

Locatieonderzoek Tippelzone Utrecht

16 mei 2017

Openbaar gemaakt op 4 september 2017



Gemeente Utrecht

Inhoudsopgave

DEEL I: PROCES

HOOFDSTUK 1 Aanleiding

HOOFDSTUK 2 Zoekproces nieuwe locatie tippelzone

A. Samenstelling groslijst

B. Criteria en wegingsfactoren

DEEL II: IN PRINCIPE GESCHIKTE LOCATIES

Oudenrijnseweg

Elektronweg

Floridadreef

Soestwetering

Meijewetering

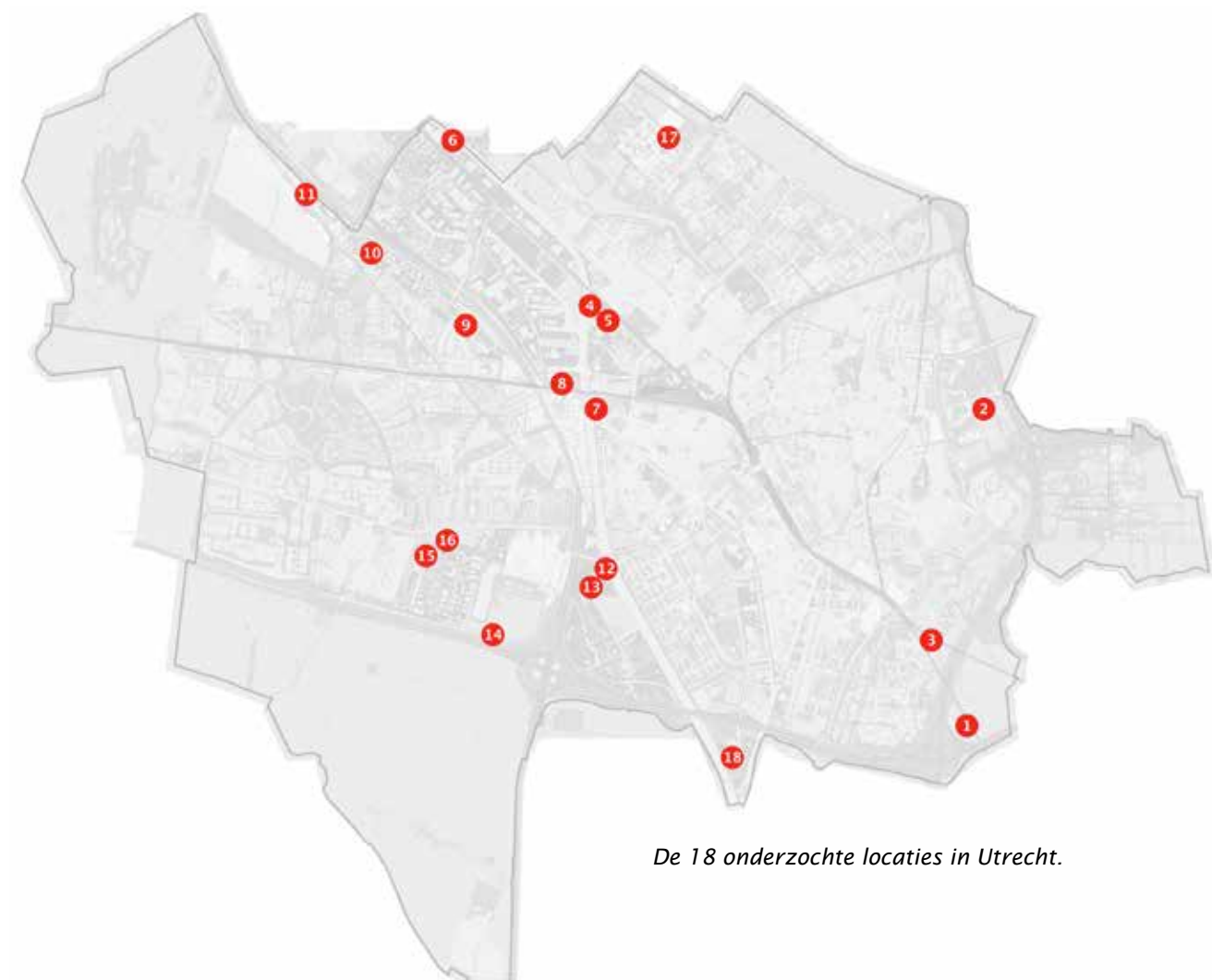
Archimedeslaan

Molensteijn

DEEL III: GROS LIJST VAN ALLE 18 LOCATIES



De huidige tippelzone op de Europalaan.



De 18 onderzochte locaties in Utrecht.

lijst met onderzochte locaties

nummer	locatie	wijk
1	Nieuwe Houtenseweg	Oost
2	Archimedeslaan	Oost
3	Tussen de rails	Zuid
4	Havenweg	West
5	Tractieweg	West
6	Westkanaaldijk, bij De Fabrique	West
7	Keulsekade	West
8	Elektronweg	West
9	Soestwetering	Leidsche Rijn
10	Meijewetering	Leidsche Rijn
11	Heldinnenlaan	Leidsche Rijn
12	Groenewoudsedijk	Leidsche Rijn
13	Taatsendijk	Leidsche Rijn
14	Oudenrijnsepad	Leidsche Rijn
15	Oudenrijnseweg	Vleuten – De Meern
16	Molensteijn	Vleuten – De Meern
17	Floridadreef	Overvecht
18	Westraven	Zuidwest

2 Zoekproces nieuwe locatie tippelzone

Locatieonderzoek nieuwe locatie tippelzone

A. Samenstelling groslijst

Begin 2017 is er een groslijst opgesteld met 18 mogelijke locaties. In de periode 1 maart tot 20 april zijn deze locaties stuk voor stuk zorgvuldig onderzocht op mogelijke geschiktheid voor de realisatie van een tippelzone. Daarbij is er gekeken naar mogelijke locaties verspreid over de hele stad. Om de criteria te formuleren en de lijst samen te stellen, is gesproken met en kennis benut van gebiedsmanagers, hulpverleners op De Baan en de politie.

B. Criteria en wegingsfactoren

De gemeente realiseert zich dat de realisatie van een nieuwe locatie van de tippelzone een gevoelig onderwerp is, en mogelijk kan rekenen op vragen en discussie bij omwonenden. Daarom is het belangrijk dat de zoektocht naar een nieuwe locatie verloopt via een zorgvuldig en transparant proces.

Om een goede en zorgvuldige keuze te kunnen maken zijn criteria opgesteld waarmee kan worden bepaald of een mogelijke locatie geschikt is of niet. Deze criteria zijn op 21 maart vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders. De criteria gaan over de beschikbaarheid van de locatie en over de minimale vereisten waaraan de locatie moet voldoen. Op basis van de criteria kan worden bepaald of er op een locatie een tippelzone plus voorzieningen kan worden aangelegd, of dat dit op de onderzochte locatie niet mogelijk is. De wegingsfactoren betreffen een inschatting van risico's en kansen, waarbij een afweging noodzakelijk is.

Met dit zoekproces volgen we het model dat is gebruikt voor het zoekproces naar een locatie voor 'Skaeve Huse', dat succesvol is verlopen.

In de projectgroep locatieonderzoek zijn de criteria nader geconcretiseerd, zodat op basis hiervan een afweging kan worden gemaakt.

Criteria

1. Locatie is geschikt te maken voor 1/1/2020.

Waarom dit criterium?

De nieuwe locatie voor de tippelzone moet op tijd beschikbaar zijn. De tippelzone moet

uiterlijk per 1 januari 2020 verhuizen, dat betekent dat voor die tijd eventuele ruimtelijke procedures doorlopen moeten zijn, en de benodigde voorzieningen en infrastructuur moet zijn aangelegd. Locaties waarbij er weinig hoeft te worden aangepast, scoren hoger, omdat in dat geval de planologische procedures eenvoudiger zullen zijn en de uitvoering minder complex is en dus met een kortere doorlooptijd.

Hoe is dit criterium ingevuld?

Om de locatie op tijd beschikbaar te hebben, moet rekening worden gehouden met een bepaalde doorlooptijd in verband met ruimtelijke procedures, de eigenaarssituatie, maar ook de aanleg zelf. Daarnaast is bekeken of de locatie minimaal 10 jaar beschikbaar kan blijven voor de functie na aanleg. Daarom zijn er drie (sub) criteria benoemd, namelijk de bestemming van de grond, de eigendom van de grond en de hoe lang de locatie beschikbaar is.

Bestemmingsplan/vergunningen

De geldende bestemming en een advies voor de te volgen procedure wordt bij iedere locatie aangegeven. In een vervolgfase wordt dit nader uitgewerkt. Bij de meeste locaties is het mogelijk dat er, bij realisatie van de tippelzone vanuit de omgeving een beroep zal worden gedaan op planschade of nadeelcompensatie. Dit heeft geen rol gespeeld bij de overwegingen.

Eigendom

De eigendom van de grond en de beschikbaarheid ervan zijn ook van belang. Het gaat hier vooral om eigendom van grond waar de huiskamervoorziening, ofwel HAP (Huiskamer Aanloop Prostituees), en afwerkplekken moeten komen. De tippelzone komt langs een (openbare) weg. Indien de grond niet van de gemeente is of niet beschikbaar is, kan dit leiden tot langdurige onderhandelingsprocessen, als de grond überhaupt aan te kopen is voor deze functie. Daarom hebben we dit criterium geconcretiseerd in:

- eigendom van de gemeente en beschikbaar
- eigendom van de gemeente Utrecht
- eigendom van een andere partij, maar aan te kopen of te huren
- in omgeving geen grond aan te kopen of te huren voor de voorzieningen.

Is dat laatste het geval, dan valt de locatie af als geschikte locatie.

2. Tippelzone ruimtelijk inpasbaar.

Waarom dit criterium?

Het moet op de nieuwe locatie fysiek mogelijk zijn een strook voor tippelen te maken, die zich laat gebruiken door sekswerkers, klanten, hulpverleners en politie. Er moet ruimte zijn voor een keerlus en voor afwerkplekken op een redelijke afstand van de tippelzone zelf. Ook moet er een mogelijkheid zijn een huiskamervoorziening aan te leggen direct grenzend aan de tippelzone.

Hoe is dit criterium ingevuld?

Op basis van ervaringskennis van de tippelzone en de gebruikers en met partners is er bepaald wat belangrijke punten zijn waaraan een nieuwe locatie voor de tippelzone moet voldoen. Voor de zone is in principe uitgegaan van de huidige lengte van 300 meter op een rechte weg, maar er zijn ook locaties waar minder ruimte is. Deze locaties zijn om deze reden niet afgefallen. Het is namelijk waarschijnlijk dat, als de dalende trend van het aantal sekswerkers zich voortzet, de lengte van de tippelzone ook kan worden aangepast.

Er is goed gekeken of er ruimte is voor tweerichtingsverkeer, een keerlus en een brede stoep voor de sekswerkers. Dit bleek niet overal inpasbaar te zijn, dus daarom zijn er wel enkele locaties afgefallen. Verder is het bij de inpasbaarheid van belang dat de politie en de hulpverleners de tippelzone in een oogopslag kunnen overzien, dat de afwerkplekken er op een redelijke afstand kunnen worden ingepast, en dat het zoekverkeer op de tippelzone het doorgaande verkeer niet hindert.

Voor de HAP is uitgegaan van de huidige oppervlakte van 35 m², met aansluiting op riool, water en licht. Voor de afwerkplekken wordt uitgegaan van 14 parkeerplaatsen in een hofje (vergelijkbaar met huidige inrichting aan het Merwedekanaal). Bij het maken van een concrete inrichtingsschets kan eventueel ook voor een andere opzet worden gekozen, als daarmee een betere inpassing in de directe omgeving kan worden bereikt. Dit wordt in een volgende fase uitgewerkt voor de kansrijke locaties.

3. De zone is verkeerstechnisch inpasbaar.

Waarom dit criterium?

Het ontsluiten van de tippelzone voor met name auto's van klanten vormt vanuit verkeerskundig oogpunt een belangrijk criterium. Naast een goede ontsluiting voor de doelgroepen van de zone zelf wordt gekeken naar maatregelen om de tippelzone veilig in

te passen en aan te sluiten op de bestaande verkeersinfrastructuur.

Hoe is dit criterium ingevuld?

Er is voor iedere locatie gekeken naar meerdere factoren:

- Ligt de locatie dichtbij of op de hoofdwegenstructuur of is de locatie alleen bereikbaar door bijvoorbeeld een woonwijk.
- Is de locatie "vindbaar" of moet er veel omgereden worden.
- Is de aanleg van een parallelweg noodzakelijk om het zoekverkeer te scheiden van het doorgaande verkeer en is hier ruimte voor.
- Is de locatie goed en snel te bereiken voor nood- en hulpdiensten.
- Is de locatie goed bereikbaar per fiets.

Als de autobereikbaarheid voor klanten goed is, is dat ook zo voor de sekswerkers en de hulpverleners. Daarnaast hebben we als criterium onderzocht dat de tippelzone maximaal 800 meter van een openbaar vervoershalte (bus, trein) verwijderd mag zijn. Echter, de tippelzone is in bedrijf tot 02.00 uur, en dan rijden er geen bussen meer. Uit gesprekken met politie en hulpverleners is gebleken dat veel sekswerkers ofwel met de auto komen, ofwel zich laten halen en brengen. De afstand tussen tippelzone en de dichtstbijzijnde openbaar vervoershalte is wel in kaart gebracht, maar om deze reden niet gebruikt om een locatie te beoordelen.

Wegingsfactoren

4. De locatie is sociaal en fysiek veilig.

Waarom dit criterium?

Het is belangrijk dat er goede mogelijkheden zijn voor toezicht en handhaving door de politie. De (sociale) veiligheid voor de sekswerkers, hulpverlening en klanten moet kunnen worden bewaakt.

Hoe is dit criterium ingevuld?

Samen met de sekswerkers, de hulpverleners en de politie is er bepaald wat belangrijke punten zijn waaraan een nieuwe locatie voor de tippelzone moet voldoen. Dit zijn:

- Niet te afgelegen en geïsoleerd.
Er is bekeken of de omgeving voldoende levendig is, bijvoorbeeld door nabijheid van doorgaand verkeer, of doordat de locatie op een andere manier deel uit maakt van het stedelijk weefsel. Moet bekeken worden in relatie met wegingsfactor 5, afstand tot woningen.
- Afwerkplekken en tippelzone zo dicht mogelijk bij elkaar.

- Overzichtelijkheid van de zone: dat is positief voor de sociale veiligheid, maar ook voor de beheersbaarheid (politietoezicht).
- HAP bij voorkeur in het midden van de zone (goed bereikbaar, veilig, optimaal gebruik).
- Verlichting: niet te weinig (sociaal onveilig), niet te veel (privacy, vooral voor de klanten).
- Niet in de buurt van fysiek onveilige/risicovolle plekken (dit geldt met name voor het Amsterdam-Rijnkanaal).
- Vanuit beheersbaarheid en toezicht is ook gekeken of op de zone gemakkelijk en efficiënt toezicht mogelijk is.

5. Afstand tot woningen.

Waarom dit criterium?

Om mogelijke overlast voor omwonenden te voorkomen is het belangrijk dat woningen in de buurt niet te dicht op de tippelzone liggen. Er is gezocht naar een gebied waar bewoners en tippelzone weinig of geen last van elkaar hebben. Dit vereist een afstandscriterium, eventueel in combinatie met beheersmaatregelen.

Hoe is dit criterium ingevuld?

Er is gekeken of zich binnen een afstand van 75 meter van de tippelzone en afwerkplekken woningen bevinden. Bij een afstand kleiner dan 75 meter is aangegeven of het mogelijk is om een (visuele) afscherming aan te brengen, waardoor eventuele hinder en overlast van de tippelzone voor direct omwonenden kan worden beperkt. Als er op minder dan 75 meter woningen zijn gelegen en er is geen afscherming mogelijk, dan valt een locatie af. Deze wegingsfactor heeft een relatie met wegingsfactor 4, en dan met name met "niet te afgelegen en geïsoleerd".

6. Aanwezige maatschappelijke en sociale functies.

Waarom dit criterium?

Behalve dat de directe nabijheid van woningen niet wenselijk is, is het ook onwenselijk dat de tippelzone te dicht zit op aanwezige maatschappelijke en sociale functies zoals recreatieve voorzieningen, onderwijs- en sportlocaties. Dit kan immers leiden tot wederzijdse overlast en ongewenste vermenging van functies.

Hoe is dit criterium ingevuld?

Maatschappelijke en recreatieve functies op of nabij de locatie zijn in kaart gebracht, evenals de afstand tussen deze functies en de locatie. Het gaat om scholen, sportvoorzieningen, bedrijven en horeca met avondopenstellingen, etc. Ook zijn de loop- en fietsroutes van

en naar de maatschappelijke of recreatieve functies meegenomen. Daarbij heeft de projectgroep een inschatting gemaakt of de voorzieningen wederzijds tot overlast kunnen leiden. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn als een voorziening in de buurt in de avonduren is geopend en de meest logische aanrijroute er naar toe over de tippelzone voert.

7. Aanwezige maatschappelijke kwetsbare omstreken voorzieningen/functies.

Waarom dit criterium?

Bepaalde bestaande voorzieningen dicht bij de tippelzone leiden tot wederzijdse overlast en ongewenste vermenging van functies. Het is zaak om wederzijdse risico's te onderkennen en mogelijke maatregelen te benoemen om deze risico's te ondervangen. Ook gaat het hier om draagkracht van de buurt.

Hoe is dit criterium ingevuld?

Er is gekeken of er in de buurt coffeeshops (in procedure), vergunde andere vormen van prostitutie, (drugs)criminaliteit, of maatschappelijke of zorgvoorzieningen voor kwetsbare groepen/personen zijn.

Op basis van deze inventarisatie is er een inschatting gemaakt of het toevoegen van een tippelzone leidt tot een ongewenste vermenging of overlast.

8. Toekomstige ontwikkelingen.

Waarom dit criterium?

Met dergelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden, maar de manier waarop moet van geval tot geval worden beoordeeld. In sommige gevallen leidt een toekomstige ontwikkeling er toe dat de tippelzone maar een korte tijd op een locatie ingepast kan worden. Maar, er kan ook gekozen worden een toekomstige ontwikkeling uit te stellen of te veranderen om de tippelzone te kunnen inpassen. Deze keuze betreft ons inziens een bestuurlijke afweging.

Hoe is dit criterium ingevuld?

De toekomstige ontwikkelingen die bij ons bekend zijn, hebben we per locatie benoemd.

9. Overig.

Hier worden aandachtspunten benoemd die nog niet bij de andere wegingsfactoren naar voren zijn gekomen, maar die wel van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling van een voorziening.

DEEL II: IN PRINCIPE GESCHIKTE LOCATIES

locatie	
Oudenrijnseweg <i>Vleuten De Meern</i>	Met beperkte ingrepen te realiseren. Goed bereikbaar, doorgaand verkeer, veilig.
Elektronweg <i>West</i>	Met beperkte ingrepen te realiseren. Goed bereikbaar, afgelegen, maar onderdeel van het stedelijk weefsel, veilig. Kanttekening: er moet groen worden verwijderd/uitgedund.
Floridadreef <i>Overvecht</i>	Met beperkte ingrepen te realiseren. Goed bereikbaar, afgelegen, maar onderdeel van het stedelijk weefsel, veilig. Kanttekening: in de aandachtswijk Overvecht. Er zijn twijfels of de wijk voldoende draagkracht heeft voor een tippelzone.
Soestwetering met parallelweg <i>Leidsche Rijn</i>	In te passen op een parallelweg langs de Soestwetering. Goed bereikbaar, doorgaand verkeer en onderdeel van het stedelijk weefsel. Kanttekening: Extra weg aanleggen. Nabij bedrijven die open zijn tot 21:00 uur.
Meijewetering <i>Leidsche Rijn</i>	Met beperkte ingrepen te realiseren. Goed bereikbaar. Kanttekening: afgelegen, geen doorgaand verkeer.
Archimedeslaan <i>Oost</i>	In te passen met bomkap en aankoop grond. Goed bereikbaar. Kanttekening: moeilijk beheersbaar met nabij gelegen Park Bloeyendaal. Nu participatie over concept-gebiedsvisie. Afgelegen. Weinig overzicht door bosrijke ligging.
Molensteijn <i>Vleuten De Meern</i>	In te passen met aanleg van een nieuw wegdeel. Goed bereikbaar. Kanttekening: extra weg aanleggen. Invloed op nog uit te geven nabijgelegen percelen. Geen doorgaand verkeer, geen onderdeel van het stedelijk weefsel.

In totaal zijn 18 locaties onderzocht op mogelijke geschiktheid. Deze selectie is tot stand gekomen na een stadsbrede inventarisatie van mogelijke locaties. Aan de hand van de criteria is elke locatie onderzocht op mogelijke geschiktheid. De criteria gaan over de beschikbaarheid van de locatie en over de minimale vereisten waaraan de locatie moet voldoen. Uit deze analyse blijkt dat er zeven locaties in principe geschikt zijn voor een tippelzone en elf locaties ongeschikt.

De zeven in principe geschikte locaties voldoen aan de harde criteria "tijdige beschikbaarheid" en "fysieke inpasbaarheid", waarbij er wel verschillen zijn in mate van benodigde aanpassingen. De zeven geschikte locaties scoren wisselend. Op basis van de wegingscriteria wordt geadviseerd om twee locaties verder uit te werken. De wegingscriteria betreffen een inschatting van risico's en kansen: verkeerstechnisch inpasbaar, sociaal en fysiek veilig, bereikbaar voor sekswerkers en medewerkers, grondeigendom en aanwezigheid maatschappelijke voorzieningen en functies. Dit zijn randvoorwaarden om de nieuwe tippelzone goed te kunnen ontwikkelen en te laten functioneren.

Op twee locaties is de aanleg van een tippelzone met beperkte ingrepen te realiseren. Dat betekent dat planologische procedures eenvoudiger zullen zijn, de uitvoering minder complex en dus met een kortere doorlooptijd. Daarnaast zijn beide locaties redelijk tot goed bereikbaar, liggen ze enigszins afgelegen maar is er wel voldoende maatschappelijke activiteit in de omgeving en zijn ze mede daarom (sociaal) veilig. Geadviseerd wordt om deze verder uit te werken.

De overige in principe geschikte locaties zijn ruimtelijk goed inpasbaar, maar vereisen meer maatregelen om deze (sociaal) veilig te maken (rustig, afgelegen, weinig overzicht, omliggende voorzieningen).

De elf locaties die ongeschikt zijn, vallen af door een optelsom van onoverkomelijke problemen. Bij alle locaties is er onvoldoende ruimte om de tippelzone, afwerkplekken en HAP voorziening goed in te passen. Bij een aantal locaties op de groslijst zijn er niet te compenseren problemen met de fysieke veiligheid (naast het Amsterdam-Rijnkanaal), de directe nabijheid van andere voorzieningen (recreatieplas, woningbouw, een woonvoorziening). Ook speelt mee dat voor enkele locaties (een deel van) de grond geen eigendom is van de gemeente Utrecht.

Inpassing tippelzone bij de Oudenrijnseweg

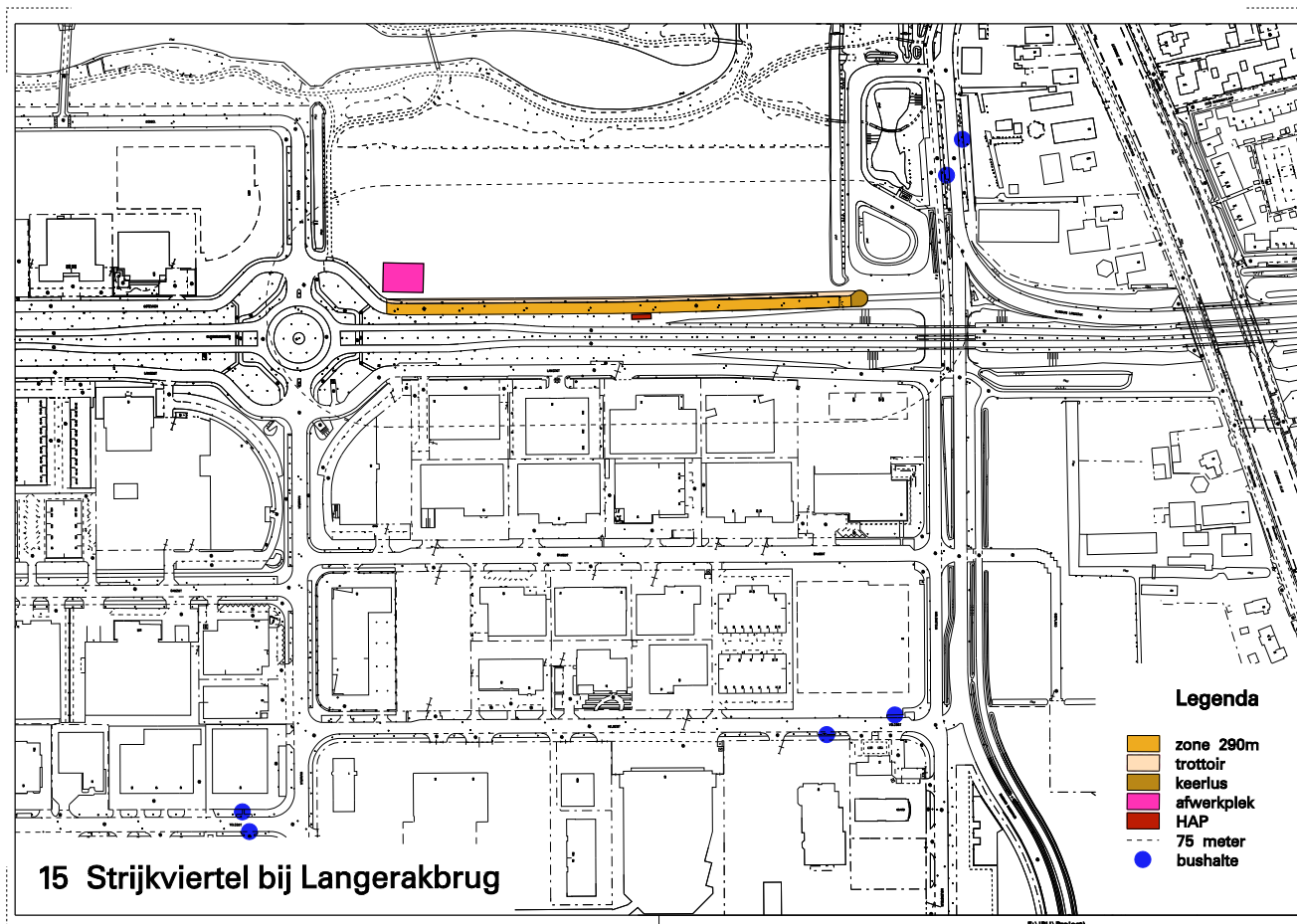


De locatie bij de Oudenrijnseweg.

Locatie

Op het bedrijventerrein Strijkviertel is een mogelijke tippelzone onderzocht langs de Oudenrijnseweg (Langerakbrug). Hier ligt een nu nog braakliggend terrein langs het Meentpark waar op termijn bedrijfskavels kunnen worden uitgegeven. Vooralsnog zijn er op deze locatie geen bedrijven gevestigd of kavels verkocht. Een ontsluitingsweg voor de toekomstige bedrijvigheid is wel al aangelegd (Boteyken) inclusief een trottoir en straatverlichting. Deze doodlopende weg ligt parallel aan de Oudenrijnseweg en zou dienst kunnen gaan doen als tippelzone.

De Oudenrijnseweg vormt een belangrijke ontsluitingsweg vanaf de A12 richting Leidsche Rijn. Hierdoor is er ook na sluitingstijd van de bedrijven op Strijkviertel sprake van (doorgaand) autoverkeer op de Oudenrijnseweg/Langerakbrug. Er liggen binnen een afstand van 75 meter geen woningen.

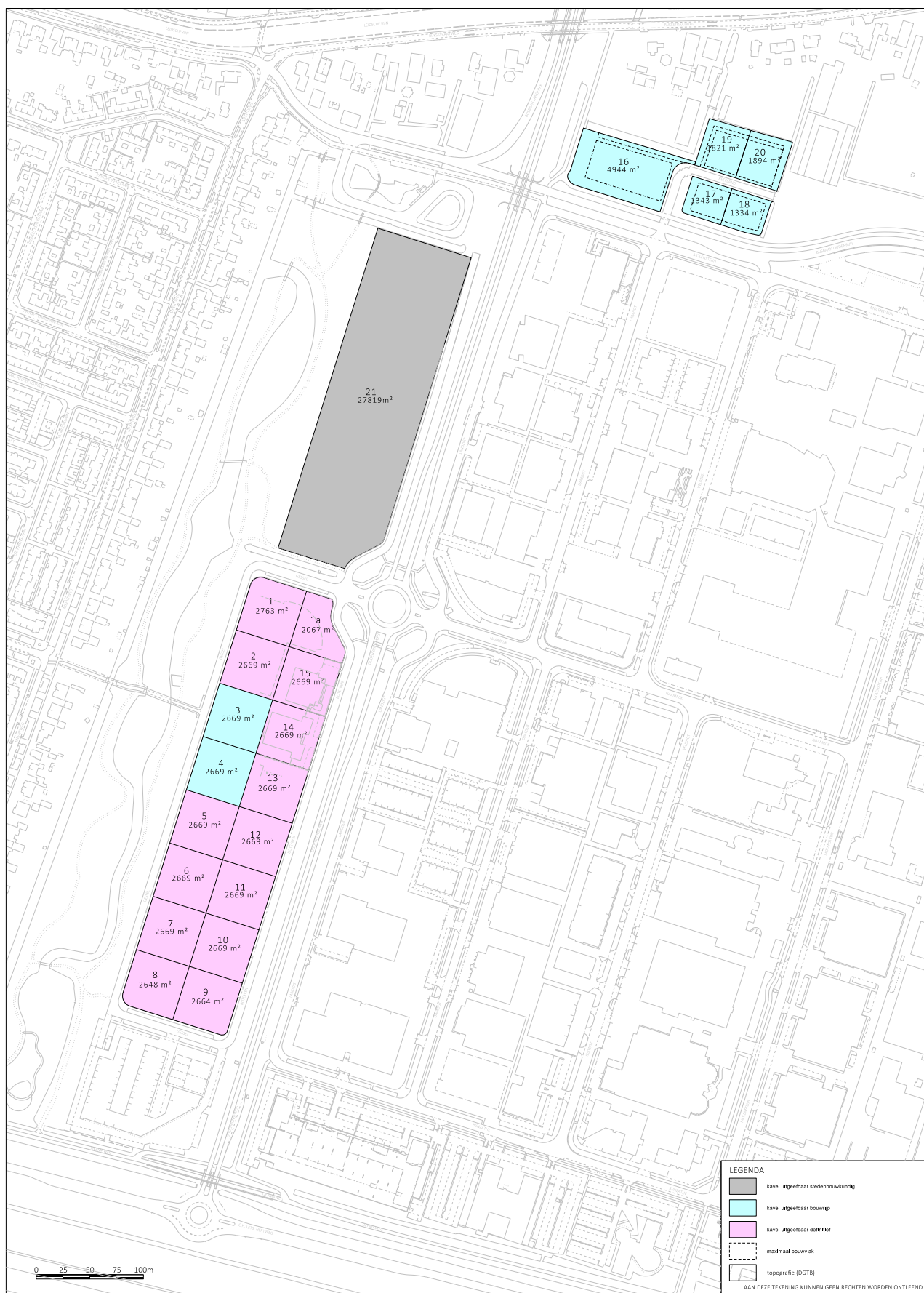


Inpassingsschets voor een tippelzone bij de Oudenrijnseweg.

Inpassingsschets

De huidige parallelweg heeft een lengte van 290 meter en dient aan het einde te worden voorzien van een keerlus. Ook zal daar een korte fietsverbinding moeten komen richting het fietspad langs de busbaan, zodat de tippelzone ook voor fietsers goed bereikbaar is. Voor het overige is de aanwezige infrastructuur voldoende om als tippelzone te kunnen dienen.

Aan het begin van de weg zouden afwerkplekken kunnen worden gesitueerd en halverwege de weg is in de berm ruimte aanwezig voor een HAP. De locatie voor de afwerkplekken gaat wel ten koste van uitgeefbaar terrein voor de hier beoogde bedrijfskavels.



Oudenrijnseweg (Vleuten De Meern)

criteria	score	toelichting
1. Geschikt voor 01-01-2020 <i>Start bouw/aanleg</i> + voor 01-01- 2020 - na 01-01-2020 <i>Hoe lang beschikbaar?</i> <i>Bestemming grond en benodigde ruimtelijke procedure</i> ++ in te passen met APV procedure (muv HAP) + wijziging bestemmingsplan voor 01-01-2020 - hoog risico <i>Eigendom/aankoop/huur</i> ++ eigendom gemeente en beschikbaar + eigendom gemeente Utrecht 0 eigendom van een ander, maar aan te kopen of te huren Valt af als er in omgeving geen grond aan te kopen of te huren is voor de voorzieningen.	 + ++ + ++	Met bestemmingsplanherziening op tijd te realiseren. Na inrichting is de locatie lange tijd beschikbaar te houden voor deze functie. Verkeersbestemming. De tippelzone is in te passen in de huidige bestemming verkeer. De afwerkplekken en de HAP vallen binnen de bestemming “Bedrijventerrein”. Voor het inpassen van de HAP is een bestemmingsplanherziening nodig, voor de afwerkplekken niet. De weg en de naastgelegen groenstrook zijn eigendom van de gemeente en nog niet uitgegeven als bedrijfskavel.
2. Ruimtelijk inpasbaar ++ circa 300 meter voor tippelzone + vlakbij ruimte voor afwerkplekken en HAP 0 voldoende ruimte beschikbaar, maar op afstand Valt af als er geen ruimte is om voorzieningen aan te leggen.	 ++	Tippelzone van 300 meter is inpasbaar op de weg zelf. HAP en afwerkplek inpasbaar in directe omgeving met beperkte ingrepen. Vanuit verkeersveiligheid wordt geadviseerd om een scherm te plaatsen om de zone af te schermen van de doorgaande weg, zoals bij de Europalaan.
3. Verkeerstechnisch inpasbaar <i>Bereikbaar met auto en fiets</i> ++ de locatie is goed bereikbaar voor auto, fiets en hulpdiensten + de locatie is redelijk bereikbaar 0 de locatie aanpassen kan, maar vergt veel ingrepen Valt af als de locatie is niet geschikt is te maken. <i>Bereikbaar met OV</i> + maximaal 800 meter van bushalte - bij meer dan 800 m van OV	 ++ +	Bereikbaar vanaf de Rijksstraatweg en vanaf de Oudenrijnseweg. De Oudenrijnseweg is een belangrijke ontsluitingsweg vanaf de A12 naar Leidsche Rijn. Goed bereikbaar voor zowel auto's, hulpdiensten als fietsers. De weg is al een ventweg, dus het doorgaande verkeer wordt niet gehinderd. Vanwege de verkeersveiligheid wordt geadviseerd om een scherm te plaatsen tussen de doorgaande weg en de tippelzone, zoals bij de Europalaan, om “gluurverkeer” te voorkomen. Bushalte < 800 meter.

wegingsfactoren		
4. Sociaal en fysiek veilig + veilige inrichting is mogelijk - veilige inrichting is erg duur/ veroorzaakt overlast	+	De Oudenrijneweg is tot 's avonds laat een doorgaande route. Wellicht moeten er maatregelen worden genomen om de privacy van sekswerkers en klanten te waarborgen, maar dat is hier goed in te passen. Is goed aan te sluiten op de bestaande surveillanceroute van de politie.
5. Afstand tot woningen + meer dan 75 meter van woningen 0 minder dan 75 meter maar af te schermen - minder dan 75 meter en niet af te schermen	+	Geen woningen binnen 75 meter. Tussen de woonwijk, die meer dan 100 meter hemelsbreed van de zone is verwijderd, en de zone is een groene afscheiding aanwezig.
6. Aanwezigheid maatschappelijke en sociale functies + geen stapeleffecten verwacht 0 stapeleffecten acceptabel met maatregelen - stapeleffecten onacceptabel	+	Park. Bedrijven en bouwmarkt.
7. Aanwezigheid maatschappelijk kwetsbare of omstreken functies + geen stapeleffecten te verwachten 0 stapeleffect acceptabel met maatregelen - stapeleffect niet acceptabel	+	Geen bijzonderheden.
8. Toekomstige ontwikkelingen + neutraal effect 0 negatief effect - onmogelijk te combineren	0	Maakt onderdeel uit van grondexploitatie Oude Rijn West. De in- en uitritten van de nog uit te geven bedrijfskavels zijn direct gesitueerd aan de tippelzone. De aanleg van een tippelzone heeft mogelijk een negatief effect op de nog uit te geven bedrijfskavels. Dat brengt een risico met zich mee voor de (actieve) grondexploitatie. Een deel van het uitgeefbare terrein is aangeboden (waar nu een afwerkplek is in getekend) aan een partij die van mening is een bouwclaim te hebben voor het gehele uitgeefbare terrein.
9. Overig		Er is een groenvoorziening naast de beoogde locatie gelegen. Voorkomen moet worden dat de werkzaamheden worden verlegd naar dit park.
Conclusie In principe geschikt. Voorgesteld wordt om deze locatie nader uit te werken. Tippelzone kan op de weg (is al een ventweg met een stoep) en HAP en afwerkplekken kunnen met beperkte ingrepen worden ingepast. Goede bereikbaarheid. De Oudenrijneweg heeft tot laat in de avond doorgaand verkeer. Kanttekening: de strook is van de gemeente en nog niet definitief uitgegeven, maar wel deels aangeboden aan een partij. Het gebied maakt deel uit van een actieve grondexploitatie. Tussen woonwijk en deze strook is een groene afscheiding aanwezig.		

Inpassing tippelzone op de Elektronweg



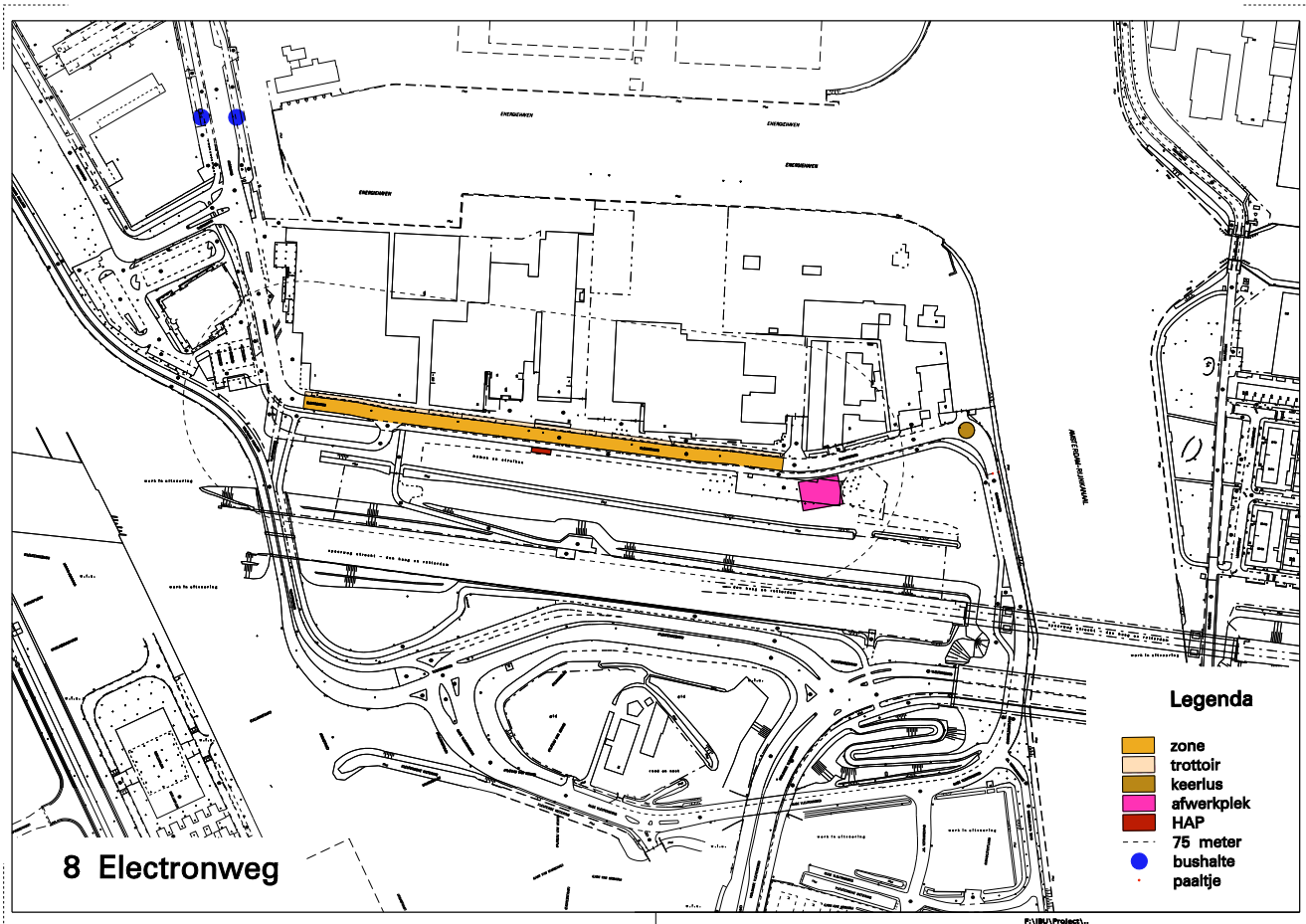
De locatie op de Elektronweg.

Locatie

Aan de rand van het bedrijventerrein Lage Weide ligt de Elektronweg. Aan de noordzijde van de weg zijn diverse bedrijven gevestigd. Aan de overzijde ligt een brede groenstrook waarop bomen en struiken staan en een parkeerterrein is gelegen. Achter de groenstrook ligt de spoordijk van de Gele Brug over het Amsterdam-Rijnkanaal (ARK). Langs de Elektronweg ligt een fietsverbinding tussen Lage Weide en de binnenstad van Utrecht.

De Elektronweg zal als de plannen voor Leidsche Rijn Centrum zijn uitgevoerd geen functie meer vervullen voor doorgaand autoverkeer. Op korte termijn vormt het echter nog wel een autoverbinding richting het parkeerterrein van de bioscoop (CineMec).

De locatie ligt redelijk dicht bij voorzieningen (CineMec, Leidsche Rijn Centrum), woningen en doorgaande wegen, waardoor de tippelzone hier een onderdeel vormt van het stedelijk weefsel. Aan de andere zijde van de spoordijk/Vleutensebaan worden op termijn woningen gebouwd als onderdeel van Leidsche Rijn Centrum. Tijdelijk worden hier 510 woonstudio's en een vestiging van Skaeve Huse gerealiseerd. Deze woningen liggen buiten de zone van 75 meter.

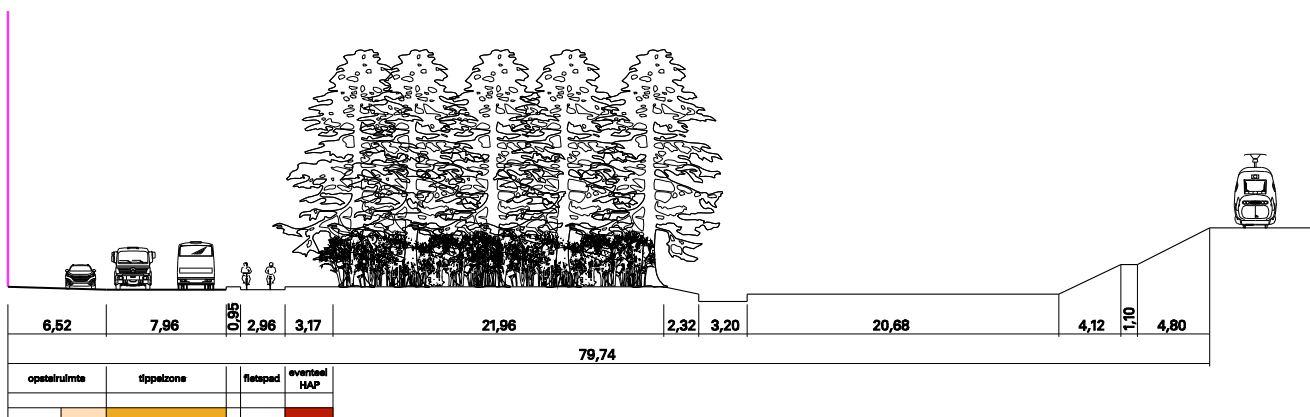


Inpassingsschets op de locatie bij de Elektronweg.

Inpassingsschets

Op de Elektronweg is ruimte om een tippelzone van 300 meter lengte in te passen in een rechte strook op de rijbaan. Aan de noordzijde van de weg liggen in de huidige situatie parkeerplaatsen en diverse in- en uitritten van de aangrenzende bedrijven. Door hier in de avonduren een parkeerverbod in te stellen kan aan deze zijde van de weg ruimte worden gecreëerd voor een tippelzone.

De HAP zou dan halverwege deze tippelzone kunnen worden gesitueerd zodat er voldoende zicht is op de hele zone. Aan de rand van het parkeerterrein in de groenstrook ligt een mogelijke locatie voor de afwerkplekken. Het aanwezige groen zal daar dan voor een deel moeten worden verwijderd en/of uitgedund. Een keerlus is ter hoogte van de bocht in de weg bij het ARK te situeren.



Dwarsprofiel Elektronweg t.h.v. nummer 24.

Elektronweg (West)

criteria	score	toelichting
1. Geschikt voor 01-01-2020 <i>Start bouw/aanleg</i> + voor 01-01- 2020 - na 01-01-2020 <i>Hoe lang beschikbaar?</i> <i>Bestemming grond en benodigde ruimtelijke procedure</i> ++ in te passen met APV procedure (muv HAP) + wijziging bestemmingsplan voor 01-01-2020 - hoog risico <i>Eigendom/aankoop/huur</i> ++ eigendom gemeente en beschikbaar + eigendom gemeente Utrecht 0 eigendom van een ander, maar aan te kopen of te huren Valt af als er in omgeving geen grond aan te kopen of te huren is voor de voorzieningen.	+ ++ ++ ++	Met bestemmingsplanwijziging op tijd te realiseren. Na inrichting is de locatie lange tijd beschikbaar te houden voor deze functie. Verkeersbestemming en deels Groenbestemming. De tippelzone, keerlus en afwerkplekken zijn te realiseren binnen de huidige bestemming. Voor de HAP is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Mogelijk is er een kapvergunning nodig. Eigendom van gemeente en beschikbaar.
2. Ruimtelijk inpasbaar ++ circa 300 meter voor tippelzone + vlakbij ruimte voor afwerkplekken en HAP 0 voldoende ruimte beschikbaar, maar op afstand Valt af als er geen ruimte is om voorzieningen aan te leggen.	++	Tippelzone van 300 meter inpasbaar. HAP en afwerkplek inpasbaar in directe omgeving. Bij het uitwerken van het ontwerp wordt geprobeerd zo veel mogelijk groen en bomen te behouden.
3. Verkeerstechnisch inpasbaar <i>Bereikbaar met auto en fiets</i> ++ de locatie is goed bereikbaar voor auto, fiets en hulpdiensten + de locatie is redelijk bereikbaar 0 de locatie aanpassen kan, maar vergt veel ingrepen Valt af als de locatie is niet geschikt is te maken. <i>Bereikbaar met OV</i> + maximaal 800 meter van bushalte - bij meer dan 800 m van OV	++ +	Locatie goed bereikbaar zowel vanuit de stad als vanuit de richting Maarssen via de Wolfgang Pauliweg en de Atoomweg. Als gevolg van de ontwikkeling van Leidsche Rijn Centrum Oost en Leeuwestein komt er tussen 2018 en 2020 een autoknip ter hoogte van de spoorbrug. De Elektronweg is dus op termijn een doodlopende weg (tot aan het kanaal). Er is dan geen doorgaand verkeer meer mogelijk dus kan de tippelzone op de huidige rijbaan functioneren. Wel is er in het ontwerp aandacht nodig voor de route die klanten moeten rijden. Bushalte < 800 meter.

wegingsfactoren		
4. Sociaal en fysiek veilig + veilige inrichting is mogelijk - veilige inrichting is erg duur/ veroorzaakt overlast	+ / 0	Het is geen doorgaande weg meer. Bestaand groen is een aandachtspunt. De locatie ligt redelijk dicht bij voorzieningen (CineMec, Leidsche Rijn Centrum), woningen en doorgaande wegen, waardoor de tippelzone een onderdeel vormt van het stedelijk weefsel. Locatie ligt niet op de standaard surveillanceroute van de politie. Veilige inrichting is mogelijk.
5. Afstand tot woningen + meer dan 75 meter van woningen 0 minder dan 75 meter maar af te schermen - minder dan 75 meter en niet af te schermen	+	Geen woningen binnen 75 meter. Aan de andere kant van de brug liggen 500 (tijdelijke) studentenwoningen en de Skaeve Huse.
6. Aanwezigheid maatschappelijke en sociale functies + geen stapeleffecten verwacht 0 stapeleffecten acceptabel met maatregelen - stapeleffecten onacceptabel	+	Aan de andere zijde van de brug liggen de Skaeve Huse. Op basis van de afstand en aard van de doelgroep wordt geen interactie verwacht.
7. Aanwezigheid maatschappelijk kwetsbare of omstreken functies + geen stapeleffecten te verwachten 0 stapeleffect acceptabel met maatregelen - stapeleffect niet acceptabel	+	Geen bijzonderheden.
8. Toekomstige ontwikkelingen + neutraal effect 0 negatief effect - onmogelijk te combineren	+	In het geactualiseerde Groenstructuurplan (vastgesteld door het College) is het groen langs de Elektronweg aangewezen als locatie voor wenselijke groenuitbreiding.
9. Overig		
Conclusie In principe geschikt. Voorgesteld wordt om deze locatie nader uit te werken. Goed bereikbaar, met beperkte ingrepen aan te leggen, geen woningen dichtbij, bedrijven zijn na 19.00 uur gesloten, dus weinig/geen wederzijdse interactie. De locatie ligt redelijk dicht bij voorzieningen, woningen en doorgaande wegen, waardoor de tippelzone hier een onderdeel vormt van het stedelijk weefsel. Kanttekening: er moet groen worden verwijderd/uitgedund.		

Inpassing tippelzone bij de Floridadreef



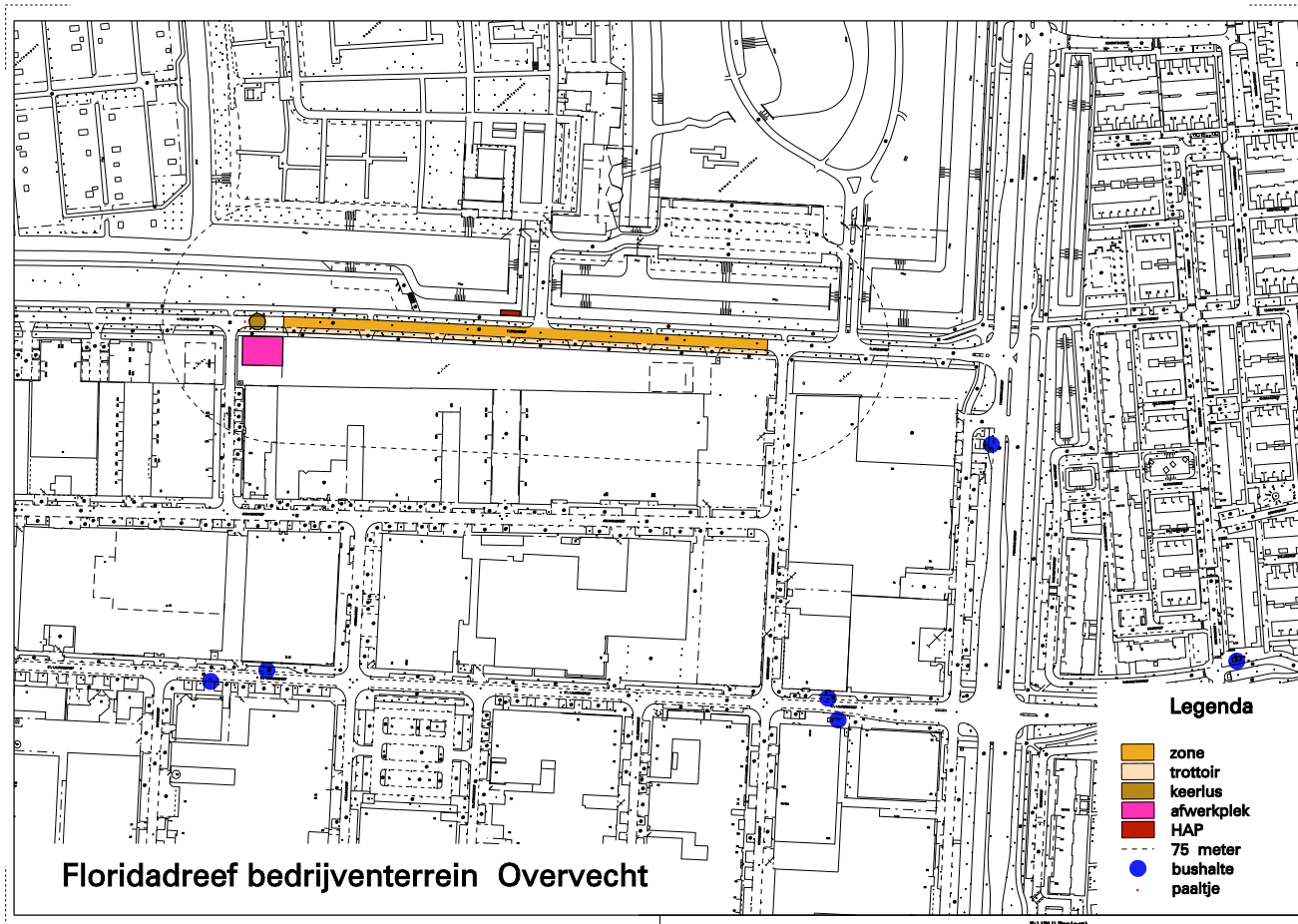
De locatie bij de Floridadreef.

Locatie

Aan de rand van het bedrijventerrein Overvecht is de inpasbaarheid van een tippelzone onderzocht op de Floridadreef. Aan een zijde van de weg bevinden zich bestaande bedrijven en enkele grootschalige detailhandelvevestigingen (o.a. bouwmarkt). Langs de weg ligt een groenstrook waar nog enkele bedrijfskavels kunnen worden uitgegeven. Het bedrijventerrein wordt de komende jaren gerevitaliseerd (Nieuw Overvecht), waarbij met name in de strook langs de Floridadreef een meer hoogwaardige uitstraling van de bedrijfspanden wordt nagestreefd.

Aan de overzijde van de weg ligt de begraafplaats/crematorium Daelwijck. De entree van Daelwijck ligt ter hoogte van de beoogde locatie van de tippelzone. De Floridadreef is een route van woningen naar sportgelegenheden (voetbal en indoor skating) en naar een volkstuinencomplex. De nabijgelegen Gamma en Jumbo zijn tot 21.00 uur open. Verder zijn er in de buurt diverse bedrijven gevestigd. Daarmee maakt de locatie deel uit van het stedelijk weefsel.

Op loopafstand liggen diverse bushaltes. Er liggen binnen een afstand van 75 meter geen woningen.



Inpassingsschets op de locatie bij de Floridadreef.

Inpassingsschets

Er is onvoldoende ruimte voor de aanleg van een parallelweg naast de Floridadreef. Dit betekent dat de tippelzone op de rijbaan wordt gesitueerd en de weg 's avonds wordt afgesloten voor doorgaand verkeer. Autoverkeer dient in de avonduren te worden omgeleid via de overige wegen op het bedrijventerrein. Dit is verkeerskundig heel goed te realiseren.

Een HAP kan aan de overzijde van de weg worden geplaatst in de berm naast het fietspad. De afwerkplekken zouden op één van de nog uit te geven bedrijfskavels kunnen worden aangelegd. Dit gaat dan uiteraard wel ten koste van uitgeefbaar bedrijfsterrein.

Floridadreef (Overvecht)

criteria	score	toelichting
1. Geschikt voor 01-01-2020 <i>Start bouw/aanleg</i> + voor 01-01- 2020 - na 01-01-2020 <i>Hoe lang beschikbaar?</i> <i>Bestemming grond en benodigde ruimtelijke procedure</i> ++ in te passen met APV procedure (muv HAP) + wijziging bestemmingsplan voor 01-01-2020 - hoog risico <i>Eigendom/aankoop/huur</i> ++ eigendom gemeente en beschikbaar + eigendom gemeente Utrecht 0 eigendom van een ander, maar aan te kopen of te huren Valt af als er in omgeving geen grond aan te kopen of te huren is voor de voorzieningen.	+ ++ + ++	Met bestemmingsplanwijziging op tijd te realiseren. Na inrichting is de locatie lange tijd beschikbaar te houden voor deze functie. Verkeersbestemming en bestemming Bedrijf. De tippelzone en keerlus vallen binnen de huidige bestemming Verkeer. De afwerkplekken zijn te realiseren binnen de huidige bestemming Bedrijf. Voor de HAP is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Eigendom gemeente. Het gebied maakt deel uit van een actieve grondexploitatie. Kavels 1, 5 en 6 langs Floridadreef zijn nog niet uitgegeven. Het idee zou zijn om kavel 1 te kopen ten behoeve van de afwerkplekken, en de HAP in te passen op een nabij gelegen groenstrook.
2. Ruimtelijk inpasbaar ++ circa 300 meter voor tippelzone + vlakbij ruimte voor afwerkplekken en HAP 0 voldoende ruimte beschikbaar, maar op afstand Valt af als er geen ruimte is om voorzieningen aan te leggen.	++	Tippelzone van 285 meter inpasbaar. HAP en afwerkplek inpasbaar in directe omgeving.
3. Verkeerstechnisch inpasbaar <i>Bereikbaar met auto en fiets</i> ++ de locatie is goed bereikbaar voor auto, fiets en hulpdiensten + de locatie is redelijk bereikbaar 0 de locatie aanpassen kan, maar vergt veel ingrepen Valt af als de locatie is niet geschikt is te maken. <i>Bereikbaar met OV</i> + maximaal 800 meter van bushalte - bij meer dan 800 m van OV	++ +	Bereikbaar via de Fransiscusdreef. Ligging vrijwel direct aan het hoofdwegennet. Bereikbaarheid hulpdiensten en fietsers is goed. Bushalte < 800 meter.

wegingsfactoren		
4. Sociaal en fysiek veilig + veilige inrichting is mogelijk - veilige inrichting is erg duur/ veroorzaakt overlast	+	De locatie is gelegen op een bedrijventerrein, maar er is doorgaand verkeer in de omgeving door nabij gelegen (sport)voorzieningen, winkels met avondopenstelling en woningen. De tippelzone zou hier deel uitmaken van een stedelijk weefsel. De winkels liggen voldoende dichtbij om verkeer te genereren, maar er wordt geen ongewenste interactie verwacht. Advies is om de zone compacter (korter) te maken om te voorkomen dat men de lengte van de weg benut om onvergund te tippelen buiten de zone. Groen aan zijde crematorium is een aandachtspunt, hekken plaatsen. Ligt op surveillanceroute van de politie.
5. Afstand tot woningen + meer dan 75 meter van woningen 0 minder dan 75 meter maar af te schermen - minder dan 75 meter en niet af te schermen	+	Geen woningen binnen 75 meter.
6. Aanwezigheid maatschappelijke en sociale functies + geen stapeleffecten verwacht 0 stapeleffecten acceptabel met maatregelen - stapeleffecten onacceptabel	+	De Floridadreef is een route van woningen naar sportgelegenheid (voetbal en indoor skating) en naar een volkstuintencomplex. De nabijgelegen Gamma en Jumbo zijn tot 21.00 uur open. Verder zijn er in de buurt diverse bedrijven gevestigd. Er ligt een crematorium vlakbij, waar in de vroege avond condoleances plaatsvinden. Verder zijn er in de buurt diverse bedrijven gevestigd. Tegenover zone ligt complex voor volkstuinters en ontmoeting.
7. Aanwezigheid maatschappelijk kwetsbare of omstreden functies + geen stapeleffecten te verwachten 0 stapeleffect acceptabel met maatregelen - stapeleffect niet acceptabel	0	Overvecht is een aandachtswijk. Gezien de draaglast en draagkracht van de wijk als geheel, is deze locatie minder geschikt.
8. Toekomstige ontwikkelingen + neutraal effect 0 negatief effect - onmogelijk te combineren	0	Gemeentelijke ambitie gericht op opwaardering bedrijventerrein. In het geactualiseerde Groenstructuurplan (vastgesteld door het College) is het groen ten noorden van de Floridadreef aangewezen als wenselijke groenuitbreiding.
9. Overig		
Conclusie In principe geschikt, maar gezien de draaglast en draagkracht van de wijk als geheel, niet geschikt genoeg om nader uit te werken. Met beperkte ingrepen is de tippelzone en de voorzieningen in te passen. Goed bereikbaar. De locatie is gelegen op een bedrijventerrein, maar er is doorgaand verkeer in de omgeving door nabij gelegen (sport)voorzieningen, winkels met avondopenstelling en woningen. De tippelzone zou hier deel uitmaken van een stedelijk weefsel. Kanttekening: Overvecht is een aandachtswijk. Gezien de draaglast en draagkracht van de wijk als geheel, is deze locatie minder geschikt. Het gebied maakt deel uit van een actieve grondexploitatie.		

Inpassing tippelzone Soestwetering



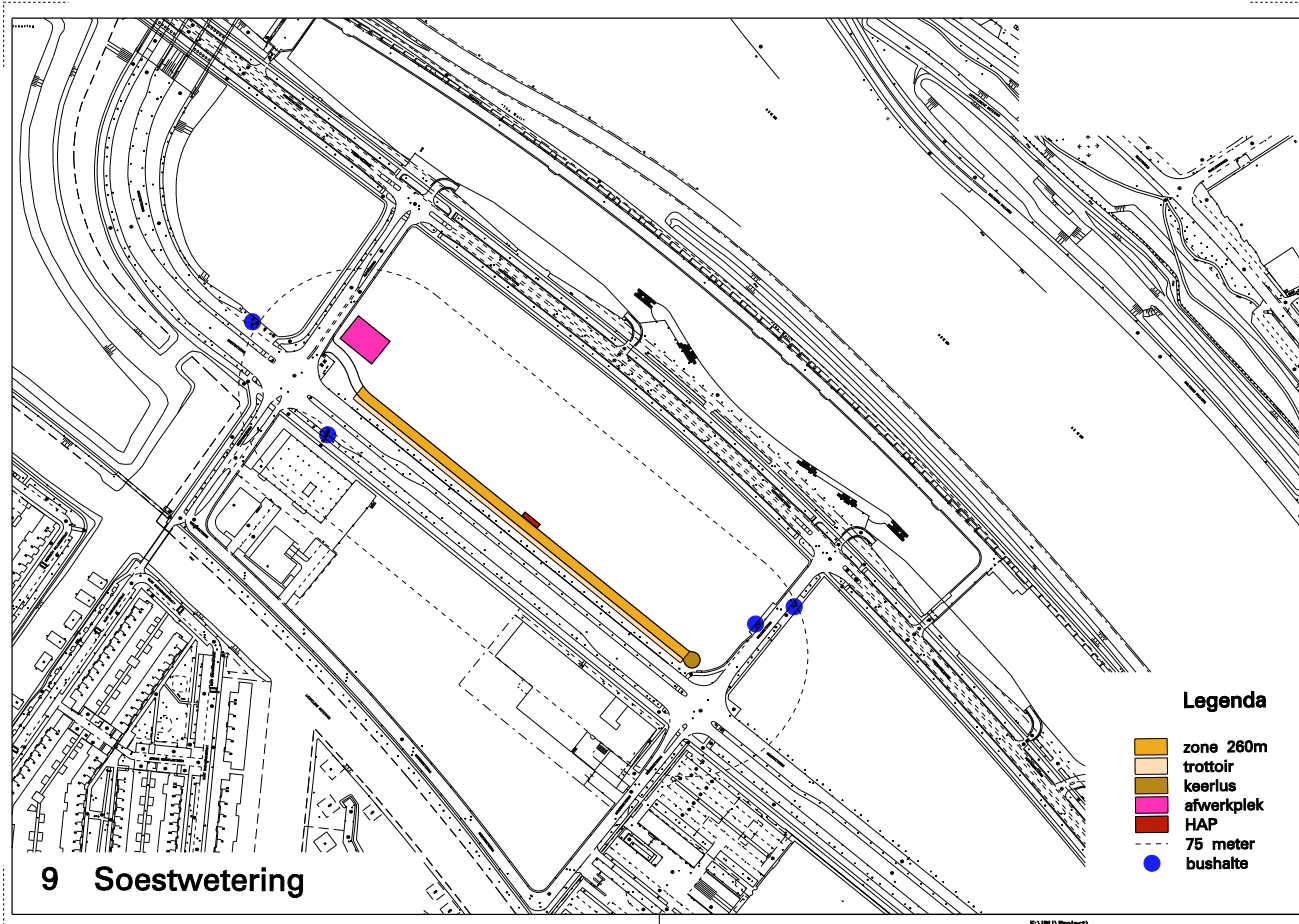
De locatie bij de Soestwetering.

Locatie

Op het bedrijventerrein De Wetering is de inpasbaarheid van een tippelzone onderzocht ter hoogte van winkelcentrum The Wall. De locatie ligt dichtbij een op- en afrit van de A2 en op korte afstand zijn bushaltes gelegen.

Er liggen binnen een afstand van 75 meter geen woningen.

De aanwezige grootschalige detailhandel-functies en horeca in de directe omgeving (o.a. Mediamarkt, BCC en McDonalds) in The Wall en het nabij gelegen St. Antoniusziekenhuis zorgen ook na sluitingstijd van de bedrijven en in de avonden voor activiteit en levendigheid op straat. Dit is echter ook een aandachtspunt omdat met name de horeca kan leiden tot ongewenste interactie met de tippelzone.



Inpassingsschets op de locatie Soestwetering met een parallelweg.

Inpassingsschets

Er kan hier een 300 meter lange tippelzone ruimtelijk worden ingepast in een strook tussen de wegen Rijpwetering en Woudwetering waar op termijn bedrijfskavels kunnen worden ontwikkeld. Hiertoe dient een parallelweg te worden aangelegd langs de Soestwetering, zodat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen conflict ontstaat met doorgaand autoverkeer op deze hoofdautostructuur. De parallelweg fungeert 's avonds als tippelzone maar kan overdag dienst doen als ontsluitingsweg voor de (nog uit te geven) bedrijfskavels.

De parallelweg wordt eenzijdig aangesloten op de Rijpwetering en krijgt een keerlus aan het einde van de weg. Langs deze parallelweg dient aan één zijde een trottoir te worden aangelegd. Nabij de inrit bevinden zich de afwerkplekken en halverwege de tippelzone is ruimte voor een HAP met zicht op de gehele tippelzone. Om de afwerkplekken, HAP, parallelweg en het trottoir aan te kunnen leggen, kan een deel van de bedrijfskavels niet worden uitgegeven.

Soestwetering met parallelweg (Leidsche Rijn)

criteria	score	toelichting
1. Geschikt voor 01-01-2020		
<i>Start bouw/aanleg</i> + voor 01-01- 2020 - na 01-01-2020	+	Met uitwerkingsplan op tijd te realiseren.
<i>Hoe lang beschikbaar?</i>	++	Na inrichting is de locatie lange tijd beschikbaar te houden voor deze functie.
<i>Bestemming grond en benodigde ruimtelijke procedure</i> ++ in te passen met APV procedure (muv HAP) + wijziging bestemmingsplan voor 01-01-2020 - hoog risico	++	Verkeers bestemming en in de naastgelegen "gemengd uit te werken"-bestemming is er maatschappelijk mogelijk (HAP). De parallelweg past niet binnen het huidige bestemmingsplan.
<i>Eigendom/aankoop/huur</i> ++ eigendom gemeente en beschikbaar + eigendom gemeente Utrecht 0 eigendom van een ander, maar aan te kopen of te huren Valt af als er in omgeving geen grond aan te kopen of te huren is voor de voorzieningen.	+	De weg is eigendom van de gemeente en de naastgelegen (bedrijfs)kavels maken deel uit van een gemeentelijke actieve grondexploitatie, maar zijn nog niet uitgegeven. Bij aanleg aan de zijde van de Soestwetering is een parallelweg noodzakelijk omdat dit een doorgaande weg is. De kosten voor aanleg zijn hoog, omdat er een parallelweg aangelegd moet worden, waarvoor een groter deel van de bedrijfskavels aangekocht moet worden.
2. Ruimtelijk inpasbaar		
++ circa 300 meter voor tippelzone + vlakbij ruimte voor afwerkplekken en HAP 0 voldoende ruimte beschikbaar, maar op afstand Valt af als er geen ruimte is om voorzieningen aan te leggen.	+	Tippelzone 290 meter inpasbaar op een (aan te leggen) parallelweg. HAP en afwerkplek inpasbaar in de bedrijvenstrip.
3. Verkeerstechnisch inpasbaar		
<i>Bereikbaar met auto en fiets</i> ++ de locatie is goed bereikbaar voor auto, fiets en hulpdiensten + de locatie is redelijk bereikbaar 0 de locatie aanpassen kan, maar vergt veel ingrepen Valt af als de locatie is niet geschikt is te maken.	+	De locatie is goed bereikbaar per auto, fiets en voor nood- en hulpdiensten. Ligging direct aan het hoofdwegennet.
<i>Bereikbaar met OV</i> + maximaal 800 meter van bushalte - bij meer dan 800 m van OV	+	Bushalte < 800 meter.

wegingsfactoren		
4. Sociaal en fysiek veilig + veilige inrichting is mogelijk - veilige inrichting is erg duur/ veroorzaakt overlast	-	Winkelcentrum The Wall is heel dichtbij gelegen. Door de nabijheid van horeca in The Wall is er wederzijdse interactie te verwachten en dat maakt de beheersbaarheid moeilijk. De locatie ligt op de surveillanceroute van de politie.
5. Afstand tot woningen + meer dan 75 meter van woningen 0 minder dan 75 meter maar af te schermen - minder dan 75 meter en niet af te schermen	+	Er zijn geen woningen in de omgeving, maar vlakbij de locatie (ten zuiden van crematorium Dela) wordt onderzoek gedaan naar tijdelijke sociale woningbouw (150 eenheden).
6. Aanwezigheid maatschappelijke en sociale functies + geen stapeleffecten verwacht 0 stapeleffecten acceptabel met maatregelen - stapeleffecten onacceptabel	0	In de omgeving is verder een crematorium, ziekenhuis, Mediamarkt, McDonalds en een autobedrijf gevestigd. De Mediamarkt en de McDonalds zijn ook in de avonden geopend. Het Antoniusziekenhuis ontsluit niet aan deze kant maar bevat wel Altrecht ouderenpsychiatrie, apotheek en afdeling psychiatrie/psychologie.
7. Aanwezigheid maatschappelijk kwetsbare of omstreken functies + geen stapeleffecten te verwachten 0 stapeleffect acceptabel met maatregelen - stapeleffect niet acceptabel	+	Geen bijzonderheden.
8. Toekomstige ontwikkelingen + neutraal effect 0 negatief effect - onmogelijk te combineren	0	De aanleg van een tippelzone heeft mogelijk een negatief effect op de nog uit te geven bedrijfskavels en op de nog uit te geven horeca- en winkelmeters in The Wall.
9. Overig		
Conclusie In principe geschikt, of met maatregelen geschikt te maken. Er is voldoende ruimte om de zone in te passen en de (auto)bereikbaarheid is goed. Kanttekeningen: De aanleg van de parallelweg is complex (en duur). Dit geeft risico's op vertraging in de planologische procedures en in de uitvoering. Een nadeel van deze locatie is de nabijheid van The Wall, want de interactie tussen met name de horeca in The Wall en de tippelzone maakt de beheersbaarheid moeilijk. Een ander nadeel is dat de locatie in het zicht ligt. De aanleg van een tippelzone heeft mogelijk een negatief effect op de nog uit te geven bedrijfskavels en de nog uit te geven horeca- en winkelmeters in The Wall. Het gebied maakt deel uit van een actieve grondexploitatie.		

Inpassing tippelzone Meijewetering

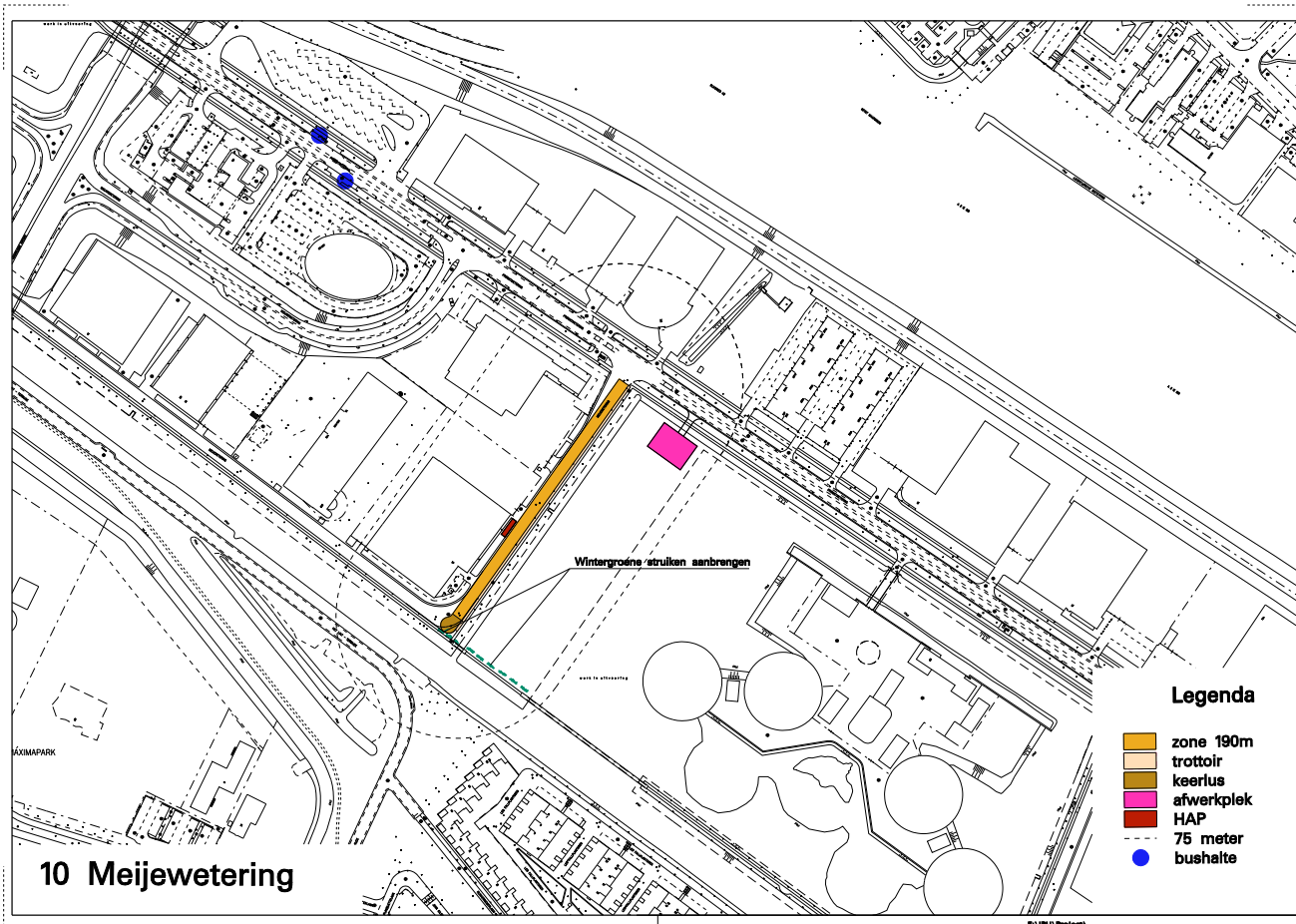


De locatie bij de Meijewetering.

Locatie

Op het bedrijventerrein De Wetering is de inpasbaarheid van een tippelzone onderzocht op de locatie Meijewetering. Langs deze relatief brede bedrijfsstraat zijn aan één zijde van de weg verschillende autobedrijven gevestigd. Aan de overzijde van de weg ligt een brede groenstrook (t.b.v. een aardgastransportleiding) en een waterzuiveringsinstallatie. Ten zuiden van de locatie ligt een woonwijk. Deze woningen liggen echter buiten de zone van 75 meter. Binnen loopafstand is een bushalte gelegen aan de Proostwetering.

Na sluitingstijd van de bedrijven is er op De Wetering relatief weinig activiteit. Er bevindt zich in de nabijheid (minder dan 200 meter) weliswaar een foodspot met meerdere restaurants en een openingstijd tot 22.00 uur, maar dat leidt niet tot doorgaand verkeer in de omgeving van de Meijewetering. Anders dan bij de Elektronweg is de levendige stad hier in de avond ver weg: er zijn woningen, maar die staan aan de overzijde van een waterpartij en er is in de avond geen doorgaand autoverkeer in de buurt.



Inpassingsschets op de locatie bij de Meijewetering.

Inpassingsschets

De tippelzone kan op het eerste, rechte deel van de Meijewetering worden gesitueerd, met een keerlus ter hoogte van de haakse bocht in de weg. Een HAP kan halverwege in de berm of in de groenstrook worden geplaatst zodat er goed zicht is op de hele tippelzone. Wanneer de weg aan beide zijden wordt benut als tippelzone bedraagt de totale lengte van de tippelzone circa 300 meter (2x 150 meter). In dat geval dient er aan beide zijden van de weg wel een degelijke stoep te worden aangelegd, aangezien deze op dit moment (grotendeels) ontbreekt.

De afwerkplekken kunnen in de groenstrook naast de waterzuivering worden gesitueerd en zijn in dat geval te bereiken vanaf de Proostwetering via een eigen in- en uitritconstructie. Om (visuele) hinder te voorkomen voor de woningen die aan de overzijde van het water (Liesveldsewetering) staan, dient een natuurlijke, groene afscherming te worden aangeplant.

Meijewetering (Leidsche Rijn)

criterium	score	toelichting
1. Geschikt voor 01-01-2020 <i>Start bouw/aanleg</i> + voor 01-01- 2020 - na 01-01-2020 <i>Hoe lang beschikbaar?</i> <i>Bestemming grond en benodigde ruimtelijke procedure</i> ++ in te passen met APV procedure (muv HAP) + wijziging bestemmingsplan voor 01-01-2020 - hoog risico <i>Eigendom/aankoop/huur</i> ++ eigendom gemeente en beschikbaar + eigendom gemeente Utrecht 0 eigendom van een ander, maar aan te kopen of te huren Valt af als er in omgeving geen grond aan te kopen of te huren is voor de voorzieningen.	 + ++ + +	Met uitwerkingsplan op tijd te realiseren. Na inrichting is de locatie lange tijd beschikbaar te houden voor deze functie. Verkeer- en verblijfsbestemming en deels bestemming Groen. De tippelzone kan binnen de huidige bestemming worden ingepast, voor de afwerkplekken en de HAP is een bestemmingsplanwijziging nodig. Eigendom gemeente. De HAP en de afwerkplekken kunnen goed in de groenstrook (eigendom gemeente) worden geplaatst.
2. Ruimtelijk inpasbaar ++ circa 300 meter voor tippelzone + vlakbij ruimte voor afwerkplekken en HAP 0 voldoende ruimte beschikbaar, maar op afstand Valt af als er geen ruimte is om voorzieningen aan te leggen.	 +	Tippelzone van 2 x 150 meter met keerlus en HAP inpasbaar op de Meijewetering. De HAP en de afwerkplekken zijn inpasbaar in de groenstrook.
3. Verkeerstechnisch inpasbaar <i>Bereikbaar met auto en fiets</i> ++ de locatie is goed bereikbaar voor auto, fiets en hulpdiensten + de locatie is redelijk bereikbaar 0 de locatie aanpassen kan, maar vergt veel ingrepen Valt af als de locatie niet geschikt is te maken. <i>Bereikbaar met OV</i> + maximaal 800 meter van bushalte - bij meer dan 800 m van OV	 ++ +	Goed bereikbaar vanaf Soestwetering. Ligging vrijwel direct aan het hoofdwegennet. Ook goed bereikbaar voor fiets en hulpdiensten. Bushalte < 800 meter.

wegingsfactoren		
4. Sociaal en fysiek veilig + veilige inrichting is mogelijk - veilige inrichting is erg duur/ veroorzaakt overlast	-	De weg komt uit bij een rustige plek bij de rioolzuivering en een Peugeot garage (veiligheidsrisico's). Anders dan bij de Elektronweg is de levendige stad hier in de avond ver weg: er staan woningen, maar die staan aan de overzijde van het water en er is in de avond geen doorgaand autoverkeer in de directe omgeving. Het is geen onderdeel van de huidige surveillanceroute van de politie. Afstemming met gemeente Maarssen is nodig.
5. Afstand tot woningen + meer dan 75 meter van woningen 0 minder dan 75 meter maar af te schermen - minder dan 75 meter en niet af te schermen	+	Woningen dichtbij (maar niet binnen 75 meter), Tippelzone is zichtbaar vanuit de woningen, maar aan de overzijde van het water en visueel af te schermen.
6. Aanwezigheid maatschappelijke en sociale functies + geen stapeleffecten verwacht 0 stapeleffecten acceptabel met maatregelen - stapeleffecten onacceptabel	+	
7. Aanwezigheid maatschappelijk kwetsbare of omstreden functies + geen stapeleffecten te verwachten 0 stapeleffect acceptabel met maatregelen - stapeleffect niet acceptabel	+	Uma Hai (beschermd wonen voor mensen met een psychiatrisch verleden) op Emily Kalma-laan. Dit ligt aan de overzijde van het water, er wordt daarom geen interactie wordt verwacht.
8. Toekomstige ontwikkelingen + neutraal effect 0 negatief effect - onmogelijk te combineren	-	Er ligt een concept-ontwikkelingsovereenkomst bij Energie U voor het plaatsen van zonnepanelen op de gehele groenstrook. Als dit niet door kan gaan, kan dit leiden tot schadeclaims. De aanleg van een tippelzone heeft mogelijk een negatief effect op bestaande hoge kwaliteit van het bedrijventerrein.
9. Overig		Onder de groenstrook ligt een (hoofd)-gasleiding en de groenstrook maakt deel uit van een groen lint van A2 tot Leidsche Rijn.
Conclusie In principe geschikt, maar vereist aanvullende maatregelen. Het is eigendom van de gemeente, de tippelzone en voorzieningen zijn in te passen met beperkte aanpassingen. Het heeft een goede bereikbaarheid. Kanttekening: De locatie is afgelegen, er is geen doorgaand verkeer in de avonduren en de locatie is geen onderdeel van het stedelijk weefsel.		

Inpassing tippelzone Archimedeslaan

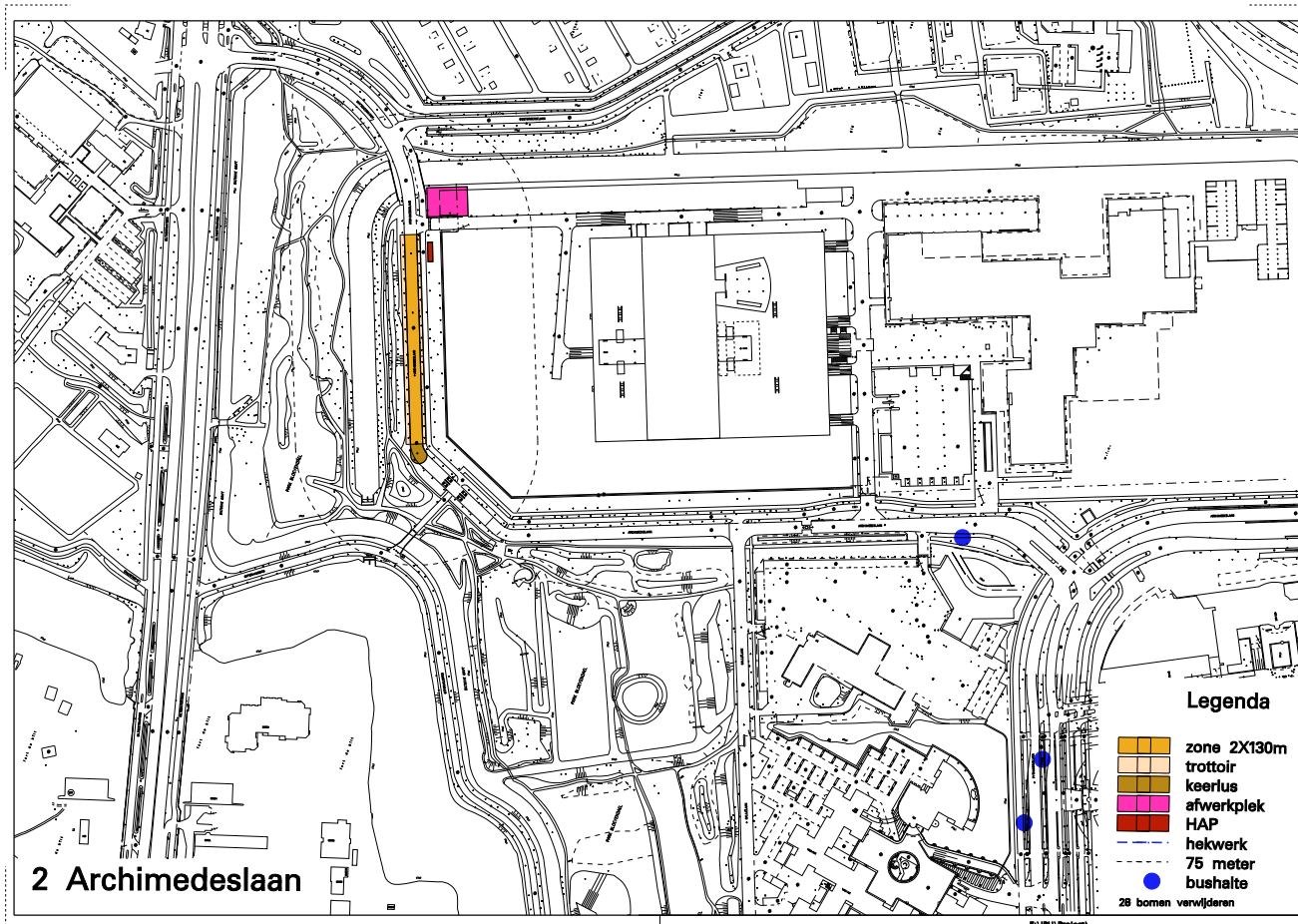


De locatie bij Archimedeslaan.

Locatie

Aan de rand van het kantorenpark Rijsweerd is onderzocht of de tippelzone kan worden ingepast op de locatie Archimedeslaan. De locatie is eenzijdig bereikbaar vanaf de Biltsestraatweg (N237), aangezien er een bussluis even verderop in de Archimedeslaan is aangebracht. In de directe nabijheid liggen o.a. Park Bloeyendael, het volkstuintencomplex Stadion en het provinciehuis. In het voormalige provinciehuis zijn enkele jaren geleden 659 studentenwoningen gerealiseerd. Deze woningen liggen echter buiten de zone van 75 meter. Op loopafstand liggen bushaltes en er loopt een fietspad langs de weg.

Door diverse gebiedspartijen uit de omgeving van De Bilt is recent het initiatief “Liniepark Rijsweerd” opgezet. Hierbij wordt Park Bloeyendael verbonden met de omliggende (sport)parken en groengebieden in de omgeving zodat er een doorgaande recreatieve groenstructuur kan gaan ontstaan.



Inpassingsschets op de locatie bij de Archimedeslaan.

Inpassingsschets

De tippelzone kan worden ingepast op het rechte deel van de Archimedeslaan tot aan de bocht. In de bocht is een keerlus gesitueerd. De totale lengte van de tippelzone bedraagt slechts 130 meter. De weg zou dan tweezijdig benut kunnen worden aan weerszijden van de rijbaan, zodat een zone van 2x 130 meter lengte ontstaat. Langs de weg ontbreekt op dit moment een stoep, die dan dus aan beide zijden van de weg zou moeten worden aangelegd. Dit gaat ten koste van bomen die in de huidige situatie dicht op de weg staan.

Langs de weg ontbreekt ruimte voor afwerkplekken. De afwerkplekken zijn om die reden op de kop van het (parkeer)terrein van het provinciehuis gesitueerd. Hiertoe zou het hek van het parkeerterrein moeten worden verplaatst. De afwerkplekken staan hier dichtbij het water (Rijnsweerdse Wetering). Dit vraagt om een nadere uitwerking. De HAP zou in de groenstrook langs het fietspad kunnen worden gesitueerd. Het aanwezige groen zal daar dan voor een deel moeten worden verwijderd en/of uitgedund.

Archimedeslaan (Oost)

criteria	score	toelichting
1. Geschikt voor 01-01-2020 <i>Start bouw/aanleg</i> + voor 01-01- 2020 - na 01-01-2020 <i>Hoe lang beschikbaar?</i> <i>Bestemming grond en benodigde ruimtelijke procedure</i> ++ in te passen met APV procedure (muv HAP) + wijziging bestemmingsplan voor 01-01-2020 - hoog risico <i>Eigendom/aankoop/huur</i> ++ eigendom gemeente en beschikbaar + eigendom gemeente Utrecht 0 eigendom van een ander, maar aan te kopen of te huren	+ + + +/-0	Met bestemmingsplanwijziging op tijd te realiseren. Na inrichting is de locatie lange tijd beschikbaar te houden voor deze functie. Hoe lang is afhankelijk van de ambities die worden vastgelegd in de Gebiedsvisie die nu voor Rijsweerd wordt opgesteld. Verkeer en Verblijf en deels bestemming Groen. De tippelzone zelf en de keerlus zijn in te passen binnen de huidige bestemming. Voor afwerkplek en HAP is bestemmingsplanwijziging nodig. De locatie ligt in de geactualiseerde stedelijke groenstructuur (vastgesteld door college) en op de grens van de rode contour van de provincie. Er moet een kapvergunning worden aangevraagd voor de tippelzone (tussen fietspad en weg) en voor de aanleg van de HAP (in de groenstrook). De weg en de groenstrook zijn eigendom van de gemeente en breed genoeg. Voor de afwerkplekken moet er grond worden aangekocht.
2. Ruimtelijk inpasbaar ++ circa 300 meter voor tippelzone + vlakbij ruimte voor afwerkplekken en HAP 0 voldoende ruimte beschikbaar, maar op afstand Valt af als er geen ruimte is om voorzieningen aan te leggen.	+	Tippelzone is inpasbaar in twee delen van circa 150 m. HAP inpasbaar in groen, afwerkplek inpasbaar in directe omgeving.
3. Verkeerstechnisch inpasbaar <i>Bereikbaar met auto en fiets</i> ++ de locatie is goed bereikbaar voor auto, fiets en hulpdiensten + de locatie is redelijk bereikbaar 0 de locatie aanpassen kan, maar vergt veel ingrepen Valt af als de locatie is niet geschikt is te maken. <i>Bereikbaar met OV</i> + maximaal 800 meter van bushalte - bij meer dan 800 m van OV	++ +	Goed bereikbaar vanaf de Archimedeslaan of de Utrechtseweg. Goed aangesloten op hoofdwegennet, weinig fietsverkeer 's avonds. Aandachtspunt: Bussluis in de weg maakt locatie alleen vanuit het noorden bereikbaar. De route voor de tippelzone valt samen met de ontsluiting van 5 woningen aan de Oostbroekselaan en het volkstuintencomplex. Bushalte < 800 meter.

wegingsfactoren		
4. Sociaal en fysiek veilig + veilige inrichting is mogelijk - veilige inrichting is erg duur/ veroorzaakt overlast	-	Door de bomenrijke omgeving en de nabijheid van het park is deze locatie onoverzichtelijk en daardoor onveilig. Zonder maatregelen kan Park Bloeyendaal ongewenst onderdeel worden van de tippelzone. Afgelegen, maar door nabij gelegen voorzieningen en woningen een onderdeel van het stedelijk weefsel. Locatie ligt niet op de standaard surveillanceroute van de politie. Afstemming met gemeente De Bilt is nodig.
5. Afstand tot woningen + meer dan 75 meter van woningen 0 minder dan 75 meter maar af te schermen - minder dan 75 meter en niet af te schermen	+	Geen woningen binnen 75 meter. Aan de Oostbroekselaan staan 5 vrijstaande woningen. De dichtstbijzijnde staat 220 meter van de hoek Archimedeslaan. Op iets meer afstand circa 700 studenten eenheden in het voormalig provinciehuis.
6. Aanwezigheid maatschappelijke en sociale functies + geen stapeleffecten verwacht 0 stapeleffecten acceptabel met maatregelen - stapeleffecten onacceptabel	0	Provinciehuis (regelmatig 's avonds vergaderingen). Ligging in park. De volkstuinvereniging (ATV Stadion) bestaande uit 130 tuinen wordt ontsloten via de zelfde route als de tippelzone.
7. Aanwezigheid maatschappelijk kwetsbare of omstreden functies		Geen bijzonderheden.
8. Toekomstige ontwikkelingen + neutraal effect 0 negatief effect - onmogelijk te combineren	0	In de in voorbereiding zijnde Gebiedsvisie Rijnsweerd wordt de Archimedeslaan gepresenteerd als de levendige centrale as van een woon- werkgebied. Het gebied (en met name Rijnsweerd-Noord) wordt gezien als zeer kansrijk voor woningverdichting op de middellange termijn. Op korte termijn zal Aprisco circa 1.900 woningen bouwen aan de Archimedeslaan 16 (voormalig gebouw SOL).
9. Overig	-	Er wordt nu in een participatietraject met de stakeholders gesproken over een op te stellen Gebiedsvisie voor het gebied. USP/Rijnsweerd is een van de prioritaire gebieden voor de stad. Het gebied is de economische motor voor economische ontwikkeling. Daarbij is toekomstige ontwikkelruimte wenselijk. De tippelzone kan daarbij een beperkende factor zijn. De Archimedeslaan ligt in het Nieuwe Hollandse Waterlinie gebied dat is genomineerd als Werelderfgoed UNESCO.
Conclusie In principe geschikt, maar vereist aanvullende maatregelen. Goed bereikbaar en ruimtelijk goed inpasbaar. Afgelegen, maar door nabij gelegen voorzieningen en woningen een onderdeel van het stedelijk weefsel. Kanttekeningen: er moet groen en bomen worden gerooid, voor de afwerkplekken moet grond worden aangekocht en er wordt op dit moment geparticipeerd over een Gebiedsvisie voor het gebied waarin de ambities voor een gemixed woon-werkmilieu hoog zijn. Een ander nadeel is het feit dat het een bosrijke locatie is waardoor een tippelzone hier onoverzichtelijk en moeilijk beheersbaar is.		

Inpassing tippelzone Molensteijn

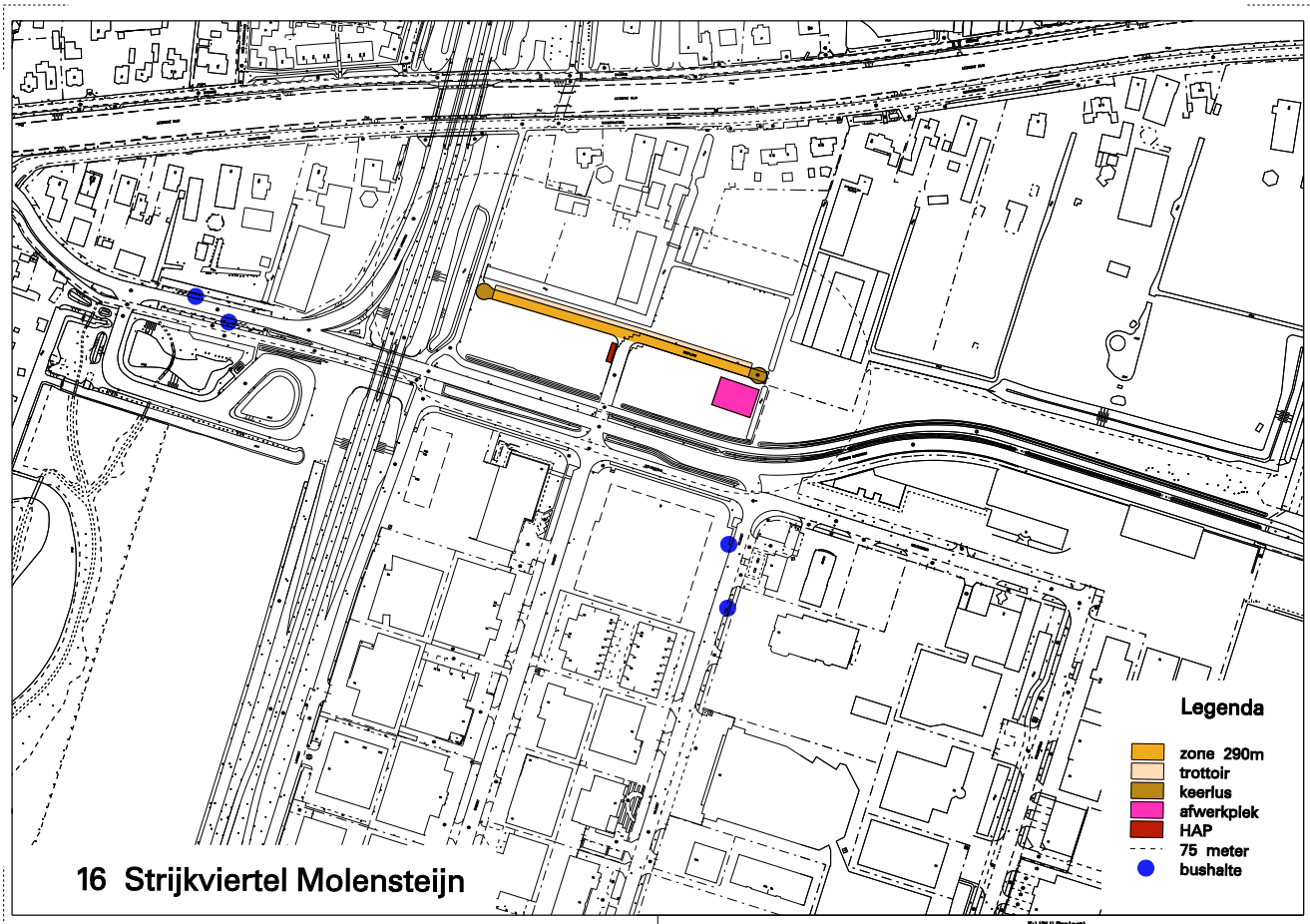


De locatie bij Molensteijn.

Locatie

Aan de rand van het bedrijventerrein Oudenrijn ligt de locatie Molensteijn. Hier ligt even ten noorden van de Busbaan Oudenrijn een strook waar nog enkele bedrijfskavels kunnen worden uitgegeven. Een deel van deze strook zou kunnen worden benut als tippelzone. Om bij de tippelzone te kunnen komen dient de busbaan te worden overgestoken. Ten zuiden van de busbaan ligt een bedrijventerrein dat via de Oudenrijnseweg wordt ontsloten.

Direct ten noorden van de locatie voor de tippelzone liggen enkele diepe kavels van woonboerderijen langs de Leidsche Rijn (Rijksstraatweg). Deze kavels grenzen met de achtertuin aan de hier mogelijke tippelzone. De woonkavels en het bedrijven-terrein worden ruimtelijk van elkaar gescheiden door een sloot achter de woningen. De woningen zelf liggen net buiten de zone van 75 meter. Op loopafstand liggen verschillende bushaltes.

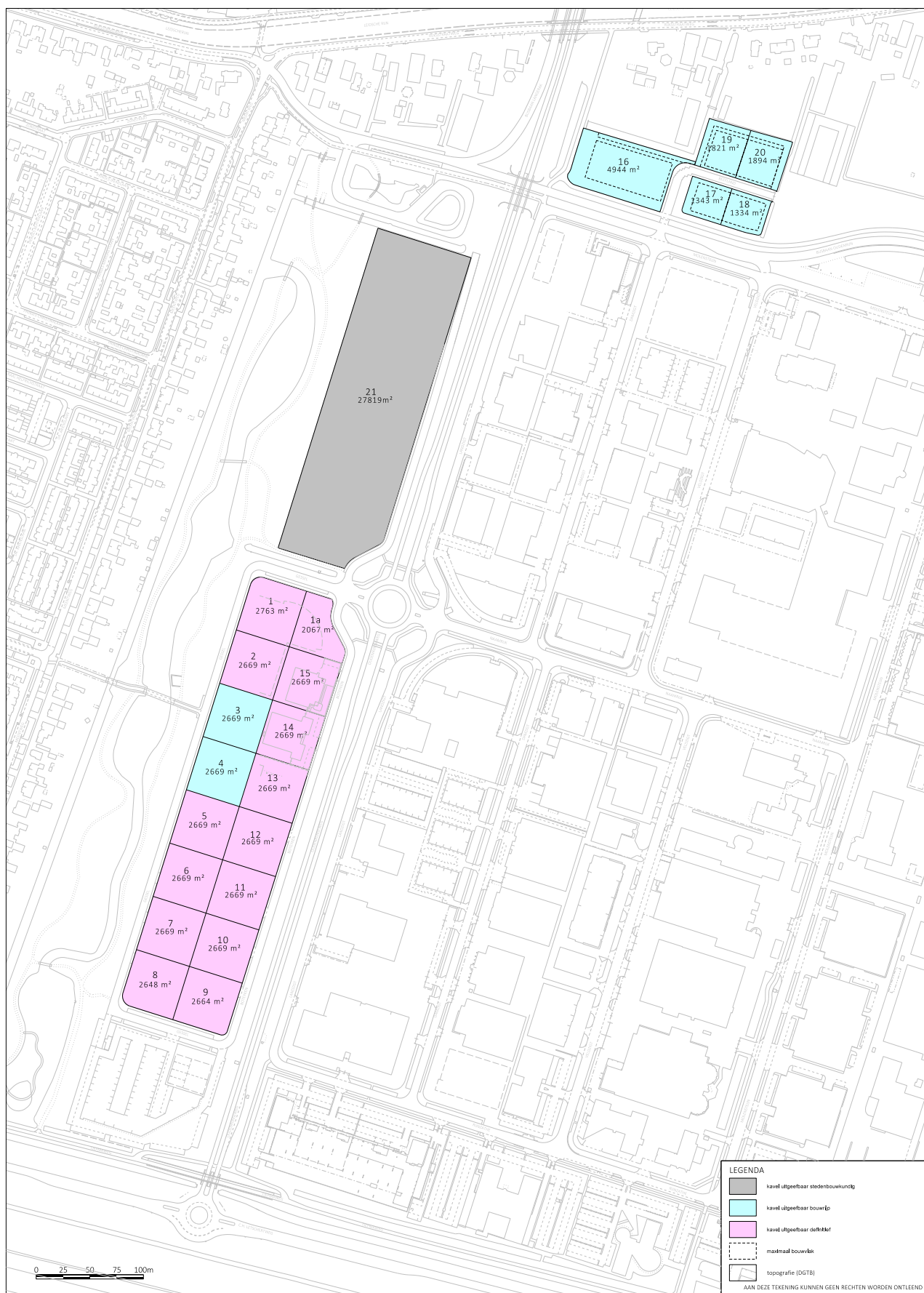


Inpassingsschets op de locatie bij Molensteijn.

Inpassingsschets

Nadat de busbaan is gekruist leidt een doodlopende bedrijfsstraat (Beeffland) naar een reeds uitgegeven bedrijfskavel. Deze ontsluitingsweg zou in de avonden kunnen worden gebruikt als tippelzone en dient dan in westelijke richting te worden uitgebreid. Zo ontstaat een tippelzone met een lengte van 290 meter en keerlussen op beide koppen.

Langs de tippelzone dient een stoep te worden aangelegd. De afwerkplekken zouden op een van de nog uit te geven bedrijfskavels kunnen worden gesitueerd. De HAP zou bij de centrale toegangsweg kunnen worden geplaatst zodat er goed zicht is op de hele tippelzone.

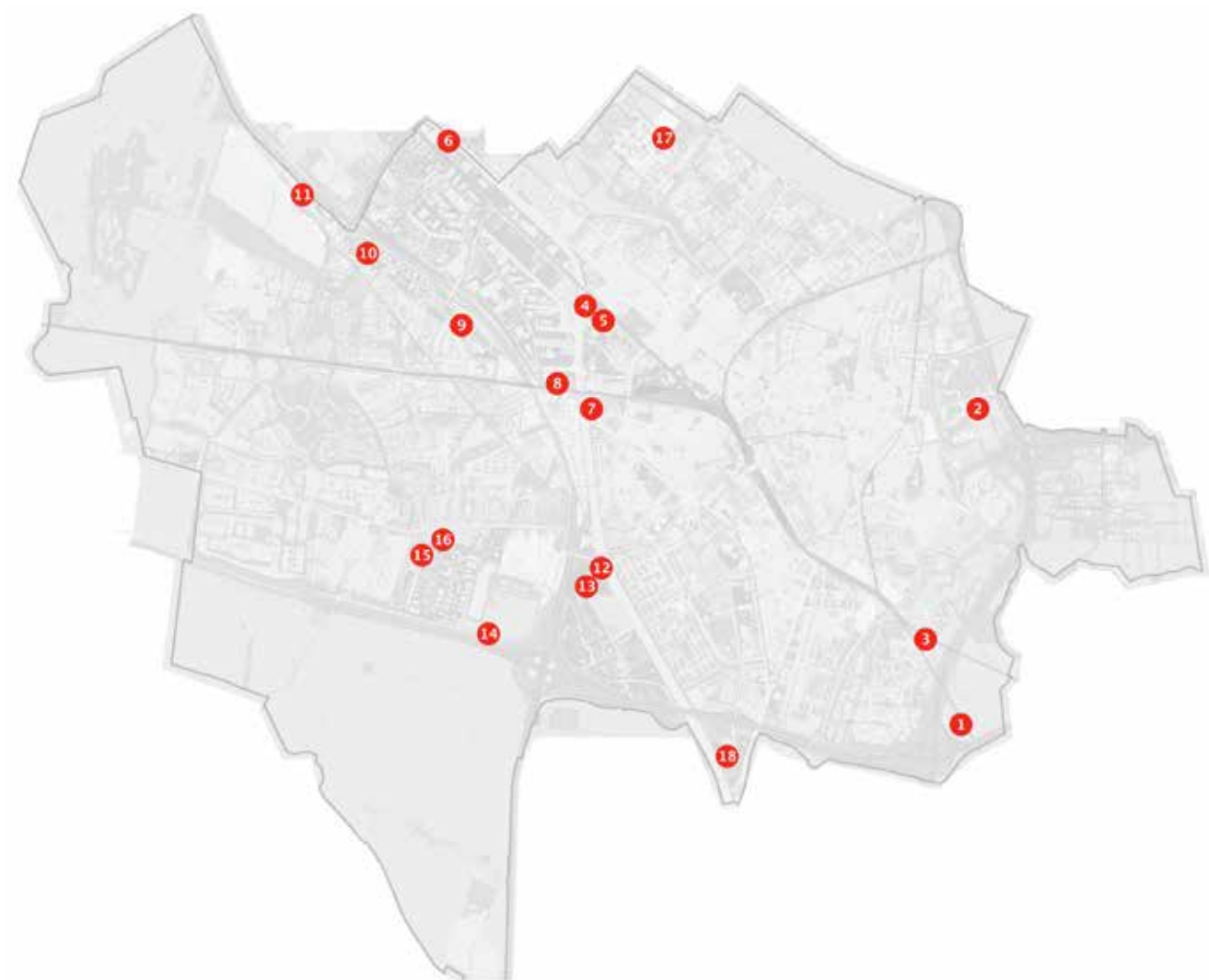


Molensteijn (Vleuten De Meern)

criteria	score	toelichting
1. Geschikt voor 01-01-2020 <i>Start bouw/aanleg</i> + voor 01-01- 2020 - na 01-01-2020 <i>Hoe lang beschikbaar?</i> <i>Bestemming grond en benodigde ruimtelijke procedure</i> ++ in te passen met APV procedure (muv HAP) + wijziging bestemmingsplan voor 01-01-2020 - hoog risico <i>Eigendom/aankoop/huur</i> ++ eigendom gemeente en beschikbaar + eigendom gemeente Utrecht 0 eigendom van een ander, maar aan te kopen of te huren	 + ++ + +	 Met uitwerkingsplan op tijd te realiseren. Na inrichting is de locatie lange tijd beschikbaar te houden voor deze functie. De huidige bestemming is “Bedrijventerrein Uit te Werken”. Voor de realisatie van de tippelzone en de afwerkplekken is het noodzakelijk een uitwerkingsplan te maken. Voor de HAP is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Eigendom gemeente (uitgeefbare bedrijfskavels). Het gebied maakt deel uit van een actieve grondexploitatie.
2. Ruimtelijk inpasbaar ++ circa 300 meter voor tippelzone + vlakbij ruimte voor afwerkplekken en HAP 0 voldoende ruimte beschikbaar, maar op afstand Valt af als er geen ruimte is om voorzieningen aan te leggen.	+	Tippelzone van 240 meter inpasbaar. HAP en afwerkplek inpasbaar in directe omgeving.
3. Verkeerstechnisch inpasbaar <i>Bereikbaar met auto en fiets</i> ++ de locatie is goed bereikbaar voor auto, fiets en hulpdiensten + de locatie is redelijk bereikbaar 0 de locatie aanpassen kan, maar vergt veel ingrepen Valt af als de locatie is niet geschikt is te maken. <i>Bereikbaar met OV</i> + maximaal 800 meter van bushalte - bij meer dan 800 m van OV	 + +	 Bereikbaar vanaf de Rijksstraatweg en vanaf de Oudenrijneweg. Goed bereikbaar voor zowel auto's, hulpdiensten als fietsers. Kruisingen van autoverkeer met HOV banen worden in Utrecht (en dus ook op deze streng) altijd geregeld. Dit gebeurt of met verkeerslichten of met een waarschuwingsinstallatie. In dit geval is een waarschuwingsinstallatie voldoende. Bushalte < 800 meter.

wegingsfactoren		
4. Sociaal en fysiek veilig + veilige inrichting is mogelijk - veilige inrichting is erg duur/ veroorzaakt overlast	-	De locatie ligt op een paar honderd meter van de doorgaande Oudenrijnseweg, maar op de Molensteijn zelf en in de omgeving is in de avonden weinig verkeer. Er zijn ook geen woningen of voorzieningen in de buurt die voor levendigheid zorgen. Een deel van de weg voor de tippelzone wordt ook gebruikt als enige toegangsweg voor een 24 uursopslag, dit kan leiden tot ongewenste vermenging. De locatie ligt niet op de standaard surveillanceroute van de politie.
5. Afstand tot woningen + meer dan 75 meter van woningen 0 minder dan 75 meter maar af te schermen - minder dan 75 meter en niet af te schermen	+	Geen woningen binnen 75 meter.
6. Aanwezigheid maatschappelijke en sociale functies + geen stapeleffecten verwacht 0 stapeleffecten acceptabel met maatregelen - stapeleffecten onacceptabel	+	Bedrijven en bouwmarkt.
7. Aanwezigheid maatschappelijk kwetsbare of omstreden functies		Geen bijzonderheden.
8. Toekomstige ontwikkelingen + neutraal effect 0 negatief effect - onmogelijk te combineren	0	Op dit moment ligt er een uitgifte-overeenkomst voor kavel 20 ten noorden van de tippelzone en een reservering voor kavel 19 (verplaatsing bedrijf uit De Meern, kavel 19 is reeds in gebruik gegeven). De kavels 17 en 18 (2.700m ²) waarop de HAP is geprojecteerd zijn gereserveerd voor een bedrijf (dat nu een ontwerp maakt). De in- en uitritten van de uit te geven bedrijfskavels zijn direct gesitueerd aan de tippelzone. De aanleg van een tippelzone heeft mogelijk een negatief effect op de nog uit te geven bedrijfskavels. Dat brengt een risico met zich mee voor de grondexploitatie, maar ook schadeclaims van partijen waarmee nu al afspraken zijn gemaakt.
9. Overig		
Conclusie In principe geschikt, maar vereist aanvullende maatregelen. Het zou dan gaan om het toevoegen van een extra weg ten noorden van de bestaande weg en de busbaan. Dit geeft risico's op vertraging in de planologische procedures en in de uitvoering. Mogelijk negatief effect op de uitgifte van bedrijfskavels. Het gebied maakt deel uit van een actieve grondexploitatie. Goed bereikbaar, en ruimtelijk goed inpasbaar. Kanttekeningen: de locatie is afgelegen, er is geen/nauwelijks doorgaand verkeer en de locatie maakt geen deel uit van het stedelijk weefsel.		

DEEL III: GROSLIJST VAN ALLE 18 LOCATIES



lijst met onderzochte locaties

nummer	locatie	wijk
1	Nieuwe Houtenseweg	Oost
2	Archimedeslaan	Oost
3	Tussen de rails	Zuid
4	Havenweg	West
5	Tractieweg	West
6	Westkananaaldijk, bij De Fabrique	West
7	Keulsekade	West
8	Elektronweg	West
9	Soestwetering	Leidsche Rijn
10	Meijewetering	Leidsche Rijn
11	Heldinnenlaan	Leidsche Rijn
12	Groenewoudsedijk	Leidsche Rijn
13	Taatsendijk	Leidsche Rijn
14	Oudenrijnsepad	Leidsche Rijn
15	Oudenrijnseweg	Vleuten – De Meern
16	Molensteijn	Vleuten – De Meern
17	Floridadreef	Overvecht
18	Westraven	Zuidwest

1. Nieuwe Houtenseweg (Oost)

criteria	score	toelichting
1. Geschikt voor 01-01-2020 <i>Start bouw/aanleg</i> + voor 01-01- 2020 - na 01-01-2020 <i>Hoe lang beschikbaar?</i> <i>Bestemming grond en benodigde ruimtelijke procedure</i> ++ in te passen met APV procedure (muv HAP) + wijziging bestemmingsplan voor 01-01-2020 - hoog risico <i>Eigendom/aankoop/huur</i> ++ eigendom gemeente en beschikbaar + eigendom gemeente Utrecht 0 eigendom van een ander, maar aan te kopen of te huren	? ++ + valt af	Start bouw moeilijk te bepalen i.v.m. Tracébesluit Verbreding A27 en gebruik als bouwterrein komende 10 jaar Na initiële overlast van RWS kan de locatie lange tijd worden gebruikt. Huidige bestemming: Agrarische bestemming en groen, dus zonder bestemmingsplanwijzing is tippelzone, HAP en afwerkplek niet in te passen. Valt onder Tracébesluit. Naast de gemeenteground is een stuk grond aangekocht door RWS (UW). Verbreding A27, inclusief aanleg kunstwerk, duurt circa 10 jaar, met name in de avond en 's nachts in gebruik als tijdelijk werkterrein.
2. Ruimtelijk inpasbaar ++ circa 300 m voor tippelzone + vlakbij ruimte voor afwerkplekken en HAP 0 voldoende ruimte beschikbaar, maar op afstand Valt af als er geen ruimte is om voorzieningen aan te leggen.	0	Tippelzone van 300 meter lengte op kavel inpasbaar, mits opgebouwd uit 125 + 50 + 100 meter. HAP en afwerkplek op kavel inpasbaar, maar niet langs de weg (hoofdfietsroute). Krap bemeten.
3. Verkeerstechnisch inpasbaar <i>Bereikbaar met auto en fiets</i> ++ de locatie is goed bereikbaar voor auto, fiets en hulpdiensten + de locatie is redelijk bereikbaar 0 de locatie aanpassen kan, maar vergt veel ingrepen Valt af als de locatie is niet geschikt is te maken. <i>Bereikbaar met OV</i> + maximaal 800 m van bushalte - bij meer dan 800 m van OV	0 -	Bereikbaarheid locatie via hoofdfietsroute Nieuwe Houtenseweg. Via Houten (Fortweg) of door woonwijk Lunetten (Brennerbaan). Op deze route is zoekverkeer ongewenst. Bereikbaarheid voor hulpdiensten is goed. Treinstation Lunetten op 1 km afstand.

wegingsfactoren		
4. Sociaal en fysiek veilig + veilige inrichting is mogelijk - veilige inrichting is erg duur/ veroorzaakt overlast	+	Veel bouwverkeer komende 10 jaar door werk aan A27. Afgelegen maar wel goed te verlichten, open en compact. Sociale veiligheid in het geding door nabijheid van de Listerboerderij.
5. Afstand tot woningen + meer dan 75 m van woningen 0 minder dan 75 m maar af te schermen - minder dan 75 m en niet af te schermen	0	Woningen binnen 75 meter.
6. Aanwezigheid maatschappelijke en sociale functies + geen stapeleffecten verwacht 0 stapeleffecten acceptabel met maatregelen - stapeleffecten onacceptabel		School de Passie in de buurt, op meer dan 500 meter afstand. Hoofdfietsroute naar Houten.
7. Aanwezigheid maatschappelijk kwetsbare of omstreden functies + geen stapeleffecten te verwachten 0 stapeleffect acceptabel met maatregelen - stapeleffect niet acceptabel	-	Boerderij de Lister (17 woonplekken forensisch ACT: hier wonen mensen met een psychiatrische en verslavingsachtergrond). Dit is niet te combineren met de tippelzone.
8. Toekomstige ontwikkelingen + neutraal effect 0 negatief effect - onmogelijk te combineren		
9. Overig		
Conclusie Niet geschikt. Terrein wordt de komende 10 jaar gebruikt als bouwterrein door Rijkswaterstaat. Het Tracébesluit is genomen. Ligt vlakbij boerderij De Lister: de combinatie van deze functies is zeer ongewenst. Alleen te bereiken via een hoofdfietsroute. Moeilijk ruimtelijk inpasbaar en volledig nieuwe aanleg infrastructuur noodzakelijk.		

2. Archimedeslaan (Oost)

criteria	score	toelichting
1. Geschikt voor 01-01-2020 <i>Start bouw/aanleg</i> + voor 01-01- 2020 - na 01-01-2020 <i>Hoe lang beschikbaar?</i> <i>Bestemming grond en benodigde ruimtelijke procedure</i> ++ in te passen met APV procedure (muv HAP) + wijziging bestemmingsplan voor 01-01-2020 - hoog risico <i>Eigendom/aankoop/huur</i> ++ eigendom gemeente en beschikbaar + eigendom gemeente Utrecht 0 eigendom van een ander, maar aan te kopen of te huren	+ + + +/-0	Met bestemmingsplanwijziging op tijd te realiseren. Na inrichting is de locatie lange tijd beschikbaar te houden voor deze functie. Hoe lang is afhankelijk van de ambities die worden vastgelegd in de Gebiedsvisie die nu voor Rijnsweerd wordt opgesteld. Verkeer en Verblijf en deels bestemming Groen. De tippelzone zelf en de keerlus zijn in te passen binnen de huidige bestemming. Voor afwerkplek en HAP is bestemmingsplanwijziging nodig. De locatie ligt in de geactualiseerde stedelijke groenstructuur (vastgesteld door college) en op de grens van de rode contour van de provincie. Er moet een kapvergunning worden aangevraagd voor de tippelzone (tussen fietspad en weg) en voor de aanleg van de HAP (in de groenstrook). De weg en de groenstrook zijn eigendom van de gemeente en breed genoeg. Voor de afwerkplekken moet er grond worden aangekocht.
2. Ruimtelijk inpasbaar ++ circa 300 meter voor tippelzone + vlakbij ruimte voor afwerkplekken en HAP 0 voldoende ruimte beschikbaar, maar op afstand Valt af als er geen ruimte is om voorzieningen aan te leggen.	+	Tippelzone is inpasbaar in twee delen van circa 150 m. HAP inpasbaar in groen, afwerkplek inpasbaar in directe omgeving.
3. Verkeerstechnisch inpasbaar <i>Bereikbaar met auto en fiets</i> ++ de locatie is goed bereikbaar voor auto, fiets en hulpdiensten + de locatie is redelijk bereikbaar 0 de locatie aanpassen kan, maar vergt veel ingrepen Valt af als de locatie is niet geschikt is te maken. <i>Bereikbaar met OV</i> + maximaal 800 meter van bushalte - bij meer dan 800 m van OV	++ +	Goed bereikbaar vanaf de Archimedeslaan of de Utrechtseweg. Goed aangesloten op hoofdwegennet, weinig fietsverkeer 's avonds. Aandachtspunt: Busluis in de weg maakt locatie alleen vanuit het noorden bereikbaar. De route voor de tippelzone valt samen met de ontsluiting van 5 woningen aan de Oostbroekselaan en het volkstuintencomplex. Bushalte < 800 meter.

wegingsfactoren		
4. Sociaal en fysiek veilig + veilige inrichting is mogelijk - veilige inrichting is erg duur/ veroorzaakt overlast	-	Door de bomenrijke omgeving en de nabijheid van het park is deze locatie onoverzichtelijk en daardoor onveilig. Zonder maatregelen kan Park Bloeyendaal ongewenst onderdeel worden van de tippelzone. Afgelegen, maar door nabij gelegen voorzieningen en woningen een onderdeel van het stedelijk weefsel. Locatie ligt niet op de standaard surveillanceroute van de politie. Afstemming met gemeente De Bilt is nodig.
5. Afstand tot woningen + meer dan 75 meter van woningen 0 minder dan 75 meter maar af te schermen - minder dan 75 meter en niet af te schermen	+	Geen woningen binnen 75 meter. Aan de Oostbroekselaan staan 5 vrijstaande woningen. De dichtstbijzijnde staat 220 meter van de hoek Archimedeslaan. Op iets meer afstand circa 700 studenten eenheden in het voormalig provinciehuis.
6. Aanwezigheid maatschappelijke en sociale functies + geen stapeleffecten verwacht 0 stapeleffecten acceptabel met maatregelen - stapeleffecten onacceptabel	0	Provinciehuis (regelmatig 's avonds vergaderingen). Ligging in park. De volkstuinvereniging (ATV Stadion) bestaande uit 130 tuinen wordt ontsloten via de zelfde route als de tippelzone.
7. Aanwezigheid maatschappelijk kwetsbare of omstreken functies		Geen bijzonderheden.
8. Toekomstige ontwikkelingen + neutraal effect 0 negatief effect - onmogelijk te combineren	0	In de in voorbereiding zijnde Gebiedsvisie Rijnsweerd wordt de Archimedeslaan gepresenteerd als de levendige centrale as van een woon- werkgebied. Het gebied (en met name Rijnsweerd-Noord) wordt gezien als zeer kansrijk voor woningverdichting op de middellange termijn. Op korte termijn zal Aprisco circa 1.900 woningen bouwen aan de Archimedeslaan 16 (voormalig gebouw SOL).
9. Overig	-	Er wordt nu in een participatietraject met de stakeholders gesproken over een op te stellen Gebiedsvisie voor het gebied. USP/Rijnsweerd is een van de prioritaire gebieden voor de stad. Het gebied is de economische motor voor economische ontwikkeling. Daarbij is toekomstige ontwikkelruimte wenselijk. De tippelzone kan daarbij een beperkende factor zijn. De Archimedeslaan ligt in het Nieuwe Hollandse Waterlinie gebied dat is genomineerd als Werelderfgoed UNESCO.
Conclusie In principe geschikt, maar vereist aanvullende maatregelen. Goed bereikbaar en ruimtelijk goed inpasbaar. Afgelegen, maar door nabij gelegen voorzieningen en woningen een onderdeel van het stedelijk weefsel. Kanttekeningen: er moet groen en bomen worden gerooid, voor de afwerkplekken moet grond worden aangekocht en er wordt op dit moment geparticipeerd over een Gebiedsvisie voor het gebied waarin de ambities voor een gemixed woon-werkmilieu hoog zijn. Een ander nadeel is het feit dat het een bosrijke locatie is waardoor een tippelzone hier onoverzichtelijk en moeilijk beheersbaar is.		

3. Tussen de rails (Lunetten)

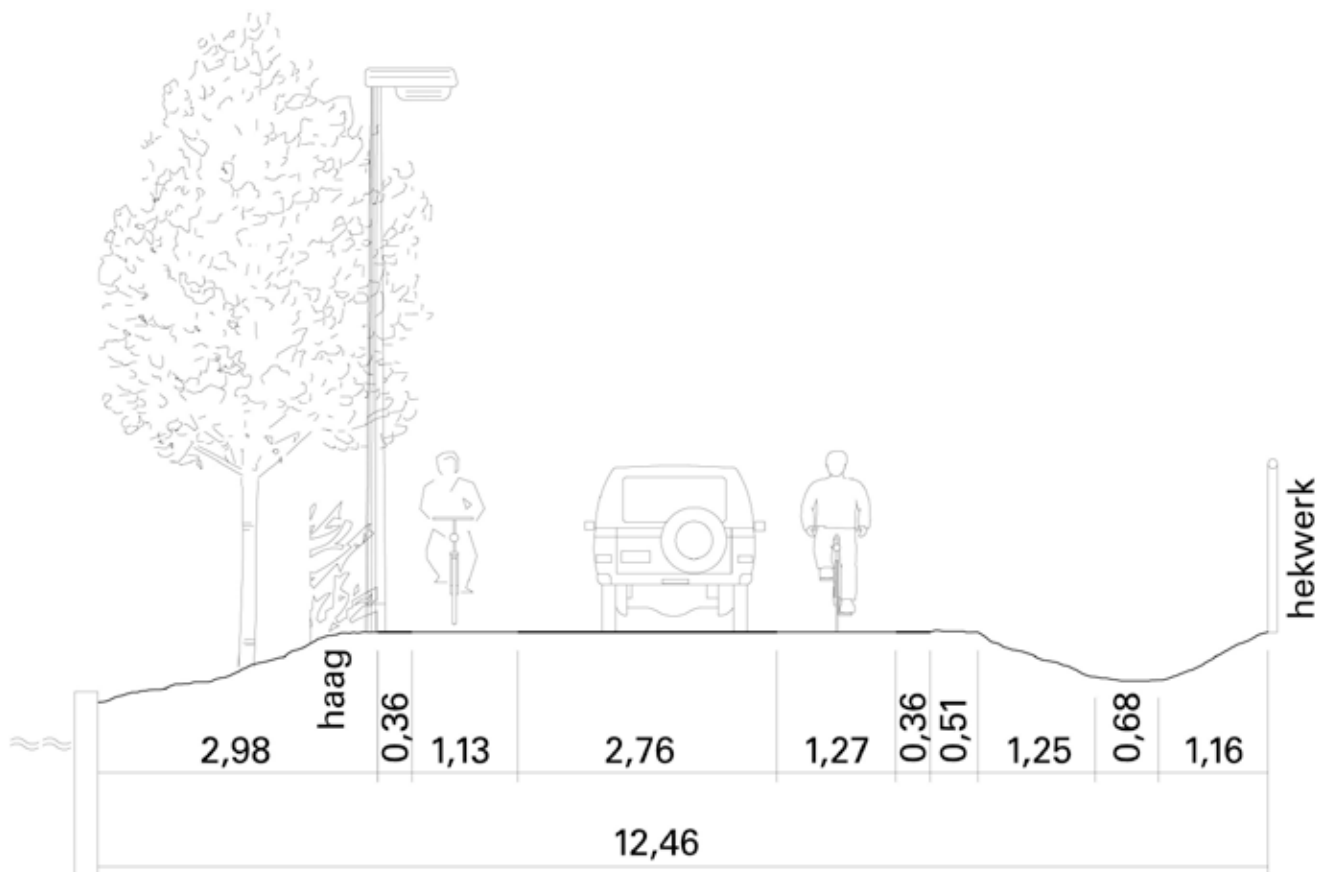
criteria	score	toelichting
1. Geschikt voor 01-01-2020 <i>Start bouw/aanleg</i> + voor 01-01- 2020 - na 01-01-2020 <i>Hoe lang beschikbaar?</i> <i>Bestemming grond en benodigde ruimtelijke procedure</i> ++ in te passen met APV procedure (muv HAP) + wijziging bestemmingsplan voor 01-01-2020 - hoog risico <i>Eigendom/aankoop/huur</i> ++ eigendom gemeente en beschikbaar + eigendom gemeente Utrecht 0 eigendom van een ander, maar aan te kopen of te huren	- ++ + +	Bestemmingsplanwijziging tijdig te realiseren, maar de aanpassingen in de wegen en tunnels kunnen lang gaan duren. Na inrichting is de locatie lange tijd beschikbaar te houden voor deze functie De huidige bestemming is Groen. Zowel voor de tippelzone zelf als voor de HAP en de afwerkplek is daarmee een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Groot deel valt onder Tracébesluit Verbreding A27 en wordt werkterrein van RWS. Op een ander deel ligt nu de gemeentelijke grondbank.
2. Ruimtelijk inpasbaar ++ circa 300 m voor tippelzone + vlakbij ruimte voor afwerkplekken en HAP 0 voldoende ruimte beschikbaar, maar op afstand Valt af als er geen ruimte is om voorzieningen aan te leggen.	+	Tippelzone van 300 meter ruimtelijk inpasbaar langs spoorlijn met keerlus aan einde. HAP en afwerkplek inpasbaar in directe omgeving.
3. Verkeerstechnisch inpasbaar <i>Bereikbaar met auto en fiets</i> ++ de locatie is goed bereikbaar voor auto, fiets en hulpdiensten + de locatie is redelijk bereikbaar 0 de locatie aanpassen kan, maar vergt veel ingrepen Valt af als de locatie is niet geschikt is te maken. <i>Bereikbaar met OV</i> + maximaal 800 m van bushalte - bij meer dan 800 m van OV	valt af +	Bereikbaarheid en vindbaarheid zijn beperkt: alleen via Mereveldseweg, niet vanuit Lunetten. Ook matig bereikbaar voor de hulpdiensten. Fietstunnels niet voor auto's geschikt te maken, tunnels zijn te laag en het betreft een hoofdfietsroute. Treinstation Lunetten < 800 meter.

wegingsfactoren		
4. Sociaal en fysiek veilig + veilige inrichting is mogelijk - veilige inrichting is erg duur/ veroorzaakt overlast	-	Afgelegen. Rechte weg in open gebied.
5. Afstand tot woningen + meer dan 75 m van woningen 0 minder dan 75 m maar af te schermen - minder dan 75 m en niet af te schermen	0	Er staat 1 boerderij in Lunettendriehoek.
6. Aanwezigheid maatschappelijke en sociale functies + geen stapeleffecten verwacht 0 stapeleffecten acceptabel met maatregelen - stapeleffecten onacceptabel	0	Let op de combinatie met wandel- en fietsroute Lunetten-De Uithof, en er zijn diverse sportverenigingen in de buurt.
7. Aanwezigheid maatschappelijk kwetsbare of omstreken functies + geen stapeleffecten te verwachten 0 stapeleffect acceptabel met maatregelen - stapeleffect niet acceptabel	+	Geen bijzonderheden.
8. Toekomstige ontwikkelingen + neutraal effect 0 negatief effect - onmogelijk te combineren	0	Er worden plannen gemaakt voor groenontwikkeling ten westen van de nieuwe fietsverbinding iom bewoners.
9. Overig		Tippelzone moet korter i.v.m. ringslangen / ecologische zone.
Conclusie Niet geschikt. Niet bereikbaar te maken voor auto's, behalve door fietstunnels volledig opnieuw aan te leggen (hoge kosten). Wordt de komende 10 jaar gebruikt door RWS. Ligt in een ecologische zone (ringslang).		

4. Havenweg (West)

criteria	score	toelichting
1. Geschikt voor 01-01-2020 <i>Start bouw/aanleg</i> + voor 01-01- 2020 - na 01-01-2020 <i>Hoe lang beschikbaar?</i> <i>Bestemming grond en benodigde ruimtelijke procedure</i> ++ in te passen met APV procedure (muv HAP) + wijziging bestemmingsplan voor 01-01-2020 - hoog risico <i>Eigendom/aankoop/huur</i> ++ eigendom gemeente en beschikbaar + eigendom gemeente Utrecht 0 eigendom van een ander, maar aan te kopen of te huren	 + ++ ++ +	Met bestemmingsplanwijziging op tijd te realiseren. Na inrichting is de locatie lange tijd beschikbaar te houden voor deze functie. Verkeersbestemming en bedrijfsbestemming. De tippelzone is inpasbaar in de verkeersbestemming, en de afwerkplek is mogelijk in Bedrijfsbestemming. De HAP is niet in de huidige bestemmingen in te passen. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging nodig. De Havenweg zelf is eigendom van RWS, maar een strookje bij het spoor is eigendom van de gemeente en zou gebruikt kunnen worden voor de inpassing van de afwerkplek en de HAP. Echter, dit strookje is ook nodig om de verhuizing van de locatie Koplopersweg naar de Tractieweg te faciliteren.
2. Ruimtelijk inpasbaar ++ circa 300 m voor tippelzone + vlakbij ruimte voor afwerkplekken en HAP 0 voldoende ruimte beschikbaar, maar op afstand Valt af als er geen ruimte is om voorzieningen aan te leggen.	valt af	Te weinig ruimte om een tweerichtingsweg in te passen inclusief trottoir op een acceptabele afstand van het ARK. Er is wel ruimte voor een keerlus op de doorgaande weg. De HAP is moeilijk inpasbaar, wel mogelijk op enige afstand van de tippelzone. Er is in de omgeving geen locatie beschikbaar voor de afwerkplekken.
3. Verkeerstechnisch inpasbaar <i>Bereikbaar met auto en fiets</i> ++ de locatie is goed bereikbaar voor auto, fiets en hulpdiensten + de locatie is redelijk bereikbaar 0 de locatie aanpassen kan, maar vergt veel ingrepen Valt af als de locatie is niet geschikt is te maken. <i>Bereikbaar met OV</i> + maximaal 800 m van bushalte - bij meer dan 800 m van OV	 - +	Bereikbaarheid locatie mogelijk via twee routes: vanaf Amsterdamsestraatweg of vanaf Cartesiusweg. Bereikbaarheid hulpdiensten goed. Afstemming met fietsprogramma is belangrijk, want valt onder Visie Kanaalzone (recreatief wandelen/fietsen). Bushalte < 800 meter.

wegingsfactoren		
4. Sociaal en fysiek veilig + veilige inrichting is mogelijk - veilige inrichting is erg duur/ veroorzaakt overlast	-	Tippelzone langs water is afgelegen en stil. Langs het water van het ARK tippelen is onveilig. Smalle weg, tippelzone is niet in te passen.
5. Afstand tot woningen + meer dan 75 m van woningen 0 minder dan 75 m maar af te schermen - minder dan 75 m en niet af te schermen	+	Geen woningen binnen 75 meter.
6. Aanwezigheid maatschappelijke en sociale functies + geen stapeleffecten verwacht 0 stapeleffecten acceptabel met maatregelen - stapeleffecten onacceptabel	0	Vlakbij Stadswerken. Belangrijke recreatieve fietsroute langs ARK. Aan de overkant van het spoor binnen 500 meter diverse huisartsen, BSO, buurthuis in zelfbeheer. Vanwege fysieke scheiding door het spoor is dit beheersbaar. Evenementen in de nabijgelegen Werkspoorkathedraal geven verkeersdrukte en parkeerdruk.
7. Aanwezigheid maatschappelijk kwetsbare of omstreden functies + geen stapeleffecten te verwachten 0 stapeleffect acceptabel met maatregelen - stapeleffect niet acceptabel	0	Coffeeshop Vlampiepstraat opent in april 2017. Vermenging met tippelzone moet worden voorkomen. Afstand/fysieke scheiding van de tippelzone is belangrijk i.v.m. overlast (parkeren, rondrijden).
8. Toekomstige ontwikkelingen + neutraal effect 0 negatief effect - onmogelijk te combineren	0	Behoort bij het gebied waarvoor de Gebiedsvisie Werkspoorkwartier is vastgesteld. Ook vlakbij Cartesiusdriehoek waar 1.200 woningen zijn gepland.
9. Overig		Houdt rekening met afstand tot spoor/ARK i.v.m. vervoer gevaarlijke stoffen.
Conclusie Niet geschikt. De weg is te smal om een goede stoep aan te leggen, en er is geen plek voor de aanleg van de afwerkplekken of de HAP. Bovendien betreft het een hoofdfietsroute, ook veel in gebruik in de avonden. Hier zou getippeld moeten worden langs het water van het ARK, dat is erg onveilig.		



Dwarsprofiel Havenweg

Zoals te zien is in het dwarsprofiel van de Havenweg, is er geen ruimte om de weg om te zetten in tweerichtingenverkeer met een brede stoep voor de sekswerkers. Ook als wordt gekozen om het fietspad op deze recreatieve

fietsroute om te zetten naar een eenzijdig fietspad, is er nog steeds onvoldoende ruimte. Ten tweede is er geen plek te vinden in de directe omgeving voor de afwerkplekken.



De locatie bij de Havenweg langs het Amsterdam-Rijnkanaal.



Terreininrichting Tractieweg

De afwerkplekken zijn op de locatie Havenweg/ Tractieweg geprojecteerd op een driehoek grond bij het spoor, in eigendom bij de gemeente Utrecht (zie foto). Deze grond is echter aangekocht door Stadswerken in verband met de verhuizing van de locatie Koplopersweg naar de Tractieweg.

Deze plannen zijn in een vergevorderd stadium. De verhuizing gaat in de zomer 2017 van start en is naar verwachting in januari 2018 afgerond.



De driehoek grond bij het spoor langs de Havenweg.

5. Tractieweg (West)

criteria	score	toelichting
1. Geschikt voor 01-01-2020 <i>Start bouw/aanleg</i> + voor 01-01- 2020 - na 01-01-2020 <i>Hoe lang beschikbaar?</i> <i>Bestemming grond en benodigde ruimtelijke procedure</i> ++ in te passen met APV procedure (muv HAP) + wijziging bestemmingsplan voor 01-01-2020 - hoog risico <i>Eigendom/aankoop/huur</i> ++ eigendom gemeente en beschikbaar + eigendom gemeente Utrecht 0 eigendom van een ander, maar aan te kopen of te huren	+ ++ ++ ++	Met bestemmingsplanwijziging op tijd te realiseren. Na inrichting is de locatie lange tijd beschikbaar te houden voor deze functie. Verkeersbestemming en bedrijfsbestemming. De tippelzone en de afwerkplek zijn mogelijk zonder bestemmingsplanwijziging, de HAP niet. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging nodig. Volledig eigendom en ter beschikking van Gemeente Utrecht.
2. Ruimtelijk inpasbaar ++ circa 300 m voor tippelzone + vlakbij ruimte voor afwerkplekken en HAP 0 voldoende ruimte beschikbaar, maar op afstand Valt af als er geen ruimte is om voorzieningen aan te leggen.	valt af	Voor de tippelzone zelf is op de locatie Stadswerken te weinig ruimte beschikbaar. De zone is niet goed af te scheiden van (onder andere) het parkeren van de bedrijfswagens en de andere bedrijfsvoering. Afwerkplekken en HAP zijn fysiek niet in te passen, gelet op het toevoegen van functies vanuit de Koplopersweg.
3. Verkeerstechnisch inpasbaar <i>Bereikbaar met auto en fiets</i> ++ de locatie is goed bereikbaar voor auto, fiets en hulpdiensten + de locatie is redelijk bereikbaar 0 de locatie aanpassen kan, maar vergt veel ingrepen Valt af als de locatie is niet geschikt is te maken. <i>Bereikbaar met OV</i> + maximaal 800 m van bushalte - bij meer dan 800 m van OV	+ +	Bereikbaarheid locatie mogelijk via twee routes: vanaf Amsterdamsestraatweg of vanaf Cartesiusweg. Bereikbaarheid hulpdiensten goed. Bushalte < 800 meter.

wegingsfactoren		
4. Sociaal en fysiek veilig + veilige inrichting is mogelijk - veilige inrichting is erg duur/ veroorzaakt overlast	+	Dichtbij de stad en daarmee onderdeel van het stedelijk weefsel. Aan het ontwerp moet extra aandacht worden besteed, omdat het voor de sekswerkers onveilig kan voelen om achter een hek (van het terrein Tractieweg) te werken. Locatie ligt niet op de standaard surveillanceroute van de politie.
5. Afstand tot woningen + meer dan 75 m van woningen 0 minder dan 75 m maar af te schermen - minder dan 75 m en niet af te schermen	+	Geen woningen binnen 75 meter.
6. Aanwezigheid maatschappelijke en sociale functies + geen stapeleffecten verwacht 0 stapeleffecten acceptabel met maatregelen - stapeleffecten onacceptabel	0	Recreatieve fietsroute langs ARK.
7. Aanwezigheid maatschappelijk kwetsbare of omstreden functies + geen stapeleffecten te verwachten 0 stapeleffect acceptabel met maatregelen - stapeleffect niet acceptabel	0	Coffeeshop Vlampiepstraat opent in april 2017. Vermenging met Toppelzone moet worden voorkomen. Afstand/fysieke scheiding is belangrijk ivm overlast (parkeren, rondrijden).
8. Toekomstige ontwikkelingen + neutraal effect 0 negatief effect - onmogelijk te combineren	0	Behoort bij het gebied waarvoor de Gebiedsvisie Werkspoorkwartier is vastgesteld. Ook vlakbij Cartesiusdriehoek waar 1.200 woningen zijn gepland.
9. Overig		
Conclusie Niet geschikt. De toppelzone en de bijbehorende voorzieningen zijn niet inpasbaar. Door de samenvoeging van de locaties Tractieweg en Koplopersweg blijft er te weinig ruimte over.		

6. Westkanaaldijk, bij De Fabrique (West)

criteria	score	toelichting
1. Geschikt voor 01-01-2020 <i>Start bouw/aanleg</i> + voor 01-01- 2020 - na 01-01-2020 <i>Hoe lang beschikbaar?</i> <i>Bestemming grond en benodigde ruimtelijke procedure</i> ++ in te passen met APV procedure (muv HAP) + wijziging bestemmingsplan voor 01-01-2020 - hoog risico <i>Eigendom/aankoop/huur</i> ++ eigendom gemeente en beschikbaar + eigendom gemeente Utrecht 0 eigendom van een ander, maar aan te kopen of te huren	+ ++ ++ valt af	Met bestemmingsplanwijziging op tijd te realiseren. Na inrichting is de locatie lange tijd beschikbaar te houden voor deze functie. Verkeersbestemming en bedrijfsbestemming. De tippelzone en de afwerkplek zijn mogelijk zonder bestemmingsplanherziening, de HAP niet. Hiervoor is een bestemmingsplanherziening nodig. Geen grond in eigendom bij gemeente: weg en kade van RWS, alle omliggende terreinen van bedrijven. Het is niet waarschijnlijk dat we voor deze functie grond kunnen aankopen.
2. Ruimtelijk inpasbaar ++ circa 300 m voor tippelzone + vlakbij ruimte voor afwerkplekken en HAP 0 voldoende ruimte beschikbaar, maar op afstand Valt af als er geen ruimte is om voorzieningen aan te leggen.	valt af	Tippelzone van 300 meter inpasbaar, maar er staat een hekwerk langs bedrijfskavel vrijwel op de weg, waardoor geen ruimte om te tippelen langs de weg. Afwerkplekken en HAP kunnen alleen worden ingepast op particulier terrein. Ook: direct grenzend aan ARK.
3. Verkeerstechnisch inpasbaar <i>Bereikbaar met auto en fiets</i> ++ de locatie is goed bereikbaar voor auto, fiets en hulpdiensten + de locatie is redelijk bereikbaar 0 de locatie aanpassen kan, maar vergt veel ingrepen Valt af als de locatie is niet geschikt is te maken. <i>Bereikbaar met OV</i> + maximaal 800 m van bushalte - bij meer dan 800 m van OV	 -	Locatie alleen bereikbaar via Industrierrein Lage Weide. Rustige weg, geen aparte ventweg nodig, maar veel te smal. Lange aanrijroute, ook voor hulpdiensten. Om zoekverkeer niet te vermengen met bezoekers van De Fabrique is er alleen gekeken naar locatie ten oosten van De Fabrique. Station Maarssen 1.100 meter.

wegingsfactoren		
4. Sociaal en fysiek veilig + veilige inrichting is mogelijk - veilige inrichting is erg duur/ veroorzaakt overlast	-	Afgelegen, donker, vlakbij ARK.
5. Afstand tot woningen + meer dan 75 m van woningen 0 minder dan 75 m maar af te schermen - minder dan 75 m en niet af te schermen	+	Geen woningen binnen 75 meter.
6. Aanwezigheid maatschappelijke en sociale functies + geen stapeleffecten verwacht 0 stapeleffecten acceptabel met maatregelen - stapeleffecten onacceptabel	0	De Fabrique geopend tot 23.45 uur. Strukton is 24 uur in bedrijf.
7. Aanwezigheid maatschappelijk kwetsbare of omstreden functies + geen stapeleffecten te verwachten 0 stapeleffect acceptabel met maatregelen - stapeleffect niet acceptabel	+	Geen bijzonderheden.
8. Toekomstige ontwikkelingen + neutraal effect 0 negatief effect - onmogelijk te combineren	+	
9. Overig		
Conclusie Niet geschikt. De Westkanaaldijk is te smal voor het inpassen van de tippelzone. Er is ook geen ruimte voor keerlus, afwerkplekken of HAP.		

7. Keulsekade / DE (West)

criteria	score	toelichting
1. Geschikt voor 01-01-2020 <i>Start bouw/aanleg</i> + voor 01-01- 2020 - na 01-01-2020 <i>Hoe lang beschikbaar?</i> <i>Bestemming grond en benodigde ruimtelijke procedure</i> ++ in te passen met APV procedure (muv HAP) + wijziging bestemmingsplan voor 01-01-2020 - hoog risico <i>Eigendom/aankoop/huur</i> ++ eigendom gemeente en beschikbaar + eigendom gemeente Utrecht 0 eigendom van een ander, maar aan te kopen of te huren	+ ++ + 0	Met bestemmingsplanwijziging op tijd te realiseren. Na inrichting is de locatie lange tijd beschikbaar te houden voor deze functie. Verkeersbestemming en bedrijfsbestemming. Voor het inpassen van twee keerlussen is een bestemmingsplanwijziging van "Bedrijf" naar "Verkeer" noodzakelijk. Voor de afwerkplek is fysiek geen ruimte. Voor de HAP is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Keulsekade en de kade langs het water zijn eigendom van RWS. De afwerkplek kan nergens op het naastgelegen bedrijfsterrein (op gemeenteground) worden gesitueerd.
2. Ruimtelijk inpasbaar ++ circa 300 m voor tippelzone + vlakbij ruimte voor afwerkplekken en HAP 0 voldoende ruimte beschikbaar, maar op afstand Valt af als er geen ruimte is om voorzieningen aan te leggen.	valt af	Tippelzone van 300 meter inpasbaar op de weg, inclusief HAP en keerlus. Er is geen ruimte voor aanleg van een parallelweg. Voor de afwerkplekken is geen ruimte te vinden langs de tippelzone en ook niet op het omliggende bedrijventerrein. Er is onvoldoende ruimte te vinden zowel op gemeenteground, als op particulier terrein.
3. Verkeerstechnisch inpasbaar <i>Bereikbaar met auto en fiets</i> ++ de locatie is goed bereikbaar voor auto, fiets en hulpdiensten + de locatie is redelijk bereikbaar 0 de locatie aanpassen kan, maar vergt veel ingrepen Valt af als de locatie is niet geschikt is te maken. <i>Bereikbaar met OV</i> + maximaal 800 m van bushalte - bij meer dan 800 m van OV	valt af +	Alleen bereikbaar via de Steenovenweg (vanaf de Vleutenseweg). Ligging vrijwel direct aan het hoofdwegennet. Bereikbaarheid hulpdiensten uitstekend. De Keulsekade is recent heringericht als hoofdfietsroute, als onderdeel van het Fiets filevrij project Breukelen – Maarssen – Utrecht – Nieuwegein. Binnen de gemeentegrens van Utrecht wordt langs het ARK en Merwedekanaal een doorgaande hoofdfietsroute aangelegd die op dit moment voor 90% gerealiseerd is. Geadviseerd wordt om de tippelzone los te koppelen van deze hoofdfietsroute door de aanleg van een parallelweg. Een parallelweg is hier echter fysiek niet inpasbaar. Bushalte < 800 meter.

wegingsfactoren		
4. Sociaal en fysiek veilig + veilige inrichting is mogelijk - veilige inrichting is erg duur/ veroorzaakt overlast	+	Levendigheid in omgeving door woningen, boten en woonwagens/horeca (Strand Oog in Al) aan de overzijde van het water. Vlakbij ARK maar tippelzone is in te passen aan de overzijde van de weg op geruime afstand van het ARK.
5. Afstand tot woningen + meer dan 75 m van woningen 0 minder dan 75 m maar af te schermen - minder dan 75 m en niet af te schermen	0	Op 75 meter afstand liggen portiekwoningen, deze kijken er echter niet op uit. Woonwagens aan overzijde water.
6. Aanwezigheid maatschappelijke en sociale functies + geen stapeleffecten verwacht 0 stapeleffecten acceptabel met maatregelen - stapeleffecten onacceptabel	-	Hotel (gepland) in oude hoofdkantoor DE, direct grenzend aan de tippelzone. Het is een hoofdfietsroute en het stadsstrand Oog in Al ligt vlakbij (aan de overzijde van het water. En er zit een koffiecorner van DE aan de Keulsekade. De kade is een aanlegplaats waar vaak riviercruiseschepen en partyboten aanleggen.
7. Aanwezigheid maatschappelijk kwetsbare of omstreden functies + geen stapeleffecten te verwachten 0 stapeleffect acceptabel met maatregelen - stapeleffect niet acceptabel	0	Majellawonen (van de Tussenvoorziening) voor maximaal 3 jaar, geen interactie verwacht op basis van tijdstippen en doelgroep en afstand.
8. Toekomstige ontwikkelingen + neutraal effect 0 negatief effect - onmogelijk te combineren	0	Er komt een hotel in het voormalige hoofdkantoor van DE (bestemmingsplan is al gewijzigd).
9. Overig		
Conclusie Niet geschikt. Tippelzone is niet in te passen op een parallelweg (onvoldoende ruimte), en er is geen ruimte in de directe omgeving voor de afwerkplek. Ook zijn er vraagtekens bij de combinatie tippelzone en de toekomstige ontwikkeling van een hotel op een direct aangrenzend perceel/gebouw.		

8. Elektronweg (West)

criteria	score	toelichting
1. Geschikt voor 01-01-2020		
<i>Start bouw/aanleg</i> + voor 01-01- 2020 - na 01-01-2020	+	Met bestemmingsplanwijziging op tijd te realiseren.
<i>Hoe lang beschikbaar?</i>	++	Na inrichting is de locatie lange tijd beschikbaar te houden voor deze functie.
<i>Bestemming grond en benodigde ruimtelijke procedure</i> ++ in te passen met APV procedure (muv HAP) + wijziging bestemmingsplan voor 01-01-2020 - hoog risico	++	Verkeersbestemming en deels Groenbestemming. De tippelzone, keerlus en afwerkplekken zijn te realiseren binnen de huidige bestemming. Voor de HAP is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Mogelijk is er een kapvergunning nodig.
<i>Eigendom/aankoop/huur</i> ++ eigendom gemeente en beschikbaar + eigendom gemeente Utrecht 0 eigendom van een ander, maar aan te kopen of te huren Valt af als er in omgeving geen grond aan te kopen of te huren is voor de voorzieningen.	++	Eigendom van gemeente en beschikbaar.
2. Ruimtelijk inpasbaar		
++ circa 300 meter voor tippelzone + vlakbij ruimte voor afwerkplekken en HAP 0 voldoende ruimte beschikbaar, maar op afstand Valt af als er geen ruimte is om voorzieningen aan te leggen.	++	Tippelzone van 300 meter inpasbaar. HAP en afwerkplek inpasbaar in directe omgeving. Bij het uitwerken van het ontwerp wordt geprobeerd zo veel mogelijk groen en bomen te behouden.
3. Verkeerstechnisch inpasbaar		
<i>Bereikbaar met auto en fiets</i> ++ de locatie is goed bereikbaar voor auto, fiets en hulpdiensten + de locatie is redelijk bereikbaar 0 de locatie aanpassen kan, maar vergt veel ingrepen Valt af als de locatie is niet geschikt is te maken.	++	Locatie goed bereikbaar zowel vanuit de stad als vanuit de richting Maarssen via de Wolfgang Pauliweg en de Atoomweg. Als gevolg van de ontwikkeling van Leidsche Rijn Centrum Oost en Leeuwestein komt er tussen 2018 en 2020 een autoknip ter hoogte van de spoorbrug. De Elektronweg is dus op termijn een doodlopende weg (tot aan het kanaal). Er is dan geen doorgaand verkeer meer mogelijk dus kan de tippelzone op de huidige rijbaan functioneren. Wel is er in het ontwerp aandacht nodig voor de route die klanten moeten rijden.
<i>Bereikbaar met OV</i> + maximaal 800 meter van bushalte - bij meer dan 800 m van OV	+	Bushalte < 800 meter.

wegingsfactoren		
4. Sociaal en fysiek veilig + veilige inrichting is mogelijk - veilige inrichting is erg duur/ veroorzaakt overlast	+ / 0	Het is geen doorgaande weg meer. Bestaand groen is een aandachtspunt. De locatie ligt redelijk dicht bij voorzieningen (CineMec, Leidsche Rijn Centrum), woningen en doorgaande wegen, waardoor de tippelzone een onderdeel vormt van het stedelijk weefsel. Locatie ligt niet op de standaard surveillanceroute van de politie. Veilige inrichting is mogelijk.
5. Afstand tot woningen + meer dan 75 meter van woningen 0 minder dan 75 meter maar af te schermen - minder dan 75 meter en niet af te schermen	+	Geen woningen binnen 75 meter. Aan de andere kant van de brug liggen 500 (tijdelijke) studentenwoningen en de Skaeve Huse.
6. Aanwezigheid maatschappelijke en sociale functies + geen stapeleffecten verwacht 0 stapeleffecten acceptabel met maatregelen - stapeleffecten onacceptabel	+	Aan de andere zijde van de brug liggen de Skaeve Huse. Op basis van de afstand en aard van de doelgroep wordt geen interactie verwacht.
7. Aanwezigheid maatschappelijk kwetsbare of omstreden functies + geen stapeleffecten te verwachten 0 stapeleffect acceptabel met maatregelen - stapeleffect niet acceptabel	+	Geen bijzonderheden.
8. Toekomstige ontwikkelingen + neutraal effect 0 negatief effect - onmogelijk te combineren	+	In het geactualiseerde Groenstructuurplan (vastgesteld door het College) is het groen langs de Elektronweg aangewezen als locatie voor wenselijke groenuitbreiding.
9. Overig		
Conclusie In principe geschikt. Voorgesteld wordt om deze locatie nader uit te werken. Goed bereikbaar, met beperkte ingrepen aan te leggen, geen woningen dichtbij, bedrijven zijn na 19.00 uur gesloten, dus weinig/geen wederzijdse interactie. De locatie ligt redelijk dicht bij voorzieningen, woningen en doorgaande wegen, waardoor de tippelzone hier een onderdeel vormt van het stedelijk weefsel. Kanttekening: er moet groen worden verwijderd/uitgedund.		

9. Soestwetering - variant Hertogswetering (Leidsche Rijn)

criteria	score	toelichting
1. Geschikt voor 01-01-2020 <i>Start bouw/aanleg</i> + voor 01-01- 2020 - na 01-01-2020 <i>Hoe lang beschikbaar?</i> <i>Bestemming grond en benodigde ruimtelijke procedure</i> ++ in te passen met APV procedure (muv HAP) + wijziging bestemmingsplan voor 01-01-2020 - hoog risico <i>Eigendom/aankoop/huur</i> ++ eigendom gemeente en beschikbaar + eigendom gemeente Utrecht 0 eigendom van een ander, maar aan te kopen of te huren Valt af als er in omgeving geen grond aan te kopen of te huren is voor de voorzieningen.	+ ++ ++ ++	Met uitwerkingsplan op tijd te realiseren. Na inrichting is de locatie lange tijd beschikbaar te houden voor deze functie. Verkeersbestemming en in de naastgelegen “gemengd uit te werken”-bestemming is er maatschappelijk mogelijk (HAP). Zonder aanleg parallelweg kan de tippelzone plus de voorzieningen via een uitwerkingsplan worden gerealiseerd, er is geen herziening van het bestemmingsplan nodig. Het uitwerkingsplan wordt vastgesteld door het college van B&W. De weg is eigendom van de gemeente en de naastgelegen (bedrijfs)kavels maken deel uit van een gemeentelijke actieve grondexploitatie, maar zijn nog niet uitgegeven. Bij inpassing van de tippelzone op de Hertogswetering zelf zijn de kosten voor de aanleg beperkt tot de aanleg van de voorzieningen en de aankoop van een deel bedrijfskavel voor de afwerkplekken. Daarbij gaan we er van uit dat er op de Hertogswetering zelf kan worden getippeld, waarbij The Wall wordt ontsloten via het parkeerdek, en er geen parallelweg nodig is.
2. Ruimtelijk inpasbaar ++ circa 300 m voor tippelzone + vlakbij ruimte voor afwerkplekken en HAP 0 voldoende ruimte beschikbaar, maar op afstand Valt af als er geen ruimte is om voorzieningen aan te leggen.	+	Tippelzone van 290 meter is inpasbaar op de Hertogswetering of op een (aan te leggen) parallelweg. HAP en afwerkplek zijn inpasbaar in de bedrijvenstrip.
3. Verkeerstechnisch inpasbaar <i>Bereikbaar met auto en fiets</i> ++ de locatie is goed bereikbaar voor auto, fiets en hulpdiensten + de locatie is redelijk bereikbaar 0 de locatie aanpassen kan, maar vergt veel ingrepen Valt af als de locatie is niet geschikt is te maken. <i>Bereikbaar met OV</i> + maximaal 800 m van bushalte - bij meer dan 800 m van OV	+ +	De locatie is goed bereikbaar, ook per fiets en voor nood- en hulpdiensten. Ligging direct aan het hoofdwegennet. Het is denkbaar dat er in The Wall meer functies komen die ook in de avond bereikbaar moeten zijn. Het medegebruik van de weg door de tippelzone bevordert dan de verkeersveiligheid niet. Nader onderzoek is noodzakelijk. Bushalte < 800 meter.

wegingsfactoren		
4. Sociaal en fysiek veilig + veilige inrichting is mogelijk - veilige inrichting is erg duur/ veroorzaakt overlast	-	Bij slecht weer is de kans groot dat de sekswerkers onder de overkapping van The Wall gaan staan. Door deze onoverzichtelijke en niet afsluitbare winkelstrook is er een kans op onvergund tippelen. Klanten, sekswerkers, vriendjes/chauffeurs kunnen gebruik gaan maken van de aanwezige horeca in The Wall. Dit kan leiden tot ongewenste interactie. De combinatie van functies op korte afstand van elkaar leidt tot een moeilijk te beheersen situatie. De locatie ligt op de surveillanceroute van de politie.
5. Afstand tot woningen	+	Er zijn geen woningen in de omgeving, maar vlakbij de locatie (ten zuiden van crematorium Dela) wordt onderzoek gedaan naar tijdelijke sociale woningbouw (150 eenheden).
6. Aanwezigheid maatschappelijke en sociale functies + geen stapeleffecten verwacht 0 stapeleffecten acceptabel met maatregelen - stapeleffecten onacceptabel	0	In de omgeving is een crematorium, ziekenhuis, winkels (waaronder de Mediamarkt), horeca (o.a. McDonalds) en een autobedrijf gevestigd. De Mediamarkt en de McDonalds zijn ook in de avonden geopend. Het Antoniusziekenhuis ontsluit niet aan deze kant maar bevat wel Altrecht ouderenpsychiatrie, apotheek en afdeling psychiatrie/psychologie.
7. Aanwezigheid maatschappelijk kwetsbare of omstreden functies	+	Geen bijzonderheden.
8. Toekomstige ontwikkelingen + neutraal effect 0 negatief effect - onmogelijk te combineren	0	De aanleg van een tippelzone heeft mogelijk een negatief effect op de nog uit te geven bedrijfskavels en op de nog uit te geven winkel- en horecameters in The Wall. The Wall, die geruime tijd veel leegstand heeft gekend, is nu met partijen in gesprek. Er is onlangs een contract gesloten met een restaurant van 3.000 m ² dat binnenkort de deuren opent (ter hoogte van HAP-eenheid aan de Hertogwetering).
9. Overig		
Conclusie Ongeschikt. Goed bereikbaar, goed ruimtelijk in te passen met beperkte ingrepen. Een nadeel van deze locatie is de nabijheid van The Wall. De verwachting is dat er een ongewenste interactie is tussen de tippelzone en de functies in The Wall, met name horeca. Een ander nadeel is dat de locatie in het zicht ligt en de tippelzone hier naar verwachting effect zal hebben op de nog te verkopen bedrijfskavels en op de winkels en horeca in The Wall. Het gebied maakt deel uit van een actieve grondexploitatie.		

9. Soestwetering met parallelweg (Leidsche Rijn)

criteria	score	toelichting
1. Geschikt voor 01-01-2020		
<i>Start bouw/aanleg</i> + voor 01-01- 2020 - na 01-01-2020	+	Met uitwerkingsplan op tijd te realiseren.
<i>Hoe lang beschikbaar?</i>	++	Na inrichting is de locatie lange tijd beschikbaar te houden voor deze functie.
<i>Bestemming grond en benodigde ruimtelijke procedure</i> ++ in te passen met APV procedure (muv HAP) + wijziging bestemmingsplan voor 01-01-2020 - hoog risico	++	Verkeers bestemming en in de naastgelegen "gemengd uit te werken"-bestemming is er maatschappelijk mogelijk (HAP). De parallelweg past niet binnen het huidige bestemmingsplan.
<i>Eigendom/aankoop/huur</i> ++ eigendom gemeente en beschikbaar + eigendom gemeente Utrecht 0 eigendom van een ander, maar aan te kopen of te huren Valt af als er in omgeving geen grond aan te kopen of te huren is voor de voorzieningen.	+	De weg is eigendom van de gemeente en de naastgelegen (bedrijfs)kavels maken deel uit van een gemeentelijke actieve grondexploitatie, maar zijn nog niet uitgegeven. Bij aanleg aan de zijde van de Soestwetering is een parallelweg noodzakelijk omdat dit een doorgaande weg is. De kosten voor aanleg zijn hoog, omdat er een parallelweg aangelegd moet worden, waarvoor een groter deel van de bedrijfskavels aangekocht moet worden.
2. Ruimtelijk inpasbaar		
++ circa 300 meter voor tippelzone + vlakbij ruimte voor afwerkplekken en HAP 0 voldoende ruimte beschikbaar, maar op afstand Valt af als er geen ruimte is om voorzieningen aan te leggen.	+	Tippelzone 290 meter inpasbaar op een (aan te leggen) parallelweg. HAP en afwerkplek inpasbaar in de bedrijvenstrip.
3. Verkeerstechnisch inpasbaar		
<i>Bereikbaar met auto en fiets</i> ++ de locatie is goed bereikbaar voor auto, fiets en hulpdiensten + de locatie is redelijk bereikbaar 0 de locatie aanpassen kan, maar vergt veel ingrepen Valt af als de locatie is niet geschikt is te maken.	+	De locatie is goed bereikbaar per auto, fiets en voor nood- en hulpdiensten. Ligging direct aan het hoofdwegennet.
<i>Bereikbaar met OV</i> + maximaal 800 meter van bushalte - bij meer dan 800 m van OV	+	Bushalte < 800 meter.

wegingsfactoren		
4. Sociaal en fysiek veilig + veilige inrichting is mogelijk - veilige inrichting is erg duur/ veroorzaakt overlast	-	Winkelcentrum The Wall is heel dichtbij gelegen. Door de nabijheid van horeca in The Wall is er wederzijdse interactie te verwachten en dat maakt de beheersbaarheid moeilijk. De locatie ligt op de surveillanceroute van de politie.
5. Afstand tot woningen + meer dan 75 meter van woningen 0 minder dan 75 meter maar af te schermen - minder dan 75 meter en niet af te schermen	+	Er zijn geen woningen in de omgeving, maar vlakbij de locatie (ten zuiden van crematorium Dela) wordt onderzoek gedaan naar tijdelijke sociale woningbouw (150 eenheden).
6. Aanwezigheid maatschappelijke en sociale functies + geen stapeleffecten verwacht 0 stapeleffecten acceptabel met maatregelen - stapeleffecten onacceptabel	0	In de omgeving is verder een crematorium, ziekenhuis, Mediamarkt, McDonalds en een autobedrijf gevestigd. De Mediamarkt en de McDonalds zijn ook in de avonden geopend. Het Antoniusziekenhuis ontsluit niet aan deze kant maar bevat wel Altrecht ouderenpsychiatrie, apotheek en afdeling psychiatrie/psychologie.
7. Aanwezigheid maatschappelijk kwetsbare of omstreken functies + geen stapeleffecten te verwachten 0 stapeleffect acceptabel met maatregelen - stapeleffect niet acceptabel	+	Geen bijzonderheden.
8. Toekomstige ontwikkelingen + neutraal effect 0 negatief effect - onmogelijk te combineren	0	De aanleg van een tippelzone heeft mogelijk een negatief effect op de nog uit te geven bedrijfskavels en op de nog uit te geven horeca- en winkelmeters in The Wall.
9. Overig		
Conclusie In principe geschikt, of met maatregelen geschikt te maken. Er is voldoende ruimte om de zone in te passen en de (auto)bereikbaarheid is goed. Kanttekeningen: De aanleg van de parallelweg is complex (en duur). Dit geeft risico's op vertraging in de planologische procedures en in de uitvoering. Een nadeel van deze locatie is de nabijheid van The Wall, want de interactie tussen met name de horeca in The Wall en de tippelzone maakt de beheersbaarheid moeilijk. Een ander nadeel is dat de locatie in het zicht ligt. De aanleg van een tippelzone heeft mogelijk een negatief effect op de nog uit te geven bedrijfskavels en de nog uit te geven horeca- en winkelmeters in The Wall. Het gebied maakt deel uit van een actieve grondexploitatie.		

10. Meijewetering (Leidsche Rijn)

criterium	score	toelichting
1. Geschikt voor 01-01-2020		
<i>Start bouw/aanleg</i> + voor 01-01- 2020 - na 01-01-2020	+	Met uitwerkingsplan op tijd te realiseren.
<i>Hoe lang beschikbaar?</i>	++	Na inrichting is de locatie lange tijd beschikbaar te houden voor deze functie.
<i>Bestemming grond en benodigde ruimtelijke procedure</i> ++ in te passen met APV procedure (muv HAP) + wijziging bestemmingsplan voor 01-01-2020 - hoog risico	+	Verkeer- en verblijfsbestemming en deels bestemming Groen. De tippelzone kan binnen de huidige bestemming worden ingepast, voor de afwerkplekken en de HAP is een bestemmingsplanwijziging nodig.
<i>Eigendom/aankoop/huur</i> ++ eigendom gemeente en beschikbaar + eigendom gemeente Utrecht 0 eigendom van een ander, maar aan te kopen of te huren Valt af als er in omgeving geen grond aan te kopen of te huren is voor de voorzieningen.	+	Eigendom gemeente. De HAP en de afwerkplekken kunnen goed in de groenstrook (eigendom gemeente) worden geplaatst.
2. Ruimtelijk inpasbaar		
++ circa 300 meter voor tippelzone + vlakbij ruimte voor afwerkplekken en HAP 0 voldoende ruimte beschikbaar, maar op afstand Valt af als er geen ruimte is om voorzieningen aan te leggen.	+	Tippelzone van 2 x 150 meter met keerlus en HAP inpasbaar op de Meijewetering. De HAP en de afwerkplekken zijn inpasbaar in de groenstrook.
3. Verkeerstechnisch inpasbaar		
<i>Bereikbaar met auto en fiets</i> ++ de locatie is goed bereikbaar voor auto, fiets en hulpdiensten + de locatie is redelijk bereikbaar 0 de locatie aanpassen kan, maar vergt veel ingrepen Valt af als de locatie is niet geschikt is te maken.	++	Goed bereikbaar vanaf Soestwetering. Ligging vrijwel direct aan het hoofdwegennet. Ook goed bereikbaar voor fiets en hulpdiensten.
<i>Bereikbaar met OV</i> + maximaal 800 meter van bushalte - bij meer dan 800 m van OV	+	Bushalte < 800 meter.

wegingsfactoren		
4. Sociaal en fysiek veilig + veilige inrichting is mogelijk - veilige inrichting is erg duur/ veroorzaakt overlast	-	De weg komt uit bij een rustige plek bij de rioolzuivering en een Peugeot garage (veiligheidsrisico's). Anders dan bij de Elektronweg is de levendige stad hier in de avond ver weg: er staan woningen, maar die staan aan de overzijde van het water en er is in de avond geen doorgaand autoverkeer in de directe omgeving. Het is geen onderdeel van de huidige surveillanceroute van de politie. Afstemming met gemeente Maarssen is nodig.
5. Afstand tot woningen + meer dan 75 meter van woningen 0 minder dan 75 meter maar af te schermen - minder dan 75 meter en niet af te schermen	+	Woningen dichtbij (maar niet binnen 75 meter), Tippelzone is zichtbaar vanuit de woningen, maar aan de overzijde van het water en visueel af te schermen.
6. Aanwezigheid maatschappelijke en sociale functies + geen stapeleffecten verwacht 0 stapeleffecten acceptabel met maatregelen - stapeleffecten onacceptabel	+	
7. Aanwezigheid maatschappelijk kwetsbare of omstreden functies + geen stapeleffecten te verwachten 0 stapeleffect acceptabel met maatregelen - stapeleffect niet acceptabel	+	Uma Hai (beschermd wonen voor mensen met een psychiatrisch verleden) op Emily Kalma-laan. Dit ligt aan de overzijde van het water, er wordt daarom geen interactie wordt verwacht.
8. Toekomstige ontwikkelingen + neutraal effect 0 negatief effect - onmogelijk te combineren	-	Er ligt een concept-ontwikkelingsovereenkomst bij Energie U voor het plaatsen van zonnepanelen op de gehele groenstrook. Als dit niet door kan gaan, kan dit leiden tot schadeclaims. De aanleg van een tippelzone heeft mogelijk een negatief effect op bestaande hoge kwaliteit van het bedrijventerrein.
9. Overig		Onder de groenstrook ligt een (hoofd)-gasleiding en de groenstrook maakt deel uit van een groen lint van A2 tot Leidsche Rijn.
Conclusie In principe geschikt, maar vereist aanvullende maatregelen. Het is eigendom van de gemeente, de tippelzone en voorzieningen zijn in te passen met beperkte aanpassingen. Het heeft een goede bereikbaarheid. Kanttekening: De locatie is afgelegen, er is geen doorgaand verkeer in de avonduren en de locatie is geen onderdeel van het stedelijk weefsel.		

11. Heldinnenlaan (Leidsche Rijn)

criteria	score	toelichting
1. Geschikt voor 01-01-2020 <i>Start bouw/aanleg</i> + voor 01-01- 2020 - na 01-01-2020 <i>Hoe lang beschikbaar?</i> <i>Bestemming grond en benodigde ruimtelijke procedure</i> ++ in te passen met APV procedure (muv HAP) + wijziging bestemmingsplan voor 01-01-2020 - hoog risico <i>Eigendom/aankoop/huur</i> ++ eigendom gemeente en beschikbaar + eigendom gemeente Utrecht 0 eigendom van een ander, maar aan te kopen of te huren	+ ++ + ++	Met bestemmingsplanwijziging op tijd te realiseren. Na inrichting is de locatie lange tijd beschikbaar te houden voor deze functie. Verkeers bestemming en bedrijfsbestemming. Voor de tippelzone moet een parallelweg worden aangelegd om het doorgaande verkeer niet te hinderen. Hiervoor moet het bestemmingsplan worden aangepast. De afwerkplek is mogelijk in Bedrijfsbestemming. Voor de HAP is ook een bestemmingsplanwijziging nodig. Eigendom gemeente (deel L-R).
2. Ruimtelijk inpasbaar + circa 300 m voor tippelzone + vlakbij ruimte voor afwerkplekken en HAP 0 voldoende ruimte beschikbaar, maar op afstand Valt af als er geen ruimte is om voorzieningen aan te leggen.	+	Tippelzone van 270 meter in te passen op een aan te leggen parallelweg, met de HAP grenzend aan deze parallelweg. Afwerkplekken inpasbaar op of nabij parkeerterrein.
3. Verkeerstechnisch inpasbaar <i>Bereikbaar met auto en fiets</i> ++ de locatie is goed bereikbaar voor auto, fiets en hulpdiensten + de locatie is redelijk bereikbaar 0 de locatie aanpassen kan, maar vergt veel ingrepen Valt af als de locatie is niet geschikt is te maken. <i>Bereikbaar met OV</i> + maximaal 800 m van bushalte - bij meer dan 800 m van OV	0 +	Goed bereikbaar, maar lange aanrijroute vanuit de stad, ook voor hulpdiensten. In zomerseizoen is er ook 's avonds veel verkeer naar de recreatieplas. Kan capaciteitsprobleem geven. De Heldinnenlaan is de hoofdverbinding tussen De Wetering en Vleuten. Deze weg heeft een functie voor het doorgaand verkeer. De tippelzone kan hier dus alleen op een parallelweg. Bushalte < 800 meter.

wegingsfactoren		
4. Sociaal en fysiek veilig + veilige inrichting is mogelijk - veilige inrichting is erg duur/ veroorzaakt overlast	-	Afgelegen. In het verleden (jongeren) overlast rond Haarrijnseplas. Nu niet meer dankzij inzet THOR, politie en recreatieschap. Mogelijk wederzijdse overlast in de zomer van recreanten Haarrijnse Plas.
5. Afstand tot woningen + meer dan 75 m van woningen 0 minder dan 75 m maar af te schermen - minder dan 75 m en niet af te schermen	+	Geen woningen binnen 75 meter.
6. Aanwezigheid maatschappelijke en sociale functies + geen stapeleffecten verwacht 0 stapeleffecten acceptabel met maatregelen - stapeleffecten onacceptabel	0	Vlakbij Haarrijnse plas en in de buurt van recreatielint "Het Lint".
7. Aanwezigheid maatschappelijk kwetsbare of omstreden functies + geen stapeleffecten te verwachten 0 stapeleffect acceptabel met maatregelen - stapeleffect niet acceptabel	+	Geen bijzonderheden.
8. Toekomstige ontwikkelingen + neutraal effect 0 negatief effect - onmogelijk te combineren	+	De aanleg van een tippelzone heeft mogelijk een negatief effect op de nog uit te geven kavels.
9. Overig		
Conclusie Niet geschikt. Er moet een parallelweg met keerlussen, en afwerkplek worden aangelegd (complex en met hoge kosten). Het is ver van de stad, en de tippelzone ligt hier in het zicht van de (ook 's avonds druk gebruikte) Haarrijnse plas, en de aanleg heeft effect op een groot aantal nog uit te geven bedrijfskavels. Het gebied maakt deel uit van een actieve grondexploitatie.		

12. Groenewoudsedijk (Leidsche Rijn)

criterium	score	toelichting
1. Geschikt voor 01-01-2020		
<i>Start bouw/aanleg</i> + voor 01-01- 2020 – na 01-01-2020	+	Met bestemmingsplanwijziging op tijd te realiseren.
<i>Hoe lang beschikbaar?</i>	+	Er is over enige jaren woningbouw bij/op deze locatie gepland.
<i>Bestemming grond en benodigde ruimtelijke procedure</i> ++ in te passen met APV procedure (muv HAP) + wijziging bestemmingsplan voor 01-01-2020 - hoog risico	+	De huidige bestemming is "Verkeer" en "Verkeer en parkeren". Dat betekent dat de tippelzone en de afwerkplekken passen binnen deze bestemming. Voor de HAP zal het bestemmingsplan gewijzigd moeten worden.
<i>Eigendom/aankoop/huur</i> ++ eigendom gemeente en beschikbaar + eigendom gemeente Utrecht 0 eigendom van een ander, maar aan te kopen of te huren	++	Eigendom gemeente. Het gebied maakt deel uit van een actieve grondexploitatie. Mogelijk kunnen de afwerkplekken naar de nabij gelegen parkeergarage (eigendom gemeente).
2. Ruimtelijk inpasbaar		
+ circa 300 m voor tippelzone + vlakbij ruimte voor afwerkplekken en HAP 0 voldoende ruimte beschikbaar, maar op afstand Valt af als er geen ruimte is om voorzieningen aan te leggen.	valt af	Tippelzone van 205 meter inpasbaar, maar er staat een hekwerk met vangrail te dicht op de weg om een goede stoep te kunnen maken. Ook is de HAP om deze reden niet in te passen. Afwerkplekken inpasbaar, misschien in nabij gelegen parkeergarage (eigendom gemeente).
3. Verkeerstechnisch inpasbaar		
<i>Bereikbaar met auto en fiets</i> ++ de locatie is goed bereikbaar voor auto, fiets en hulpdiensten + de locatie is redelijk bereikbaar 0 de locatie aanpassen kan, maar vergt veel ingrepen Valt af als de locatie is niet geschikt is te maken.	+	Alleen bereikbaar via kantorenpark Papendorp. Autobereikbaarheid en vindbaarheid zijn matig. Wel goed bereikbaar voor fietsers. Matig bereikbaar voor hulpdiensten.
<i>Bereikbaar met OV</i> + maximaal 800 m van bushalte - bij meer dan 800 m van OV	+	Bushalte < 800 meter (halte 'Utrechtse bazaar' op bedrijventerrein Papendorp).

wegingsfactoren		
4. Sociaal en fysiek veilig + veilige inrichting is mogelijk - veilige inrichting is erg duur/ veroorzaakt overlast	-	Afgelegen. Grenst direct aan het ARK.
5. Afstand tot woningen + meer dan 75 m van woningen 0 minder dan 75 m maar af te schermen - minder dan 75 m en niet af te schermen	+	Geen woningen binnen 75 meter.
6. Aanwezigheid maatschappelijke en sociale functies + geen stapeleffecten verwacht 0 stapeleffecten acceptabel met maatregelen - stapeleffecten onacceptabel	+	Naast de Utrechtse Bazaar (andere openingstijden). Tuindersvereniging De Hoge Weide en vv Magreb "90 in de buurt.
7. Aanwezigheid maatschappelijk kwetsbare of omstreden functies + geen stapeleffecten te verwachten 0 stapeleffect acceptabel met maatregelen - stapeleffect niet acceptabel	+	Geen bijzonderheden.
8. Toekomstige ontwikkelingen + neutraal effect 0 negatief effect - onmogelijk te combineren	0	Woningbouw op korte termijn voorzien.
9. Overig		
Conclusie Niet geschikt. De Groenewoudsedijk is te smal voor het inpassen van de tippelzone. Er is ook geen ruimte voor keerlus of HAP. De afwerkplekken kunnen alleen worden gesitueerd in een nabij gelegen parkeergarage. Er zijn bovendien op korte termijn (binnen 5 jaar) woningbouwplannen voor deze locatie.		

13. Taatsendijk (Leidsche Rijn)

criteria	score	toelichting
1. Geschikt voor 01-01-2020 <i>Start bouw/aanleg</i> + voor 01-01- 2020 - na 01-01-2020 <i>Hoe lang beschikbaar?</i> <i>Bestemming grond en benodigde ruimtelijke procedure</i> ++ in te passen met APV procedure (muv HAP) + wijziging bestemmingsplan voor 01-01-2020 - hoog risico <i>Eigendom/aankoop/huur</i> ++ eigendom gemeente en beschikbaar + eigendom gemeente Utrecht 0 eigendom van een ander, maar aan te kopen of te huren	 + 0 + +	 Met bestemmingsplanwijziging op tijd te realiseren. Er is over enige jaren woningbouw bij/op deze locatie gepland. De huidige bestemmingen zijn "Verkeer" en "Verkeer en parkeren" en "Groen". Voor het creëren van de tippelzone van circa 300 meter op een rechte weg moet een aparte weg worden aangelegd deels door het groen. De afwerkplekken kunnen worden geplaatst in de bestemming Parkeren. Alleen voor de HAP is een bestemmingsplanwijziging nodig. Let op: kapvergunning noodzakelijk. Eigendom gemeente (deel L-R).
2. Ruimtelijk inpasbaar + circa 300 m voor tippelzone + vlakbij ruimte voor afwerkplekken en HAP 0 voldoende ruimte beschikbaar, maar op afstand Valt af als er geen ruimte is om voorzieningen aan te leggen.	 +	 Er kan een tippelzone van 290 meter worden ingepast op de bestaande weg, maar dan met een bocht in weg waardoor er geen visueel overzicht/contact is. Het is ook mogelijk om een rechte weg aan te leggen. Dat gaat ten koste van bomen in de bestaande groenstrook. De afwerkplekken zijn dichtbij inpasbaar, in de nabij gelegen parkeergarage (eigendom gemeente).
3. Verkeerstechnisch inpasbaar <i>Bereikbaar met auto en fiets</i> ++ de locatie is goed bereikbaar voor auto, fiets en hulpdiensten + de locatie is redelijk bereikbaar 0 de locatie aanpassen kan, maar vergt veel ingrepen Valt af als de locatie is niet geschikt is te maken. <i>Bereikbaar met OV</i> + maximaal 800 m van bushalte - bij meer dan 800 m van OV	 - +	 Alleen bereikbaar via kantorenpark Papendorp. Autobereikbaarheid en vindbaarheid zijn matig. Matig bereikbaar voor hulpdiensten. Bushalte < 800 meter (halte 'Utrechtse bazaar' op bedrijventerrein Papendorp).

wegingsfactoren		
4. Sociaal en fysiek veilig + veilige inrichting is mogelijk - veilige inrichting is erg duur/ veroorzaakt overlast	-	Afgelegen.
5. Afstand tot woningen + meer dan 75 m van woningen 0 minder dan 75 m maar af te schermen - minder dan 75 m en niet af te schermen	+	Geen woningen binnen 75 meter.
6. Aanwezigheid maatschappelijke en sociale functies + geen stapeleffecten verwacht 0 stapeleffecten acceptabel met maatregelen - stapeleffecten onacceptabel	+	De Utrechtse Bazaar (andere openingstijden).
7. Aanwezigheid maatschappelijk kwetsbare of omstreden functies + geen stapeleffecten te verwachten 0 stapeleffect acceptabel met maatregelen - stapeleffect niet acceptabel	+	Al Amal en Lister Beschermd Wonen binnen 200 meter, maar wel aan de overkant van het ARK.
8. Toekomstige ontwikkelingen + neutraal effect 0 negatief effect - onmogelijk te combineren	-	Woningbouw op zeer korte termijn voorzien.
9. Overig		
Conclusie Niet geschikt. Om de Taatsendijk geschikt te maken moet er groen/bomen worden gekapt, en veel infrastructuur worden aangelegd (voor tippelzone zelf, HAP, afwerkplekken, keerlus). Het is afgelegen, ver van bewoning of bedrijvigheid. Er zijn bovendien op korte termijn (binnen 5 jaar) woningbouwplannen voor deze locatie.		

14. Oudenrijnsepad (Leidsche Rijn)

criteria	score	toelichting
1. Geschikt voor 01-01-2020 <i>Start bouw/aanleg</i> + voor 01-01- 2020 - na 01-01-2020 <i>Hoe lang beschikbaar?</i> <i>Bestemming grond en benodigde ruimtelijke procedure</i> ++ in te passen met APV procedure (muv HAP) + wijziging bestemmingsplan voor 01-01-2020 - hoog risico <i>Eigendom/aankoop/huur</i> ++ eigendom gemeente en beschikbaar + eigendom gemeente Utrecht 0 eigendom van een ander, maar aan te kopen of te huren	+ ++ + ++	Met bestemmingsplanwijziging op tijd te realiseren. Na inrichting is de locatie lange tijd beschikbaar te houden voor deze functie. Te smalle verkeersbestemming met groen. Om de tippelzone in te passen, inclusief keerlus, moet de bestemming worden gewijzigd. Let op: kapvergunning nodig. Eigendom gemeente.
2. Ruimtelijk inpasbaar + circa 300 m voor tippelzone + vlakbij ruimte voor afwerkplekken en HAP 0 voldoende ruimte beschikbaar, maar op afstand Valt af als er geen ruimte is om voorzieningen aan te leggen.	valt af	Tippelzone van 300 meter inpasbaar maar hiertoe moet een smal pad op een dijk worden verbreed. Dat gaat ten koste van bomen, er moet water worden gedempt en extra talud worden aangelegd. Afwerkplekken en HAP zijn niet in de omgeving in te passen.
3. Verkeerstechnisch inpasbaar <i>Bereikbaar met auto en fiets</i> ++ de locatie is goed bereikbaar voor auto, fiets en hulpdiensten + de locatie is redelijk bereikbaar 0 de locatie aanpassen kan, maar vergt veel ingrepen Valt af als de locatie is niet geschikt is te maken. <i>Bereikbaar met OV</i> + maximaal 800 m van bushalte - bij meer dan 800 m van OV	0 +	Goed bereikbaar voor auto's en hulpdiensten dankzij ligging vrijwel direct aan de Letschertweg. Het pad zelf is niet geschikt voor auto's en dient verbreed te worden met een keerlus. Bushalte < 800 meter.

wegingsfactoren		
4. Sociaal en fysiek veilig + veilige inrichting is mogelijk - veilige inrichting is erg duur/ veroorzaakt overlast	-	Afgelegen. In de nabijheid van de plas Strijkviertel, er bestaat de kans dat de sekswerkers en klanten hiernaartoe gaan uitwijken.
5. Afstand tot woningen + meer dan 75 m van woningen 0 minder dan 75 m maar af te schermen - minder dan 75 m en niet af te schermen	+	Geen woningen binnen 75 meter, maar nabij woningen Strijkviertel en 1.000 (geplande) woningen.
6. Aanwezigheid maatschappelijke en sociale functies + geen stapeleffecten verwacht 0 stapeleffecten acceptabel met maatregelen - stapeleffecten onacceptabel	0	Dicht bij sportpark Rijnvliet en bij de recreatieplas Strijkviertel.
7. Aanwezigheid maatschappelijk kwetsbare of omstreken functies + geen stapeleffecten te verwachten 0 stapeleffect acceptabel met maatregelen - stapeleffect niet acceptabel	+	De Heem 2 (Heijcopperkade) vlakbij: bewoners met licht verstandelijke handicap. Vanwege de doelgroep en de afstand wordt er geen interactie verwacht.
8. Toekomstige ontwikkelingen + neutraal effect 0 negatief effect - onmogelijk te combineren	+	De locatie ligt in ontwikkelingsgebied van Leidsche Rijn (uitbreiding bedrijventerrein Strijkviertel).
9. Overig		
Conclusie Niet geschikt. Gaat om een dijkje dat verbreed zou moeten worden voor aanleg, met verbreding talud en kappen beeldbepalende bomen (knotwilgen). Hoge kosten voor aanleg. Er is geen ruimte voor afwerkplekken of HAP. Afgelegen en dichtbij recreatieplas Strijkviertel (kan leiden tot ongewenste interactie).		

15. Oudenrijnseweg (Vleuten De Meern)

criteria	score	toelichting
1. Geschikt voor 01-01-2020		
<i>Start bouw/aanleg</i> + voor 01-01- 2020 - na 01-01-2020	+	Met bestemmingsplanherziening op tijd te realiseren.
<i>Hoe lang beschikbaar?</i>	++	Na inrichting is de locatie lange tijd beschikbaar te houden voor deze functie.
<i>Bestemming grond en benodigde ruimtelijke procedure</i> ++ in te passen met APV procedure (muv HAP) + wijziging bestemmingsplan voor 01-01-2020 - hoog risico	+	Verkeersbestemming. De tippelzone is in te passen in de huidige bestemming verkeer. De afwerkplekken en de HAP vallen binnen de bestemming "Bedrijventerrein". Voor het inpassen van de HAP is een bestemmingsplanherziening nodig, voor de afwerkplekken niet.
<i>Eigendom/aankoop/huur</i> ++ eigendom gemeente en beschikbaar + eigendom gemeente Utrecht 0 eigendom van een ander, maar aan te kopen of te huren Valt af als er in omgeving geen grond aan te kopen of te huren is voor de voorzieningen.	++	De weg en de naastgelegen groenstrook zijn eigendom van de gemeente en nog niet uitgegeven als bedrijfskavel.
2. Ruimtelijk inpasbaar		
++ circa 300 meter voor tippelzone + vlakbij ruimte voor afwerkplekken en HAP 0 voldoende ruimte beschikbaar, maar op afstand Valt af als er geen ruimte is om voorzieningen aan te leggen.	++	Tippelzone van 300 meter is inpasbaar op de weg zelf. HAP en afwerkplek inpasbaar in directe omgeving met beperkte ingrepen. Vanuit verkeersveiligheid wordt geadviseerd om een scherm te plaatsen om de zone af te schermen van de doorgaande weg, zoals bij de Europalaan.
3. Verkeerstechnisch inpasbaar		
<i>Bereikbaar met auto en fiets</i> ++ de locatie is goed bereikbaar voor auto, fiets en hulpdiensten + de locatie is redelijk bereikbaar 0 de locatie aanpassen kan, maar vergt veel ingrepen Valt af als de locatie is niet geschikt is te maken.	++	Bereikbaar vanaf de Rijksstraatweg en vanaf de Oudenrijnseweg. De Oudenrijnseweg is een belangrijke ontsluitingsweg vanaf de A12 naar Leidsche Rijn. Goed bereikbaar voor zowel auto's, hulpdiensten als fietsers. De weg is al een ventweg, dus het doorgaande verkeer wordt niet gehinderd. Vanwege de verkeersveiligheid wordt geadviseerd om een scherm te plaatsen tussen de doorgaande weg en de tippelzone, zoals bij de Europalaan, om "gluurverkeer" te voorkomen.
<i>Bereikbaar met OV</i> + maximaal 800 meter van bushalte - bij meer dan 800 m van OV	+	Bushalte < 800 meter.

wegingsfactoren		
4. Sociaal en fysiek veilig + veilige inrichting is mogelijk - veilige inrichting is erg duur/ veroorzaakt overlast	+	De Oudenrijnseweg is tot 's avonds laat een doorgaande route. Wellicht moeten er maatregelen worden genomen om de privacy van sekswerkers en klanten te waarborgen, maar dat is hier goed in te passen. Is goed aan te sluiten op de bestaande surveillanceroute van de politie.
5. Afstand tot woningen + meer dan 75 meter van woningen 0 minder dan 75 meter maar af te schermen - minder dan 75 meter en niet af te schermen	+	Geen woningen binnen 75 meter. Tussen de woonwijk, die meer dan 100 meter hemelsbreed van de zone is verwijderd, en de zone is een groene afscheiding aanwezig.
6. Aanwezigheid maatschappelijke en sociale functies + geen stapeleffecten verwacht 0 stapeleffecten acceptabel met maatregelen - stapeleffecten onacceptabel	+	Park. Bedrijven en bouwmarkt.
7. Aanwezigheid maatschappelijk kwetsbare of omstreden functies + geen stapeleffecten te verwachten 0 stapeleffect acceptabel met maatregelen - stapeleffect niet acceptabel	+	Geen bijzonderheden.
8. Toekomstige ontwikkelingen + neutraal effect 0 negatief effect - onmogelijk te combineren	0	Maakt onderdeel uit van grondexploitatie Oude Rijn West. De in- en uitritten van de nog uit te geven bedrijfskavels zijn direct gesitueerd aan de tippelzone. De aanleg van een tippelzone heeft mogelijk een negatief effect op de nog uit te geven bedrijfskavels. Dat brengt een risico met zich mee voor de (actieve) grondexploitatie. Een deel van het uitgeefbare terrein is aangeboden (waar nu een afwerkplek is in getekend) aan een partij die van mening is een bouwclaim te hebben voor het gehele uitgeefbare terrein.
9. Overig		Er is een groenvoorziening naast de beoogde locatie gelegen. Voorkomen moet worden dat de werkzaamheden worden verlegd naar dit park.
Conclusie In principe geschikt. Voorgesteld wordt om deze locatie nader uit te werken. Tippelzone kan op de weg (is al een ventweg met een stoep) en HAP en afwerkplekken kunnen met beperkte ingrepen worden ingepast. Goede bereikbaarheid. De Oudenrijnseweg heeft tot laat in de avond doorgaand verkeer. Kanttekening: de strook is van de gemeente en nog niet definitief uitgegeven, maar wel deels aangeboden aan een partij. Het gebied maakt deel uit van een actieve grondexploitatie. Tussen woonwijk en deze strook is een groene afscheiding aanwezig.		

16. Molensteijn (Vleuten De Meern)

criteria	score	toelichting
1. Geschikt voor 01-01-2020		
<i>Start bouw/aanleg</i> + voor 01-01- 2020 - na 01-01-2020	+	Met uitwerkingsplan op tijd te realiseren.
<i>Hoe lang beschikbaar?</i>	++	Na inrichting is de locatie lange tijd beschikbaar te houden voor deze functie.
<i>Bestemming grond en benodigde ruimtelijke procedure</i> ++ in te passen met APV procedure (muv HAP) + wijziging bestemmingsplan voor 01-01-2020 - hoog risico	+	De huidige bestemming is "Bedrijventerrein Uit te Werken". Voor de realisatie van de tippelzone en de afwerkplekken is het noodzakelijk een uitwerkingsplan te maken. Voor de HAP is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.
<i>Eigendom/aankoop/huur</i> ++ eigendom gemeente en beschikbaar + eigendom gemeente Utrecht 0 eigendom van een ander, maar aan te kopen of te huren	+	Eigendom gemeente (uitgeefbare bedrijfskavels). Het gebied maakt deel uit van een actieve grondexploitatie.
2. Ruimtelijk inpasbaar	+	Tippelzone van 240 meter inpasbaar. HAP en afwerkplek inpasbaar in directe omgeving.
++ circa 300 meter voor tippelzone + vlakbij ruimte voor afwerkplekken en HAP 0 voldoende ruimte beschikbaar, maar op afstand Valt af als er geen ruimte is om voorzieningen aan te leggen.		
3. Verkeerstechnisch inpasbaar		
<i>Bereikbaar met auto en fiets</i> ++ de locatie is goed bereikbaar voor auto, fiets en hulpdiensten + de locatie is redelijk bereikbaar 0 de locatie aanpassen kan, maar vergt veel ingrepen Valt af als de locatie is niet geschikt is te maken.	+	Bereikbaar vanaf de Rijksstraatweg en vanaf de Oudenrijneweg. Goed bereikbaar voor zowel auto's, hulpdiensten als fietsers. Kruisingen van autoverkeer met HOV banen worden in Utrecht (en dus ook op deze streng) altijd geregeld. Dit gebeurt of met verkeerslichten of met een waarschuwingsinstallatie. In dit geval is een waarschuwingsinstallatie voldoende.
<i>Bereikbaar met OV</i> + maximaal 800 meter van bushalte - bij meer dan 800 m van OV	+	Bushalte < 800 meter.

wegingsfactoren		
4. Sociaal en fysiek veilig + veilige inrichting is mogelijk - veilige inrichting is erg duur/ veroorzaakt overlast	-	De locatie ligt op een paar honderd meter van de doorgaande Oudenrijnseweg, maar op de Molensteijn zelf en in de omgeving is in de avonden weinig verkeer. Er zijn ook geen woningen of voorzieningen in de buurt die voor levendigheid zorgen. Een deel van de weg voor de tippelzone wordt ook gebruikt als enige toegangsweg voor een 24 uursopslag, dit kan leiden tot ongewenste vermenging. De locatie ligt niet op de standaard surveillanceroute van de politie.
5. Afstand tot woningen + meer dan 75 meter van woningen 0 minder dan 75 meter maar af te schermen - minder dan 75 meter en niet af te schermen	+	Geen woningen binnen 75 meter.
6. Aanwezigheid maatschappelijke en sociale functies + geen stapeleffecten verwacht 0 stapeleffecten acceptabel met maatregelen - stapeleffecten onacceptabel	+	Bedrijven en bouwmarkt.
7. Aanwezigheid maatschappelijk kwetsbare of omstreden functies		Geen bijzonderheden.
8. Toekomstige ontwikkelingen + neutraal effect 0 negatief effect - onmogelijk te combineren	0	Op dit moment ligt er een uitgifte-overeenkomst voor kavel 20 ten noorden van de tippelzone en een reservering voor kavel 19 (verplaatsing bedrijf uit De Meern, kavel 19 is reeds in gebruik gegeven). De kavels 17 en 18 (2.700m ²) waarop de HAP is geprojecteerd zijn gereserveerd voor een bedrijf (dat nu een ontwerp maakt). De in- en uitritten van de uit te geven bedrijfskavels zijn direct gesitueerd aan de tippelzone. De aanleg van een tippelzone heeft mogelijk een negatief effect op de nog uit te geven bedrijfskavels. Dat brengt een risico met zich mee voor de grondexploitatie, maar ook schadeclaims van partijen waarmee nu al afspraken zijn gemaakt.
9. Overig		
Conclusie In principe geschikt, maar vereist aanvullende maatregelen. Het zou dan gaan om het toevoegen van een extra weg ten noorden van de bestaande weg en de busbaan. Dit geeft risico's op vertraging in de planologische procedures en in de uitvoering. Mogelijk negatief effect op de uitgifte van bedrijfskavels. Het gebied maakt deel uit van een actieve grondexploitatie. Goed bereikbaar, en ruimtelijk goed inpasbaar. Kanttekeningen: de locatie is afgelegen, er is geen/nauwelijks doorgaand verkeer en de locatie maakt geen deel uit van het stedelijk weefsel.		

17. Floridadreef (Overvecht)

criteria	score	toelichting
1. Geschikt voor 01-01-2020 <i>Start bouw/aanleg</i> + voor 01-01- 2020 - na 01-01-2020 <i>Hoe lang beschikbaar?</i> <i>Bestemming grond en benodigde ruimtelijke procedure</i> ++ in te passen met APV procedure (muv HAP) + wijziging bestemmingsplan voor 01-01-2020 - hoog risico <i>Eigendom/aankoop/huur</i> ++ eigendom gemeente en beschikbaar + eigendom gemeente Utrecht 0 eigendom van een ander, maar aan te kopen of te huren Valt af als er in omgeving geen grond aan te kopen of te huren is voor de voorzieningen.	 + ++ + ++	 Met bestemmingsplanwijziging op tijd te realiseren. Na inrichting is de locatie lange tijd beschikbaar te houden voor deze functie. Verkeersbestemming en bestemming Bedrijf. De tippelzone en keerlus vallen binnen de huidige bestemming Verkeer. De afwerkplekken zijn te realiseren binnen de huidige bestemming Bedrijf. Voor de HAP is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Eigendom gemeente. Het gebied maakt deel uit van een actieve grondexploitatie. Kavels 1, 5 en 6 langs Floridadreef zijn nog niet uitgegeven. Het idee zou zijn om kavel 1 te kopen ten behoeve van de afwerkplekken, en de HAP in te passen op een nabij gelegen groenstrook.
2. Ruimtelijk inpasbaar ++ circa 300 meter voor tippelzone + vlakbij ruimte voor afwerkplekken en HAP 0 voldoende ruimte beschikbaar, maar op afstand Valt af als er geen ruimte is om voorzieningen aan te leggen.	 ++	 Tippelzone van 285 meter inpasbaar. HAP en afwerkplek inpasbaar in directe omgeving.
3. Verkeerstechnisch inpasbaar <i>Bereikbaar met auto en fiets</i> ++ de locatie is goed bereikbaar voor auto, fiets en hulpdiensten + de locatie is redelijk bereikbaar 0 de locatie aanpassen kan, maar vergt veel ingrepen Valt af als de locatie is niet geschikt is te maken. <i>Bereikbaar met OV</i> + maximaal 800 meter van bushalte - bij meer dan 800 m van OV	 ++ +	 Bereikbaar via de Fransiscusdreef. Ligging vrijwel direct aan het hoofdwegennet. Bereikbaarheid hulpdiensten en fietsers is goed. Bushalte < 800 meter.

wegingsfactoren		
4. Sociaal en fysiek veilig + veilige inrichting is mogelijk - veilige inrichting is erg duur/ veroorzaakt overlast	+	De locatie is gelegen op een bedrijventerrein, maar er is doorgaand verkeer in de omgeving door nabij gelegen (sport)voorzieningen, winkels met avondopenstelling en woningen. De tippelzone zou hier deel uitmaken van een stedelijk weefsel. De winkels liggen voldoende dichtbij om verkeer te genereren, maar er wordt geen ongewenste interactie verwacht. Advies is om de zone compacter (korter) te maken om te voorkomen dat men de lengte van de weg benut om onvergund te tippelen buiten de zone. Groen aan zijde crematorium is een aandachtspunt, hekken plaatsen. Ligt op surveillanceroute van de politie.
5. Afstand tot woningen + meer dan 75 meter van woningen 0 minder dan 75 meter maar af te schermen - minder dan 75 meter en niet af te schermen	+	Geen woningen binnen 75 meter.
6. Aanwezigheid maatschappelijke en sociale functies + geen stapeleffecten verwacht 0 stapeleffecten acceptabel met maatregelen - stapeleffecten onacceptabel	+	De Floridadreef is een route van woningen naar sportgelegenheid (voetbal en indoor skating) en naar een volkstuintencomplex. De nabijgelegen Gamma en Jumbo zijn tot 21.00 uur open. Verder zijn er in de buurt diverse bedrijven gevestigd. Er ligt een crematorium vlakbij, waar in de vroege avond condoleances plaatsvinden. Verder zijn er in de buurt diverse bedrijven gevestigd. Tegenover zone ligt complex voor volkstuinters en ontmoeting.
7. Aanwezigheid maatschappelijk kwetsbare of omstreden functies + geen stapeleffecten te verwachten 0 stapeleffect acceptabel met maatregelen - stapeleffect niet acceptabel	0	Overvecht is een aandachtswijk. Gezien de draaglast en draagkracht van de wijk als geheel, is deze locatie minder geschikt.
8. Toekomstige ontwikkelingen + neutraal effect 0 negatief effect - onmogelijk te combineren	0	Gemeentelijke ambitie gericht op opwaardering bedrijventerrein. In het geactualiseerde Groenstructuurplan (vastgesteld door het College) is het groen ten noorden van de Floridadreef aangewezen als wenselijke groenuitbreiding.
9. Overig		
Conclusie In principe geschikt, maar gezien de draaglast en draagkracht van de wijk als geheel, niet geschikt genoeg om nader uit te werken. Met beperkte ingrepen is de tippelzone en de voorzieningen in te passen. Goed bereikbaar. De locatie is gelegen op een bedrijventerrein, maar er is doorgaand verkeer in de omgeving door nabij gelegen (sport)voorzieningen, winkels met avondopenstelling en woningen. De tippelzone zou hier deel uitmaken van een stedelijk weefsel. Kanttekening: Overvecht is een aandachtswijk. Gezien de draaglast en draagkracht van de wijk als geheel, is deze locatie minder geschikt. Het gebied maakt deel uit van een actieve grondexploitatie.		

18. Westraven (Zuidwest)

criteria	score	toelichting
1. Geschikt voor 01-01-2020 <i>Start bouw/aanleg</i> + voor 01-01- 2020 - na 01-01-2020 <i>Hoe lang beschikbaar?</i> <i>Bestemming grond en benodigde ruimtelijke procedure</i> ++ in te passen met APV procedure (muv HAP) + wijziging bestemmingsplan voor 01-01-2020 - hoog risico <i>Eigendom/aankoop/huur</i> ++ eigendom gemeente en beschikbaar + eigendom gemeente Utrecht 0 eigendom van een ander, maar aan te kopen of te huren	+ ++ + valt af	Met bestemmingsplanwijziging op tijd te realiseren. Na inrichting is de locatie lange tijd beschikbaar te houden voor deze functie. De tippelzone, de afwerkplekken en de HAP vallen in de bestemming "Bedrijventerrein". Voor de HAP is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Gekocht door Borghese voor aanleg busremise, die overdag en in de avonduren gebruikt gaat worden.
2. Ruimtelijk inpasbaar + circa 300 m voor tippelzone + vlakbij ruimte voor afwerkplekken en HAP 0 voldoende ruimte beschikbaar, maar op afstand Valt af als er geen ruimte is om voorzieningen aan te leggen.	+	Tippelzone van 2 x 150 meter inpasbaar. Afwerkplekken inpasbaar op remiseterrein.
3. Verkeerstechnisch inpasbaar <i>Bereikbaar met auto en fiets</i> ++ de locatie is goed bereikbaar voor auto, fiets en hulpdiensten + de locatie is redelijk bereikbaar 0 de locatie aanpassen kan, maar vergt veel ingrepen Valt af als de locatie is niet geschikt is te maken. <i>Bereikbaar met OV</i> + maximaal 800 m van bushalte - bij meer dan 800 m van OV	- +	Goed bereikbaar via Griffioenlaan. Door ligging direct aan hoofdwegennet goed bereikbaar voor auto's en hulpdiensten. Moeilijk te combineren met de verkeersbewegingen vanuit de busremise. Bushalte < 800 meter.

wegingsfactoren		
4. Sociaal en fysiek veilig + veilige inrichting is mogelijk - veilige inrichting is erg duur/ veroorzaakt overlast	+	Erg rustig in de avonduren, maar wel levendig door busremise en transferium. Ligging buiten de woonbebouwing maar niet afgelegen.
5. Afstand tot woningen + meer dan 75 m van woningen 0 minder dan 75 m maar af te schermen - minder dan 75 m en niet af te schermen	+	Geen woningen binnen 75 meter.
6. Aanwezigheid maatschappelijke en sociale functies + geen stapeleffecten verwacht 0 stapeleffecten acceptabel met maatregelen - stapeleffecten onacceptabel	0	P+R Westraven, kantoren RWS en hotel Bastion.
7. Aanwezigheid maatschappelijk kwetsbare of omstreden functies + geen stapeleffecten te verwachten 0 stapeleffect acceptabel met maatregelen - stapeleffect niet acceptabel		
8. Toekomstige ontwikkelingen + neutraal effect 0 negatief effect - onmogelijk te combineren		
9. Overig		
Conclusie Niet geschikt. De grond is verkocht aan Borghese voor een busremise. Er is geen andere locatie in de buurt beschikbaar.		

