

Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd

juli 2020



In- & ontspannen
in een parklandschap



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Voorwoord



De stad Utrecht groeit tot 2040 door naar 450 duizend inwoners. Die groei biedt de kans om van Utrecht een nog mooiere stad te maken. Het leidend thema ‘Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen’ komt in veel van onze projecten in de stad tot uitdrukking. Ook in de visie en plannen voor Maarschalkerweerd.

Maarschalkerweerd heeft zich in de afgelopen honderd jaar ontwikkeld tot een groene stadsrandzone waar sport een belangrijke rol vervult. Het gebied kan méér en beter benut worden voor recreatie, erfgoed, natuur en nieuwe vormen van sport. Met gebruikers, eigenaren en andere betrokkenen in het gebied is de afgelopen tijd gesproken over de toekomst van Maarschalkerweerd. Ik heb veel waardering voor onze samenwerkingspartners met wie we een intensief traject hebben doorlopen, zoals de initiatiefnemers voor stadslandbouw aan de Koningsweg, de Mytyschool, het Utrecht Talent Center en de sportverenigingen in het gebied. Tijdens de inloopavond op Fort Lunet I waren maar liefst 160 mensen aanwezig. Daaruit blijkt de grote betrokkenheid van de stad bij dit gebied.

In dit ‘Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd’ beschrijven wij onze visie voor dit gebied; hoe Maarschalkerweerd onderdeel kan zijn van een groter parklandschap. Het Ontwikkelperspectief laat zien hoe Maarschalkerweerd zich vanuit haar groene, landschappelijke en cultuurhistorische basis verder kan ontwikkelen. In de verdichtende stad kan Maarschalkerweerd uitgroeien tot een gebied dat ruimte geeft aan sport, recreatie, erfgoed, cultuur en natuur. Het fortencomplex De Vier Lunetten is van cultuurhistorisch belang. Die willen we daarom meer een gezicht geven. De sportcampus biedt ruimte voor topsport, talentontwikkeling, breedtesport en nieuwe vormen van sport. We stimuleren lopen, fietsen en openbaar vervoer door de aanleg van nieuwe fiets- en wandelroutes. Rond stadion Galgenwaard en station Lunetten zien wij plekken die we verder kunnen ontwikkelen.

‘Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd’ is een ambitieus document, omdat het tijd is dat Maarschalkerweerd de aandacht krijgt die het verdient.

Klaas Verschuure,
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling

Utrecht, juli 2020

Colofon

Wethouder en portefeuillehouder
Klaas Verschuure, Ruimtelijke Ontwikkeling en Economische Zaken

Betrokken wethouders
Lot van Hooijdonk, Groen en Mobiliteit
Kees Diepeveen, Openbare ruimte, Wonen en Grondzaken
Maarten van Ooijen, Sport
Anke Klein, Erfgoed, Onderwijs, Wijkwethouder Oost

Opdrachtgever
Karin Sam Sin - Vos, Ontwikkelorganisatie Ruimte

Projectgroep
Marianne Mantel, Ontwikkelorganisatie Ruimte
Marcel Janssen, Ontwikkelorganisatie Ruimte
Saskia van Meerkerk, Maatschappelijke ontwikkeling - Sport
Werner de Feijter, Ruimte - Stedenbouw
Edsard Kylstra, Ruimte - Erfgoed
Ronald Tamse, Ruimte - Mobiliteit
Dirk Jan Hoekstra, Ruimte - Mobiliteit
Floris Brekelmans, Ruimte - Groen
Arno van Rijssen, Ruimte - Planeconomie
Tessa Tijbosch, Ruimte - Omgevingsrecht

Met medewerking van:
Gebiedsteam Oost
Utrechtse Vastgoed Organisatie

Geïnspireerd en beïnvloed door gesprekken met initiatiefnemers, sportverenigingen, gebruikers en eigenaren in Maarschalkerweerd

Besluitvorming
27-08-2019: vrijgave voor reactie
09-09-2019 t/m 31-10-2019: reactieperiode
07-04-2020: vastgesteld door College van B&W
09-07-2020: vastgesteld door Raad

Status
Definitief

Versiedatum
9 juli 2020

Inhoudsopgave

Samenvatting	7
1 De opgave	8
De opgave voor Maarschalkerweerd	12
Doel	14
Aanpak	14
2 De ontwikkeling van Maarschalkerweerd	18
Tot 1934, Rivierlandschap en landbouw	18
Vanaf 1821, Nieuwe Hollandse Waterlinie	19
Vanaf 1934, Sport	20
Vanaf 1980, Infrastructuur en stadsrand	21
3 Huidige dynamiek	22
Ontwikkellocaties	22
Groen	23
Sport en recreatie	24
Mobiliteit	25
Werelderfgoed	25
4 Ambitie: In & ontspannen in een parklandschap	26
Landschap als basis	28
Sportcampus	29
Recreatie	30
Passende en gezonde mobiliteit	30
5 Leidende principes	31
Van groene plekken naar samengesteld parkgebied	31
Van traditionele sportparken naar open (top)sportcampus	32
Van verborgen forten naar beleefbare Waterlinie	33
Van verdwijnende tuinbouw naar verbindende stadslandbouw	34
Van afgesloten en introvert naar open en toegankelijk	35
Van auto naar gezonde mobiliteit	36
Van anonieme plekken naar levendige ontmoetingsruimte	37
Van verhard naar groen en klimaatadaptief	38
Van overleven naar robuuste en beleefbare natuur	39
6 Ruimtelijke en programmatische visie	40
Lunettenpark	44
Kromme Rijn Oeverpark	50
Sportcampus	54
Galgenwaard en omgeving	58
Koningsweg	60
7 Uitvoeringsparagraaf	64
Grondbezit en vastgoed	64
Investeringen	64
Juridisch-planologische regelingen	66
Utrecht maken we samen	67
8 Bronnen	68

Samenvatting



Maarschalkerweerd ter hoogte van Zoudenbalch

Tot 2040 groeit het aantal inwoners van de stad naar 450.000. In Utrecht zetten we de kans die de groei biedt in om een nog betere stad te worden. Het motto hierbij is; Utrecht, dé stad van 'Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen'. We kiezen ervoor nieuwe woningen in de bestaande stad te bouwen. Het is een uitdaging daarnaast ook genoeg aangename en groene plekken in de stad te maken, om elkaar te ontmoeten, te sporten en te recreëren en de stad meer klimaatadaptief te maken.

Al sinds begin 1900 heeft Maarschalkerweerd een belangrijke rol op sportief gebied. Maar het heeft zich ontwikkeld tot een stadsrandzone; de achterkant van de stad. Het is gefragmenteerd door infrastructuur. Maarschalkerweerd kan veel meer en beter benut worden voor recreatie, erfgoed, natuur en nieuwe vormen van sport. In de Ruimtelijke Strategie Utrecht en het Groenstructuurplan is Maarschalkerweerd aangegeven als belangrijk groengebied voor de stad. Het is de opgave Maarschalkerweerd vanuit haar groene, landschappelijke en cultuurhistorische basis verder te ontwikkelen tot een meervoudig intensief gebruikt gebied dat in de verdichtende stad ruimte en lucht geeft aan sport, recreatie, cultuur en natuur. Belangrijk is dat het beter verbonden is met stad en regio en aantrekkelijk, bereikbaar en doorwaadbaar is.

Daarnaast geven de gebieden bij stadion Galgenwaard en station Lunetten, ontwikkelkansen voor wonen, werken en voorzieningen.

Dit Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd geeft de integrale ruimtelijke en programmatische visie voor het gebied. Bestaande en nieuwe ambities van verschillende partijen (publiek en privaat) in en om het gebied zijn gewogen, aangescherpt en in samenhang gebracht. Voor het opstellen van het perspectief is gesproken en samengewerkt met gebruikers en eigenaren in het gebied. Er is gekeken hoe initiatieven en lopende projecten zo kunnen worden ingepast dat ze bijdragen aan het lange termijn perspectief. Zo hebben initiatieven, lopende projecten en het lange termijn perspectief elkaar beïnvloed en versterkt.

Maarschalkerweerd wordt onderdeel van een groter parklandschap, waar Utrechters en bezoekers kunnen in- en ontspannen. Samen met de Landgoederen van Amelisweerd vormt het een groene long van de stad. Het nieuwe Maarschalkerweerd nodigt uit tot een gezonde levensstijl, zet aan tot beweging en is levendig door recreatieve, sportieve en culturele functies. Hiervoor is het rijke coulissenlandschap en de Nieuwe Hollandse Waterlinie de basis. We koesteren Maarschalkerweerd als sportgebied en ontwikkelen het door tot sportcampus, waarbij topsport, talentontwikkeling en breedtesport gecombineerd zijn. Dat is gecombineerd met allerlei vormen van (actieve) recreatie en on- en anders georganiseerd sporten. In plaats van de auto als eerste keuze om Maarschalkerweerd te bezoeken, stimuleren we lopen, fietsen en toegankelijk openbaar vervoer.

Het parklandschap wordt gevormd door twee parkgebieden: het Lunettenpark en het Kromme Rijn Oeverpark. Ertussen ligt de sportcampus. Ruimtelijk en functioneel zijn ze onderling en met de omgeving verbonden. De Kromme Rijn, Koningsweg en De Vier Lunetten vormen de hoofdstructuur. Stadion Galgenwaard ligt als stedelijk podium aan de Kromme Rijn.

Het Ontwikkelperspectief geeft de stip op de horizon, gekoppeld aan meer of minder concrete ingrepen. Deelplannen zullen gefaseerd tot ontwikkeling komen, afhankelijk van initiatiefnemers en de beschikbare financiële middelen. Het vraagt samenwerking tussen gemeente, andere overheden, organisaties en private investeerders. Maar ook nu al worden waar mogelijk kansen benut. Voorbeelden hiervan zijn de compacte (ver)nieuwbouw van de Mytyschool en de inpassing van de tennisvereniging UTV Kromme Rijn.

Met dit perspectief hopen we enthousiasme bij partijen in en om het gebied te creëren, te verleiden om mee te doen, gezamenlijk stappen te zetten in lijn met dit perspectief en de benodigde ingrepen te realiseren.

1 De opgave



Het Krommerijnpark, tussen de Binnenstad en Maarschalkerweerd

Utrecht is een gewilde plek om te wonen, te werken, te leren en te bezoeken. De aantrekkingskracht zorgt voor een flinke groei van het aantal inwoners. Tot 2040 groeit de stad met circa 100.000 inwoners naar 450.000 Utrechters. Utrecht is daarmee de snelst groeiende stad van Nederland. Het stelt de stad voor grote uitdagingen. Want hoe zorgen we ervoor dat we het goede van de stad koesteren en tegelijk de toekomst omarmen? In Utrecht zetten we de kans die de groei biedt in om op alle fronten een nog betere stad te worden. Het motto hierbij is; Utrecht, dé stad van 'Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen'. Een stad van gezonde inwoners in een gezonde leefomgeving, werkend aan een gezonde economie.

We kiezen ervoor nieuwe woningen in de bestaande stad te bouwen. De ontwikkeling van de Merwedekanaalzone, het Beurskwartier en de ambities voor Rijsweerd en Utrecht Science Park zijn hier voorbeelden van. Door te bouwen in de stad sparen we de groene omgeving rond de stad. Het is een uitdaging om naast extra woningen tegelijk genoeg aangename en groene plekken in de stad te maken, om elkaar te ontmoeten, te sporten en te recreëren en de stad meer klimaatadaptief te maken. Een prettige inrichting van de woonomgeving draagt bij aan de gezondheid van bewoners van de stad. In een groeiende stad zijn deze plekken extra waardevol. Het zijn plekken waar je op adem kunt komen en kunt ontsnappen uit de hectiek van de stad. Hier kom je om elkaar te ontmoeten, te recreëren, te bewegen of te sporten. Maarschalkerweerd is zo'n plek.



Maarschalkerweerd met Lunet I (rechts), sportcomplex Zoudenbalch (links) en de Koningseweg (boven)

Utrecht groeit

Met keuze voor stedelijke verdichting wordt de vraag naar groene ruimte om te sporten en recreëren groter. Nu al zijn sommige stadsparken bij mooi weer overvol, behoren de landgoederen Amelisweerd en Rhijnauwen tot de drukst bezochte groengebieden in de regio en hebben sportverenigingen wachtlijsten. Om de groei op gezonde wijze te faciliteren en verdichting en vergroening in balans te houden, is opnieuw investeren in de groene recreatieve ruimte -in en om de stad- van essentieel belang. Voor de regio Utrecht is becijferd dat er circa 500-600 hectare extra recreatief groen nodig is.

Met iedere groeiopgave die Utrecht de laatste eeuwen doormaakte is geïnvesteerd in aanleg van groene recreatieve ruimte in en om de stad. Dat begon met de aanleg van de Maliebaan en het Zocherpark, gevolgd door (grote) stadsparken en groengebieden om de stad. Begin 1900 is Maarschalkerweerd, samen met de landgoederen Rhijnauwen en Amelisweerd als één van die groengebieden ontwikkeld.

Binnen Utrecht Oost is het 200 hectare grote Maarschalkerweerd sindsdien uitgegroeid tot een (boven)stedelijk sportgebied met hoogwaardige accommodaties voor top- en breedtesport. Het wordt door de sportverenigingen intensief gebruikt en door de sporters hoog gewaardeerd. Daarnaast zijn er meer belangrijke (stedelijke) functies en gebruikers in het gebied zoals onderwijs (Mytyschool, Sportcollege), kantoorfuncties en stedelijke voorzieningen in stadion Galgenwaard, stadslandbouw en scouting.

Het gebied wordt doorsneden door forse infrabundels zoals de Waterlinieweg en de A27, tramlijn 22 en het spoor. Het is de opgave om in de snelgroeiende stad gezonde vormen van mobiliteit te stimuleren voor een duurzaam bereikbare stad.

Maarschalkerweerd is met de Vier Lunetten onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De Lunetten zijn van hoge cultuurhistorische waarde, maar wordt nauwelijks zo ervaren. De nominatie van de Nieuwe Hollandse Waterlinie voor UNESCO Werelderfgoed biedt de kans Maarschalkerweerd nieuwe betekenis te geven.

Maarschalkerweerd ligt in een dynamisch gebied. Er wordt gewerkt aan plannen en projecten die grote impact hebben op het gebied en de relatie met de omgeving. Dat zijn onder andere de aanpassing van de Ring Utrecht met groene overkapping ter hoogte van Amelisweerd (de Groene Verbinding), de nominatie Nieuwe Hollandse Waterlinie voor Werelderfgoed en studie naar een OV-knooppunt bij station Lunetten. Met belanghebbenden is een 'Groene uitvoeringsagenda Maarschalkerweerd' gemaakt om de groene kwaliteiten van het gebied duurzaam te versterken. In de omgeving van Maarschalkerweerd speelt onder andere de herontwikkeling van kantorenpark Rijsweerd tot een gemixt woon-werk milieu. Utrecht Science Park ontwikkelt verder, waarvoor een omgevingsvisie opgesteld wordt. De omgevingsvisie voor de wijk Lunetten is in besluitvorming.

Ook de nieuwe en huidige eigenaren zien de potenties van het gebied en ontwikkelen initiatieven voor een meer toekomstbestendige invulling. Zo zijn er onder andere initiatieven voor de verdere ontwikkeling van stadion Galgenwaard en haar omgeving, nieuwe stadsland-

bouw, faciliteiten en programma voor talentontwikkeling in de sport en (ver)bouwplannen van onder andere de Mytyschool. Daarnaast zijn er initiatieven voor tijdelijke functies voor de "placemaking" van de Vier Lunetten.

De laatste decennia ontbrak het aan visie en sturing voor Maarschalkerweerd. De ruimtelijke en functionele ontwikkeling was pragmatisch van aard. Maarschalkerweerd heeft zich ontwikkeld tot een stadrandzone; de achterkant van de stad. Het bestaat uit een verzameling van monofunctionele, naar binnen gekeerde en veelal laagwaardig ingerichte gebieden, gedomineerd door infrastructuur en parkeerterreinen, er zijn afgesloten en braakliggende terreinen en stadsrandfuncties zoals gronddepots, stadslandbouw en militair (wereld)erfgoed ligt verscholen en landschappelijke en ecologische kwaliteit staat onder druk. Maar ook kent Maarschalkerweerd (potentiële) culturele, sportieve, recreatieve en natuurlijke parels.



Maarschalkerweerd ter hoogte van de Mytylweg

De opgave voor Maarschalkerweerd

Met de groei van de stad en de talrijke ontwikkelingen en initiatieven in en om het gebied, vraagt Maarschalkerweerd om een hernieuwd en samenhangend lange termijn perspectief. Het gebied heeft sturing nodig om zich op de juiste manier verder te ontwikkelen en hiermee een bijdrage te leveren aan “Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen”.

Om de groei goed vorm te geven, wordt gewerkt aan de vernieuwde Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU). Als basis zijn hiervoor 11 uitgangspunten vastgelegd in de notitie ‘Op weg naar een Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040’, waaronder: landschap, erfgoed, groen en water zijn de structurerende elementen, voetganger, fietser en OV krijgen prioriteit, de stad is inclusief, de beperkte ruimte wordt optimaal gebruikt door meervoudig ruimtegebruik en de verstedelijking vindt vooral rondom OV-knooppunten plaats. Dit zijn vertrekpunten voor het Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd.

Om verdichten en vergroenen in balans te houden zijn zes strategieën opgesteld. Maarschalkerweerd heeft hierin een belangrijke rol. In het Groenstructuurplan Utrecht is de betekenis van Maarschalkerweerd als groot groengebied al aangegeven. Het ligt grotendeels buiten de rode contour, zoals die is aangegeven in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan.

Samen met de Landgoederen van Amelisweerd en Rhijnauwen is Maarschalkerweerd één van de ‘groene verbindingen’ tussen stad en land. Daarnaast ligt het gebied nabij station Lunetten, strategisch tussen het centrum van de stad, het Utrecht Science Park en verschillende onderwijs- en werkgebieden. Ook voor deze gebieden kan Maarschalkerweerd de betekenis versterken.

Maarschalkerweerd heeft voor de stad al een belangrijke rol op sportief gebied, maar kan daarnaast veel meer en beter benut worden voor recreatie, erfgoed, natuur en als inspirerend gebied voor topsport en talentontwikkeling en voor een gezonde levensstijl.

De opgave is om Maarschalkerweerd vanuit haar groene, landschappelijke en cultuurhistorische basis verder te ontwikkelen tot een meervoudig intensief gebruikt gebied dat in de verdichtende stad ruimte en lucht geeft aan sport, recreatie, cultuur en natuur. Daarnaast biedt het gebied, vooral bij stadion Galgenwaard en omgeving station Lunetten, ontwikkelkansen voor wonen, werken en voorzieningen. Ook biedt het gebied een uitgelezen kans om talentontwikkeling vanuit de sportverenigingen te bundelen.

Belangrijk hierbij is om het gefragmenteerde gebied op een aantrekkelijke, gezonde en passende manier bereikbaar en doorwaadbaar te maken en het goed te verbinden met de stad en de regio, en hierbij de bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische kwaliteiten beter te benutten.

Het Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd is integraal onderdeel van de Omgevingsvisie Utrecht en vormt het kader voor de transformatie van het gebied.



Op weg naar Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040: zes strategieën om verdichten en vergroenen in balans te houden.



Maarschalkerweerd ter hoogte van de Rijndijk

Doel

Dit Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd formuleert ambities en geeft de integrale ruimtelijke en programmatistische visie voor het gebied. Hiervoor worden de bestaande en nieuwe ambities van verschillende partijen (publiek en privaat) in en om het gebied gewogen, aangescherpt en in samenhang gebracht. Ook worden er keuzes gemaakt; wat bijdraagt aan de ambitie voor Maarschalkerweerd wordt gesteund en gestimuleerd, wat niet bijdraagt wordt afgebouwd, verplaatst of opgeheven. Lopende en (geprogrammeerde) toekomstige ontwikkelingen en initiatieven zijn hier onderdeel van. De uitvoeringsparagraaf geeft aan welke korte-, middel- en lange termijn acties, afspraken en investeringen van verschillende belanghebbenden nodig zijn.

Met dit perspectief hopen we enthousiasme bij partijen in en om het gebied te creëren, te verleiden om mee te doen, gezamenlijk stappen te zetten in lijn met dit perspectief en de benodigde ingrepen te realiseren.

Aanpak

Voor het opstellen van het Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd is gesproken en samengewerkt met gebruikers en eigenaren in het gebied. Er is gekeken hoe initiatieven zo kunnen worden ingepast dat ze bijdragen aan het lange termijn perspectief. Er is in de lopende projecten gekeken hoe door efficiënt grondgebruik het gebied meer gebruikswaarde krijgt en hoe meer ruimte gegeven kan worden aan de Kromme Rijn. Voorbeelden hiervan zijn de compacte (ver)nieuwbouw van de Mytyschool en de inpassing van tennis fusievereniging UTV-Kromme Rijn. Ook zijn de resultaten van de Groene Uitvoeringsagenda in dit Ontwikkelperspectief verwerkt.

Er is gesproken met vertegenwoordigers van de sportverenigingen, (top)sportorganisaties en Sport Utrecht, verenigd in het Utrecht Talent Center over de wijze waarop Maarschalkerweerd kan bijdragen aan de verdere versterking van het (top)sportklimaat in de stad en het aantrekkelijker maken van het gebied voor recreanten.

Zo hebben initiatieven, lopende projecten en het lange termijn perspectief elkaar beïnvloed en versterkt.

In augustus 2019 heeft het College van Burgemeester en Wethouders (B&W) het Concept Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd vrijgegeven voor reactie. Het Concept Ontwikkelperspectief was via de website van de gemeente te raadplegen en op de inloopavond in oktober 2019 was gelegenheid om vragen te stellen en een reactie op de plannen te geven. De reacties en de beantwoording zijn gebundeld in de Reactienota.

In het Concept Ontwikkelperspectief zijn wijzigingen aangebracht als gevolg van de ingediende reacties en is verder aangevuld met de actualiteit, zoals de Omgevingsvisie Lunetten, de OV-MIRT-verkenning en het Tracébesluit Ring Utrecht.

Op 9 Juli 2020 is dit Ontwikkelperspectief vastgesteld door de Utrechtse gemeenteraad.

Vervolg

Het Ontwikkelperspectief geeft de stip op de horizon, gekoppeld aan meer of minder concrete ingrepen. Deelplannen zullen gefaseerd tot ontwikkeling komen, afhankelijk van initiatiefnemers en de beschikbare financiële middelen. Het vraagt samenwerking tussen gemeente, andere overheden, organisaties, particuliere- en private investeerders.

In dit stadium is slechts voor een beperkt deel van de gewenste ingrepen dekking beschikbaar. Een belangrijke opgave voor de komende jaren is dan ook het vinden van investeerders, dekkingsmiddelen en cofinanciering om het Ontwikkelperspectief te kunnen uitvoeren.



Plangebied

2 De ontwikkeling van Maarschalkerweerd



Zicht over de Kromme Rijn in Maarschalkerweerd richting Utrecht, omstreeks 1780

Tot 1934, Rivierlandschap en landbouw

De Kromme Rijn staat aan de basis van het landschap waarin Maarschalkerweerd ligt. De nu rustige rivier was ooit een dynamische rivier die verschillende lopen heeft gekend. Zo is de Oud Wulverbroekwetering restant van een oude hoofdloop. Na de afdamming in 1122 bij Wijk bij Duurstede heeft de Kromme Rijn haar huidige ligging gekregen. Vanaf toen is het rivierlandschap ontgonnen voor landbouw en zijn er diverse landgoederen en buitenplaatsen gesticht. De structuur van de ontginning werd gevormd door de waterlopen (Kromme Rijn en Oud Wulverbroekwetering) en wegen (Koningsweg, Weg naar Rhijnauwen en Houtensepad).

Tot op de dag van vandaag is daar nog veel van terug te zien. Denk bijvoorbeeld aan de boerderijen Grote en Kleine Kuil, de hoog gewaardeerde landgoederen van Amelisweerd en Rhijnauwen, maar ook zijn er nog altijd tuinderijen in Maarschalkerweerd in bedrijf. De Koningshof, de Moestuin en Stadsjochies zijn daar voorbeelden van.

De Kromme Rijn en de landgoederen van Amelisweerd en Rhijnauwen vormen de belangrijke stedelijke groenstructuren en -verbindingen van de stad. In de Ruimtelijke Strategie Utrecht en Groenstructuurplan Utrecht zijn ze ook zo benoemd. De landgoederen zijn één van de drukst bezochte groengebieden van de regio geworden, met ongeveer 1.5 miljoen bezoeken per jaar.



Utrecht en Maarschalkerweerd omstreeks 1570



Luchtfoto van De Vier Lunetten als onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, omstreeks 1945

Vanaf 1821, Nieuwe Hollandse Waterlinie

In 1815 werd begonnen met de aanleg van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) met als doel ook de stad Utrecht binnen de landsverdedigingslinie te brengen. Het Kromme Rijnlandschap was echter minder geschikt voor het gebruik van water als verdedigingsmiddel. De zogenaamde Houtense Vlake had teveel hoge plekken die moeilijk onder water te zetten waren. Om de toegangswegen (accessen) Kromme Rijn, Koningsweg en Houtense Pad toch te kunnen verdedigen werd een grote fortificatie bestaande uit vier Lunetten aangelegd. De Vier Lunetten vormden samen met de forten De Klop, De Gagel, Blauwkapel, Fort op de Biltstraat, Vossengat en Jutphaas de Stelling van Utrecht.

In 1868 werd een tweede ring forten aangelegd, verder van de stad. Rhijnauwen en Vechten zijn daar onderdeel van. Het gebied, inclusief Maarschalkerweerd, moest grotendeels onbebouwd blijven om de schootsvelden vrij te houden. In de "verboden kringen" mocht niet of beperkt (in hout) worden gebouwd. Ook de beplanting op en rond de forten moesten bijdragen aan de verdedigbaarheid.

Tot op de dag van vandaag is de bebouwing in Maarschalkerweerd nog beperkt. De forten en andere onderdelen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn nog herkenbaar, maar ze zijn vooral binnen de stadsgrenzen van Utrecht gefragmenteerd. Hierdoor zijn onder andere De Vier Lunetten onbekend en daardoor soms ook onbemind geraakt. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie is het gebied aangeduid als Cultureelhistorische Hoofdstructuur-Militair Erfgoed. De Vier Lunetten zijn onderdeel van de nominatie voor de waterlinie als UNESCO Werelderfgoed.



Utrecht en Maarschalkerweerd omstreeks 1895



Zicht over Stadion Galgenwaard naar Maarschalkerweerd, op de achtergrond Amelisweerd, omstreeks 1970

Vanaf 1934, Sport

In het begin van de 20e eeuw lag Utrecht er niet al te best bij. Woningen waren vaak slecht, de stad was overbevolkt, lawaaiig en vies. De volksgezondheid was slecht. Maar ook groeide de stad in deze periode hard. Dat gebeurde veelal onafhankelijk. De combinatie van de groei, de matige leefkwaliteit en gezondheid leidde tot grote zorgen bij het toenmalig stadsbestuur. Onder aanvoering van de ambitieuze burgemeester Fockema Andreae werden plannen gemaakt om dat structureel te verbeteren. Sport en recreatie hoorde bij zijn visie op “gezond stedelijk leven”. Dit resulteerde in de aankoop van een groot deel van Maarschalkerweerd in Utrecht en de landgoederen van Amelisweerd en Rhijnauwen in Bunnik. In 1934 werden plannen ontwikkeld voor de bouw van een wielerved met voetbalveld (stadion Galgenwaard), vijf voetbalvelden en een atletiekbaan (Sportpark De Kuil). Al eerder is zwembad ‘De Timp’ werd gebouwd. Dit is nu zwembad De Krommerijn. De landgoederen werden recreatiegebied.

Maarschalkerweerd heeft zich vanaf die tijd doorontwikkeld tot een regionaal en landelijk sportgebied met hoogwaardige accommodaties voor top- en breedtesport,

zoals een 50-meter zwembad (met topsportcentrum waterpolo), veel sportvelden (met o.a. het Nationaal Hockey Centrum), veel sportverenigingen (waaronder de grootste van het land met SV Kampong), stadion en topsporthal Galgenwaard (o.a. thuisbasis van FC Utrecht) en de atletiekbaan Maarschalkerweerd. Zeer efficiënt zijn sportterreinen uitgebreid en is natuurgras vervangen door kunstgras. Regelmatig zijn er sportevenementen waaronder het NK Atletiek en recent nog het EK voetbal voor vrouwen. Het wordt door de sporters hoog gewaardeerd en heeft ongeveer 1,6 miljoen bezoeken per jaar.



Utrecht en Maarschalkerweerd omstreeks 1948



Recent aangelegde Rijksweg A27 tussen Maarschalkerweerd en Amelisweerd, met op de voorgrond de Bak bij Amelisweerd, omstreeks 1980

Vanaf 1980, Infrastructuur en stadsrand

Na aanleg van de Laan van Maarschalkerweerd (1934) Waterlinieweg (1936-1940) en later met die van de rijksweg A27 (1980) door Nieuw Amelisweerd is Maarschalkerweerd afgesneden van de stad en het landschap. Sindsdien heeft het gebied zich geleidelijk ontwikkeld tot een stadsrandzone; de ‘achterkant’ van de stad. Functies die niet in de stad passen, zoals gronddepots, hebben er een plek gekregen. Nagenoeg alle functies en voorzieningen zijn er omhekt en de toegankelijkheid is zeer beperkt geworden. De infrastructuur is vergroot en er zijn veel parkeerterreinen aangelegd.

(Auto)verkeersaantrekkende functies zoals Galgenwaard en de Kromhoutkazerne, maar ook het verderop Utrecht Science Park zijn verder ontwikkeld, waardoor de doorgaande automobiliteit door Maarschalkerweerd is toegenomen. Recent is tram 22 naar Utrecht Science Park gaan rijden. Hoewel Maarschalkerweerd hierdoor beter bereikbaar is geworden met het OV, heeft de tramlijn Maarschalkerweerd verder opgedeeld en de continuïteit van de Koningsweg doorbroken.

De tuinderijen ten zuiden van de Koningsweg zijn gestopt. Een aantal bedrijven is omgevormd tot stadslandbouw, anderen zoeken nog naar een andere toekomstige invulling waardoor hectares, kassen en bebouwing er ongebruikt bij liggen. In de schaduw van deze ontwikkelingen is de biodiversiteit toegenomen. Diverse locaties hebben zich ontwikkeld tot ecologisch waardevolle gebieden met hoge natuurwaarden.



Utrecht en Maarschalkerweerd omstreeks 1990

3 Huidige dynamiek

Maarschalkerweerd ligt in een dynamische omgeving. Er wordt in die omgeving door overheden, organisaties, sportverenigingen, ondernemers en particulieren gewerkt aan veel verschillende opgaven, projecten en initiatieven. Ze hebben grote invloed op de betekenis en het functioneren van Maarschalkerweerd.

Ontwikkellocaties

Binnen 5 tot 15 fietsminuten van Maarschalkerweerd ligt een aantal grote stedelijke ontwikkellocaties; de Merwedekanaalzone, het Stationsgebied-Beurskwartier en Utrecht Science Park-Rijnsweerd. Binnen dezelfde afstand liggen talrijke kleinere ontwikkellocaties, zoals stationsomgeving Lunetten, de Kwekerij bij de Rubenslaan, Rotsoord en Dichterswijk. Bij het merendeel van deze locaties wordt ingezet op functiemenging; een combinatie van woningen voor diverse doelgroepen, bedrijven, instellingen en voorzieningen. De nieuwe inwoners, samen met de huidige inwoners, zullen Maarschalkerweerd gebruiken om te sporten en recreëren. Dat leidt tot toenemende drukte in het gebied.

Utrecht Science Park-Rijnsweerd

Het Utrecht Science Park (USP) is het grootste science park van Nederland met een hoge dichtheid van kennisinstellingen op een klein oppervlak. Concentratie van kennis en hoogwaardige technologie maakt het USP een interessante plek voor zowel nationale als internationale bedrijven. Verschillende stakeholders in het gebied lopen zich warm om grootschalige aanpassingen in hun gebouwencomplexen aan te brengen. Ook zijn er veel vragen voor nieuwe ontwikkelingen, (tijdelijke) huisvesting voor bijvoorbeeld internationale studenten, International School Utrecht en nieuwe bedrijvigheid. Voor de doorontwikkeling van het USP wordt een omgevingsvisie opgesteld. Voor de doorontwikkeling van kantorenpark Rijnsweerd is een ambitiedocument opgesteld. De ambitie is er een gemixt woon-werk milieu te ontwikkelen, dat relatie heeft met het USP. Voor (inter)nationale kennisgebieden als het USP-Rijnsweerd is een aantrekkelijke groene omgeving een belangrijke vestigingsfactor. Een aantrekkelijk Maarschalkerweerd (met Amelisweerd) draagt daar sterk aan bij.

Omgevingsvisie Lunetten

In de eerste helft 2020 wordt de Omgevingsvisie Lunetten vastgesteld. Bij het opstellen van de visie is intensief samengewerkt met bewoners en andere belanghebbenden. Er zijn drie ambities gezamenlijk geformuleerd: een voorbeeldwijk op het gebied van duurzaamheid, wonen in het park en levendigheid, verbinden en ontmoeten centraal in het hart van de wijk. Ook is het voorstel gedaan om de omgeving rond station Lunetten beter te benutten. Door het OV knooppunt kan deze plek een aantrekkelijk hoog stedelijk woon- en werkmilieu worden. Dit sluit aan bij de uitgangspunten RSU 2040. De ambities van het Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd liggen in het verlengde van de ambities Omgevingsvisie Lunetten.

Knooppunt Lunetten

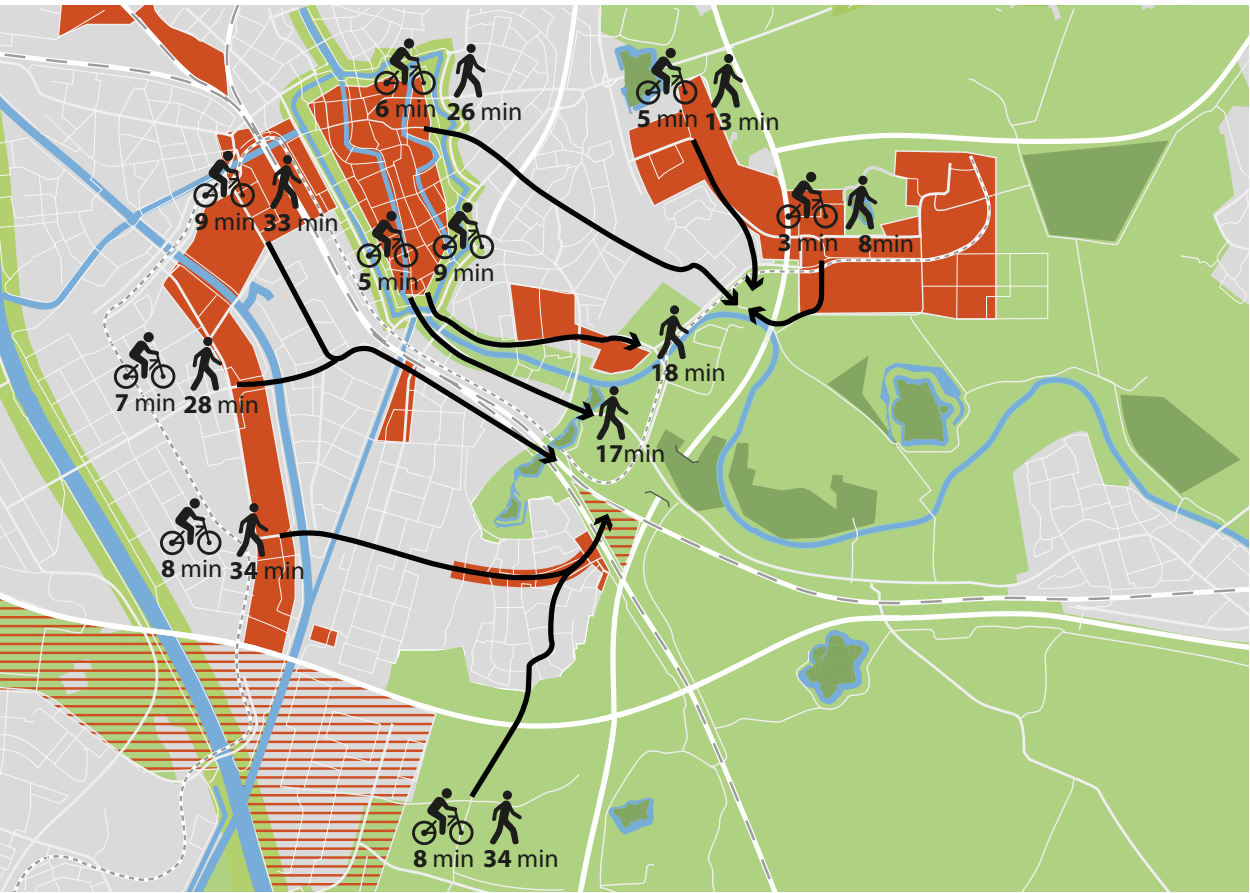
Het Rijk, Provincie en regio Utrecht en de gemeente Utrecht hebben in november 2019 afspraken gemaakt om samen maatregelen te onderzoeken voor verbetering van de OV bereikbaarheid van de regio Utrecht. Dit gebeurt met een z.g.n. MIRT-verkenning (Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport). De maatregelen zijn onderdeel van de 1e fase voor een OV-ring om Utrecht. Te verkennen maatregelen zijn een dubbelstation Lunetten, een oost-west HOV-verbinding en (HOV) ontsluiting en gebiedsontwikkeling op de as Nieuwegein-Utrecht Centraal. Voor het dubbelstation Lunetten wordt onderzocht hoe de spoorlijnen Utrecht-'s-Hertgenbosch en Utrecht-Arnhem beide bediend kunnen worden en hoe de aansluiting op de oost-west HOV-verbinding tussen USP en Westraven gemaakt kan worden. Hierbij wordt ook onderzocht wat verstedelijkingsperspectieven voor dit knooppunt Lunetten kunnen zijn. Het gebied 'Tussen de Rails' is onderdeel van het onderzoek. Dit Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd geeft hierom geen definitieve bestemming voor het gebied, maar richting voor tijdelijk gebruik en inrichting.

Groen

Door de binnenstedelijke groei van de stad wordt de bestaande (groene) ruimte steeds intensiever gebruikt om te sporten, recreëren en ontspannen. Daarnaast verandert ook de wijze van gebruik. Er is groeiende behoefte aan andere vormen van sport, recreatie en cultuur in een aantrekkelijke groene omgeving. Dat draagt in hoge mate bij aan het woongenot van zowel de huidige als toekomstige bewoners. Het groen is daarnaast van groot belang om de stad klimaatadaptief te maken. Het vermindert hitte, zorgt voor waterberging, zuivert lucht en verhoogt biodiversiteit. Hierom wil gemeente Utrecht de stedelijke verdichting en vergroening in balans houden.

Ringpark

Niet alleen de stad Utrecht groeit, ook de omringende gemeentes groeien. Dat geeft talrijke opgaven: hoe geven we wonen, bereikbaarheid, energie, groen, klimaat, landbouw etc. vorm. Om hierin samenhang te brengen is het bovenregionaal concept van het Ringpark ontwikkeld door de Provinciaal Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit. Het bestaat uit vier parkringen. Iedere stad en dorp heeft een eerste en/of tweede ring om de kern. Hier ligt de uitdaging van verdichting met behoud van groen en blauw. De derde en vierde parkring zijn op regionale en provinciale schaal. Ze omvatten regionale landschaps-parken, natuurgebieden en erfgoed zoals de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Hier liggen o.a. uitdagingen om de groenopgave in de pas te laten lopen met de verstedelijking. Bij het Ringpark gaat het niet alleen om de 'ringen', maar ook om de verbindingen (water-, groen-, route-structuren) daartussen. Maarschalkerweerd is onderdeel van dat Ringpark.



Verdichtings- en ontwikkellocaties op fiets- en loopafstand

Groene Verbinding en verbreding A27

Rijkswaterstaat werkt aan plannen voor de aanpassing van de Ring Utrecht. Onderdeel hiervan is de verbreding van de A27, een overkapping van de A27 ter hoogte van Amelisweerd en een nieuwe fiets/wandelbrug over de Kromme Rijn in het verlengde van de Mytylweg. De gemeente Utrecht is van mening dat de verbreding van de A27 bij Amelisweerd niet nodig is. Op 17 juli 2019 is het Tracébesluit (TB) voor verbreding van de Ring Utrecht vernietigd door de Raad van State. Als er een onherroepelijk nieuw TB is vastgesteld, slaan wij desalniettemin de handen ineen met Rijk, provincie en buurgemeenten om de koers te bepalen en te investeren in de toekomst



Referentiebeelden Groene Verbinding over A27

Sport en recreatie

Om de toenemende vraag naar sportruimte te faciliteren wordt in het huidige sportbeleid ingezet op intensiever en multifunctioneler gebruik van bestaande sportcomplexen in ruimte en tijd, gecombineerd met kwantitatieve uitbreiding en verhoging van kwaliteit en toegankelijkheid voor anders- en ongeorganiseerd sporten en recreatie. Naast efficiënter gebruik en een betere spreiding over de stad is uitbreiding van veldcapaciteit nodig. Gezien het grote aanbod in Maarschalkerweerd en de druk op de ruimte, zijn grote uitbreidingen hier nauwelijks mogelijk. Om aan de groeiende behoefte te kunnen blijven voldoen wordt ingezet op efficiënter gebruik en passende uitbreidingen in samenhang met andere functies. Belangrijk is dat er een goede afstemming in capaciteit blijft bij de ontwikkeling van het Utrecht Science Park-Rijnsweerd en andere aangrenzende wijken, zodat de gebieden elkaar aanvullen en verrijken.



Uitsnede van kaart Utrechtse Ringparken met Maarschalkerweerd omcirkeld

In Maarschalkerweerd zijn een aantal sterke sportverenigingen die steeds meer en beter samenwerken om talentontwikkeling te ondersteunen. Er is landelijk vanuit de sport ook veel belangstelling om in dit gebied topsportprogramma's te vestigen zoals het Nationaal Hockey Centrum en Nationaal trainingscentrum voor Waterpolo. Daarnaast hebben zich de afgelopen paar jaar ook andere sportgerelateerde functies zich in het gebied gevestigd zoals het Sportcollege en Sport Utrecht.

Mobiliteit

De groei van de stad en regio betekent dat het woon-werk verkeer van en naar de stad nog verder gaat toenemen. Het stelt de regio voor de taak om de groei van én in de stad mogelijk te maken met nieuwe oplossingen voor mobiliteit. Het Mobiliteitsplan Slimme Routes, Slim Regelen, Slim Bestemmen (SRSRSB) geeft ruim baan aan gezonde en schone vormen van vervoer. Het mobiliteitsplan stelt fietsen en lopen centraal, geeft prioriteit aan hoogwaardig openbaar vervoer en stimuleert (elektrische) deelauto's. Op dit moment wordt het Mobiliteitsplan geactualiseerd. Daarnaast lopen er diverse studies naar de wijze waarop de bereikbaarheid van Utrecht Oost waaronder het Utrecht Science Park (USP) ook op de langere termijn gewaarborgd kan blijven en het een autoluwer gebied kan worden met parkeren aan de rand. Deze ambitie van het USP wordt uitgewerkt in de omgevingsvisie USP.



Tramlijn 22 door Maarschalkerweerd

Tramlijn 22

Sinds december 2019 rijdt tussen Utrecht Centraal en Utrecht Science Park de tram 22. Een groot deel van het tracé loopt door Maarschalkerweerd, met haltes ter hoogte van stadion Galgenwaard en zwembad De Krommerijn. Voor de toekomst is een reservering voor een extra halte ter hoogte van de Koningsweg opgenomen. Voor de langere termijn biedt de komst van tram 22 de kans om Maarschalkerweerd beter te ontsluiten. Op dit moment worden er vooral zorgen geuit door gebruikers van het gebied over de barrièrewerking en dat de tram niet in het weekend rijdt.

Werelderfgoed

In 2011 heeft het rijk de "Voorlopige Lijst Unesco Werelderfgoed Koninkrijk der Nederlanden" vastgesteld. De Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) maakt daar onderdeel van uit. Door de provincies zijn de begrenzing en de kernwaarden van de te beschermen delen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie verder uitgewerkt en vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening. Door de provincies is het "nominatiedossier" Nieuwe Hollandse Waterlinie opgesteld en door het Rijk aan UNESCO overhandigd. Medio 2020 zal UNESCO bekend maken of de NHW daadwerkelijk werelderfgoed wordt. In Maarschalkerweerd maken de Vier Lunetten met hun directe omgeving onderdeel uit van het genomineerde werelderfgoed. Het nominatiedossier is kaderstellend voor de verdere ontwikkeling. Hierin is voor Maarschalkerweerd de strategie voor 'ademruimte voor de stad en parklandschap' geformuleerd. Voor de hele linie wordt ingezet op het behouden en beleefbaar maken van drie 'universal outstanding values'; het strategisch landschap, het watermanagementsysteem en de militaire werken.



Lunet I van De Vier Lunetten, genomineerd voor Werelderfgoed

4 Ambitie: In & ontspannen in een parklandschap



Maarschalkerweerd vormt samen met de Landgoederen van Amelisweerd een groene long van de stad. Het is samen met de Kromme Rijn, de Koningsweg en de Nieuwe Hollandse Waterlinie onderdeel van het rijke en hoog gewaardeerde (park)landschap aan de oostzijde van de stad. Maarschalkerweerd is hierin het gebied waar sporten, recreëren, cultuur en natuur samenkomen. Het is de groene schakel tussen de bestaande stad, het Utrecht Science Park en (toekomstige) dynamische woon- en werklocaties als Rijnsweerd Noord en stationsomgeving Lunetten. Gezamenlijk zorgen ze voor een aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat.

Maarschalkerweerd nodigt uit tot een gezonde levensstijl, zet aan tot beweging en is levendig door recreatieve, sportieve en culturele functies. Een plek waar je op adem kunt komen en kunt ontsnappen uit de hectiek van de stad. Een plek om je hoofd leeg te maken door te gaan sporten bij een sportclub of ongeorganiseerd sporten in de openbare ruimte. Hier is ontmoeten vanzelfsprekend, gezonde en passende mobiliteit en duurzaamheid zijn de norm. Het stedelijk leven is in harmonie met de leefgebieden van planten en dieren en er is plek voor stadslandbouw. Door gevarieerde inrichting en bodem is het rijk aan biodiversiteit. Voor diverse flora en fauna is het een uniek leefgebied. Stadion Galgenwaard ligt als een stedelijk podium aan de Kromme Rijn waar (top)sport, gezondheid, wonen, werken, verblijven en ontmoeten samengaan in een hoogwaardig openbaar gebied. Ook de omgeving van station Lunetten wordt een levendige stedelijke plek aan de rand van Maarschalkerweerd.

Maarschalkerweerd is daarmee een (boven)stedelijk groen-, (top)sport- en recreatiegebied dat intensief en meervoudig wordt gebruikt en bijdraagt aan de gezonde groei van de stad. Met deze ambitie herwaarderen en ontwikkelen we door op de koers die in het begin van de vorige eeuw al voor dit gebied is ingezet door burgemeester Fockema Andreae; Maarschalkerweerd is hét gebied voor gezonde in- en ontspanning, gelegen in een fraai groen en historisch landschap. Tegelijkertijd draagt het bij aan een actuele stedelijke opgave: verstedelijking en groen in balans. Het geeft de stad meer en beter (semi)publiek groen en maakt de verbinding tussen de stad en het metropoolaan Ringpark rond Utrecht.



In de ambitie staat het landschap met bijbehorende cultuurhistorie en natuur, sporten - met combinatie van breedte-, topsport en talentontwikkeling -, recreatie en gezonde mobiliteit centraal. Dat is in de hierna volgende uitgangspunten beschreven.

Landschap als basis

Maarschalkerweerd is onderdeel van het rijke rivier- en coulissenlandschap ten oosten van de stad, met landgoederen, buitenplaatsen, boerderijen met vee- en fruitteelt, land- en tuinbouw, verweven met de forten en inundatievelden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De dragers van dat landschap in Maarschalkerweerd zijn de Kromme Rijn, Oud Wulverbroekwetering, de Koningsweg en de Vier Lunetten. In het nieuwe Maarschalkerweerd is het historisch ontwikkelde rivierlandschap met de Nieuwe Hollandse Waterlinie weer de basis voor de verdere ontwikkeling. De kalkrijke klei- en zavelgronden die de Kromme Rijn hier heeft afgezet zorgen voor bijzondere biodiversiteit.



De cultuurhistorische, recreatieve en ecologische waarden van het landschap gaan samen met de stedelijke dynamiek en intensief gebruik. Het landschap is op fiets- en loopafstand van veel stadsbewoners. In de verdichtende stad brengen we het gewaardeerde landschap met bijbehorende flora en fauna ver de stad in, als het ware een groene inbreiding. Maarschalkerweerd is hiermee het verbindende groengebied tussen de stad en het buitengebied en maakt dat de flora en fauna van het rivier- en coulissenlandschap tot in de stad zichtbaar en beleefbaar is.



Het rijke coulisselandschap ter hoogte van Amelisweerd

Sportcampus

We koesteren Maarschalkerweerd als het grootste (top) sportgebied van de stad en regio met de daarbij horende hoogwaardige voorzieningen. Maarschalkerweerd wordt doorontwikkeld tot een sportcampus waar topsport, talentontwikkeling, breedtesport en onderwijs en kennisontwikkeling naast elkaar bestaan, elkaar versterken en kruisbestuiving ontstaat. Samen met (actieve en sportieve) recreatie en ongeorganiseerd sporten in Maarschalkerweerd maakt dat het gebied inspireert als voorbeeld voor gezond stedelijk leven en uitnodigt tot gezonde levensstijl. Stadion Galgenwaard is als centrumpunt doorontwikkeld tot 'High Performance Center' voor Mid-den Nederland. De campus is het toonbeeld van Utrecht als dé stad van talentontwikkeling, waar samenwerking ontstaat tussen atleten, verenigingen, onderwijs en kennisinstituten en het bedrijfsleven. De (top)sportverenigingen werken onderling en sport-overstijgend samen binnen het Utrecht Talent Center.



Met de groei van de stad neemt ook de behoefte aan sportterreinen voor breedtesport toe. Gezien de positionering van Maarschalkerweerd als sportcampus en het al hoge aandeel sportvelden wordt sterk ingezet op het intensiever gebruik van bestaande veldcapaciteit, in ruimte én tijd. De verdeling van de velden over de sportverenigingen volgt hieruit. Er wordt dus niet voorzien in grote uitbreiding van velden, maar vooral de bestaande capaciteit wordt beter benut. Openbare ruimte wordt geschikt om te sporten, waardoor die gebruikt kan worden voor warming-up en dergelijke.



Hoogwaardige sportvoorzieningen in Maarschalkerweerd



(Actieve en sportieve) Recreatie en gezonde mobiliteit

Recreatie

Om alle bestaande en nieuwe inwoners van de stad voldoende, aantrekkelijke recreatiemogelijkheden te bieden én om de drukte in bestaande gebieden te reguleren, krijgt Maarschalkerweerd een sterk recreatief gebruik. Het accent ligt hierbij op actieve, sportieve recreatie zoals on- en anders georganiseerd sporten in de openbare ruimte (o.a. bootcampen, hardlopen, intervaltraining, urban fitness). In combinatie met de sportcampus, die toegankelijk is voor recreanten, ontstaat één samenhangend sportief landschap.

Het is een ‘open sportpark’ dat functioneel en visueel openbaar is en voelt. Ook zijn er plekken die ruimte bieden aan verschillende vormen van ontspanning en vertier, zoals (sport) evenementen in Stadion Galgenwaard en natuur- en cultuurbeleving op De Vier Lunetten. Samen met Amelisweerd, waar rust en natuur meer de boventoon voert, ontstaat zo een groot, afwisselend recreatiegebied dat verschillende doelgroepen aanspreekt.

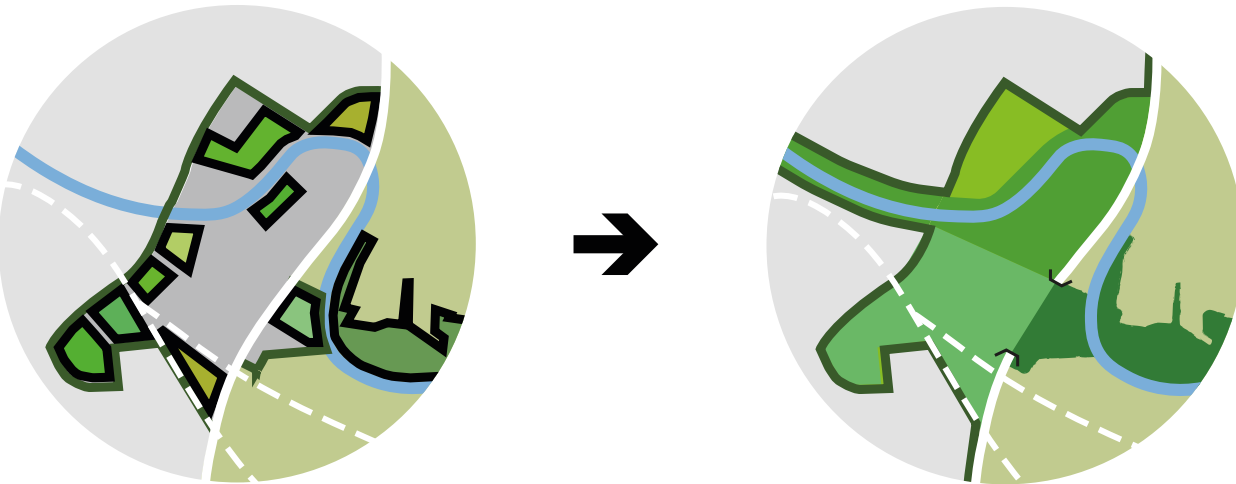
Passende en gezonde mobiliteit

In plaats van de auto als eerste keuze om Maarschalkerweerd te bezoeken, stimuleren we lopen, fietsen en toegankelijk openbaar vervoer. Enerzijds om gezonde vormen van mobiliteit te stimuleren, anderzijds om ruimte te maken voor sport, recreatie en natuur. Voor voetgangers en fietsers is er een fijnmazig en doorgaand netwerk. De vele barrières worden geslecht met bruggen, onderdoorgangen en gelijkvloerse kruisingen, die ook zoveel mogelijk als faunapassages kunnen dienen.

Het autoverkeer in het gebied is vooral bestemmingsverkeer. Er wordt alleen geparkeerd door gebruikers van het gebied. Dit vindt plaats aan de randen van het gebied in geclusterde en collectieve voorzieningen. Parkeerplaatsen worden dubbel gebruikt (zowel overdag als 's avonds) en er is een eenduidig parkeerregime. Bus en tram halteren in het gebied en faciliteren ook sport en recreatief gebruik. En station Lunetten krijgt een grotere betekenis in de OV bereikbaarheid van het Utrecht Science Park en Galgenwaard-Kromhout. Dit mobiliteitsbeeld draagt hierdoor bij aan de duurzame bereikbaarheid van Utrecht Oost.

5 Leidende principes

De hiervoor beschreven ambitie met uitgangspunten is in negen leidende principes verder uitgewerkt. Ze zijn de basisprincipes voor de ontwikkeling van Maarschalkerweerd en geven aan hoe het gebied transformeert



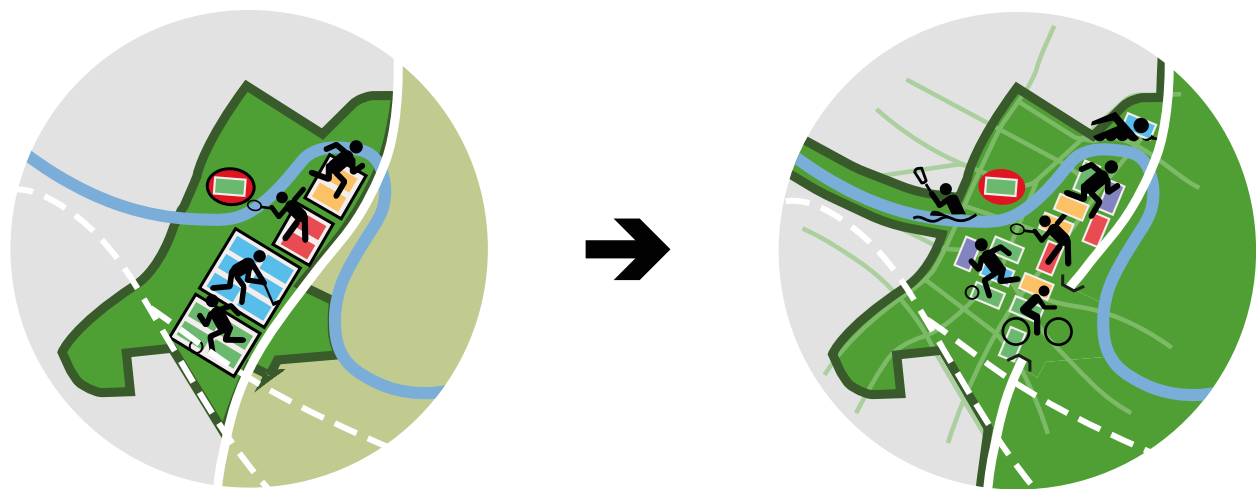
Van groene plekken naar samengesteld parkgebied

Nu:

Na de aanleg van de A27 is Maarschalkerweerd veranderd in een stadsrandzone: een gebied met monofunctionele en omheinde gebieden, soms braakliggend, gedomineerd door infrastructuur en parkeerterreinen. Het is niet goed verbonden met waardevolle groengebieden in de directe omgeving zoals Amelisweerd, Beatrixpark en de Kromme Rijn. Ook binnen Maarschalkerweerd zijn de groengebieden nauwelijks verbonden. Er liggen nog relictten van (historische) landschappelijke structuren zoals een oude loop van de Kromme Rijn, ontginningspatronen en forten van de Nieuwe Hollandse Waterline, maar deze zijn nauwelijks beleefbaar en sommige zijn aangetast. Overig groen is gereduceerd tot snippers en smalle stroken.

Straks:

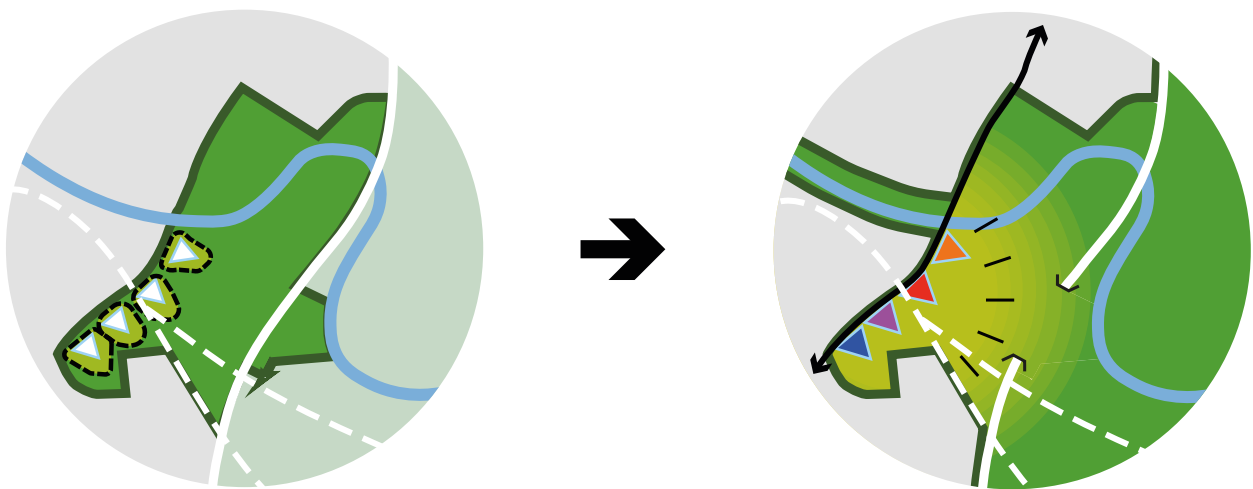
Maarschalkerweerd vormt samen met de Landgoederen van Amelisweerd een groene long van de stad. Het is het verbindend gebied tussen de landgoederen van Amelisweerd, de Kromme Rijn en het Beatrixpark. Het heeft een op het landschap gebaseerde parkachtige opzet en gebruik, verweven met de Nieuwe Hollandse Waterlinie, de sportcampus en stadslandbouw. De dragers van het landschap: de Kromme Rijn, de Koningsweg en de Oud Wulverbroekwetering zijn weer prominent aanwezig en maken deel uit van de recreatieve infrastructuur. Op belangrijke plekken zijn er recreatieve en ecologische verbindingen over of onder barrières die de relaties versterken. In samenwerking met eigenaren hebben braakliggende percelen een ((semi)publieke) inrichting en gebruik dat naadloos past in het parkgebied. Zo is Maarschalkerweerd onderdeel van een divers samengesteld parkgebied in en aan de oostrand van de stad, dat met de Kromme Rijn tot aan de binnenstad reikt.



Van traditionele sportparken naar open (top)sportcampus

Nu:
Maarschalkerweerd is het grootste sportpark van de stad met een concentratie van (sterke en bloeiende) sportverenigingen en veelal moderne en hoogwaardige sportfaciliteiten. Er wordt vooral ‘georganiseerd’ gesport, van breedte- tot topsport. Andere gebruikers zijn er nauwelijks te vinden. Maarschalkerweerd is daarmee een ‘exclusief’ sportgebied. De verenigingen en sportaanbieders hebben elk hun eigen faciliteiten en zijn opgedeeld in verschillende sportparken. Dat is een historisch gegroeide verdeling, waardoor er weinig uitwisseling in gebruik is. Het is vooral georganiseerd in omheinde, doelmatig en sober ingerichte sportparken, gelegen tussen infrastructuur en parkeerterreinen. Het resulteert in een functioneel sportpark dat weinig allure uitstraalt en weinig uitnodigend is naar de omgeving.

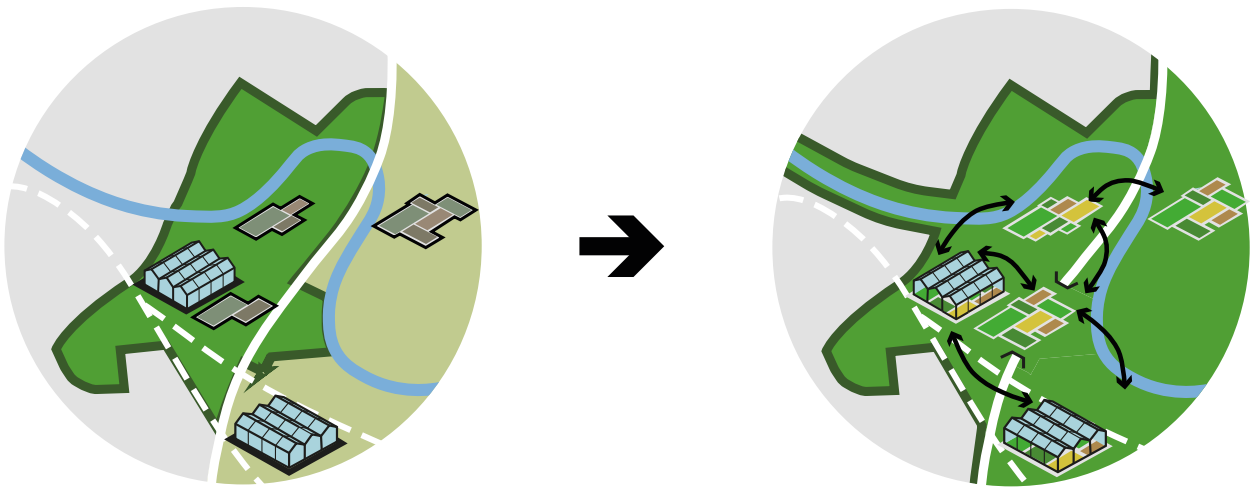
Straks:
Maarschalkerweerd is de (top)sportcampus waar bewegen in de ruimste zin van het woord centraal staat; van professioneel (top)sporten tot ontspannen wandelen. Hier komen jongeren, gezinnen en ouderen samen met (top)sporters om sport te beleven, beoefenen en excelleren. Met de nabijheid van (top)sportverenigingen en hun ‘helden’ worden mensen geïnspireerd te participeren en daarmee uitgenodigd tot een gezonde levensstijl. Sport is verbonden met de onderwijsvoorzieningen in de omgeving en stad. Dat versterkt het klimaat voor topsport en talentenontwikkeling. De (bestaande) hoogwaardige (top)sportfaciliteiten zijn aangevuld en onderling verbonden met aantrekkelijke openbare, groene routes en plekken met voorzieningen voor anders- en ongeorganiseerd sporten, actief recreëren en ontmoeten. De sportvoorzieningen zijn ruimtelijk en functioneel ingebed in de parkomgeving en gaan relatie aan met andere functies zoals erfgoed, natuur, onderwijs, horeca en stadslandbouw. De velden worden jaarlijks verdeeld naar gelang de behoefte van elke vereniging. Alle sporten zijn zo gepositioneerd dat er maximaal gebruik gemaakt kan worden van de beschikbare veldruimte en ze maken gebruik van elkaars voorzieningen. De sportcampus is daarbij één geheel. De beschikbare ruimte wordt hierdoor optimaal gebruikt en sportdeelname gemaximaliseerd.



Van verborgen forten naar beleefbare Waterlinie

Nu:
In Maarschalkerweerd is de Nieuwe Hollandse Waterlinie – net als de Kromme Rijn – de historische en landschappelijke structuur van het gebied. Door de ontwikkeling als stadsrandzone is het systeem van de waterlinie met forten, inundatievelden, schootsvelden en allerlei objecten zoals bunkers, bruggen en sluizen er niet meer herkenbaar en nauwelijks toegankelijk. De Vier Lunetten liggen verscholen en enigszins overwoekerd tegen de Waterlinieweg. Door barrières zijn ze van elkaar gescheiden geraakt en grotendeels afgesloten met hekwerk. Vrije schoots- en inundatievelden zijn verrommeld doordat Maarschalkerweerd een stadsrandzone werd. Gecombineerd met de beperkt publieke functies hebben ze nog weinig relatie met de omgeving. Positieve uitzondering is Lunet 4 met laagdrempelige buurthoreca en Lunet 2 heeft nog een vrij open schootsveld.

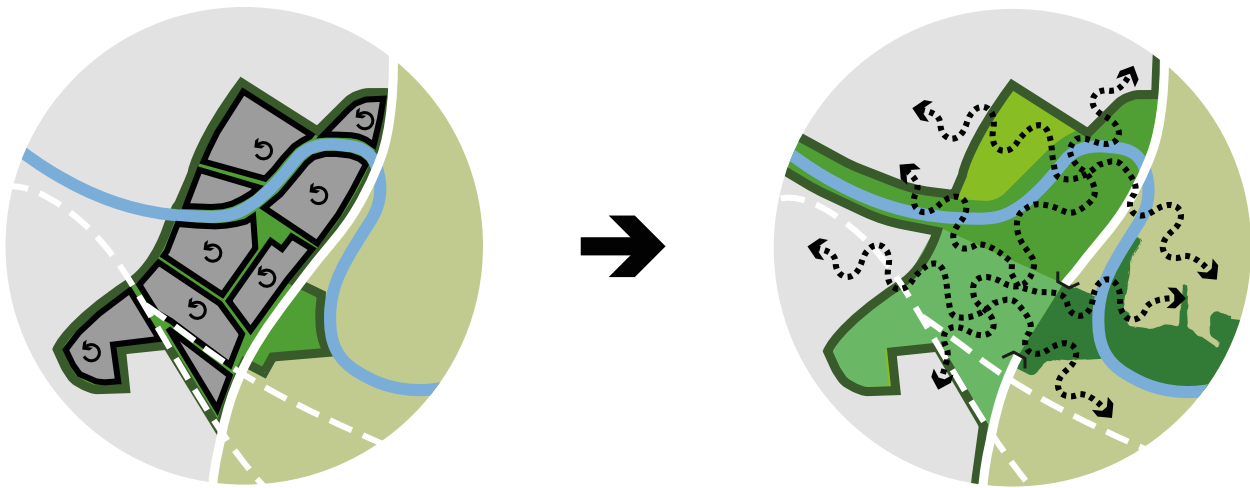
Straks:
De Waterlinie is in Maarschalkerweerd dé identiteitsdrager, een cultuurhistorisch, recreatief/toeristisch en (stads)ecologisch icoon van de stad. Alle elementen van de Waterlinie zijn de basis voor het stelsel van de parkgebieden met de sportcampus. De forten van De Vier Lunetten zijn beeldbepalende, levendige ontmoetingsplekken. Ze verenigen het beste van stad en land; een mix van stedelijke en lokale functies in een weldadige groene omgeving, hebben relatie met de sportcampus en stadslandbouw in Maarschalkerweerd. De unieke flora en fauna op de Lunetten versterken de bijzondere identiteit. Schoots- en inundatievelden zijn herkenbaar, waarin allerlei sportieve, recreatieve, natuurlijke en stadslandbouwfuncties ingebed liggen. De relatie met de te verdedigen accessen (Kromme Rijn, Koningsweg en spoorlijnen) is weer herkenbaar. Bij (her)ontwikkeling van gebouwen in het gebied wordt in de architectuur gerefereerd aan de Waterlinie.



Van verdwijnende tuinbouw naar verbindende stadslandbouw

Nu:
Tot en met de tweede helft van de vorige eeuw floreerde tuinbouw aan de oostkant van Utrecht op de vruchtbare rivierklei van de Kromme Rijn. Maarschalkerweerd was één van de tuinbouwgebieden. Door verstedelijking en concurrentie van grootschalige tuinbouw is het grotendeels verdwenen. In Maarschalkerweerd zijn tuinbouwpercelen sport- of parkeerterrein geworden, braak komen te liggen en kassen zijn omgebouwd tot caravanstalling. Enkele zijn overgebleven en omgevormd naar waardevolle plekken voor stadslandbouw, maar liggen verstopt tussen de andere functies.

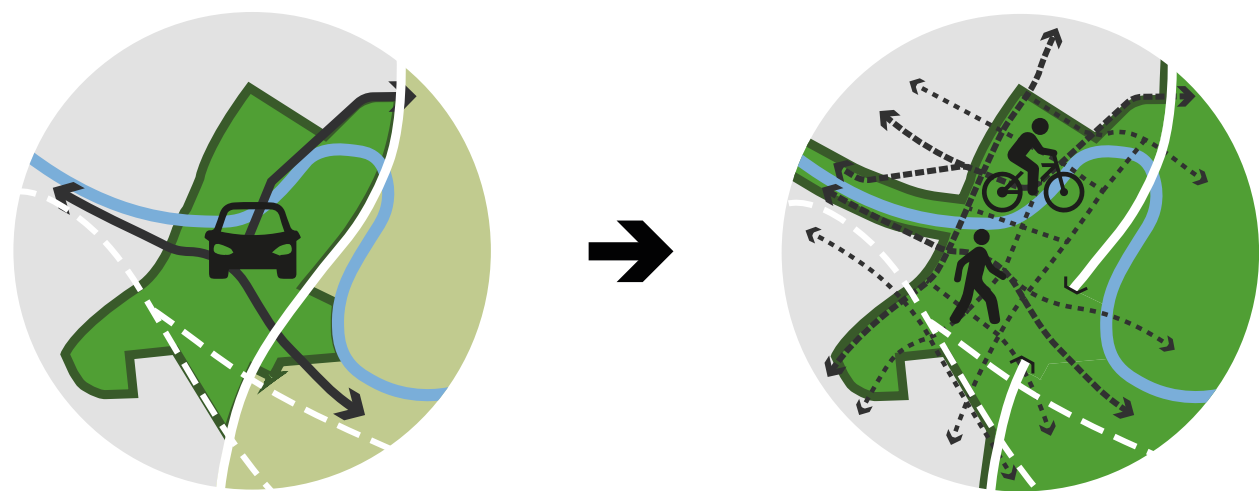
Straks:
Stadslandbouw is in Maarschalkerweerd de doorontwikkeling van één van de oudste grondgebruiken in het gebied. Als geen andere functie heeft het een verbindende rol. Het verbindt de stad met het landschap en voedselteelt en verenigt dat met educatie, sociale dienstverlening en horeca. De stadslandbouwlocaties zijn ruimtelijk en functioneel verbonden met het sporten en recreëren, bijvoorbeeld doordat geteelde producten worden verkocht in de ‘gezonde sportkantines’ en doordat (semi)openbare wandelroutes erlangs en erdoor lopen. Recreanten, sporters, en toeschouwers kunnen er een plek van ontspanning (in aanverwante horeca) vinden. Samen met de (stads)landbouw en tuinderijen op en rond Amelisweerd vormt Maarschalkerweerd een groot, gevarieerd stadslandbouwgebied van de stad.



Van afgesloten en introvert naar open en toegankelijk

Nu:
Maarschalkerweerd is door infrastructuur losgeknipt van de stad en het landschap. Ook infrastructuur dwars door Maarschalkerweerd deelt het op in vooral mono-functionele, vaak omheinde gebieden die nog nauwelijks relatie met elkaar hebben. Routes voor voetgangers en fietsers zijn gemarginaliseerd of ontbreken. Ecologische verbindingen lopen niet door. Het gebied heeft daarmee een naar binnen gekeerde en onaantrekkelijke uitstraling gekregen. Het is op verschillende plekken in het gebied moeilijk je te oriënteren. Het wekt het gevoel van sociale onveiligheid op.

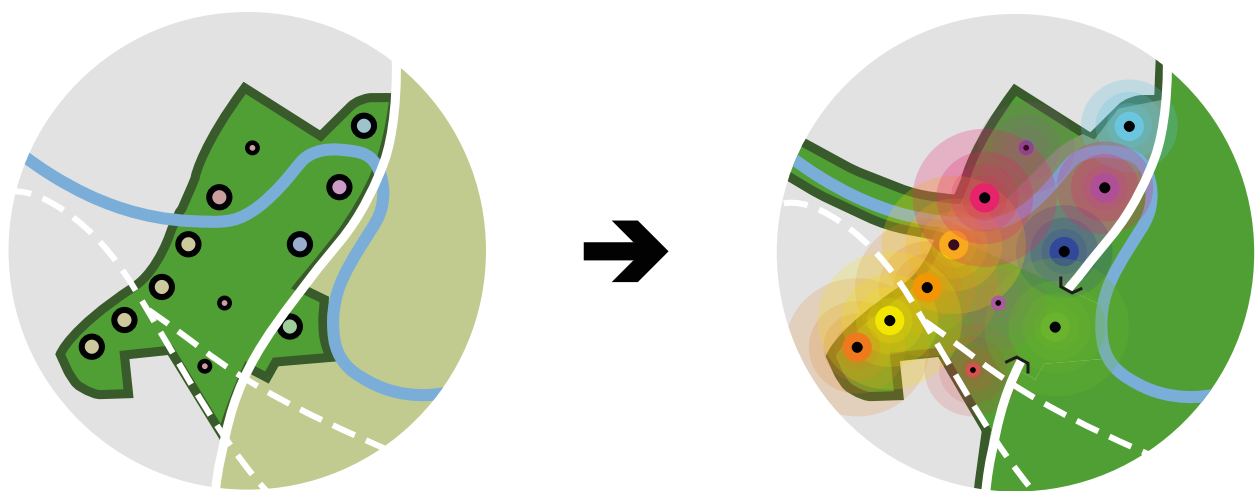
Straks:
Maarschalkerweerd is een sport- en recreatielandschap met een open karakter, dat nadrukkelijk verbindingen met de stad en het landschap heeft. De verschillende deelgebieden zijn onderling verbonden en doorwaadbaar door een fijnmazig netwerk voor voetgangers en fietsers die op een aangename manier infrastructuur kruisen. Dit netwerk heeft ook betekenis voor flora en fauna. De verschillende sport- en stadslandbouwgebieden en de forten zijn (semi)publiek toegankelijk en hebben een open uitstraling, ze gaan relatie aan met de andere groengebieden. De bekendheid en zichtbaarheid die dit gebied te bieden heeft op het vlak van erfgoed, sport, recreatie en groen zorgt voor een bredere groep bezoekers. Er zijn gedurende de dag veel ‘ogen’ in Maarschalkerweerd waardoor de sociale veiligheid hoog is. Maarschalkerweerd is daarmee een uitnodigend, toegankelijk gebied, dat een breed publiek aanspreekt.



Van auto naar gezonde mobiliteit

Nu:
De rijdende en stilstaande auto staat centraal in Maarschalkerweerd. Grote wegen en verspreid liggende parkeerterreinen bepalen het beeld. Het parkeren beslaat een oppervlak van circa 6 hectare. Door de mogelijkheid gemakkelijk (en gratis) te kunnen parkeren stimuleert het bezoekers niet een andere vervoerswijze te kiezen en wordt er veel door forenzen geparkeerd. De openbaar vervoerlijnen creëren in Maarschalkerweerd vooral barrières. Ze passeren het gebied vooral, er zijn nauwelijks (aantrekkelijke) haltes. Fietsers en voetgangers hebben weinig (doorgaande) aantrekkelijke routes. Gecombineerd met de vele barrières is het voor hen een groot obstakel, wat leidt tot 'om moeten rijden'.

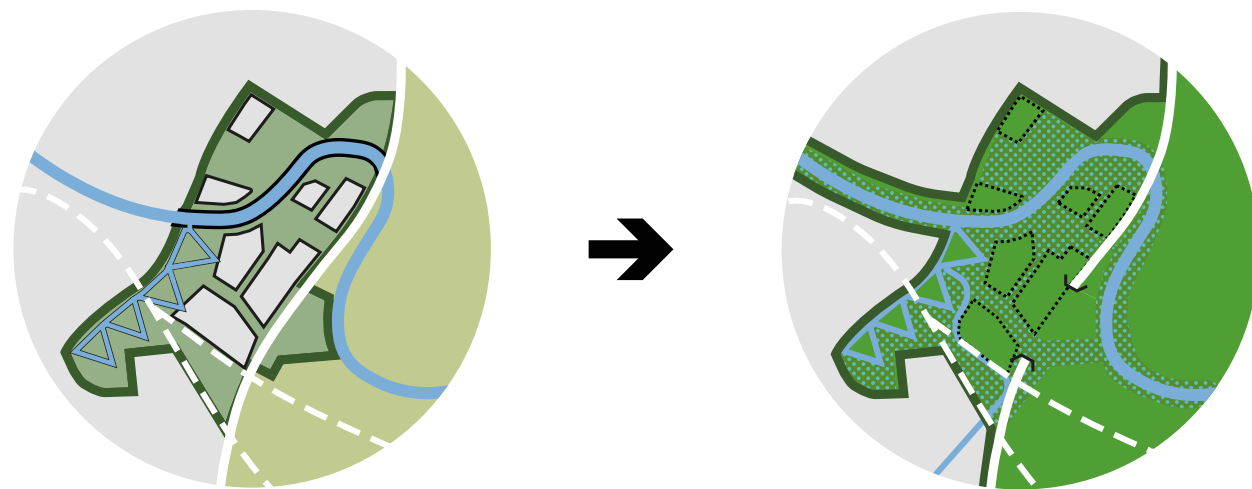
Straks:
Maarschalkerweerd is met een fijnmazig netwerk voor voetgangers en fietsers zodanig ingericht dat ze op een aangename, aantrekkelijke manier in en door het gebied kunnen bewegen. Op plaatsen waar voet- en fietspaden langs wegen ontbreken, worden ze toegevoegd. Ze versterken daarmee het stedelijk en regionaal fiets- en wandelnetwerk. De openbaar vervoerlijnen hebben haltes in het gebied en rijden in de avond en het weekend, waardoor de stedelijke, regionale en landelijke OV bereikbaarheid van het gebied (en omgeving) sterkt verbeterd. Hiermee zijn ook de parkeertransferia beter aangesloten, waardoor Maarschalkerweerd veel minder belast hoeft te worden met parkeren voor (sport) evenementen in o.a. Stadion Galgenwaard en door forenzen. Doorgaand autoverkeer wordt ontmoedigd. Parkeren wordt geconcentreerd in (bestaande) gebouwde parkeervoorzieningen die collectief worden gebruikt. Er wordt een passend parkeerregime ingevoerd dat autogebruik ontmoedigt en het gebruik van andere modaliteiten stimuleert. Hierdoor kan het parkeren in de openbare ruimte sterk worden verminderd. Het maaiveldparkeren kan dan (grotendeels) gevormd worden naar ruimte voor sport, recreatie, groen en fietsparkeren. Gecombineerd met het afwaarderen van wegen voor autoverkeer, wordt de omgeving opgewaardeerd voor voetgangers, fietsers en fietsparkeren en groen.



Van anonieme plekken naar levendige ontmoetingsruimte

Nu:
De ontwikkeling van Maarschalkerweerd tot stadsrandzone heeft een anonieme omgeving opgeleverd. Gecombineerd met eenzijdig gebruik is het of zeer druk, of rustig. In de avonden en weekenden is het druk met sporters en toeschouwers, overdag doordeweeks zijn er vooral rijdende en geparkeerde auto's. Bezoekers ervaren gedurende de dag grote delen dan ook vaak als sociaal onveilig. Dat geldt ook voor belangrijke plekken voor de stad zoals Stadion Galgenwaard en de omgeving van station Lunetten. Andere plekken liggen er onderbenut en/of afgeschermd bij, zoals de forten De Vier Lunetten. Braakliggende terreinen en rommelandjes versterken dit nog verder.

Straks:
Maarschalkerweerd is gedurende de dag en op alle dagen van de week een levendig gebied. Het wordt intensief gebruikt door de mix van functies. Alle gebieden hebben in meer of mindere mate multifunctioneel gebruik en stimuleren ontmoeting. Stadion Galgenwaard vormt het bruisende middelpunt met wonen, werken, onderwijs en een veelheid van voorzieningen. De omgeving van station Lunetten (zie Omgevingsvisie Lunetten) en (te ontwikkelen) recreatieve pleisterplaatsen zoals De Vier Lunetten zijn levendige stedelijke ontmoetingsplekken en bedienen meerdere doelgroepen. Afgewisseld met de park- en sportgebieden is Maarschalkerweerd uitnodigend voor een breed publiek. Verschillende doelgroepen en leefstijlen kunnen er elkaar ontmoeten en op een laagdrempelige manier in contact komen met sport, cultuur, historie, stadslandbouw en natuur.



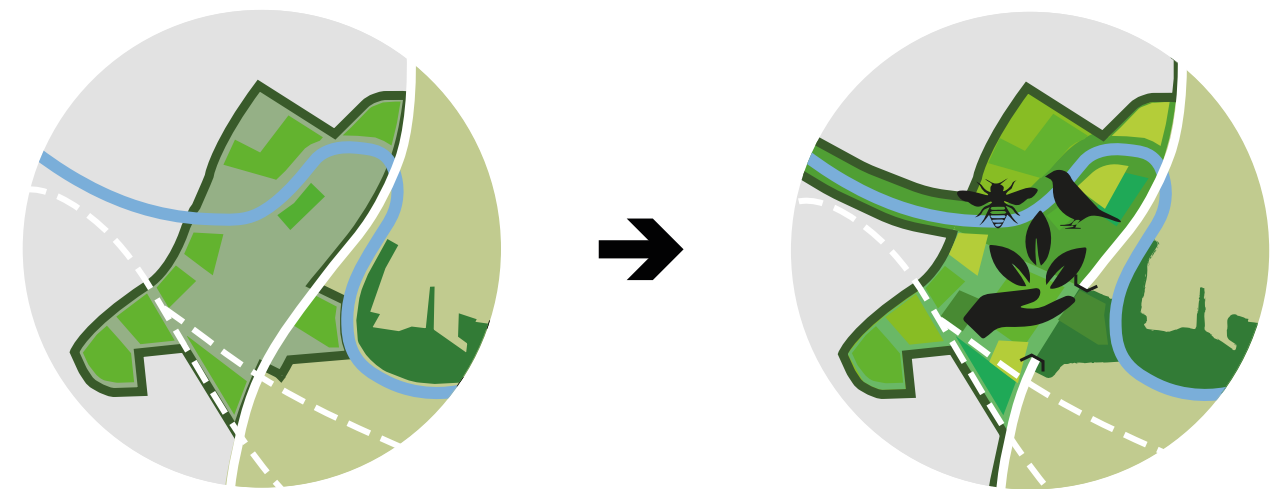
Van verhard naar groen en klimaatadaptief

Nu:

Grote delen van Maarschalkerweerd zijn verhard. Wegen, parkeerplaatsen en kunstgras bepalen grotendeels het beeld. De groene ruimte is vooral overblijfsel of invulling van restruimtes. Bepalende groenstructuren zoals de oevers van de Kromme Rijn en de bomenlaan van de Koningsweg zijn gemarginaliseerd. Door toegenomen ruimte voor infrastructuur en sportvelden zijn waterlopen overkluist en van steile of verharde oevers voorzien. Daar tegenover staat dat het groen van De Vier Lunetten het erfgoed met specifieke ecologische potentie overwoekert. Op de sportcomplexen wordt natuurgras omgezet naar kunstgras. Het zorgt dat de velden vier maal zoveel intensiever gebruikt kunnen worden, waardoor een deel van de stedelijke groei aan sport opgevangen kan worden op bestaande velden. De keerzijde is dat het samen met ander verhard oppervlak bijdraagt aan de opwarming van de stad.

Straks:

Maarschalkerweerd is een rijk geschakeerd hoogwaardig groengebied, waar natuur in samenhang met het recreatief en sportief gebruik en erfgoed floreert. Het herstel van de bij de waterlinieforten en landschap horende beplanting gaat hand in hand met de versterking van de natuur. Verharding is tot het minimaal noodzakelijke terug gebracht (principe 'Groen, tenzij...') en/of is vervangen door bijvoorbeeld waterdoorlatende verharding. Er is ruimte voor een verbindend en duurzaam watersysteem, waar ook de bevoeiing van de sportterreinen onderdeel van is. Tussen de (kunstgras) sportvelden liggen groene voegen die nadelige effecten van opwarming verminderen en zorgen voor een aangename groene begeleiding van routes en verbinding tussen groengebieden. Met de Groene Verbinding wordt het groen van Maarschalkerweerd met Amelisweerd verbonden.



Van natuur als restant naar robuuste en beleefbare natuur

Nu:

De natuur staat onder continue druk. Omdat natuur nu niet als zodanig ruimtelijk en functioneel is bestemd en door het ontbreken van een goed beheerplan, staan veel soorten in standje overleven. Gelukkig zijn er ook een paar plekken met bijzondere flora en fauna. Vegetaties die als onveilig of rommelig worden beschouwd worden verwijderd en exoten nemen lokaal de overhand ten koste van inheemse soorten. Potenties voor natuur worden onvoldoende benut en samenhang met de omliggende groen- en natuurgebieden ontbreekt.

Straks:

Natuur geeft karakter en identiteit en maakt van Maarschalkerweerd een uniek groengebied. Overal worden sporters, recreanten en bezoekers verrast en geïnspireerd door de rijkdom aan bloemen, vlinders en vogels. In het gebied komen kenmerkende en bijzondere soorten voor die gebonden zijn aan het landschap en het stroomgebied van de Kromme Rijn. Er is een robuust groen kader met toegankelijke natuur van hoge kwaliteit. Hierbinnen zijn gebieden aanwezig waar wordt gestreefd naar maximale biodiversiteit en wildernisbeleving als contramal voor de intensieve recreatie functies. Natuur en opgaande groenstructuren worden verweven met de sportfuncties en zorgen voor verkoeling, waterberging en inspiratie voor het leveren van topprestaties. De gebieden zijn met elkaar en met het buitengebied verbonden door een groene dooradering van het gebied. Infrastructuur wordt op een aantal plekken voorzien van faunapassages om de barrièrewerking te beperken. De natuurlijke samenhang wordt versterkt door het 'onthekken' van het gebied en versterking van de ecologische verbindingen door het gebied (Kromme Rijn, Oud Wulverbroekwetering) en een groene verbinding van en naar Amelisweerd.

6 Ruimtelijke en programmatische visie

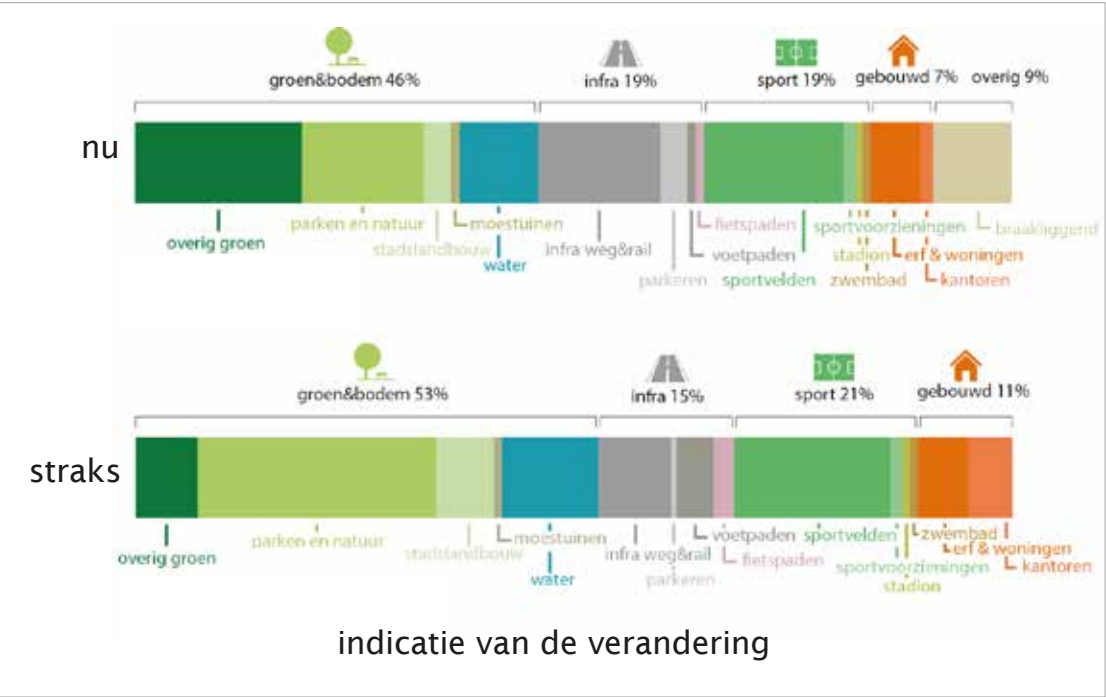
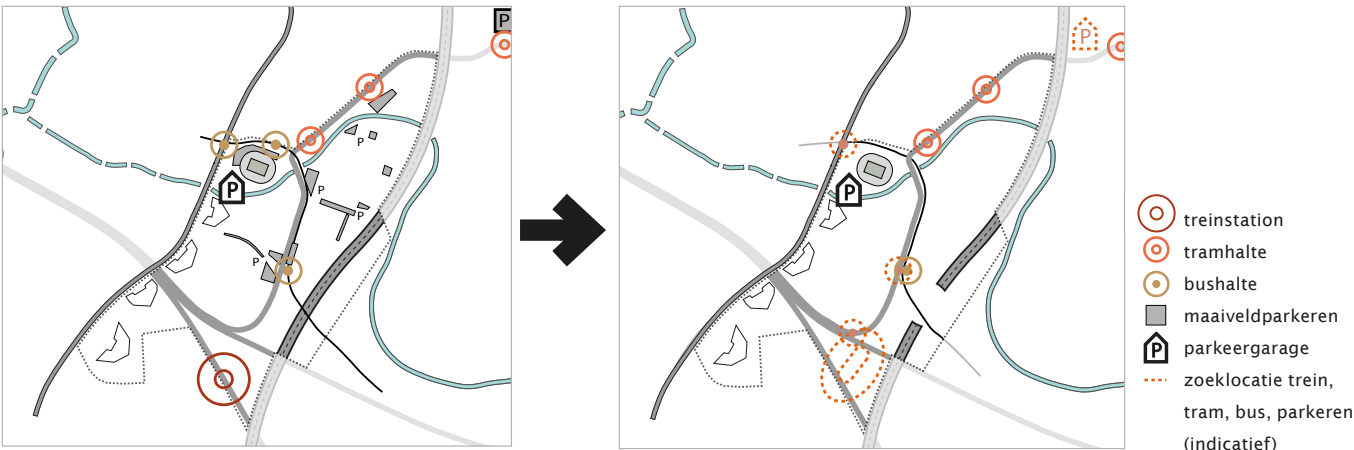
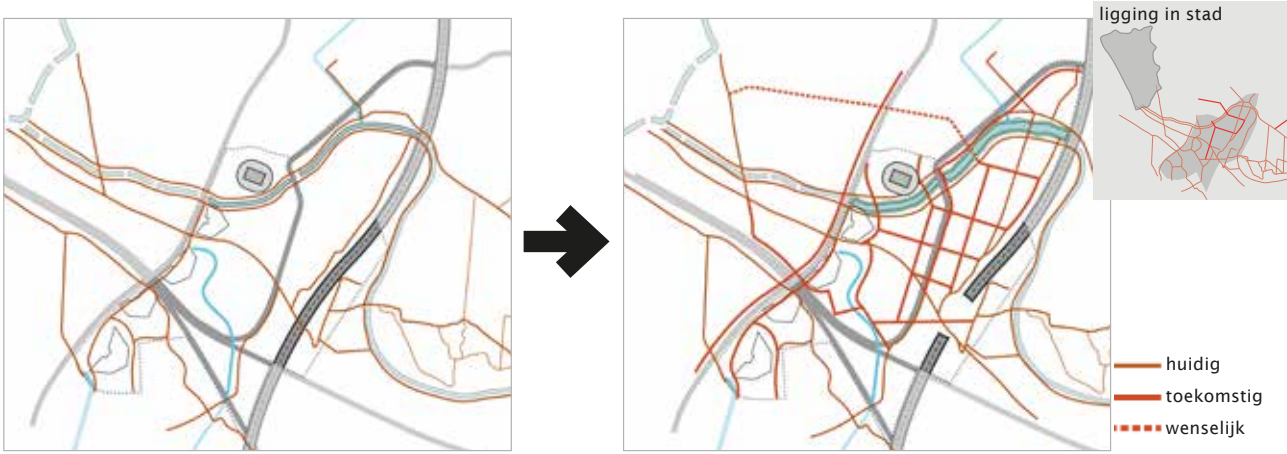
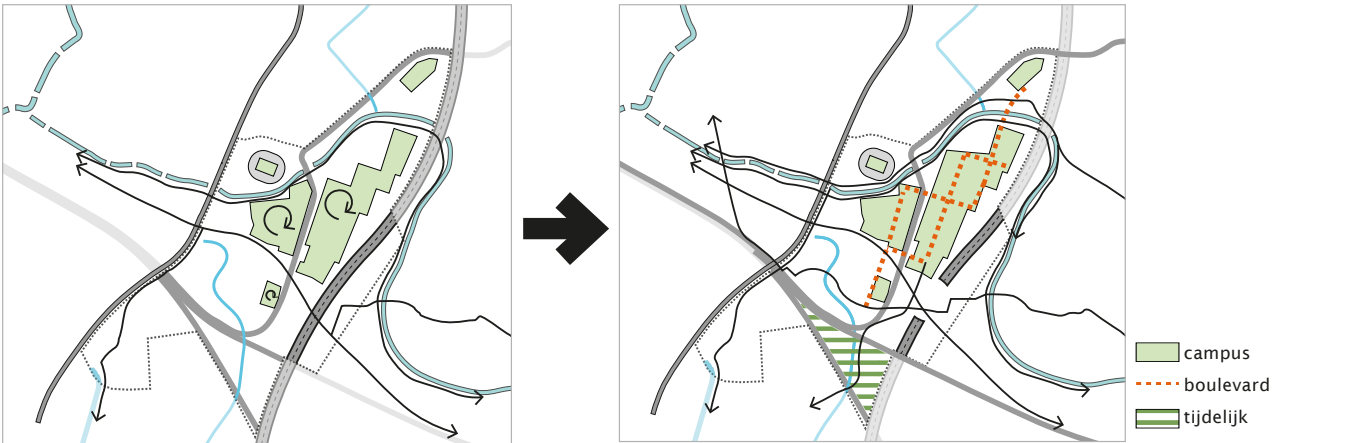
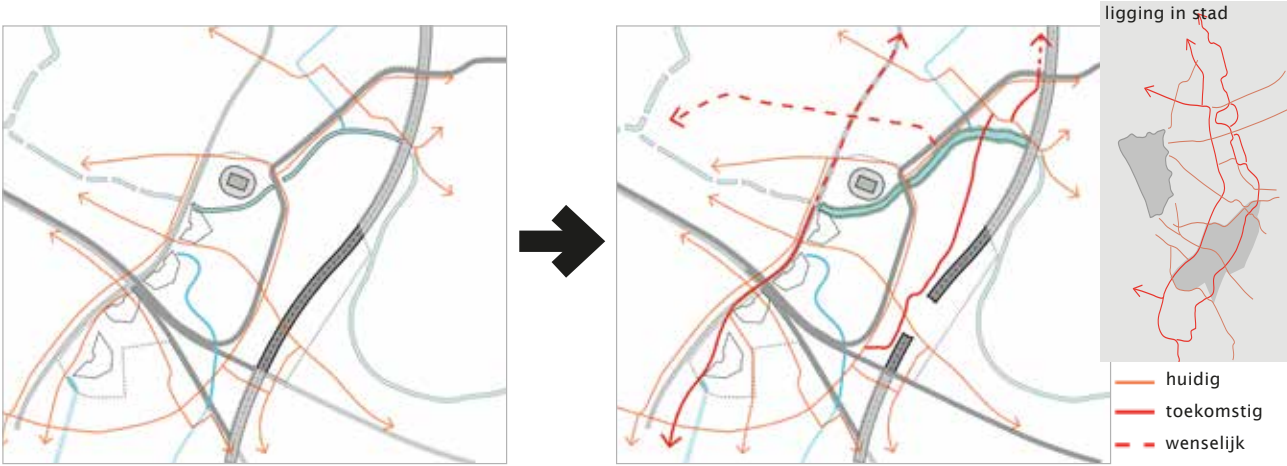
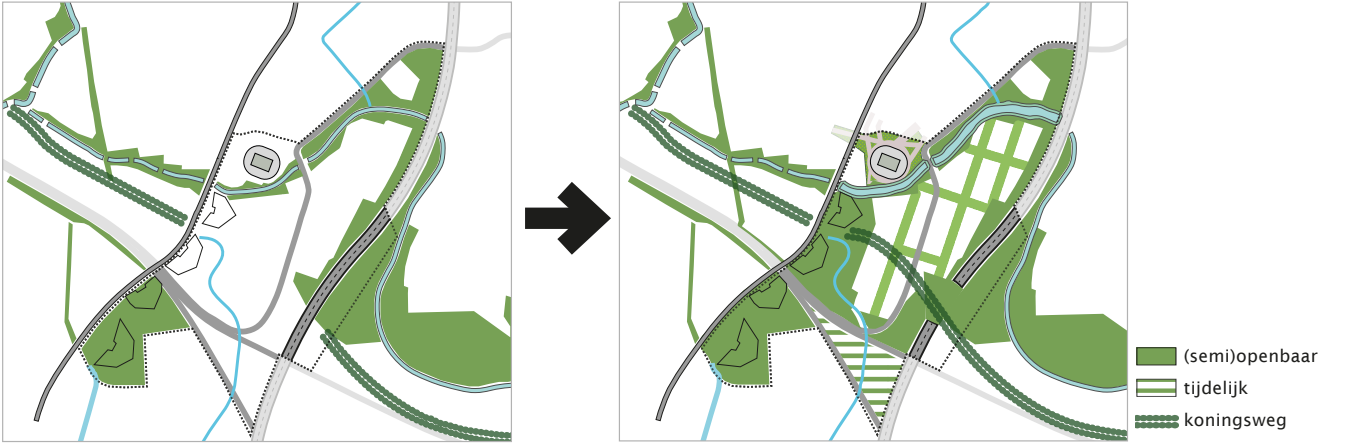


- Lunettenpark
 - Kromme Rijn Oeverpark
 - Sportcampus, incl andere voorzieningen
 - sportboulevards
 - groene voegen, lanen, coulissen
 - Nieuw Amelisweerd met lanen en paden
 - laan Koningsweg
 - groene verbinding, uitwerking afhankelijk van besluitvorming aanpassing Ring Utrecht
 - indicatie studiegebied knooppunt Lunetten (MIRT)
 - groen en blauwe verbinding
 - (vernieuwd) Stadion Galgenwaard
 - indicatieve ontwikkelruimte vastgoed bij Galgenwaard
 - groene openbare ruimte Galgenwaard
 - (tijdelijke) ruimte voor groen/recreatie
 - pleisterplaats, bijzondere plek
 - doorgaande fiets- en wandelverbinding
 - wenselijke fiets- en wandelverbinding op lange termijn
 - doorgaande hoofd wandelverbinding
 - doorgaande wandelverbinding
 - brug, onderdoorgang of gelijkvloerse kruising
 - brug
 - trein
 - tram
 - OV halte
 - mogelijke nieuwe OV halte
 - station
 - verbinding autoverkeer
 - stedelijke en landelijke infra voor autoverkeer
 - gebieden in ontwikkeling
- Dit kaartbeeld is een globale verbeelding van het perspectief voor Maarschalkerweerd. Het geeft de essenties en hoofdopzet weer.

Deze visie geeft het nieuwe perspectief voor Maarschalkerweerd: het is een parklandschap waarin sporten, recreëren, erfgoed, cultuur en natuur samenkomen. Het is onderdeel van de groene long aan de oostkant van de stad en wordt gevormd door twee parkgebieden: het Lunettenpark en het Kromme Rijn Oeverpark. Er tussen ligt de Sportcampus met vitale sportverenigingen en levendige maatschappelijke en recreatieve voorzieningen.

Het is met een groen en publiek toegankelijk raamwerk ruimtelijk en functioneel met de parkgebieden en haar omgeving verbonden. De Kromme Rijn, Koningsweg en De Vier Lunetten zijn de hoofdstructuren. Stadion Galgenwaard ligt als een stedelijk podium aan de Kromme Rijn waar (top)sport, gezondheid, wonen, werken, verblijven en ontmoeten samengaan in een hoogwaardig openbaar gebied. In de hierna volgende gebiedsbeschrijving is aangegeven welke inrichting dat geeft.

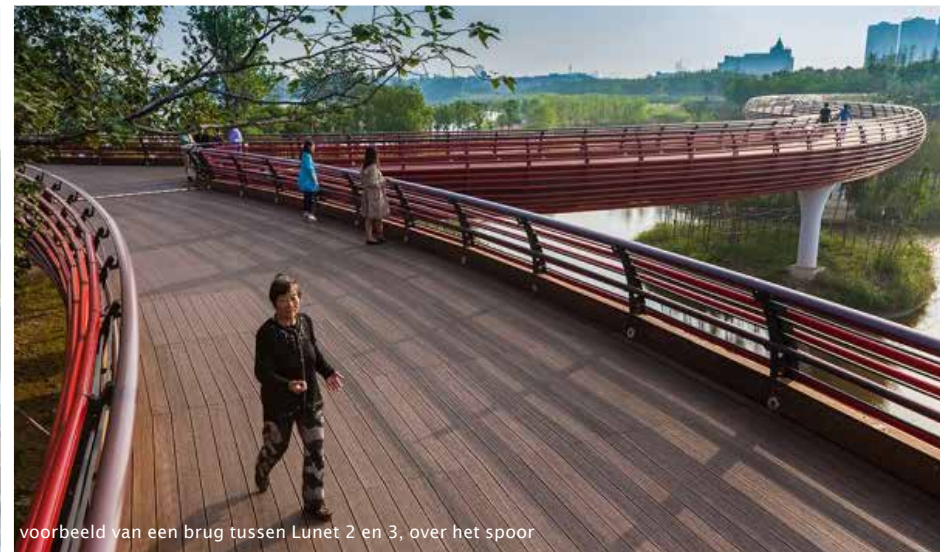
In de hierna volgende schema's is globaal de verandering van Maarschalkerweerd weergegeven.



Lunettenpark



voorbeeld van verbinding Lunet met voorland



voorbeeld van een brug tussen Lunet 2 en 3, over het spoor



voorbeeld van het achterland met doorgaand fiets en wandelpad



voorbeeld van verbinding Lunet met voorland



voorbeeld van waterrecreatie op fortgracht



voorbeeld van publieksfunctie op fort

Het Lunettenpark is een circa 70 ha groot samenhangend parkgebied dat De Vier Lunetten en hun achter- en voorland verenigt met het Beatrixpark, het gebied Tussen de Rails en stadslandbouw, en de overgang maakt naar de Landgoederen van Amelisweerd, de Kromme Rijn, de begraafplaats Kovelswade en het park Oosterspoorbaan.

In het Lunettenpark staat de Nieuwe Hollandse Waterlinie centraal. Sterker nog: binnen de hele waterlinie is het Lunettenpark hét gebied waar militair werelderfgoed, de unieke biodiversiteit van de forten en het buitengebied samenkomen. Het verenigt het beste van stad en land, een mix van stedelijke functies in een weldadig groene omgeving.

De Vier Lunetten zijn hierin het hoogtepunt en markeren de overgang tussen de stad en Maarschalkerweerd. Het bijzondere ensemble van deze vier waterlinie-werken in hoogstedelijk gebied wordt nadrukkelijk uitgedragen. Ze

huisvesten recreatieve functies, mogelijk gecombineerd met zakelijke, culturele en maatschappelijke functies, zolang die de recreatieve betekenis versterken. Ze zijn openbaar toegankelijk en kennen een publiek gebruik. Unieke natuurwaarden worden gekoesterd, versterkt en beleefbaar gemaakt. Lunet 1 en 2 hebben vanwege hun centralere ligging een (boven)stedelijke betekenis, Lunet 3 en 4 een meer lokale, ieder met een eigen accent waardoor ze een breed publiek aanspreken. De fortgrachten zijn nadrukkelijk onderdeel bij de functies van De Vier Lunetten. Ze hebben bijvoorbeeld gebruikswaarde als onderdeel van kanorondjes, om te zwemmen, vissen en

picknicken op de oevers. Sommige forten hebben er een loopbrug overheen, zodat er verbinding met het voorland ontstaat. De relatie met de te verdedigen accessen (Kromme Rijn, Koningsweg en spoorlijnen) is herkenbaar door de zichtbaar gemaakte aardwerken voor en achter de forten en het herstel van de damsluis en brug in de Koningsweg.

Belangrijk onderdeel van het ensemble is het gezamenlijk voor- en achterland van De Vier Lunetten. Het (ver) bindt de forten onderling, met de directe omgeving én met onderdelen van de Waterlinie in en om Zuid en Oost Utrecht. Belangrijk is dat het openbaar toegankelijk is en functies bijdragen aan het openbaar karakter.

Het achterland bestaat uit een lommerrijke groenstructuur, gecombineerd met een (recreatief) doorgaand wandel- en fietspad. Zowel de hoofdentrees van de forten als langzaamverkeersroutes uit de stad zoals het

Houtensepad, de Opaalweg, de Oosterspoorbaan en het Jaagpad zijn erop aangesloten. Het volgt de voormalige hoofdweerstandslinje van de waterlinie, vanaf het Inundatiekanaal in de wijk Lunetten tot en met de Kromme Rijn. Het kan (op termijn) doorlopen tot en met Fort Blauwkapel, waardoor alle waterlinie-elementen in de oostrand van de stad met elkaar zijn verbonden en er een aantrekkelijke noord-zuid route door de stad voor langzaamverkeer is. Tussen Lunet 2 en 3 kruist het wandel- en fietspad de sporen met een 'balkon' dat een panoramisch uitzicht geeft over het waterlinieggebied, zelfs tot aan Fort bij Vechten. Daarmee wordt het waterliniesysteem ter verdediging van de Houtense Vlake, dat tussen De Vier Lunetten en forten bij Rhijnauwen en Vechten ligt, inzichtelijk.



voorbeeld van nieuwe recreatieve functies in open voorland



voorbeeld van natuurlijke inrichting en struinp pad



slootje springen



voorbeeld van pleisterplaats bij Amelisweerd



voorbeeld van passage onderdoor trambaan



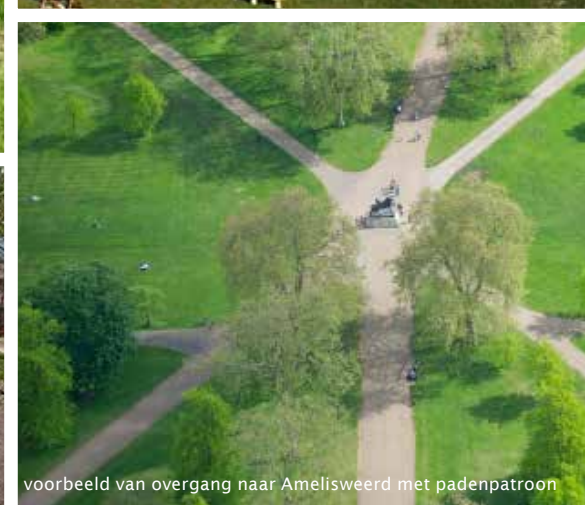
voorbeeld van wetering met wandelpad



voorbeeld van trekkershutjes in voorland



voorbeeld van stadslandbouw in voorland



voorbeeld van overgang naar Amelisweerd met padenpatroon



voorbeeld van parkbos bij Amelisweerd

Het voorland van De Vier Lunetten is een rijk geschaakt, vrij open parkgebied dat De Vier Lunetten verbindt met de Landgoederen van Amelisweerd en de forten Rhijnauwen en Vechten die deel uitmaken van de tweede ring van forten rond Utrecht. Het is de invulling van het open schoots- en inundatieveld van De Vier Lunetten, waarbij visuele, functionele en landschappelijke relaties hersteld zijn, gecombineerd met nieuwe recreatieve functies en (door)ontwikkeling van stadslandbouw. Er is ruimte voor kleinschalige verblijfsrecreatie zoals trekkershutjes of een stadscamping.

In het voorland zijn de bestaande (park)gebieden zoals het Beatrixpark, Tussen de Rails, het voormalige tuinbouwgebied voor Lunet 1 en 2 verenigd tot één samenhangend en verbonden voorland. In dit voorland zijn bestaande functies (zoals scouting en stadslandbouw) en

nieuwe functies nadrukkelijk onderdeel van dit gebied. Ze hebben alle (een mate van) openbaarheid, toegankelijkheid en medegebruik. In de basis heeft het voorland een natuurlijke sfeer, waar ecologie floreert door bloemenweides, sloten en greppels, natte landjes en moeraszones, met her en der wat opgaande beplanting zoals boomgaarden, boomgroepen en landschappelijke heggen. Allerlei (struin)paden en routes lopen er doorheen, waardoor het een openbaar uitlooptgebied voor de stedeling is. Het geeft ruimte om te wandelen, de hond uit te laten, joggen, bootcampen, slootje springen, etc. Twee (doorgaande) wandelroutes dwars door het voorland verbinden het met de omgeving.

Eén loopt vanaf Stadion Galgenwaard, langs de Oud Wulverbroekwetering (gecombineerd met natuurvriendelijke oever) naar de wijk Lunetten. De ander vanaf het Park Oosterspoorbaan naar Landgoed Nieuw Amelisweerd. Met een passage, ook voor water en ecologie, onder de trambaan door, komen ze bij elkaar bij het Maarschalkerweerdpad.

Ter hoogte van landgoed Nieuw Amelisweerd en de A27 gaat het open voorland over in de bossen van het landgoed Nieuw Amelisweerd. Hier bepalen (doorgetrokken) bomenlanen, (half)open parkbos met struwelen en bloemrijke velden het beeld. Gecombineerd met een nieuwe recreatieve pleisterplaats worden de Vier Lunetten, de Landgoederen van Amelisweerd en de forten Rhijnauwen en Vechten hier verenigd en vormt het een poort van en naar de landgoederen voor mens en dier.

Het gebied Tussen de Rails krijgt een (tijdelijke) recreatieve bestemming als open veld. Hier kunnen (op gedeeltes) enkele evenementen per jaar georganiseerd worden en/of is er ruimte voor stadslandbouw, speel- en sportweide, etc. Eromheen liggen (natte) ecologische zones met informele wandelpaden die verbonden zijn met de Oud Wulverbroekwetering en het Maarschalkerweerdpad.

Wanneer er duidelijkheid is over de betekenis van station Lunetten (i.h.k.v. MIRT-verkenning), kan het gebied een definitieve bestemming krijgen. Hiervoor geldt wel dat de Oud Wulverbroekwetering een belangrijke verbindende groenblauwe zone is tussen Maarschalkerweerd, Tussen de Rails en de woonwijk Lunetten. In deze zone ligt de wetering samen met het fiets- en wandelpad in een ruime groene omgeving met natuurlijke oevers, bermen en bomen.

Tot de periode dat er duidelijkheid is over station Lunetten, is het huidige station de OV-poort van Utrecht naar het buitengebied waar de groene omgeving tot bijna aan het perron doorloopt.



Impressie van het Lunettenpark, ter hoogte van de Oud Wulvenbroekwetering

Kromme Rijn Oeverpark



voorbeeld van natuurlijke rivier door stedelijk gebied



kanoën op de Kromme Rijn



voorbeeld van een wandelbrug over de Kromme Rijn



voorbeeld van een moeraszone



voorbeeld van wandelen door natuurlijke omgeving



voorbeeld van spelen op het water



voorbeeld van een plek aan het water



voorbeeld van gevarieerde en natuurlijke inrichting met veel gradiënten

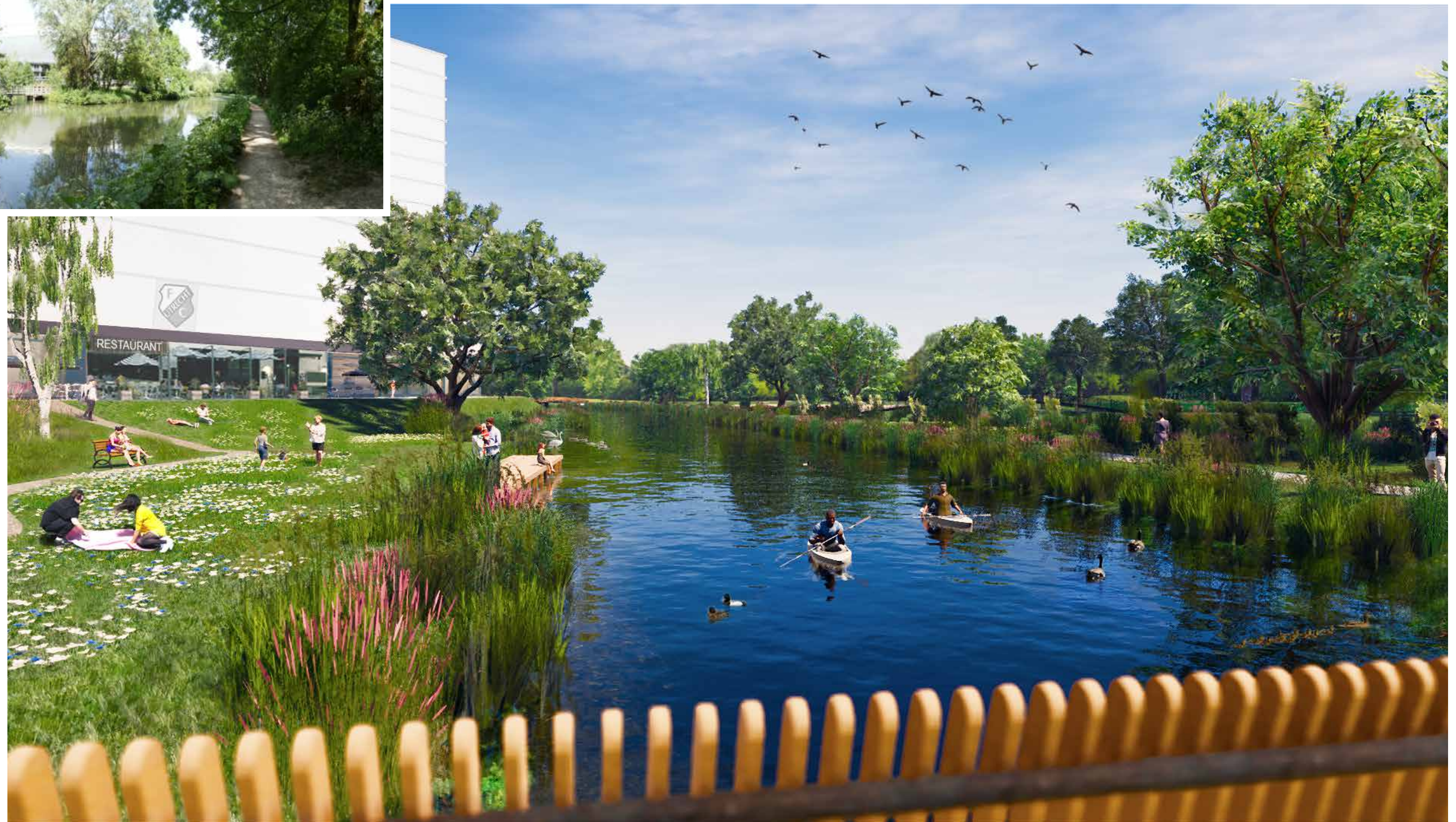
Het Kromme Rijn Oeverpark in Maarschalkerweerd is een circa 9 hectare grote groenblauwe parkzone die de Landgoederen van Amelisweerd verbindt met het bestaande Kromme Rijnpark tussen het Ledig Erf en de Waterlinieweg. Het is de hoofdstructuur van de groene long.

De Kromme Rijn is één van de belangrijkste groenblauwe structuren in de stad. Anders dan andere grote waterlopen in de stad is de Kromme Rijn een rustige, meanderende, natuurlijke rivier in stedelijk gebied. Die kwaliteit is uitgangspunt voor het Kromme Rijn Oeverpark. De bestaande, ruime en lommerrijke oeverzones, zoals langs de Weg tot de Wetenschap, worden gekoesterd en waar mogelijk ecologisch en recreatief versterkt. De andere, soms zeer smalle delen van de Kromme Rijn-oever worden getransformeerd naar brede, rustige en natuurlijke oeverzones. Hier krijgt de natuur die bij de rivier hoort alle ruimte; veel gradiënten van nat tot droog door nevengeulen, flauwe oevers, moeraszones en bloemweides geflankeerd door een mozaïek van struwelen en boomgroepen.

Langs de oever loopt het historische Jaagpad. Het is uitgebreid met een netwerk van struin- en wandelpaden door de oeverzones. Wandelpaden uit het Lunettenpark en de sportcampus sluiten aan op het Jaagpad, waardoor talrijke wandel- en hardlooppadjes ontstaan. In het Oeverpark is het rustig wandelen, hardlopen en kanoën in de natuurlijke omgeving van de rivier. Her en der liggen er plekken aan het water waar men kan verpozen, kano's afmeren en plekken waar gespeeld kan worden met water en natuur. In deze omgeving gaat de flora en fauna van de rivier samen met ontspannen recreëren, middenin de stedelijke omgeving. Ontmoetingen met ijsvogels, ringslangen en kleurrijke libellen zorgen voor een unieke beleving.

Over de Kromme Rijn komen fiets en/of wandelbruggen. Ze verbinden de recreatieve, sportieve en economische functies ten noorden en zuiden van de Kromme Rijn, geven een fijnmazig netwerk voor voetgangers en fietsers en maken diverse wandel- en sport-ommetjes mogelijk. Ze creëren verkeersluwe doorgaande fietsroutes en ze maken dat loopafstanden tussen parkeergarages naar de verschillende (sport)voorzieningen kort worden. Daardoor kan het maaiveldparkeren op andere plekken opgeheven en omgevormd worden naar groene, recreatieve en sportieve ruimte. Gecombineerd met het weghalen van hekken ontstaat zo een aantrekkelijk groen en toegankelijk Maarschalkerweerd. Bij de aanleg van bruggen wordt rekening gehouden met roeien en kanoën op de Kromme Rijn.

Om een breed Oeverpark in Maarschalkerweerd mogelijk te maken, worden bij (her)ontwikkeling van naastgelegen functies de oeverzone en de sportcampus met elkaar verweven en verbonden, waarbij zoveel mogelijk de oeverzone wordt verbreed. Bij de (ver)nieuwbouw van de Mytelschool wordt er compact(er) gebouwd. Op plekken waar de oever nu nog zeer smal is, wordt de ruimte voor de oever dan flink vergroot. De nieuwe en bestaande functies hebben oriëntatie op de Kromme Rijn, waardoor ze nadrukkelijk onderdeel zijn van Maarschalkerweerd en sociale veiligheid hoog is. Zo liggen zwembad De Krommerijn, De Moestuyn en Stadion Galgenwaard, de Mytelschool en de velden van Zoudenbalch nadrukkelijk in en aan het Oeverpark. Het Kromme Rijn Oeverpark is daarmee een robuuste, aantrekkelijke en verbindende groenblauwe hoofdstructuur van de stad, naar het buitengebied.



Impressie van de Kromme Rijn, ter hoogte van Galgenwaard

Sportcampus



voorbeeld van een sportboulevard



voorbeeld van een groene voeg



voorbeeld van een groene voeg



voorbeeld van publieke sporttoestellen



voorbeeld van sloot als scheiding i.p.v. hek



voorbeeld van publieke sporttoestellen



voorbeeld van sporten in parkomgeving

Tussen het Lunettenpark, het Kromme Rijn Oeverpark en Landgoed Nieuw Amelisweerd ligt de Sportcampus als 'open sportgebied' ingebed in de parkachtige omgeving. Het biedt de (top) sporters, verenigingen, toeschouwers en recreanten een aantrekkelijk en (onderling) verbonden sportgebied.

De Sportcampus vormt met Zwembad De Krommerijn en Stadion Galgenwaard hét (top)sportgebied van stad en regio. Het is één samenhangend, (semi)publiek toegankelijke campus die ruimtelijk en functioneel verbonden is met de omgeving en een aantrekkelijke groene inrichting heeft; het is sporten in een parkomgeving. Functies die er niet aan bijdragen (uitgezonderd recreatie, onderwijs, stadslandbouw en natuur) worden uitgeplaatst of opgeheven.

We willen de kansen die dit gebied heeft voor sport en talentontwikkeling verder ontwikkelen. De ambitie van het Utrecht Talent Center is om in dit gebied te focussen op talentontwikkeling, met name voor sterke topsportprogramma's gericht op sporten die passen bij de stad (waterpolo, wielrennen, basketbal, judo, hoc-

key), topsportverenigingen die samenwerken binnen het Utrecht Talent Center en projecten ondersteunend aan de ambities van sportief talent.

De sportterreinen zijn onderling verbonden en publiek toegankelijk door sportboulevards die erdoor en erlangs lopen. Ze worden begeleid door lineaire groenstructuren zoals heggen, bomenrijen en houtwallen, die geïnspireerd zijn op het coulissenlandschap van de Kromme Rijn. Bestaande (openbare) wegen worden hiervoor omgevormd en nieuwe aangelegd. Ze bieden alle ruimte voor de sportende mens, van georganiseerd tot individueel. Niet alleen verbinden ze sportvelden en accommodaties, ook bieden ze allerlei sportaanleidingen met verschillende sporttoestellen, ruimte voor warming-up, etc. De boulevards sluiten aan op het andere padennet-

werk, waardoor een grote variatie ontstaat aan routes en ommetjes. Ze verbinden ook het icoon van de sport, Stadion Galgenwaard, met de sportterreinen door twee loopbruggen over de Kromme Rijn en de gracht/sloten langs de Laan van Maarschalkerweerd. Een fiets- en voetgangersbrug ter hoogte van het zwembad verbindt het met de sportcampus, en maakt een nieuwe, luwe (doorgaande) fietsverbinding tussen Station Lunetten en Utrecht Science Park mogelijk. Bij voorkeur hebben de kruisingen van de sportboulevards voorrang op autoverkeer, waardoor die veel minder een obstakel vormen. De uitwisseling tussen alle sportfaciliteiten en voorzieningen wordt daardoor voor sporters, verenigingen, toeschouwers en (sportende) recreanten optimaal.

Maarschalkerweerd wordt voor fietsers aangenaam bereikbaar en doorwaadbaar. Om de fiets verder te stimuleren en faciliteren worden bij de sportclusters grotere fietsenstallingen gerealiseerd op de plek van autoparkeerplaatsen. Het OV krijgt haltes in het gebied en rijdt ook in de avond en het weekend.

Tussen de sportvelden liggen zoveel mogelijk groene voegen, soms gecombineerd met een wandelpad, die aansluiten op de sportboulevards. Ze versterken de parkomgeving en ecologie, maar dragen ook sterk bij aan een gezond sportklimaat; het groen vermindert het hitte-effect van kunstgrasvelden, vangt fijnstof (schonere lucht) en zorgt voor waterberging. De beplanting van de groene voegen is, net als de boulevards, geïnspireerd op het omliggende coulissenlandschap. Gecombineerd met slootjes vormen de groene voegen ook een passende erfafscheiding als dat noodzakelijk is. Een veelheid aan hekken is dan niet nodig. Samen met het Lunettenpark en Kromme Rijn Oeverpark is de Sportcampus zo een wezenlijk onderdeel van de groene long.

Om de sportcampus beter in te passen en ruimte te scheppen voor het Kromme Rijn Oeverpark, is op enkele plekken herverkaveling van sportvelden, andere functies en de uitplaatsing van ongewenste functies nodig. Hiermee kan ruimte gevonden worden voor een passende uitbreiding van veldcapaciteit, in combinatie met ruimte voor recreatie en groen.



Impressie van de sportboulevard, ter hoogte van SV Kampong

Galgenwaard en omgeving



voorbeeld van ligging stadion aan groene omgeving



voorbeeld van nieuwe bebouwing



voorbeeld van levendige, publiek plint



voorbeeld groene openbare ruimte rond stadion, aan Kromme Rijn



voorbeeld van verblijven in de openbare ruimte



voorbeeld van oriëntatie bebouwing op Kromme Rijn



voorbeeld van wandelbrug over de Kromme Rijn



voorbeeld van openbare ruimte met hoge verblijfskwaliteit en aansluitend op bebouwing



voorbeeld groen plein met hoge verblijfskwaliteit

Stadion Galgenwaard is het (sport)icoon van het gebied en een podium voor de stad. Het vormt en markeert de overgang tussen de stad en de groene long.

Het nieuwe Galgenwaard is het programmatische middelpunt van Maarschalkerweerd. Het herbergt een mix van functies: wonen, werken, leren, sport, gezondheid, recreatie en leisure. Het geeft een levendig en gemengd milieu dat veel doelgroepen aanspreekt. Hierdoor is er levendigheid door de dag heen. Het stadion, in combinatie met Sportcentrum Galgenwaard is de plek waar de topsportomgeving tot uiting komt en het icoon van de sportcampus. Het stadion wordt daarvoor uitgebreid met een divers programma van sport gerelateerde functies, bijvoorbeeld (para) medische functies, trainingsfaciliteiten, onderwijs en coachingsruimte, kantoren voor sportbonden, -verenigingen en -wetenschap, etc. tot (top)sportbeleving door toeschouwers.

Galgenwaard heeft groot potentieel als OV-knooppunt, door ligging aan regionale- en stedelijke buslijnen en aan tramlijn 22 tussen het Utrecht Science Park en de NS stations Vaartsche Rijn en Utrecht CS. Galgenwaard leent zich daarom bij uitstek voor het toevoegen van circa 500 tot 1000 nieuwe woningen in diverse typen en prijsklassen, maatschappelijke voorzieningen, horeca, commerciële ruimte en kantoren. Een mate van hoogbouw is hierbij voorstelbaar. Onderdeel van het woonprogramma kan woonruimte voor (top)sporters en/of een sporthotel zijn. Doordat topsporters en talenten op de Sportcampus verblijven, kunnen ze zich volledig concentreren op hun sportcarrière. Het gemengde profiel van Galgenwaard is ook een ideale basis voor toevoeging van kantorenprogramma. Het gebied heeft de capaciteit om een aanzienlijk bouwvolume kantoren toe te voegen en zich te ontwikkelen als een interessante hub voor sport/gezond-

heid-gerelateerde organisaties, ondersteunende diensten voor het USP in een mix met andere kantoorgebruikers. Rond het stadion ligt nu complexe infrastructuur voor autoverkeer en parkeren, die vooral voor spitsmomenten is ingericht. Dat heeft ervoor gezorgd dat het veel ruimte inneemt. Door het vereenvoudigen van de infrastructuur, verplaatsen van parkeren naar garages en verminderen van doorgaand verkeer ontstaat veel ruimte voor vastgoed, (groene) openbare verblijfsruimte en fiets- en wandelpaden. Ook is er ruimte voor transformatie en/of nieuwbouw in de hoeken van het stadion en tegen de sporthal met parkeergarage waardoor het stadion rondom 'voorkanten' krijgt.

Alle (nieuwe) bebouwing heeft met levendige, publieke plinten een directe relatie met de openbare ruimte. Het stadion krijgt eenzijdige oriëntatie, waardoor het ook

relatie heeft met de Kromme Rijn en de aan de overkant liggende sportcampus. De inrichting van de openbare ruimte is van hoog niveau, wat past bij een plek die als podium voor de stad dient. Het is er zo groen mogelijk ('groen, tenzij...'), waardoor het naadloos aansluit op het Kromme Rijn Oeverpark en het Lunettenpark. Het heeft hoge verblijfskwaliteit waar ook (sport)evenementen georganiseerd kunnen worden en het grote aantallen toeschouwers aankan. Daarmee wordt het een bruisende, aantrekkelijke plek waar de stedelijke dynamiek overgaat in het groene landschap. Met twee voetgangersbruggen over de Kromme Rijn zijn ze met elkaar verbonden.

Bij de ontwikkeling en inrichting van het gebied wordt rekening gehouden met de veiligheid en beheersbaarheid van toeschouwers, en de ontsluiting en beveiliging van de Kromhoutkazerne.

Koningsweg



voorbeeld van de toekomstige Koningsweg tussen Mereveldseweg en Laan van Maarschalkerweerd



historische beeld van de Koningsweg t.h.v. Lunet 1 en 2

Koningsweg



voorbeeld van dubbele bomenrij aan weerszijden van de weg

De Koningsweg vormt, samen met de Kromme Rijn, de hoofdstructuur van het gebied. De laan verbindt Maarschalkerweerd met Amelisweerd en de stad.

De Koningsweg wordt verkeerskundig afgewaardeerd en recreatief, landschappelijk en ecologisch opgevaardeerd. De oversteekbaarheid verbetert. De Koningsweg wordt daarmee een van de belangrijke functionele en ruimtelijke dragers van de groene long die stad en landschap (ver)bindt. Het is een route voor bestemmingsverkeer. Fietzers, voetgangers (ook in oversteekbaarheid) en een bomenlaan voeren de boventoon.

Vanaf 1808 is de Koningsweg in opdracht van Lodewijk Napoleon ingericht als monumentale oprijlaan vanuit de stad naar landgoed Amelisweerd, dat hij toen heeft aangekocht. Hiervoor zijn aan weerszijden van het pad dubbele bomenrijen aangeplant. Buiten de bebouwde kom van Utrecht is dit nog (enigszins) herkenbaar, binnen de bebouwde kom is het volledig verdwenen.

Het unieke historische gegeven van de Napoleontische laan en de (nieuwe) betekenis van Maarschalkerweerd-Amelisweerd als belangrijke groene ruimte in de stad, maakt dat we de Koningsweg als monumentale laan (her)waarderen en binnen het kader van de huidige tijdsgeschiedenis zoveel mogelijk herstellen. In het kader van de Aanpassing Ring Utrecht door Rijkswaterstaat wordt de Koningsweg tussen de Mereveldseweg en Laan van Maarschalkerweerd al in ere hersteld.



Impressie van de Koningsweg, ter hoogte van Zoudenbalch

7 Uitvoeringsparagraaf

Het gebied Maarschalkerweerd heeft een belangrijke functie voor de stad. Het Ontwikkelperspectief voorziet niet alleen in versterking van de sport- en recreatiefunctie, maar ook in een kwaliteitsimpuls van het groen en het erfgoed. Het Ontwikkelperspectief is een eerste stap om de gemeenteraad de richting te laten bepalen van de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van dit deel van de stad. Het Ontwikkelperspectief is een visie en geeft de richting aan voor “de stip op de horizon”. De waarden van - en de doelen voor - het gebied zijn in beeld gebracht en gekoppeld aan meer of minder concrete ingrepen (zie figuur “Globaal overzicht van maatregelen”).

Na besluitvorming door de raad vormt dit Ontwikkelperspectief het kader voor de transformatie van het gebied - en is dus geen uitgewerkt ontwerp met een planning. Het Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd is daarmee integraal onderdeel van de Utrechtse Omgevingsvisie.

De raad wordt via een aparte (geheime) bijlage geïnformeerd over de financiële haalbaarheid van het Ontwikkelperspectief. De mogelijke investeringen en benodigde dekking worden in beeld gebracht. Duidelijk is dat er niet voldoende middelen zijn om op korte termijn alle ambities te realiseren. Een belangrijke opgave voor de komende jaren is dan ook het vinden van investeerders, verschillende dekkingsmiddelen en cofinanciering om het Ontwikkelperspectief uit te voeren.

Grondbezit en vastgoed

In het gebied is relatief veel gemeentelijk grondbezit. Zo is een strategische locatie als Tussen de Rails al in gemeentelijk eigendom. Dit neemt niet weg, dat er particuliere percelen in Maarschalkerweerd zijn, die bij kunnen dragen om fiets- en wandelroutes aan te leggen of om sportvoorzieningen beter te accommoderen. Op “natuurlijke momenten” ondernemen we actie. Gezien de ambities van het Ontwikkelperspectief wordt geen grote waardevermeerdering van het vastgoed – of grondspeculatie – verwacht.

Investeringen

Om de gewenste investeringen te kunnen doen zijn financiële middelen noodzakelijk. Dat zijn niet alleen gemeentelijke middelen. Samenwerking met derden is noodzakelijk.

Gemeentelijke investeringsmiddelen komen bijvoorbeeld uit de bestaande programma’s (Groen, Bereikbaarheid, Onderwijs, Sport, Openbare Ruimte e.d.). Het is zaak de investeringen, die al geprogrammeerd zijn, te richten op de lange termijn doelen van het Ontwikkelperspectief. Maar ook particuliere investeringsmiddelen zijn hard nodig om de gewenste ontwikkeling in gang te zetten. De ruimte voor nieuwe (vastgoed)ontwikkelingen binnen dit gebied is beperkt en liggen vooral bij stadion Galgenwaard en station Lunetten.

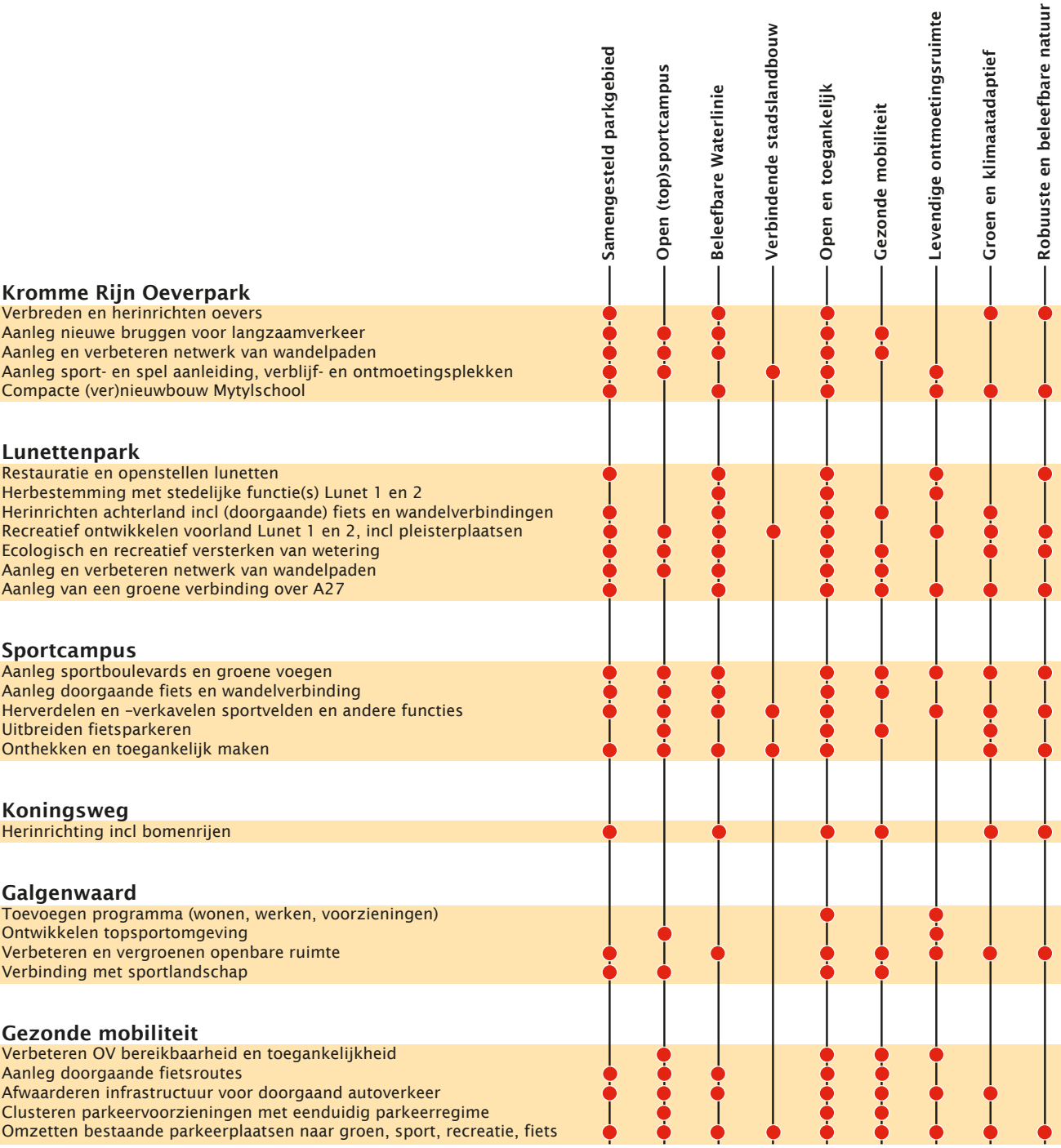
Het is van belang de investeringen van de eigenaren en gebruikers van het gebied af te stemmen op onze ambities. Zo kunnen bijvoorbeeld ook de investeringen van de sportverenigingen bijdragen aan de doelen of kan een particulier initiatief, zoals aan de Koningsweg, bijdragen aan de gewenste transformatie van Maarschalkerweerd.

Ook onderzoeken wij of er subsidies en fondsen beschikbaar zijn, bijvoorbeeld op het gebied van cultuurhistorie, groen, recreatie en verbetering van waterkwaliteit en klimaatadaptatie (zie figuur “Kansen voor cofinanciering”). Voor de rijksregeling “Erfgoeddeal: Samenwerken aan een waardevolle leefomgeving” is een aanvraag in voorbereiding. Ook over de mogelijkheden in de provinciale subsidieregeling “Nieuwe Hollandse Waterlinie en Stelling van Amsterdam provincie Utrecht” zijn wij in overleg.

		kans op co-financiering	
		opbrengstpotentie	
Deelproject	Betrokken partijen		
Kromme Rijn Oeverpark	Gemeente Utrecht HDSR Provincie Utrecht		
Lunettenpark	Gemeente Utrecht Provincie Utrecht		
Sportcampus	Gemeente Utrecht Sportverenigingen		
Galgenwaard e.o.	Gemeente Utrecht Eigenaren		
Restauratie en herprogrammering Vier Lunetten	Gemeente Utrecht Huurders		
Ontwikkeling (v.m.l.) tuinderijcomplexen Koningsweg als onderdeel Lunettenpark	Eigenaren		
Groene Verbinding	Rijkswaterstaat Gemeente Utrecht		
Routes voor voetgangers en fietsers	Gemeente Utrecht		
Openbaar vervoer	Gemeente Utrecht Provincie Utrecht		
Routes autoverkeer	Gemeente Utrecht		

Figuur: Kansen voor co-financiering

Figuur: Globaal overzicht van maatregelen



Leeswijzer: maatregelen zijn horizontaal getoond en hun bijdrage aan de leidende principes verticaal

Hoewel de gemeente Utrecht van mening is dat de verbreding van de A27 bij Amelisweerd niet nodig is, wordt rekening gehouden met het scenario dat de verbreding wel doorgaat. Hierbij worden investeringen door het Rijk voorzien. Een fietsbrug bij de Mytylweg over de Kromme Rijn is een investering, die door het Rijk wordt gedaan als onderdeel van de verbreding A27.

Onderzocht wordt of het mogelijk is om een (beperkt) deel van de kosten als “bovenwijkse kosten” te verhalen bij de gebiedsontwikkelingen elders in de stad. Deze gebiedsontwikkelingen hebben immers ook profijt van het feit, dat er in Maarschalkerweerd mogelijkheden worden gecreëerd om te sporten en te recreëren.

Juridisch-planologische regelingen

Voor het gebied geldt grotendeels het bestemmingsplan ‘Rijnsweerd, Maarschalkerweerd’ (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 september 2013). Daarnaast is bestemmingsplan ‘Chw (Crisis en Herstelwet) Algemene regels over bouwen en gebruik (vastgesteld door de gemeenteraad op 30 november 2017) van toepassing.

Daarnaast zijn er een aantal bestemmingsplannen voor deelgebieden:

- Deelgebied Zwembad De Krommerijn, vastgesteld door de gemeenteraad op 4 november 2010;
- Deelgebied Rijnsweerd, Maarschalkerweerd 1e herziening, vastgesteld door de gemeenteraad op 19 mei 2016;
- Deelgebied Oudwijk, Krommerijn e.o., vastgesteld door de gemeenteraad op 18 februari 2010;
- Deelgebied HOV om de Zuid, vastgesteld door de gemeenteraad op 29 juni 2010.

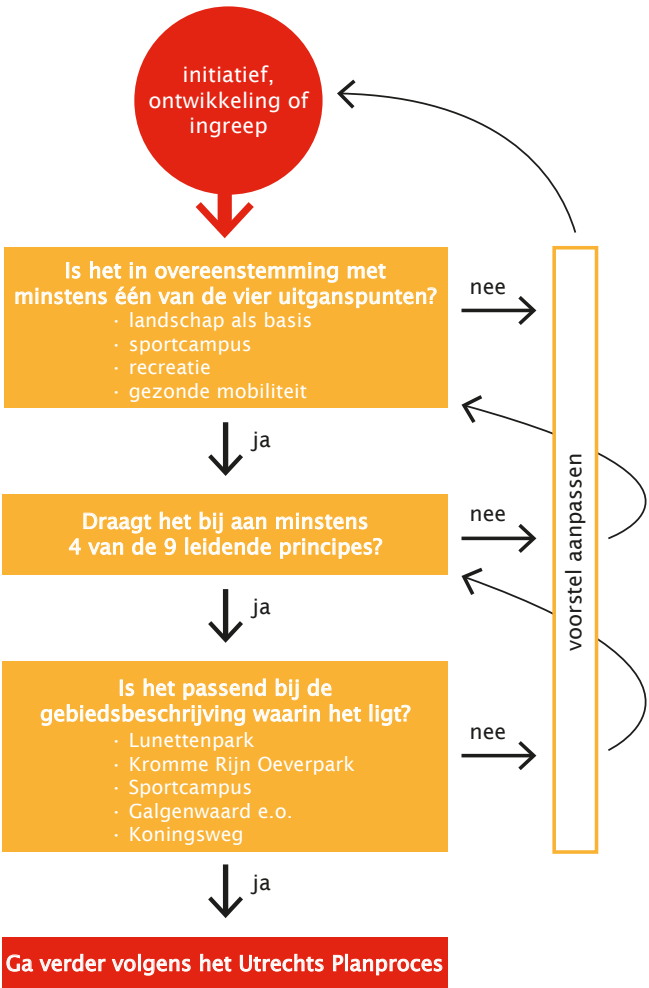
Over het algemeen zijn de ambities passend bij de bestemmingen die voor de gronden binnen het plangebied gelden. De huidige bestemmingen geven ook voldoende bescherming om de gewenste ambities niet in gevaar te brengen.

Wanneer er nieuwe initiatieven zijn, wordt getoetst of het initiatief past binnen de vigerende bestemming. Nieuwe ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de ambities en leidende principes uit het Ontwikkelperspectief (figuur: “Werkschema toetsen van initiatieven”).

Voor ontwikkelingen die wenselijk en haalbaar zijn maar niet passen binnen het vigerend bestemmingsplan wordt een juridisch-planologische procedure in gang gezet. De mogelijke ontwikkelingen rondom stadion Galgenwaard (met het toevoegen van sport gerelateerde functies, werken, onderwijs, gezondheid en wetenschap en woningen) passen bijvoorbeeld niet in het vigerend bestemmingsplan en kan dus niet zonder aparte besluitvorming worden gerealiseerd.

Hiervoor wordt bij een aanvraag het Utrecht Plan Proces opgestart om een separate bestemmingsplanwijziging voor te bereiden. Een nieuw bestemmingsplan/omgevingsplan wordt opgesteld en hierover vindt aparte besluitvorming in de gemeenteraad plaats.

Indien partijen hun bestemming - of het gebruik - willen wijzigen kunnen we sturing geven aan de hand van dit Ontwikkelperspectief.



Figuur: Werkschema toetsen van initiatieven

Utrecht maken we samen

“Utrecht maken we samen” is uitgangspunt van de gemeenteraad. Dit betekent, dat we in de verdere uitwerking belanghebbenden en belangstellenden in de planvorming betrekken.

Veel plannen moeten nog verder worden uitgewerkt door initiatiefnemers, rijk of gemeente. Ook moet op onderdeelen de financiering worden gevonden voor de uitvoering. Wij maken afspraken met ontwikkelende partijen op welke wijze belanghebbenden en belangstellenden bij de verdere planontwikkeling worden betrokken.

Ook worden er dan aparte planproducten opgesteld (zoals een Stedenbouwkundig Programma van Eisen, een Integraal Programma van Eisen voor de openbare ruimte of een bestemmingsplan). Voor deze planproducten wordt aparte besluitvorming door het gemeentebestuur voorzien. Dan worden er ook aparte informatie-/ inspraakavonden georganiseerd, waar een ieder zijn/haar inbreng kan hebben.

Tijdens het opstellen en de reactieperiode van het Ontwikkelperspectief bleken er diverse eigenaren en gebruikers in het gebied ideeën en voorstellen te hebben om de ambities daadwerkelijk te realiseren. Deze samenwerking en verbinding tussen de partijen onderling en met de gemeente biedt kansen om de ambities te verzilveren. Het gaat dan bijvoorbeeld om verbindingen tussen topsport en breedtesport, sport en onderwijs, stadslandbouw en recreatie, onderwijs en landschap. We koesteren deze samenwerking. Een aantal sportverenigingen die actief zijn op het gebied van topsport en talentontwikkelingen werken al samen in het Utrecht Talent Center. Ook het ROC, de Universiteit Utrecht, de Hogeschool Utrecht en middelbare scholen worden hierbij betrokken.

Onbekend maakt onbemind. Het is belangrijk, dat relevante partijen het verhaal van Maarschalkerweerd kennen, dat bewoners het gebied bezoeken, dat investeerders de kansen zien, dat sporters en gebruikers elkaar ontmoeten. Wij gaan onderzoeken of we “branding” kunnen inzetten op bijvoorbeeld de thema’s sportcampus, cultuurhistorie en natuur (wandelroute, informatieborden e.d.) om de identiteit van het gebied te versterken en investeringen te stimuleren.



8 Bronnen

Overzicht van relevant beleid, deelstudies en achtergrondinformatie:

Relevant beleid

Vertrekpunt voor het Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd is de Omgevingsvisie Utrecht.

Op 5 december 2019 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie bestaat uit drie delen:

- De koers: de stip op de horizon voor de langere termijn.
- Thematisch beleid: het beleid over een bepaald onderwerp, bijvoorbeeld groen of parkeren. Dit is beleid dat in de hele gemeente geldt.
- Gebiedsbeleid: beleid dat alleen in een bepaald gebied geldt. Soms zijn er tegenstrijdige belangen of spreekt het thematisch beleid elkaar tegen. In het gebiedsbeleid is aangegeven welke afweging de gemeenteraad dan heeft gemaakt voor een bepaald gebied.

Het Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd is specifiek gebiedsbeleid. Na vaststelling is het Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd integraal onderdeel van de Omgevingsvisie Utrecht en vormt het kader voor de transformatie van het gebied. Het relevante thematisch beleid is te vinden op: <https://omgevingsvisie.utrecht.nl/>

Deelstudies

Parallel aan het Ontwikkelperspectief is een aantal deelstudies uitgevoerd. Deze studies zijn niet vastgesteld maar hebben inhoudelijke input geleverd voor het Ontwikkelperspectief.

Bronnen

- BNA; Stad van de toekomst: Stadsrand Utrecht Oost (2019)
- Bureau Buiten (i.o.v. Provincie Utrecht en Gemeente Utrecht); De Vier Lunetten: openbaar, levendig en geliefd (2019)
- Gemeente Utrecht; Actualisatie groenstructuurplan Utrecht 2017 – 2030 (2018)
- Gemeente Utrecht; Concept Omgevingsvisie Lunetten (2020)
- Gemeente Utrecht; Groene uitvoeringsagenda Maarschalkerweerd (2018)
- Gemeente Utrecht; Groenstructuurplan Utrecht (2007)
- Gemeente Utrecht; Ruimtelijke Strategie Utrecht 2030 (2016)
- Gemeente Utrecht; Mobiliteitsplan Slimme Routes, Slim Regelen, Slim Bestemmen (2016)
- Gemeente Utrecht; Op weg naar Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (2020)
- Gemeente Utrecht; Programma van Eisen Koningsweg (2018)
- Gemeente Utrecht; Ruimtelijke verkenning & ontwerpprincipes Groene Verbinding (2015)
- Gemeente Utrecht; Sportnota Utrecht Sportief en Gezond 2017-2020 (2016)
- Gemeente Utrecht; Toekomstvisie Landgoederen van Amelisweerd 2011-2031 (2011)
- Gemeente Utrecht; Utrechtse soortenlijst (2018)
- Gemeente Utrecht; Visie Kromme Rijn (2010)
- Gemeente Utrecht en Stichting Kantorenpark Rijnsweerd; Ambitiedocument Rijnsweerd (2018)
- Linieteam Nieuwe Hollandse Waterlinie; Nominatiedossier Hollandse Waterlinies (2019)
- Marco Broekman en Stad2 (i.o.v. Gemeente Utrecht, i.s.m. vastgoedeigenaren); Gebiedsvisie Galgenwaard (2018)
- Mulier Instituut (i.o.v. Gemeente Utrecht); Capaciteitsbehoefte Sport 2018-2030
- OKRA landschapsarchitecten (i.o.v. Gemeente Utrecht); De Vier Lunetten op de Houtense Vlake (2009)
- Provincie Utrecht, onafhankelijk adviseur ruimtelijke kwaliteit; Advies Ringparken (2018)
- Provincie Utrecht; Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016)
- Provincie Utrecht; Utrecht Buiten (2017)
- Rijkswaterstaat; Landschapsplan Ring Utrecht (2016)
- Sport Utrecht; Maarschalkerweerd als uniek sportgebied met focus voor topsport (2019)
- Track Landscapes (i.o.v. Gemeente Utrecht); Onderzoek recreatief gebruik Maarschalkerweerd & Kromme Rijn (2018)
- Trajan (i.o.v. Gemeente Utrecht); Parkeerdrukmetingen Maarschalkerweerd (2019)



Gemeente Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht

Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Telefoon 030 - 286 00 00

www.utrecht.nl