd. Op basis hiervan worden de totale kosten (plankosten en uitvoeringskosten) voor het project geschat op circa €8 miljoen.

De plankosten (€1,6 miljoen) voor de ontwikkeling van het gebied worden gedekt uit het programma Aantrekkelijke Groene Leefomgeving en Erfgoed, doelstelling 'extra groen' (Meerjaren Groen Programma). Vanuit dit programma is onder de doelstelling 'water en rioleringssysteem' binnen het uitvoeringsprogramma Water en Riolerings een bijdrage (€200.000,-) voor het project gereserveerd.

Voor de uitvoeringskosten is in het coalitieakkoord 2022-2026 een investeringskrediet van €5 miljoen beschikbaar gesteld, ook als onderdeel van het programma Aantrekkelijke Groene Leefomgeving en Erfgoed.

Om de totale kosten van het project te dekken wordt daarnaast een beroep gedaan op twee externe middelen: de provinciale subsidieregeling 'Groen Groeit Mee' (max. €1 miljoen) en een bijdrage (ca. €200.000,-) vanuit het Programma Gezond Water van de Gemeente Utrecht in samenwerking met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). Wanneer deze externe middelen niet worden toegekend, zal in het detailontwerp aanpassingen worden gedaan waarmee het ontwerp alsnog binnen de beschikbare dekking past, of moet naar aanvullende bronnen worden gezocht. Omdat het IPvE/FO voldoet aan subsidievoorwaarden van beide programma's en er voldoende middelen binnen de (subsidie)programma's beschikbaar zijn, schatten we in dat de kans klein is dat deze middelen niet worden toegekend.

Beheer

Het beheer zal zich richten op twee dingen: het behoud en bevorderen van de natuurwaarden en het behoud van de uitstraling die past bij het kwaliteitsniveau van het nieuwe gebied als één van de groene parels van de stad.

Natuurwaarden

Met het gevoerde beheer wordt de ingezette natuurontwikkeling voortgezet en doorontwikkeld. Dit gebeurt onder andere in nauwe samenwerking met de gebiedspartner die namens de gemeente het natuurlijk beheer van de NNN-percelen uitvoert. Samen werken we op deze percelen aan het onderhoud en de realisatie van de natuurdoelen. Ook wordt het leefgebied van de verschillende benoemde doelsoorten in stand gehouden.





We zoeken in het natuurbeheer naar een goede balans tussen natuurontwikkeling en andere waarden, zoals cultuurhistorische beleving. Zo kijken we waar het mogelijk is om bijvoorbeeld doorkijkjes tussen de verschillende percelen of zichtlijnen te creëren.

Kwaliteitsniveau

De Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte stuurt op de kwaliteit van de openbare ruimte. Bij de inrichting van de openbare ruimte spelen veel belangen mee. De gemeente deelt deze belangen op in 3 domeinen: beheer, inrichting en gebruik. Het Handboek Openbare Ruimte (HOR) zet een toetsingskader neer waar de belangen uit deze 3 domeinen zijn vertegenwoordigd. Door het gebruiken van het handboek houden we bij het maken van plannen voor de openbare ruimte al rekening met het 'presteren' ervan in de toekomst. Hiermee voorkomen we onnodig onderhoud en onveilig of onwenselijk gebruik, zodat we langer kunnen genieten van de nieuwe of vernieuwde openbare ruimte.

Natuurgebied Zuilen is aangemerkt als 'Bijzondere plek'. Bijzondere plekken onderscheiden zich van de gebieden waarin ze liggen door hun bijzondere functie met een hoge verblijfswaarde. Ze geven identiteit aan Utrecht, aan de wijk en/of aan de buurt waarin ze liggen. De Vecht en de Fransiscusdreef zijn aangeduid als 'Bijzondere lijn'. De bijzondere lijnen en plekken vallen onder het kwaliteitsniveau Domstad Bijzonder. Deze lijnen en plekken hebben een ander gebruik dan de woon- en werkgebieden. Dit betekent dat afwijken van het kwaliteitsniveau Domstad mag, als standaardoplossingen niet voldoende zijn vanwege de gebruiksdruk, de bijzondere functie of de wens om de (historische) identiteit van een plek of lijn te versterken. De inrichting en/of het beheer mogen op bepaalde punten afwijken in materiaalgebruik of bijzondere elementen. Uitgangspunt is dat er één ruimtelijke opgave is, waarin de principes 'samenhang' en 'herkenbaarheid' essentieel zijn. Voor de bijzondere lijnen is ook 'continuïteit' een belangrijk principe.

Beheerplan

Met de ontwikkeling van het gebied gaat ook het beheer veranderen. De beheeropgave, beheerorganisatie en de beheerkosten veranderen. In de uitwerking van dit functioneel ontwerp tot een definitief ontwerp stellen we voor het gehele gebied ook een passend beheerplan en bijbehorende beheerkostenraming op. Daar waar nodig pakken we achterstallig beheer aan, het toekomstig beheer stemmen we beter af op het beoogde toekomstige gebruik. Daarnaast stemmen we het beheer nadrukkelijker af op de realisatie van de natuurdoelen in het gebied.

We zijn in het gebied al begonnen met een bijzondere samenwerkingsvorm met betrekking tot beheer en realisatie van natuurdoelen. De pachter die tot nu toe alle landbouwpercelen in het gebied van de gemeente pachtte, is nu voor de percelen waar natuurontwikkeling de ruimte krijgt beheerder. Daarmee werken we zoals gezegd met deze pachter nu als gebiedspartner samen in de realisatie van de natuurdoelen in het gebied.

Tot slot gaan we ook zelfbeheer in het gebied stimuleren, mogelijk met de gebiedspartner als spil. Dit vraagt wat in de samenwerking tussen de gemeentelijke beheerorganisatie en de gebiedspartner. Dit werken we in het beheerplan verder uit.





Onderzoeken en vergunningen

Naar verwachting zijn verschillende onderzoeken en vergunningen nodig. Ontwikkelingen op de NNN-percelen mogen geen belemmering zijn voor de vastgestelde natuurdoelen. Om ervoor te zorgen dat deze bescherming goed wordt geregeld, heeft de provincie in de omgevingsverordening instructieregels opgenomen. Deze instructieregels vormen het kader waar een omgevingsplan aan moet voldoen. Initiatieven moeten worden getoetst aan deze instructieregels.

Uit het historisch onderzoek blijkt dat de bodem op verschillende locaties verontreinigd is. In de volgende fase (het detailontwerp) zal op de plekken waar grondwerkzaamheden plaatsvinden, nader onderzoek naar de kwaliteit van de (water)bodem moeten worden uitgevoerd. Ook moet, afhankelijk van de omvang en diepte van ontgravingen en grondverzet, een melding of vergunning voor archeologie worden aangevraagd. Er is overleg met verschillende instanties op het gebied van cultureel erfgoed over de ambitie om een uitkijktoren in het gebied te realiseren, onder andere over de hoogte en exacte locatie, zodat deze past binnen de kaders van het culturele erfgoed en monumentale karakter van het gebied.

Op basis van een zogenaamde 'omgevingsplantoets' die is uitgevoerd op het startdocument is voornamelijk de conclusie dat er geen omgevingsplanwijziging nodig is voor de realisatie van de ontwikkeling. Voor alle werkzaamheden in het projectgebied zal een aanlegvergunning nodig zijn. Daarnaast is de wens om het grondwaterpeil te verhogen. Dit verbetert de kwaliteit van de natuur. HDSR staat positief tegenover verhoging van het grondwaterpeil. Zij is dan ook de instantie die het peilbesluit neemt. Wij onderzoeken of de verhoging van de waterstand geen negatieve effecten op de natuur of de omliggende gebieden met zich meebrengt.

Ten slotte is het onderzoek naar de haalbaarheid van de oeververbinding afgerond. Op dit moment behoeft dit geen verdere actie.

Vervolg en planning

Nadat de gemeenteraad dit document (IPvE/FO) vaststelt, werken we het ontwerp uit tot een concept detailontwerp. Op het concept detailontwerp wordt een laatste keer input opgehaald uit de omgeving. De input uit deze laatste samenwerkingsronde wordt verwerkt in een definitief ontwerp waarmee de aannemer aan de slag kan. In deze fase werken we ook het al benoemde beheerplan inclusief een sluitende beheerkostenraming uit. We verwachten het definitieve ontwerp in 2026 af te ronden.

Hierna start de voorbereiding van de uitvoering, waarbij we een aannemer zoeken en een planning voor de uitvoering van de werkzaamheden bepalen. In de 2^e helft van 2027 verwachten we met de werkzaamheden te starten. Omdat de uitvoering gefaseerd is en van vele factoren in het gebied afhankelijk (denk aan plantseizoen en broedseizoen) zal de oplevering van de laatste werkzaamheden naar verwachting pas in 2029 zijn.





Bijlagen

Bijlage 1: samenwerkingsverslag

Zie voor deze bijlage het aparte document 'Samenwerkingsverslag IPvE/FO Natuurgebied Zuilen'

Bijlage 2: samenwerkingsplan

Zie voor deze bijlage het aparte document 'Samenwerkingsplan IPvE/FO Natuurgebied Zuilen'

Bijlage 2: onderzoek oeververbinding Natuurgebied Zuilen

Zie voor deze bijlage het aparte document 'Onderzoek oeververbinding Natuurgebied Zuilen'





Colofon

Wethouder

Linda Voortman | Groen

Opdrachtgever

Anouk Teuns | Afdelingshoofd afdeling Openbare Ruimte, Klimaat en Groen

Projectmanagement

Digna Scholte | Ruimte

Floris van Proosdij | Ruimte

Laura da Rosa | Ruimte

Peter Andersen | Stadsingenieurs

Simone Ketelaars | Communicatie

Versiedatum

Juni 2025

Status

Concept – ter besluitvorming voor gemeenteraad

