

Visie



Eykmanlaan

Oktober 2010

Visie

Eykmanlaan

Oktober 2010

Colofon

Projectgroep

René Bouman SO / Wonen
Freek Deuss SO / Milieu
Ronald Tamse SO / V&V
Kjeld Vosjan SO / EZ
Arno van Rijssen SO/ Planeconomie
Tanja Lazaridis SO / Stedenbouw & Monumenten

Projectmanagement

Gwen van Mossevelde

Opdrachtgever

Karin Sam Sin Vos SO / sector Programma's

Grafische realisatie

SO/ S&M/ CAD-unit

Versiedatum

29 september 2010

Reproductiedatum

oktober 2010

Bestuurlijke besluitvorming

Inhoudsopgave

Colofon	4	Bijlage 1 Bestaande Initiatieven	39
1 Inleiding	6	Bijlage 2 Studie herinrichting Eykmanlaan	40
1.1 Algemeen	6	Bijlage 3 Verkeersonderzoek Tuindorp-Oost en Voordorp	41
1.2 Communicatie en participatie ontwikkelingsvisie Eykmanlaan	6		
1.3 Samenvatting	8		
1.4 Leeswijzer	9		
2 Beschrijving gebied	10		
2.1 Ligging	10		
2.2 Ontstaansgeschiedenis	10		
2.3 Ruimtelijke structuur	12		
2.4 Functies	15		
2.5 Bereikbaarheid	16		
2.6 Openbare Ruimte	17		
2.7 Conclusies	18		
3 Beleid	19		
3.1 Ruimtelijk beleid	19		
3.2 Functioneel beleid	21		
3.3 Conclusies	23		
4 Visie en uitgangspunten in hoofdlijnen	24		
4.1 Doelen	24		
4.2 Visie	24		
4.3 Programma	28		
4.4 Uitgangspunten en richtlijnen van de visie	28		
5 Uitvoeringsstrategie	34		
5.1 Inleiding	34		
5.2 Ontwikkelingen	34		
5.3 Conclusie	38		

1 Inleiding

1.1 Algemeen

In 2001 heeft de gemeente een visie over de gewenste hoofdstructuur van de Eykmanlaan en omgeving opgesteld. Deze visie gaf de kaders aan voor een verdere uitwerking in een ruimtelijke gebiedsvisie, maar was nog niet sturend voor potentiële ontwikkelingen in het gebied. Om de volgende redenen heeft de gemeente besloten deze voorliggende visie op te stellen:

- inmiddels zijn er in de omgeving van de Eykmanlaan ideeën over de herinrichting van de Eykmanlaan;
- er zijn ideeën over de herinrichting van het groengebied aan de noordzijde van Tuindorp-Oost;
- er zijn verschillende (particuliere) bouwinitiatieven in het gebied (zie bijlage 1); de stad Utrecht heeft een opgave om binnen de stad een aanzienlijk aantal woningen te ontwikkelen. Het is belangrijk om deze initiatieven in samenhang te ontwikkelen.

Het doel van de visie is het versterken van de ruimtelijke en functionele samenhang in dit deel van de wijk. Deze stedenbouwkundige visie stuurt daartoe op een duurzame ruimtelijk-functionele ontwikkeling en voorkomt een versnippering door realisatie van op zichzelf staande (bouw)projecten. Daarnaast heeft de visie als doel om het leefklimaat in de wijk te versterken door middel van een kwaliteitsimpuls voor de openbare ruimte.

Deze visie bevat een ruimtelijk-functioneel raamwerk, waarbinnen deelgebieden worden onderscheiden. Daarnaast biedt de visie een ruimtelijk kwaliteitskader (randvoorwaarden en richtlijnen) waarmee aan zowel lopende initiatieven als toekomstige ontwikkelingen richting kan worden gegeven. Het streven is het goede van het gebied te behouden en het 'slechte' te verbeteren. Daarbij wordt een balans gezocht tussen het stimuleren van verbeteringen en investeringen en het tegengaan van ad hoc ontwikkelingen waarbij geen rekening is gehouden met de andere ontwikkelingen en de gevolgen daarvan voor bijvoorbeeld het verkeer en de voorzieningen in de omgeving. Doel van de visie is dat vorm en functie beide tot hun recht komen en er een zorgvuldige integrale afweging gemaakt kan worden.

De visie bestaat uit een beschrijving van de huidige situatie, de beleidskaders die voor het gebied van toepassing zijn en een beschrijving van de gewenste ontwikkelingsrichting. Ten slotte worden in de uitvoeringsstrategie keuzes gemaakt met betrekking tot de prioriteit van de verschillende onderdelen.

1.2 Communicatie en participatie ontwikkelingsvisie Eykmanlaan

Voor het opstellen van de ontwikkelingsvisie Eykmanlaan is gebruik gemaakt van de uitgangspunten uit "Visie Eykmanlaan, gewenste hoofdstructuur" uit 2001, bestaande (beleids)documenten (waaronder ook de vastgestelde en concept Nota's van uitgangspunten), ruimtelijke analyses van het gebied en gesprekken met de belangrijkste stakeholders (gebruikers, eigenaren) in het gebied.

De uitgangspunten van de visie of onderdelen daarvan zijn in dat kader besproken met:

- Aveant voor het gebied Winklerlaan oost;
- het bestuur van Volkstuinvereniging De Driehoek;
- een gebiedsontwikkelaar van de eigenaar van de flats aan de Eykmanlaan/Lamerislaan ASR (voorheen Fortis);
- de gemeentelijke projectleiders van de projecten Gerrit Rietveld College en Winkelcentrum De Gaard;

In het kader van de notitie Bouwen aan Participatie streven we ernaar de belanghebbenden zorgvuldig te betrekken. Nu is het zo dat de uitgangspunten ten aanzien van de hoofdstructuur niet gewijzigd zijn ten opzichte van de visie uit 2001 waarbij gewerkt is met een klankbordgroep. Daarnaast wordt in de visie grotendeels aangesloten op reeds in gang gezette ontwikkelingen (zoals Gerrit Rietveld College en Winkelcentrum De Gaard) waar al klankbordgroepen voor bestaan. Verder heeft Aveant voor haar voorgenomen nieuwbouw op de locatie van Zorgcentrum Tuindorp oost in 2007 twee workshops georganiseerd met diverse belanghebbenden, waaraan ook buurtcomité Tuindorp oost heeft geparticipeerd. Deze workshops hadden tot doel een visie of planconcept uit te werken op het te realiseren programma en het zorgconcept in dit gebied. Deze workshops hebben geresulteerd in verschillende ruimtelijke modellen. Met de voorkeursvarianten uit de workshops is in deze visie rekening gehouden. Voor de deelprojecten die in de volgende fase worden uitgewerkt, wordt per project bekeken welke vorm van participatie het meest geschikt is. Dit zijn redenen waarom voor de Visie Eykmanlaan niet een apart participatietraject is gestart.

Ligging Plangebied



Nadat het college de visie heeft vrijgegeven, is een consultatieavond over de visie gehouden waar belanghebbenden hun mening over de visie hebben kunnen geven (niveau: raadplegen).

Tijdens deze bijeenkomst stond niet alleen de visie Eykmanlaan centraal, maar ook belangrijke projecten als het Gerrit Rietveld College en de herontwikkeling van winkelcentrum De Gaard. Juist omdat deze visie uitgaat van een integrale benadering, wilde de gemeente de ontwikkelingen in het gebied ook integraal met belanghebbenden bespreken. Daarnaast werd ruimte geboden aan andere initiatieven en thema's in de vorm van een informatiemarkt (verkeer, groen, woonservicezone, zorgcentrum etc.)

Om de inhoud van deze visie toegankelijker te maken, is een zogenaamde "populaire samenvatting" gemaakt voor belanghebbenden en belangstellenden. Deze is - tegelijk met de uitnodiging voor de consultatiebijeenkomst - in het betreffende gebied verspreid.

De concept visie heeft van 29 januari tot en met 16 april 2010 ter inzage gelegen. De binnengekomen reacties zijn aanleiding geweest een aantal inhoudelijke wijzigingen in de visie door te voeren. De voornaamste wijzigingen zijn te lezen in het twee kolommenstuk.

1.3 Samenvatting

Uit onderzoek blijkt dat Tuindorp en Tuindorp Oost horen tot de meest gewaardeerde woongebieden van Utrecht. Dit heeft te maken met hun ligging, de architectuur van Tuindorp en de ruime opzet met veel groen van Tuindorp Oost. De visie is om het hier vooral te laten zoals het is.

Anders is het voor het gebied ten noorden van de Winklerlaan; de Groene Kop. Dit is een gebied dat ruimtelijk en functioneel weinig samenhang vertoont. De plannen die de gemeente ooit had om een weg door dit gebied te trekken zijn nooit uitgevoerd. Resultaat is een onduidelijke rommelige strook, een gebouw met de rug naar de omgeving en functies die niet goed op elkaar aansluiten.

Het toeval wil dat verschillende partijen die in dit gebied gevestigd zijn tegelijkertijd ideeën aan het ontwikkelen zijn voor herstructurering van hun locatie. Dit biedt de unieke mogelijkheid om in één beweging te komen tot een herstructurering van het gebied die een duurzame meerwaarde oplevert voor het geheel en tegemoet komt aan de wensen van de partijen. Deze herstructurering moet o.a. leiden dat de (openbare) toegankelijkheid van het gebied wordt vergroot en de kwaliteit van het groen wordt verbeterd. Daarnaast zal in het park meer ruimte ontstaan om te spelen, te wandelen en te genieten van de natuur. De wijk en het volkstuinpark zullen beter op elkaar aansluiten. Door samenhang te zoeken tussen de verschillende ontwikkelingen in het gebied, ontstaat een nieuwe 'kop op de wijk' en ontstaat de mogelijkheid een nieuw bijzonder woonmilieu te realiseren waar wonen, zorg en groen geïntegreerd worden in een duurzame omgeving; een "groene kop".

Het initiatief om te komen tot een uitbreiding van het winkelcentrum de Gaard biedt de mogelijkheid om het winkelcentrum te moderniseren en de problemen in het omliggende openbaar gebied aan te pakken. Herinrichting van de hieraan grenzende Eykmanlaan zorgt ervoor dat functie van de weg en inrichting beter op elkaar aansluiten en dat er ruimte ontstaat voor groen.

De herstructurering van de locatie Gerrit Rietveld College biedt de mogelijkheid om een in gang gezette ontwikkeling te voltooien en een modern schoolgebouw te ontwikkelen dat aansluit op het onderwijsconcept van de school.

1.4 Leeswijzer

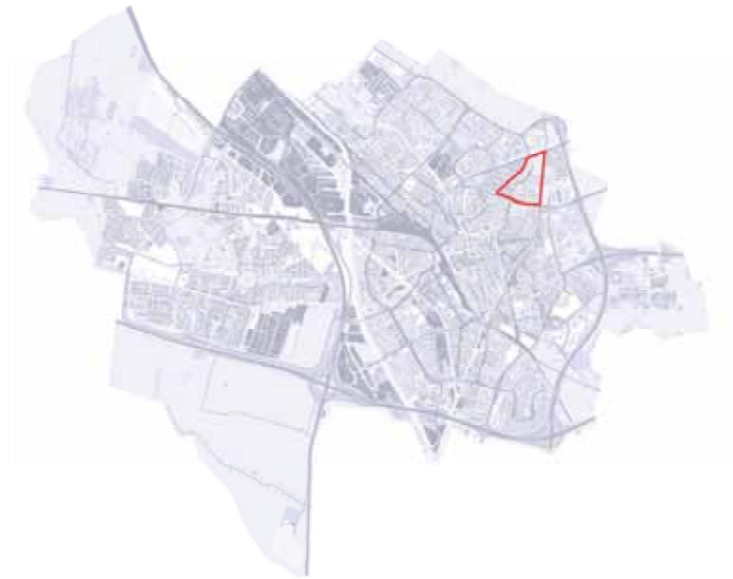
De visie is opgebouwd uit 5 hoofdstukken. Hoofdstuk 1 beschrijft de aanleiding voor de visie, het doel van de visie, de communicatie en participatie en de samenvatting van de visie. In hoofdstuk 2 wordt het visiegebied beschreven en geanalyseerd. In hoofdstuk 3 is het beleid dat op de visie van toepassing is beschreven. Hoofdstuk 4 beschrijft de visie met daarbij de belangrijkste uitgangspunten die nader zijn uitgewerkt. Hoofdstuk 5 beschrijft ten slotte de uitvoeringsstrategie.

2 Beschrijving gebied

2.1 Ligging

Het visiegebied ligt in de wijk Noordoost, tussen de Oosterspoorbaan, de Kardinaal de Jongweg, en de Prof. Sprenger- en Reinwardlaan. Het heeft betrekking op de subwijk Tuindorp Oost, een deel van Tuindorp en het volkstuingebied tussen de Eykmanlaan en de spoorlijnen.

Kaart 1: ligging plangebied in Utrecht



Kaart 2: oorspronkelijk ontwerp van Tuindorp-Oost

2.2 Ontstaansgeschiedenis

De oude uitvalsweg van Utrecht naar het noorden, de Prof. Jordanlaan, liep ooit in een rechte lijn door Fort Blauwkapel de stad uit. Langs deze weg ontstond voor de oorlog aan weerszijden lintbebouwing die verbreding onmogelijk maakte. Daarom kwam er in de jaren zestig een nieuwe route, de Eykmanlaan, die dient als toegangsweg uit het noorden en als ontsluitingsroute van Overvecht. De weg liep deels ten oosten en deels ten westen van de oude route, in een bajonetvorm. Langs de weg zijn woongebouwen gemaakt: hoge woonflats als 'vangrails' in de bochten en lange, strakke woongebouwen langs de rechte einden. Precies in de bocht van de kruising met de Prof. Jordanlaan werd winkelcentrum De Gaard gebouwd.

In het plan voor Tuindorp-Oost was een grote rol weggelegd voor de auto. De auto beïnvloedde het ontwerp van woningen (drive-in woningen), de openbare ruimte (garageboxen en parkeren in de hoven tussen de woningen) en winkels (speciale parkeergelegenheid bij het winkelcentrum en een straat om het winkelcentrum heen zodat laden en lossen gemakkelijk verloopt).



Ooit was het de bedoeling om de Eykmanlaan te verbinden met de Sartreweg en zo een verbinding te maken tussen de Noordelijke Randweg Utrecht en de Waterlinieweg. Dat deze plannen er geweest zijn, is nog steeds af te lezen in het gebied; de braakliggende strook tussen de subwijk Tuindorp-Oost en het volkstuinencomplex De Driehoek is hier een restant van.

De subwijk Tuindorp-Oost wordt doorsneden en begrensd door grote infra-structurele elementen: de Eykmanlaan, de Oosterspoorbaan en de Kardinaal de Jongweg. Door middel van een gevarieerde serie wanden is geprobeerd het drukke, grootstedelijke karakter van deze (spoor)wegen naar buiten toe te benadrukken en dit naar binnen toe te laten vervagen. De kern van Tuindorp-Oost is een rustige binnenwereld met laagbouw rond centrale hoven gepositioneerd rondom een groenstrook. Het verbindingsgebied tussen de verschillende tijdslagen (het vooroorlogse Tuindorp, de lintbebouwing langs de Jordanweg, de bajonetvormige Eykmanlaan en het naoorlogse Tuindorp-Oost) is zorgvuldig ingevuld.

Tuindorp is vanaf ongeveer 1930 gebouwd op het grondgebied van de gemeente Maartensdijk, maar wel op de grens met de gemeente Utrecht. De Kardinaal de Jongweg, die nu Tuinwijk en Tuindorp van elkaar scheidt, was tot 1954 de gemeentegrens. De gemeentegrens was van oudsher een dijk met een vaart behorende bij de 12e eeuwse verkaveling van de veengronden rond Utrecht. Dit was de Hoofddijk met de Hoofddijkse Wetering. Het gebied (de polder) waar Tuindorp in ligt, werd begrensd door de Hoofddijk en de Gageldijk. Ook in noord-zuid richting werd het gebied doorsneden door oude dijken (behorende bij de 12e eeuwse ontginning): de St. Anthoniedijk, de Kwakeldijk (Langedijk) en de Oostveensedijk. Deze zijn in Tuindorp nog steeds min of meer herkenbaar. De Oostveensedijk is nog herkenbaar in de Prof. Jordanlaan en vervolgt zijn weg in de Kapelweg door Fort Blauwkapel. Een andere oude structuur die nog in Tuindorp herkenbaar is, is de loop van het Zwarte Water, een in de 12e eeuw gegraven turfvaart. Dit water is in de tweede helft van de 20e eeuw gedeeltelijk gedempt in Tuinwijk (Zaagmolenkade en Willem Arntzkade), maar in Tuindorp nog herkenbaar in het water langs de Prof. Sprengerlaan-Reinwardlaan en verdwijnt dan in een duiker om weer uit te komen bij de gracht van Blauwkapel.

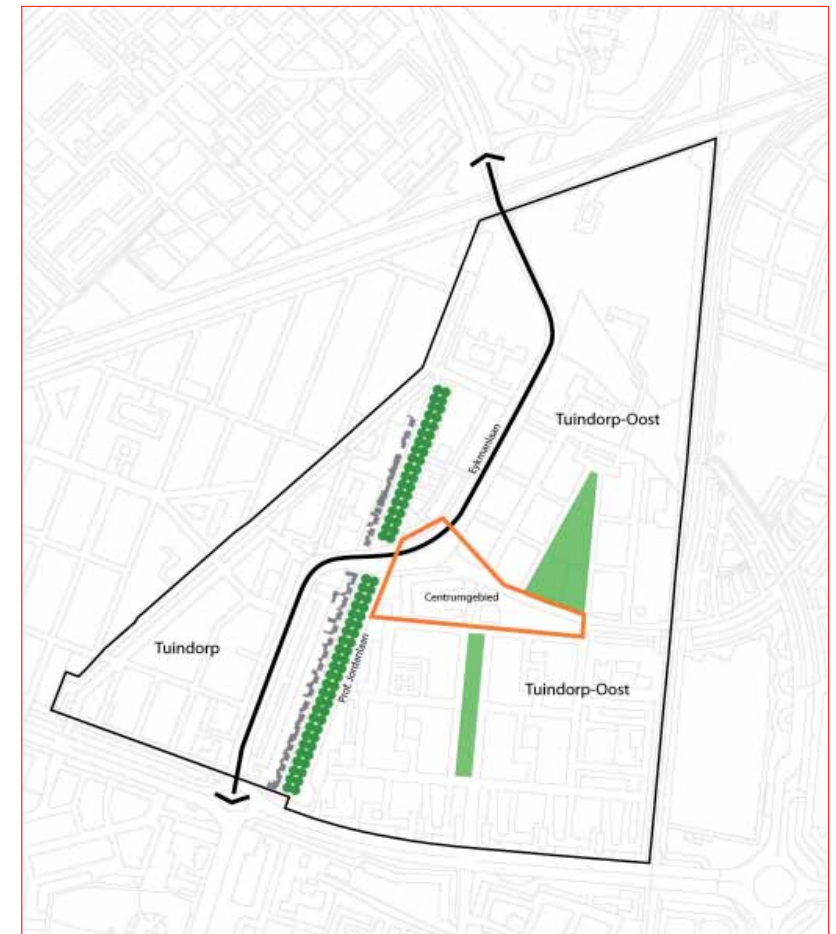
Kaart 3: hoofdstructuur
huidige situatie

2.3 Ruimtelijke structuur

Op hoofdlijnen bestaat het plangebied uit een groene volkstuinzone in het noorden en een bebouwd gebied in het zuiden. Het raamwerk, de hoofdstructuur van de wijk, wordt gevormd door de Eykmanlaan, de Prof. Jordanlaan, het centrumgebied en de plantsoenen. De buurten liggen binnen dit raamwerk.

De Eykmanlaan is één van de invalswegen de stad in. Hij verbindt de Noordelijke Randweg Utrecht met de Kardinaal de Jongweg. Bijzonder is de wijze waarop de weg de stad in slingert en verschillende gebieden doorkruist. Dit is een overblijfsel van een plan uit het verleden om de Noordelijke Randweg en de Waterlinieweg met elkaar te verbinden. Hierdoor bestaat de Eykmanlaan feitelijk uit vier delen. De Eykmanlaan heeft afslagen richting Voordorp, Tuindorp en Tuindorp-Oost. Woningen aan de Eykmanlaan zijn bereikbaar via ventwegen. De Eykmanlaan heeft een breed profiel. Er ligt meer asfalt dan nodig is en gebruikt wordt. Vormgeving en functie sluiten niet op elkaar aan. De inrichting van de openbare ruimte van de Eykmanlaan komt voornamelijk voort uit de verkeerstechniek en heeft een beperkte verblijfswaarde. De inrichting laat zeer te wensen over en het groen langs de weg is matig van kwaliteit.

De Prof. Jordanlaan kenmerkt zich als een opvallend ruimtelijk element in het plangebied. Deze weg vormde ooit de verbinding tussen Utrecht en Hilversum en is nog steeds een belangrijke route de stad uit voor langzaam verkeer. Het is één van de drie 'radialen' aan de oostkant van Utrecht. De weg en waterloop zijn onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. In de huidige situatie kenmerkt de Prof. Jordanlaan zich met name door het aanwezige groen: grote bomen in brede grasstroken met een wandelpad. De openbare ruimte van de Prof. Jordanlaan heeft een hoge kwalitatieve waarde, en heeft een recreatieve functie voor het omliggende gebied. De waterlopen die er ter hoogte van de Prof. Reinwardlaan en de speeltuin de Pan waren, zijn in het verleden helaas gedempt. Hierdoor heeft deze belangrijke structuur geen continuïteit en is de ruimtelijke, recreatieve, cultuurhistorische en watertechnische betekenis van dit deel van de Prof. Jordanlaan gering.



Het centrumgebied bestaat uit de driehoek die rondom de Eykmanlaan, de Kapteynlaan en de Obbinklaan. In deze driehoek liggen onder andere winkelcentrum De Gaard, de Jeruzalemkerk, verschillende parkeerterreinen en een plantsoen.

Winkelcentrum de Gaard is een naar binnengekeerd buurtwinkelcentrum en richt zich primair op de dagelijkse boodschappen. Het winkelcentrum heeft zijn hoofdtoegang aan de Troosterlaan, waar ook een kleine pleinachtige ruimte is gesitueerd. Door de in zichzelf gekeerde manifestatie toont het naar de buitenzijde drie wanden die zich presenteren als achterkant. Winkelcentrum de Gaard heeft een verkeersaantrekkende werking. Parkeren vindt plaats in de gehele omgeving en is erg versnipperd en rommelig. De inrichting van de ruimte rondom het winkelcentrum komt voor een groot

deel voor rekening van parkeren en heeft geen verblijfswaarde. Ook zorgt het versnipperde parkeren voor veel zoekverkeer. Ook het laden en lossen zorgt voor overlast.

Ten oosten van het winkelcentrum bevindt zich de Jeruzalemkerk. Deze kerk is een gemeentelijk monument. De kerk wordt aan de west- en zuidzijde omgeven door groen en bomen. Aan de noordzijde van het kerkgebouw bevinden zich parkeerplaatsen en een verzamelplaats voor winkelwagens. Ook aan de oostzijde bevindt zich parkeergelegenheid.

Het Kouwerplantsoen en het Troosterplantsoen zijn de groene dragers van Tuindorp-Oost. Deze plantsoenen hebben een forse omvang en vormen de kern van de subwijk Tuindorp-Oost. Ze zijn een belangrijk onderdeel van de identiteit van de subwijk. Via het Centrumgebied zijn beide plantsoenen met elkaar verbonden en vormen een doorgaande structuur. De plantsoenen zijn omzoomd door woningen en worden goed gebruikt en beheerd.

De Groene kop, het gebied ten noordoosten van de Eykmanlaan is voor het grootste deel in gebruik voor volkstuinen. Het hier gelegen tuinenpark 'De Driehoek' is een verborgen parel in het gebied: een bijzonder groen gebied waar een mooie oude slootstructuur ligt en waar oude fruitbomen en bijzondere diersoorten te vinden zijn. Hier kan worden gewandeld en genoten van de rust en de natuur. Daarnaast ligt hier Zorgcentrum Tuindorp Oost en een benzinestation langs de Eykmanlaan. De strook tussen het volkstuinencomplex en de Eykmanlaan is groen van aard, maar heeft geen publieke functie. Het maakt een verwaarloosde indruk. Zorgcentrum Tuindorp Oost voldoet als gebouw volgens de eigenaar niet meer aan de huidige eisen en de groene openbare ruimte rondom het zorgcentrum is niet optimaal ingericht. Het groengebied, bestaande uit het volkstuinencomplex en de groenstrook, is als geheel niet optimaal ingericht. De groenstrook heeft geen duidelijke functie. Deze strook grond is al jaren tijdelijk in bruikleen gegeven en soms illegaal in gebruik. Het beheer van deze strook is al jaren problematisch. Voor de uitstraling en voor de veiligheid in het gebied is ook vanuit bewoners al lange tijd de wens hier iets aan te doen. Het volkstuinencomplex ligt geïsoleerd. Zorgcentrum Tuindorp Oost vormt een barrière tussen het

Kaart 4: Eigendomssituatie
deelgebied Groene Kop

-  gemeente - openbaar gebied (deelgebied Groene Wig)
-  gemeente - niet openbaar gebied / verhuur en/of tijdelijk in bruikleen (groenstrook, LPG)
-  gemeente - niet openbaar (volkstuinencomplex)
-  particuliere gronden (Aveant, Prorail)



groengebied en de wijk en keert zich van zijn omgeving af. Het slotenpatroon dat het gebied kenmerkt is niet goed zichtbaar.

Woongebieden

1 Tuindorp-Oost

Tuindorp-Oost heeft een stedenbouwkundige opzet met een open verkaveling, grote verschillen in bouwhoogte en lusvormige straten. De subwijk is opgezet volgens de zogenaamde principes van de naoorlogse stedenbouw; met stroken verkaveling, gestapelde bouw in groene open ruimten en aandacht voor verkeer. De hoogste bebouwing is gesitueerd langs de hoofdweegen, voornamelijk in het groen. Aan de randen zijn scholen en recreatie gesitueerd. De subwijk heeft één winkelcentrum (De Gaard) dat - kenmerkend voor deze periode - de winkels aan de binnenzijde gesitueerd heeft en de expeditie aan de buitenzijde.

Tuindorp-Oost is een subwijk met een groen karakter, als een naoorlogse versie van het vooroorlogse Tuindorp. De subwijk heeft een rustig, groen woonmilieu met veel eengezinswoningen, appartementen en voorzieningen. Tegelijk geeft Tuindorp-Oost de noordoostelijke entree van Utrecht een stedelijk karakter. De stedenbouwkundige compositie van de routes levert een zeer herkenbaar beeld voor dit gedeelte van Utrecht.

Het noordelijkste deel van de Eykmanlaan wordt begeleid door een reeks galerijflats als wachters bij de stadsentree. Aan de zuidzijde grenst Tuindorp-Oost aan de Kardinaal de Jongweg. Ook deze verkeerslaan wordt door een reeks hoge gebouwen begeleid, net zoals de spoorbaan aan de oostzijde van de subwijk.

Tuindorp-Oost heeft dus aan drie zijden een rand van hoge gebouwen langs drukke routes. Erachter ligt een groene en rustige woonwijk met veel soorten woonvormen, waaronder veel eengezinswoningen.

Het is een zeldzaam voorbeeld van een stedelijk ensemble, ontworpen voor de snelheid van de auto. Door de rustige binnenwereld en de dynamiek in de randen is Tuindorp-Oost een subwijk met een ruimtelijke differentiatie en een menging van verschillende groepen bewoners en lifestyles.

2 Tuindorp

Woningbouwvereniging NV De Stadswoning van de broers Godijn heeft in één decennium de subwijk Tuindorp gerealiseerd. De opzet van de subwijk vertoont een uniformiteit, waarbij ook de kerken en schoolgebouwen in dezelfde planmatige aanleg zijn opgenomen. De tuinstadgedachte is leidraad geweest bij de opzet van de subwijk. De straten hebben een minimumbreedte van 20 meter (van gevel tot gevel). Er werd 15.000 m² grond bestemd voor groenaanleg en elke woning zou een totale tuindiepte krijgen van 24 meter.

De stedenbouwkundige opzet van Tuindorp volgt in grote lijnen de bestaande verkaveling van het gebied, en zo volgen de straten de noord-zuidrichting. Elementen als de spoorlijn Utrecht-Amersfoort, maar ook een klein spoorlijntje vanaf de gasfabriek (aansluitend op de spoorlijn Utrecht-Amersfoort) hebben de aanleg van de straten bepaald. Bijzondere gebouwen zoals kerken en scholen zijn goed ingepast in hun omgeving en vormen op een aantal plekken een accent in de subwijk. De straatwanden zijn door de hele subwijk identiek uitgevoerd en hebben accenten op de hoeken. De uniformiteit van de huizen, kerken en scholen in bouwstijl (traditioneel) en materiaalgebruik (hout en baksteen) en bijvoorbeeld de kapvorm, zorgt dat de subwijk een aantrekkelijke en verzorgde uitstraling heeft.

3 Zonnebloemhof/Winklerlaan eo

Het gebied Eykmanlaan Noord west (tussen de Eykmanlaan, Prof. Jordanlaan en Prof. Magnuslaan) is dynamisch vanwege diverse ruimtelijke transformaties. Tien jaar geleden stonden hier nog drie grote scholen. Stapsgewijs wordt dit gebied ontwikkeld tot woongebied.

De locatie van de Dr. J.P. Thijssen mavo, het meest zuidelijke deel, is een aantal jaren geleden herontwikkeld met woningen, waarbij een blok een lange wand vormt aan de Eykmanlaan en een aantal kleinere woningblokjes die haaks op de watergang staan.

Het 'middengebied', waar voorheen de Gerardus Majella Mavo stond, is onlangs opgeleverd. Dit gebied heeft ongeveer dezelfde ruimtelijke configuratie. In het noordelijk deel bevindt zich het Gerrit Rietveld College. Het schoolgebouw is ruim veertig jaar oud.

Kaart 5: functiekaart

Het heeft een traditionele bouwstijl met lange gangen en aaneengesloten lokalen waarbij de hoofdmassa oost-west gericht is. Voor het nieuwe, eigentijdse onderwijsconcept is juist een compact schoolgebouw nodig. Het bestaande gebouw is hier om technische en financiële redenen niet geschikt voor te maken.

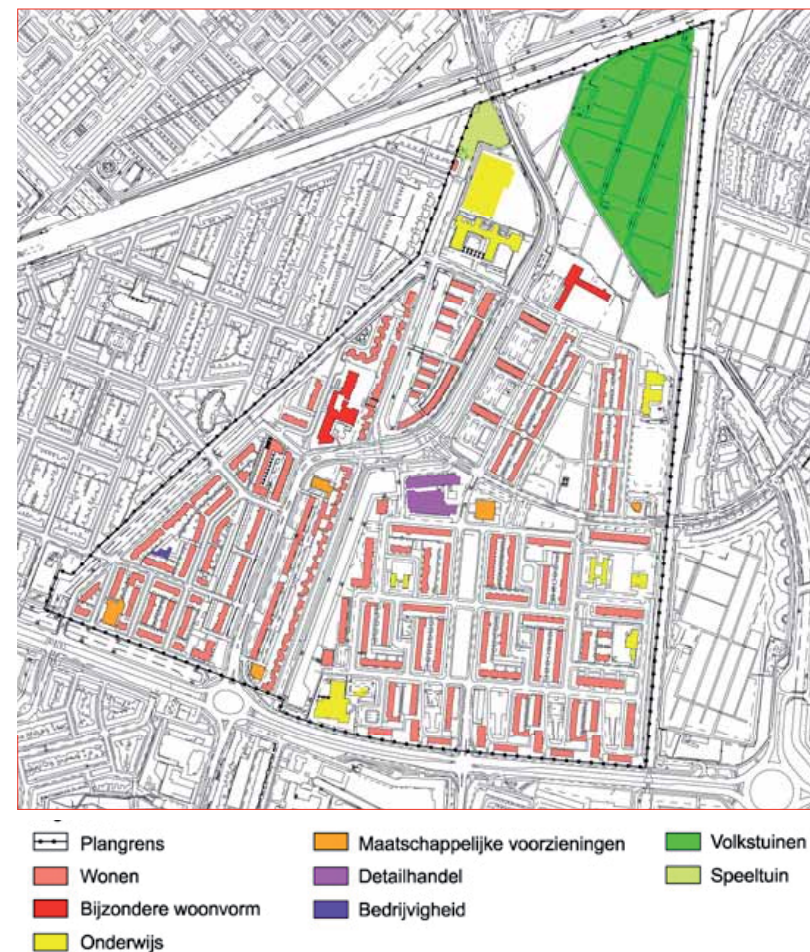
Tussen het sportveld van de school en de speeltuin loopt een fietspad dat door de buurt niet als wenselijk op deze plek wordt ervaren, onder andere doordat het functioneert als hangplek voor jongeren.

2.4 Functies

De hoofdfunctie in het gebied is wonen: langs de Eykmanlaan en Kardinaal de Jongweg vooral in hoogbouw, in het binnengebied meer in eengezinswoningen. Een spil in het plangebied is Winkelcentrum de Gaard voor met name de dagelijkse goederen. Verder bevinden zich langs de Eykmanlaan enkele zorgvoorzieningen: zorgcentrum Tuindorp Oost in het noorden, zorgcentrum De Lichtkring in het midden van het plangebied. In het plangebied zijn ook enkele onderwijsinstellingen aanwezig: het Gerrit Rietveldcollege aan de Eykmanlaan, de Marnixacademie (PABO) in het zuidelijke deel en basisscholen De Regenboog (prot. chr.), De Beiaard (R.K.), de Cohenschool en de Dr Pelsschool. Ook enkele religieuze gebouwen hebben in het plangebied hun plek: de Jeruzalemkerk (Nederlands Gereformeerd) bij De Gaard, de Prinsenhof (protestantse gemeente), de Tuindorpkerk en 't Eykpunt (Vergadering van Gelovigen) aan de Eykmanlaan. In het noorden van het plangebied bevindt zich een volkstuinencomplex.

In het gebied bevinden zich nu ongeveer:

- 500 eengezinswoningen, 36 boven- en benedenwoningen en 1225 etagewoningen (bron: Inventarisatie Naoorlogse stedenbouw 2006);
- een winkelcentrum aan de Troosterhof;
- twee zorgcentra, Tuindorp Oost met 127 appartementen en De Lichtkring met 90 plaatsen en 51 aanleunwoningen;
- uitgebreide overige voorzieningen onder andere: kerken, een wijkcentrum, lagere en middelbare scholen.



Kaart 6: hoofdverkeers-structuur

2.5 Bereikbaarheid

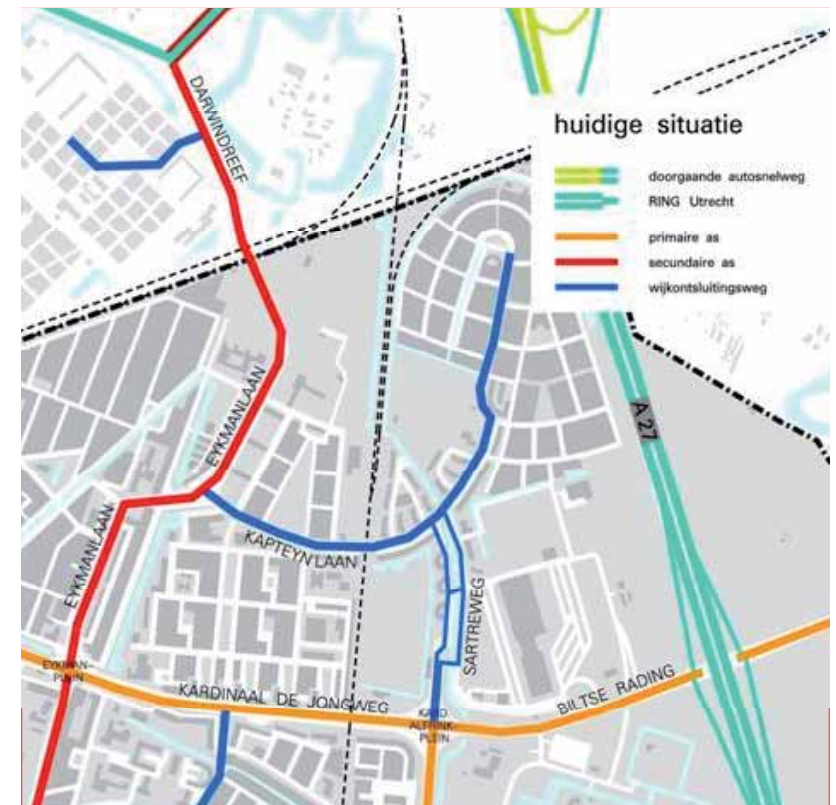
De hoofdstructuur maakt de stad als geheel bereikbaar. Het gaat hierbij om verplaatsingen van en naar Utrecht en om verplaatsingen van wijk naar wijk. De hoofdverkeersstructuur bestaat uit:

- RING Utrecht, de parallelbanen van de snelwegen rond Utrecht en de Noordelijke Randweg Utrecht (NRU). De RING vormt de schakel tussen het landelijke net van autosnelwegen en de primaire en secundaire assen. Vanaf de autosnelwegen betreedt de automobilist de RING, en daarmee Utrecht;
- primaire assen, die de belangrijke gebieden in de stad bereikbaar maken. Het grootste deel van het autoverkeer naar deze gebieden gaat via deze assen;
- secundaire assen, die zorgen voor aanvullende bereikbaarheid van de stedelijke kerngebieden;
- wijkontsluitingswegen, die zorgen voor de aansluiting van de wijken op de hoofdstructuur. Het autoverkeer rijdt bij voorkeur via deze wegen de wijk in en uit.

De Eykmanlaan, Kapteynlaan en de Troosterlaan zijn de hoofdfietsroutes in het gebied.

Het gebied is goed te bereiken met het openbaar vervoer (2 stadsbuslijnen en 1 streeklijn). In delen van het plangebied is betaald parkeren op openbaar gebied.

Op dit moment is het parkeren rondom winkelcentrum De Gaard versnipperd en rommelig en het veroorzaakt veel zoekverkeer met bijbehorende overlast. Ook laden en lossen geeft problemen in de buurt. Al enige jaren zijn er klachten uit de wijk over de hoeveelheid doorgaand verkeer op de route Kardinaal Alfrinkplein - Sartreweg – Aartsbisschop Romerostraat – Kapteynlaan - Eykmanlaan, vooral tijdens de ochtend- en avondspits. Uit het verkeersonderzoek (Verkeers- en parkeeronderzoek Tuindorp Oost en Voordorp, Goudappel Coffeng, 2009) blijkt dat er gemiddeld 6.500 tot 7.000 auto's over de betreffende route rijden.



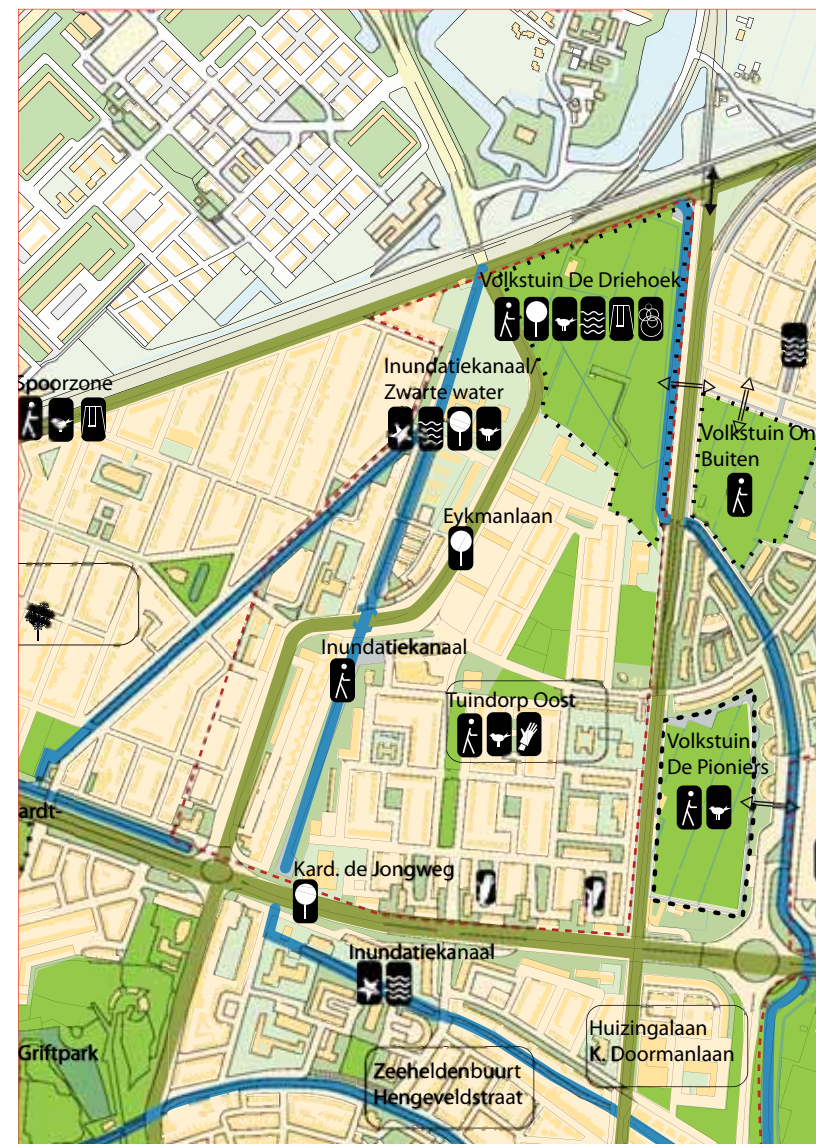
Dit valt ruim binnen de landelijke richtlijnen voor dergelijke routes (zgn. gebiedsontsluitingswegen) van 10.000 auto's per etmaal. Van die 6.500-7.000 auto's is meer dan de helft (ongeveer 60%) doorgaand verkeer. Door de voorgenomen ontwikkelingen zal de verkeersintensiteit op de Sartreweg en Kapteynlaan toenemen. Deze toename zal ervoor zorgen dat de maximale capaciteit van deze wegen nagenoeg zal worden bereikt. Dit zal zijn weerslag hebben op de bereikbaarheid en leefbaarheid. (Zie ook bijlage 3 op pagina 41)

Kaart 7: groen in de wijk

2.6 Openbare Ruimte

Het plangebied is in het algemeen ruim opgezet met relatief veel groen in verhouding tot buurten als Voordorp en Tuindorp. De gebruikswaarde van dit groen is echter niet optimaal. Deels gaat het om niet-openbaar gebied, deels is sprake van groen dat niet of minder toegankelijk is. Ecologisch gezien vormt het plangebied een schakel tussen het buitengebied (met o.a. Fort Blauwkapel) en de natuurgebieden en -elementen binnen het stedelijk netwerk.

Het groen in het gebied is geïnventariseerd en de sterke, goede plekken waar het gaat om groen zijn aangeduid als “parels”. Parels in het gebied van de visie zijn de Prof. Jordanlaan voor wat betreft de bomen, cultuurhistorie en ecologie. Het volkstuinencomplex is parel voor wat betreft ecologie. Kansen om het groen te verbeteren, zijn er in het volkstuinencomplex voor routes en recreatie, bomen, ecologie, water, spelen. Het Troosterplantsoen en Kouwerplantsoen bieden kansen voor routes en recreatie, ecologie en zelfbeheer. Herstel van het watersysteem aan de Prof. Jordanlaan is een kans op gebied van cultuurhistorie, water, bomen en ecologie. Momenteel wordt vanuit volkstuinencomplex De Driehoek bij hevige neerslag het teveel aan water via een sifon afgevoerd naar de sloten rondom volkstuinenpark Ons Buiten. Dit veroorzaakt bij hevige neerslag wateroverlast bij Ons Buiten, terwijl ook op de laagste punten van De Driehoek wateroverlast optreedt.



2.7 Conclusies

Het gebied Eykmanlaan en omgeving heeft over het algemeen een heldere structuur. Het gebied bestaat uit twee belangrijke lijnen (de Eykmanlaan en Prof. Jordanlaan) en een aantal buurten die als herkenbare eenheden met elkaar de wijk vormen.

Tuindorp is een mooie en zeer geliefde woonwijk met een traditionele opzet. Tuindorp-Oost bestaat in essentie uit een rustige binnenwereld rondom centrale groene hoven en aan drie zijden een rand van hoge gebouwen langs drukke routes. Het is een mooie subwijk, met mooie plantsoenen en vol-groeide bomen, rustige woonstraten (met uitzondering van de Kapteynlaan) met een ruime groene opzet. In deze gebieden geldt behoud en versterken van de kwaliteit en worden geen grote ruimtelijke ingrepen voorzien. Het doorgaande verkeer over de Kapteynlaan vormt echter een probleem. De leefbaarheid en verkeersveiligheid rondom deze weg staan onder druk. Wanneer de voorgenomen projecten uitgevoerd worden zal de hoeveelheid verkeer nog toenemen. De functie van de weg zorgt voor spanning tussen de ruimtelijke en verkeerskundige opzet van de subwijk.

Ten noorden en westen van de Winklerlaan is de structuur vertroebeld. Hier liggen gebouwen en functies die niet goed op elkaar aansluiten en geen gebruik maken van de potenties van de omgeving. Het Gerrit Rietveld College voldoet niet meer aan de eisen voor een modern schoolgebouw en ook Zorgentrum Tuindorp Oost is verouderd. Het volkstuinencomplex en de verwaarloosde strook tussen volkstuinencomplex en Eykmanlaan bieden kansen tot verbetering. Hierbij is ook de mogelijkheid om de waterbergingsproblematiek aan te pakken.

Ook het centrumgebied vraagt om een kwaliteitsimpuls. Het winkelcentrum kan een impuls gebruiken en zal een betere uitstraling moeten krijgen, daarnaast is een oplossing voor het zoekverkeer naar parkeerplaatsen gewenst. De openbare ruimte van de Eykmanlaan komt voornamelijk voort uit de verkeerstechniek en heeft een beperkte verblijfswaarde, ook is het groen van matige kwaliteit.

Bij de Prof. Jordanlaan is het vanuit ruimtelijke, recreatieve, cultuurhistorische en watertechnische aspecten goed om een waterloop te herstellen.

3 Beleid

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsmatige kaders genoemd die relevant zijn voor het gebied.

3.1 Ruimtelijk beleid

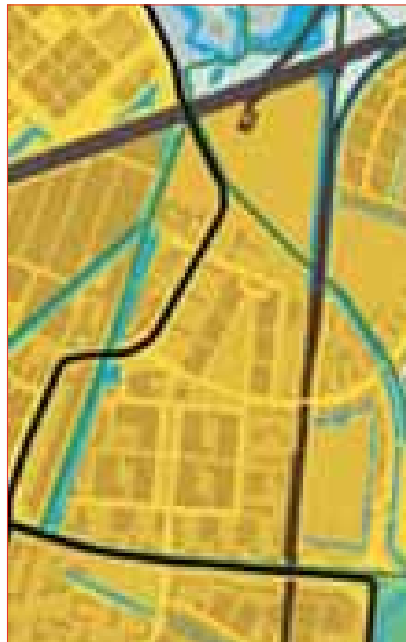
Structuurvisie Utrecht (2004)

In de structuurvisie (ontwikkelingsbeeld 2015) is het hele gebied aangeduid als stedelijk en groenstedelijk woonmilieu. De Eykmanlaan is aangeduid als stedelijke ontsluiting, het verlengde van de Sartreweg en de Jordanlaan zijn onderdeel van het recreatief netwerk. Het recreatief netwerk is als stedelijke structuur (stedelijk groen en Nieuwe Hollandse Waterlinieroute) tevens onderdeel van het perspectief Podium, een reden om de stad te bezoeken.

Kaart 8: Structuurvisie ontwikkelingsbeeld 2015



Kaart 9: beleidskaart Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan



Functionele opbouw: lage graad van functiemenging met accent op rustig wonen in een stedelijke omgeving.

Ruimtelijke structuur: herstructurering vindt plaats met de oorspronkelijke maat en schaal als uitgangspunt.

Openbare ruimte: het openbaar groen is geclusterd in parken en plantsoenen en/of langs de randen van buurt en wijk, langs infrastructuur en waterstructuren. Infrastructuur: de buurten en wijken worden ontsloten door stedelijke autowegen.

Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan (2005)

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) is de Eykmanlaan aangeduid als secundaire as van de hoofdstructuur auto. De oversteekbaarheid van de Eykmanlaan ter hoogte van winkelcentrum De Gaard is een belangrijk verbeterpunt. De Eykmanlaan is tevens een hoofdfietsroute. De Kapteynlaan is aangeduid als wijkontsluitingsweg. Op de projectenlijst van het GVVP staan:

- het inrichten van de Eykmanlaan als secundaire as;
- het maken van een hoofdfietsroute over de Oosterspoorbaan.



Beleidskaart GVVP

- Primaire assen autoverkeer
- Secundaire assen autoverkeer
- Hoofdfietspadennet (gestippeld is toekomstig)

Groenstructuurplan Utrecht (2007)

In het groenstructuurplan zijn het verlengde van de Jordanlaan en de Oosterspoorbaan als verbinding aangeduid. De Jordanlaan moet als bestaande verbinding worden opgewaardeerd. Het volkstuinencomplex en de strook ten zuiden ervan zijn onderdeel van het stedelijk groen.

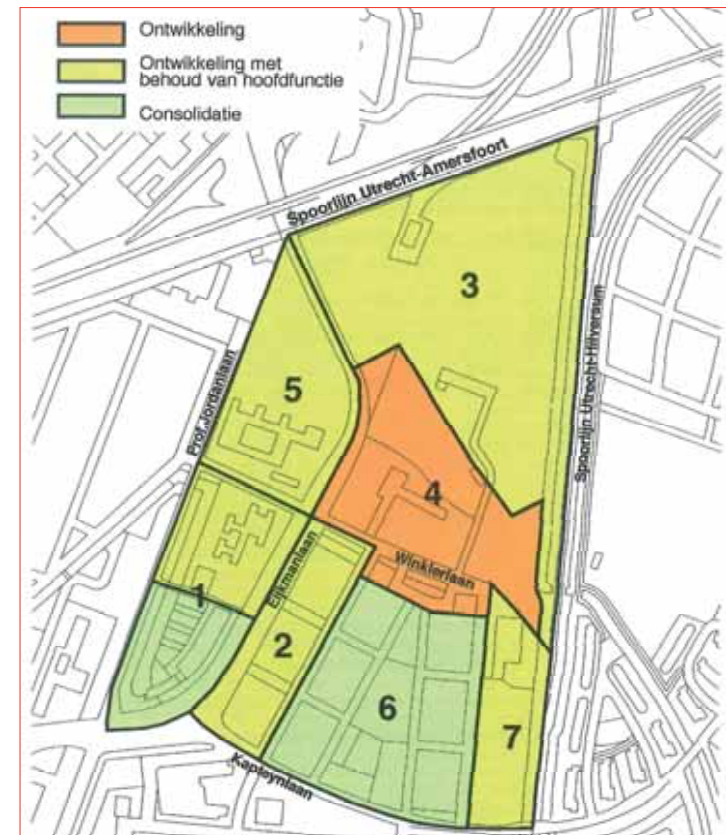
Kaart 10: groenstructuurplan



Kaart 11: visie Eykmanlaan 2001

Visie Eykmanlaan (2001)

De visie Eykmanlaan, gewenste hoofdstructuur (2001) beschrijft in hoofdlijnen de uitgangspunten voor het gebied tussen de Kapteynlaan, de Oosterspoorbaan, het spoor Utrecht-Amersfoort en de Prof. Jordanlaan. De visie geeft aan waar mogelijke ontwikkelingen gewenst zijn en welke elementen in het gebied behouden dienen te blijven. De te ontwikkelen gebieden zijn deelgebied 4, 2, 3, 5, en 7 (zie kaart). De visie geeft ook aan in welke richting deze gebieden zich kunnen ontwikkelen. De visie Eykmanlaan is grotendeels nog actueel en als zodanig vertrekpunt voor deze ruimtelijke visie.



3.2 Functioneel beleid

Functioneel beleid wordt opgesteld voor grotere eenheden dan het plangebied, maar soms zelfs ook op stedelijk niveau.

Wijkvoorzieningenplan Utrecht Noordoost (2004)

Hierin staan de ontwikkelingen van voorzieningen in vraag en aanbod in geheel Noordoost van dat moment beschreven. De conclusies in 2004 waren dat:

- veel scholen te maken hebben met onderwijsgebouwen die zich nauwelijks meer lenen voor eigentijdse vormen van onderwijs;
- vraag en aanbod van sociaal-culturele voorzieningen voor geheel Noordoost in evenwicht zijn;
- het aanbod van buitenschoolse opvang sterk achter blijft op de toekomstige vraag;
- er behoefte is aan een extra gymzaal;
- er behoefte is aan specifieke voorzieningen voor ouderen.

De visie met betrekking tot onderwijshuisvesting in de wijk Noordoost is recentelijk (voorjaar 2009) geactualiseerd. Voor onderwijs geldt specifieke wetgeving zoals de Wet op het primair onderwijs en de Leerplichtwet. Op basis daarvan en in samenhang met de jaarlijks opgestelde leerlingenprognoses kan een vrij goede inschatting worden gemaakt van de totaal benodigde ruimtebehoefte van onderwijsgebouwen. Voor de wijk Noordoost is deze capaciteitsvraag onderbouwd en verder uitgewerkt door middel van scenario's. Uit het onderzoek en de scenario's komt naar voren dat de capaciteitsvraag voor het onderwijs in de wijk Noordoost op de lange termijn wel kan voldoen. Mogelijk oplossingsscenario hierbij is het vinden van alternatieven voor de Buitenschoolse opvang (BSO). Kwantitatief wordt dus aan de onderwijsbehoefte op langere termijn voldaan. Voor extra Buitenschoolse opvang zijn ruimtereserveringen opgenomen in diverse plannen.

Ten aanzien van sport en recreatie geldt dat er in Tuindorp op dit moment een tekort is van één gymzaal voor het basisonderwijs ten behoeve van bewegingsonderwijs (Masterplan PO 2006).

Met het opstellen van masterplannen onderwijs is een grote slag gemaakt om de kwaliteit van de onderwijsgebouwen te verbeteren. De ontwikkeling van het Gerrit Rietveld College voorziet in 3 gymzalen voor het Voortgezet Onderwijs. Mogelijkheden voor dubbelgebruik door het primair onderwijs en de buurt moeten worden onderzocht.

De basisschool aan de Wevelaan wordt inmiddels goed multifunctioneel gebruikt door de buurt waardoor het aanbod aan sociaal-culturele en jongerenvoorzieningen is vergroot. Ook zijn er aanpassingen gedaan in een aantal voorzieningen zodat deze beter geschikt zijn voor het gebruik door ouderen (zoals de aanpassing van de ontmoetingsruimte in Nieuw Bleijenburg).

Voor de buitensport is een capaciteitstekort in de nabije omgeving (sportpark Voordorp): er zijn wachtlijsten voor voetbal bij de jeugd. Uitbreiding van de veldcapaciteit wordt meegenomen in de ontwikkeling van het Vee-marktterrein. Bij de verenigingen in Overvecht is nog voldoende capaciteit.

Nabij woningen is het wenselijk om trapveldjes/playgrounds te realiseren zodat kinderen zelf kunnen sporten maar ook dat er sportactiviteiten aangeboden kunnen worden door sportjongerenwerk. De verschillende ontwikkelingen bieden mogelijkheden om dit in overleg met bewoners in te gaan vullen.

Concept Woonvisie 2009 – 2019 (2009)

In de concept Woonvisie worden de volgende speerpunten genoemd:

- kwantiteit, zoveel mogelijk verminderen druk op de woningmarkt door het toevoegen van woningen;
- binnenstedelijk bouwen met hoge kwaliteit om het bestaande stedelijk gebied een kwaliteitsimpuls te geven;
- doorstroming/toegankelijkheid en doelgroepen, met speciale aandacht voor de doelgroepen studenten, starters, gezinnen, ouderen en mensen met een functiebeperking;
- kwaliteit woningvoorraad, met de nadruk op duurzaamheid, alle woningen met uitzondering van starterswoningen zullen levensloopbestendig moeten zijn;
- stad van Kennis en Cultuur, onder andere door de beschikbaarheid van voldoende zelfstandige woonruimte voor starters komen onzelfstandige eenheden vrij voor een nieuwe lichting studenten.

Visie nota Welkome Wijken (2009)

Een Welkome Wijk is een (sub)wijk waar je goed kunt wonen ongeacht beperkingen, leeftijd of achtergrond. In zo'n (sub)wijk kunnen ook kwetsbare burgers zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen dankzij een goed gecombineerd aanbod van toegankelijke woningen, een veilige woonomgeving, vraaggerichte dienst- en zorgverlening en voldoende plekken voor ontmoeting en welzijn. Concreet krijgt deze aanpak vorm in de Woonservicezone. In het gebied Eykmanlaan en omgeving zijn goede mogelijkheden voor het realiseren van een Woonservicezone, waarbij fysieke programma's (wonen en woonomgeving) worden afgestemd op sociale programma's (welzijn, preventie en zorg). Het verzorgingsgebied van deze functies heeft een bereik van ongeveer 10.000 inwoners. Binnen dat gebied zijn voorzieningen op loopafstand beschikbaar.

Duurzame ontwikkeling en Milieubeleid

In het collegeakkoord 2010-2014 stelt het gemeentebestuur acht doelen. Een daarvan is "Duurzame stad"; Utrecht is een stad die economische ontwikkeling, een gezond milieu en een sociaal hart op een duurzame wijze met elkaar weet te verknopen. Dit sluit aan bij de VN definitie van duurzame ontwikkeling, die drie 'domeinen' onderscheidt: milieu (Planet), sociaal (People) en economie (Profit).

De precieze invulling verschilt, en wordt per gebied bepaald, in goed overleg tussen de betrokken partijen (People).

Het coalitieakkoord legt voor Utrecht drie accenten:

- Energie besparen en energie duurzaam opwekken.
- Schone lucht door een gezonde mobiliteit.
- Een aantrekkelijke groene leefomgeving.

Deze accenten hebben alle drie betrekking op 'milieu' duurzaamheid (Planet). Bij de uitwerking per deelproject gaat het erom ze praktisch en betaalbaar (Profit) uit te werken, met de betrokken partijen (People). Voor die gezamenlijke uitwerking ligt al een basis in de inspraak en het overleg voor de visie en de deelprojecten die al lopen. Die gezamenlijke uitwerking gaan we doorzetten in de deelprojecten en de deelprojecten die al lopen. Hierbij maken we gebruik van de goede ervaringen in Veemarkt, waar in de participatie de duurzaamheidsambitie is uitgewerkt voor in concrete doelen. Een interessante mogelijkheid is om die betrokkenheid door te trekken in de ontwikkelfase, en ruimte te bieden aan zelfbouw, al of niet collectief (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap. Betaalbaarheid en economische kansen (Profit) zijn daarbij behalve het derde duurzaamheidsdomein, onontkoombaar in een tijd van financiële schaarste. (C)PO kan daar een positieve bijdrage aan leveren; particuliere bouwers hebben veel belang bij de lange termijn kosten van hun woning, en energiegebruik telt daarin stevig mee.

Voor de ontwikkeling van het gebied rondom de Eykmanlaan zijn twee milieuaspecten ruimtelijk van belang: luchtkwaliteit en geluid. De minst goede luchtkwaliteit in het gebied komt voor langs de drukste wegen, de Kardinaal de Jongweg en de Eykmanlaan. De kwaliteitsnormen worden daar in het streefjaar 2015 niet overschreden, nu ligt de kwaliteit plaatselijk nog rond de norm (Actieplan Luchtkwaliteit Utrecht 2008). De geluidsbelasting door wegverkeer ligt aan de Kardinaal de Jongweg, de Eykmanlaan en de Kapteynlaan boven de voorkeursgrenswaarde (48dB). Elders kan dat ook het geval zijn. In het noordelijk deel van het gebied ligt de geluidsbelasting door het spoor boven de voorkeursgrenswaarde. Als op die plaatsen gevoelige bestemmingen (woningen, scholen) gebouwd moeten worden, zijn geluidbeperkende maatregelen nodig. In de regel voldoet de toepassing van hogere grenswaarden in combinatie met geluidluwe gevels. Het Actieplan Geluid Utrecht stelt daarnaast de volgende maatregelen voor om de verkeersgeluidsdruk te verminderen:

- Toepassing van stil asfalt op de Kardinaal de Jongweg.
- Geluidsisolatie van woningen langs de Eykmanlaan en de Kardinaal de Jongweg. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij j(ver)bouw bij de eigenaar, bij aanpassing van de weg bij de wegbeheerder.

Detailhandelsnota “Boodschap aan winkels” (2000)

In de detailhandelsnota “Boodschap aan winkels” is het stedelijke detailhandelsbeleid vastgelegd. In het beleid is vastgelegd dat winkelcentrum De Gaard een te kleine functie heeft voor het huidige verzorgingsgebied en dat schaalvergroting en modernisering wenselijk is. Momenteel wordt het detailhandelsbeleid herijkt. De conclusie dat De Gaard toe is aan een modernisering en vergroting, blijft ook in de herijking het advies, het winkelcentrum zou dan bij voorkeur een wijkwinkelcentrum moeten worden.

3.3 Conclusies

In Utrecht is nog steeds sprake van een krapte op de woningmarkt. Om de druk te verminderen zullen ook binnenstedelijk woningen moeten worden toegevoegd. Dit is in verschillende afspraken en beleidsdocumenten vastgelegd. Delen van het plangebied lenen zich hier goed voor. Daarbij is er de mogelijkheid om belangrijke doelstellingen uit de structuurvisie, zoals het versterken van het langzaamverkeersnetwerk en het versterken van kenmerkende structuren binnen de wijk, te verwezenlijken. Bij het toevoegen van woningen zal aangesloten moeten worden op de doelgroepen zoals geformuleerd in de Woonvisie. Naast woningen is er in het plangebied behoefte aan uitbreiding van de winkels. Met de reeds gerealiseerde en nog geplande voorzieningen zal de wijk Noordoost op orde zijn.

4 Visie en uitgangspunten in hoofdlijnen

4.1 Doelen

Uit de ruimtelijke analyse van het plangebied en inventarisatie van de belangrijkste beleidskaders blijkt dat het plangebied een prettig gebied is om in te wonen, maar dat er een aantal zaken verbeterd kan worden. Ook zien wij mogelijkheden in het gebied om ruimte te bieden aan de uitvoering van stedelijk beleid. Daarnaast zijn er ontwikkelingen en initiatieven in het gebied die op een goede manier moeten worden ingepast. Hiervoor is de visie Eykmanlaan opgesteld.

De belangrijkste doelen van deze visie zijn:

- Het versterken van de ruimtelijke en functionele samenhang in het plangebied.
- Het leefklimaat in de buurt versterken door middel van een kwaliteitsimpuls voor de openbare ruimte.

4.2 Visie

Raamwerk van de visie:

1 Algemeen

Het groengebied aan de noordzijde van de wijk wordt getransformeerd tot een volkstuinenpark met naast de volkstuinen, mooie waterpartijen, wandel-, skate- en fietspaden, bankjes om even te ontspannen, plekken om een balletje te trappen, te picknicken of lekker een boekje te lezen. Ook kinderen hebben de ruimte om hier heerlijk te spelen. Zelfs bijzondere vogels, ringslangen en hermelijnen zijn hier op bepaalde momenten te zien.

Het is ook mogelijk om tussen de volkstuinen door te wandelen. Dit gebied, gelegen tussen hoge houtwallen en bossages, vormt samen met de vele fruitbomen en brede sloten en singels een unieke plek. Door de nieuwe setting van het gebied sluit het beter aan op routes vanuit de wijk en wordt het parkkarakter versterkt. Een nieuwe oversteek over de Eykmanlaan zorgt ervoor dat dit gebied beter bereikbaar wordt voor mensen uit Tuindorp.

Ten zuiden van het groengebied krijgt de wijk een nieuwe beëindiging. Op een eigentijdse wijze wordt voortgeborduurd op de bestaande structuur van de wijk. Hier wordt aan de rand van de wijk een nieuw hoogwaardig woongebied ontwikkeld. Dit gebeurt op een zodanige wijze dat de bereikbaarheid van het nieuwe volkstuinenpark vanuit Tuindorp-Oost verbetert.

De woningen zijn bestemd voor allerlei huishoudens, waaronder in ieder geval gezinnen en ouderen. Het woongebied zal worden gerealiseerd in een parkachtige omgeving. Wonen en groen grijpen hier in elkaar. De nieuwe bebouwing presenteert zich aan de Eykmanlaan en markeert de entree van de wijk. Het nieuwe Gerrit Rietveld College op de 'kop' van de buurt aan de westzijde van de Eykmanlaan is één van deze nieuwe markante gebouwen.

Het centrumgebied wordt gemoderniseerd. Het winkelcentrum is groter geworden. Het bijzondere gebouw valt op, is stoer en stedelijk en presenteert zich nadrukkelijk aan de Eykmanlaan. De bestaande winkels zijn uitgebreid en er komen nieuwe winkels bij. Ook zijn er nieuwe woningen gekomen die het mogelijk maken dat bewoners in alle levensfasen in hun buurt kunnen blijven wonen. Het is nog gezelliger geworden door nieuwe voorzieningen zoals daghoreca.

De omgeving is omgevormd tot een overzichtelijk en dynamisch gebied waar ruimte is voor ontmoeting en verblijf. Het gebied vormt de schakel tussen de mooie wijkplantsoenen en de waterloop en wordt als vanzelfsprekend een onderdeel van de wijk. Het strategisch gelegen winkelcentrum is goed toegankelijk en bereikbaar en biedt daardoor voor het winkelend publiek meer gemak. De situatie op de Kapteynlaan is verbeterd. Over deze route rijdt geen doorgaand verkeer meer en de verkeersveiligheid en het leefklimaat rondom deze route zijn verbeterd.

De Eykmanlaan is versmald. De weg heeft een groener karakter gekregen. Dit gebied is niet alleen bestemd voor de automobilist, ook voetgangers en fietsers kunnen er zich goed verplaatsen. Langs de weg liggen brede groenstroken met ruimte voor bomenrijen. Hierdoor krijgt de nieuwe stadsentree meer allure. De weg is beter oversteekbaar geworden en minder een barrière tussen de omliggende buurten.

Op de plek van de huidige groenstrook tussen de Prof. Jordanlaan en de Prof. Reinwardlaan is een nieuwe singel gegraven. Het water in combinatie met de monumentale bomen zorgt ervoor dat deze plek extra kwaliteit krijgt. Doordat de afvoer van het water is verbeterd, zijn er in de wijk geen waterproblemen meer.

Kaart 12: visiekaart



Legenda

-  Bestaande woonbuurt / bebouwing
-  Ontwikkelingslocaties Gerrit Rietveld
College en Groene Klop
-  Centrumgebied met winkelcentrum
-  Oriëntatiepunt wijkniveau
-  Hoofdverkeersweg
-  Belangrijkste straten
-  Nieuwe aansluiting Eykmanlaan
-  Nieuwe verbinding voetganger/fiets
-  Wijkgroen
-  Volkstuinenpark
-  Speeltuin
-  Bestaande boomstructuur
-  Nieuwe boomstructuur
-  Bestaand water/singel
-  Nieuw water

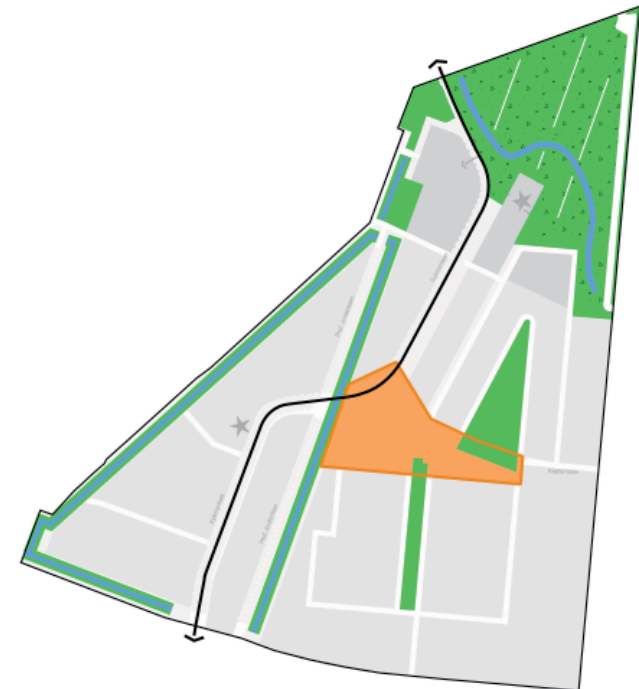
Kaart 13: openbare ruimte

2 Meer en betere openbare ruimte

Er is meer openbare ruimte in de wijk en de inrichting van de belangrijkste openbare ruimtes is verbeterd. In het nieuwe volkstuinpark is er ruimte om te wandelen, te spelen en te genieten van de natuur. Het volkstuinencomplex zelf is iets groter geworden. De nieuwe paden hierdoor heen maken dat het gebied goed is aangesloten op het woongebied en dat het voor langzaam verkeer ook vanaf de Eykmanlaan bereikbaar is geworden. Op het snijpunt van de twee singels is langs de nieuwe singel een groen pleintje gemaakt dat de bestaande en nieuwe buurt aan elkaar hecht.

Langs de Eykmanlaan is asfalt weggehaald en ruimte voor groen en bomen bijgekomen. De barrière werking van deze weg wordt minder en hij krijgt meer betekenis als centrale as in het gebied voor met name langzaam verkeer en verblijf. Door een herinrichting van de ruimte rondom de flats staan deze meer in het groen.

Het gebied rondom het winkelcentrum is omgevormd tot het dynamische hart van de wijk waar het prettig verblijven is. De nieuwe moderne inrichting van het gebied draagt hieraan bij.



- Centrumgebied
- Volkstuinenpark
- Eykmanlaan
- Wijkgroen
- Water

Kaart 14: buurten

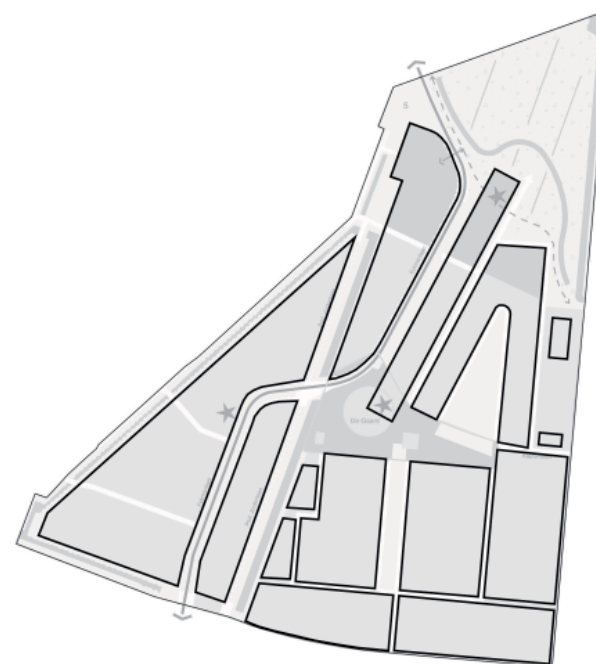
3 De buurten

De structuur van buurten blijft grotendeels gehandhaafd. De kleinschaligheid, de variatie tussen de buurten, de duidelijke identiteit en de sociale cohesie van de buurten ten opzichte van de stedelijke omgeving zijn belangrijke kwaliteiten en zorgen ervoor dat het gebied nog steeds zeer geliefd is. Eventuele nieuwe ontwikkelingen zijn zo goed ingepast dat ze naadloos aansluiten op de omgeving.

Drie buurten aan de noordzijde van de subwijk zijn groter geworden. Deze buurten hebben zich in noordelijke richting uitgebreid. Dit geldt voor de buurt Zonnebloemhof/Winklerlaan e.o., de 'strip' tussen Eykmanlaan en Lamerislaan en de buurt rondom het Kouwerplantsoen. Deze buurten hebben een mooie nieuwe beëindiging gekregen.

De buurt Zonnebloemhof heeft een compacte en intieme opzet rondom een pleintje, waaraan een paar buurtvoorzieningen zijn gelegen. Dit pleintje geeft 'lucht' aan de buurt en wordt zo ingericht dat het zowel door de huidige als door de nieuwe bewoners gebruikt kan worden. De buitenzijde (Eykmanlaan) is gesloten en hoger en beschermt de buurt tegen het lawaai van weg- en treinverkeer. De binnenzijde heeft een hoogte die aansluit op de omgeving. Op de kop ligt het nieuwe Gerrit Rietveld College.

De 'strip' bestaat, in het verlengde van de huidige bebouwing, uit grote gebouwen met grote ruimtes ertussen, die de entree van de stad markeren. De buurt rondom het Kouwerplantsoen is in noordelijke richting afgerond. De bebouwing sluit aan bij de bestaande en vouwt zich rondom een gemeenschappelijke binnentuin.



4.3 Uitgangspunten en richtlijnen van de visie

Om de doelen van de visie te kunnen bereiken, zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd en uitgewerkt:

1 Versterken van de relatie tussen de wijk en het volkstuinengebied

Het noorden van Tuindorp Oost mist momenteel een heldere relatie tussen bebouwd en onbebouwd gebied. Het groengebied met daarin de verborgen parel 'De Driehoek' is niet goed aangesloten op de omliggende woonbuurten. De strook, het gebied tussen het volkstuincomplex, zorgcentrum Tuindorp Oost en de Eykmanlaan dat tijdelijk in bruikleen is gegeven, heeft door de onduidelijke functie de neiging te verrommelen. Door een goede, vanzelfsprekende relatie wordt verrommeling voorkomen en worden de twee gebieden met elkaar verbonden. Deze overgang kan aan de kant van het bebouwde gebied vorm krijgen met nieuwe bebouwing, en aan de onbebouwde kant in een vorm van doorzetting van het slagenlandschap met de volkstuinen. Door het versterken van de relatie wordt het groen zichtbaar en beleefbaar in de wijk en kunnen bewoners eenvoudig in het groengebied gaan wandelen. Dit vraagt onder andere om het maken van een nieuwe 'kop op de wijk':

Door het maken van een nieuwe 'kop op de wijk' krijgt de wijk een duidelijke presentatie naar buiten toe en ontstaat de mogelijkheid een nieuw woonmilieu te creëren. De ligging van dit gebied op de grens van de wijk en het groengebied maakt het mogelijk hier een bijzonder woonmilieu te realiseren waar wonen, zorg en groen geïntegreerd worden; een "groene kop".

Ter plaatse van zorgcentrum Tuindorp Oost zal een nieuwe ruimtelijke beëindiging van deze wijk gevormd moeten worden. Dit gebied verknoot de wijk met het groengebied. Qua structuur sluit de kop aan op het groengebied ten noorden ervan én op de belangrijkste lijnen uit de wijk. De hoofdstructuur loopt in noord – zuid richting en wordt bepaald door het slotenpatroon en de structuur van de wijk. Het "kopgebied" moet een eigen hedendaagse 'stijl' krijgen, maar moet ook geïnspireerd zijn op de stempels en structuren van het gebied ten zuiden ervan.

Op de te ontwikkelen kop passen woningbouw (fysiek zijn zowel appartementen als eengezinswoningen mogelijk) en zorgvoorzieningen, ook in combinatie met elkaar. Ook leent dit gebied zich goed voor een ontmoetingsplek voor de buurt, zeker in relatie met het te ontwikkelen volkstuinenpark.

Parkeren moet zo veel mogelijk uit het zicht worden gesitueerd of op een goede wijze worden ingepast. Ter plaatse van het huidige zorgcentrum mag vanwege de positie van deze plek in de stad (stadsentree) en de reeds bestaande zichtlijnen vanaf bijvoorbeeld de A27 een (hoogte)accent gemaakt worden. Het huidige benzinestation is op deze zichtlocatie minder goed op zijn plaats en er zal moeten worden onderzocht of het verplaatst kan worden.

De ambitie voor het gebied volkstuincomplex/strook is herstel van het versnipperde groengebied tot één ruimtelijk herkenbaar gebied in de vorm van een (volkstuinen)park voor jong en oud. Door deze transformatie kan het gebied toegankelijker worden gemaakt. De aanleg van bijvoorbeeld een wandel-, fiets-, en eventueel skatepad kan de recreatieve functie versterken. Voor bewoners van de omliggende buurten kan het meer betekenis krijgen als gebied voor recreatie en verblijf.

In de toekomst moet De Driehoek meer neerslag binnen zijn eigen plangebied kunnen bergen. Dit betekent dat er in het gebied meer oppervlaktewater moet komen. De minimale hoeveelheid moet samen met het waterschap via nader onderzoek worden bepaald. Verder is het wenselijk om bij zeer extreme neerslag het teveel aan water niet meer af te voeren via Ons Buiten, maar direct richting Tuindorp (zo mogelijk naar een nieuwe watergang langs de Magnuslaan) of richting fort Blauwkapel.

Bij de inrichting van het gebied zelf moet gekeken worden hoe binnen het gebied enige permanente stroming in het water gecreëerd kan worden, zodat stankoverlast en kroosvorming in de zomermaanden worden tegengegaan. Gezien de natte grondslag en de mogelijke aanwezigheid van kwel is de kwaliteit van het water en daarmee ook de ecologische potentie groot. Het streven is dit tot uiting te laten komen in het nieuwe park.

Bij de degradatie of aanpassing van de bezetting van de Oosterspoorbaan zal de kans aangegrepen moeten worden om de verbinding onder het spoor van de waterverbinding van de Sartreweg naar het plangebied ruimtelijk logischer te maken. De zone langs de Oosterspoorbaan kan dan van de spoorbaan een groene verbinding vormen langs deze spoorbaan, die vanaf het groene gebied van de volkstuinen naar het zuiden de stad in leidt.

Het wijkpark met volkstuinen wordt vanaf de zuidelijke randen van het groengebied ontsloten. Een ontsluiting van dit gebied aan de westzijde is wenselijk en zal moeten worden onderzocht.

2 Herinrichten van de Eykmanlaan en prof. Jordanlaan

De belangrijkste lijnen in het gebied zijn de Eykmanlaan en de Prof. Jordanlaan. De herkenbaarheid en eenheid van deze lijnen moeten vergroot worden, om de versnippering in dit deel van de wijk te verkleinen.

Eykmanlaan

De Eykmanlaan maakt een slingerende beweging de stad in en heeft qua inrichting weinig continuïteit. Ook is de laan, ten opzichte van het verkeer dat er overheen rijdt, ruim opgezet; voor de twee rijbanen ligt meer asfalt dan nodig is. Hier liggen kansen om deze laan meer te vergroenen en meer betekenis te geven voor langzaam verkeer en verblijf. De laan functioneert door haar huidige maat als scheiding en barrière. Door het profiel te ver-smallen, wordt het minder een obstakel tussen de buurten. Ook de kruisingen kunnen in de toekomst eenvoudiger en kleinschaliger opgelost worden. Om meer interactie te maken tussen de buurten onderling zouden er meer dwarsverbindingen moeten komen.

Het doel is om langs de Eykmanlaan aan te sluiten op de maat en schaal van de buurten en de weg als een representatieve stadsentree te laten zien. Het uitgangspunt hierbij is dat de bestaande capaciteit wordt gehandhaafd.

De Eykmanlaan is een weg waar de zichtlijn rijdend de stad in wordt beëindigd, anders dan de zichtlijn de stad uit. Rijdend de stad in is de blik gericht op bebouwing die bij elke 'knik' dichterbij de weg komt te staan. Rijdend de stad uit is de blik gericht op de ruimte, die bij elke 'knik' steeds groter en groener wordt. Dit principe, waarbij als het ware voelbaar is welke kant men zich op beweegt, is waardevol en zal in een nieuwe situatie gehandhaafd en verstevigd moeten worden.

De ruimte rondom de flats langs de Eykmanlaan zou zodanig ingericht kunnen worden dat er een aantrekkelijkere woonomgeving ontstaat en het gebied zich beter presenteert in de richting van de Eykmanlaan. De Eykmanlaan blijft een stedelijke ontsluitingsweg met vrijliggende fietspaden en voetpaden.

De weg zou wel kunnen worden geherprofileerd. Het teveel aan asfalt kan worden verwijderd. In deze visie krijgt het noordelijk deel (tussen de Jordanlaan en de kruising met het spoor) een asymmetrisch profiel. De ruimte die ontstaat aan de oostzijde wordt deels groen ingericht om drie hoge flats langs de Lamerislaan steviger in het groen te kunnen zetten en deels gebruikt om de benodigde uitbreiding van winkelcentrum de Gaard een plek te kunnen geven.

De westzijde van de weg krijgt hierdoor een meer stedelijke uitstraling met bebouwing die de weg begeleidt en vanaf de weg ontsloten wordt. De oostzijde wordt de 'groene kant'.

In de toekomst zal de Eykmanlaan zich als weg manifesteren door een helder kernprofiel van twee rijbanen met groenstrook en bomen als continue lijn door de verschillende zones. Door de verschillende breedtes van de groenstrook reageert zij op de bestaande omliggende ruimte. Fiets- en voetpaden kunnen afhankelijk van de wens de continue lijn versterken of meer met de bestaande situatie meegaan.

Ook in het zuidelijk deel van de Eykmanlaan (tussen het Eykmanplein en de Prof. Jordanlaan) is er een verschil tussen de stedelijke westzijde en de groene oostzijde. De ruimte die hier ontstaat door asfalt weg te halen, kan worden gebruikt voor bredere groene berm langs de weg.

Op de tekeningen in bijlage 2 is te zien hoe het profiel van de Eykmanlaan kan worden aangepast ten gunste van meer groen. Voor het definitieve ontwerp zal ook een bomeninventarisatie uitgevoerd dienen te worden. In het ontwerp zullen zo veel mogelijk bomen gehandhaafd moeten blijven.

Kaart 15: zichtlijnen vanaf de Eykmanlaan



Prof. Jordanlaan

De watergang van de Prof. Jordanlaan is een inundatiekanaal van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Ter plaatse van de kruising met de Eykmanlaan is het water niet zichtbaar maar stroomt het via een duiker. Vanaf de Winklerlaan is deze watergang gedempt. Door de watergang via een brug onder de Eykmanlaan door te laten gaan, wordt de cultuurhistorische functie van deze structuur hier weer zichtbaar. Vanaf de Winklerlaan liepen vroeger twee watergangen naar het noorden, het inundatiekanaal en het Zwarte Water. Beide zijn nu gedempt, maar het zou goed zijn om indien mogelijk het Zwarte Water weer terug te brengen, ook in verband met de waterhuishouding. Vanuit ruimtelijk, recreatief, cultuurhistorisch en watertechnisch perspectief heeft herstel van de water- en groenverbinding in de richting van het fort een grote toegevoegde waarde. Gezien de ruimtelijke mogelijkheden zou dit het beste via de voormalige loop van het Zwarte Water kunnen. Ook de recreatieve route in de richting van het fort en het Noorderpark kan worden verbeterd. Bij nieuwe ontwikkelingen is het van belang dat de relatie met het water goed wordt vormgegeven.

Herstel van de watergang is niet alleen gewenst vanuit cultuurhistorie en ecologie. De watergang is ook gewenst om het rioolstelsel van Tuindorp te ontlasten en grondwateroverlast in Tuindorp te voorkomen. Momenteel is het rioolstelsel van Tuindorp bij hevige neerslag al zwaar belast. Nieuwe ontwikkelingen zorgen voor een toename van verhard oppervlak en daarmee een toename van de hoeveelheid neerslag die geborgen dient te worden.

Door de aanleg van de nieuwe watergang kan deze neerslag ter plaatse worden geborgen. De watergang dient tevens als extra ontwatering van het gebied en voorkomt daarmee grondwateroverlast.

De Jordanlaan blijft in de visie een langzaam verkeersverbinding die autoluw is. Daarom blijft de Jordanlaan alleen toegankelijk voor bestemmingsverkeer. Het voorkomen van doorgaand verkeer blijft dus een uitgangspunt.

3 Omvormen van winkelcentrum de Gaard en omgeving tot een knooppunt van structuren en een vernieuwd centrum van de wijk

Binnen het visiegebied zal voor het gebied rond De Gaard nog meer de nadruk komen te liggen op de scharnierfunctie tussen de plantsoenen, de Eykmanlaan en de watergang. Het centrumgebied moet meer gebruik maken van de kwaliteiten van de omgeving en zich meer naar buiten richten.

Het huidige gemeentelijk detailhandelbeleid is gericht op het zoveel mogelijk concentreren van winkelveorzieningen en het tegengaan van versnippering. Hiermee volgt de gemeente Utrecht met haar beleid (inter) nationale trends, waaruit blijkt dat solitaire winkels en kleine concentraties de komende jaren in toenemende mate zullen afsterven. Gezien de ligging van De Gaard en de omvang van het verzorgingsgebied is dit winkelcentrum aangewezen om uit te kunnen groeien van buurtwinkelcentrum tot wijkwinkelcentrum.

Het centrumgebied moet meer gebruik maken van de kwaliteiten van de omgeving en zich naar buiten richten. Daarbij moet het ook beter gekoppeld worden aan de belangrijke structuren: Eykmanlaan, Prof. Jordanlaan en de plantsoenen. Het totale gebied moet een éénduidige inrichting krijgen en zich omvormen tot een centrumgebied voor de omliggende buurten.

Het winkelcentrum zou vergroot mogen worden met maximaal 3.000m² wvo detailhandel. Een eventuele uitbreiding zal functioneel, verkeerskundig en ruimtelijk zorgvuldig in de bestaande stedenbouwkundige structuur moeten worden ingebed. Met name voor het parkeren zal een goede ruimtelijke, maar ook functionele oplossing moeten worden bedacht. Dit vraagt om een integrale benadering van de locatie.

Detailhandel functioneert niet aan de buitenzijde van een dergelijk winkelcentrum. Om toch een levendig en extravert karakter te krijgen, kan de “achterkant” van het centrum afgezoomd worden met bijvoorbeeld gezondheidsvoorzieningen of rugzakwoningen. Wanneer planontwikkeling van De Gaard leidt tot nieuwbouw van woningen dan is de bouw van seniorenappartementen in verband met de Woonservicezone daar erg op zijn plaats.

Voor een herontwikkeling van de locatie Prinsenhof is het van belang dat een nieuw gebouw qua hoogte aansluit op de omgeving en dat er voldoende afstand gehouden wordt ten opzichte van aangrenzende bebouwing. Het groen rondom het gebouw zorgt voor een goede aansluiting op de omgeving. Ook mag de zichtlijn vanaf de Eykmanlaan in de richting van de flat er tegenover niet worden geblokkeerd.

Bij herontwikkeling van de Lichtkring moet rekening worden gehouden met de bestaande belangrijkste kwaliteiten: de groene omzoming van het gebouw, de geleding van het gebouw in bouwdelen, het beperkte bebouwingspercentage en de volgroeide bomen aan de zijde van de Eykmanlaan. Uitbreiding in de hoogte is alleen denkbaar aan de zijde van de Eykmanlaan, mits het past in de omgeving. Het is wenselijk dat de bebouwing langs de Eykmanlaan de structuur van het gebouw volgt en niet meer parallel aan de Eykmanlaan wordt gesitueerd.

4 Inrichten van een woonservicezone

Het gebied met diverse woonzorgvoorzieningen, een winkelcentrum, openbaar vervoer en voldoende woningen lijkt geschikt voor een woonservicezone. De criteria voor de woonservicezone zijn beschreven in een checklist. De voornaamste zijn:

- Wonen:
 - Een diversiteit aan woningen voor diverse doelgroepen, zowel koop als huur.
 - Ondersteunende woondiensten (klussen, reparatie, tuinonderhoud), ICT en domoticatoepassingen worden benut.
- Woonomgeving:
 - Sociaal veilige en verkeersveilige openbare ruimte.
 - Looproutes van en naar voorzieningen met rustpunten.
- Voorzieningen:
 - Voldoende aanbod van service- en welzijnsdiensten, informatie en advies en (eerstelijns)gezondheidszorg.

Kaart 16: woonservice-
zones

Het centrumgebied rondom De Gaard is onderdeel van de toekomstige woonservicezone. Bij de invulling van de nieuwbouw van de Gaard kan er daarom naast detailhandel, horeca en enige dienstverlening ook gedacht worden aan zorgvoorzieningen zoals een huisartsenpraktijk, gezondheidscentrum, apotheek (reeds aanwezig), mogelijk in combinatie met een opticien, gehoor toestelwinkel of thuiswinkel.

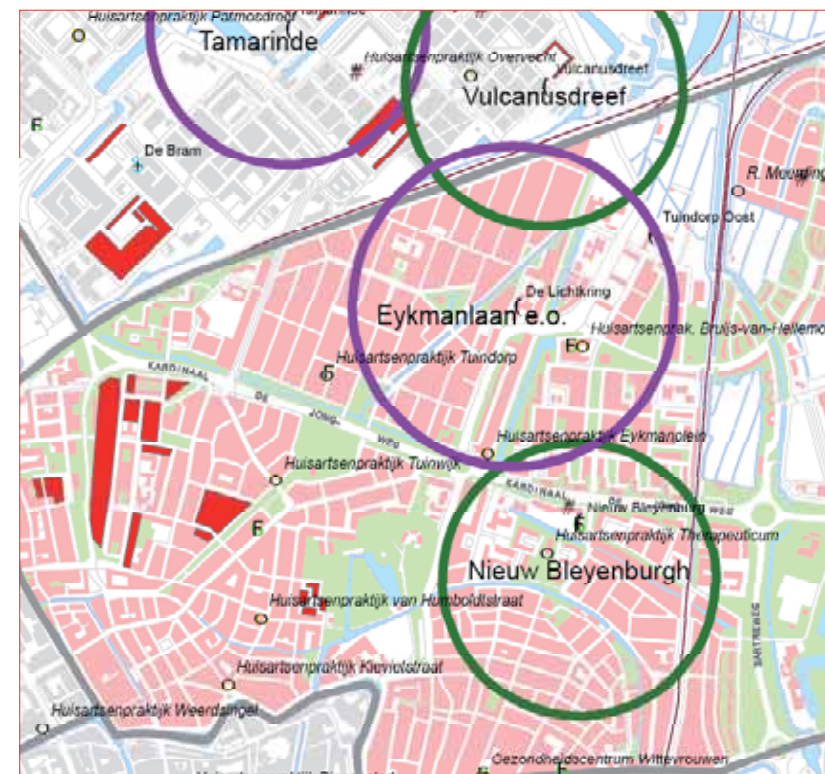
Op de te ontwikkelen groene kop passen woningbouw en zorgvoorzieningen, ook in combinatie met elkaar. Ook leent dit gebied zich goed voor een ontmoetingsplek voor de buurt, zeker in relatie met het te ontwikkelen volkstuinenpark.

De andere functies moeten zoveel mogelijk worden gehandhaafd. Over de relatie met de te realiseren voorzieningen bij het Gerrit Rietveld College en winkelcentrum de Gaard dient nagedacht te worden, mede in het kader van de woonservicezone. Ook is het een uitgangspunt om naast deze toevoeging van bebouwing in dit gebied ook groen voor de buurt op te nemen. Samenwerking tussen gemeentelijke diensten is essentieel, evenals samenwerking tussen gemeente en externe partners zoals woningcorporaties, welzijns- en zorgaanbieders. Ook bewoners moeten vanaf de start kunnen meedenken en adviseren waardoor de woonservicezone op maat kan worden ingevuld en voldoende draagvlak heeft.

5 Vergroten en verbeteren van aanbod in woningbouw, voor met name senioren en sociale woningbouw

Doorstroming op de woningmarkt en de bouw van sociale woningbouw moeten zoveel mogelijk binnen het plangebied worden bevorderd.

Uit een analyse van vraag en aanbod (op basis van de gegevens uit de WWZ Monitor 2006 van Bestuursinformatie) blijkt dat er in de wijk Noordoost met name een tekort aan zelfstandige woningen voor senioren is. Het gaat hier dan om een tenminste rollatordoorgankelijke woning, met intensieve thuiszorg en welzijnsdiensten. Bij de woningbouwontwikkeling in het gebied zal hier aandacht aan besteed moeten worden.



Woonservicezones

- In onderzoek
- Concept samenwerkingsovereenkomst
- In ontwikkeling
- Functioneert
- Ontwikkeling gestopt

Voorzieningen

- gezondheidscentrum
- huisartspraktijk
- F apotheek
- # woonvoorzieningen gehandicapten

Welzijnaccommodaties

- + Activiteitscentrum mensen functiebeperkt
- + Buurthuisaccommodatie algemeen
- + Dienstencentrum ouderen

Overig

- ^ WMO loket
- Instellingen
- DUO projecten

6 Het zoveel mogelijk ontzien van de Kapteynlaan als route voor doorgaand verkeer

De Kapteynlaan wordt momenteel ervaren als een drukke verkeersader door de wijk. Uit verkeersonderzoek (Verkeers- en parkeeronderzoek Tuindorp Oost en Voordorp, Goudappel Coffeng, 2009) is gebleken dat 60% van het verkeer doorgaand verkeer is. De voorgenomen bouwontwikkelingen zullen leiden tot een verkeerstoename. Door de voorgenomen ontwikkelingen zal de verkeersintensiteit op de Sartreweg en Kapteynlaan toenemen. Deze toename zal ervoor zorgen dat de maximale capaciteit van deze wegen nagenoeg zal worden bereikt. Dit zal zijn weerslag hebben op de bereikbaarheid en leefbaarheid.

Er zullen dus maatregelen genomen worden om de het doorgaand verkeer te verminderen. De gemeente is om die reden in september 2010 een verkeersonderzoek gestart om te onderzoeken welke maatregelen er genomen kunnen worden om het doorgaand verkeer tegen te gaan. In oktober 2010 zal hier een advies over worden uitgebracht.

De toename van verkeer als gevolg van de geplande ontwikkelingen en de invloed daarvan op de luchtkwaliteit is acceptabel. Door de beperkte omvang vallen de voorziene ontwikkelingen qua invloed op de luchtkwaliteit in de categorie 'Niet In Betekenende Mate' (Wet milieubeheer).

Mogelijk van invloed op de ruimtelijke ontwikkelingen is het beleid voor gevoelige bestemmingen. Dit beleid is nog in ontwikkeling en heeft betrekking op gevoelige bestemmingen in de buurt van drukke binnenstedelijke wegen. Dat zijn plaatsen waar gevoelige groepen (kinderen, ouderen, zieken) lange tijd verblijven, zoals kinderdagverblijven, scholen, bejaardenhuizen, ziekenhuizen.

7 Het op peil houden van het voorzieningenniveau

Bij nieuwbouwplannen dient rekening gehouden te worden met de ruimtelijke en functionele samenhang tussen de bouwopgave, de openbare ruimte en het voorzieningenniveau.

Voor het plangebied is geconstateerd dat het Gerrit Rietveld College niet meer aan de huidige onderwijsseisen voldoet. Het college heeft inmiddels be-

sloten mee te werken aan een gebiedsontwikkeling op deze locatie, waarbij gedacht wordt aan een programma van ca 80 woningen, waarvan circa 30% sociale woningbouw, een nieuwe school ter plaatse van het huidige sportveld van de school, aangevuld met 1.200 m2 voorzieningen. Voor de invulling van de 1.200m2 voorzieningen dient een relatie gelegd te worden met de voorzieningen zoals die worden gepland en bij winkelcentrum De Gaard en de Groene Kop.

Bij de behoefteramingen van de gemeente op het gebied van sport en onderwijs wordt nu al rekening gehouden met de toekomstige ontwikkelingen zodat naar verwachting de voorzieningen verder op peil zullen zijn.

4.4 Programma

Met de hiervoor genoemde uitgangspunten en richtlijnen biedt de visie in het plangebied ruimte voor:

- Toevoeging en vervanging van woningbouw
- Circa 9.700m2 onderwijsvoorzieningen (dient ter vervanging van het huidige Gerrit Rietveldcollege)
- Circa 3.000m2 voorzieningen
- Circa 3.000m2 winkeluitbreiding

Daarnaast wordt ca 18.000 m2 openbaar groen en water toegevoegd.

Dit bebouwd en onbebouwd programma zal grotendeels ten noorden van de Winklerlaan worden gerealiseerd, in de in hierboven aangegeven buurten grenzend aan het nieuwe volkstuinpark. Het exacte aantal woningen en de overige voorzieningen is afhankelijk van de verdere uitwerking van het gebied, waarbij belanghebbenden nauw betrokken zullen worden. De winkeluitbreidingen zullen in het nieuwe centrumgebied een plek krijgen.

5 Uitvoeringsstrategie

Kaart 17: potentiële ontwikkelingen

5.1 Inleiding

De visie Eykmanlaan stuurt op een duurzame, ruimtelijk-functionele ontwikkeling en voorkomt een versnippering door realisatie van op zichzelf staande (bouw)projecten. Daarnaast dient de visie het doel om op constructieve wijze het leefklimaat in de wijk te versterken door middel van een kwaliteitsimpuls voor de openbare ruimte.

Dit hoofdstuk is gericht op de uitvoering en de keuzes die de gemeente daarin moet maken. Waar kan en moet de gemeente een actieve rol spelen om de doelstellingen uit de visie te bereiken? Op basis van de beschrijving van de projecten, de financiële gevolgen en de bijdrage aan de doelstellingen zijn uitvoeringskeuzes gemaakt.

5.2 Ontwikkelingen

Op basis van de gewenste ontwikkelingen uit de visie en de nu bekende initiatieven kan een aantal (potentiële) ontwikkelingen worden onderscheiden:

- a. herprofilering Eykmanlaan
- b. doortrekken water richting Fort Blauwkapel
- c. modernisering winkelcentrum De Gaard
- d. herontwikkeling De Prinsenhof
- e. herontwikkeling De Lichtkring
- f. gebiedsontwikkeling Groene Kop
- g. nieuwbouw Gerrit Rietveld College en woningbouw
- h. herinrichting parkeerterreinen Lamerislaan



De eerste financiële ramingen laten zien dat de ontwikkeling van de verschillende projecten samen onvoldoende inkomsten genereren om alle gewenste ruimtelijke ingrepen in één keer te kunnen uitvoeren.

Om als gemeente bij de uitvoering van de projecten keuzes te kunnen maken, wordt beoordeeld in welke mate de verschillende deelprojecten bijdragen aan de genoemde doelstellingen uit de visie. Daarnaast worden de projecten vergeleken op een aantal criteria, die elk afzonderlijk maar ook samen bepalen of en eventueel onder welke voorwaarden de gemeente actief tot ontwikkeling moet overgaan.

Om de doelstellingen van de visie te halen, is een aantal uitgangspunten gedefinieerd:

- 1 versterken van de relatie tussen de wijk en het volkstuinengebied;
- 2 herinrichten van de Eykmanlaan en Prof. Jordanlaan;
- 3 omvormen van winkelcentrum de Gaard en omgeving tot een knooppunt van structuren en een vernieuwd centrum van de wijk;
- 4 inrichten van een woonservicezone;
- 5 vergroten en verbeteren van aanbod in woningbouw, voor met name senioren en sociale woningbouw;
- 6 zoveel mogelijk ontzien van de Kapteynlaan als route voor door- gaand verkeer;
- 7 op peil houden van het voorzieningenniveau.

In onderstaande tabel staat hoe de projecten aan deze doelstellingen kunnen bijdragen.

		Uitgangspunten:						
	Ontwikkelingen:	1	2	3	4	5	6	7
A	Herprofilering Eykmanlaan							
B	Doortrekken water richting Fort Blauwkapel							
C	Modernisering winkelcentrum De Gaard							
D	Herontwikkeling De Prinsenhof							
E	Herontwikkeling De Lichtkring							
F	Gebiedsontwikkeling 'Groene Kop'							
G	Nieuwbouw Gerrit Rietveld College en woningbouw							
I	Herinrichting parkeerterreinen Lamerislaan							

	Kans
	Neutraal

Daarnaast worden in de volgende tabel de deelprojecten vergeleken op de volgende criteria:

- Geld (de mogelijkheid inkomsten ten behoeve van het totale gebied te genereren);
- Groen (de mate van toevoeging van openbaar groen);
- Woningen en voorzieningen (de mate van toevoeging van verbetering, extra woningen en voorzieningen)
- Positie gemeente (de mogelijkheid van de gemeente om hier leidend in te zijn).

Programma toevoeging of verbetering							
		Geld (mln)	Openbaar Groen	Woningen	Voorzieningen	Gemeente leading?	Afhankelijk van
A	Herprofilering Eykmanlaan	--	+	o	o	ja	
B	Doortrekken water richting Fort Blauwkapel	-	+	o o +	o	ja	H
C	Modernisering winkelcentrum De Gaard	o	o	+	++	o	A
D	Herontwikkeling De Prinsenhof	o	o	+		o	
E	Herontwikkeling De Lichtkring	o	o	+		o	
F	Ontwikkeling 'Groene Kop'	o/+	++	++	+	ja	
G	Nieuwbouw G Rietveld College en woningbouw	o	o/+	+	+	ja	
H	Herinrichting parkeerterreinen Lamerislaan	-	+	o	o	ja	

In de tabel staat ook welke projecten alleen in combinatie met een ander project gerealiseerd kunnen worden.

Symbool	gevolg
--/-	negatief
	licht negatief
o	neutraal
o/+	licht positief
+	positief

De projecten die het meeste bijdragen aan het verbeteren van de openbare ruimte, kosten het meeste geld. Dit zijn wel de projecten die naar verwachting op het meeste draagvlak kunnen rekenen. Van alle projecten is alleen nieuwbouw Groene Kop een project met mogelijk een positief saldo dat ingezet zou kunnen worden voor het gebied. Het Gerrit Rietveld college is weliswaar positief, maar de middelen zullen worden ingezet om de nieuwbouw van de school mogelijk te maken. Dat sommige projecten geld kosten, betekent nog niet dat daarmee de uitvoering niet is gegarandeerd. Waar mogelijkheden zich voordoen, zullen kansen worden aangegrepen om de uitvoering eventueel gefaseerd uit te voeren. Kansen in het openbaar gebied doen zich bijvoorbeeld voor als de investeringen worden gekoppeld aan het programma voor het regulier onderhoud van de gemeente. Er zijn mogelijkheden om middelen uit het meerjaren groenprogramma, rioolrecht en Rijkstimulering Volkstuinen in te zetten.

Om de doelstellingen uit de visie optimaal te kunnen bereiken, wordt per project het volgende voorgesteld:

Herprofilering Eykmanlaan

Het is technisch mogelijk om de herprofilering van de Eykmanlaan gefaseerd uit te voeren. Als eerste kan de herprofilering van het stuk bij winkelcentrum de Gaard worden opgepakt op het moment dat de versmalling van de Eykmanlaan nodig is om het winkelcentrum te vernieuwen dan wel uit te breiden. De overige delen van de weg aanpakken op het moment dat hiervoor financiering wordt verkregen of mogelijkheden bestaan om dit te combineren met het groot onderhoudsprogramma voor de wegen.

Doortrekken water richting Fort Blauwkapel

Gezien de behoefte om het rioolstelsel te ontlasten de uitvoering hiervan oppakken als de financiering helemaal gedekt is. Een deel van de financiering is rond. De uitvoering zal in samenhang met de nieuwbouw van het Gerrit Rietveld College worden onderzocht.

Modernisering winkelcentrum De Gaard

De modernisering van Winkelcentrum De Gaard biedt de meeste kansen om de doelstellingen van de visie te bereiken. Om die reden zal prioriteit aan de planontwikkeling moeten worden gegeven. Uitgangspunt is om een plan te ontwikkelen dat de noodzakelijke ingrepen in het openbaar gebied (o.a. parkeeroplossing, herprofilering deel Eykmanlaan) kan dragen.

Herontwikkeling De Prinsenhof

Vanuit ruimtelijk perspectief bestaat er voor de gemeente geen noodzaak om deze locatie te herontwikkelen. De eigenaar heeft wel belang bij een herontwikkeling. De herontwikkeling dient daarom overgelaten te worden aan het particulier initiatief. De gemeente kan hierbij faciliterend optreden.

Herontwikkeling De Lichtkring

De eigenaar SGBB heeft vooral belang bij de voorgestelde ontwikkeling. De uitvoering is afhankelijk van de financiële positie van SGBB. De gemeente kan zelf niets doen om het project te versnellen.

Het voorstel is daarom om als gemeente de ontwikkeling te faciliteren op het moment dat de eigenaar tot ontwikkeling wenst over te gaan.

Nieuwbouw Gerrit Rietveld College en woningbouw

Gezien de financiële uitvoeringsafspraken bij dit project, de plantwikkeling los van de visie Eykmanlaan voortzetten, waarbij wel rekening moet worden gehouden met de functionele relatie van dit project voor wat betreft het woningbouwprogramma en de doelgroepen met de andere projecten in het gebied.

Gebiedsontwikkeling Groene Kop

Gezien de bijdrage aan de doelstellingen is het voorstel prioriteit te geven aan de uitvoering van dit project. Dit wordt versterkt omdat Aveant te kennen heeft gegeven langer uitstel van de nieuwbouw (een combinatie van zorg en wonen) niet verantwoord meer te vinden.

Ook de Volkstuinvereniging ziet mogelijkheden voor het aantrekkelijker maken van hun tuinenpark. Daarnaast liggen er opgaven op het gebied van waterberging, duurzaamheid, woningbouw en toevoeging van openbaar groen. Deze moeten in samenhang worden gezien om de beoogde ambitie te kunnen realiseren.

Bij de ontwikkeling zullen bewoners en belanghebbenden volop betrokken worden. Bij de ontwikkeling is een relatie met het project Gerrit Rietveldcollege en het verkeersonderzoek Tuindorp Oost - Voordorp.

Uitgangspunten voor de gemeente is dat herontwikkeling van het gebied voor de gemeente budgettair neutraal moet zijn.

Herinrichting parkeerterreinen Lamerislaan

Het voorstel is om dit project op te pakken als de financiering helemaal gedekt is door subsidies of ontwikkelingen ter plaatse van de flats of als in het kader van regulier onderhoud mogelijkheden zich aandienen.

Overige nieuwe initiatieven

Overige initiatieven die een goede bijdrage zouden kunnen leveren aan de doelstellingen van de visie dienen, mits financieel tenminste neutraal voor de gemeente, gefaciliteerd te worden.

5.3 Conclusie

De gemeente geef prioriteit aan de inrichting van het Volkstuinenpark, de nieuwbouw Groene Kop en de modernisering van Winkelcentrum de Gaard. Met de vaststelling van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Gerrit Rietveld College d.d. 26 september 2010, zal de planontwikkeling worden voortgezet. Herprofilering van de Eykmanlaan wordt gefaseerd uitgevoerd en het doortrekken van het water in de richting van fort Blauwkapel wordt nader onderzocht.

De herinrichting van de parkeerterreinen aan de Lamerislaan is afhankelijk van subsidies en mogelijkheden in het kader van regulier onderhoud. De gemeente faciliteert de herontwikkeling van de Prinsenhof en de Lichtkring.

Bijlage 1 Bestaande Initiatieven

Rondom de Eykmanlaan bevinden zich een aantal (particuliere) initiatieven in de planvoorbereidingsfase die vooruitlopend op deze visie al een bepaalde status hebben.

Gerrit Rietveld College:

Op 23 september 2010 heeft de raad het Stedenbouwkundig Programma van Eisen vastgesteld. Het Gerrit Rietveldcollege krijgt een nieuwe school en er zullen woningen aan het plangebied worden toegevoegd.

Winkelcentrum de Gaard:

De eigenaar van winkelcentrum de Gaard wil een kwaliteitsverbetering van het winkelcentrum realiseren. Op dit moment is de gemeente bezig de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het plan op te stellen.

Zorgcentrum De lichtkring:

Er ligt een initiatief voor herontwikkeling op eigen terrein. Op dit moment beraadt de initiatiefnemer zich over de mogelijkheden voor verdere planontwikkeling.

Kerk Prinsenhof:

Er is een initiatief om op de locatie woningbouw te realiseren.

Er is een Nota van Uitgangspunten door het college van B&W vastgesteld in september 2005, maar deze is niet meer actueel gezien de omliggende ontwikkelingen (zoals bouwplan ter plaatse van Jordangarage) zodat de plannen ook aan deze visie getoetst dienen te worden.

Prof. Dr. Magnuslaan

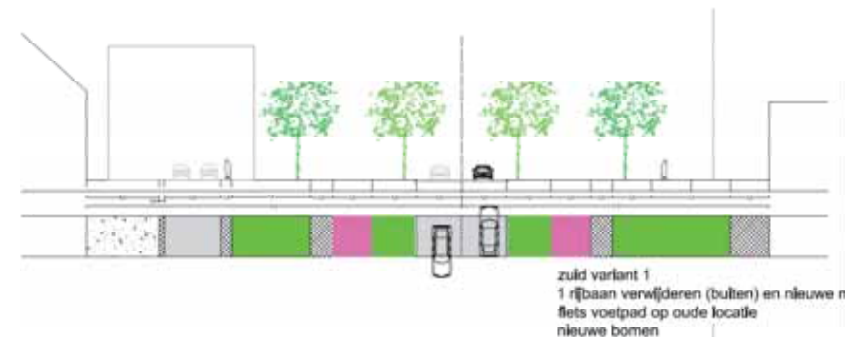
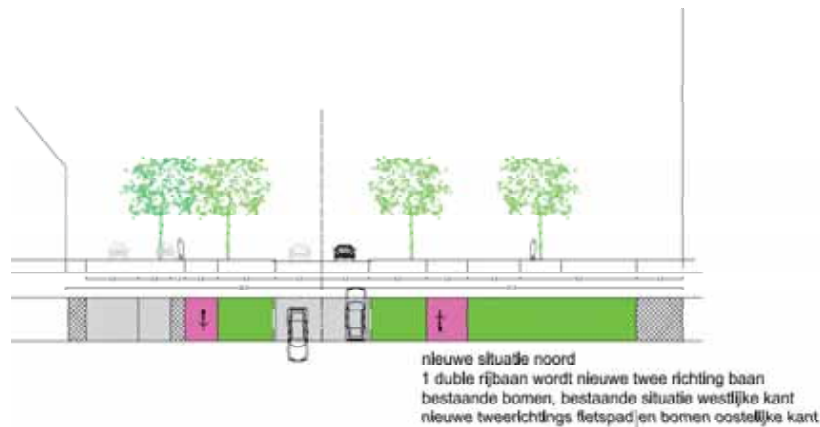
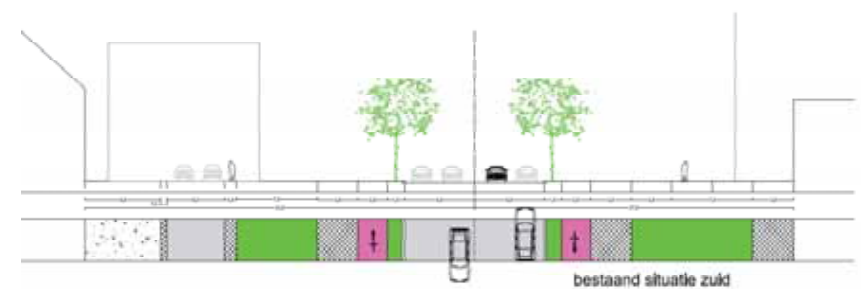
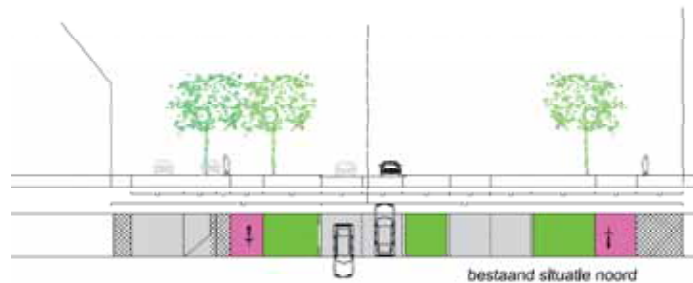
Voor de locatie Stamhuis aan de Prof. Dr. Magnuslaan is inmiddels een bouwvergunning verleend om de bestaande garage te vervangen door 18 appartementen voor ouderen.

Zorgcentrum Tuindorp Oost

Bij eigenaar Aveant bestaat de behoefte aan een herontwikkeling van het zorgcentrum Tuindorp Oost omdat dit gebouw niet meer aan de eisen van een goed zorgcentrum voldoet. Aveant zou de locatie graag willen transformeren naar een centrum voor wonen, zorg, welzijn en dienstverlening. Voor deze locatie zullen, voor de daadwerkelijke ontwikkeling kan beginnen, specifieke kaders en uitgangspunten moeten worden opgesteld op basis van de globale kaders uit de visie.

Bijlage 2 Studie herinrichting Eykmanlaan

Op onderstaande tekeningen is te zien hoe het profiel van de Eykmanlaan kan worden aangepast ten gunste van meer groen. Voor het definitieve ontwerp zal ook een bomeninventarisatie uitgevoerd dienen te worden. In het ontwerp zullen zo veel mogelijk bomen gehandhaafd moeten blijven.



Bijlage 3 Verkeersonderzoek Tuindorp-Oost en Voordorp

Al enige jaren zijn er klachten uit de wijk over de hoeveelheid doorgaand verkeer op de route Kardinaal Alfrinkplein - Sartreweg – Aartsbisschop Romerostraat – Kapteynlaan - Eykmanlaan, vooral tijdens de ochtend- en avondspits. Ook zijn er wijkbewoners bezorgd over de mogelijke hoeveelheid extra verkeer als gevolg van de (toekomstige) bouwontwikkelingen in Tuindorp, Tuindorp-Oost en Voordorp.

Daarnaast zijn er klachten over de verkeerssituatie rond winkelcentrum De Gaard. De onduidelijke parkeergelegenheid leidt hier tot extra verkeer van automobilisten die op zoek zijn naar een parkeerplaats. Ook wordt er naar de mening van bewoners en ondernemers te vaak 'oneigenlijk' geparkeerd bij het winkelcentrum. Een voorbeeld hiervan is dat mensen gratis hun auto parkeren en per fiets of openbaar vervoer naar het centrum van Utrecht gaan.

Dit alles was voor de gemeente Utrecht aanleiding om een verkeers- en een parkeeronderzoek uit te voeren. Deze twee onderzoeken staan los van elkaar. Ze zijn eind juni/begin juli 2009, op representatieve dagen, uitgevoerd door Goudappel Coffeng, een onafhankelijk adviesbureau voor verkeer en vervoer uit Deventer.



De onderzochte route
in Tuindorp-Oost en
Voordorp.

Verkeersonderzoek

Het verkeersonderzoek bestond uit een kentekenonderzoek en uit verkeers-tellingen. Op de ontsluitingswegen van Tuindorp-Oost en Voordorp zijn tijdens de ochtend- en avondspits de kentekens en de passeertijden genoteerd. Hiermee is bepaald hoeveel verkeer als bestemming Tuindorp-Oost of Voordorp heeft en hoeveel verkeer alleen door deze buurten heen rijdt. Ook zijn gedurende de hele dag de aantallen passerende auto's geteld. Tijdens het verkeersonderzoek waren de wegwerkzaamheden op de Noordelijke Randweg en de Darwindreef afgerond.

Resultaten verkeersonderzoek

Uit het onderzoek blijkt dat er op een gemiddelde werkdag 6.500 tot 7.000 auto's rijden op de route Kardinaal Alfrinkplein - Sartreweg – Aartsbisschop Romerostraat – Kapteynlaan – Eykmanlaan. Ongeveer 60% (afhankelijk van de herkomst) is doorgaand verkeer en heeft dus niet als eindbestemming Tuindorp-Oost of Voordorp.

Volgens landelijke richtlijnen is de capaciteit voor dergelijke routes (zgn. gebiedsontsluitingswegen) 10.000 auto's per etmaal. Deze capaciteit houdt verband met de ligging van de wegen in het stedelijk gebied, de functie ervan in het stedelijke verkeersnetwerk en de inrichting van de wegen.

Bouwplannen

De komende jaren zijn er op verschillende plaatsen bouwprojecten in Tuindorp-Oost, Voordorp en omgeving. De gemeentelijke afdeling Verkeer en Vervoer heeft met behulp van verkeersmodellen de verwachte verkeers-groei hiervan in kaart gebracht.

Door de voorgenomen ontwikkelingen zal de verkeersintensiteit op de Sartreweg en Kapteynlaan toenemen. Deze toename zal ervoor zorgen dat de maximale capaciteit van deze wegen nagenoeg zal worden bereikt. Dit zal zijn weerslag hebben op de bereikbaarheid en leefbaarheid.

Er zullen dus maatregelen genomen worden om de het doorgaand verkeer te verminderen. De gemeente is om die reden in september 2010 een verkeersonderzoek gestart om te onderzoeken welke maatregelen er genomen kunnen worden om het doorgaand verkeer tegen te gaan. In oktober 2010 zal hier een advies over worden uitgebracht.

