

Structuurplan

**Woongebied Rijnvliet**

januari 2008



## INHOUDSOPGAVE

<b>1. INLEIDING</b> .....	5
1.1 Aanleiding en doel van het structuurplan .....	5
1.2 Het Structuurplan: wettelijk kader .....	5
1.3 Begrenzing .....	7
1.4 Uitgangspunten Woongebied Rijnvliet .....	7
1.5 Relatie met de Wet voorkeursrecht gemeenten .....	7
1.6 Leeswijzer .....	7
<b>2. HISTORISCHE EN HUIDIGE SITUATIE</b> .....	9
2.1 Historische context .....	9
2.2 Beschrijving van de ruimtelijke karakteristiek van het plangebied .....	11
2.3 Beschrijving van de functionele structuur .....	11
2.4 Algemeen beleid .....	11
<b>3. PLANBESCHRIJVING</b> .....	15
3.1 Inleiding .....	15
3.2 Ruimtelijke Structuur .....	15
3.3 Programma .....	16
3.3.1 Wonen .....	16
3.3.2 Voorzieningen .....	18
3.3.3 Kantoren .....	18
3.3.4 Bedrijven .....	19
3.3.5 Verkeer en parkeren .....	19
3.3.6 Openbare ruimte, groen en recreatie .....	21
3.4 Stedenbouwkundige uitgangspunten Woongebied Rijnvliet .....	21
3.5 Beschrijving plankaart .....	22
<b>4. MILIEUASPECTEN</b> .....	23
4.1 Inleiding, milieueffectrapportage .....	23
4.2 Geluid .....	23
4.3 Bedrijven .....	24
4.4 Lucht .....	25
4.5 Externe veiligheid .....	26
4.6 Bodem .....	27
4.7 Ecologie .....	27
4.8 Energie en Duurzaam Bouwen .....	27
4.9 Kabels en leidingen .....	27
4.10 Conclusie .....	27
<b>5. WATERPARAGRAAF</b> .....	29
5.1 Doel .....	29
5.2 Beleidskader .....	30
5.3 Verslaglegging van gevoerd overleg gemeente - waterbeheerder .....	30
<b>6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b> .....	31
<b>7. OVERLEG EN INSPRAAK</b> .....	33
7.1 Inspraak .....	33
7.2 Overleg ex artikel 10 Bro .....	33
7.3 Conclusie .....	33



**Legenda**

 Plangebied

  
Dienst Stadsontwikkeling  
D.S.O. Afd. Stedenbouw en monumenten

Afbeelding 1. Plangebied Woongebied Rijnvliet (luchtfoto)

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel van het structuurplan

### *Aanleiding*

Woongebied Rijnvliet is een belangrijk onderdeel van de Centrale Zone, het gebied rond de Rijksweg A2. De Centrale Zone is het sluitstuk van de ontwikkeling van de Vinex-locatie Leidsche Rijn (zie afbeelding 2). Naast Leidsche Rijn Centrum bestaat de Centrale Zone uit negen stedenbouwkundige ontwikkelingsgebieden met elk een eigen karakter, waaronder het Woongebied Rijnvliet, gelegen ten zuiden van de Rijksstraatweg, in de kom van de kruising van Rijksweg A2 en Rijksweg A12 ten noorden van Sportpark Rijnvliet. Dit gebied behoort voor *het grootste deel* tot het deel van het bestemmingsplan Leidsche Rijn Utrecht 1999 waaraan door de Raad van State goedkeuring is onthouden.

Om de ontwikkeling van het plangebied van agrarisch naar woongebied veilig te stellen, waarbij de gemeente een duidelijke regierol moet kunnen vervullen, heeft de gemeenteraad op 13 oktober 2005 besloten met toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) een voorkeursrecht te vestigen op een groot deel van het plangebied. Door deze vestiging heeft de gemeente bij transacties van onroerend goed in dit gebied een voorkeurspositie. De toepassing van de Wvg brengt met zich mee dat binnen twee jaar na de aanwijzing een ontwerp-bestemmingsplan of een ontwerp-structuurplan ter inzage moet worden gelegd.

Het onderliggend structuurplan is een eerste stap om de overeengekomen uitgangspunten uit de Ontwikkelingsvisie Centrale Zone Leidsche Rijn voor het woongebied Rijnvliet een juridische status te geven. De uitgangspunten zullen met name in hoofdstuk 3 aan de orde komen.

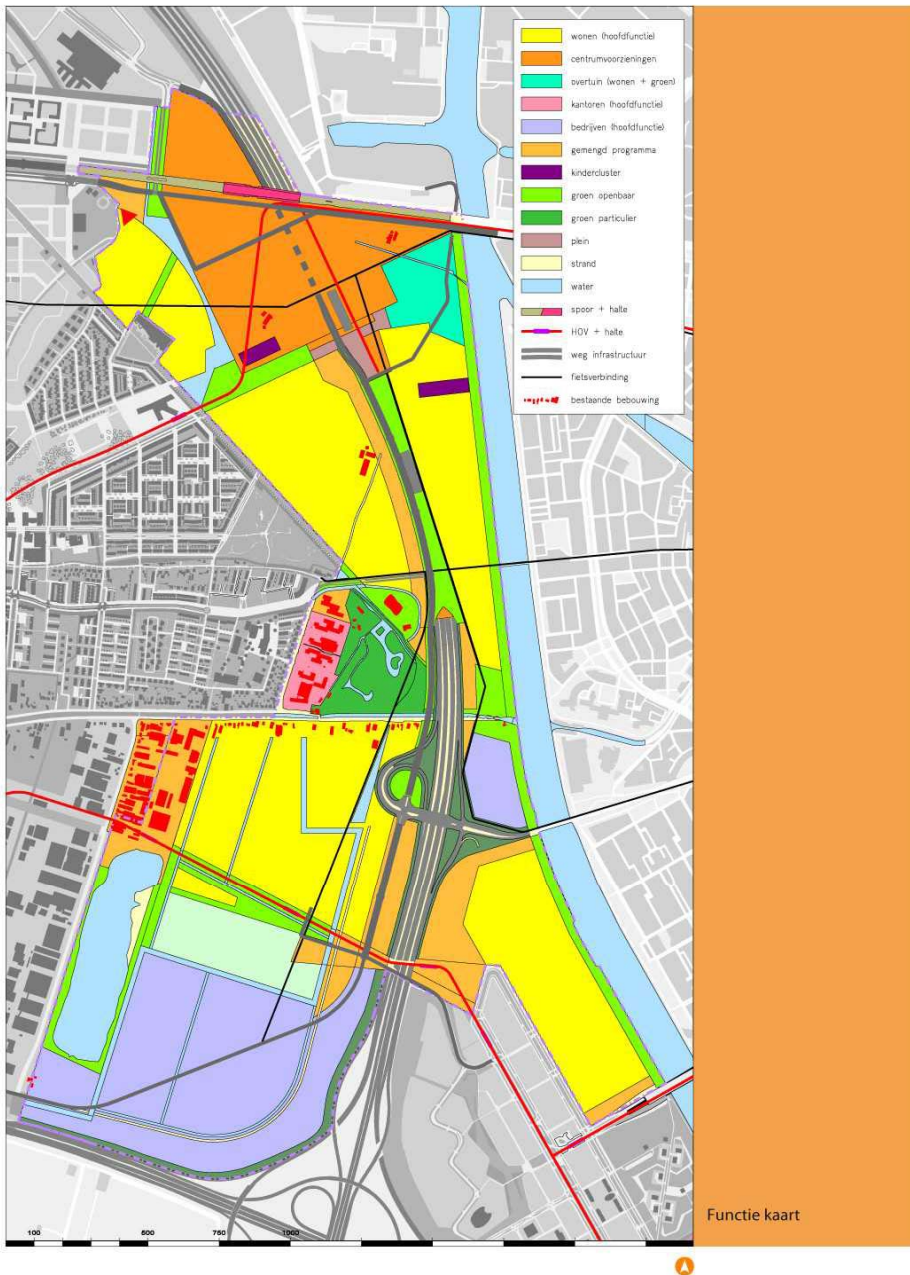
### *Doel*

Belangrijkste doel van dit structuurplan is het bieden van een ruimtelijk kader voor toekomstige ontwikkelingen in het woongebied van Rijnvliet. Het structuurplan kan dienen als de ruimtelijke onderbouwing en hiermee de basis vormen voor het voeren van vrijstellingsprocedures op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). In artikel 19 van de WRO is namelijk vastgelegd dat vrijstelling van een bestemmingsplan kan worden verleend, mits dit verzoek (onder andere) is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Onder een goede ruimtelijke onderbouwing wordt volgens artikel 19 WRO bij voorkeur een gemeentelijk structuurplan verstaan. Daarnaast dient het structuurplan voor de bestendiging van het gevestigde voorkeursrecht. Meer over de relatie tussen het structuurplan en de Wvg is te vinden in paragraaf 1.5.

Het doel van het structuurplan Woongebied Rijnvliet is dus tweeledig: een wettelijke grondslag bieden aan de ontwikkeling van het plangebied en het bestendigen van het besluit om een voorkeursrecht te vestigen.

## 1.2 Het Structuurplan: wettelijk kader

In het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) zijn met name de inhoudelijke eisen aan een structuurplan vastgelegd. Artikel 11 van dit besluit geeft aan dat een structuurplan een beschrijving van de meest gewenste ontwikkeling op hoofdlijnen van het betreffende gebied moet bevatten. Daarnaast moet bij een structuurplan, net zoals bij een bestemmingsplan, aandacht worden besteed aan de relatie met het omringende gebied. De gewenste ontwikkelingen en de relatie met het omringende gebied moeten vervolgens in beeld worden gebracht door een of meerdere kaarten.



8 Ontwikkelingsvisie Centrale Zone 2005

Afbeelding 2. Functiekaart Ontwikkelingsvisie Centrale Zone

Een structuurplan heeft een globaal en indicatief karakter. Door dit globale en indicatieve karakter biedt het structuurplan ruimte voor de invulling van ontwikkelingen waarvoor nog geen (volledig) eindbeeld is te geven. Een structuurplan is geen bindende regeling voor de burger, in tegenstelling tot bijvoorbeeld een bestemmingsplan, maar bindt wel het bestuur. Zo kan het bestuur in principe alleen binnen het kader van een structuurplan vrijstelling verlenen van het geldende bestemmingsplan.

### **1.3 Begrenzing**

Het Woongebied Rijnvliet ligt in de 'Polder Ouderijn', ten westen van Utrecht, ten oosten van de Strijkviertelplas en de bedrijvenlocatie Ouderijn. De Rijksstraatweg en de *Stadsweg* zijn respectievelijk de noord en de oostgrens. Het plangebied wordt in het zuiden begrensd door Sportpark Rijnvliet, aan de westzijde door de Recreatieplas Strijkviertel en bedrijventerrein Ouderijn. Binnen het plangebied bevindt zich een aantal bedrijven en woningen langs de Rijksstraatweg. Het overige gebied heeft nu een agrarische functie. Voor een afbakening van het plangebied zie afbeelding 1.

### **1.4 Uitgangspunten Woongebied Rijnvliet**

Op 12 januari 2006 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de Ontwikkelingsvisie Centrale Zone. Kern van de ontwikkelingsvisie voor het woongebied Rijnvliet is om het poldergebied centraal gelegen bij de Rijksweg A2 om te vormen tot een woongebied met een *groenstedelijk woonmilieu*. De uitgangspunten vormen de basis voor dit structuurplan en richten zich onder meer op de functies, de wenselijke stedenbouwkundige structuur en de historische context.

### **1.5 Relatie met de Wet voorkeursrecht gemeenten**

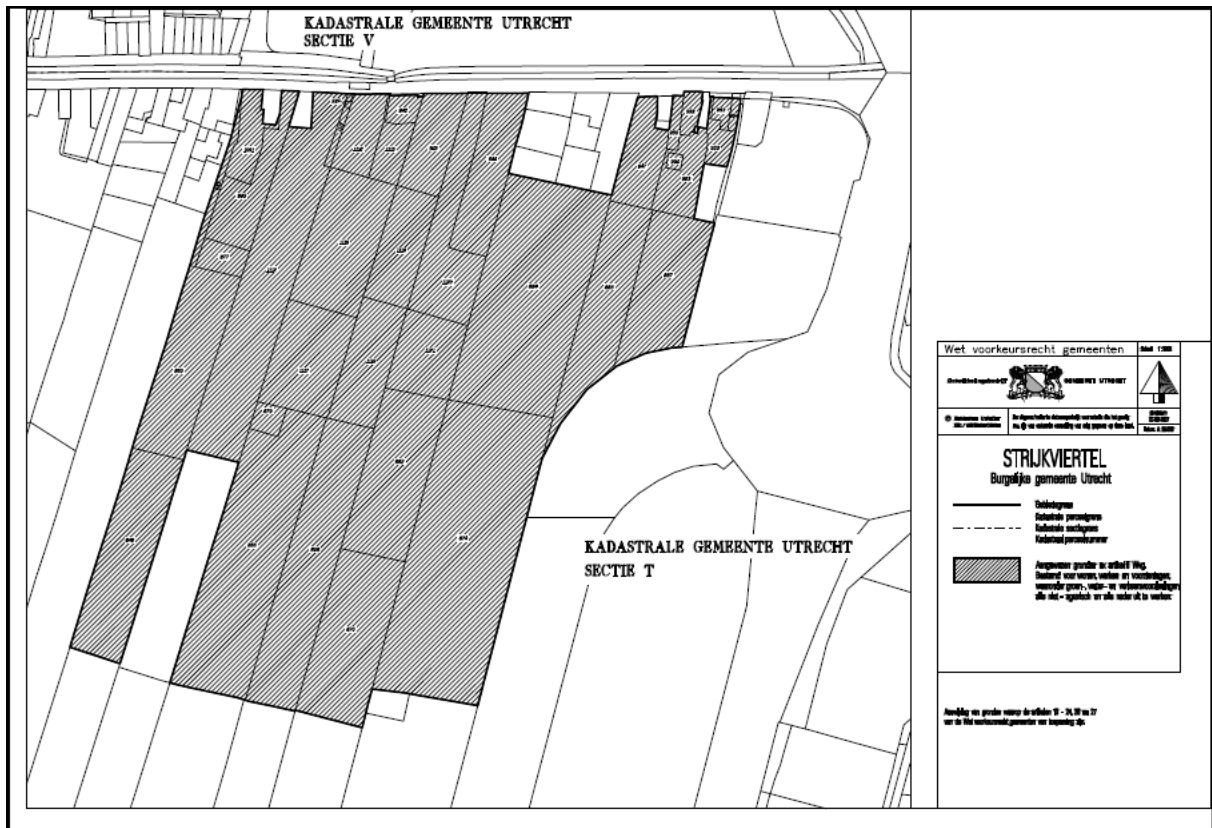
Op een groot deel van het plangebied is door de gemeenteraad op 13 oktober 2005 de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing verklaard (zie afbeelding 3). Ter bestemming van het gevestigde voorkeursrecht moet binnen een periode van twee jaar na het vestigen van het voorkeursrecht een structuurplan of een bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Voor het plangebied Rijnvliet is gekozen voor een structuurplan. Een, meer gedetailleerd, bestemmingsplan kan op dit moment niet worden opgesteld, aangezien de toekomstige inrichting van het gebied alleen nog in hoofdlijnen kan worden aangegeven.

In de Wvg is aangegeven dat het voorkeursrecht kan worden gevestigd op gronden waaraan in een structuurplan of bestemmingsplan een niet-agrarische bestemming is toegedacht/gegeven en waarvan het gebruik afwijkt van het huidige gebruik. Dit is voor de te verwerven gronden in het plangebied het geval: in het onderhavige plan vindt er omzetting plaats van een agrarische functie naar hoofdzakelijk een woonfunctie.

### **1.6 Leeswijzer**

In de hiernavolgende hoofdstukken komen de volgende onderwerpen aan de orde. In hoofdstuk 2 worden de historische context en de huidige situatie van Polder Ouderijn en de toekomstige Woongebied Rijnvliet besproken. In hoofdstuk 3 wordt aan de hand van de Ontwikkelingsvisie Centrale Zone de beoogde ruimtelijke en functionele ontwikkeling geschetst.

In hoofdstuk 4 worden de resultaten van het onderzoek op diverse milieuaspecten zoals geluid, lucht en ecologie weergegeven. Hoofdstuk 5 is gereserveerd voor de waterparagraaf. Vervolgens komt in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid van het structuurplan aan de orde en tenslotte wordt in hoofdstuk 7 aandacht besteed aan het overleg- en inspraaktraject van dit structuurplan.



Afbeelding 3. Gebied waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is verklaard.



## 2. HISTORISCHE EN HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Historische context

#### *De verkaveling*

Deelgebied Rijnvliet ligt in de voormalige polder Oudenrijn. Het deel tussen het Strijkviertel en de Taatsedijk is ongeveer de helft van deze polder. De polder Oudenrijn ligt voor een deel op de hooggelegen stroomrug van de rivier de Rijn. De wat hoog gelegen ligging maakte een vroege (elfde/twaalfde eeuw) ontginning mogelijk. Als ontginningsbasis diende een waterloop die ter hoogte van de Leidsche Rijn is gegraven. Vanuit deze watergang groef men kavelsloten richting het zuiden. Dat de kavels een klein beetje schuin op de Leidsche Rijn staan heeft mogelijk te maken met het feit dat de kavelrichting bepaald werd door de oudere ontginningen van Papendorp ten oosten van de Oudenrijn ontginning.

De bewoning vond plaats op de kop van de kavels. In de zeventiende eeuw werd de Leidsche Rijn sterk verbreed waardoor deze oude bebouwing voor een deel verdwenen zal zijn. De oudste bebouwing die tegenwoordig langs de Rijksstraatweg ligt dateert dan ook uit de zeventiende eeuw. De toegepaste ontginningsmethode heeft geleid tot een kenmerkend Hollands slagenlandschap. Dit karakteristieke landschap zal als stedenbouwkundig uitgangspunt moeten dienen.

#### *Fysisch geografische elementen*

Het deelgebied Rijnvliet ligt op de zuidelijke rand van de stroomrug van de Rijn. In het noordelijk deel van het deelgebied ligt nog een strook hoog gelegen grond die ooit door de rivier de Rijn is afgezet. Als restant van deze rivier ligt nog een oude restgeul van de Rijn in een prachtige krul. Verder liggen direct ten zuiden van het plangebied een aantal zogenaamde crevasseruggen. Dit zijn kleine hoger gelegen ruggetjes die bij een doorbraak van de rivier zijn ontstaan. Deze ruggen lopen van het verkeersplein Oudenrijn richting het noordwesten, onder en langs het Strijkviertel, om vervolgens onder de dorpskern van De Meern te verdwijnen. Het derde fysisch geografische element beslaat het grootste deel van het gebied. Dit zijn de komgronden, bestaande uit zware klei. De overgang van de stroomrug naar de komgronden is in het gebied te herkennen aan de hand van de oost-west georiënteerde sloten.

#### *Archeologie*

Langlopend archeologisch onderzoek in Leidsche Rijn heeft aangetoond dat juist de hoger gelegen stroomruggronden in het verleden intensief zijn bewoond. Tot voor kort waren er echter geen archeologische vindplaatsen op de hoger gelegen delen van Rijnvliet bekend. Hierbij moet echter worden aangetekend dat bij een archeologische kartering aan het begin van de jaren negentig een groot deel van het plangebied vanwege betredingsproblemen en vanwege de aard van het grondgebied niet onderzocht kon worden.

In de noordelijke strook direct langs de Rijksstraatweg is de kans groot dat bewoningssporen uit de late middeleeuwen worden aangetroffen. Zo werd bij archeologisch onderzoek ter hoogte van het voormalige bejaardentehuis Rheyngaarde bewoning uit deze periode gevonden. Zie ook de paragraaf over de verkaveling.

#### De Romeinse weg

Begin 2007 zijn in de buurt van de Oudenrijnseweg in Leidsche Rijn een paar interessante metaalvondsten uit de Romeinse tijd gevonden. Naar aanleiding hiervan vond een waarneming plaats waarbij de Romeinse weg op een volstrekt onverwachte locatie werd aangetroffen. Vervolgens is een aantal proefsleuven gegraven waarbij geconstateerd is dat de Romeinse weg ten zuiden van de Leidsche Rijn in een vrij rechte lijn richting het oosten loopt. In juni 2007 is bij een sanering in een ontgraving deze weg wederom aangetroffen. Door deze punten met elkaar te verbinden ontstaat een vrij rechte lijn richting het westen waarbij de weg van west naar oost door deelgebied Rijnvliet heen zou lopen.

Door middel van grondboringen (september 2007) is verder richting het oosten de weg inderdaad aangetroffen. De weg manifesteert zich in de boringen door een afwijkende bodemsamenstelling en de aanwezigheid van grind dat door de Romeinen als wegdek werd gebruikt. Door het ploegen is het grind over een breed gebied verspreid geraakt waardoor het moeilijk is de exacte locatie van de naar schatting 5 meter brede weg aan te geven.

De exacte locatie van de Romeinse weg kan alleen door archeologisch (proef)onderzoek worden vastgesteld. Tot die tijd zal rekening gehouden moeten worden met een zone van 20 meter aan beide zijden uit het hart van de weg, waarbinnen elke verstoring voorkomen dient te worden. Gezien het kwetsbare karakter en de ondiepe ligging van de weg is de Romeinse weg als belangrijke cultuurhistorische drager ingepast in dit structuurplan en is opgenomen op de bijbehorende plankaart. Met de Romeinse weg krijgt het deelgebied Rijnvliet een stedenbouwkundige drager van formaat.

#### *Overige archeologie*

Momenteel is de gemeente bezig met het onderzoeken van de eerder genoemde noordelijke strook en de ten zuiden van het plangebied gelegen crevasseruggen. De resultaten van dit onderzoek worden in het derde kwartaal van 2007 verwacht.

Ten zuiden van Rijksstraatweg 20, bij een in 1859 gebouwde neogotische kerk, heeft een kerkhof gelegen. Voor zover bekend is het kerkhof, nadat de kerk in 1940 is opgeheven, geruimd. Een korte studie zou dit moeten bevestigen om te voorkomen dat bij grondwerkzaamheden menselijk skeletmateriaal wordt aangetroffen.

#### *Cultuurhistorie*

De Leidsche Rijn met de daarlangs gelegen Rijksstraatweg is het lint van dit deelgebied. De Rijksstraatweg ligt op de oorspronkelijke ontginningsbasis van de Ouden Rijn polder. Rond 1827 wordt de Rijksstraatweg verhard met klinkers en wordt de weg een onderdeel van de belangrijke doorgaande weg vanuit Utrecht richting het westen. Langs de Rijksstraatweg ligt een groot aantal belangrijke gebouwen, waaronder enkele gemeentelijke monumenten (Rijksstraatweg 5 'Rhijnoord', Rijksstraatweg 6-7 'Rhijnshoek', Rijksstraatweg 13 'Rhijnzathe' en Rijksstraatweg 14, 17, 19, 20 en 21) en een rijksmonument (Rijksstraatweg 12 'Rhijnzicht').

Met de linten in het deelgebied Rijnvliet dient zorgvuldig te worden omgegaan. Het kenmerkende van de Rijksstraatweg is een losse, soms wat verder van de weg gelegen, bebouwing. Door de kwaliteit van de bestaande bebouwing is dit een van de meest waardevolle linten binnen Leidsche Rijn. De geplande nieuwbouw zal zich aan het karakter van dit lint moeten aanpassen. Hierbij zal moeten worden bepaald wat de karakteristiek van het lint is en hoe deze zoveel mogelijk gehandhaafd kan blijven in een nieuwe stedenbouwkundige situatie.

#### *Het groen*

De beplanting in de polder volgt voor een belangrijk deel het slotenpatroon. Langs de sloten stonden bomenrijen en houtwallen van (knot)wilg, els en es en in de buurt van de boerderijen konden door de zandige ondergrond kleine boomgaarden aangelegd worden. De aanwezigheid van deze begroeiing lijkt een relatie te hebben met de zandige ondergrond van de stroomruggen. Waar de stroomruggen de ondergrond vormen groeien de meeste bomen. Geadviseerd wordt dan ook een analyse en inventarisatie van het bestaande groen uit te voeren zodat dit in de stedenbouwkundige plannen ingepast kan worden.

#### *Conclusie*

In dit gebied is een hoge verwachting op het vinden van vondsten van cultuurhistorische waarden. Binnen het plangebied dient dan ook zorgvuldig met deze cultuurhistorische waarden worden omgegaan. Het bebouwingslint langs de Rijksstraatweg zal, vanwege de gevarieerdheid in bebouwingssoorten, zo mogelijk worden ingepast.

## 2.2 Beschrijving van de ruimtelijke karakteristiek van het plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de Leidsche Rijn en ten westen van de Stadsweg. Het gebied, deel van de polder Oudenrijn, is nu voornamelijk in gebruik als weiland. De polder wordt aan drie zijden omgeven door gebieden zonder woonfunctie: het bedrijventerrein Ouderijn aan de westzijde, het sportpark Rijnvliet aan de zuidzijde en de Letchertweg aan de oostzijde. Daardoor kent het gebied een enigszins geïsoleerde positie.

De noordgrens wordt gevormd door het lint langs de Rijksstraatweg met achter de Leidsche Rijn het al gerealiseerde woongebied Langerak en het oude landgoed 'Park Voorn'. Aan de oostzijde van het gebied loopt een watergang, de Oudenrijnsche Wetering.

De verkaveling van het gebied is erg duidelijk georiënteerd geweest op de Leidsche Rijn, het totale gebied is bijna haaks op de Leidsche Rijn verkaveld. De ruimtelijke structuur binnen het plangebied Rijnvliet wordt daarnaast bepaald door grote bestaande elementen in de directe omgeving zoals de historische lintbebouwing langs de Rijksstraatweg, de hoger gelegen Rijksweg A2 en het zicht op Park Voorn. Noordoostelijk, aan de overzijde van de Rijksweg A2, ligt het industrieterrein Hooggelegen met onder ander de aluminiumfabriek Nedal.

Op dit moment is het gebied nog niet goed ontsloten en alleen bereikbaar via de onderdoorgang bij de Rijksstraatweg, Het verkeersplein Hooggelegen is goed zichtbaar vanuit het gebied, maar biedt geen directe toegang tot het gebied.

### *Conclusie*

Het woongebied Rijnvliet ligt vrij geïsoleerd ten opzichte van de overige woongebieden van Leidsche Rijn. Het gebied heeft, door de situering nabij de recreatieplas Strijkviertel, sportpark Rijnvliet, bedrijventerrein Ouderijn en het Centrum Leidsche Rijn, veel potenties in zich voor een aantrekkelijk woongebied. Bijzondere elementen, zoals de kavels van het lint langs de Rijksstraatweg alsmede de rol van het water in het gebied zullen op zorgvuldige wijze moeten worden ingepast.

## 2.3 Beschrijving van de functionele structuur

Langs de Rijksstraatweg bevinden zich bedrijven en woningen, de overige gronden hebben voornamelijk een agrarische functie. Verreweg de meeste grond in het gebied is in eigendom van derden. Deelgebied Rijnvliet/Strijkviertel kenmerkt zich aldus door een complexe verkavelingstructuur en grondeigendomsituatie.

## 2.4 Algemeen beleid

### *Inleiding*

In deze paragraaf worden kort de relevante beleidsuitgangspunten voor het Woongebied Rijnvliet besproken, zoals ze zijn vastgelegd in het Masterplan Leidsche Rijn, Ontwikkelingsvisie Leidsche Rijn, Regionaal Structuurplan en de gemeentelijke Structuurvisie.

### *Het Masterplan Leidsche Rijn*

Op 19 april 1994 is een convenant getekend door de colleges van Burgemeester en Wethouders van de gemeenten Utrecht en het toenmalige Vleuten-De Meern. In het convenant zijn de volgende afspraken gemaakt:

- er wordt een gezamenlijk Masterplan gemaakt;
- het Masterplan wordt door beide gemeenten gezamenlijk ontwikkeld en de eindverantwoordelijkheid wordt gedeeld.

Het Masterplan Leidsche Rijn vormde in 1995 het ruimtelijke en programmatische startpunt voor de ontwikkeling en de realisatie van de plannen voor het gebied. Het Masterplan gaat uit van de realisering van in totaal 30.000 woningen binnen Leidsche Rijn.

Een Masterplan heeft, anders dan bijvoorbeeld een bestemmingsplan, geen wettelijke status en geen juridisch bindende werking. Het is vooral bedoeld om richting te geven aan toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Het Masterplan is erop gericht Leidsche Rijn te ontwikkelen tot een stedelijk gebied met als doel een bijdrage te leveren aan de oplossing van de woningnood in de regio Utrecht.

In de visie die aan het Masterplan ten grondslag ligt nemen drie begrippen een centrale plaats in: *compactheid, duurzaamheid en identiteit*. Bij compactheid gaat het niet zozeer om een hoge dichtheid, maar vooral om een sterke verbondenheid met bestaande concentraties van bebouwing. Met duurzaamheid wordt bedoeld op het streven naar een evenwicht in ecologische en economische aspecten. Identiteit heeft tenslotte te maken met karakter. Behoud van identiteit dient onder meer te worden nagestreefd door rekening te houden met de onderling sterk verschillende karakters van de stad Utrecht enerzijds en de kernen Vleuten en De Meern anderzijds. Hierbij dienen veel kleine wijken met eigen stedenbouwkundige en architectonische identiteit te worden ontwikkeld.

#### *Ontwikkelingsvisie Leidsche Rijn 1997*

In het hierboven beschreven Masterplan zijn de hoofdlijnen van de stedenbouwkundige ontwikkeling vastgelegd. In de Ontwikkelingsvisie Utrechts deel Leidsche Rijn (januari 1997) zijn voor het Utrechtse deel van Leidsche Rijn de programmatische en stedenbouwkundige randvoorwaarden en kwalitatieve eisen gegeven voor alle deelgebieden. De Ontwikkelingsvisie vormt een integraal programma van eisen met als doel het creëren van overzichtelijke projecten en heldere uitgangspunten voor de volgende fasen van de planontwikkeling. De Ontwikkelingsvisie zorgt er verder voor dat bij de opdeling in deelplannen en -projecten de samenhang niet verloren zal gaan.

#### *Actualisatie Ontwikkelingsvisie 2003*

In de Actualisatie Ontwikkelingsvisie 2003, die in november 2002 door de gemeenteraad is vastgesteld, wordt voortgebouwd op de Ontwikkelingsvisie uit 1997 en de actualisatie daarvan in 1999, en op de Structuurschets Vleuten-De Meern 1997. Aanpassingen betreffen vooral meer voorzieningen in het centrum, verkeersaanpassingen, parkeren, het woningbouwprogramma, en het beter benutten van de bedrijvenlocaties. Het noordelijke gedeelte van de Polder Ouderijm wordt aangegeven als woongebied.

#### *Structuurvisie Utrecht*

In 2004 is de Structuurvisie 2015 - 2030 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze structuurvisie wordt de verwachte en gewenste ruimtelijke ontwikkeling aangegeven van de stad Utrecht. In de structuurvisie zijn drie kernkwaliteiten benoemd die behouden moeten worden en zo mogelijk versterkt. Deze drie kernkwaliteiten zijn de basis voor de lange termijn ontwikkeling, tot 2030, voor de stad Utrecht, en luiden als volgt:

1. Utrecht als randstedelijk centrum in een economisch dynamisch en hoogstedelijke omgeving: 'de markt';
2. Utrecht als ontmoetingsplaats voor winkelen, cultuur, onderwijs en recreatie: 'het podium';
3. Utrecht als grote stad met kleinschalige wijken met een sterke sociale binding: 'de binnentuin'.

Het Woongebied Rijnvliet valt in de visie tot 2030 onder het ontwikkelingsperspectief 'de markt'. Het gebied is aangegeven als hoogstedelijke ontwikkeling met het accent op wonen. De situering, nabij de snelweg, HOV en Leidsche Rijn Centrum geeft de mogelijkheid dat hier een hoogstedelijk milieu vorm kan krijgen

#### *Het Regionaal Structuurplan*

Het Bestuur Regio Utrecht (BRU) heeft in 2005 een Regionaal Structuurplan (RSP) vastgesteld voor de periode 2005-2015, met een doorkijk naar 2030. Het RSP is gemaakt voor negen gemeenten: Bunnik, De Bilt, Houten, Maarssen, Nieuwegein, Utrecht, Vianen, IJsselstein en Zeist. Het plangebied van dit structuurplan valt hier binnen.

In het RSP staat in grote lijnen hoe de regio Utrecht zich in de planperiode moet gaan ontwikkelen op het gebied van wonen, werken, groen en bereikbaarheid. Het centrale thema voor het plan is beheerste dynamiek. De regionaal-economische structuur moet worden versterkt met inachtneming van dit begrip. Verder moet invulling gegeven worden aan de positie van de regio in de Randstad uitgaande van haar unieke kwaliteiten en wordt gestreefd naar een evenwichtige ontwikkeling van de regio Utrecht. Bij het RSP worden uitvoeringsafspraken gemaakt met de gemeenten ten aanzien van onder andere woningbouw en kantoren.

Het plangebied is op de RSP-plankaart aangegeven als groen stedelijk suburbaan milieu. Dit is een milieu waarin de woonfunctie dominant is en centraal staat met een lage graad van functiemenging in een stedelijke omgeving. Veel grondgebonden woningen met tuin of flatwoningen in een groene setting. De dichtheid ligt in dit soort gebieden veelal rond de 25 tot 40 woningen per hectare. Fiets en auto zijn belangrijke vervoersmiddelen, alsmede het openbaar vervoer.

In het RSP wordt belang gehecht aan het zoveel mogelijk realiseren van de toekomstige verstedelijking in bestaand stedelijk gebied. Er moet in de regio ruimte gevonden worden voor 52.500 nieuwe woningen in de periode 2005 tot 2015. Er is gekozen voor een accentverschuiving van groenstedelijk naar het bouwen van centrumstedelijke woonmilieus, dat betekent met name een grote binnenstedelijke bouwopgave, maar ook zal in dit gedeelte van Leidsche Rijn meer centrumstedelijk gebouwd gaan worden, dan in reeds gerealiseerde deelgebieden. In het RSP wordt met name het belang van het aanbieden van gedifferentieerde woonmilieus genoemd. De ontwikkeling van Rijnvliet sluit hier goed op aan.

#### *Ontwikkelingsvisie Centrale Zone*

*Op 12 januari 2006 heeft de Raad de Ontwikkelingsvisie Centrale Zone vastgesteld, waartoe ook het woongebied Rijnvliet behoort. Hierin is aangegeven dat Rijnvliet in veel opzichten zal lijken op het aangrenzende Langerak en een programma zal kennen met grondgebonden woningen en een beperkt aantal meergezinswoningen.*

#### *Conclusie ten aanzien vastgesteld beleid*

Het omvormen van een voornamelijk agrarisch gebied naar een woongebied sluit aan bij de bouwopgave voor de stad Utrecht die zowel in het RSP als in de Structuurvisie is neergelegd en is uitgewerkt in het Masterplan Leidsche Rijn. Polder Ouderijn is daarbij onderdeel van de Vinex-locatie Leidsche Rijn.



## 3. PLANBESCHRIJVING

### 3.1 Inleiding

Het Woongebied Rijnvliet is een van de ontwikkelingsgebieden van de 'Centrale Zone Leidsche Rijn'. Dit is de zone waar Leidsche Rijn en de bestaande stad aan elkaar worden verbonden. De Centrale Zone grenst aan bijna alle wijken van Leidsche Rijn en aan de bestaande stad. Op deze in het midden van Utrecht gelegen plek moet er extra hard voor worden gezorgd dat de stad Utrecht een logisch geheel blijft. Daarnaast moet de overvloedige infrastructuur (de Rijksweg A2, stadswegen, het spoor naar Den Haag) binnen de ruimtelijke structuur een plaats krijgen. Van de negen ontwikkelingsgebieden in de Centrale Zone zal het Woongebied Rijnvliet het meest lijken op de reeds ontwikkelde woonwijken in Leidsche Rijn.

In de Ontwikkelingsvisie Centrale Zone Leidsche Rijn (vastgesteld door de gemeenteraad in januari 2006) is voor het gehele gebied rond de Rijksweg A2 in grote lijnen de gewenste ontwikkeling vastgelegd. Hierin is de opgave, de ruimtelijke strategie en het programma voor het gehele gebied in samenhang met elkaar ontwikkeld. De opgave voor het gebied is daarbij verdeeld in de planstructuur, het raamwerk voor de Centrale Zone als geheel, en de ontwikkelingsgebieden, waarin het programma aan realiseren woningen en voorzieningen is ondergebracht. In dit hoofdstuk zal, in zoverre het van belang is voor het woongebied Rijnvliet, worden ingegaan op de ruimtelijke structuur van de Centrale Zone. Vervolgens komt in paragraaf 3.3. het programma dat nu bekend is voor het ontwikkelingsgebied Rijnvliet aan de orde.

### 3.2 Ruimtelijke Structuur

#### *Centrale Zone*

Karakteristiek voor de Centrale zone is de lange realisatietermijn en de complexiteit van de infrastructuur. Naast de integratie van de Rijksweg A2 zal ook het spoor geïntegreerd worden in dit gebied. Daarnaast zal in de Centrale Zone de relatie met het bestaande deel van Utrecht vorm krijgen.

In de Ontwikkelingsvisie voor de Centrale Zone is veel aandacht besteedt aan de inpassing van bestaande structuren, herkenningspunten en de openbare ruimtes. Hoewel er een enorme opgave ligt om de Rijksweg A2 in te passen, zijn de uitgangspunten voor de centrale zone als volgt:

- 'maximale continuïteit van het maaiveld', en
- 'inrichting alsof er niets aan de hand is'.

Kortom: wanneer het geweld van de Rijksweg A2 bedwongen is, moet de geboden vrijheid worden benut voor een vanzelfsprekende stedelijke ontwikkeling.

#### *Ruimtelijk raamwerk, lange lijnen en bijzondere punten*

Er is een ruimtelijk raamwerk ontwikkeld voor de gehele Centrale Zone. Het biedt plaats aan een aantal parken en bijzondere stedelijke ruimtes die niet alleen van betekenis zijn voor de omliggende ontwikkelingsgebieden maar voor een groot deel van Leidsche Rijn en de bestaande stad. Zo geven Park Voorn en het woongebied Rijnvliet het Langerak een vervolg in zuidelijke en oostelijke richting. De lange lijnen liggen als een tweede netwerk over het gebied. Ze brengen een extra verband aan tussen de verschillende ontwikkelingsgebieden zodat voorkomen wordt dat de ontwikkelingsgebieden op zichzelf staande eilanden worden.

#### *Ontwikkelingsgebieden*

De negen ontwikkelingsgebieden binnen de Centrale Zone zijn zo bepaald dat ze een duidelijke eigen identiteit meekrijgen die gerelateerd is aan de ruimtelijke eigenschappen binnen het geheel. Zo zal sprake zijn van een sterke samenhang tussen Graauwaart en de naastliggende woonbuurt Het Zand (die buiten de Centrale Zone valt), tussen Hogeweide en Parkwijk en tussen Rijnvliet en Langerak. Twee ontwikkelingsgebieden hebben een uitzonderlijk karakter: Nedal en Park Voorn. Feitelijk gaat het hier om bestaande situaties die nu zorgvuldig in Leidsche Rijn worden ingepast.

### *Hoofdstructuur Ontwikkelingsgebied Rijnvliet*

Uit het bovenstaande blijkt dat voor de ruimtelijke eigenschappen die Woongebied Rijnvliet krijgt toebedeeld, wordt aangesloten bij de woonwijk Langerak, gelegen aan de overzijde van de Leidsche Rijn. Zo zal de wijk een zelfde soort opbouw krijgen en wordt ook in Woongebied Rijnvliet rekening gehouden met het langgerekte verkavelingspatroon.

Het gehele Woongebied Rijnvliet valt ruwweg in twee delen op te splitsen. Beide delen worden slechts gescheiden door de Spie, een brede watergang van de Leidsche Rijn tot aan het sportpark Rijnvliet. Twee zichtlijnen zijn bepalend voor de hoofdstructuur van het woongebied. Vanaf de oostelijke entree brengt een brede as de villa van Park Voorn in beeld. Deze ligt net aan de overzijde van de Leidsche Rijn. Een tweede as wordt gevormd door het zicht vanaf de kop van de Strijkviertelplas op de Meernbrug. De invloed van de Leidsche Rijn is duidelijk leesbaar in Het gebied is bijna haaks op de rivier verkaveld. Deze verkavelingsrichting dient in het plan opnieuw te worden opgepakt.

### *Conclusie*

Rijnvliet zal met Langerak een aaneengesloten gebied vormen dat zich zal oriënteren op de Langerakbaan en de Plaslaan. De Leidsche Rijn vormt in het midden een historische lange lijn tot ver buiten het gebied.

## **3.3 Programma**

### *Centrale Zone*

Bij het samenstellen van het programma van de Centrale Zone is rekening gehouden met het specifieke karakter van het gebied: een veel hogere mate van stedelijkheid dan de rest van Leidsche Rijn. In de toedeling van programma naar de verschillende ontwikkelingsgebieden komt dat aspect op een lager *schaalniveau* weer terug. Dat betekent dat de mate van stapeling in de Centrale Zone relatief hoog is, het aandeel kantoren groot en dat er relatief veel voorzieningen een plek krijgen, met Leidsche Rijn Centrum als condensatiepunt van stedelijkheid en dus programma. Bij stedelijkheid hoort ontmoeting, zowel in bijzonder programma als in de openbare ruimte. De Centrale Zone bevat relatief veel hoofdinfrastructuur en veel bijzondere openbare ruimten, waardoor het overige programma vrij efficiënt zal worden toebedeeld naar alle ontwikkelingsgebieden. Woongebied Rijnvliet is een uitzondering erop en zal qua opzet meer aansluiten bij de rest van Leidsche Rijn.

### *Woongebied Rijnvliet*

Woongebied Rijnvliet ligt geïsoleerd van de overige delen van de Centrale Zone doordat de A2 met zijn parallelbanen ertussen ligt. Voorts wordt Rijnvliet aan de noordzijde van de Centrale Zone afgescheiden door de aanwezigheid van reeds gerealiseerde plandelen in Leidsche Rijn en door Park Voorn. Het woongebied zal qua uitstraling dan ook niet aansluiten bij het stedelijk karakter van de centrale zone, maar bij de bestaande bebouwing en structuren. Ook het programma voor Rijnvliet zal zo veel mogelijk aansluiten bij de bestaande wijken van Leidsche Rijn. Centraal in het bouwprogramma voor het gebied Rijnvliet staat de realisatie van circa 900 woningen in combinatie met een lage graad van functiemenging. Naast wonen zal er in het plangebied ook enige aandacht zijn voor functies als groen en een kindercluster en dient er bijzondere aandacht te zijn voor waterberging. Hieronder wordt toegelicht hoe de invulling van dit programma vorm moet krijgen.

### **3.3.1 Wonen**

Na het centrum van Utrecht zal de Centrale Zone het meest stedelijke gebied van de stad worden. Vanwege de vele voorzieningen en het stadse karakter zal het gebied een gewilde woonlocatie zijn voor starters, kleine huishoudens en jongeren. Zij vormen binnen Utrecht de grootste groep woningzoekers.

In de Structuurvisie Utrecht is aangegeven dat vanuit stedelijke optiek de Centrale Zone met name centrumstedelijke woonmilieus zou moeten bieden. Dit sluit goed aan bij enerzijds de behoefte aan woonmilieus op stedelijk niveau en anderzijds de specifieke kenmerken van het gebied rond de rijksweg A2.



De Centrale Zone zal een woningbouwprogramma kennen dat afwijkt van hetgeen tot nu toe in Leidsche Rijn op de markt is gezet. Nog sterker dan al is aangegeven in de 'Ontwikkelingsvisie 1997' zal worden ingezet op de centrumstedelijke woonmilieus. Bij deze aanscherping van het woningbouwprogramma voor de Centrale Zone is niet alleen gekeken naar de gebiedskenmerken en de gewenste sociale structuur, maar ook naar de mate waarin de woningbouwproductie in Leidsche Rijn kan bijdragen aan het creëren van de juiste omstandigheden om te komen tot herstructurering van het bestaand stedelijk gebied van Utrecht.

#### *De Utrechtse woningmarkt*

De centrale ligging van Utrecht in Nederland en de landelijke omgeving maken Utrecht al jaren tot een gewilde woonplaats. De aantrekkingskracht van Utrecht leidt evenwel tot een grote druk op de woningmarkt. Zelfs met de bouw van Leidsche Rijn blijft de verwachting dat de druk op de Utrechts woningmarkt in de komende jaren groot blijft. Die druk leidt tot hogere huizenprijzen. Vooral voor jongeren, starters op de woningmarkt, en kleine huishoudens is het lastig om zelfstandige woonruimte te vinden. Ongeveer de helft van de vraag naar woningen in de stad Utrecht komt vanuit deze drie groepen. In de 'Visie Wonen 2030' (Dienst Stadsontwikkeling, 2004) is een drietal ontwikkelingen voorzien die de omvang en samenstelling van de woonbelevingsgroepen in Utrecht beïnvloeden:

1. Het aantal ouderen zal toenemen als gevolg van de vergrijzing. Ouderen zitten met name in de 'gesettlede idealisten', en in afnemende mate binnen de 'huiselijken', en 'gemeenschapsgezinden';
2. Het aantal huishoudens in de hogere inkomensklasse neemt toe. Zij zijn vooral terug te vinden in de groepen 'gesettlede idealisten', en 'gehaaste middenklassers';
3. Jongeren, starters op de woningmarkt en kleine huishoudens blijven een grote vraag uitoefenen, deels veroorzaakt door de constante instroom van studenten. Zij vallen voornamelijk binnen de groepen 'actieve idealisten', en 'tolerante socialisers'. De toekomstige vraag naar woningen in Utrecht komt voornamelijk uit de actieve individualisten, gesettlede idealisten, gehaaste middenklassers en tolerante socialisers. Dat betekent dat er kansen liggen in de woonmilieus waar deze woonbelevingsgroepen naar zoeken.

In de Visie Wonen 2030 wordt geconstateerd dat de stad nauwelijks groenstedelijke woonmilieus heeft, maar dat daarin met de lopende en reeds geplande productie in Leidsche Rijn verandering wordt aangebracht. Daarnaast zijn in Utrecht de buitencentrum-milieus reeds goed vertegenwoordigd. Als de voorraad en de geplande productie in ogeschouwd worden genomen komen de centrumstedelijke en dorpsrand/landelijke woonmilieus minder goed aan bod. Bij het op gang brengen van nieuwe productie zal Utrecht zich daarom richten op centrumstedelijke woonmilieus, dorpsrand/landelijke woonmilieus en (hoewel in mindere mate) groenstedelijke woonmilieus.

#### *Wonen in Rijnvliet*

*De hierboven beschreven ontwikkelingen op de woningmarkt alsmede de kansen vanuit het gebied zelf leiden tot de volgende opvatting over de Centrale Zone en Rijnvliet.*

*Grote delen van de Centrale Zone bieden bij uitstek mogelijkheden om een (centrum)stedelijk woonmilieu te realiseren. Dit geldt voor de gebieden Leidsche Rijn centrum, Grauwaart, Overtuin, Hogeweide en Leeuwensteijn-noord. Het dorpsrand/landelijk woonmilieu kan buiten de Centrale Zone worden gefaciliteerd in Haarrijn, Haarzicht en het Leidsche Rijn Park. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor een groenstedelijk woonmilieu in Rijnvliet.*

#### *Sociale woningbouw*

In de Centrale Zone als geheel zal het in het kader van de DUO-overeenkomst afgesproken aantal in de sociale sector te bouwen woningen worden aangehouden: circa 33% van de woningbouw wordt gerealiseerd in de sociale sector (sociale huur en goedkope koop). In Rijnvliet zal een aandeel aan sociale woningen worden geleverd dat voor het nakomen van de DUO-afspraken nodig is.

### *Conclusie*

Binnen het plangebied moet een functiewijziging plaatsvinden van een agrarische lintbebouwing naar *groenstedelijk* wonen. Het woningbouwprogramma zal maximaal 900 woningen bedragen.

### **3.3.2 Voorzieningen**

In de verschillende wijken van Leidsche Rijn zijn voorzieningen gericht op wijk- en buurtniveau te vinden. In een stedelijk gebied als de centrale Zone zullen, naast buurt- en wijkvoorzieningen, juist stadsdeel en stedelijke voorzieningen worden gehuisvest.

#### *Stadsdeel en stedelijke voorzieningen*

De meeste stadsdeel- en stedelijke voorzieningen worden ingepast in Leidsche Rijn Centrum. Naast een functie voor heel Leidsche Rijn en Utrecht vormen deze voorzieningen een belangrijk onderdeel van het woonmilieu voor een aantal doelgroepen in het centrum; starters, kleine huishoudens en jongeren. Zij zijn gericht op een levendige omgeving met stedelijke voorzieningen. Belangrijke voorzieningen zijn het recreatief winkelen, uitgaan, cultuur en sport. Bovendien krijgt Leidsche Rijn Centrum een aanzienlijk programma aan niet commerciële en openbare voorzieningen, zoals onderwijs, bibliotheek, informatieverstrekking, levensbeschouwelijke behoeften en ontmoeting.

#### *Wijkvoorzieningen*

Een hedendaags buurtcentrum heeft 8.000 tot 10.000 inwoners (circa 3.500 a 4.000 woningen) nodig om economisch rendabel te kunnen functioneren. Dit aantal wordt ten zuiden van de Leidsche Rijn niet gehaald. Voor zorgvoorzieningen is het Woongebied Rijnvliet aangewezen op omliggende wijken en op Leidsche Rijn Centrum waar een groot aantal stads- en wijkvoorzieningen zullen worden gerealiseerd. In Rijnvliet zal wel een basisschool en een gymzaal worden gerealiseerd.

#### *Sportvoorzieningen*

Ten zuiden van het woongebied Rijnvliet krijgen drie sportverenigingen een nieuwe locatie. Dit zijn de Utrechtse Rugby Club (URC), voetbal en tennisvereniging PVDV en voetbalvereniging UTS. PVDV en UTS zullen voor voetbal en tennis een belangrijke rol vervullen voor de inwoners van het oostelijk deel van Leidsche Rijn. URC is de enige rugbyvereniging in Leidsche Rijn, en zal een verzorgingsbereik voor heel Leidsche Rijn hebben.

### *Conclusie*

Het woongebied Rijnvliet zal behalve een basisschool en een gymzaal, geen eigen voorzieningencluster (meer) krijgen. Bewoners kunnen gebruik maken van het aanbod in de rest van Leidsche Rijn of in Kanaleneiland.

### **3.3.3 Kantoren**

In BRU verband is vastgesteld dat Leidsche Rijn in totaal 720.000 m<sup>2</sup> bvo kantoorvolume mag realiseren. In de Centrale Zone komt een kantoorprogramma van 315.000 m<sup>2</sup> bvo waarvan het merendeel (240.000 m<sup>2</sup> bvo) in Leidsche Rijn Centrum wordt gerealiseerd. De Centrale Zone is een uitstekend gebied om hoogwaardige kantoormilieus voor de stad Utrecht te realiseren. De ligging nabij Rijksweg A2 en het spoor is aantrekkelijk voor diverse segmenten van de kantorenmarkt, niet alleen in Leidsche Rijn maar ook binnen stad en regio. Met name voor bovenregionaal en nationaal georiënteerde bedrijvigheid is deze zone een uitermate geschikte plek. Net als Papendorp is de Centrale Zone goed bereikbaar vanaf de Rijksweg A2 en daarnaast met diverse vormen van openbaar vervoer. Leidsche Rijn Centrum biedt goede kansen voor middelgrote kantoren in een gemengde omgeving.

Lokale en regionale kantoorvestigingen vinden een plek in de naar de Rijksweg A2 toegekeerde randen van Hogeweide en Leeuwensteijn-noord. Het gaat hier om een specifiek marktsegment dat zich goed laat mengen met woningbouw. Het gebied is geschikt voor kleine bedrijven en starters.

Gelet op de ervaring in de afgelopen jaren in economisch gunstige en minder gunstige omstandigheden wordt voor de Centrale Zone uitgegaan van een doorlooptijd van de afzet van de geplande kantoorruimtes tot 2025. Dat betekent dat er tot 2025 geen marktruimte is voor extra kantoorprogramma in Leidsche Rijn. Fysiek gezien is er wel ruimte voor aanvullend kantoorprogramma. Dit betreft de deelgebieden De Taats-noord en de omgeving van knooppunt Hooggelegen. In deze deelgebieden zal in stedenbouwkundig opzicht ruimte gereserveerd worden om toekomstige kantoorontwikkelingen te kunnen opvangen.

#### *Conclusie*

Vanwege de reeds aangewezen locaties voor kantoorontwikkeling langs de infrastructurele assen van de Centrale Zone, wordt in het Woongebied Rijnvliet geen ruimte gereserveerd voor grootschalige kantoorvestigingen.

### **3.3.4 Bedrijven**

Oorspronkelijk omvatte Leidsche Rijn in aanvulling op de reeds in ontwikkeling zijnde bedrijfsterreinen 67 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein op Haarrijn en Strijkviertel. Het oppervlak bedrijventerrein is terug gebracht als gevolg van een groter ruimtebeslag van knooppunt Hooggelegen, het groter oppervlak van sportpark Rijnvliet en gedeeltelijke omzetting van bedrijventerrein naar woningbouw in Haarrijn. Beide locaties tezamen omvatten nu 48 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein. In met name de afgelopen jaren is het uitgifteniveau van bedrijventerreinen terug gelopen. In de periode 1995-2003 is gemiddeld 7,1 hectare per jaar uitgegeven. Gezien het uitgiftetempo omvat het huidige programma voldoende mogelijkheden voor bedrijven tot 2015.

In de afgelopen jaren is gebleken dat de vraag naar B-bedrijven (combinatie van bedrijven met 50% à 70% kantoorruimte) kleiner is dan oorspronkelijk verwacht. De vraag spitst zich feitelijk toe op pure bedrijfsruimten of pure kantoorruimten. Het resterende aanbod voor B-bedrijven in Nieuwerijn (Papendorp) biedt voldoende ruimte voor de toekomstige vraag naar B-bedrijven. Dit betekent dat op de toekomstige bedrijventerreinen in de Centrale Zone alleen ingezet wordt op C-bedrijven. Voor Strijkviertel betekent dit dat het geplande areaal voor B-bedrijven wordt omgezet naar C-bedrijven. Ondanks dat er niet wordt ingezet op de vestiging van B-bedrijven blijft het noordelijk deel van het 40 hectare grote bedrijventerrein Strijkviertel goed ontsloten door openbaar vervoer. Het noordelijk deel is dan ook geschikt voor een invulling met arbeidsintensievere bedrijven.

#### *Woongebied Rijnvliet*

In het woongebied Rijnvliet zijn bedrijven aanwezig in het bebouwd lint langs de Rijksweg. Daarnaast ligt het gebied gunstig ten opzichte van de naastgelegen bedrijventerreinen Ouderijn en Strijkviertel, maar zal er geen ruimte gereserveerd worden binnen het woongebied zelf om bedrijven te vestigen.

#### *Conclusie*

Behalve de reeds bestaande bedrijvigheid in het bebouwd lint langs de Rijksweg wordt er geen ruimte voor bedrijvigheid gereserveerd in het Woongebied Rijnvliet.

### **3.3.5 Verkeer en parkeren**

Zoals in Leidsche Rijn gebruikelijk is, zullen ook in de Centrale Zone drie verkeerssystemen min of meer onafhankelijk van elkaar functioneren: voor het autoverkeer, voor het (Hoogwaardig) Openbaar Vervoer en voor het langzaam verkeer.

#### *Auto*

Bij de opzet van Leidsche Rijn is besloten de aansluiting op het bestaand stedelijk gebied zo veel mogelijk te scheiden van de aansluiting van de bestaande stad op de rijkswegen. Voor de interne ontsluiting van Leidsche Rijn is gekozen voor het principe van segmentering.

Dit betekent dat auto's niet rechtstreeks van het ene naar het andere woongebied kunnen rijden, maar altijd via de interne hoofdwegen als verbindende schakel. Op deze hoofdwegen mag in het algemeen 50 km/uur worden gereden. Zo blijven de 30 km/uur-straten in de woongebieden verkeersluw en ondervinden ze zo min mogelijk last van doorgaand verkeer.

Voor het Woongebied Rijnvliet zijn de Stadsweg en de Plasweg als interne hoofdwegen van belang.

- De Stadsweg (de zuidoostelijke ingang voor Rijnvliet) verbindt de aansluiting De Meern op de A12 met de aansluiting De Wetering op de Rijksweg A2. Er wordt tussen Hooggelegen en De Wetering ruimte gereserveerd voor 2 maal 2 rijbanen. Het is in de Centrale Zone de belangrijkste ontsluitingsroute. Vanaf de aansluiting De Meern wordt de route van de Letschertweg gevolgd. In Strijkviertel wordt een nieuwe route aangelegd dwars door het bedrijventerrein, zodat daar de huidige Letschertweg als interne ontsluitingsweg kan gaan dienen. Verder sluit deze nieuwe route aan op het Taatse Viaduct, de Plaslaan en Verkeersplein Hooggelegen. Vanaf het Taatse Viaduct loopt de Stadsweg grotendeels parallel aan de Rijksweg A2.
- De Plaslaan is de oost-westelijke weg die parallel loopt met de zuidelijke HOV, het is de zuidwestelijke entree voor Woongebied Rijnvliet *vanaf de Stadsweg*.

#### *Openbaar Vervoer (HOV)*

De belangrijkste voorzieningen voor openbaar vervoer in de Centrale Zone zijn het station in Leidsche Rijn Centrum (met op termijn intercity status) en een drietal HOV-lijnen. De noordelijke radiaal van het HOV gaat vanaf het Centraal Station via de bestaande stad door Leidsche Rijn Centrum, langs het Amaliapark, naar Parkwijk en verder. De zuidelijke radiaal van het HOV gaat vanaf station Utrecht C.S. via de bestaande stad en Papendorp naar o.a. woongebied Rijnvliet en verder.

#### *Langzaamverkeerroutes*

Een fijnmazig net van fietsroutes - grotendeels gescheiden van het autoverkeer - ontsluit alle bestemmingen in de Centrale Zone. Daarboven ligt een structuur van hoofdroutes, die is beschreven in de nota "Verder met de fiets" en het "Fietsnetwerk 2015 Leidsche Rijn".

De maaswijdte van de hoofdfietsroutes is 450 tot 600 meter. De meeste komen samen in Leidsche Rijn Centrum, zodat ze het centrum vanuit alle windrichtingen ontsluiten. Alle fietsroutes moeten aantrekkelijk, veilig, comfortabel, samenhangend en rechtstreeks zijn. Hoofdfietsroutes hoeven niet in alle gevallen vrijliggend te zijn. Hiervoor zijn op stedelijk niveau ontwerpeisen vastgesteld in de Nota 'Verder met de Fiets'. Het omgekeerde is evenmin waar: niet ieder vrijliggend fietspad is een hoofdfietsroute. In principe zijn in verband met de sociale veiligheid alle hoofdfietsroutes tevens belangrijke verbindingen voor voetgangers.

Langs drie randen van het Woongebied Rijnvliet ligt een vrij liggend fietspad. De fietsroutes binnen het gebied vormen een assenkruis welke Rijnvliet aansluiten op zijn omgeving.

#### *Parkeren*

Zoals elders in Leidsche Rijn is het uitgangspunt dat de parkeerbehoefte zodanig wordt gefaciliteerd dat – ondanks het toenemende autobezit – de openbare ruimte zoveel mogelijk wordt ontzien. Parkeren behoort plaats te kunnen vinden op daartoe geschikte plekken, die dan ook in voldoende mate aanwezig dienen te zijn. Het uitgangspunt is dat, rekening houdend met de kenmerken van de locatie en de functie, het parkeren in z'n algemeenheid zo mogelijk in gebouwde voorzieningen en voor de duurdere woningen op eigen terrein opgelost dient te worden. In de verblijfsruimte behoort de auto het beeld niet te domineren. De parkeernormen voor de Centrale Zone zijn – evenals de te hanteren telwijze – vastgelegd in de Actualisatie Ontwikkelingsvisie 2003 en passen binnen de in de Nota Parkeernormen vastgestelde bandbreedten. In Woongebied Rijnvliet wordt, afgezien van de parkeervoorzieningen voor de gestapelde bouw, geparkeerd in de openbare ruimte.

De Stadsweg voert in zuidelijke richting naar Hooggelegen en het Taatse Viaduct en blijft op het hoge niveau van de kap. De fietsroute gaat verder naar Sportpark Rijnvliet en daalt naar maaiveld. Zo krijgt het A2-park een vervolg in het Passtuk en een toegift in park Voorn.

Park Voorn is het enige nog bestaande ontworpen groenelement in Leidsche Rijn dat als zodanig van oudsher reeds bestond. De naam 'Park' suggereert overigens ten onrechte openbaarheid.

#### *Conclusie*

Het woongebied Rijnvliet is met elke vorm van vervoer goed bereikbaar. Het krijgt een eigen HOV-halte. Voor alle vervoerssoorten is Rijnvliet via de Plaslaan bereikbaar vanaf de Stadsweg en het Taatse Viaduct. Voorkomen moet echter worden dat er door het gebied sluipverkeer gaat rijden tussen de Rijksstraatweg en de aansluiting met de Stadsweg.

Er komt onder meer een fietspad over het Taatse Viaduct zodat de oost en westkant van de Rijksweg A2 met elkaar verbonden zijn. Voor langzaam verkeer is tevens een aansluiting op de Rijksstraatweg van belang.

### **3.3.6 Openbare ruimte, groen en recreatie**

#### *Openbare ruimte*

Lezen van de stad gebeurt in of aan de openbare ruimte. De hoofdstructuur van de stad bestaat immers uit openbare ruimte: parken, pleinen, wegen, water, de eigen kenmerken van die ruimten (waaronder ook de begrenzing, veelal door gebouwen), de bijzondere dingen die je daarbij aantreft - herkenningpunten in de structuur of soms gewoon iets gekks op je weg. Duidelijk gepland zonder dat dit stoort of schijnbaar toevallig.

Met de inpassing van de Rijksweg A2 en het verhoogde maaiveld ontstaat een nieuwe ondergrond voor de stedelijke ontwikkeling in de Centrale Zone. Als raamwerk hiervoor is een stelsel van, veelal groene, openbare ruimtes van formaat ontwikkeld. Deze ruimtes bieden plaats aan tal van verbindingen en (recreatieve) functies. Ze geven schaal, maat en structuur aan het stedelijk gebied. Het is doorgaans niet ondenkbaar dat in de openbare ruimtes van dit raamwerk incidenteel bebouwing voorkomt.

Voor het Woongebied Rijnvliet zijn Sportpark Rijnvliet en de Strijkviertelplas belangrijke structurerende groene ruimtes. Park Voorn is het enige nog bestaande ontworpen groenelement in Leidsche Rijn dat als zodanig van oudsher reeds bestond. De naam "Park" suggereert overigens ten onrechte openbaarheid. In het Woongebied Rijnvliet is de hoogte van het maaiveld overigens gewoon op bestaand peil voorzien, afhankelijk van het aan te leggen oppervlakte water.

#### *Ecologische infrastructuur*

De Centrale Zone heeft, met aan de noordkant het stadsdeelcentrum, de relatief hoge woningdichtheid en de barrière van de Rijksweg A2, weinig mogelijkheden om een ecologisch bijzonder gebied te worden. Het unieke Park Voorn, ten noorden van het woongebied Rijnvliet, vormt daarop een uitzondering. Toch is het van belang de Centrale Zone aan te sluiten op de bestaande en geplande groen infrastructuur in Leidsche Rijn en omgeving en zo de migratie van de aanwezige flora en fauna mogelijk te maken. Hiervoor is het noodzakelijk dat er 'groene corridors' worden ontwikkeld die groene gebiedjes met elkaar verbinden en de verspreiding van flora & fauna mogelijk maken. De ecologische infrastructuur stelt al vroeg in de planontwikkeling eisen aan de ruimtelijke structuur van een gebied vanwege de inpassing van groenstroken, waterpartijen of parken. Vanwege de ligging direct ten zuiden van Park Voorn en de nabijheid van het groengebied ten zuiden van de Rijksweg A12, wordt in het Woongebied Rijnvliet gestreefd naar een groene verbindingzone van noord naar zuid.

#### *Recreatie*

Ten zuiden van het plangebied ligt Sportpark Rijnvliet. Samen met de Strijkviertelplas vormt het een recreatieve voorziening van formaat, die zowel voor de directe omgeving als voor Leidsche Rijn en de stad betekenis heeft.

## **3.4 Stedenbouwkundige uitgangspunten Woongebied Rijnvliet**

Opgave voor Rijnvliet is het creëren van woongebied van relatief beperkte omvang met weinig eigen voorzieningen dat voor zichzelf voldoende omgevingskwaliteit krijgt om tot een aantrekkelijk woongebied uit te groeien.

Speciale aandacht gaat uit naar de relatie met Langerak (noordzijde), De Meern (westelijk achter Bedrijventerrein Oude Rijn) en De Taats (de nog te ontwikkelen westzijde). Rijnvliet zal in veel opzichten lijken op het aangrenzende Langerak: een groene, ruim opgezette wijk met veel water, ruime woningen en veel privé-groen met parkeren op eigen terrein. De Plaslaan langs de HOV-baan aan de zuidzijde van het gebied vormt een belangrijke ruimtelijk/functionele drager van het plan. Door de omringende bedrijventerreinen en de ruimtelijk enigszins geïsoleerde ligging is het hier noodzakelijk om de ruimtelijke kwaliteit in gebied zelf te creëren. Van belang is dat de kwaliteit van de Strijkviertelplas optimaal wordt benut. Daarnaast wordt de ruimtelijke kwaliteit met name ontleend aan het vele oppervlaktewater dat als gevolg van het watersysteem van Leidsche Rijn en de afwatering van de Rijksweg A2 dient te worden gerealiseerd. In het centrale deel van de buurt zal in de openbare ruimte minder verharding worden toegepast dan in de iets stedelijkere randen. Met de situering van een sportpark aan de zuidzijde van het gebied wordt een extra kwaliteit toegevoegd doordat een interessante route ontstaat langs de sportvelden naar de Strijkviertelplas.

De buurt bestaat uit grondgebonden woningen en een beperkt aantal meergezinswoningen. Rijnvliet is goed ontsloten vanaf de snelweg en de Stadsweg en is daardoor goed te oriënteren op Leidsche Rijn Centrum, As Kanaleneiland en de Binnenstad. Het programma biedt zowel 2-onder-1 kapwoningen en kleine vrijstaande woningen voor bewoners in de hogere inkomensgroepen als een redelijk aandeel sociale woningbouw.

### **3.5 Beschrijving plankaart**

Bovenstaande uitgangspunten zijn vertaald in de plankaart, die onderdeel uitmaakt van het structuurplan en achterin is opgenomen. In deze paragraaf wordt kort een beschrijving gegeven van de plankaart.

Het plangebied is voor een groot gedeelte bestemd voor woongebied (oranje gebied). Binnen dit oranje gebied zullen de circa 900 woningen in combinatie met een lage graad van functiemenging worden mogelijk gemaakt. De bestaande bebouwing langs de Rijksstraatweg aan de noordzijde van het plangebied betreft het gele gebied: gemengd (bestaand lint). Het gaat hierbij om de bestaande percelen langs de Rijksstraatweg waarbij zowel sprake is van een woonfunctie als van kleinschalige (bestaande) bedrijvigheid. De grens tussen de lintbebouwing en de nieuw op te richten woonbebouwing is op de plankaart weergegeven met een geel/oranje overgangsgebied (gemengd/wonen).

De verkeersinfrastructuur van en rond de A2 is aangegeven met een grijze baan die verweven is met de woonfunctie. De verkeersontsluiting is weergegeven met een zwarte pijl, conform de eerder beschreven verkeersstructuur.

De langzaamverkeersverbindingen over een tweetal noord-zuidroutes zijn op de plankaart weergegeven als zwarte bolletjespijlen: de fietsverbindingen.

Op de plankaart is met een zwarte onderbroken pijl eveneens de HOV-verbinding aangegeven.

Ten westen van deze grijs/gele zone ligt de blauw/groene zone waarin groen en water samen een plaats vinden. Voor groen wordt naar een noord-zuid verbinding gestreefd om zo het vlakgroen van sportpark Rijnvliet met het Park Voorn te kunnen verbinden. Deze verbinding is op de plankaart opgenomen als groene verbindingszone (groene onderbroken pijl). Ook voor het water zijn noord-zuid-verbindingen op de plankaart opgenomen: de blauwe pijlen.

De Romeinse Weg is op de plankaart aangegeven. De ster op de plankaart markeert een bijzonder punt van waaruit, gebruikmakend van de infrastructuur, zicht geboden zou kunnen worden op Park Voorn.

## 4. MILIEUASPECTEN

### 4.1 Inleiding, milieueffectrapportage

Een gebiedsontwikkeling in de omvang van Leidsche Rijn is niet mogelijk zonder goed onderzoek naar de effecten voor het milieu. Er is al veel onderzoek gedaan. Ten behoeve van de vaststelling van het Regionaal Structuurplan 1995-2005 is Milieueffectrapport (MER) gemaakt, dat in 2002 geactualiseerd is.

Inmiddels is de gebiedsontwikkeling voor een groot deel gerealiseerd. Rijnvliet en de polder Strijkviertel liggen daardoor ingeklemd tussen de snelwegen, Oudenrijn (De Meern) en de Leidsche Rijnwijk 'Langerak'. De toekomstige bebouwing sluit daar ook bij aan (zie ook hoofdstuk 3). Door de geïsoleerde ligging ten opzichte van andere, nog te ontwikkelen locaties en door de geringe omvang van het te realiseren programma dat ver beneden de drempelwaarde van het Besluit m.e.r. blijft, rust er geen plicht op de gemeente om de procedure van de milieueffectrapportage te doorlopen. Uiteraard moet de milieuaspecten en ook de cultuurhistorische aspecten in het kader van dit structuurplan onderzocht worden. Het onderzoek sluit uiteraard bij het globale karakter van het structuurplan. Voordat tot uitvoering kan worden overgegaan, zal bij het opstellen van een bestemmingsplan nader, gedetailleerder onderzoek nodig zijn. De cultuurhistorische aspecten zijn in hoofdstuk 2 reeds behandeld, dit hoofdstuk richt zich op de diverse milieuthema's.

### 4.2 Geluid

*Wettelijk kader: Wet geluidhinder*

Het structuurplan is geen formeel bindende planfiguur op grond waarvan het aspect geluid moet worden geregeld. Pas bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan of bij een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 Wet op de ruimtelijke ordening wordt de geluidsbelasting getoetst aan de eisen uit de Wet geluidhinder. Wel moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden bekeken in hoeverre het structuurplan met betrekking tot het aspect geluid uitvoerbaar is.

De Wet geluidhinder heeft betrekking op de geluidsbelasting veroorzaakt door weg- en railverkeer en industrieterreinen binnen een bepaald gebied (de zone). De Wet geluidhinder beschermt enkel "geluidsgevoelige" objecten zoals woningen, scholen, medische centra, ziekenhuizen, woonwagendplaatsen etc. De Wet geluidhinder is van toepassing op wijziging of aanleggen van infrastructuur en het voeren van een ruimtelijke procedure tot het realiseren van een geluidsgevoelige bestemming. Er ligt een procedurele koppeling tussen de Wro en de Wet geluidhinder. Dit houdt in dat een bestemmingsplan of artikel 19 pas mag worden vastgesteld indien de geluidsprocedure is doorlopen.

Nieuwe woonbestemmingen zijn mogelijk indien de geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde blijft. Tevens heeft het college de mogelijkheid om een ontheffing te verlenen (hogere waarde). Dit is gebonden aan een wettelijk maximum. In onderstaande tabel zijn de diverse grenswaarden voor nieuwe woningen langs bestaande geluidsbronnen weergegeven.

	Gezoneerd industrieterrein	Wegverkeer - binnenstedelijk	Wegverkeer - auto(snel)wegen (buitenstedelijk)	Railverkeer
Voorkeursgrenswaarde	50 dB(A)	48 dB	48 dB	55 dB
Maximale ontheffingswaarde	55 dB(A)	63 dB	53 dB	68 dB

Indien er een woning gebouwd wordt met een geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde, wordt er in de gemeentelijke geluidnota een aantal voorwaarden gesteld voor het verlenen van de hogere grenswaarden.

De algemeen geldende eisen op grond van de Geluidnota Utrecht zijn:

1. Er dient een reden te zijn om van de voorkeursgrenswaarde af te wijken (ontheffingscriterium). Hierbij geldt de hoofdregel dat 'een ruimtelijke ontwikkeling een positieve betekenis heeft voor de Utrechtse stedelijke structuur of een gunstig akoestisch effect op de bestaande woningen heeft';
2. Er dient te worden voldaan aan een aantal voorwaarden, te weten:
  - iedere woning dient te beschikken over een geluidsluwe gevel;
  - de woning bevat voldoende verblijfsruimten aan de geluidsluwe gevel, te weten 30% van het aantal verblijfsruimten of 30% van de oppervlakte van het verblijfsgebied;
  - indien de woning beschikt over een buitenruimte dan is deze bij voorkeur gelegen aan de geluidsluwe zijde. Het geluidsniveau mag er in ieder geval niet meer dan 5 dB hoger zijn dan op de geluidsluwe gevel.

#### *Industrielawaai*

Ten westen van de Rijksweg A2 ligt het gezoneerde industrieterrein Hooggelegen. De voor het aspect geluid belangrijkste bedrijven zijn Nedal (aluminiumfabriek) en ACU (Asfaltcentrale). De zone (=aandachtsgebied) rond Hooggelegen omvat deels het plangebied Rijnvliet. Vanwege de recente aanpassing in de milieuvergunning van Nedal is de 50 dB(A) contour dusdanig verkleind dat het wenselijk is om binnen het bestemmingsplan over te gaan tot een zoneverkleining. Uit nader onderzoek zal moeten blijken of er dan nog toekomstige woningen binnen de zone zullen overblijven en zo ja, bij welke woningen dan de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Daar zal dan een hogere waarde moeten worden verleend.

#### *Wegverkeer buitenstedelijk*

De zonebreedte van de Rijksweg A2 bedraagt 600 meter vanuit de rand van de weg. Het plangebied ligt derhalve voor het grootste deel binnen deze zone. In het gebied zal de voorkeursgrenswaarde worden overschreden. Het plangebied zal echter zodanig worden ingericht dat, in combinatie met de reeds voorziene afscherpende maatregelen, de maximale ontheffingswaarde niet zal worden overschreden. Voor een deel van woningen zal een hogere grenswaarde moeten worden verleend. Een en ander is door Projectbureau Leidsche Rijn (PBLR) en Rijkswaterstaat onderzocht in het kader van de voorbereiding en opstelling van het bestemmingsplan A2-Hogeweide-Oudenrijn. De maatregelen zullen bestaan uit het toepassen van geluidarm asfalt en geluidsschermen. De maatregelen zijn mede gedimensioneerd om in ieder geval grondgebonden eengezinswoningen in Rijnvliet mogelijk te kunnen maken.

#### *Wegverkeer binnenstedelijk*

De Wet geluidhinder is voor wat betreft wegverkeerslawaaï niet van toepassing bij een woonerf of in een 30 km gebied. Binnenstedelijke wegen die zeker voor dit gebied van belang zijn, zijn de Stadsweg, M.L. Kinglaan, C.H. Letschertweg en de HOV-verbinding Papendorp-Leidsche Rijn. De zonebreedte langs deze wegen is maximaal 350 meter. Nader onderzoek zal moeten aantonen welke aanvullende geluidsreducerende maatregelen bij deze wegen nodig zijn en voor welke woningen een hogere waarde zal moeten worden verleend.

#### *Railverkeer*

Het plangebied bevindt zich niet binnen de zone van een spoorweg.

#### *Wettelijk kader: Wet ruimtelijke ordening*

Naast de afweging in de sectorale geluidsregelgeving (Wgh) dient er in het ruimtelijk plan een milieuhygiënische afweging te worden gemaakt. Deze afweging gaat voor geluid verder dan de reikwijdte van de Wet geluidhinder (onder andere ook geluid van 30 km/uur wegen, bedrijven en cetera). Het afwegingskader voor geluid van bedrijven is gelijk aan dat van de Wet milieubeheer.

## **4.3 Bedrijven**

#### *Kader*

Bij het vaststellen van een structuurplan moet ook een zorgvuldige milieuhygiënische afweging worden gemaakt.



Uitgangspunt hierbij is dat milieubelastende en milieugevoelige functies ruimtelijk van elkaar worden gescheiden waar dat noodzakelijk is en zodoende milieuhinder wordt voorkomen. Aspecten die hierbij een rol spelen zijn onder meer geluid en stankoverlast.

#### *Bestaande bedrijven*

In het gebied 'wonen, bestaand lint' bevinden zich enkele bedrijven die vallen onder categorie 3 en daarmee mogelijk een beperking kunnen vormen voor woningbouw direct achter dit lint. Bij de uitwerking van dit structuurplan zal nader gekeken worden naar de aanwezigheid en de bedrijfsvoering van deze inrichtingen en de eventuele beperking of aanpassingen die moeten worden gedaan ten behoeve van nieuwe woningbouw in de directe omgeving.

#### *Nieuwe bedrijven*

In het bestaande lint langs de Rijksstraatweg kunnen nieuwe bedrijven worden gevestigd tot maximaal categorie 2, mits wordt voldaan aan de geldende milieuwetgeving.

## 4.4 Lucht

### *Kader*

Nieuwe ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de in het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) opgenomen grenswaarden. In het voorliggende structuurplan zijn diverse ontwikkelingen (herstructurering) opgenomen die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit in de omgeving. Daarnaast moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden nagegaan wat de luchtkwaliteit is ter plaatse van deze ontwikkelingen.

Het huidige toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door het Besluit luchtkwaliteit 2005. Dit besluit bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Deze twee stoffen liggen in Nederland het dichtst bij de gestelde grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit 2005. Overschrijdingen van de andere genoemde stoffen in het Besluit luchtkwaliteit komen in Nederland nauwelijks meer voor. Fijn stof en stikstofdioxide zullen dus in belangrijke mate bepalen of er een luchtkwaliteitsprobleem is. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven. De jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide geldt vanaf 2010. Tot 2010 geldt voor deze stof in plaats van een grenswaarde, een plandrempel.

**Tabel 1 Grenswaarden maatgevende stoffen**

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig vanaf
stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>	2010
Fijn stof (PM <sub>10</sub> ) <sup>1)</sup>	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>	2005
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m <sup>3</sup>	2005

<sup>1)</sup> Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (artikel 5 Blk en bijbehorende Meetregeling).

### *Analyse luchtkwaliteit Woongebied Rijnvliet*

Er is een indicatief onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit in het plangebied (zie bijlage 1). Omdat van de ontwikkeling in het gebied nog niet precies bekend is waar een en ander exact wordt gerealiseerd, is er gekeken naar de te verwachten luchtkwaliteit in het totale gebied.

Het totale structuurplanplangebied is opgedeeld in grids van 100\*100 meter en daarvoor is de luchtkwaliteit berekend voor de autonome situatie, de situatie met een 50% worst-case-situatie en een bijbehorende verkeersintensiteit van 2.250 mvt en de situatie met een 100% worst-case-situatie, met een verkeersintensiteit van 4.500 mvt. Uit dit onderzoek komen de volgende conclusies:

### Conclusie luchtkwaliteitonderzoek

#### *Luchtkwaliteit in onderzoeksjaar 2007*

Uit de berekeningen blijkt dat er als gevolg van de geplande realisatie van woningbouw in het structuurplangebied Rijnvliet geen sprake is van overschrijding van de jaargemiddelde concentratie van PM<sub>10</sub> uit het Besluit luchtkwaliteit 2005. Ook wordt de 24-uursgemiddelde grenswaarde voor fijn stof niet vaker dan het toegestane aantal van 35 keer per jaar overschreden.

#### *Luchtkwaliteit in onderzoeksjaren 2012 en 2017*

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat er geen sprake is van een overschrijding van de jaargemiddelde concentratiewaarde van PM<sub>10</sub>, benzeen, CO, SO<sub>2</sub> en BaP uit het Besluit luchtkwaliteit 2005. Ook wordt de 24-uursgemiddelde grenswaarde van fijn stof niet vaker dan het toegestane aantal van 35 keer per jaar overschreden. Er blijkt dat in een aantal grids de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) wordt overschreden. Dit vindt met name plaats in de nabijheid van de Rijksweg A2 en langs de toekomstige Stadsweg. In het deel van het structuurplangebied waar de woningbouw gepland is, vinden geen overschrijdingen plaats van de jaargemiddelde grenswaarde voor NO<sub>2</sub>, ook niet in de 100% worst-case-situatie, waarbij 4.500 verkeersbewegingen in het betreffende grid plaatsvinden.

Het overschrijdingsgebied verandert in 2012 en 2017 niet als gevolg van de realisatie van de toekomstige woningbouw in het structuurplangebied, maar de luchtkwaliteit verslechtert wel in de grids waarin reeds overschrijding van de grenswaarde voor stikstofdioxide plaatsvindt. In het gebied waar de woningbouw is gepland zijn er geen overschrijdingen van de grenswaarden uit het Blk 2005, ook niet na realisatie van de woningen.

#### *Overwegingen ten aanzien van de berekende overschrijdingen*

Volgens artikel 7 van het Besluit luchtkwaliteit 2005 kan het project in het geval van overschrijding van de grenswaarden toch doorgang vinden, indien de luchtkwaliteit als gevolg van uitoefening van deze bevoegdheid per saldo gelijk blijft of verbetert (artikel 7 lid 3 sub a.). Daarnaast kan het project ook doorgang vinden bij een beperkte toename van de overschrijding indien de concentratie van de betrokken stof als gevolg van een samenhangende maatregel of optredend effect verbetert (artikel 7 lid 3 sub b.). In de Regeling saldering luchtkwaliteit 2005 is beschreven op welke wijze gebruik gemaakt kan worden van deze bevoegdheid. De gemeente Utrecht heeft medio 2006 een Actieplan Luchtkwaliteit opgesteld, dat momenteel wordt geactualiseerd. Door het nemen van nationale, provinciale en gemeentelijke maatregelen zal worden gerealiseerd dat de luchtkwaliteit in 2015 aan de alle grenswaarden uit het Blk 2005 voldoet. De in dit onderzoek berekende overschrijdingen van de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide zullen dan niet meer optreden. Bij de nadere uitwerking van het structuurplan in een bestemmingsplan dient dan ook te worden beoordeeld of de nationale, provinciale en gemeentelijke maatregelen zullen leiden tot een dusdanige verbetering van de luchtkwaliteit dat voldaan wordt aan het Blk 2005.

## **4.5 Externe veiligheid**

### *Kader*

Bij Externe Veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Externe veiligheid kent op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen twee aandachtspunten: het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, rail of water en risico's door het gebruik of opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Gezien de ligging van de Rijksweg A2 naast het plangebied is ten behoeve van dit structuurplan gekeken naar externe veiligheid. De plaatsgebonden risicocontour (10-6/jaar) komt op dat wegtracé niet buiten het wegprofiel en er zijn vanwege die norm dan ook geen beperkingen voor de omwikkeling in het plangebied.

Ook groepsrisico speelt hier geen rol, gezien de afstand van bijna 100 meter tussen de Rijksweg A2 en de geplande woonfunctie. Bij een zeer hoge personendichtheid kan het 'gemengd programma' een groepsrisicoprobleem opleveren. In het kader van het basisnet zijn geen problemen te verwachten wat betreft vrij te houden zones of ander beperkingen. Bij uitwerking van het plan zal dit verder in beeld moeten worden gebracht.

## 4.6 Bodem

Vanuit historisch perspectief zijn er geen bodemverontreinigingen bekend in dit gebied. Ten behoeve van de concrete bouwvergunningen zullen bodemonderzoeken moeten worden uitgevoerd conform NEN 5740, waaruit blijkt dat de bodem geschikt is voor de gevraagde functie.

## 4.7 Ecologie

### *Groenstructuurplan*

De gemeente Utrecht streeft er naar middels verbetering en vergroting van het groen, de kwaliteit van het woon- en vestigingsklimaat in de gemeente te verhogen. De kwaliteit van het stedelijk groen wordt verhoogd door het leggen van onderlinge verbindingen en middels verbindingen met het groen buiten de stad. In het groenstructuurplan Utrecht (mei 2007) is dit vastgelegd. Een onderdeel van dit groene netwerk is een groene zone vanuit het Hollands IJsselgebied naar de stad. Hiertoe wordt gestreefd om binnen het plangebied een groene verbindingzone aan te leggen tussen het sportpark Rijnvliet en Park Voorn.

### *Flora en Faunawet*

Op grond van de Flora- en faunawet mogen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de gunstige staat van instandhouding van (in de wet gespecificeerde soorten) planten en dieren niet aantasten of verstoren. Is een dergelijke aantasting te verwachten, dan kan de ingreep slechts worden uitgevoerd nadat de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) daarvoor ontheffing heeft verleend.

Samenvattend betekent dit dat inzicht moet worden verkregen in:

- de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten of leefgebieden van beschermde diersoorten en in de effecten van de ruimtelijke ingrepen op deze soorten; tevens dient inzichtelijk te worden gemaakt of in redelijkheid kan worden aangenomen dat de Flora- en faunawet de uitvoer van het plan niet in de weg staat;
- de aanwezigheid van beschermde natuurgebieden en de effecten van de ruimtelijke ingreep op deze gebied(en) en de natuurwaarden in deze gebieden.

In 2004 en 2006 is in opdracht van de gemeente Utrecht een ecologische quickscan uitgevoerd voor de polder Oudenrijn, waarin is gekeken in hoeverre er sprake is van soorten met een beschermde status in het gebied waaronder het plangebied Woongebied Rijnvliet (zie bijlage 2). Het plangebied maakt geen deel uit van een speciale beschermingszone. In het gebied blijken enkele beschermde planten en diersoorten voor te komen. Deze planten en diersoorten betreffen echter geen heel zeldzame planten en dieren, waardoor de nieuwe ontwikkelingen naar verwachting geen negatief effect zal hebben op de gunstige staat van instandhouding van de soorten. Bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden zal mogelijk een ontheffing van de Flora- en faunawet moeten worden aangevraagd.

## 4.8 Energie en Duurzaam Bouwen

De gemeente Utrecht heeft in haar Milieubeleidsplan op energiegebied een duidelijke ambitie vastgelegd. 'In 2030 CO<sub>2</sub> neutraal' zo staat in het MBP te lezen. Ontwikkel- en herstructureringslocaties moeten een bijdrage leveren om deze ambitie te realiseren.

## 4.9 Kabels en leidingen

In het plangebied loopt aan de westkant een bovengrondse hoogspanningsleiding (150 Kv). Op termijn zal deze hoogspanningsleiding ondergronds worden gebracht.

## 4.10 Conclusie

De voorgestane ontwikkelingen binnen het plangebied zijn aldus uitvoerbaar.



## 5. WATERPARAGRAAF

### 5.1 Doel

De watertoets (een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding) is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21e eeuw. Met de watertoets wordt beoogd de waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken waardoor het water een evenwichtige plaats krijgt in ruimtelijke plannen. Een evenwichtige plaats houdt in dat in elk plan de negatieve effecten voor de waterhuishouding ten gevolge van ruimtelijke ontwikkelingen -waar mogelijk- moeten worden voorkomen.

Sinds 1 november 2003 is de verplichting tot het opnemen van de watertoets in ruimtelijke plannen wettelijk verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De procedure voor de watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, verantwoordelijk voor het waterkwaliteits- en waterkwaliteitsbeheer. Het onderhoud aan de riolering wordt uitgevoerd door de gemeente.

Tussen de gemeente Utrecht en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft overleg plaatsgevonden, met als doel het in gezamenlijkheid opstellen van een waterparagraaf voor dit structuurplan. De resultaten van de watertoets worden weergegeven in dit hoofdstuk.

#### *Watersysteem*

Het oppervlaktewaterstelsel van het plangebied zal ingrijpend worden veranderd. Het huidige stelsel functioneert als een aparte polder met een wateraan- en afvoer van en naar de Leidsche Rijn. In de toekomst zal het onderdeel uitmaken van het autonome watersysteem van de VINEX-locatie Leidsche Rijn.

De ligging van de toekomstige hoofd- en wijkwatergangen ligt nog niet vast. Er zal tenminste één hoofdwatergang vanaf de C.H. Letschertweg in het zuiden naar de Rijksstraatweg in het Noorden gaan lopen. De functie van deze primaire watergang is om het water uit het lage oppervlaktewaterstelsel (waartoe ook Woongebied Rijnvliet behoort) aan te voeren naar het hoge stelsel ten noorden van de Leidsche Rijn. Vanaf Woongebied Rijnvliet zal het water met een nog aan te leggen gemaal worden opgepompt in het hoge stelsel. Dit stelsel vervolgt zijn weg in een reeds aangelegde duiker in de Zandweg.

De toekomstige oppervlaktewaterpeilen zijn afhankelijk van de bebouwing. De lintbebouwing langs de Rijksstraatweg worden voorzien van een hoogwatersloot met op de funderingen afgestemde waterpeilen. Het nog te ontwikkelen gebied zal een waterpeil hebben dat kan fluctueren tussen -0,80 m NAP tot -1,10 m NAP.

Langs de verleggen Rijksweg A2 wordt extra waterberging gecreëerd om de afvoer van de extra verharding te compenseren. Een en ander is beschreven in het 'Water en rioolstructuurplan Strijkviertel' (IBU, 17 juli 2006).

#### *Waterkering*

Vanaf het verkeersplein Hogeweide loopt over de huidige C.H. Letschertweg een 'niet-directkerende primaire waterkering'. Deze kering heeft een beschermingszone van in totaal 40 meter (20 meter aan weerszijde van de kernzone). De wordt in de toekomst verlegd, de kering met de beschermingszone zal met de weg mee naar het nieuwe tracé worden gelegd. Langs de Rijksstraatweg ligt een 'regionale waterkering'. Deze kering heeft een beschermingszone van in totaal 7 meter vanaf de damwand aan de Leidsche Rijn. Bij bouwactiviteiten binnen de beschermingszones van de waterkeringen is altijd een Keurvergunning van het waterschap nodig.

### *Riolering en grondwater*

In het 'Water en rioolstructuurplan Strijkviertel' (IBU, 17 juli 2006) staat beschreven hoe er in de toekomst wordt omgegaan met riolering en het grondwater. Het waterschap heeft nog geen goedkeuring gegeven aan dit plan.

## **5.2 Beleidskader**

### *Nationale en Europese kaders*

Vanuit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) ligt er een opgave om in 2015, met een doorkijk naar 2050, het watersysteem op orde te hebben. De doelstelling vanuit het NBW is het water zoveel mogelijk vast te houden, vervolgens te bergen en af te voeren. Dit heeft gevolgen voor de normen die aan het waterbeheer kunnen worden gesteld en de ruimte die voor water in ruimtelijke plannen aanwezig moet zijn. Daarnaast komen er in de nabije toekomst vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water kwalitatieve opgaven. Om een goede ecologische situatie te bereiken geldt als uitgangspunt dat verontreiniging van water zoveel mogelijk wordt voorkomen, dat schoon en vuil water worden gescheiden en dat het verontreinigde water wordt gezuiverd.

## **5.3 Verslaglegging van gevoerd overleg gemeente - waterbeheerder**

Bij het opstellen van het advies 'toetst' het waterschap of het plan aan de criteria voor de waterhuishouding voldoet. Als algemeen criterium voor ruimtelijke plannen geldt dat minimaal het stand-still moet worden gehanteerd, hetgeen inhoudt dat de waterhuishouding niet mag verslechteren. In dit geval wordt met inachtneming van het bovenstaande aan deze uitgangspunten voldaan. Op 29 augustus 2007 heeft het waterschap aangegeven akkoord te zijn met de inhoud van voorliggende waterparagraaf.

## 6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op 13 oktober 2005 heeft de raad van de gemeente Utrecht ex artikel 8 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) ingestemd met het voorstel van het college van 23 augustus 2005, betreffende de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht tot koop op onroerende zaken en/of zakelijke rechten gelegen binnen het plangebied Woongebied Rijnvliet. Het gaat om de percelen welke vermeld staan op de bijgevoegde lijst (zie bijlage 3). Hierbij wordt opgemerkt dat in januari 2006 ten aanzien van het perceel, kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie T, nummer 1030, de Wvg vervallen is verklaard. Vestiging van de Wvg is ingegeven vanuit de gedachte dat voor een samenhangende ontwikkeling van de Centrale Zone gemeentelijke regie van belang is.

In januari 2006 heeft de gemeenteraad de ontwikkelingsvisie Centrale Zone vastgesteld waarin Rijnvliet als woongebied wordt voorgesteld. Op basis hiervan wordt nu gewerkt aan een Basisplan welke nodig is om te kunnen komen tot een financieel en ruimtelijk haalbare ontwikkeling.

### *Conclusie*

De uitgangspunten maken het mogelijk om tot een financieel en ruimtelijk haalbare ontwikkeling te komen en is er sprake van een sluitende grondexploitatie. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd.





## **7. OVERLEG EN INSPRAAK**

### **7.1 Inspraak**

Op grond van artikel 2 lid 2 sub a van de inspraakverordening wordt geen inspraak verleend ten aanzien van ondergeschikte herzieningen van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen. Dat is hier aan de orde, omdat reeds inspraak is verleend over de Ontwikkelingsvisie Centrale Zone. Het structuurplan past ook binnen het Masterplan Leidsche Rijn dat als uitgangspunt dient voor de totale gebiedsontwikkeling. Over het masterplan is ook inspraak verleend. De inspraakresultaten van de genoemde plannen zijn in die plannen verwerkt en hebben zo hun weerslag op dit structuurplan.

### **7.2 Overleg ex artikel 10 Bro**

Op grond van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is overleg met diverse instanties verplicht, tenzij er een reden is om af te zien van het overleg. Het inhoudelijk overleg over dit plan heeft plaatsgevonden bij de vaststelling van het masterplan en bij de vaststelling van bestemmingsplan Leidsche Rijn Utrecht 1999. De ontwikkelingsvisie Centrale Zone is ook met diverse partijen besproken. Daarom kan, in het verlengde van paragraaf 7.1, afgezien worden van het overleg. Dat geldt niet voor het overleg met het Hoogheemraadschap. De gemeente heeft constructief overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap wat heeft geleid tot de “waterparagraaf” (zie hoofdstuk 5).

### **7.3 Conclusie**

Eerdere plannen hebben de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het deelplan Rijnvliet aangetoond. Daarom kon worden afgezien van zowel het overleg ex artikel 10 Bro als van het houden van inspraak. Uiteraard is wel overleg gevoerd met de waterbeheerder. Het resultaat daarvan heeft zijn weerslag gevonden in hoofdstuk 5.



Bijlage 1  
Luchtrapportage

Structuurplan Woongebied Rijnvliet



## Bijlage 2

Quickscan ecologie Flora- en faunawet

Structuurplan Woongebied Rijnvliet



## Bijlage 3

Overzicht percelen waarop een gemeentelijk voorkeursrecht is  
gevestigd i.h.k.v. de Wet voorkeursrecht gemeenten

Structuurplan Woongebied Rijnvliet

