



Haarzicht

www.leidscherijn.nl

Ontwikkelvisie

Versie vastgesteld en aangepast door raad, 13 december 2012



Gemeente Utrecht

Haarzicht

Ontwikkelvisie

Versie vastgesteld en aangepast door raad, 13 december 2012

INHOUDSOPGAVE

0	LEESWIJZER	7	DEEL III: PROGRAMMA VAN EISEN	31	
DEEL I: INLEIDING		9	5	RANDVOORWAARDEN ARCHEOLOGIE	33
1	INLEIDING	11	6	RANDVOORWAARDEN STEDENBOUW	37
1.1	De opgave voor Haarzicht	11	6.1	Structuur en omgeving	37
1.2	Ambitie	11	6.2	Verkavelingsstructuur	43
1.3	Positionering	13	6.2.1	Velden	43
1.4	Zelfrealisatiemodel	13	6.2.2	Randen naar het buitengebied	43
DEEL II: BELEIDS- EN OMGEVINGSANALYSE		15	6.2.3	Centrale groene ruimtes	45
2	BELEIDSKADER	15	6.2.4	Positionering zichtlijnen	47
2.1	Masterplan Leidsche Rijn (raad, 1995)	17	6.2.5	Bouwhoogtes	49
2.2	Structuurschets Vleuten-De Meern (raad, mei 1997)	17	6.3	Ruimtegebruik	49
2.3	Actualisatie Ontwikkelingsvisie 2003 (raad, januari 2003)	17	6.4	Stedenbouw versus programma	51
2.4	Visie Wonen 2030 (raad, september 2003)	17	6.4.1	Programmavoorstel	53
2.5	Structuurvisie Utrecht 2015-2030 (raad, juli 2004)	17	6.5	Woningtypen	55
2.6	Streekplan Utrecht (Provinciale Staten, december 2004)	17	6.6	Beeldkwaliteit	55
2.7	Wijkvisie Vleuten-De Meern 2003-2015 (raad, juni 2004)	19	6.6.1	Dorpsrand woonmilieu (veld I)	55
2.8	Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (raad, september 2005)	19	6.6.2	Centrumdorps woonmilieu (veld II)	57
2.9	Wijkverkeersplan Vleuten-De Meern (B&W, september 2006)	19	6.7	Sociale veiligheid	59
2.10	Woonvisie 2010-2019 (raad, januari 2010)	19	6.8	Afwegingstabel	61
3	RELATIE MET DE OMGEVING	21	7	RANDVOORWAARDEN VERKEER	63
3.1	Haarrijn	21	7.1	Autoverkeer	63
3.2	Centrumplan Vleuten	21	7.1.1	Ontsluitingen Haarzicht	63
3.3	Landinrichting Haarzuilens, deelgebied Wielrevelt	23	7.1.2	Inrichting gebied: snelheidsregime	65
4	ANALYSE PLANGEBIED	25	7.2	Langzaam verkeer	67
4.1	Begrenzing	25	7.3	Openbaar vervoer	67
4.2	Een rijk verleden en heden	25	7.4	Verkeer nabij onderwijs	67
4.2.1	Archeologie en cultuurhistorie	27	7.5	Parkeren	69
4.2.2	Flora en Fauna	27	8	RANDVOORWAARDEN PROGRAMMA	71
4.2.3	Bodem	27	8.1	Programma woningbouw	71
4.3	Betekenis locatie	29	8.1.1	Overzicht van het programma	71
4.3.1	Te behouden elementen	29	8.1.2	Programma per woonveld	73
			8.1.3	Integrale woningkwaliteit	73
			8.1.4	Levensloopbestendig ontwerpen	73
			8.2	Programma voorzieningen	75

Overzicht figuren:

Figuur 1: Plankaart Wielrevelt (uit: Landinrichtingplan, 9 mei 2006)	20
Figuur 1a: Uitsnede plankaart Wielrevelt	22
Figuur 2: Ligging Haarzicht	24
Figuur 3: Archeologische zones (uit: RAAP-rapport 1696, juni 2008)	32
Figuur 4: Bestaande structuur noordzijde Vleuten	37
Figuur 5: Groengebieden en landschap rondom Haarzicht	37
Figuur 6: Randvoorwaardenkaart Thematerweg	43
Figuur 7: Voorbeelduitwerking hoeve	43
Figuur 8: Randvoorwaardenkaart Landinrichtingsplan	45
Figuur 9: Zichtlijnen hoog schaalniveau	47
Figuur 10: Woonkarakteristieken	50
Figuur 11: Opbouw hoofdstructuur en randen	50
Figuur 12: Doelstelling bebouwing per woonmilieu	61
Figuur 13: Doelstelling overgang privé / openbaar gebied per woonmilieu	61

Overzicht beeldmateriaal:

Foto 1: Lintbebouwing Thematerweg	25
Foto 2: Achterzijde Schoolstraat	25
Foto 3: Achterzijde Schoolstraat	25
Foto 4: Haarpad richting Vleuten	25
Foto 5: Achterzijde Mutatulistraat, de Nieuwe Vaart	25
Foto 6: Grens Landinrichtingsplan	25
Foto 7: Bosje van Goes	28
Foto 8: Ingang bosje van Goes	28
Foto 9: Knotwilgen om te behouden ten oosten van het bosje van Goes	28
Foto 10: Silhouet van Vleuten	48
Foto 11 t/m 16: Referenties dorpsrand woonmilieu	54
Foto 17 t/m 22: Referenties centrumdorps woonmilieu	56
Foto 23: Overhoekse woningorientatie	59
Foto 24: Multatulistraat	65
Foto 25: Multatulistraat-Camphuysenstraat	65

Overzicht themakaarten:

Kaart 1: Plangrenzen	26
Kaart 2: Te behouden elementen	28
Kaart 3: Archeologie	34
Kaart 4: Groenstructuur Haarzicht	38
Kaart 5: Hoofdstructuur Haarzicht	40
Kaart 6: Woonvelden Haarzicht	42
Kaart 7: Ruimtelijke randvoorwaarden	44
Kaart 8: Zichtlijnen binnen plangebied	46
Kaart 9: Bouwhoogtes	48
Kaart 10: Hoofdverkeersstructuur	62
Kaart 11: Ontsluiting Haarzicht autoverkeer	64
Kaart 12: Langzaam verkeersverbindingen	66
Kaart 13: Verzorgingsgebied school	74
Kaart 14: Mogelijke schoollocaties	76
Kaart 15: Ecologische verbindingen	86
Kaart 16: Overzichtskaart plangebied	115
Kaart 17: Overzichtskaart randvoorwaarden	117

Overzicht tabellen:

Tabel 1: Ruimtegebruik Haarzicht	49
Tabel 2: Parkeernormen	68
Tabel 3: Telling parkeerplaatsen	69
Tabel 4: Woningbouwprogramma Haarzicht	70
Tabel 5: Participatie en inspraak planproducten Haarzicht	102
Tabel 6: Programma maatschappelijke voorzieningen Haarzicht	113

0 LEESWIJZER

De Ontwikkelvisie van Haarzicht is opgebouwd in vijf delen. Het 1e deel gaat over de ambities en doelstellingen van de gemeente voor Haarzicht. Ook wordt hier een toelichting gegeven op de wijze waarop Haarzicht wordt ontwikkeld, namelijk volgens het zelfrealisatiemodel.

In het 2e deel wordt een omgevings- en beleidsanalyse gemaakt. Het vigerende beleid voor Haarzicht wordt beschreven en de relatie met actuele ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving wordt aangegeven. Daarnaast wordt een analyse van het plangebied gemaakt, waarin de begrenzing, de betekenis van de locatie en de te handhaven elementen worden weergegeven.

Vervolgens komen in het 3e deel de randvoorwaarden ten aanzien van de planontwikkeling voor Haarzicht aan de orde. Deze randvoorwaarden zijn onderverdeeld in de thema's archeologie, stedenbouw, programma, verkeer, openbare ruimte, civiele techniek en milieu. Achteraan in de Ontwikkelvisie is een overzichtskaart van het plangebied opgenomen voor oriëntatie en een overzichtskaart met de meeste randvoorwaarden opgenomen.

In het 4e deel wordt beschreven hoe het planproces van Haarzicht eruit ziet, welke planproducten er voor de ontwikkeling van Haarzicht gerealiseerd moeten worden en wie voor welk onderdeel verantwoordelijk is.

Het 5e deel van de Ontwikkelvisie beschrijft de regie die over het proces wordt gevoerd. Hier wordt de communicatie beschreven, hoe de publiekrechtelijke taken worden uitgevoerd, op welke wijze toetsing is geregeld en tot slot de planning.

DEEL I: INLEIDING

1 INLEIDING

Haarzicht is onderdeel van de locatie Leidsche Rijn in de gemeente Utrecht. Het programma Leidsche Rijn vormt de basis voor alle planvorming. In de reeds vastgestelde plannen¹ is de basis voor de ontwikkeling van Haarzicht gelegd. Deze Ontwikkelvisie Haarzicht is een uitwerking van deze plannen en bevat de stedenbouwkundige, programmatische, verkeerskundige, civieltechnische, milieutechnische en archeologische randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden vormen het pakket aan eisen waaraan het stedenbouwkundig plan moet voldoen. Daarnaast wordt de organisatie en het proces rondom het tot stand komen van Haarzicht beschreven.

1.1 De opgave voor Haarzicht

De basis voor de ontwikkeling van Haarzicht wordt gevormd door drie plannen: de Structuurschets Vleuten-De Meern van mei 1997, de Actualisatie Ontwikkelingsvisie 2003 van januari 2003 en de Structuurvisie Utrecht 2015-2030 van juli 2004.

De structuurschets is een uitwerking van het Masterplan Leidsche Rijn. Haarzicht wordt in de structuurschets aangeduid als "Vleuten noord-west". Uitgangspunten bij de ontwikkeling van Vleuten noord-west: enerzijds zorgen voor een sterke ruimtelijke en functionele aansluiting bij het omringende landschap, anderzijds zorgen dat de bestaande bebouwing van de kern Vleuten op een logische wijze wordt beëindigd.

De Actualisatie Ontwikkelingsvisie Leidsche Rijn 2003 is op 9 januari 2003 door de raad vastgesteld. Hierin wordt aangegeven dat voor de ontwikkeling van Haarzicht kan starten het Streekplan van de provincie Utrecht moet worden aangepast. Het Streekplan is door provinciale staten op 13 december 2004 vastgesteld, zie paragraaf 2.5.

De Structuurvisie is op 1 juli 2004 door de raad vastgesteld. Het college van Utrecht vertelt in de structuurvisie wat haar ideeën zijn over het aanzien van de stad in 2030. De structuurvisie spreekt zich in zeer algemene bewoordingen uit over Haarzicht. De wijk maakt deel uit van het stedelijke en groenstedelijke woonmilieu. Dit zijn wijken met een lage graad van functiemenging en een accent op rustig wonen in een stedelijke omgeving.

1.2 Ambitie

In deze ontwikkelvisie is de gemeentelijke visie voor Haarzicht verwoord en zijn haar ambities neergezet. De ambities zijn vertaald uit het vastgestelde voorgaande beleid. Een overzicht van dit beleid is terug te vinden in hoofdstuk 2.

De ambities zijn:

- Creëren van een omgeving waar het fijn wonen is.
- Inspelen op de omgeving en recente ruimtelijke ontwikkelingen.
- Optimaal benutten van de aanwezige potenties van het omliggende landschap.
- Het vormen van een eenheid met de bestaande bebouwing en omgeving.
- Zorgen voor verweving met Vleuten en het spreiden van verkeer uit het gebied.
- Creëren van een gebiedseigen identiteit en een ontspannen sfeer, maar passend bij de dorps sfeer van Vleuten.
- Respecteren van de geschiedenis van het gebied.
- Een toekomstbestendige leefomgeving, die bestand is tegen veranderingen in de tijd. De toekomstwaarde hangt af van flexibiliteit (de mate waarin de bouweenheden kunnen inspelen op toekomstige wijzigingen in de samenstelling van huishoudens), aanpasbaarheid (gebruiksmogelijkheden voor mindervaliden) en duurzaamheid (beperking energieverbruik en gebruik van zo min mogelijk milieubelastende materialen).

Deze ambities vormen het uitgangspunt voor de randvoorwaarden in deze ontwikkelvisie en de programmatische uitwerking.

Kernbegrippen

Bij de ontwikkeling van Haarzicht zal specifiek worden voortgeborduurd op de gedachten uit het masterplan Leidsche Rijn, waarbinnen drie sturende begrippen de leidraad vormen. Deze zijn: compactheid, identiteit en duurzaamheid.

¹ Zie hoofdstuk 2

1.3 Positionering

De positionering van Haarzicht binnen de ontwikkeling Leidsche Rijn is bijzonder en biedt de mogelijkheid een aanvulling te vormen op het woningbouw-aanbod. Er zijn twee elementen die Haarzicht doen onderscheiden van andere plangebieden binnen Leidsche Rijn, namelijk:

Tweezijdige begrenzing aan landelijk gebied; Aan de westzijde het gebied met daarin het kasteel De Haar en het dorp Haarzuilens als belangrijke historische en aantrekkelijke beeldbepalende drager en de recreatie mogelijkheden. Aan de noordzijde ligt de Haarrijnseplas met ecologische zone. Deze landelijke omgeving biedt mogelijkheden en kansen voor een woonmilieu dat een aanvulling vormt binnen Leidsche Rijn.

Kleinschalige en solitaire positie; Haarzicht kan worden beschouwd als 'de achtertuin' van Vleuten. Ruimtelijk wordt door deze uitbreiding de bebouwingsstructuur van de bestaande kern Vleuten afgerond. Met behoud van eigen identiteit en de beoogde samenhangende diversiteit die Leidsche Rijn wil bieden zal er een heldere aansluiting moeten worden gevormd op de bestaande bebouwing van Vleuten.

De potenties, maar ook de kwetsbaarheid van de locatie zitten in de ontmoeting tussen landelijke uitstraling en bebouwde omgeving. Dit vergt een zorgvuldige aanpak.

1.4 Zelfrealisatiemodel

Haarzicht wordt gerealiseerd volgens een zelfrealisatiemodel. Dit in tegenstelling tot de meeste andere plannen in Leidsche Rijn, welke volgens het bouwclaim model worden gerealiseerd.

In het geval van een bouwclaim stelt de gemeente een startdocument, stedenbouwkundig programma van eisen en stedenbouwkundig plan op en ontwikkelen en realiseren marktpartijen bouwplannen binnen deze randvoorwaarden. De gemeente draagt zorg voor de inrichting van het openbaar gebied. De gemeente stelt de randvoorwaarden op voor de openbare ruimte, maakt de inrichtingsplannen en het bestek en besteedt aan. De gemeente voert ook zelf het toezicht uit. Na realisatie van de

bouwplannen wordt het openbaar gebied overgedragen aan de beheerder, de dienst Stadswerken binnen de gemeente. Het gebied wordt overgedragen conform vastgestelde richtlijnen en de daar bijhorende garanties.

In Haarzicht is gekozen voor een ontwikkeling middels het zelfrealisatiemodel. De grond in Haarzicht is namelijk grotendeels in het bezit van marktpartijen. De ontwikkelaars zijn daarom al bekend. In het geval van een zelfrealisatiemodel wordt er door de gemeente een Ontwikkelvisie gemaakt, waarin de randvoorwaarden van verschillende disciplines voor de ontwikkeling van het gebied worden opgenomen. De ontwikkeling, de realisatie van de bouwplannen en de inrichting van het openbaar gebied worden door de marktpartijen gedaan. In sommige gevallen realiseert de gemeente ook bouwplannen, met name maatschappelijk vastgoed (bijvoorbeeld scholen). Uiteindelijk wordt de ingerichte openbare ruimte overgedragen aan de beheerder, de dienst Stadswerken binnen de gemeente Utrecht.

Belangrijk is te realiseren dat in het zelfrealisatiemodel vooraf de inhoudelijke randvoorwaarden worden meegegeven en het toetsingskader wordt vastgelegd. Tijdens het proces kunnen geen nieuwe randvoorwaarden naar aanleiding van gewijzigde beleidsuitgangspunten worden ingebracht, tenzij dit het gevolg is van een wetswijziging. Er kan natuurlijk wel overleg plaatsvinden met de marktpartijen om wijzigingen in te passen. De ontwikkelaars van Haarzicht hebben zich verenigd in Groep Haarzicht. De ontwikkelaars zijn: AM Wonen, Bunnik Projecten, Bouwinvest en Ovast Ontwikkeling.

In de Ontwikkelvisie zijn de inhoudelijke en kwalitatieve randvoorwaarden opgenomen, waarbij onderscheid gemaakt is tussen 'harde' en 'zachte' randvoorwaarden. De zogenoemde harde randvoorwaarden worden ook wel aangeduid in voorwaarden, richtlijnen, eisen, uitgangspunten of inspanningsverplichtingen. De zogenoemde zachte randvoorwaarden zijn wensen, suggesties, voorstellen of voorkeuren.

DEEL II: BELEIDS- EN OMGEVINGSANALYSE

2 BELEIDSKADER

Hieronder staat een beknopt overzicht van het beleidskader Haarzicht. Voor een uitgebreide beschrijving van de inhoud van deze plannen wordt verwezen naar de plannen zelf.

2.1 Masterplan Leidsche Rijn (raad, 1995)

Het Masterplan Leidsche Rijn geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkelingen met als doel Leidsche Rijn te ontwikkelen tot een stedelijk gebied. In de visie die ten grondslag ligt aan het Masterplan nemen drie begrippen een centrale plaats in: compactheid, duurzaamheid en identiteit. In het Masterplan zijn vooral de hoofdlijnen vastgelegd. Haarzicht is in het Masterplan aangeduid met de functie 'woon gebied'. Er zijn daarom geen specifieke uitgangspunten voor Haarzicht opgenomen. Als algemeen uitgangspunt voor woningbouw geldt een hoge kwaliteit, aanpasbaarheid en flexibiliteit.

2.2 Structuurschets Vleuten-De Meern (raad, mei 1997)

De structuurschets is een uitwerking van het Masterplan Leidsche Rijn. Haarzicht wordt in de structuurschets aangeduid als "Vleuten noord-west". Uitgangspunten bij de ontwikkeling van Vleuten noord-west: enerzijds zorgen voor een sterke ruimtelijke en functionele aansluiting bij het omringende landschap, anderzijds zorgen dat de bestaande bebouwing van de kern Vleuten op een logische wijze wordt beëindigd.

2.3 Actualisatie Ontwikkelingsvisie 2003 Leidsche Rijn (raad, januari 2003)

In de Actualisatie Ontwikkelingsvisie Leidsche Rijn 2003 wordt aangegeven dat voor een deel van het plangebied vernieuwing van de ruimtelijke opgave van belang is. Er worden drie belangrijke ruimtelijke opgaven onderschreven, waarbij de locatie Haarzicht wordt benoemd onder raakvlakken met de omgeving.

2.4 Visie Wonen 2030 (raad, september 2003)

In de Visie Wonen 2030 is het dorp Vleuten, inclusief Haarzicht, aangeduid als een laagstedelijk woonmilieu. Bij de realisering daarvan moeten de wensen van de woonconsument meer als uitgangspunt dienen. Deze visie is één van de bouwstenen voor de structuurvisie Utrecht 2015-2030 (juli 2004).

2.5 Structuurvisie Utrecht 2015-2030 (raad, juli 2004)

De Structuurvisie is op 1 juli 2004 door de raad vastgesteld. Het college van Utrecht vertelt in de structuurvisie wat haar ideeën zijn over het aanzien van de stad in 2030. De structuurvisie spreekt zich in zeer algemene bewoordingen uit over Haarzicht. De wijk maakt deel uit van het stedelijke en groenstedelijke woonmilieu. Dit zijn wijken met een lage graad van functiemenging en een accent op rustig wonen in een stedelijke omgeving.

2.6 Streekplan Utrecht (Provinciale Staten, december 2004)

Op 13 december 2004 hebben provinciale staten het Streekplan 2005-2015 vastgesteld. Het Streekplan is het ruimtelijk plan van de provincie. Hierin geeft de provincie aan hoe zij de ruimte in de provincie wil indelen. Het streekplan bestaat uit een tekstboek waarin het beleid is beschreven en uit een kaartenbijlage met de streekplankaart, een kaart met de ecologische hoofdstructuur en toelichtende kaarten. Voor elke kern is ook een kaart met de rode contour opgenomen.

In het streekplan is door de rode contour de grens van de bebouwing weergegeven. Westelijk van deze grens is geen stedelijke bebouwing toegestaan. De rode contour is een exacte contramal van de grens van het landinrichtingsplan Haarzuilens. De oostgrens van het landinrichtingsplan loopt conform de provinciale bebouwingscontour.

2.7 Wijkvisie Vleuten-De Meern 2003-2015 (raad, juni 2004)

In december 2001 besloot de gemeente dat er voor elke wijk een wijkvisie moet komen. De gemeenteraad heeft de wijkvisies van de tien Utrechtse wijken op 24 juni 2004 vastgesteld, waaronder de Wijkvisie Vleuten-De Meern 2003-2015. De wijkvisies vormen een belangrijk onderdeel van het Collegeprogramma 2006-2010 en bieden een kader voor wat de gemeente doet in een wijk. In de wijkvisie staat een beschrijving van hoe de wijk er over tien jaar uit zou kunnen zien. In de Wijkvisie is rekening gehouden met de komst van Haarzicht. De Ontwikkelvisie sluit aan op de doelstellingen uit de Wijkvisie. Doelstellingen zijn bijvoorbeeld een samenhangende ruimtelijke ontwikkeling, het behouden en zo mogelijk versterken van de identiteit van het gebied en bereikbaarheid en veiligheid van de wijk. De Ontwikkelvisie is echter nog globaal van aard, daarom zal het stedenbouwkundig plan Haarzicht ook getoetst moeten worden aan de doelstellingen uit de Wijkvisie.

2.8 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (raad, september 2005)

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan 2005 - 2020 (GVVP) staat de visie van de gemeente Utrecht op het verkeer en vervoer in Utrecht tot 2020. In het plan staat het beleid van de gemeente rond de auto, het openbaar vervoer en de fiets. Ook is er aandacht voor goederenvervoer en verkeers- en mobiliteitsmanagement (het beheersen van de verkeersstromen en de beïnvloeding van route- en vervoerkeuze).

2.9 Wijkverkeersplan Vleuten-De Meern (B&W, september 2006)

In het wijkverkeersplan is gekeken naar de knelpunten die zich op dat moment in de gebieden van de wijk Vleuten-De Meern voordeden. In het wijkverkeersplan wordt ook de eindsituatie van de wijk beschreven. Het gaat om de oorspronkelijke woongebieden van De Meern en Vleuten en de buitengebieden die door de Dienst Stadswerken worden onderhouden. De wijk is in het plan verdeeld in de kernen De Meern, Vleuten, Veldhuizen, Haarzuilens en het buitengebied. Voor fietsverkeer geldt als uitgangspunt dat alle voorzieningen, wijken en buurten in het eindbeeld voor de fiets optimaal worden ontsloten via een uitgebreid netwerk van fietsroutes. Uitgangspunt voor autoverkeer is dat verblijfsgebieden Duurzaam Veilig met 30 km/u worden ingericht.

2.10 Woonvisie 2010-2019 (raad, januari 2010)

De woonvisie 2010-2019 "Wonen in een Sterke Stad" is een richtinggevend kader met speerpunten voor het woonbeleid. Deze speerpunten zijn:

- Het zoveel mogelijk kwantitatief verminderen van de druk op de woningmarkt;
- Het stimuleren van het binnenstedelijk bouwen met hoge kwaliteit;
- Het bevorderen van de doorstroming en toegankelijkheid voor doelgroepen;
- Het verhogen van de kwaliteit van de woningvoorraad;
- Het accentueren van Utrecht als stad van kennis en cultuur.

3 RELATIE MET DE OMGEVING

In de directe omgeving van het plangebied Haarzicht worden op termijn een aantal belangrijke ruimtelijke (her)ontwikkelingen in de bebouwde omgeving en herinrichtingen van landelijk gebied gerealiseerd. In hoofdlijn betreft het de volgende plannen:

- Gebiedsontwikkeling Haarrijn (ten noorden van Haarzicht);
- Centrumplan Vleuten (ten zuidoosten van Haarzicht);
- Landinrichtingsplan Haarzuilens (ten westen van Haarzicht, zie figuur 1).

De ontwikkeling van Haarzicht dient deze plannen te respecteren en vice versa. In de planvorming is anticipatie noodzakelijk om het stedenbouwkundig plan aansluiting te laten vinden op de (directe) omgeving. De volgende zaken dienen in acht te worden genomen:

- Oriëntatie bebouwing;
- Afstemming van voorzieningen;
- Aanhechting op bestaande bebouwing en infrastructuur;
- Creëren belangrijke zichtlijnen en verbindingen naar landelijk gebied.

3.1 Haarrijn

Ten noordwesten van Haarzicht ligt de Haarrijnseplas en het toekomstige bedrijventerrein, woongebied en strandzone Haarrijn. Langs de A2 komt een geluidsscherm. Daarachter komt het bedrijventerrein. Het bedrijventerrein is 17,8 ha groot, waarvan ruim 12 ha uitgeefbaar. Daarachter komt een woonwijk die aan de plas ligt. In totaal komen er ca. 680 woningen. Het woongebied bestaat uit twee delen: de WRK zone² en de strandzone. De meeste woningen komen ten noorden van de Maarssenseweg. Ten zuiden van de Maarssenseweg komt een strand. Onder de woongebouwen aan het strand komt een plint met leisure. De strandzone is in de zomer van 2009 geopend. Het eerste bedrijf heeft zich eind 2010 in Haarrijn gevestigd, de bouw van de eerste woningen start in principe eind 2014/begin 2015.

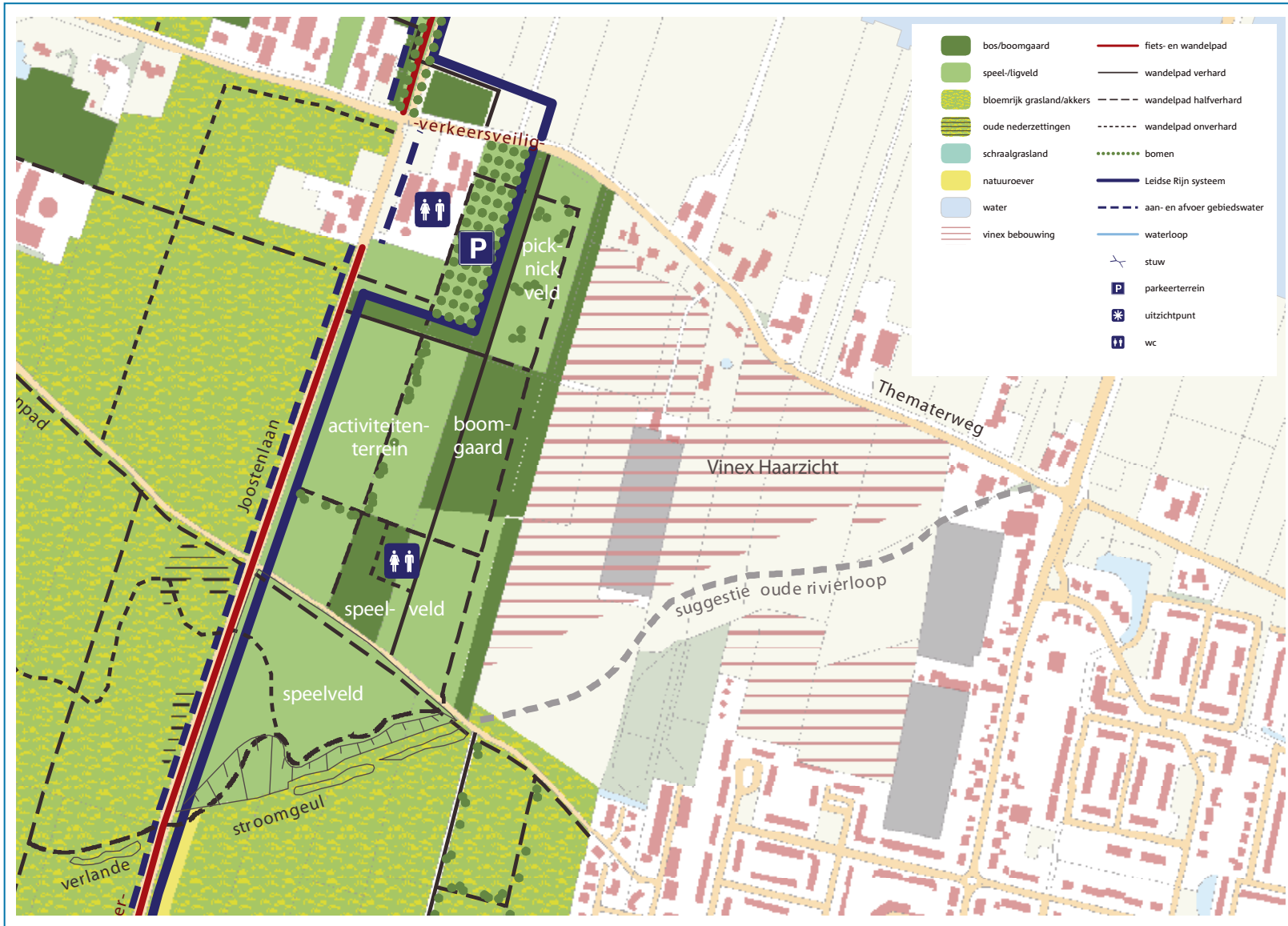
3.2 Centrumplan Vleuten

In mei 2005 heeft de Gemeente het Centrumplan Vleuten vastgesteld. Het Centrumplan Vleuten is gebaseerd op een stedenbouwkundig plan dat door het college is vastgesteld op 14 september 2004. De uitstraling en de sfeer in het nieuwe centrum van Vleuten zijn belangrijke elementen in het stedenbouwkundig plan. Het lint langs de ontstaansbasis van Vleuten - 'de Vleutense Wetering' - en het dorpsplein zijn de dragers van de identiteit van de kern. Die identiteit moet versterkt worden door de inrichting van de openbare ruimte en nieuwe bebouwing voor wonen en winkels. Vooral appartementen voor senioren vormen een belangrijke toevoeging. Andere belangrijke elementen in de kern zijn de scholen, maatschappelijke functies, de bibliotheek en ook commerciële dienstverlening. Allerlei functies die de levendigheid in de kern vergroten en de unieke dorps sfeer van Vleuten in stand houden. Het is de bedoeling om de historische elementen in de kern van Vleuten meer herkenbaar te maken en zo mogelijk te versterken.

Het centrumplan omvat 14 revitaliseringsprojecten, waaronder uitbreiding van het winkelcentrum aan de Hindersteinlaan en realisatie van het appartementengebouw op het voormalige schoolterrein aan de Pastoor Ohlhaan. Doel van de plannen is een kwaliteitsverbetering in het centrum, het centrum wordt aantrekkelijker gemaakt. Uitgangspunt is onder andere om een zo autoluw mogelijk centrum te krijgen. Daarvoor is een herverdeling van verkeer nodig. Doorgaand autoverkeer gaat over nieuwe wegen om het centrum rijden, hiermee wordt het verkeer gelijkmatiger verdeeld. Binnen en buiten het centrumgebied zal het snelheidsregime terug worden gebracht tot 30 km. Op veel straten en pleinen worden nieuwe bomen aangeplant en een aantal plekken krijgt nadrukkelijk een groene inrichting. Het gebied tussen de winkels aan de Hindersteinlaan krijgt een rustige dorps uitstraling.

² WRK zone = zone met watertransportleiding Rijnkennemerland

Figuur 1a. Uitsnede plankaart Wielrevelt



3.3 Landinrichting Haarzuilens, deelgebied Wielrevelt

De Gebiedscommissie Stad en Land Utrecht voert in opdracht van de provincie het Landinrichtingsplan uit. Dit gebied ten westen van Vleuten wordt ingericht als een groot groengebied. De stadsbewoner krijgt hiermee een aantrekkelijk recreatie- en natuurgebied op loop- en fietsafstand. Het deelgebied ligt aan de westzijde van Haarzicht. Wielrevelt is de historische aanduiding voor het gebied ten oosten van de Eikslaan, tussen de A2 en de Parkweg, waar zich een min of meer regelmatige strokenverkaveling voordoet. De plankaart, te zien in figuur 1 en 1a, is een verdere uitwerking van het Raamplan Utrecht-West en het Landinrichtingsplan Haarzuilens (2006).

De aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden vormen een belangrijk uitgangspunt. Het kasteel met het park, het dorp Haarzuilens en de Hamtoeren zijn de meest bepalende historische elementen. Aan de oostzijde worden de randen van het gebied gevormd door elementen uit het heden: de rand van Vleuten, de nog te ontwikkelen wijk Haarzicht en de inmiddels ontgraven Haarrijnseplas. Langs deze rand zal het landschap enigszins verdichten omdat er een halfopen groene rand wordt ontwikkeld waar de meest intensieve recreatie in plaatsvindt. In het zuidelijk deel zijn vooral de bewoningsgeschiedenis en de nog zichtbaar aanwezige tijdslagen uit de ijzertijd en de vroege en late middeleeuwen van belang.

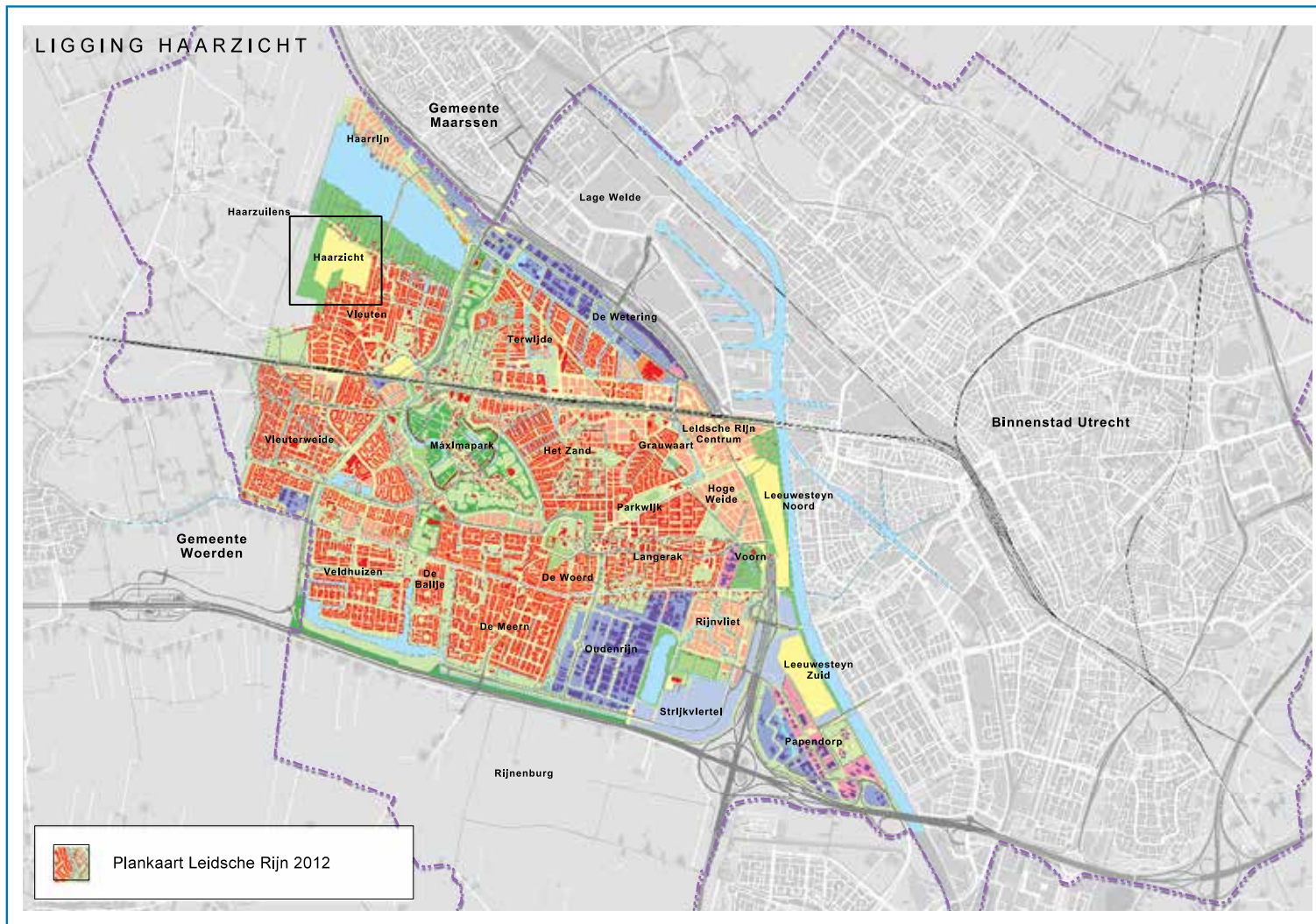
In landschappelijk opzicht wordt het contrast tussen de hoger gelegen stroomrug en de lager gelegen kom versterkt. De lange lanen langs de Eikslaan en de Joostenlaan worden naar het noorden toe verlengd. Zij accentueren daarmee de sterke noordzuidrichting in het landschap. Openheid is van belang om het weilandkarakter en zichtlijnen in stand te houden.

Pleisterplaatsen

In het gebied worden in ieder geval een drietal pleisterplaatsen gecreëerd. Een van deze pleisterplaatsen ligt naast Haarzicht aan de Thematerweg 5, de andere twee pleisterplaatsen liggen aan de Thematerweg 10 en de Hamlaan. De pleisterplaatsen worden ontwikkeld passend bij de aard en schaal van het gebied. Voor de inrichting van de pleisterplaatsen bestaan er diverse mogelijkheden, gedacht kan worden aan een horecagelegenheid, speelweide, bed & breakfast, vergaderlocatie, et cetera. Voor de pleisterplaatsen zijn ondernemers geselecteerd die de pleisterplaatsen gaan ontwikkelen en exploiteren.

Momenteel is aan de Thematerweg 5 nog de manege Castellum met de Castellumruiters gelegen. De manege vormt gezien de afstand tot het plangebied vanuit milieu perspectief geen belemmering voor de ontwikkeling van Haarzicht. Tevens wordt er gezocht naar een andere locatie voor de manege.

Figuur 2. Ligging Haarzicht



4 ANALYSE PLANGEBIED

In dit hoofdstuk wordt de locatie Haarzicht beschreven en de plangrenzen nader gespecificeerd. Ook zal de betekenis van de locatie worden toegelicht en de te behouden elementen worden benoemd.

4.1 Begrenzing

Haarzicht is onderdeel van de locatie Leidsche Rijn in de gemeente Utrecht. Haarzicht ligt ten noordwesten van het dorp Vleuten, zie figuur 2.

Haarzicht wordt begrensd door: aan de noordzijde de Thematerweg met de bestaande lintbebouwing, aan de oostzijde de Schoolstraat met de bestaande lintbebouwing, aan de zuidzijde het Haarpad en de buurt Nieuwe Vaart en aan de westzijde grenst Haarzicht aan het gebied van het Landinrichtingsplan. In de toekomst komt hier een terrein voor dagrecreatie.

Het plangebied is met de rode lijn aangegeven op kaart 1 en volgt op hoofdlijnen de grenzen uit de Structuurschets Vleuten-De Meern (1997). Uitzondering is de westzijde waar de plangrens is opgeschoven naar de rode contour van het Streekplan Utrecht (2004). In hoofdstuk 2 staat meer informatie over deze beleidsstukken. Het plangebied sluit aan op het omringende bestemmingsplan van Vleuten en de toekomstige bestemmingsplannen Haarijn en Haazuilens. Het plangebied omvat naast de toekomstige woonvelden ook het bosje van Goes, de bestaande te handhaven kavels van de huidige bewoners in het gebied, en een archeologische zone. De archeologische zone wordt deels bebouwd en blijft deels onbebouwd, zie voor verdere toelichting hoofdstuk 5.

4.2 Een rijk verleden en heden

Bij de ontwikkeling van Haarzicht wordt er voortgebouwd op het verleden met oog voor de toekomst (structuurschets Vleuten-De Meern). In de navolgende paragrafen wordt ingegaan op de archeologie, cultuurhistorie, de flora en fauna en de bodem. Het doel hiervan is de structuur van de nieuwe inrichting daarop te baseren of te laten aansluiten. Daarvoor zijn randvoorwaarden geformuleerd in de desbetreffende hoofdstukken van deel III Programma van Eisen.

Foto 1. Lintbebouwing Thematerweg



Foto 2. Achterzijde Schoolstraat



Foto 3. Achterzijde Schoolstraat

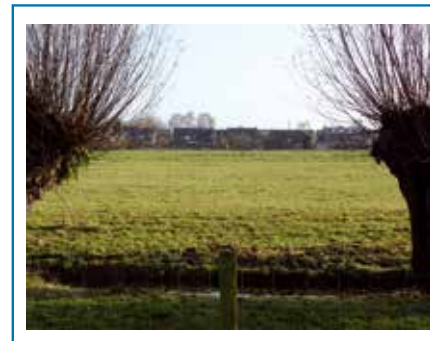


Foto 4. Haarpad richting Vleuten



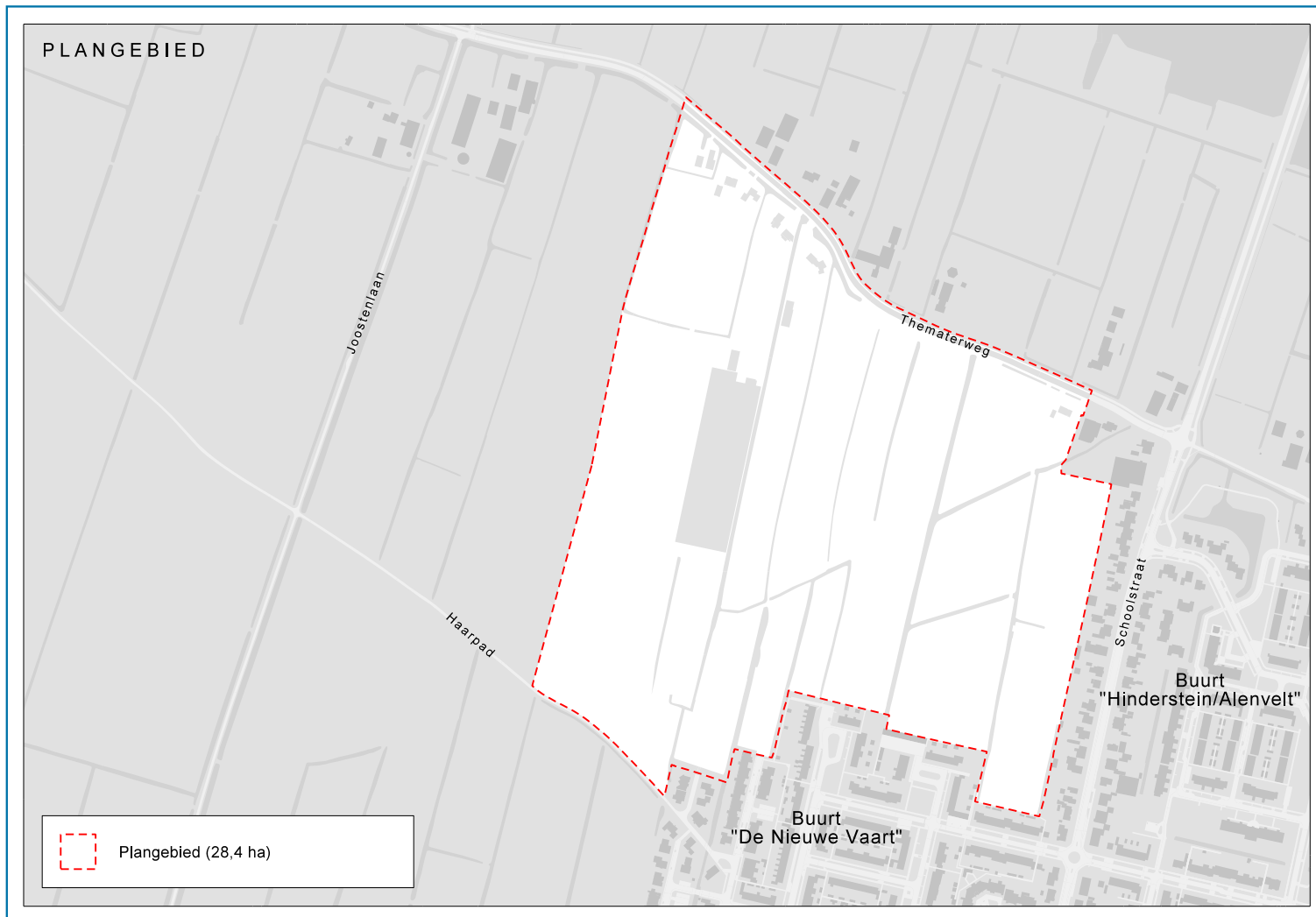
Foto 5. Achterzijde Multatulistraat.



Foto 6. Grens Landinrichtingsplan



Kaart 1. Plangrenzen



4.2.1 Archeologie en cultuurhistorie

Haarzicht bevindt zich geologisch gezien op de stroomgordel van de Oude Rijn. Op figuur 1a is dit te zien (zie p.22). De Oude Rijn-stroomgordel is ontstaan rond 4500 voor Chr. en vormt het benedenstroomse vervolg van de Werkhovense, Houtense en Kromme Rijnstroomgordels. Gedurende zijn actieve fase heeft de Oude Rijn tussen Utrecht en Harmelen een 1,5 à 2 km brede stroomgordel opgebouwd (Berendsen, 1982). De fluviatiele activiteit van de Oude Rijn zal met het afdammen van de Kromme Rijn bij Wijk bij Duursteden in 1122 na Chr. beëindigd zijn.

Haarzicht ligt in een complex deel van de stroomgordel van de Oude Rijn, waarin verschillende (rest)geulen aanwezig zijn. Deze landschappelijke complexiteit heeft in belangrijke mate de locaties van de nederzettingsterreinen bepaald. De aangetroffen nederzettingen bevinden zich feitelijk allemaal op een relatief smalle zone waar relatief ondiep beddingzand voorkomt. Het betreft vermoedelijk een crevassegeul die van het zuidwesten naar noordoosten loopt. Een crevassegeul bevat afzettingen uit de oeverwal. De geul doorsnijdt een ouder riviersysteem, dat een aantal zuidoost-noordwest georiënteerde zandruggen en laagtes heeft achtergelaten. Een dergelijke crevassegeul zou ontstaan kunnen zijn als gevolg van bijvoorbeeld opstuwung van het rivierwater vanuit zee.

Op de oudere zandruggen en langs de jongere crevassegeul zijn bewoningsresten gevonden uit verschillende perioden: vroege ijzertijd, late ijzertijd, Romeinse tijd, vroege middeleeuwen en late middeleeuwen. De diverse opeenvolgende nederzettingsterreinen liggen ten dele over elkaar, ten dele aaneensluitend in de zuidwesthoek van het plangebied. De vertegenwoordigde archeologische perioden, met name de vroege ijzertijd en de vroege middeleeuwen, geven de vindplaats een hoge waarde vanuit regionale zeldzaamheid. Romeinse nederzettingssporen ten noorden van de Romeinse grens (limes) zijn in Midden-Nederland ook nog maar weinig onderzocht. Voor alle archeologische perioden geldt dat de conservering van sporen en vondstmateriaal goed is, met name aan de flank van het complex van geulen dat de vindplaats aan de zuidzijde begrensd. Vondsten uit het in februari-maart 2008 uitgevoerde proefsleufonderzoek zijn o.a. aardewerk, metaal (nagels, gespen, munten), (vuur)steen en botmateriaal.

Na een lange periode van bijna continue bewoning, die tot in de 9e eeuw heeft voortgeduurd, lijkt het plangebied deel te hebben uitgemaakt van de gemeenschappelijk gebruikte gronden van de dorpsgemeenschap Vleuten. Daarop duidt het oude toponiem Wildervelt, dat direct ten westen van het plangebied wordt gesitueerd. Het deel 'Wilder' zou terug te voeren zijn op het Latijnse villare, het bijvoeglijk naamwoord van villa, dat zoveel als domein betekent. In die tijd maakte Vleuten deel uit van het goederenbezit van de Utrechtse bisschop en vanaf de 11e eeuw van het kapittel van Oudmunster. Tot de oudste structuren in het huidige landschap behoort een reeks schuin in de verkaveling liggende sloten, ter plaatse van de voormalige crevassegeul. Zeer waarschijnlijk zijn deze een relict van de Sloot van Themaat, die in de periode van de grote ontginningen (11e-12e eeuw) schuin door het gebied is gegraven om het water uit het gebied ten noorden van de Thematerweg af te voeren naar de Oude Rijn. De grens van het voormalige gerecht (voorloper van de gemeente) Vleuten volgde de lijn van deze watergang in het noordoosten van het plangebied.

4.2.2 Flora en Fauna

Haarzicht bestaat voornamelijk uit vlak weidelandschap. Een waardevol groenelement is het bosje van Goes aan de zuidzijde van het plangebied. Dit is een relatief klein bosje van circa 18.740 m² met voornamelijk loofbos op vochtige grond. In en rondom het bosje liggen watergangen. Deze watergangen zijn onderdeel van het bosje. Het bosje is openbaar en heeft een natuurbestemming. Van oorsprong is het bosje een elzen- en essenhakhoutbos dat stamt van voor 1859. Het is waardevol vanwege de oude bomen, de streekeigenheid en de hoge natuurwaarde voor vogels en zoogdieren. Recentelijk is in het bosje groot onderhoud uitgevoerd om het haar oude allure van natuurbos terug te geven. Zo is er opgeruimd en zijn er nieuwe soorten bomen en struiken aangeplant. Ook is het bosje meer toegankelijk gemaakt voor de bezoekers door het beter begaanbaar maken van de paden.

4.2.3 Bodem

De bodem van Haarzicht bestaat uit klei op zand met veenlagen. Veen zit onder de klei op circa 0,5 meter en is niet dik of helemaal niet aanwezig. Afhankelijk van het agrarische gebruik is de bodemkwaliteit deels verdacht en deels onverdacht voor de aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Kaart 2. Te behouden elementen

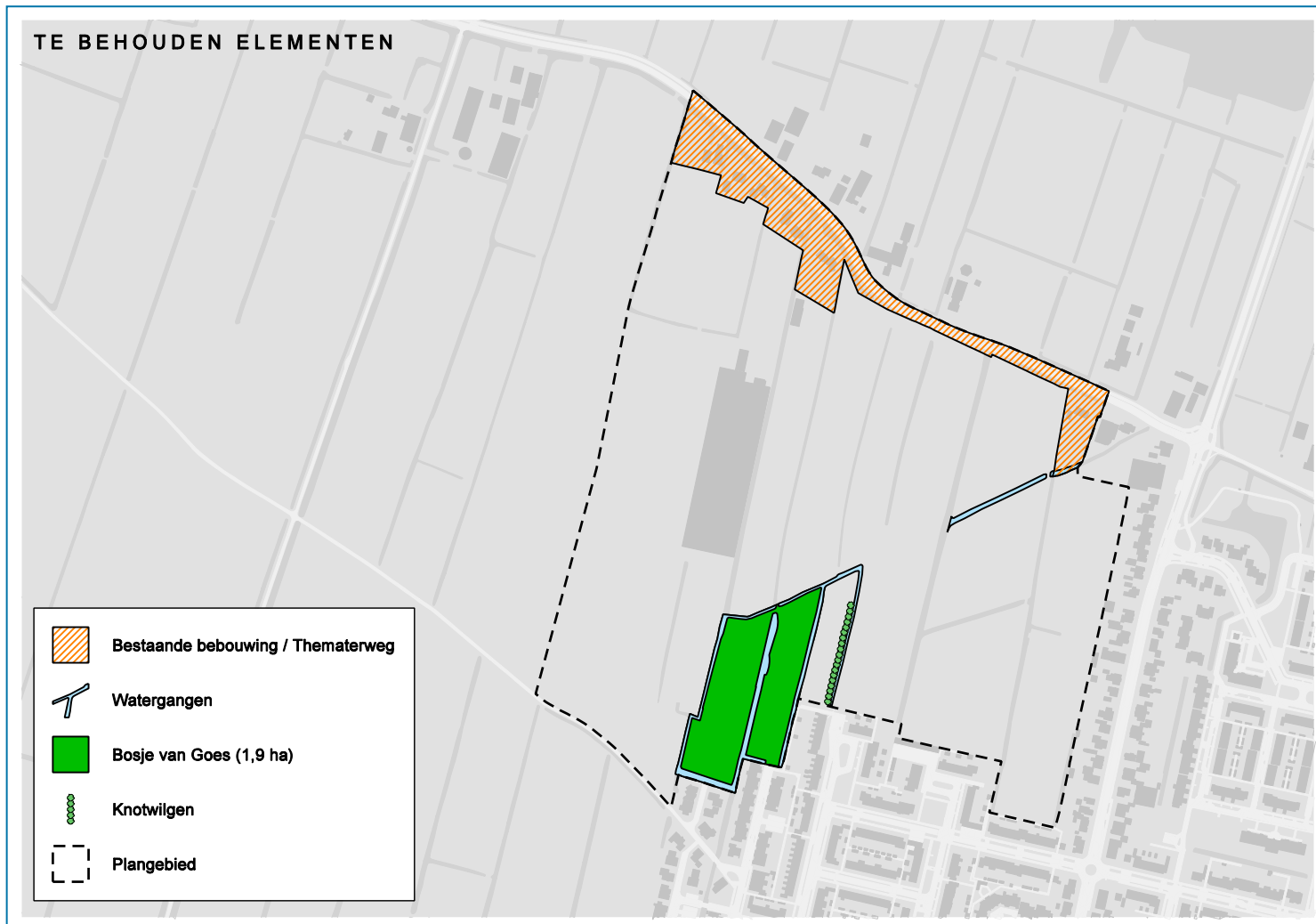


Foto 7. Bosje van Goes



Foto 8. Ingang bosje van Goes



Foto 9. Knotwilgen om te behouden ten oosten van het bosje van Goes



4.3 Betekenis locatie

De locatie maakt nu onderdeel uit van het buitengebied en heeft hierdoor zijn waarde als onderdeel van het open landschap. Het terrein heeft echter ook een betekenis voor de buurt Nieuwe Vaart van Vleuten. Met name het Bosje van Goes wordt gebruikt door omwonenden als recreatievoorziening. Kenmerkend voor het plangebied is de afwisseling van watergangen en weides, gesitueerd in noordzuid richting (orthogonale structuur). Dit patroon vinden we zowel in het stedelijk gebied als in het landschap tot aan de Haarrijnseplas. Het gebied kent relatief weinig beplanting. Ook is het gebied vrij nat. Opvallend afwijkend element is de "Sloot van Themaat" die dwars door het plangebied loopt in de oostwest richting (deze ligt in de archeologische zone).

4.3.1 Te behouden elementen

De elementen in het plangebied die behouden dan wel opnieuw vormgegeven en ingepast dienen te worden in het stedenbouwkundig plan zijn onderverdeeld in:

1. Bebouwing en voorzieningen

- Bestaande kavelbebouwing aan de Thematerweg.
- De (honden)speelvoorzieningen naast het bosje van Goes zullen opnieuw in het plangebied Haarzicht worden ingepast. Hierbij moet rekening worden gehouden met de huidige gebruikers van de buurt Nieuwe Vaart en omgeving. De voorkeurslocatie voor inpassing van de hondenspeelvoorziening is daarom direct ten oosten of ten westen van het Bosje van Goes.

2. Watergangen

- Achter de bestaande bebouwing van de buurt Nieuwe Vaart en de lintbebouwing aan de Schoolstraat liggen watergangen die in principe gedempt mogen worden, tenzij hierdoor wateroverlast ontstaat op de bestaande kavels. Hier ligt een onderzoeksopgave omdat mogelijk de woningen aan de rand van Haarzicht, zoals de Schoolstraat, afwateren op de watergang. Indien dit het geval is, moet dit gerespecteerd worden en naar passende oplossingen worden gezocht. Oude rechten dienen te worden gerespecteerd.

- Voor de bestaande kavelbebouwing aan de Thematerweg liggen watergangen die behouden dienen te blijven. Het heeft de voorkeur dit profiel met watergang door te zetten langs de gehele Thematerweg.
- De schuin door het plangebied lopende 'Sloot van Themaat', deze verlande stroomgeul is behoudenswaardig als landschappelijke structuur en om zijn cultuurhistorische waarde en dient opgenomen te worden in de (water)structuur van Haarzicht. Aan de ontwikkelaars van Haarzicht wordt inspanning gevraagd om de verlande stroomgeul herkenbaar te maken. Op deze manier zou de wijk Haarzicht op een heel natuurlijke wijze met het Landinrichtingsplan kunnen worden verbonden. De oude loop is in de structuur van het zuidelijke kasteelpark herkenbaar aanwezig.
- De watergangen in en rondom het bosje van Goes behoren tot het bosje en dienen behouden te blijven.

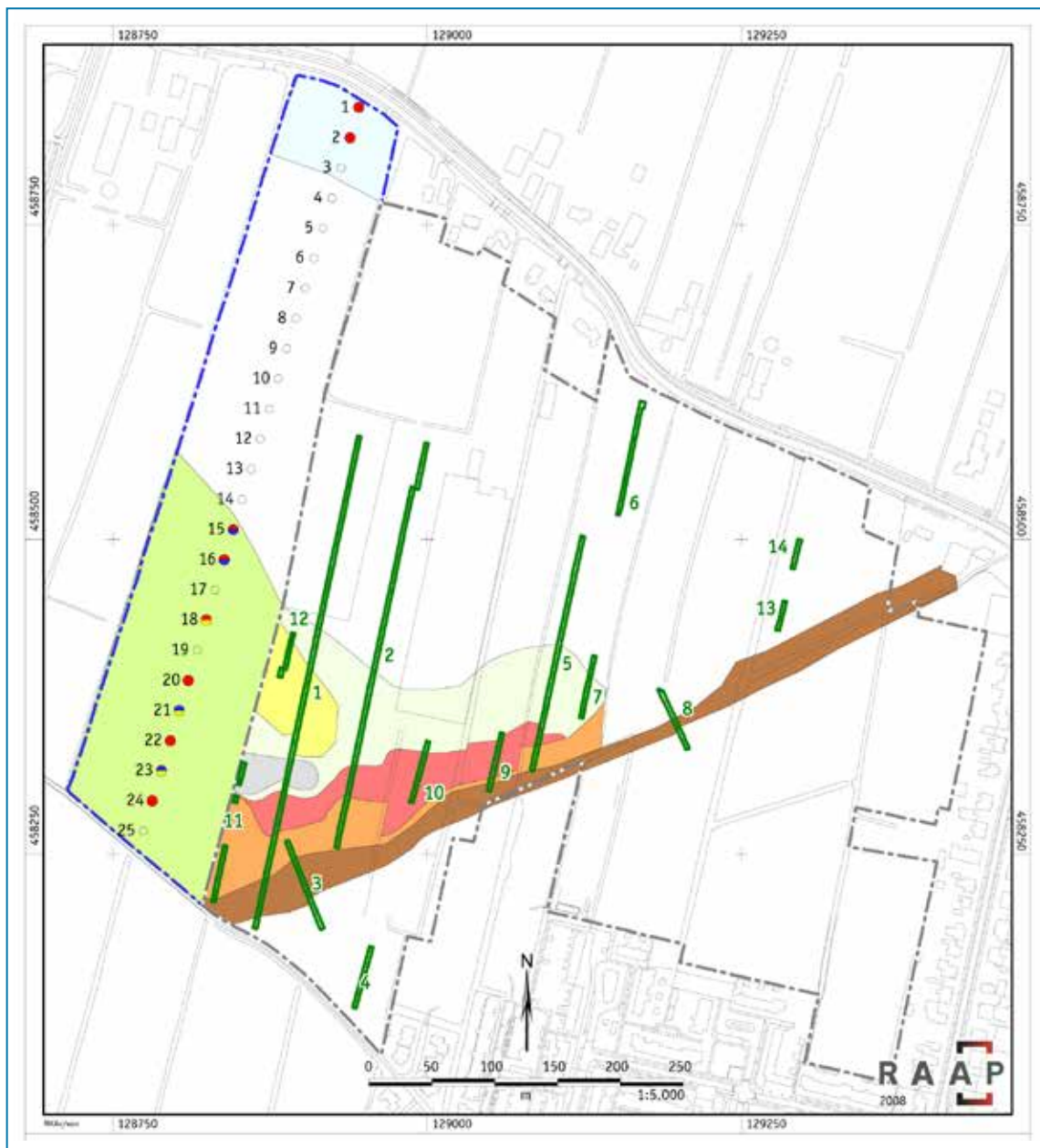
3. Beplanting

- Het bosje van Goes heeft een natuurbestemming en dient behouden te blijven in zijn huidige vorm. Het inpassen van een of meerdere entrees aan de zijde van Haarzicht is wenselijk en de mogelijkheden hiervoor dienen nader onderzocht te worden.
- De knotwilgen in combinatie met de er langs liggende watergang ten oosten van het bosje van Goes dienen ingepast te worden in de plannen. Deze knotwilgen zijn karakteristiek voor het gebied.

DEEL III: PROGRAMMA VAN EISEN

In de navolgende hoofdstukken worden de inhoudelijke en kwalitatieve randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Haarzicht per thema weergegeven. Deze randvoorwaarden bevatten verwijzingen naar beleidsnota's en handboeken welke zijn vastgesteld binnen de gemeente en zijn toegevoegd aan deze ontwikkelvisie. Deze randvoorwaarden vormen het inhoudelijke toetsingskader voor de planproducten.

Figuur 3. Archeologische zones (uit: RAAP-rapport 1696, juni 2008)



legenda
boring

- zonder archeologische indicatoren
- met aardewerk
- met verbrande leem
- met houtskool
- 12 boornummer

overig

- 2 proefseufflocatie met nummer
- grens plangebied
- - - - - grens deelgebied verkennend booronderzoek

zones met archeologische resten/sporen

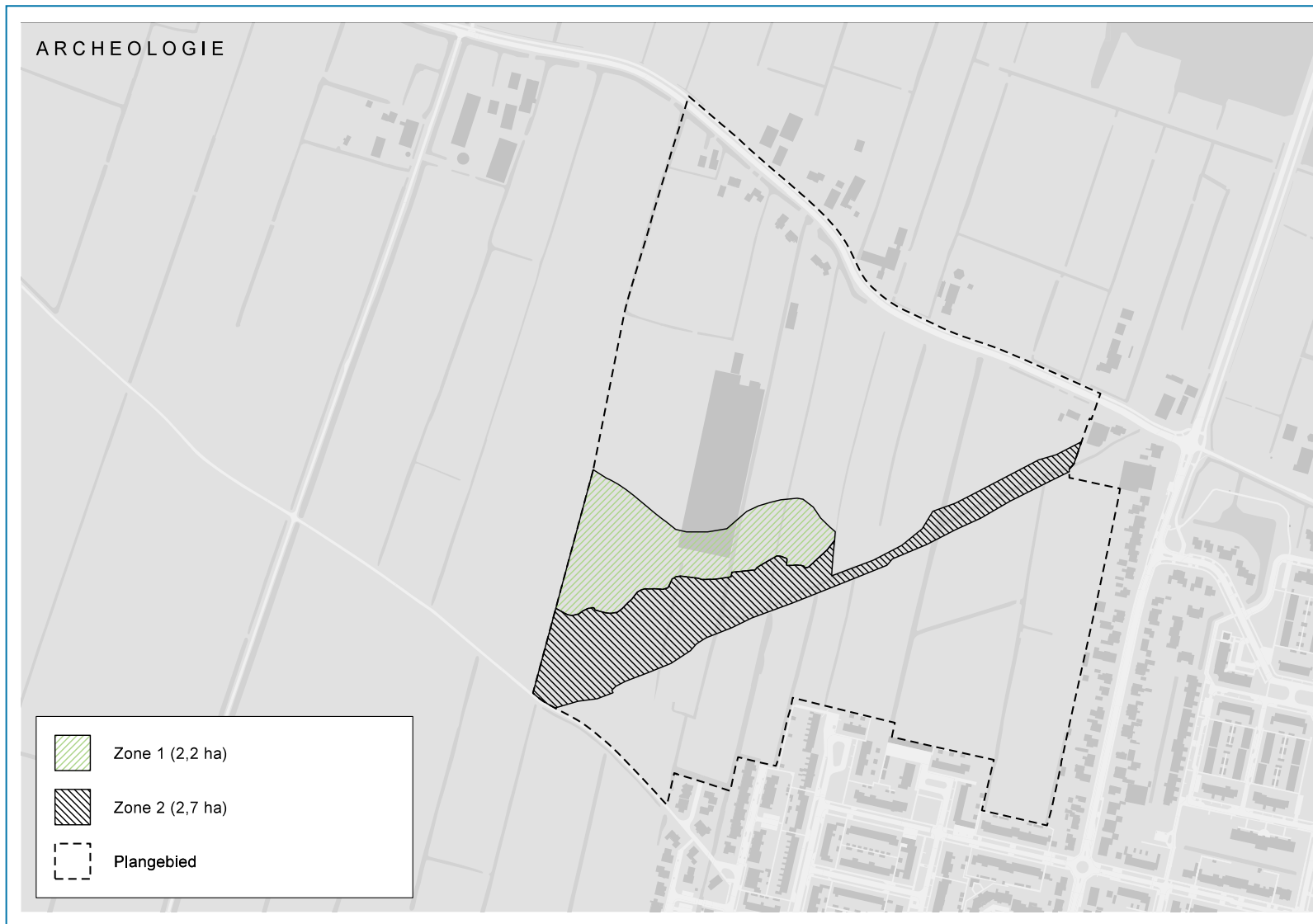
- met vroeg middeleeuwse cultuurlagen en beschoefingen in geul
- met vroeg middeleeuws sporenniveau op oeverafzettingen
- met cultuurlaag uit de Late IJzertijd en Romeinse tijd
- met cultuurlaag uit de Vroege - Late IJzertijd
- met archeologische sporen
- met vondst- en/of sporenniveau IJzertijd - Vroege Middeleeuwen
- met vondst- en/of sporenniveau (Late) Middeleeuwen
- met verstoring 17e eeuw

5 RANDVOORWAARDEN ARCHEOLOGIE

Op basis van gaafheid, conservering en zeldzaamheid is het terrein met sporen van bewoning van de ijzertijd tot en met de vroege middeleeuwen in het zuidwesten van het plangebied van zeer hoge archeologische waarde, zoals geconstateerd in het verkennend onderzoek van RAAP, zie figuur 3. Ten aanzien van de resten is ongestoord behoud in situ uitgangspunt van gemeentelijk beleid. Bodemverstorende werken op te behouden terreindelen zijn niet wenselijk, echter wel toegestaan onder bepaalde voorwaarden. Na realisatie van de bouwplannen zullen de te behouden terreindelen worden voorgedragen voor bescherming als gemeentelijk archeologisch monument.

In overleg met het bevoegd gezag gemeente, team Cultuurhistorie, moet worden gezocht naar passende functies en inrichtingsvormen voor het te behouden archeologische terrein. Ongestoord behoud van de archeologische resten in de bodem is daarbij het uitgangspunt. Er zijn beperkte mogelijkheden voor dubbelgebruik op de archeologische terreindelen, vanwege diepteligging van de archeologische resten. Voorbeelden van gebruiksfuncties zijn: trapveldjes, schoolplein, buurtpark en in kleine mate parkeren.

Kaart 3. Archeologie



Door het bevoegd gezag gemeente, team Cultuurhistorie is voorgeschreven wanneer een terreindeel mag worden bebouwd. Voorwaarden zijn een vlakdekkend archeologisch onderzoek (opgraving) van de te ontwikkelen terreindelen voorafgaand aan het bouwrijp maken ten laste van de ontwikkelaar en op basis van een door het bevoegd gezag, gemeente, team Cultuurhistorie op te stellen programma van eisen.

Om planeconomische redenen is bebouwing van een beperkt deel van het archeologisch terrein onvermijdelijk. Tegelijk is opgraving van bepaalde (meervoudige) cultuurlagen planeconomisch ongunstig. Voorstel is daarom de bebouwing te beperken tot bepaalde delen van de archeologische zone zonder cultuurlaag of met een enkelvoudige cultuurlaag, met name in het centrale en noordoostelijke deel van het terrein. In figuur 3 zijn deze zones aangegeven in het lichtgroen, geel en grijs. Ter verduidelijking van het voorstel voor de te handhaven archeologische zone dient kaart 3. De grens is gebaseerd op de huidige inzichten uit het verkennend onderzoek van RAAP.

Zone 1: voorstel te onderzoeken archeologie: onderzoek naar mogelijkheden opgraven en bebouwen.

Zone 2: voorstel te handhaven archeologie in situ: indicatieve grens.

Doorsnijding van het archeologisch terrein voor ontsluitingen of civieltechnische werken dient in overleg met het bevoegd gezag gemeente, team Cultuurhistorie te worden bepaald. Door eerdere grondroering zijn de archeologische resten op het perceel met proefsleufnummer 10 van verminderde kwaliteit. Bebouwing van dit terrein is niet toegestaan. Zie figuur 3 voor de locatie van de proefsleufnummers. Wel heeft het de voorkeur doorsnijdingen van het archeologisch terrein hier te positioneren.

Verder geeft het bevoegd gezag gemeente, team Cultuurhistorie sterk de voorkeur voor het zo compact mogelijk ontwerpen van de bouwvolumes op de te bebouwen terreindelen.

6 RANDVOORWAARDEN STEDENBOUW

6.1 Structuur en omgeving

Uitgangspunten bij de ontwikkeling van Haarzicht (o.a. uit Structuurschets Vleuten-De Meern 1997 en Wijkvisie Vleuten-De Meern 2004) zijn enerzijds zorgen voor een sterke ruimtelijke en functionele aansluiting bij het omringende landschap, anderzijds zorgen dat de bestaande bebouwing van Vleuten op een logische wijze wordt beëindigd. Daarnaast is er een programmatisch kader en de wens om een dorps buurt te maken die onderdeel uit gaat maken van Vleuten en passend is in de landschappelijke omgeving.

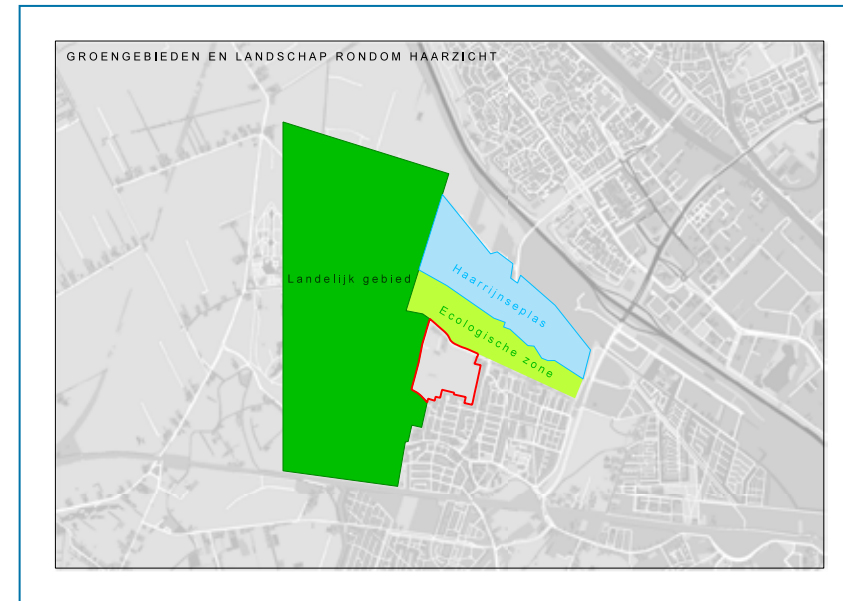
Figuur 4. Bestaande structuur noordwestzijde Vleuten



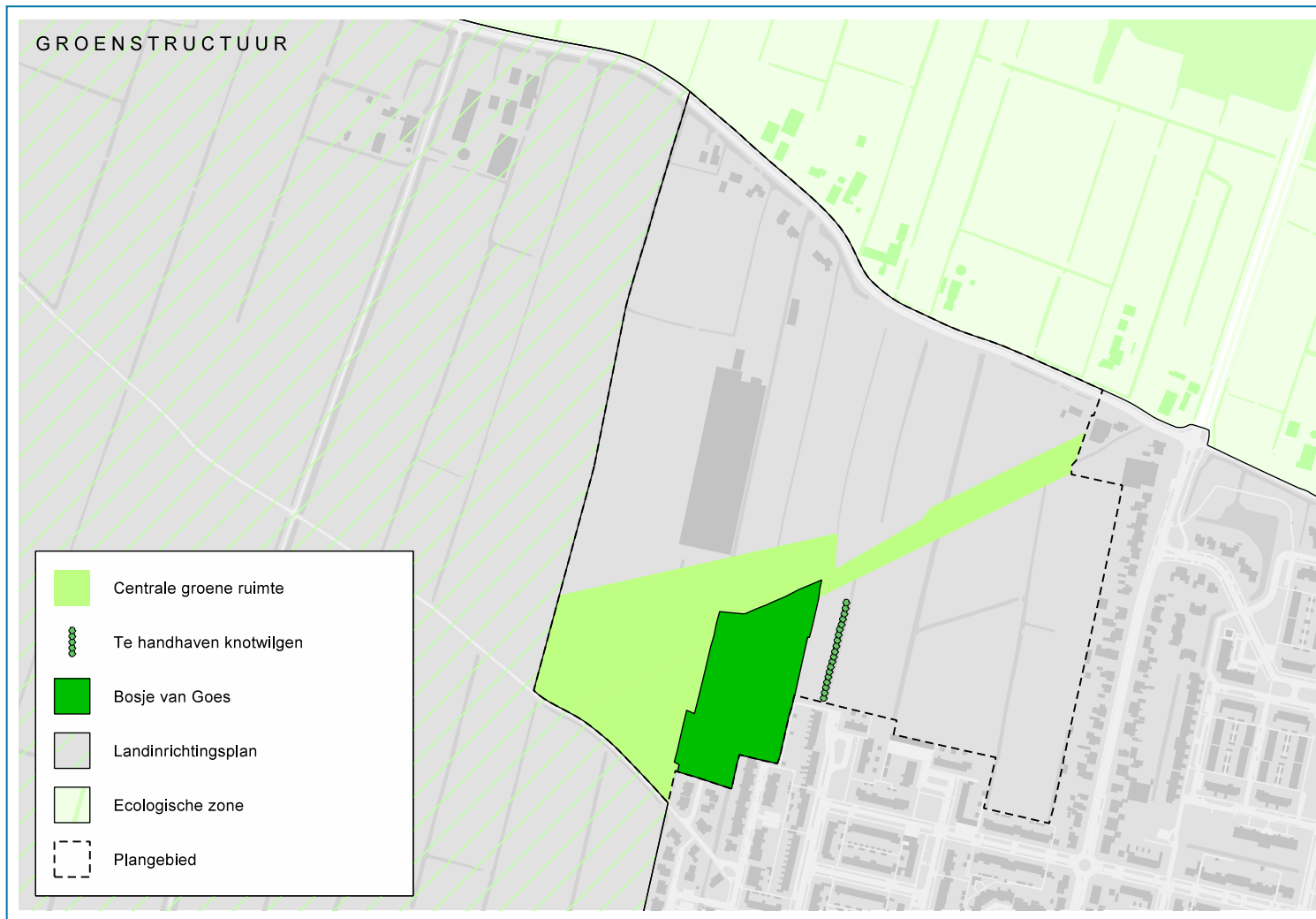
Bovengenoemde uitgangspunten betekenen dat Haarzicht een goede relatie en aansluiting op de bestaande bebouwing moet krijgen. Daarnaast zal Haarzicht in een samenhangende structuur met de omgeving en de bestaande bebouwing ontwikkeld moeten worden. Haarzicht wordt de nieuwe rand van Vleuten richting het buitengebied. Het vormgeven van een verzorgd beeld van de buitenrand naar het omliggende landschap toe, gezien vanaf het omliggende landschap is van belang voor het slagen van de afronding van Vleuten.

Uit onderzoek blijkt dat een dorps woonmilieu afhankelijk is van verschillende factoren, maar een van de belangrijkste is dat de bewoner een sterke binding heeft met het omliggende landschap, zijn omgeving. Zicht op het landschap en het gevoel hebben dat het buitengebied nabij is, is hiervoor heel belangrijk. Ook het toegankelijk maken van het buitengebied draagt hieraan bij. In het noorden en het westen van het plangebied is het landelijk gebied volop aanwezig, deels als ecologische zone met daarachter de Haarrijnseplas, deels als het Landinrichtingsplan, zie figuur 5.

Figuur 5. Groengebieden en landschap rondom Haarzicht



Kaart 4. GROENSTRUCTUUR HAARZICHT



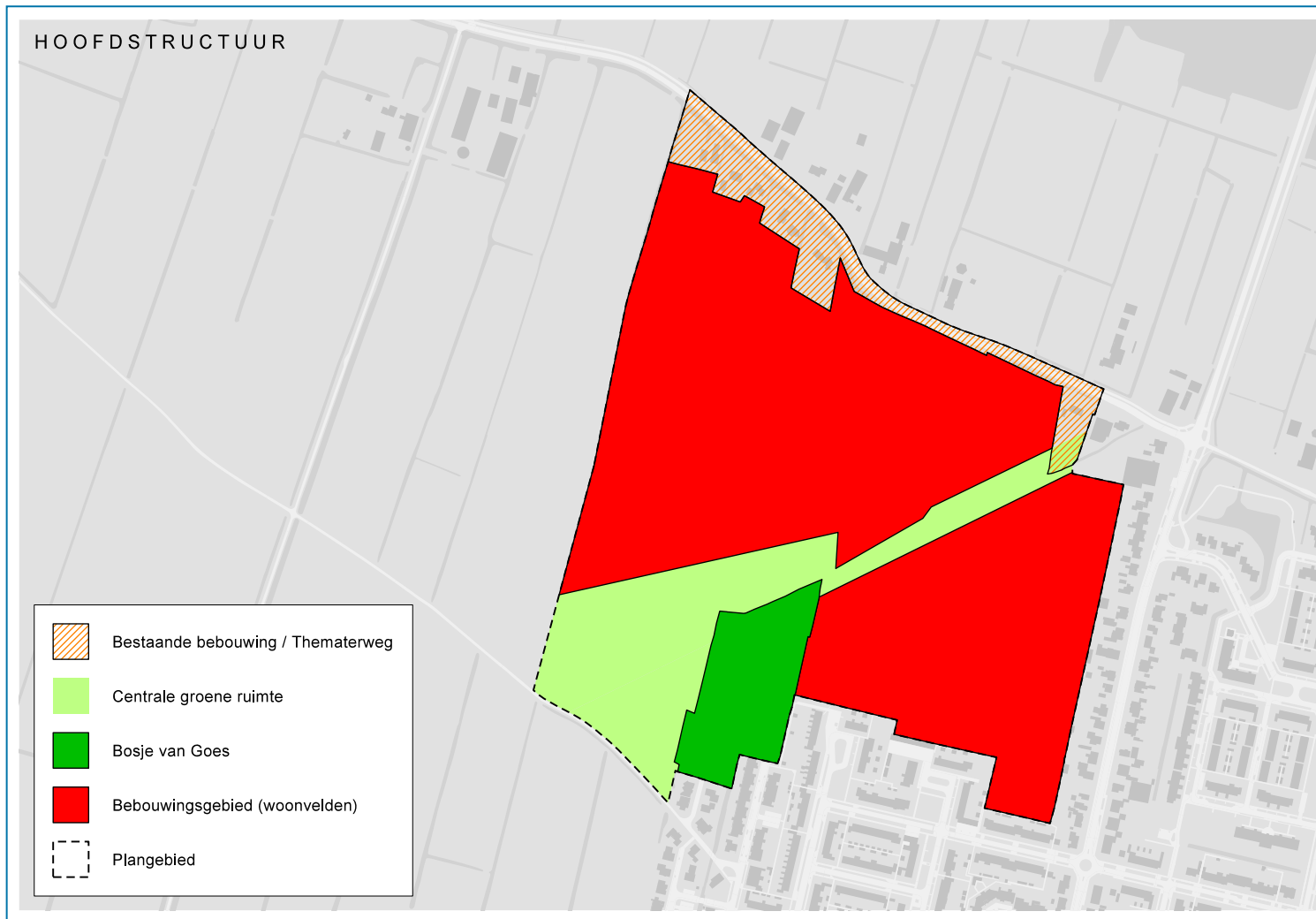
Groenstructuur

Kenmerkend voor de structuur van het noordelijk deel van Vleuten en het omringende landschap is een orthogonale opzet. Het plangebied Haarzicht zelf heeft een recht-hoekige vorm. Schuin door het plangebied loopt de 'Sloot van Themaat', deze verlande stroomgeul is behoudenswaardig als landschappelijke structuur en om zijn cultuurhistorische waarde.

De verlande stroomgeul ligt in de archeologische zone. Het is een wens van de gemeente om van deze zone een park te maken, waarin het archeologische thema zichtbaar is. De randen van de archeologische zone moeten helder vormgegeven worden, en het is wenselijk ook bomen in het park te kunnen planten. Daarom zijn in de groenstructuur de randen van de archeologische zone niet letterlijk genomen, maar is een heldere lijn aangehouden die ruimte biedt om ook nog groen aan te planten of bijvoorbeeld informatieborden te plaatsen, zie kaart 4. In het hoofdstuk randvoorwaarden archeologie is op de kaart 3 weergegeven waar de te verwachten grens tussen bebouwbaar en niet bebouwbaar gebied zich bevindt.

In het zuidwestelijke deel van het plangebied ligt het bosje van Goes en ten oosten van het bosje bevindt zich een opvallende watergang met daarlangs oude knotwilgen. Ten westen van het bosje van Goes ligt een bebouwbare woonvlek. Er is voor gekozen deze vlek niet te bebouwen, maar groen in te richten. Zodoende wordt de groene structuur versterkt.

Kaart 5. Hoofdstructuur Haarzicht

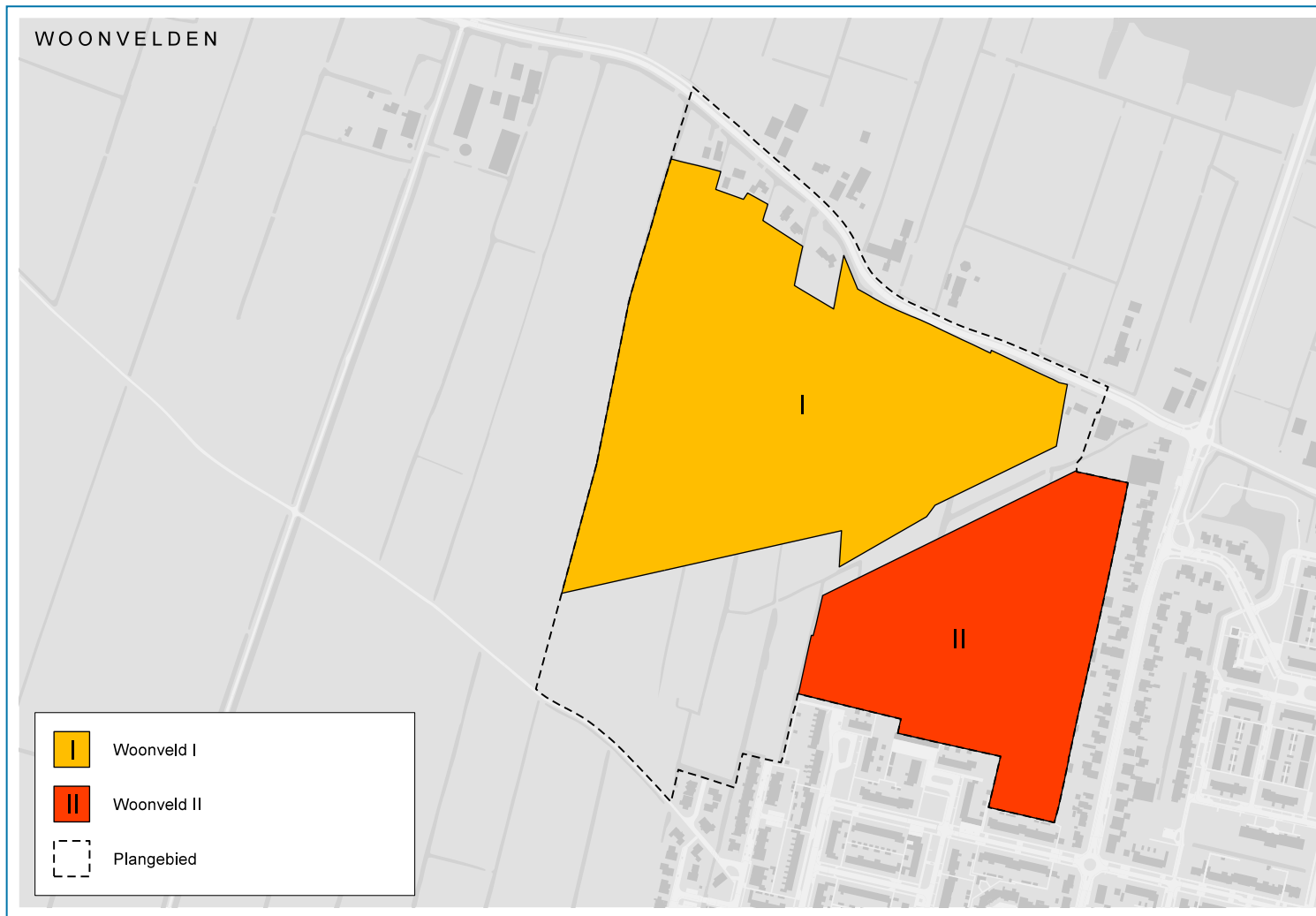


Hoofdstructuur

Het plangebied is begrensd en kent een tweedeling, gescheiden van elkaar door de archeologische zone. De hoofdstructuur van Haarzicht bestaat hierdoor uit twee velden, zie kaart 5.

In de hoofdstructuur van Haarzicht moet een ecologische verbinding van het bosje van Goes naar de Thematerweg worden opgenomen. Deze verbinding is flexibel in te passen en fungeert ook als belangrijke zichtas. Belangrijk is de verbinding niet ter plaatse van een opstal aan de Thematerweg uit te laten komen, maar juist tussen twee opstallen in waardoor een vergezicht gecreëerd wordt. Dit zicht op het buitengebied draagt bij aan het ervaren van het landschap en een dorps woonmilieu en is vanuit ecologisch oogpunt beter.

Kaart 6. Woonvelden Haarzicht



6.2 Verkavelingsstructuur

6.2.1 Velden

De velden van de hoofdstructuur ontstaan door het afpellen van de randvoorwaarden en de hoofdvorm van de het plangebied (rechthoek), waarbij de archeologische zone als een afwijking op het systeem beschouwd is (madness of the system). De verkaveling ofwel het stratenpatroon wordt in de Ontwikkelvisie niet vastgelegd en is vrij ter invulling van de stedenbouwkundige van de ontwikkelaars van Haarzicht.

In de voorgestelde hoofdstructuur worden twee woonvelden onderscheiden, zie kaart 6. De twee woonvelden zullen worden uitgewerkt met verschillende dichtheden, zodat één deel een wat compacter dorpsmilieu kent en één deel een meer landelijk dorpsmilieu kent. Belangrijk is dat vanuit de verschillende velden het landschap ervaren kan worden door zichtassen te introduceren en dat het landschap toegankelijk wordt gemaakt door langzaam verkeersverbindingen.

6.2.2 Randen naar het buitengebied

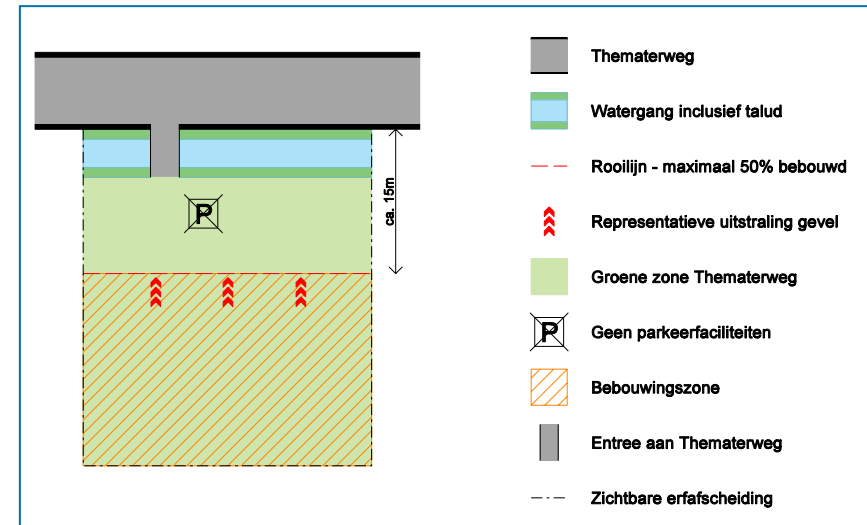
Het beeld van de randen van Haarzicht naar het buitengebied is zeer belangrijk. Voorkomen moet worden dat een rommelige uitstraling het landinrichtingsgebied of de Thematerweg domineert. Daarom is de oriëntatie van de bebouwing en de plaats van het parkeren aan deze randen vastgelegd, zie figuur 6

Rand Thematerweg

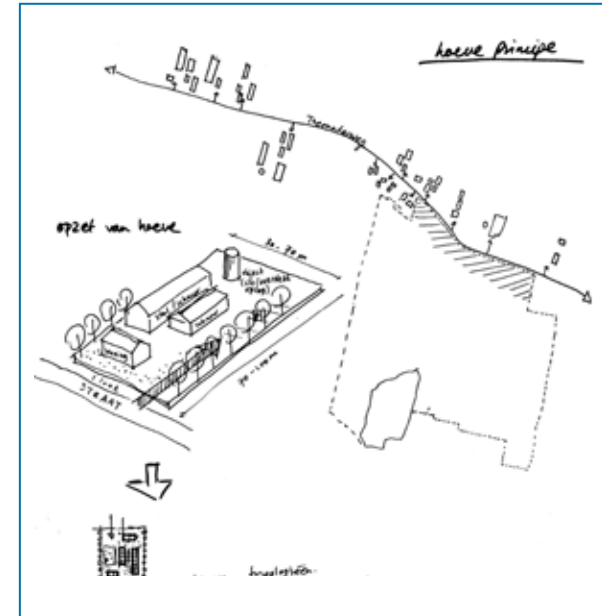
Langs de Thematerweg wordt voorgesteld te werken met een "hoeve-achtige" opzet met een watergang voorlangs, die aansluit bij de rest van de lintbebouwing langs de weg. De hoeve-achtige opzet bestaat uit een zichtbaar afgebakend gebied met daarop enkele gebouwen. De bebouwing staat in de rooilijn met de overige bebouwing langs de Thematerweg. De rooilijn is maximaal 50% bebouwd, zodat doorzichten mogelijk zijn. In de open zone tussen de rooilijn en Thematerweg wordt geen parkeren gefaciliteerd. De ontsluiting van de bebouwing dient groepsgewijs plaats te vinden ten behoeve van een overzichtelijk straatbeeld. Het is een wens dat op een van de hoeves een bijzonder woonproject wordt ontwikkeld.

Hiernaast is een indicatieve voorbeelduitwerking van een hoeve opgenomen.

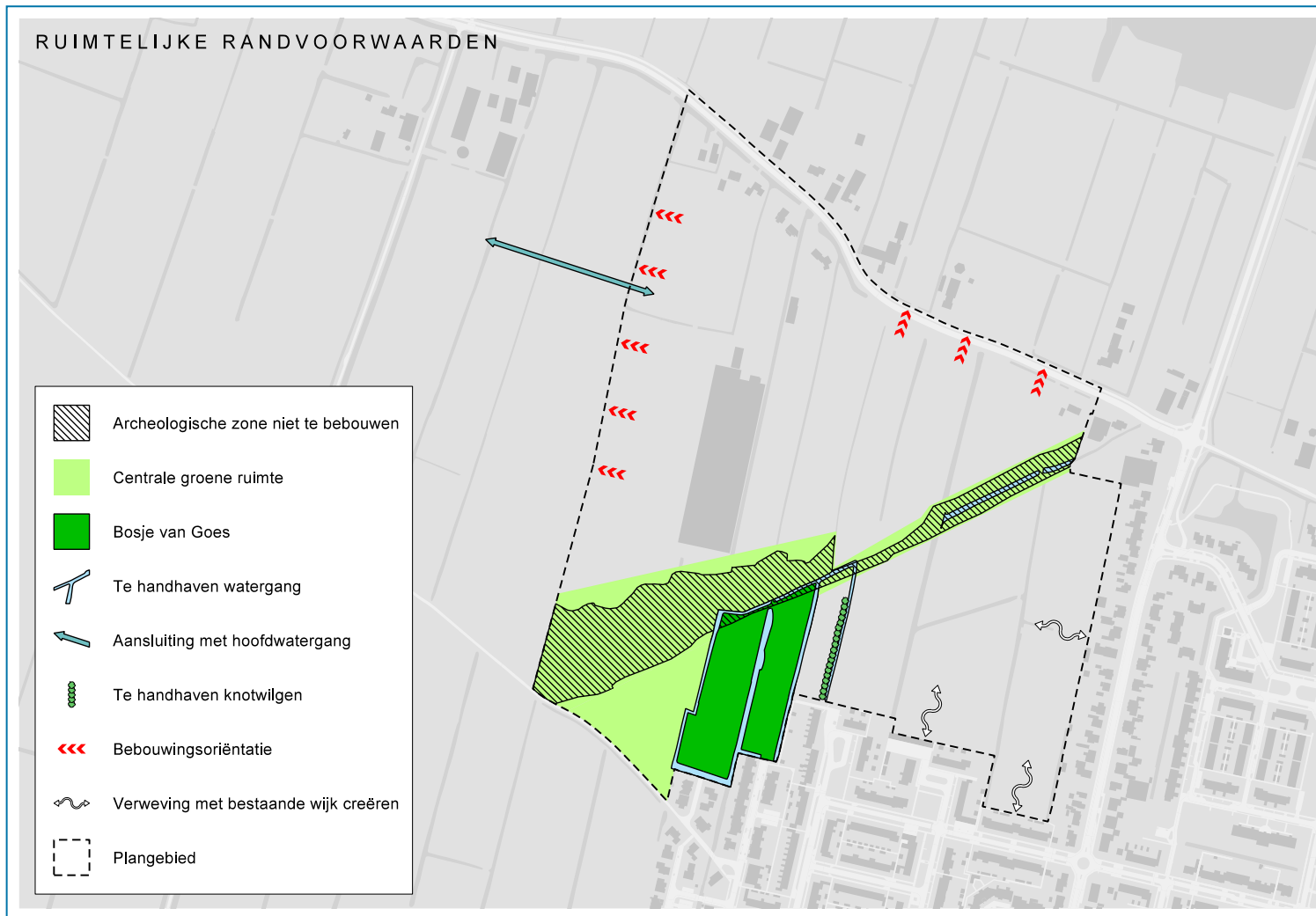
Figuur 6. Randvoorwaardenkaart Thematerweg



Figuur 7. Voorbeelduitwerking hoeve



Kaart 7. Ruimtelijke randvoorwaardenoverzicht



Rand Vleuten

De zuid- en oostgrens van Haarzicht sluiten aan op achtertuinen van bestaande woningen van Vleuten, deels afgezoomd met een watergang. Het is belangrijk om een natuurlijke overgang tussen Vleuten en Haarzicht te maken. Op enkele plaatsen is het creëren van een doorsteek voor (langzaam)verkeer gewenst. Dit is een goed middel om ook fysieke verbanden te leggen en verweving met Vleuten tot stand te brengen. Het is de bedoeling van deze mogelijkheden gebruik te maken. Dit sluit aan op de doelstelling van de Wijkvisie Vleuten-De Meern (2004) dat oude en nieuwe bewoners elkaar leren kennen en de mogelijkheid hebben om elkaar te ontmoeten.

Met het oog op de privacy en veiligheid van de bestaande woningen aan de Schoolstraat en Multatulistraat wordt een minimale afstand tussen de bestaande en nieuwe bebouwing in acht genomen. Deze afstand wordt in overleg met de klankbordgroep bepaald. Deze ruimte kan worden ingevuld door de aanleg van bijvoorbeeld een groenstrook, het laten aangrenzen van achtertuinen, het creëren van een brandgang ten behoeve van calamiteiten of het aanleggen/verbreden van een watergang (zie bijlage 4 Amendement A84).

Rand Landinrichtingsplan

De rand naar het landelijk gebied is beeldbepalend en zal niet een tijdelijke rand zijn. Het moet er goed uitzien, zowel bij de oplevering als jaren daarna. Voor de rand naar het Landinrichtingsplan zijn meerdere verkavelingsmogelijkheden, uitgangspunt is dat er representatieve voorzides komen en dat parkeren niet prominent in het zicht komt, zie figuur 8. Vanuit het perspectief van de woning is een directe relatie met het open landschap veruit te prefereren. Aansluitend op het buitengebied wordt een overgangszone gecreëerd die bestaat uit openbaar gebied, zie figuur 8. Deze overgangszone moet bijdragen aan een natuurlijke verwevenheid van beide gebieden. Uiteraard ligt er een spanningsveld bij het verkavelen. Met de Dienst Landelijk gebied zal afstemming plaatsvinden over aansluiting op het Landinrichtingsplan, deelgebied Wielrevelt.

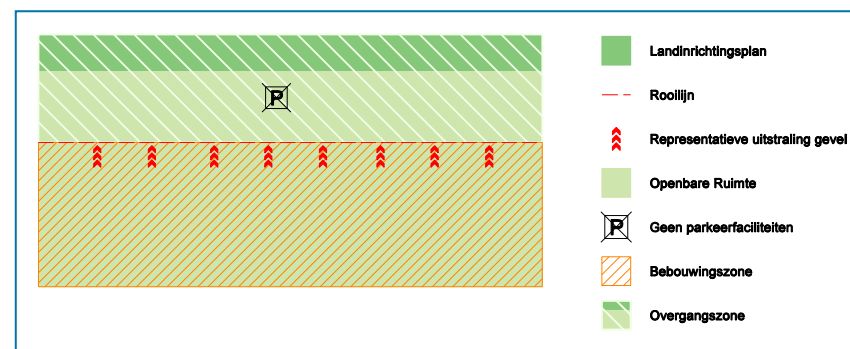
6.2.3 Centrale groene ruimtes

De kwaliteit van Haarzicht wordt in belangrijke mate bepaald door de schuin door het plangebied lopende archeologische zone en de connectie hiervan met het omliggende landschap. Het is een wens van de gemeente om van deze zone een centraal park te maken, waarin het archeologische thema zichtbaar is. De zone grenst aan het bosje van Goes, dat ook deel uitmaakt van de centrale groene ruimte, zie kaart 7.

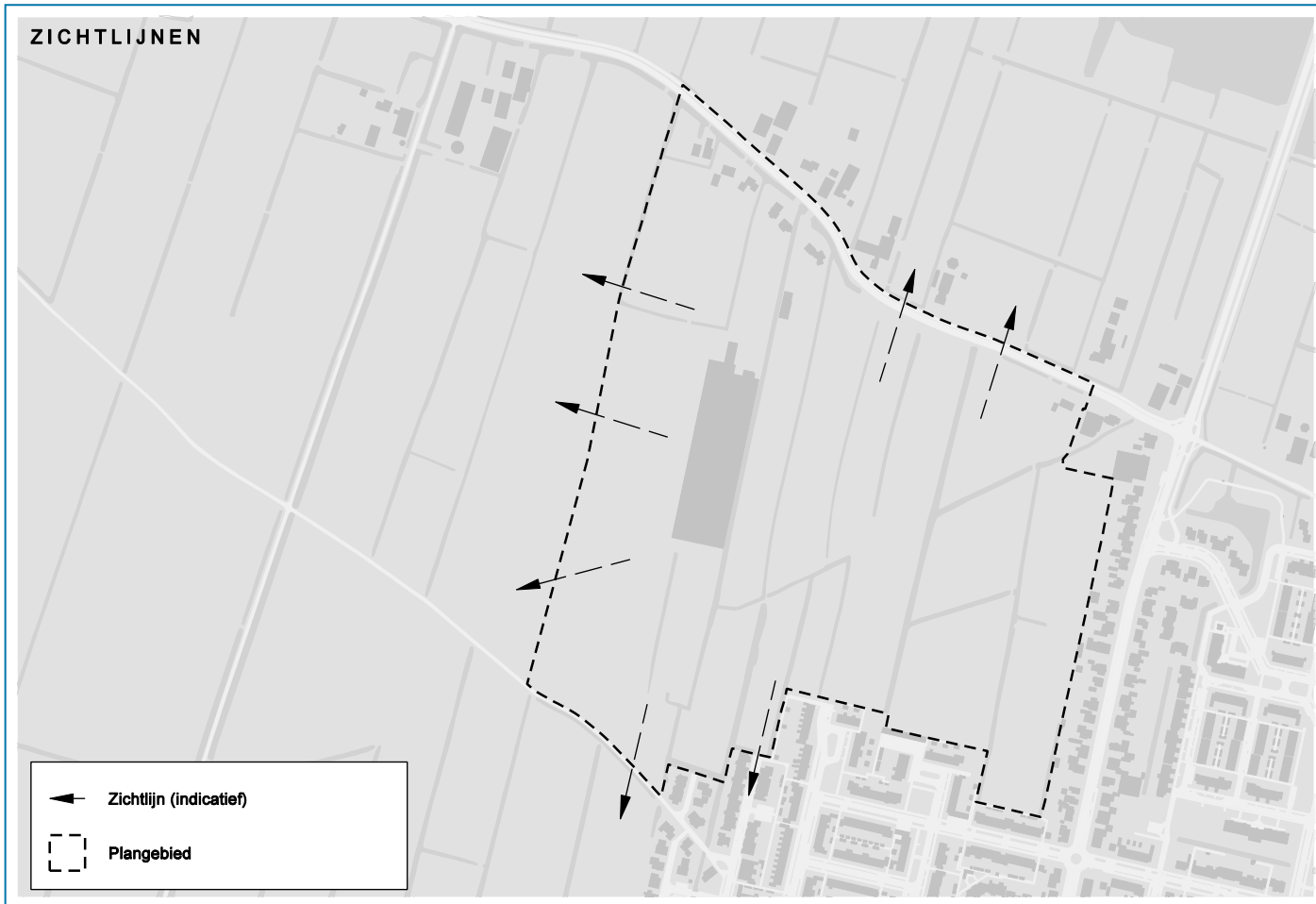
Door de doorsnijding van Haarzicht met deze groene ruimtes en de ligging aan het buitengebied zijn in de woonvelden veel goede en mooie woonlocaties te maken. De centrale groene ruimtes bepalen in sterke mate de sfeer binnen het plangebied. Het is daarom niet noodzakelijk in de woonvelden nog grote openbare ruimtes te creëren. Wel is het van belang de hoofdstructuur makkelijk te kunnen bereiken, vooral voor voetgangers en fietsers en om de hoofdstructuur herkenbaar te maken. Dit geldt zowel voor de inrichting van de openbare ruimte als voor de bebouwing die er langs komt.

Stedenbouwkundig gezien is het van belang de randen aan de centrale groene ruimtes samenhangend vorm te geven. De bebouwing langs deze ruimtes is hierop gericht, er komen geen achterzijden van woningen aan de centrale groene ruimtes. Architectonisch en stedenbouwkundig gezien vormen de randen samen met de openbare ruimte een herkenbare eenheid.

Figuur 8. Randvoorwaardenkaart Landinrichtingsplan



Kaart 8. Zichtlijnen binnen plangebied



6.2.4 Positionering zichtlijnen

Kenmerkend voor een dorps woonmilieu is het gevoel van nabijheid van het landschap. Zeker bij het type open landschap dat rondom Haarzicht is gesitueerd is het maken van doorzichten een goed middel om die binding met de omgeving te bewerkstelligen. In Haarzicht worden op hoog schaalniveau en schaalniveau van het plangebied een aantal zichtlijnen ingepast:

- In de hoofdstructuur minimaal twee zichtlijnen die het gehele plangebied overzien.
- In woonveld I meerdere zichtlijnen gericht op het open landschap en de ecologische zone ten noorden van de Thematerweg.
- In woonveld II een zichtlijn die doorvoert in de aangrenzende buurt Nieuwe Vaart.

De positie van de zichtlijnen, op hoog schaalniveau en schaalniveau van het plangebied sluit bij voorkeur aan op de orthogonale structuur van Vleuten.

Een zichtlijn is vrij van bebouwing, vrij van hoge beplanting en geeft blijvend een open doorzicht. De zichtlijn kan indien dit is gewaarborgd wel over uitgegeven terrein lopen, bijvoorbeeld over een watergang.

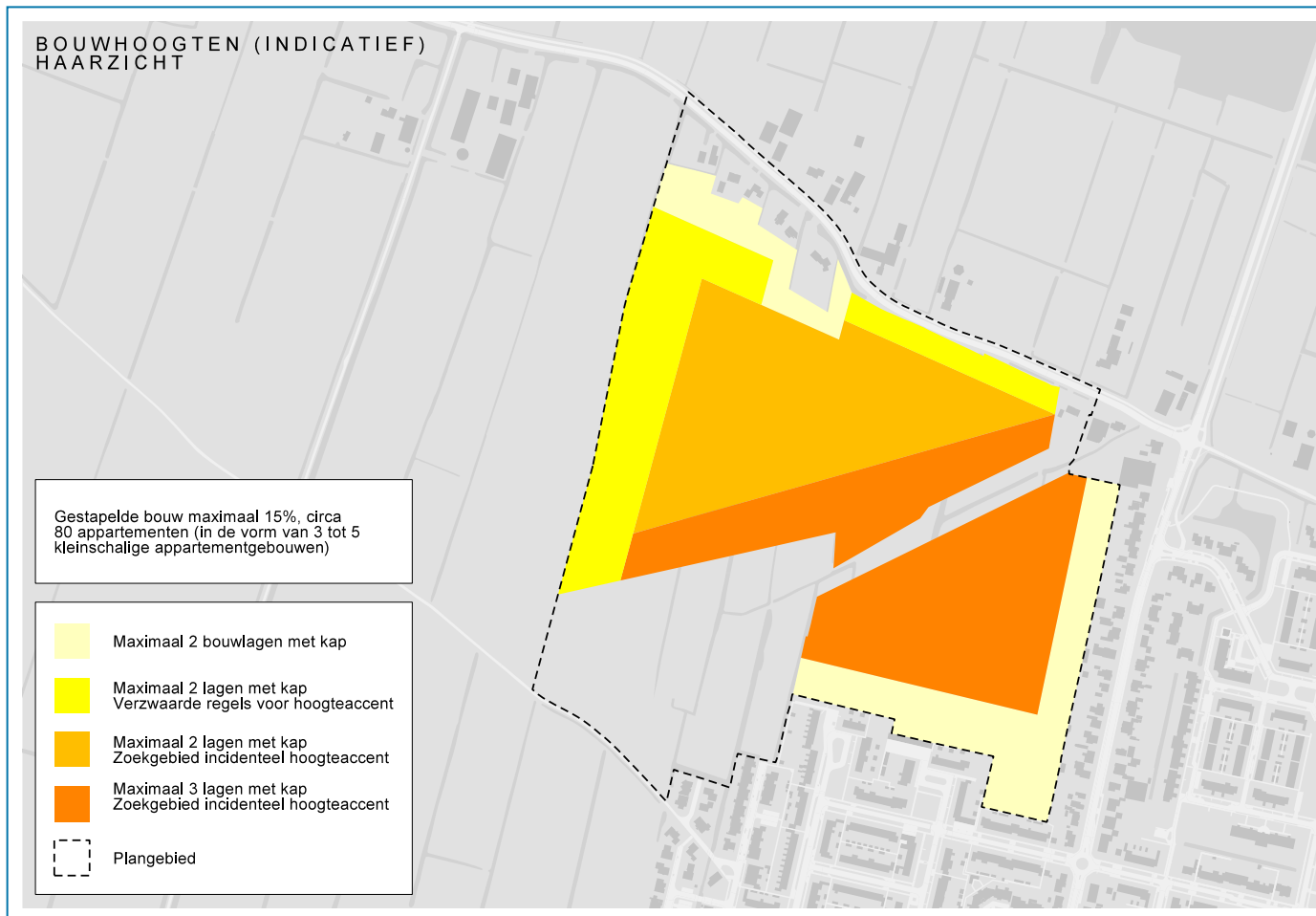
Figuur 9. Zichtlijnen hoog schaalniveau



Foto 10. Silhouet van Vleuten



Kaart 9. Bouwhoogtes



6.2.5 Bouwhoogtes

Kenmerkend voor de bebouwing in een dorps woonmilieu is de afwezigheid van veel hoge en forse gebouwen. Vaak domineert een kerktoeren het silhouet van een dorp. Dit is ook in Vleuten het geval, zie foto 10. De kerktoeren en de Hamtoeren zijn de beeldbepalende accenten van Vleuten op grote afstand. De toe te passen bouwhoogtes in Haarzicht dienen aan te sluiten bij het bestaande silhouet van Vleuten.

Aansluiten bij het bestaande silhouet van Vleuten, betekent dat de grondgebonden bebouwing over het algemeen bestaat uit 2 lagen met een kap, zie kaart 9. In het plangebied is ruimte voor enkele hoogteaccenten in de vorm van kleinschalige appartementencomplexen van maximaal 5 lagen hoog. Het aandeel gestapelde bouw in het plangebied is gemaximaliseerd op 15%, circa 80 appartementen. Dit volume en percentage komt overeen met de bestaande bebouwing van Vleuten, die ook uit maximaal 5 lagen bestaat en ongeveer 17% van het totaal vormt. Het uitgangspunt is kleinschalige appartementengebouwen van circa 20-30 eenheden. Vijf bouwlagen mogen alleen worden toegepast wanneer er geen hinder (zoals wind, schaduw, privacy) voor bestaande omliggende woningen ontstaat.

De bebouwing aan de rand van het Landinrichtingsplan en langs de Thematerweg is over het algemeen 2 lagen met een kap, om aan te sluiten bij een dorpsrand woonmilieu en een goede overgang naar het landelijk gebied te creëren. Echter is het mogelijk op enkele plaatsen hiervan af te wijken. Hier moet dan aanleiding voor zijn. In het binnengebied en langs de centrale groene ruimte van woonveld I kan incidenteel hoger gebouwd worden. In woonveld II komt als onderdeel van een centrumdorps woonmilieu vaker hogere grondgebonden bebouwing voor. Hierbij gaat het om eengezinswoningen van maximaal 3 lagen en een kap. De overgang naar Vleuten dient in samenhang te zijn, waarbij respect is voor de bestaande bebouwing.

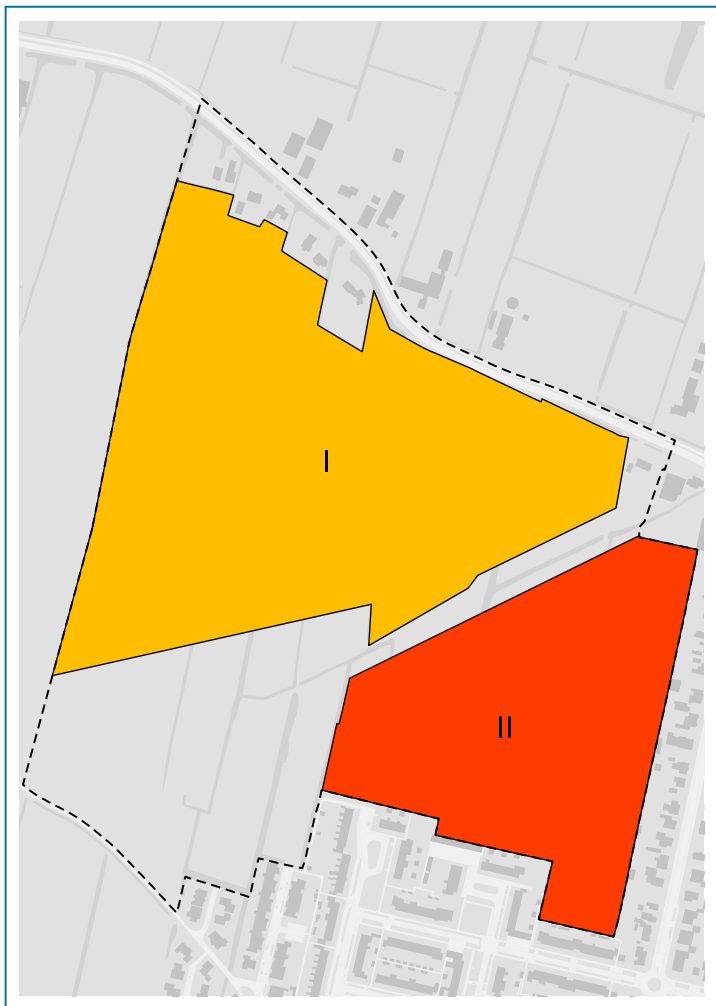
6.3 Ruimtegebruik

De hoofdstructuur is vertaald in de onderstaande tabel ten aanzien van ruimtegebruik. Het plangebied Haarzicht is 28,4 hectare. De netto woonvelden omvatten samen 18,3 ha. Gerekend met een dichtheid van gemiddeld 30 woningen per hectare leidt dat tot een programma van maximaal 555 woningen. Bij de uitwerking van de verkaveling in het stedenbouwkundig plan komt meer zicht op het uitendelijke programma

		Oppervlakte (ha)	Percentage
Exploitatiegebied			
		28,4 ha	100%
Bestaande lintbebouwing incl. Thematerweg		2,2 ha	
Reservering centrale groene ruimte incl. archeologie, niet bebouwbaar		ca 4,5 ha	
Bosje van Goes incl. watergangen		1,9 ha	
Bebouwingsgebied			
		19,8 ha	70%
Reservering (hoofd)verkeerstructuur en ecologische verbindingen		ca 1,0 ha	
Reservering programma voorzieningen	Waarvan 0,44 ha uitgeefbaar	0,5 ha	
Netto woonvelden			
		18,3 ha	64%

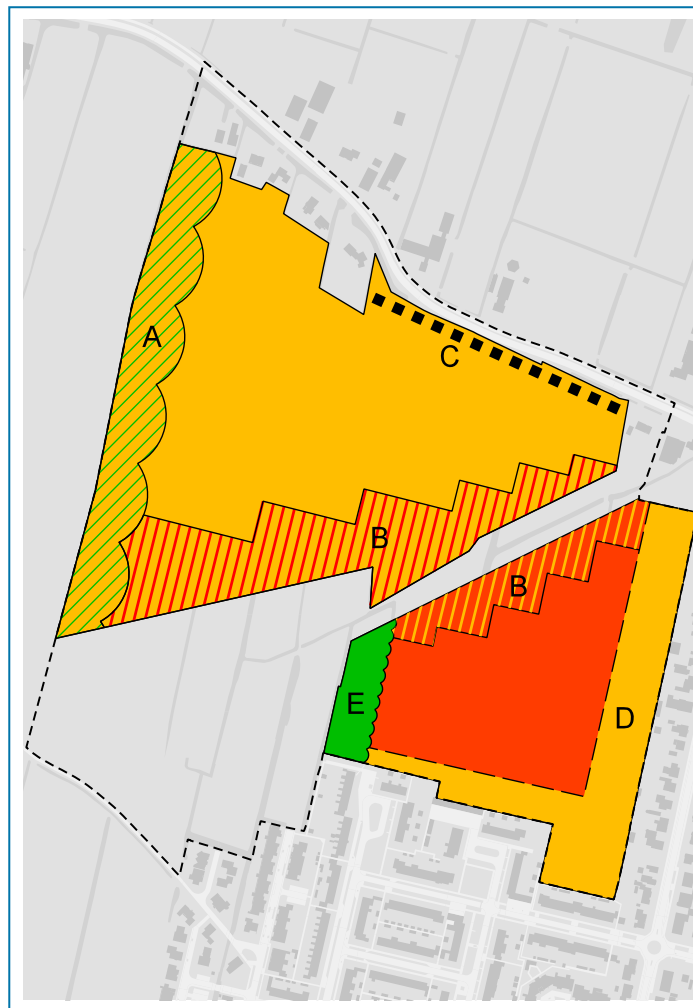
Tabel 1: Ruimtegebruik Haarzicht

Figuur 10. Woonkarakteristieken



- I Landelijk Wonen
- II Bosrijk, buitenwonen

Figuur 11. Opbouw hoofdstructuur en randen



- A Wonen aan landelijk gebied
- B Wonen aan de centrale groene ruimte
- C Wonen aan het lint
- D Wonen nabij het dorp
- E Wonen aan het bos

6.4 Stedenbouw versus programma

Het is de ambitie om met realisering van Haarzicht een eenheid te vormen met het bestaande dorpse karakter van Vleuten en het creëren van een gebiedseigen identiteit (o.a. Wijkvisie Vleuten-De Meern 2004). Het thema van Haarzicht dient nog te worden gekozen. Het laagstedelijk woonmilieu uit de Visie Wonen 2030 is hierbij vertaald naar een dichtheid van gemiddeld 30 woningen per hectare. Deze dichtheid zal per woonvlek verschillen om voldoende differentiatie in het woningbouwprogramma te realiseren en om in te spelen op de karakteristiek van de locatie.

In het programma dient rekening te worden gehouden met een hoog autobezit. Dit betekent dat er ontworpen wordt op het maximaal toegestane binnen bandbreedte. In de openbare ruimte en op privé terreinen moet hiervoor ruimte worden gereserveerd.

Voor ieder woonveld is aan de hand van de ligging van het veld een woonprogramma bepaald, zie figuur 10. Binnen de velden is er een onderverdeling in gebieden die aan de randen van de velden liggen en die daardoor zichtbaar zijn vanaf de hoofdstructuur of het omliggende landschap en de binnengebieden, zie figuur 11. Haarzicht bestaat voornamelijk uit laagbouw. We onderkennen twee velden.

Veld I

Dit veld maakt de overgang van Vleuten naar het landelijk gebied. Het vormt de nieuwe buitenrand van Vleuten en kent een sterke binding met het omliggende landschap. De karakteristiek is "Landelijk wonen". De dichtheid van dit veld is relatief laag, circa 27 woningen per hectare. Kenmerkend voor het wonen is een sterke binding met het landschap. Veld I is een gemengd gebied, alle financieringscategorieën komen er in voor. In het veld liggen drie specifieke randen die in samenhang met de openbare ruimte ontwikkeld moeten worden. Het betreft de rand langs het Landinrichtingsplan Haarzuilens, deelgebied Wielrevelt, de rand langs de Thematerweg en de rand langs de centrale groene ruimte op de archeologische zone.

De rand langs het Landinrichtingsplan heeft representatieve voorzijdes naar het buitengebied. De woningen oriënteren zich op het landschap. De rand langs de Thematerweg bestaat uit de kenmerkende "hoeve-achtige" opzet met wonen aan het lint en de rand langs de centrale groene ruimte bestaat uit gebouwen die zich op deze ruimte oriënteren.

Veld II

Dit veld maakt de overgang naar Vleuten. De karakteristiek is "wonen in clusters". Het veld heeft een iets hogere dichtheid dan gemiddeld met circa 37 woningen per hectare. Het veld sluit aan op de omliggende Vleutense buurten Nieuwe Vaart en Hinderstein-Noord en heeft een centrumdorps woonmilieu met een meer blokachtige opzet. In het veld komen alle financieringscategorieën voor. De drie specifieke randen zijn: de rand langs het bosje van Goes met de knotwilgen en watergang, de rand langs de centrale groene ruimte op de archeologische zone en de overgang naar het dorp. De gebouwen op het bebouwingsgebied direct naast het bosje van Goes worden in samenhang met de omgeving vormgegeven. De gebouwen langs de centrale groene ruimte dienen zich hierop te oriënteren.

6.4.1 Programmavoorstel

Bij het formuleren van het woningbouwprogramma voor Haarzicht zijn doelstellingen uit het beleidskader gehanteerd:

- spreiden van de sociale categorie over het plangebied;
- aanbrengen van differentiatie in het sociale woningbouwprogramma;
- zorgen dat de verhouding tussen grondgebonden en gestapelde woningbouw in balans is (vergelijkbaar met Vleuten);
- zorgen voor een evenwichtige verdeling over de categorieën;
- creëren van mogelijkheden voor bijzondere doelgroepen;
- reserveren van voldoende ruimte voor parkeren;
- mogelijk maken de ambities voor Haarzicht te realiseren.

We onderkennen twee woonvelden met ieder een eigen programma. De velden zijn gethematiseerd en hebben ieder een andere dichtheid. Afhankelijk van de locatie van de school kan de dichtheid wijzigen.

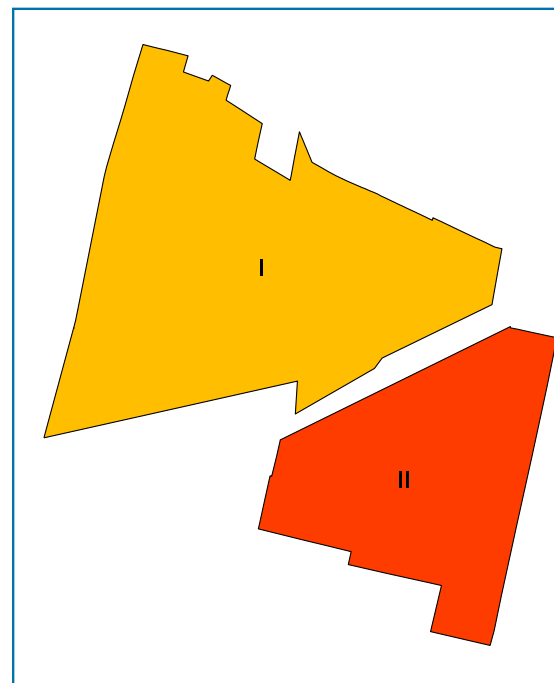
6.5 Woningtypen

kenmerken van Veld I

oppervlakte woonveld: circa 12,9 ha
woonkarakteristiek: landelijk wonen
dichtheid: circa 27 woningen per hectare

kenmerken van Veld II

oppervlakte woonveld: circa 7,0 ha
woonkarakteristiek: wonen in clusters
dichtheid: circa 37 woningen per hectare
(vergelijkbaar met buurt De Tol in Vleuten, Masterplan 1995)



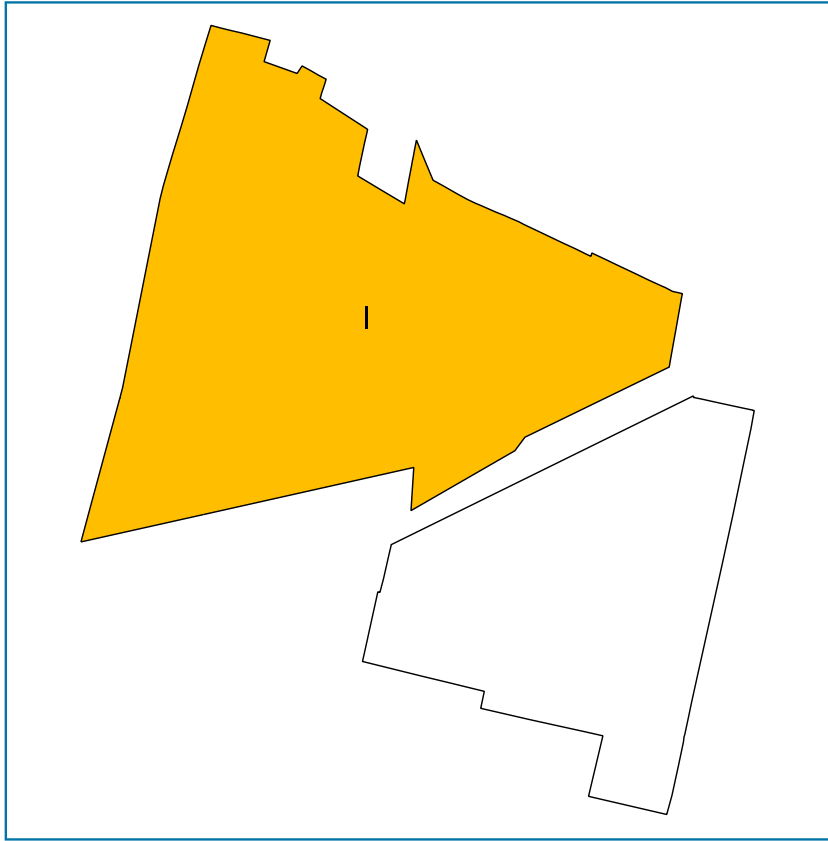


Foto 11.



Foto 12.



Foto 14.



Foto 16.



Foto 13.



Foto 15.



Referenties dorpsrand woonmilieu
(architectuur indicatief)

De woningen

Haarzicht heeft een gedifferentieerd woningbouwprogramma. Dit zorgt voor uiteenlopende woningtypologieën. Niet elke woning in een dorp is even groot. De afwisseling tussen grote en kleine woningen is kenmerkend voor een dorps omgeving. Ook in het gevelbeeld zijn er verschillende vormen, vaak in een onregelmatig patroon. De woningen hebben vaak kappen. In de bouwhoogte zijn het juist de kleinere verschillen die identiteit verschaffen. Herkenbaarheid speelt een belangrijke rol. De woningen typeren zich door hun realisatie in kleinere blokken, maar kunnen ook deel uitmaken van een groter geheel mits dit herkenbaar is. Veranderbaarheid is ook van belang. Flexibiliteit biedt namelijk ruimte voor geborgenheid. Haarzicht heeft een goede balans tussen grondgebonden en gestapelde woningbouw.

De woning in zijn omgeving

In de beleving van het wonen in een dorp is er waardering voor het groene karakter, met name aan de dorpsrand. Dat beeld wordt mede bepaald door de voortuinen, vaak staan hier bomen in. Ook de verschillen in kavelgrootte en de positie van de woning op de kavel versterken dat beeld. Een natuurlijk gegroeid dorp kenmerkt zich door het feit dat de woning niet altijd haaks ten opzichte van de straat is gepositioneerd. Afbuigende straten geven een verassend beeld. Gevels grenzen overigens veelal niet direct aan de straat. Een dorp heeft over het algemeen een afwisselende gevelbeeld, waarbij verspringende rooilijnen een rol spelen. Elementen als deze maken dat de woning vrijer op zijn kavel staat.

6.6 Beeldkwaliteit

In Haarzicht wordt een belangrijk deel van de gewenste kenmerken voor de beeldkwaliteit bepaald door het feit dat het een dorps woonmilieu is. Binnen dit woonmilieu heeft ieder woonveld zijn eigen woonkarakteristiek. Deze woonkarakteristieken met de dichtheden zijn in de paragrafen hiervoor beschreven. We onderscheiden het dorpsrand woonmilieu en het centrumdorps woonmilieu. Woonveld I aan de noordwestzijde valt gezien zijn ligging en dichtheid onder een dorpsrand woonmilieu, het veld II kent een hogere dichtheid en ligt dicht bij de kern van Vleuten. We definiëren het als een centrumdorps woonmilieu. Deze verdeling bepaalt mede de beeldkwaliteit en de bijbehorende richtlijnen. Naast de twee woonmilieus zijn er een aantal specifieke randen in Haarzicht. De principes van deze randen zijn in eerdere paragrafen al beschreven of getekend.

In de volgende twee paragrafen wordt gebruik gemaakt van ondersteunend beeldmateriaal. Dit beeldmateriaal dient ter verduidelijking van het woonmilieu en de

beoogde doelstellingen. Beelden zijn indicatief. De beeldkwaliteit voor Haarzicht wordt bij het opstellen van het Stedenbouwkundig Plan (SP) vastgelegd.

6.6.1 Dorpsrand woonmilieu (veld I)

Kenmerkend voor het dorpsrand milieu is de binding met het landschap, de lagere dichtheid en de grotere kavels. In veld I wordt niet alleen in de openbare ruimte de nadruk op binding met het landschap gelegd, maar ook op het eigen terrein en in de bebouwing. Daarnaast is in veld I de mix van de woningtypen en -categorieën van essentieel belang, hierdoor ontstaat een beeld van een "natuurlijk gegroeid dorp." Veld I gaat vooral de relatie aan met het landelijk gebied. De woningen aan de Thematerweg sluiten aan bij de bestaande lintbebouwing.

Blokken opbouw

Tuinen en lossere gebouwde elementen bepalen het beeld. De overgang tussen privé en openbaar is herkenbaar. De nadruk in de dorpsrand ligt vooral op de onbebouwde groene ruimtes, dit betekent dat de bouwblokken eenduidig zijn en bestaan uit een duidelijke hoofdvorm. Door gebouwen compact en eenduidig te maken blijft er voldoende ruimte over voor groen en komt de binding met het omliggende landschap al in de woonbuurt tot stand. De doelstelling voor de bebouwing is dan ook compactheid. Bij de bebouwing zijn uit-, aan- en opbouwen toegestaan, echter mogen deze geen afbreuk doen aan de herkenbaarheid van de hoofdvorm van de gebouwen. De lengte van de woningblokken is beperkt. De norm is korte rijen, tweekappers en vrijstaande woningen. De bouwhoogte is overwegend twee lagen met een kap, incidenteel is lager of hoger toegestaan. De woningen hebben over het algemeen kappen, welke op elkaar worden afgestemd.

Voortuin, positie woning op kavel

Belangrijk element voor de beeldkwaliteit in het dorpsrand woonmilieu is de voortuin. Het moet mogelijk zijn een (kleine) boom te planten en gestimuleerd moet worden de ruimte groen in te richten.

Daartoe worden de volgende maatregelen genomen:

In de sociale categorie is de voortuin circa 3 meter en de woningen in de middeldure categorie hebben een voortuin van circa 3-5 meter. De woningen in de dure categorie hebben een voortuin van minimaal 5 meter. In bijzondere gevallen kan hier onderbouwd van afgeweken worden. Het parkeren op eigen terrein vindt zo veel mogelijk plaats achter de voorgevelrooilijn.

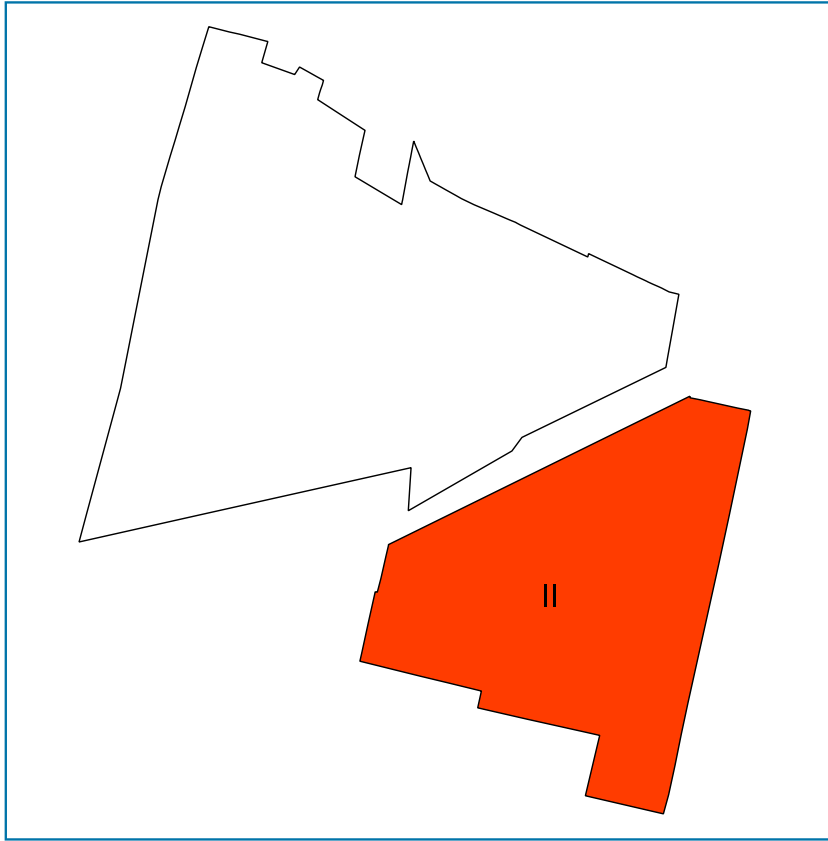


Foto 17.



Foto 18.



Foto 19.



Foto 20.



Foto 21.



Foto 22.



Referenties centrumdorps woonmilieu
(architectuur indicatief)

Oriëntatie woningen

Woningen die aan meerdere zijden grenzen aan het openbaar gebied oriënteren zich op deze zijden, mede vanuit sociale veiligheid. Daar waar zijkanten of achterkanten van kavels aan het openbaar gebied grenzen worden erfafscheidingen aangebracht, bij voorkeur groen.

6.6.2 Centrumdorps woonmilieu (veld II)

Kenmerkend voor het centrumdorps woonmilieu is de binding met de kern van Vleuten, een hogere dichtheid en compactere en hogere gebouwen. In veld II wordt niet alleen in de openbare ruimte hierop de nadruk gelegd, maar ook in de gebouwen. Er is een gepaste differentiatie van de woningtypen en –categorieën en de bebouwing vormt samenhangende clusters. Binnen een cluster is variatie in de verschijningsvorm van bebouwing. Veld II gaat vooral de relatie aan met Vleuten en zorgt voor de verweving met het bestaande.

Blokken opbouw

Bouwblokken, met een duidelijkere scheiding tussen openbaar en privé bepalen het beeld. De nadruk in het centrumdorps woonmilieu ligt op de variatie in architectonische verschijningsvormen binnen de bouwblokken. Dit betekent dat de lengte van bouwblokken kort is maar dat ze wel onderdeel zijn van een groter geheel. Er zijn diverse mogelijkheden om dit te bewerkstelligen, bijvoorbeeld door verspringen van gevels binnen een geschakeld bouwblok. Meerdere korte woningblokken kunnen elkaar raken. De parcellering van de woningen is ook van belang. De individuele woning is hierdoor herkenbaar. De woningen hebben over het algemeen kappen die op elkaar zijn afgestemd. Bij het bouwen in een hogere dichtheid is de kwaliteit en bruikbaarheid van de openbare ruimte van groot belang. In deze bebouwingsdichtheid is het af en toe noodzakelijk een geconcentreerde of gebouwde parkeeroplossing te maken, bijvoorbeeld in binnenhoven of onder een dek. Deze parkeergebieden worden zorgvuldig vormgegeven en de inrichting wordt afgestemd op de inrichting van het openbare gebied. Sommige parkeergebieden zijn afsluitbaar middels een hek of poort dat mee ontworpen is met de architectuur van het bouwblok. Niet openbaar toegankelijke parkeergebieden dienen mandelig te worden uitgegeven.

Voortuin, positie woning op kavel

De voortuin wordt ingericht als overgangszone tussen het openbaar gebied en de woning. In deze zone kan ook gewerkt worden met erkers of veranda's om de overgang vorm te geven. De voortuin is minimaal 1,5 meter. Incidenteel kunnen er woningen op de kavelgrens staan. Juist in het centrumdorps woonmilieu is de afwisseling van groene voortuinen en het af en toe ontbreken hiervan door het toepassen van de minder diepe overgangszones kenmerkend. Verspringingen in rooilijnen en overhoekse oriëntaties passen hierbij.

Oriëntatie woningen

Woningen die aan meerdere zijden grenzen aan het openbaar gebied oriënteren zich op deze zijden, mede vanuit sociale veiligheid. Daar waar zijkanten of achterkanten van woningen aan het openbaar gebied grenzen worden groene of gebouwde erfafscheidingen aangebracht.

6.7 Sociale veiligheid

Haarzicht wordt een veilige buurt. Dit betekent niet alleen concrete randvoorwaarden uit het politiekeurmerk veilig wonen, maar ook dat de bewoners een bijdrage zullen leveren aan het gevoel van veiligheid. De ruimtelijke opzet van de buurt en het ontwerp van de woningen en de privé terreinen spelen hierbij een belangrijke rol.

Ogen en oren richten op het openbaar gebied

Dit gebeurt door de volgende ingrepen:

- De woningen oriënteren zich op het openbaar gebied;
- Verkaveling aan de hand van Politie Keurmerk Veilig Wonen;
- Alle langzaam verkeerroutes worden begeleid door woonbebouwing die zich hierop oriënteert;
- Op parkeerplaatsen is voldoende toezicht vanuit omliggende woningen, indien dit niet het geval is, wordt de parkeerplaats afsluitbaar gemaakt;
- Op het schoolgebouw en schoolplein is voldoende toezicht vanuit aangrenzende woningen;
- Op speelruimtes is voldoende toezicht vanuit aangrenzende woningen en/of vanaf de openbare weg.

Foto 23. Overhoekse woningoriëntatie




















Oriëntatie van de woning, wat is dat?

Oriëntatie van de woningen komt tot stand door situeren van de entreepartijen/voorzijdes en raampartijen. Sociale veiligheid wordt versterkt door toezicht vanuit de woning op het openbaar gebied. Dit wordt bewerkstelligd door verblijfsgebieden aan de straat te situeren. Voorkomen moet worden dat met name 's avonds het toezicht wegvalt, omdat het leven zich dan te veel aan de achterzijde van de woningen afspeelt.














6.8 Afwegingstabel

In figuur 12 en 13 zijn per woonmilieu de beoogde doelstellingen ten aanzien van bebouwing en de overgang privé / openbaar gebied samengevat.

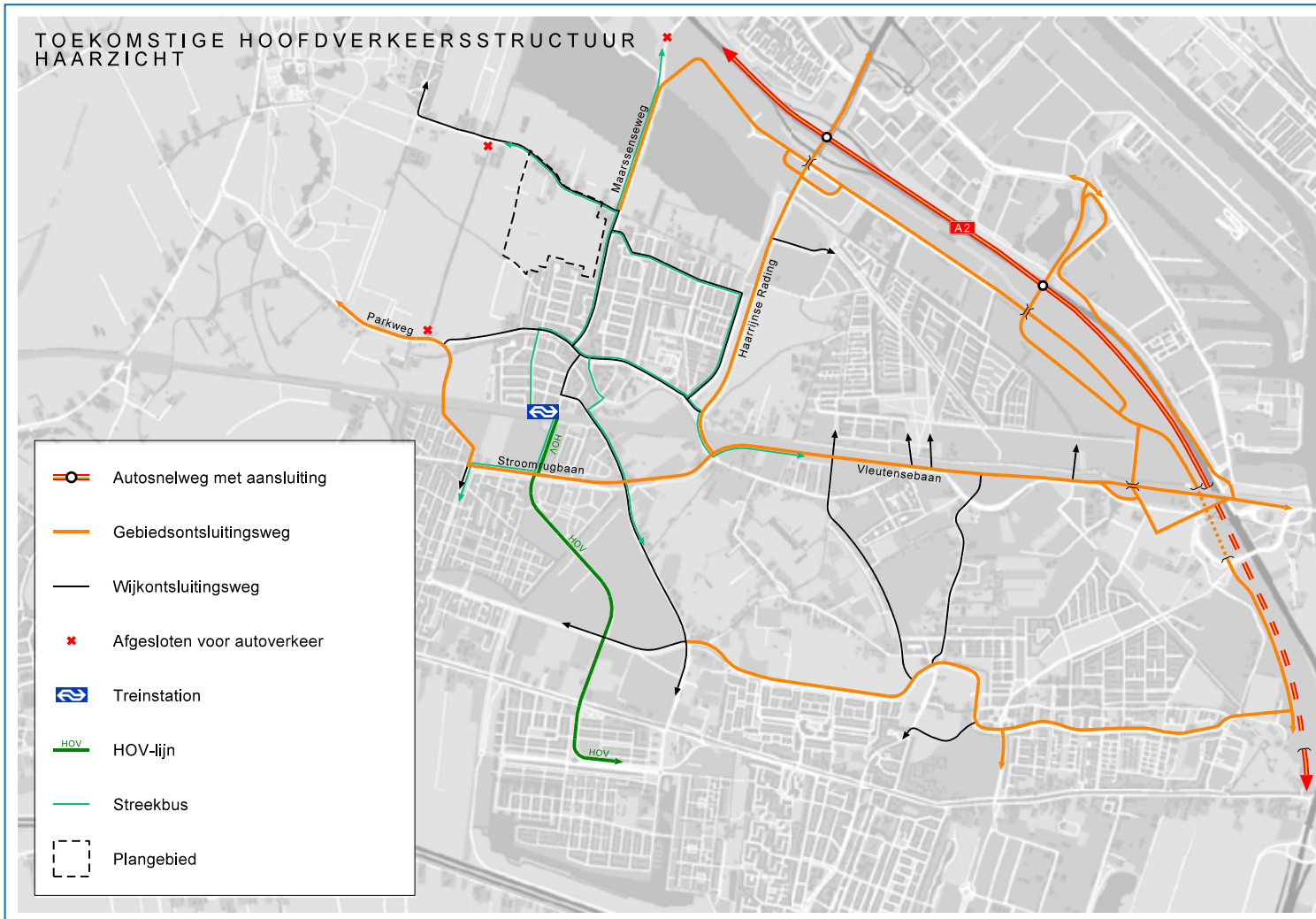
Figuur 12. Doelstelling bebouwing per woonmilieu

Bebouwing	Dorpsrand woonmilieu (veld I)	Centrumdorps woonmilieu (veld II)
Mix van categorieën en woningtypes	 gemixt	 maximaal
Lengte bouwblok	 kort en zeer kort 	 kort, maar onderdeel van een groter geheel mag, mits herkenbaar 
Opbouw woning	  eenduidige hoofdvorm, herkenbaar tussen groen	  parcellering herkenbaarheid van individuele woningen binnen blok
Appartementen	 in groene ruimte, losstaand	  onderdeel van bouwblok of losstaand
Kappen	  afgestemd	  afgestemd

Figuur 13. Doelstelling overgang privé / openbaar gebied per woonmilieu

Overgang privé / openbaar gebied	Dorpsrand woonmilieu (veld I)	Centrumdorps woonmilieu (veld II)
Voortuindiepte	 - minimaal 3 meter - tussen 3 en 5 meter - minimaal 5 meter	 minimaal 1,5 meter
Karakter voortuin	 groen, mogelijkheid tot boom in voortuin	 overgangszone tussen woning en openbaar gebied in geval van diepe voortuin mogelijk tot boom
Erfafscheiding	 groen	 groen en gebouwde erfafscheiding, soms een bouwelement als erker
Sociale veiligheid	 maximale oriëntatie woonruimtes op openbaar gebied	 maximale oriëntatie woonruimtes op openbaar gebied
Parkeren	 voornamelijk achter voorgevelrooilijn op eigen terrein, bezoekers-parkeren op straat	  geclusterd, gebouwd en op straat, soms op eigen terrein
Beeld	 voornamelijk groen en landschap	 voornamelijk architectuur / gebouwen

Kaart 10. Hoofdverkeersstructuur (uit: Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan GVP)



7 RANDVOORWAARDEN VERKEER

7.1 Autoverkeer

De visie over de verkeerstructuur van Haarzicht richt zich op het spreiden van autoverkeer. Deze visie volgt op hoofdlijnen de Structuurschets Vleuten-De Meern (1997). Het plangebied kende meerdere ontsluitingen en verbindingen met Vleuten. Op die manier werd op de bestaande verkeersstructuur van Vleuten aangesloten. Op kaart 10 is de hoofdverkeersstructuur van Leidsche Rijn weergegeven. Hierop zijn de hoofdverkeersroutes rondom Haarzicht aangegeven.

7.1.1 Ontsluitingen Haarzicht

Op kaart 11 zijn de ontsluitingen van het plangebied Haarzicht weergegeven. Haarzicht wordt ontsloten aan de noordzijde via (minimaal) twee aansluitingen op de Thematerweg. Het creëren van drie ontsluitingen aan de Thematerweg is ook goed mogelijk. Meerdere ontsluitingen past ook bij de bestaande structuur van kavelbebouwing met oorspronkelijke agrarische bestemmingen. Tegelijk dient voorkomen te worden dat er een onoverzichtelijk beeld ontstaat aan de Thematerweg. Ontsluitingen van de woningen aan de Thematerweg dienen daardoor groepsgewijs plaats te vinden (zie paragraaf 6.2.2 Randen naar het buitengebied). De definitieve locaties van de ontsluitingen van Haarzicht zullen worden opgenomen in het Stedenbouwkundig Plan. Ook de interne autostructuur zal worden uitgewerkt in het Stedenbouwkundig Plan.

Uitkomsten concept Verkeersanalyse Vleuten e.o.

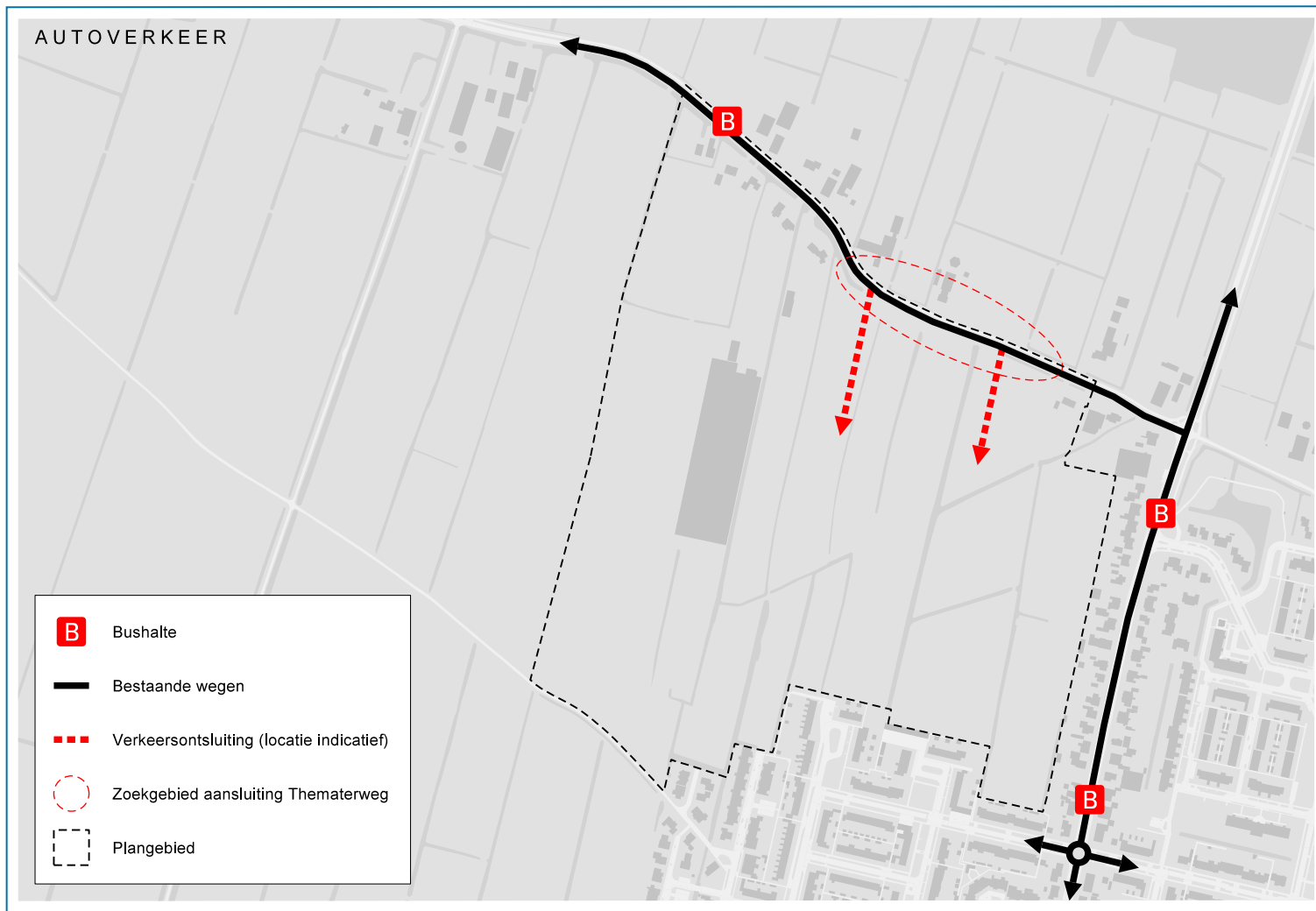
Uit de concept Verkeersanalyse Vleuten e.o. (2011) blijkt dat het mogelijk is qua intensiteiten de buurt Haarzicht primair via de Thematerweg te ontsluiten, uitgaande van minimaal twee gelijkwaardige ontsluitingen, zie kaart 11. De verkeersintensiteiten kunnen op de Thematerweg worden afgewikkeld. Uit prognoses voor de toekomst blijkt dat, met de maatregelen zoals deze gepland staan, ook de wegen in de kern Vleuten (waaronder de Schoolstraat) geschikt zijn om het verkeer vanuit Haarzicht af te wikkelen.

In de concept Verkeersanalyse Vleuten e.o. (2011) is de zuidelijke auto-ontsluiting Multatulistraat in het verlengde van de Camphuysenstraat onderzocht. In de Structuurschets Vleuten-De Meern (1997) was een zuidelijke auto-ontsluiting opgenomen naar de Multatulistraat. De ontsluiting van een deel van de buurt Haarzicht op de Multatulistraat is in principe mogelijk omdat beide gebieden een 30km/uur zone zijn. De analyse geeft aan dat verkeerskundig de verkeersontsluiting mogelijk is. De ontsluiting van ca. 250 woningen uit woonveld II op de Multatulistraat heeft tot gevolg dat het aantal auto's op de Multatulistraat en Camphuysenstraat toeneemt. In 2020 zal op de Multatulistraat het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal (mvt/etm) toenemen van ca. 600 naar ca. 1.500 mvt/etm, en zal op de Camphuysenstraat toenemen van ca. 1.500 naar ca. 1.700 mvt/etm (bij de aansluiting op de hoofdinfrastructuur). De intensiteiten op deze straten blijven onder de maximale intensiteiten die in de Actualisatie Ontwikkelingsvisie Leidsche Rijn (2003) zijn vastgesteld voor woongebieden. Te weten 2.500 mvt per etmaal in het woongebied tot 4.000 mvt per etmaal aan de randen van het woongebied, dus ter hoogte van de aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Maatschappelijke effecten

Aan het opnemen van de zuidelijke auto-ontsluiting zijn niet alleen verkeerskundige aspecten verbonden. Ook de maatschappelijke effecten zijn bij deze ontsluiting meegewogen. In de Wijkvisie Vleuten-De Meern (2006) zijn de doelstellingen opgenomen om de bereikbaarheid en verkeersveiligheid van de wijk te verbeteren en mogelijkheden te creëren dat oude en nieuwe bewoners elkaar ontmoeten. In de inspraak op de concept Ontwikkelvisie zijn veel reacties van bewoners uit de bestaande omringende straten gekomen op het voornemen voor een zuidelijke auto-ontsluiting. Vanuit het oogpunt van de huidige bewoners van de Multatulistraat en Camphuysenstraat is een zuidelijke auto-ontsluiting van Haarzicht onwenselijk. Ook al blijven de intensiteiten binnen de normen voor een 30 km-gebied, deze bewoners zullen de toename als aanzienlijk beleven omdat zij nu in autoluwe straten en hofjes aan de rand van het dorp wonen.

Kaart 11. Ontsluiting Haarzicht autoverkeer



Ook bewoners op de Schoolstraat hebben in de inspraak aangegeven een verkeerstoename te verwachten. De toename van verkeer uit Haarzicht op de Schoolstraat is zowel met als zonder een zuidelijke ontsluiting (en een interne afsluiting) nagenoeg gelijk. Vanwege geplande maatregelen, zoals de afsluiting van de Maarssenseweg, zal het verkeer op de Schoolstraat in de toekomst afnemen, ook met de komst van Haarzicht.

Een ander criterium is de (sociale) cohesie binnen Haarzicht. Door het verkeer naar het noorden af te wikkelen, is geen verkeerskundige knip nodig tussen beide woonvelden in Haarzicht. Dit bevordert de (sociale) cohesie binnen Haarzicht.

Afweging

In de afweging voor het wel of niet opnemen van een zuidelijke ontsluiting hebben de gevolgen voor de omringende bewoners zwaar meegewogen. Om deze reden worden in de verkeersstructuur van Haarzicht minimaal twee noordelijke ontsluitingen opgenomen en geen zuidelijke auto-ontsluiting. In de uitwerking dient aandacht besteed te worden aan goede en veilige aansluitingen op de Thematerweg. De psychologische verbondenheid met Vleuten aan de zuidzijde zal worden gerealiseerd middels langzaam verkeersverbindingen.

7.1.2 Inrichting gebied: snelheidsregime

De buurt Haarzicht zal conform 30 km/uur Duurzaam Veilig worden ingericht inclusief snelheidsremmende maatregelen. De ontsluiting van de buurt Haarzicht op de Thematerweg kan door middel van een directe overgang van een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom (Thematerweg 60 km/uur zonebord) op een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom (30 km/uur zonebord), conform GVVP paragraaf 2.8. en Wijkverkeersplan paragraaf 2.9. Met verkeersborden kan dit naadloos op elkaar worden aangesloten. Hiervoor moeten tijdig de verkeersbesluiten worden voorbereid. Een andere mogelijkheid kan zijn te onderzoeken of de bebouwde kom kan worden uitgebreid waarbij de Thematerweg deels binnen de kom wordt opgenomen. Hiervoor is een raadsbesluit nodig.

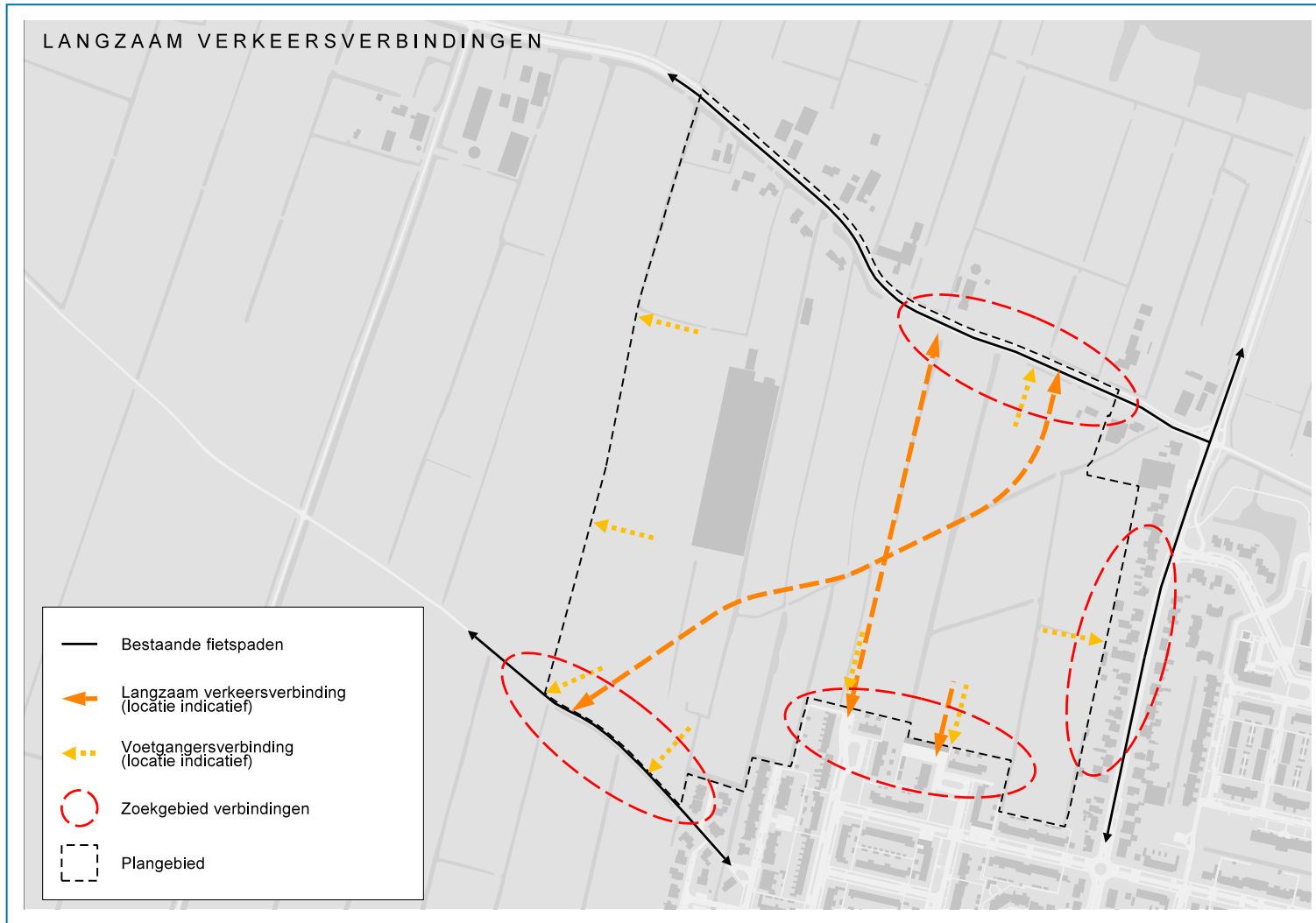
Foto 24. Multatulistraat



Foto 25. Multatulistraat-Camphuysenstraat



Kaart 12. Langzaam verkeersverbindingen



7.2 Langzaam verkeer

In de huidige situatie liggen direct buiten het plangebied een aantal hoofdfietsroutes. Hieronder bevinden zich de:

- Thematerweg;
- Schoolstraat – Maarssenseweg;
- Multatulistraat - Camphuysenstraat – Couperusstraat - Haarpad.

In het plangebied zelf zijn op dit moment geen hoofdfietsroutes aanwezig.

Ontsluiting langzaam verkeer

In de toekomstige situatie is de ontsluiting voor langzaam verkeer in hoofdzaak gelijk aan de ontsluitingen voor de auto. Buiten deze noodzakelijke verbindingen heeft het de voorkeur extra langzaamverkeersroutes aan te leggen. Het verdichten van het langzaam verkeersnetwerk buiten de hoofdfietsroutes (met een rasterstructuur kleiner dan circa 400 à 500 meter) wordt ondersteund. De wijkverbindingen moeten goed worden ingepast. Hierdoor ontstaat niet alleen een praktische verbinding met de omgeving, maar ook een psychologische verbondenheid. Dit sluit aan op de doelstelling van de Wijkvisie Vleuten-De Meern (2004) dat oude en nieuwe bewoners elkaar leren kennen en de mogelijkheid hebben elkaar te ontmoeten. Om een snelle verbinding met het station Vleuten te verkrijgen wordt een noord-zuid langzaam verkeersroute in het verlengde van de Multatulistraat-Camphuysenstraat aangelegd (zie kaart 12). Daarnaast wordt een extra langzaam verkeersverbinding aan de zuidzijde aangelegd. Bovendien wordt aanbevolen door de centrale groene ruimte in oost-west richting een langzaam verkeersroute aan te leggen die aansluiting zoekt met de Thematerweg aan de oostzijde van het plangebied en het Haarpad aan de westzijde van het plangebied.

Ontsluiting voetgangers

In het plan moet rekening gehouden worden met verbindende looproutes, welke ook op logische plaatsen op de omringende buurten en het landelijk gebied aansluiten. Een verbinding tussen Haarzicht en de Schoolstraat is opgenomen ten behoeve van de bereikbaarheid van de bushaltes. Bovendien wordt aanbevolen door de centrale groene ruimte in oost-west richting een voetgangersroute aan te leggen die een verbinding vormt tussen de Thematerweg met de daarboven gelegen Thematervelden aan de noordoostzijde van het plangebied en het Landinrichtingsplan deelgebied Wielrevelt aan de westzijde van het plangebied. Onderzocht wordt hoe het bosje van Goes toegankelijk kan worden gemaakt vanuit Haarzicht en hoe een verbinding met het Haarpad kan worden gemaakt.

7.3 Openbaar vervoer

De buurt Haarzicht ligt momenteel in de invloedssfeer van drie bestaande buslijnen, te weten buslijn 125, 126 en 127 van het GVV. Uitgangspunt moet zijn dat vanuit Haarzicht verbindingen worden gemaakt voor langzaam verkeer teneinde gebruik te kunnen maken van de buslijnen. Onderzocht moet worden welke mogelijkheden er zijn om bestaande bushaltes te bereiken via korte (loop)routes en/of nieuwe bushaltes aan te leggen of bestaande bushaltes te verplaatsen

7.4 Verkeer nabij onderwijs

De dienst Maatschappelijk Ontwikkeling (DMO) heeft binnen Haarzicht een ruimte reservering neergelegd voor een basisschool. Het is de bedoeling dat deze voorziening door zowel bewoners van Haarzicht als door bewoners uit Haarrijn en Vleuten wordt gebruikt. Dit betekent dat de locatie zodanig moet worden gekozen dat de bereikbaarheid vanuit meerdere richtingen goed is. Dit geldt voor alle verkeersdeelnemers, waaronder autoverkeer en langzaam verkeer. Daarnaast moet het mogelijk zijn de locatie per openbaar vervoer (bus) te bereiken.

De volgende basis uitgangspunten voor verkeer ten aanzien van de locatiekeuze zijn van belang:

- Maak een korte verbinding voor autoverkeer vanaf de doorgaande hoofdwegen mogelijk. Daarvoor moet de basisschool op geringe afstand van een buurtontsluitingsweg worden gesitueerd. Hiermee worden verkeersstromen (auto) door de wijk beperkt en verkeersoverlast voor de wijkbewoners voorkomen;
- Creëer goede en veilige loop- en fietsroutes, bij voorkeur vrijliggend;
- Zorg voor verbindende looproutes naar openbaar vervoer.

	Functie	Toelichting	Normgrondslag	Norm (bandbreedte) incl. bezoekers. 1)		
				Schil / LR		Bezoekers tov totaal
				min	max	
Wonen	koop tot 50 m2 en huur tot 40 m2	4)	Woning	0,6	0,8	0,2 / won.
	koop 50 - 70 m2 en huur 40 - 90 m2	4)	Woning	1,2	1,4	0,25 / won.
	koop 70 - 120 m2 en huur boven 90 m2	4)	Woning	1,35	1,6	0,3 / won.
	Koop vanaf 120 m2	4)	Woning	1,5	1,75	0,3 / won.
	Serviceflat, aanleunwoning		Woning	0,3	0,6	0,2 / won.
Zorg	Arts, maatschap, kruisgebouw, therapeut		Behandelkamer	1,5	2,0	65%
Onderwijs	Basisonderwijs	7)	Leslokaal	0,5	1,0	0%
	Crèche, kinderdagverblijf	7)	Arbeidsplaats	0,6	0,8	0%
	Peuterspeelzaal	7)	Groepsruimte	0,5	1,0	0%

1) De genoemde normen zijn inclusief bezoekersparkeren

4) Bij toevoeging atelier of werkunit worden de minimale en maximale norm opgehoogd met 0,3

7) De genoemde getallen voor basisonderwijs, crèches, kinderdagverblijven en peuterspeelzalen zijn indicatief. Hier kan, mits voldoende gemotiveerd, van worden afgeweken.

Tabel 2. Parkeernormen gebaseerd op "Partiële Herijking Parkeernormen gemeente Utrecht 2008"

7.5 Parkeren

Voor Haarzicht gelden de parkeernormen zoals vastgesteld in de Partiële herijking parkeernormen gemeente Utrecht van 15 april 2008 en het Erratum van 7 juli 2008. Dit geeft de te hanteren parkeernormen, zoals in tabel 2 zijn opgenomen. De telling van parkeerplaatsen staat vermeld in tabel 3.

In de parkeernormen voor de voorzieningen is nog niet opgenomen het parkeren van bezoekers. Vaak is dubbelgebruik met reeds aanwezige openbare parkeerplaatsen ten behoeve van omliggende woningen mogelijk. Doelstelling is dat er minimaal, aantoonbaar tussen de 57 en 63 parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar zijn voor dubbelgebruik nabij de school. De grondslag voor dit aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op het (maximale) voorzieningenprogramma in deze Ontwikkelvisie en de Parkeernota van de Gemeente Utrecht. Het aantal parkeerplaatsen voor bezoekers (waaronder halen en brengen) in het Stedenbouwkundig Plan moet worden geverifieerd op basis van berekening en aansluiten op het definitieve programma. De parkeerbehoefte van de voorzieningen zal voor wat betreft het personeel in principe op eigen terrein worden opgelost; voor het overige zal de parkeerbehoefte moeten worden opgelost in de direct aangrenzende openbare ruimte.

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekenings-aantal	Opmerking
Parkeerplaats openbaar terrein	1	1,0	
Opstelplek op eigen terrein zonder garage	1	0,5	Oprit min. 5,0 m diep en 2,5 m breed
Opstelplekken achter elkaar op eigen terrein zonder garage	2	1,0	Oprit min. 10,0 m diep en 2,5 m breed
Opstelplekken naast elkaar op eigen terrein zonder garage	2	1,0	Oprit min. 5,0 m diep en 5,0 m breed
Carport	1	0,85	
Garage zonder oprit	1	0,5	
Garagebox (niet bij de woning)	1	0,5	
Opstelplek op eigen terrein met garage	2	1,0	Oprit min. 5,0 m diep en 2,5 m breed
Opstelplekken achter elkaar op eigen terrein met garage	3	1,3	Oprit min. 10,0 m diep en 2,5 m breed
Opstelplekken naast elkaar op eigen terrein met garage	3	1,8	Oprit min. 5,0 m diep en 5,0 m breed
Parkeergarage	1	1,0	

Tabel 3. Telling parkeerplaatsen

Categorie	Sociale huur	Beleggers huur	Goedkope koop	Middeldure koop	Dure koop
Sociaal	15-20%		10-15%		
Vrije sector huur		0-20%*			
Vrije sector koop				15-25%	35-45%

* Omzetting naar middeldure of dure koop toegestaan

Tabel 4. woningbouwprogramma Haarzicht

De verdeling binnen het woningbouwprogramma Haarzicht in bovenstaande tabel wordt losgelaten bij het bereiken van een anterieure overeenkomst, behoudens 25% sociale woningbouw (zie bijlage 5 Amendement A85).

8 RANDVOORWAARDEN PROGRAMMA

Uit recentelijk onderzoek naar de samenstelling van de bevolking en woningvoorraad in Vleuten (01-01-2008) blijkt dat de huishoudens met kinderen maar net de grootse groep vormt (34%), direct gevolgd door huishoudens zonder kinderen (33%) en éénpersoonshuishoudens (33%). In de stad Utrecht ligt het percentage éénpersoonshuishoudens aanzienlijk hoger. Vleuten is vooral een wijk met gezinnen, waarvan een flink deel in de startfase zit. Het woningbouwprogramma voor Haarzicht sluit hierop aan. Het aandeel 55+ in Vleuten bedraagt 30% en ligt hoger dan het Utrechts gemiddelde. De vraag overtreft het aanbod ruimschoots. De mogelijkheden voor seniorenwoningen in Haarzicht zijn beperkt, mede door de ligging ten opzichte van de voorzieningen. Elders in Vleuten zal deze behoefte worden ingevuld.

De huidige woningvoorraad van Vleuten is als volgt opgebouwd: 16% sociale huur, 18% particuliere huur en 66% van de woningen zit in de koopsector. De eengezinswoningen vormen 83% van de woningvoorraad. Het aandeel gestapelde bouw is beperkt tot 17% van het huidige totaal. Dit beeld heeft betekenis voor de uitbreidingsopgave.

8.1 Programma woningbouw

8.1.1 Overzicht van het programma

Voor het realiseren van een dorps woonmilieu is een ruime differentiatie aan woningtypen gewenst. De verschillende categorieën woningbouw in Haarzicht hebben hun eigen karakteristieke normen wat betreft kavelmaat, beuk- of stramienmaat en type. Tabel 4 geeft de procentuele verdeling in hoofdcategorieën weer.

Programma Haarzicht

Totaal aantal woningen in Haarzicht = maximaal 555 woningen (zie bijlage 5 Amendement A85).

Netto oppervlak woonvelden excl. reservering school = ca. 18,3 ha

De sociale categorie

Het streven is voldoende differentiatie in woningtypen binnen de sociale categorie. Ook wordt de sociale categorie verspreid over het plangebied, zodat geen

'goedkope' gebieden en 'dure' gebieden ontstaan. De doelstelling is waar mogelijk bevolkingsgroepen te mengen. Er wordt hierbij gewerkt met werkbare clustering. De categorie sociale koop is maximaal €200.000,- VON en kan bijvoorbeeld via een koopgarant regeling worden gerealiseerd. De grondgebonden woningen en appartementen in de sociale categorie parkeren in het openbaar gebied of op gemeenschappelijke terreinen op eigen erf.

De middeldure categorie

Het streven is ruime differentiatie in woningtypen binnen de middeldure categorie. Ook wordt de middeldure categorie verspreid over het plangebied. De grondgebonden woningen in deze categorie parkeren in het openbaar gebied of op gemeenschappelijke terreinen op eigen erf. De appartementen in deze categorie hebben een gemeenschappelijke parkeervoorziening op eigen erf, uit het zicht van het openbare gebied.

De dure categorie

In de dure categorie onderscheiden we op hoofdlijn compactere types en luxere types. Onder compactere types vallen de appartementen en royale rijenwoningen. Tot de luxere types behoren de tweekappers en vrijstaande woningen. Uitgangspunt is dat iedere dure grondgebonden woning minimaal één parkeerplaats op eigen erf heeft. Alle appartementengebouwen in deze categorie hebben een gebouwde parkeervoorziening, uit het zicht van het openbaar gebied.

De gestapelde bouw

Het aandeel gestapelde bouw is gemaximaliseerd op 15% in de vorm van appartementen. Het type boven/benedenwoning is minder passend in een dorps woonmilieu en geniet niet de voorkeur.

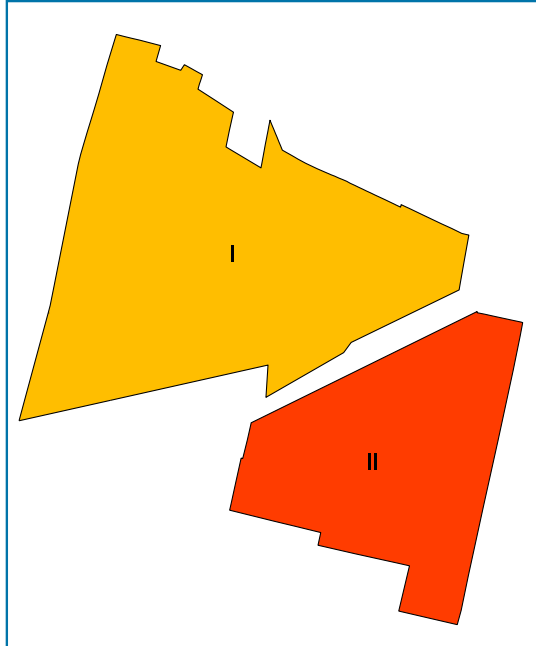
Het uitgangspunt is kleinschalige appartementengebouwen van circa 20-30 eenheden. De doelstelling is in alle categorieën appartementen te realiseren.

Bijzondere doelgroepen

In het programma dient ook rekening gehouden te worden met de opname van woonwerkwoningen, zodat er mogelijkheden zijn voor een bedrijf of beroep aan huis.

8.1.2 Programma per woonveld

We onderkennen twee woonvelden met ieder een eigen programma. De velden zijn gethematiseerd en hebben ieder een andere dichtheid. Afhankelijk van de locatie van de school kan de dichtheid wijzigen.



kenmerken van Veld I

oppervlakte woonveld: circa 12,9 ha
dichtheid: circa 27 woningen per hectare
voorkomende woningcategorieën: sociaal, middelduur en duur

kenmerken van Veld II

oppervlakte woonveld: circa 7,0 ha
dichtheid: circa 37 woningen per hectare
voorkomende woningcategorieën: sociaal, middelduur en duur

De uitwerking van het programma van de woonvelden zal in het stedenbouwkundig plan (SP) worden opgenomen.

8.1.3 Integrale woningkwaliteit

De woningen en de openbare ruimte in Haarzicht zullen moeten voldoen aan de integrale woningkwaliteit (IWK), dat de gemeente heeft vastgesteld.

Het gemeentelijk beleid over woonkwaliteit is geformuleerd in 6 kwaliteitsregels:

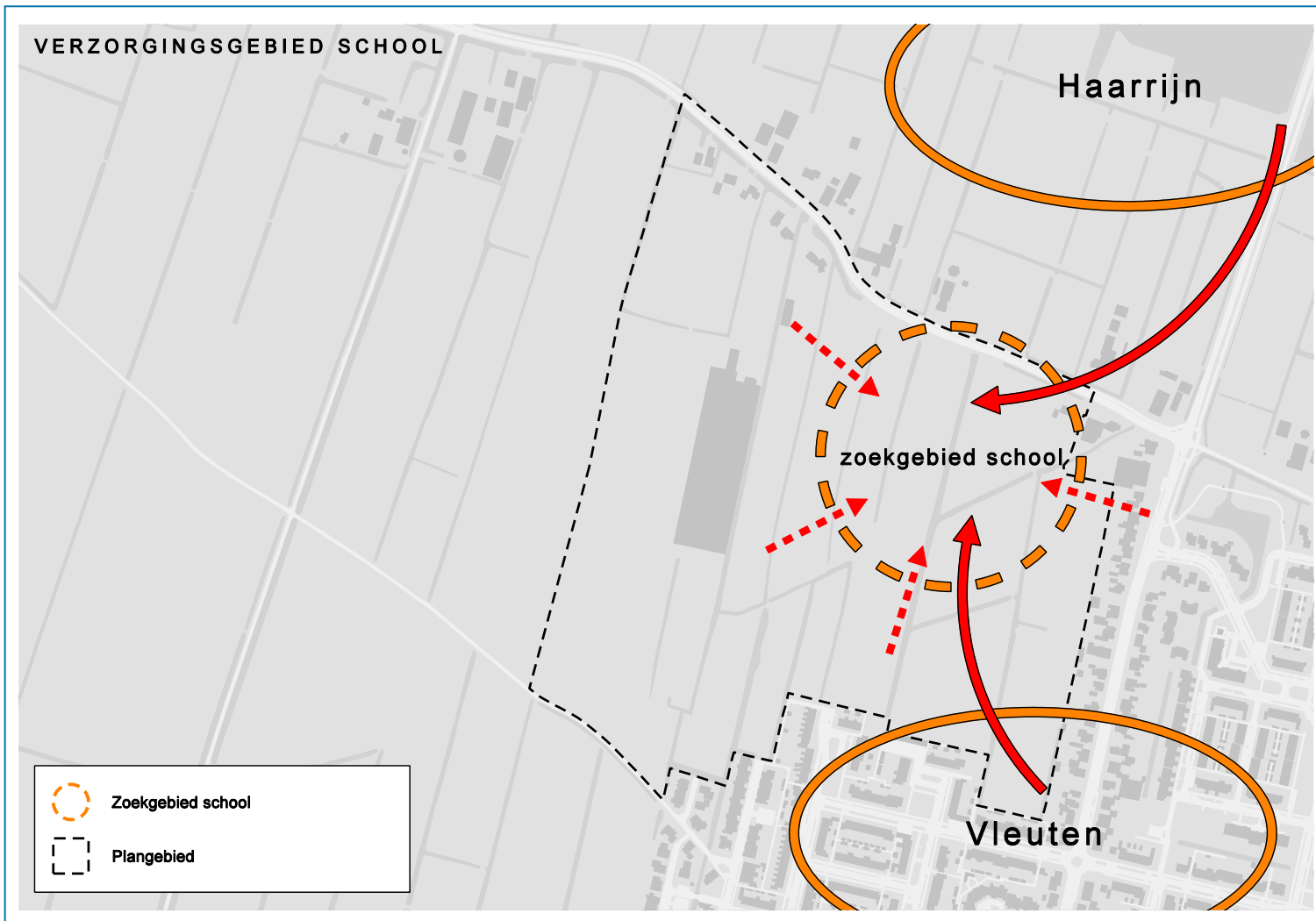
1. Voldoen aan het politiekeurmerk veilig wonen;
2. De plaatsing van een personenlift bij woongebouwen die hoger zijn dan 3 lagen en 20 of meer woningen omvatten;
3. Een bergruimte van tenminste 1.80 meter breed en een oppervlakte van minstens 5 m²; in gestapelde bouw mag 4 m² in de woningen en 1 m² middels een gemeenschappelijke fietsenstalling worden gerealiseerd;
4. Een buitenruimte van tenminste 4 m² of een gemeenschappelijke buitenruimte;
5. Indien hout wordt toegepast, pas dan gecertificeerd (FSC of Keurhout keurmerk) hout toe;
6. Gevelbekleding, dakbedekkingen, kiezelbakken, uitlopen e.d. van producten met een beperkte emissie naar water volgens eisen waterbeheerder (volgens de normering van het Waterschap De Stichtse Rijnlanden, HDSR). Dit houdt in dat er geen uitlogende materialen mogen worden toegepast.

8.1.4 Levensloopbestendig ontwerpen

De woningen in Haarzicht voldoen aan de overeengekomen richtlijnen levensloopbestendig ontwerpen. Deze eisen gelden niet voor woningen met een woonoppervlak < 70m².

Definitie levensloopbestendige woning: Een woning die vanwege haar toegankelijkheid geschikt te maken is voor bewoning in alle leeftijdsfasen, dus ook voor senioren en mensen met een functiebeperking (Woonvisie 2010-2019).

Kaart 13. Verzorgingsgebied school



8.2 Programma voorzieningen

8.2.1 Onderwijs

In de buurt Haarzicht zullen ongeveer 540 woningen worden gerealiseerd. Naast Haarzicht wordt in de directe omgeving van Vleuten een tweede nieuwbouwwijk gerealiseerd: Haarrijn. In Haarrijn zullen ongeveer 680 woningen worden gebouwd. In Haarzicht (en ook Haarrijn) waren geen voorzieningen gepland. Bij de actualisatie van het referentiekader Leidsche Rijn in 2008 is geconstateerd dat de uitbreiding Haarzicht in ieder geval extra vraag naar primair onderwijs met zich meebrengt. Dit kan een dislocatie van een of meerdere bestaande scholen in Vleuten zijn of de verplaatsing van een bestaande basisschool in Vleuten. In beide scenario's geldt een schoolgebouw van 14 lokalen in Haarzicht. De basisschool heeft een oppervlak van 1.910 m² bvo. Het schoolgebouw kan in maximaal 2 lagen worden gerealiseerd. Bij de basisschool hoort een buitenruimte (speelplein) van minimaal 1.080 m². Inclusief parkeren voor personeel omvat het uitgifbare oppervlak 2.210 m².

De uitgifbare kavel dient een rechthoekige vorm te hebben, gelet op het onderwijsgebruik, efficiënt ruimtegebruik en de daarmee samenhangende kosten. Een goed werkbaar verhouding is 1:1,5. De school wordt door de DMO ontwikkeld, of het schoolbestuur treedt zelf als bouwheer op.

Gymzaal

Bij de basisschool komt een gymzaal. De gymzaal is een gebouw van 455 m² bvo. De gymzaal wordt op de begane grond gerealiseerd. De gymzaal kan in de avonden gebruikt worden door de buurt en sportverenigingen. Om deze reden heeft de gymzaal een eigen entree. Inclusief parkeren voor personeel omvat het uitgifbare oppervlak 580 m².

Kinderopvang en buitenschoolse opvang

Naast de basisschool zijn er 5 ruimten voor dagopvang nodig; 3 ruimten voor kinderdagopvang en 2 ruimten voor buitenschoolse opvang. Deze 5 ruimten hebben een ruimtebeslag van 650 m² bvo. Ook hoort er een buitenruimte (speelplein) van minimaal 300 m² bij. Inclusief parkeren voor personeel omvat het uitgifbare oppervlak 1013 m².

Ruimten voor buitenschoolse opvang en algemene ruimte (personeelsruimte, vergadering) kunnen onder bepaalde voorwaarden op een verdieping worden gerealiseerd. Dit dient nader te worden uitgewerkt in samenwerking met de DMO en

GG&GD. De ruimten voor kinderdagverblijven worden op de begane grond gerealiseerd. Indien ontwikkelaars de kinderopvang en buitenschoolse opvang zelf realiseren geldt als voorwaarde dat deze voorzieningen in de directe omgeving van de school worden gerealiseerd.

Voorschool

Tot slot is het mogelijk dat er behoefte aan een voorschool bestaat. Een voorschool is een peuterspeelzaal met voorschoolse educatie voor kinderen van 2,5-4 jaar van laag opgeleide ouders. De voorschool is bedoeld om een ontwikkelingsachterstand bij de start van het basisonderwijs te voorkomen. Het lokaal voor de voorschool heeft een oppervlak van 115 m² bvo.

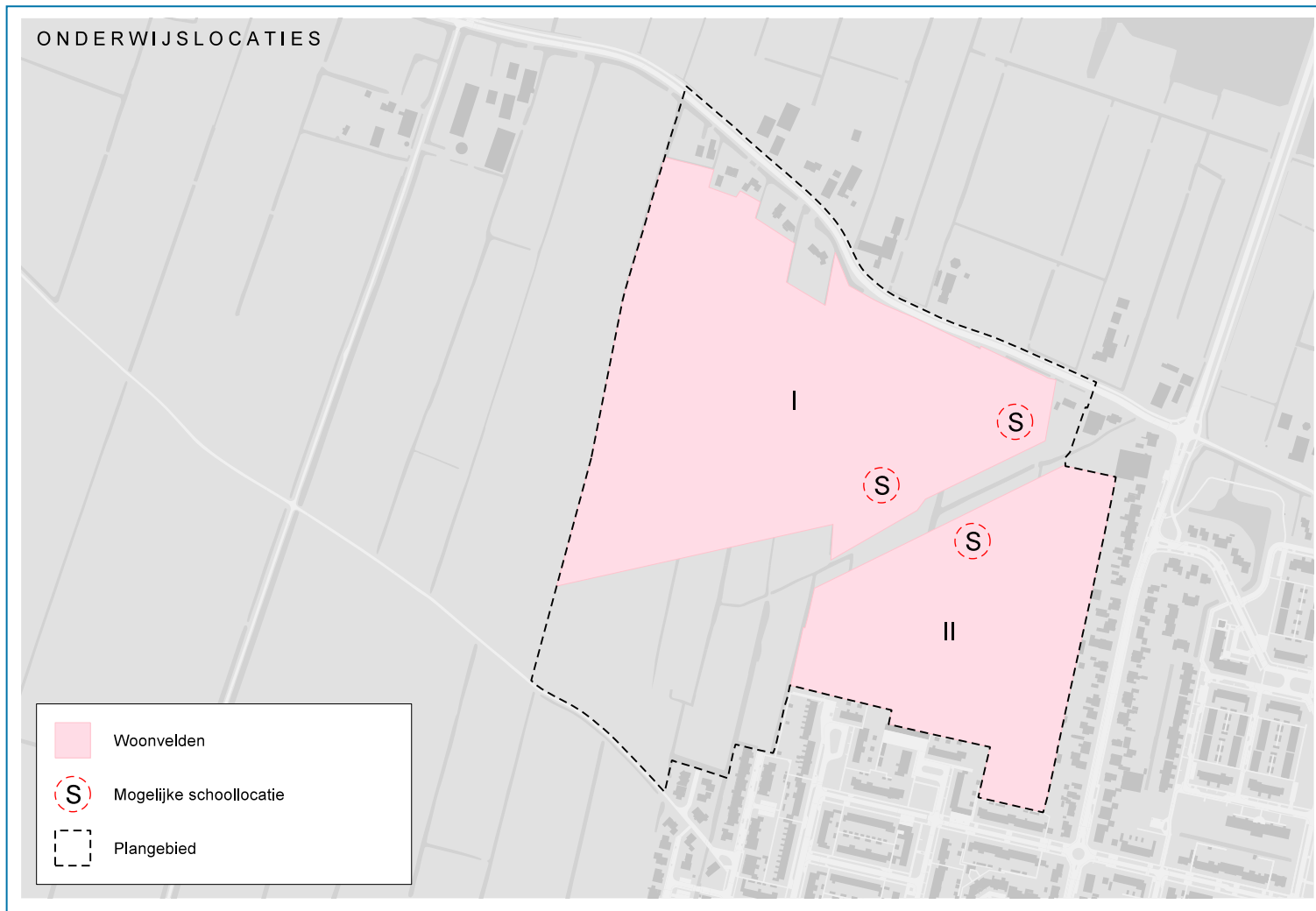
De ruimteclaim voor de bovengenoemde voorzieningen in Haarzicht bedraagt in totaal 0,44 hectare. Dit is inclusief inpassingsruimte. In bijlage 1 is een overzichtstabel opgenomen ten aanzien van het ruimtegebruik. Daarnaast moet er rekening worden gehouden met een oppervlakte die nodig is in het openbare gebied voor toegang en parkeren. Het is de opgave om een efficiënte inpassing van de voorzieningen te ontwerpen. Als vertrekpunt voor het verkavelingsplan dient in totaal de benodigde oppervlakte ongeveer 0,5 hectare te worden gehanteerd. Uitgangspunt daarbij is dat dubbelgebruik van parkeerplaatsen van aangrenzende woningen toepasbaar is.

Naast bovengenoemd programma heeft de DMO de wens uitgesproken voor een eventuele jongerenhuiskamer in Haarzicht. Dit betreft een ruimte waar jongeren van 11 t/m 18 jaar kunnen binnenlopen voor activiteiten. Een jongerenhuiskamer heeft een netto oppervlak van circa 100m². Indien een huiskamer inderdaad in Haarzicht komt, dan dient deze huiskamer ingepast te worden binnen het programma van de voorzieningen.

8.2.2 Verzorgingsgebied school

Een belangrijk onderdeel bij de locatiekeuze voor de basisschool is dat deze moet liggen in de buurt van zijn verzorgingsgebieden. Dit betekent aan de oostzijde van het plangebied gezien het verzorgingsgebied naast Haarzicht ook Vleuten en Haarrijn omvat. Op kaart 13 is het verzorgingsgebied van de school weergegeven.

Kaart 14. Mogelijke schoollocaties



8.2.3 Situering voorzieningen

De locatiekeuze van de basisschool wordt sterk bepaald door de verkeerssituatie. Voorkomen moet worden dat verkeer diep het plangebied in moet rijden om de onderwijsvoorziening te bereiken. Het autoverkeer moet vrij direct vanaf een van de doorgaande hoofdwegen de school kunnen bereiken. Het doel is het mogelijk maken van een korte verbinding voor autoverkeer vanaf de hoofdwegen. Daarvoor moet de basisschool op geringe afstand van een buurtontsluitingsweg worden gesitueerd. Hiermee worden verkeersstromen (auto) door de wijk beperkt en verkeersoverlast voor de wijkbewoners voorkomen. Daarnaast gaat de voorkeur uit naar een zo centraal mogelijk ligging binnen de buurt. Zichtbaarheid en herkenbaarheid zijn belangrijk voor de voorzieningen. Tevens gaat de voorkeur uit naar een locatie in de nabijheid van groenvoorzieningen. Voor de basisschool geldt bovendien dat er een goede verbinding met het langzaam verkeersnetwerk moet komen en een pragmatische oplossing voor het halen/brengen en parkeren.

Het is wenselijk het schoolgebouw zo te situeren dat de buitenruimte van de basisschool zowel zonnige als schaduwplekken kent en dat dit een luwe zijde is waar liever niet geparkeerd wordt. Ook wind is een factor waar rekening mee moet te worden gehouden. Verder dient de school een verzorgde uitstraling te krijgen en is het wenselijk dat er toezicht op is vanuit aangrenzende woningen. Zie kaart 14 voor de locaties die hieruit volgen.

8.2.4 Zorg

De bewoners van Haarzicht zullen voor zorg een beroep kunnen doen op de gezondheidsvoorzieningen in het centrum van Vleuten. Er wordt wel ruimte gereserveerd voor een zorgstation in Haarzicht. Dat is een kleine voorziening waar mogelijk de thuiszorg gebruik van maakt. In Leidsche Rijn zijn beperkt intramurale voorzieningen gebouwd. Zorgstations passen in het streven om zorg dicht bij huis aan te bieden. Ook ligt dit in het verlengde om in Haarzicht levensloopbestendige woningen te realiseren. De doelgroep van zorgstations zijn doorgaans AWBZ geïndiceerde bewoners. De zorg die wordt geboden kan bijvoorbeeld bestaan uit huishoudelijke zorg, persoonlijke verzorging en begeleiding. Of er daadwerkelijk een zorgstation in Haarzicht komt, is aan de zorgaanbieder om te besluiten. Hier is sprake van marktwerking.

De volgende randvoorwaarden zijn ten minste van toepassing op een zorgstation:

- Positionering op de begane grond in verband met haal- en brengzorg en balie-functie;
- Ruimtegebruik van 100 m² bvo voor het station, bestaande uit drie à vier ruimtes:
 - o een ruimte voor het team (25-30 m²);
 - o een ruimte voor de planners van de thuiszorg (25-30 m²);
 - o een à twee ruimtes voor de manager van het team inclusief vergaderruimte (25 m²).
- Ruimte voor het parkeren van de bedrijfsauto's;
- Goede bereikbaarheid voor voetgangers, fietsers en autoverkeer;
- Parkeren volgens de nota 'Partiële herijking parkeernormen gemeente Utrecht 2008', zie tabel 2.

Overige eisen zullen in overleg met de zorgaanbieder moeten worden uitgewerkt.

8.2.5 Speelvoorzieningen

Voor speelvoorzieningen in een nieuwe buurt wordt in de gemeente Utrecht de Jantje Beton-norm als uitgangspunt gehanteerd. Minimaal 3% van de bebouwde oppervlakte wordt bestemd voor formele buitenspeelruimte en verblijfsruimte. Voor de verdeling over de buurt gelden richtlijnen voor de verschillende leeftijds-categorieën:

- Blokniveau; tot 100 meter voor kinderen tot 6 jaar: 100 m²/ha (1%)
- Buurniveau; tot 400 meter voor kinderen van 6 tot 12 jaar: 140 m²/ha (1,4%)
- Wijkniveau; tot 1000 meter voor de groep vanaf 13 jaar: 60 m²/ha (0,6%)

De Jantje Beton-norm betreft kwaliteitseisen voor buitenspeelruimte en verder de aspecten bereikbaarheid/loopafstand, functies en inrichting en veiligheid.

Naast formele buitenspeelruimte is het noodzakelijk ook de nodige informele buitenspeelruimte in een buurt te hebben. In Haarzicht biedt de niet te bebouwen archeologische zone ruimtelijke mogelijkheden voor beiden. (Nota Speelruimte Utrecht 2009 *Geef Jeugd de Ruimte.*)

9 RANDVOORWAARDEN OPENBARE RUIMTE EN BEHEER

Bij de ambitie om van Haarzicht een dorpse buurt te maken die onderdeel uit gaat maken van Vleuten en passend is in de landschappelijke omgeving hoort een ontwerppoging voor de openbare ruimte die een zekere informaliteit onderstreept. Ontspanning en vanzelfsprekendheid zijn hierbij leidende begrippen. De landschapsarchitect die de openbare ruimte van Haarzicht ontwerpt, dient aan deze opgave in het stedenbouwkundig plan invulling te geven.

Het gewenste dorpse woonmilieu heeft sterk te maken met een groene uitstraling. Dit betekent dat in de openbare ruimtes voldoende ruimte moet komen voor groen. Het belangrijkste uitgangspunt voor alle straatprofielen is daarom dat in ieder profiel een boom wordt geplant, bij voorkeur in een berm. Bij het uitwerken van deze profielen dient zorgvuldig naar de benodigde ruimte voor ondergrondse infrastructuur te worden gekeken. In de straatprofielen gaat de voorkeur uit naar een niveauverschil tussen het trottoir en de rijweg. De profielen dienen aan te sluiten bij de thematiek van het dorpsrand en het centrumdorps wonen. Een dorpsrandprofiel is over het algemeen iets smaller dan de centrumdorpsprofiel, omdat er meer parkeren op het eigen terrein wordt gerealiseerd.

Het openbare groen krijgt een verzorgde uitstraling. Er is één belangrijke hoofdruimte in Haarzicht, die een eigen thematiek kent. Het betreft de centrale groene ruimte met het thema archeologie. Dit is het uitgangspunt voor het in te dienen ontwerp. De gemeente vindt het wenselijk dat een deel van de archeologische zone als parkruimte wordt ingericht. De parkruimte wordt iets groter dan de niet te bebouwen archeologische zone, zodat er bomen kunnen worden aangeplant en bijvoorbeeld informatieborden geplaatst. Het doel hiervan is een mooie afzoming van het park en een volwaardige inrichting ervan. Diepe wortels van bomen kunnen namelijk het archeologisch materiaal in de bodem verstoren. In het park zijn voet- en fietspaden die het gehele gebied doorkruisen gewenst. Bij voorkeur sluiten deze paden aan op bestaande paden als het Haarpad en de Thematerweg, maar ook op de nieuwe paden in het landinrichtingsgebied en op de Thematervelden in het noordoosten. Het is mogelijk speelvoorzieningen te realiseren in het park, echter er moet rekening worden gehouden met de eisen voortkomend uit de archeologische ondergrond. Vanaf het bosje van Goes heeft de parkruimte ook een functie als ecologische verbinding.

9.1 Inrichtingsplan

Het ontwerp van de landschapsarchitect zal worden uitgewerkt tot een inrichtingsplan. De ontwikkelaars van Haarzicht zullen alle gronden in het plangebied met een openbare bestemming aanleggen en inrichten overeenkomstig een op te stellen en door de gemeente goed te keuren inrichtingsplan. Ook het aanbrengen van de groenvoorzieningen binnen het plangebied wordt door de ontwikkelaars van Haarzicht gedaan. Dit gebeurt overeenkomstig een door de gemeente goed te keuren beplantingsplan. Dit beplantingsplan moet voldoen aan de in de gemeente gebruikelijke voorschriften en vormt een onderdeel van het inrichtingsplan. De uitvoering moet geschieden door een erkend hoveniersbedrijf. Ook wordt er voor het gebied een groenbeheerplan opgesteld.

Het inrichtingsplan en bijbehorende producten moeten voldoen aan het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR), bestuurlijk vastgesteld in 1999 en geactualiseerd in 2005 (aangevuld met updates van diverse detailboeken op verschillende vakgebieden) en de Atlas voor de Openbare Ruimte Leidsche Rijn Utrecht, d.d. juli 2007, waarbij de Atlas in eerste plaats leidend is. Daarnaast is de rapportage Nieuwe Stad Schoon Water d.d. november 1997 van toepassing. Ten aanzien van afvalinzameling wordt in het bijzonder verwezen naar de notitie "prioritering inzamelvoorzieningen na nieuwbouw of renovatie" en "criteria plaatsing ondergrondse voorzieningen Stad Utrecht & Leidsche Rijn".

In een inrichtingsplan worden onder andere de volgende elementen opgenomen: plangrens, maatvoering, maaiveldhoogtes, kabels en leidingen, riolering, drainage en infiltratievoorzieningen, brandkranen, bebouwing en erfafscheidingen, verhardingen (wegen e.d.), water, openbaar groen en beplantingen, straatmeubilair, openbare verlichting, speelvoorzieningen, hondenuitlaatvoorzieningen, afvalinzameling, kunstwerken, parkeerbalans, verkeersborden en bewegwijzering.

Voorafgaand aan de opstelling van het inrichtingsplan vindt een startgesprek plaats tussen de toekomstige gemeentelijke beheerder en de ontwikkelaars, in aanwezigheid van de gemeentelijke projectleider. Daarnaast vindt regelmatig afstemming plaats tijdens planvorming en realisatie. De uitvoering van het inrichtingsplan vindt plaats uiterlijk 6 maanden na oplevering van de woningen per fase.

9.2 Onderhoud en overdracht

De openbare ruimte wordt na aanleg binnen de afgesproken termijn door de ontwikkelaars overgedragen aan de beheer afdeling van de gemeente Utrecht, waarna de gemeente de onderhoudsverplichtingen overneemt en daarbij ernaar streeft zoveel mogelijk openbare ruimte bij de toekomstige bewoners in beheer te geven en de mogelijkheden daartoe onderzoekt, in samenspraak met de ontwikkelaars en de toekomstige bewoners (zie bijlage 6 Amendement A86). In de periode tussen aanleg en overdracht zal het onderhoud door de ontwikkelaars worden verricht.

10 RANDVOORWAARDEN CIVIELE TECHNIEK

Hieronder staat een overzicht van de verschillende civieltechnische aspecten die een rol spelen bij ontwikkeling van Haarzicht en waaraan plannen te zijner tijd moeten voldoen.

10.1 Water (oppervlakte- en grondwater)

10.1.1 Oppervlaktewater

In de huidige situatie komt de wateraanvoer in het plangebied vanaf het zuiden vanuit de Leidsche Rijn door middel van gemaal Vleuterweide. De waterafvoer gebeurt grotendeels op de Leidsche Rijn door middel van de stuw bij gemaal Vleuterweide. De overige gebieden wateren af op de polder Haarrijn ten noorden van het plangebied. De gemalen Haarrijn en Ouwenaar voeren het water uit deze polder af naar het Amsterdam-Rijnkanaal.

In de toekomstige situatie is het belangrijk voldoende ruimte voor de waterberging op te nemen in het plan. De ruimteclaim die het watersysteem op het plangebied legt dient dan ook in kaart te worden gebracht. Hierbij gaat het met name om de locatie en profielen van watergangen en de beheerbaarheid. In de ontwerpfase moet hiervoor een waterhuishoudingsplan worden opgesteld dat voldoet aan het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR), de Atlas voor de Openbare Ruimte Leidsche Rijn Utrecht en de rapportage Nieuwe Stad Schoon Water (november 1997). In deze rapportage staat een groot deel van de uitgangspunten en eisen die aan de inrichting van het watersysteem worden gesteld. Er is sprake van een flexibel peil. Het huidige peil heeft winter en zomerpeil van +0,10/-0,10 m NAP. Het toekomstig peil wordt +0,05/-0,15 m NAP.

Het watersysteem van Haarzicht zal aansluiten in het noordoosten van het plangebied op hoofdwatengang Joostenlaan Wetering, waarbij de doorstroming en waterberging moeten worden gegarandeerd. Vanuit esthetische en efficiëntie-overwegingen worden de volgende watergangen in ieder geval voorgesteld op te nemen dan wel te behouden: watergangen rondom het bosje van Goes, de 'sloot van Themaat', de watengang langs de te behouden knotwilgen, een watengang langs de Thematerweg.

10.1.2 Grondwater

Er staan drie peilbuizen van het grondwatermeetnet in de omgeving van het plan-gebied. Deze peilbuizen geven informatie over de grondwaterstanden in het gebied. De grondwaterstanden variëren en liggen lager dan de oppervlakte-waterstanden. De overgang in de toekomstige situatie naar een flexibel peilbeheer heeft effect op de grondwaterstanden. Onderzocht moet worden hoe groot deze effecten zijn. Dit onderzoek moet deel uitmaken van het waterhuishoudingplan.

10.2 Ondergrondse infrastructuur

10.2.1 Riolering

Het is van belang de benodigde ruimte, die het afwaterings-, ontwaterings- en afvalwatersysteem op het plangebied legt in kaart te brengen. Hierbij gaat het vooral om de bovengrondse voorzieningen voor de afvoer en verwerking van regenwater en de ondergrondse benodigde ruimte voor het leggen van riolen, kabels en leidingen. In de ontwerpfase moet hiervoor een rioleringsplan worden opgesteld dat voldoet aan het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR), de Atlas voor de Openbare Ruimte Leidsche Rijn Utrecht en de rapportage Nieuwe Stad Schoon Water (november 1997). Uitgangspunt voor de afwatering van regenwater is bovengrondse afvoer naar wadi's. Het rioolgemaal van Vleuten dient voor de afvoer van het afvalwater. Er moet onderzocht worden op welke wijze de afvoer naar dit gemaal plaats gaat vinden.

10.2.2 Kabels en leidingen

In het plangebied Haarzicht liggen in de huidige situatie ondergrondse leidingen. Eind 2005 is hier onderzoek naar verricht. Nadere inventarisatie van de consequenties, inpassings- of verleggingsmogelijkheden van deze leidingen is benodigd. Tevens dienen in de ontwerpfase voor de toekomstige situatie de nieuwe nutstracés voor de hoofdinfrastructuur voor het plangebied te worden bepaald. Afstemming hierover met de nutspartijen dient plaats te vinden. De voorwaarden die worden gesteld aan de tracés zijn opgenomen in het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) en de Atlas voor de Openbare Ruimte Leidsche Rijn Utrecht.

11 RANDVOORWAARDEN MILIEU

Hieronder staat een overzicht van de verschillende milieuaspecten die een rol spelen bij ontwikkeling van Haarzicht en waaraan plannen te zijner tijd worden getoetst.

11.1 Geluid

Het plan zal moeten voldoen aan de voorwaarden van de wet geluidhinder en de geluidsnota van de gemeente Utrecht.

Indien er een woning gebouwd wordt met een geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde, wordt er in de gemeentelijke geluidsnota een aantal voorwaarden gesteld voor het verlenen van de hogere grenswaarden. De belangrijkste voorwaarde is dat iedere woning dient te beschikken over een geluidsluwe gevel. Het plangebied ligt niet in de invloedssfeer van drukke wegen die een belemmering kunnen vormen voor ontwikkeling van geluidsgevoelige bestemmingen. Het gebied ligt meer dan 600 meter van de Rijksweg A2 waarmee deze geluidsinvloed niet meer onder de Wet Geluidhinder valt. Op termijn is langs de A2 ook bebouwing gepland (woningen en bedrijven in plangebied Haarrijn), waarmee de mogelijke geluidsinvloed van de A2 ook wordt weggevangen. De Schoolstraat is een weg met hoge verkeersintensiteit, maar de aanliggende woonbebouwing zal de geluidsbelasting tegenhouden. De Thematerweg is wel een weg met een redelijk hoge verkeersintensiteit waarvan de geluidszone over het plangebied zal komen. Bij uitwerking moet gekeken worden of en hoeveel woningen vanwege deze weg een hogere geluidsbelasting krijgen dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor zal dan ontheffing moeten worden aangevraagd. Bij het bestemmingsplan dient middels een akoestisch onderzoek inzicht te worden gegeven in de te verwachten geluidsbelasting en dient de procedure voor Hogere Grenswaarden te worden doorlopen.

	Wegverkeer - binnenstedelijk	Wegverkeer - auto(snel)-wegen (buitenstedelijk)
Voorkeursgrenswaarde	48 dB	48 dB
Maximale ontheffingswaarde	63 dB	53 dB

11.2 Luchtkwaliteit

Het plan zal worden getoetst aan de voorwaarden vanuit de wet luchtkwaliteit. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

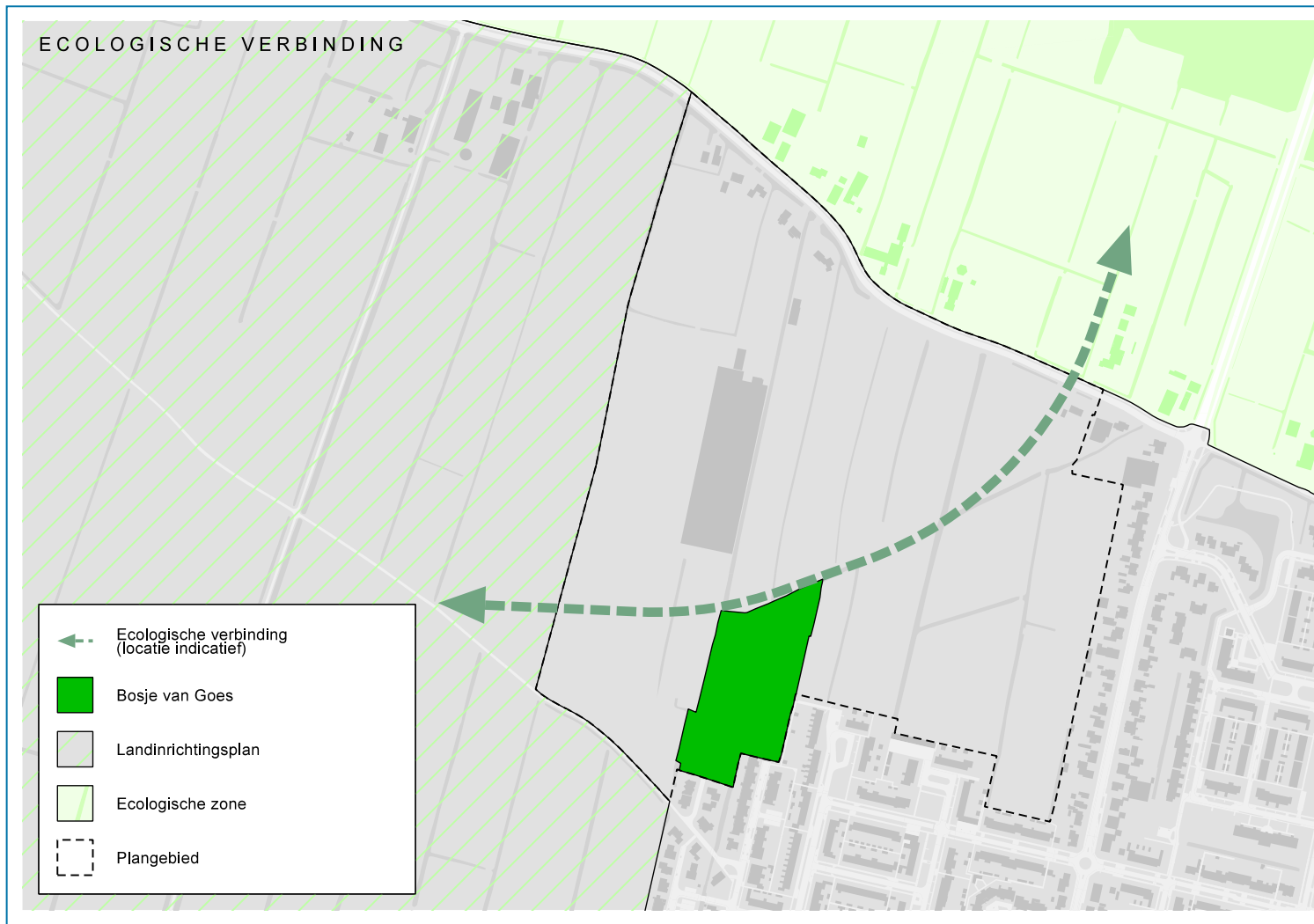
- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarden;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet bij tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt "niet in betekende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging; woningen
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit). Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden en heeft een looptijd van 5 jaar (tot augustus 2014).

In de huidige situatie wordt in de omgeving voldaan aan voorwaarden a (geen overschrijding). Naar verwachting zal met de ontwikkeling van Haarzicht de luchtkwaliteit niet zo veel verslechteren dat de normen worden overschreden. Bij het bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat het plan voldoet aan de eisen van de wet luchtkwaliteit.

11.3 Bodemkwaliteit

Een gedeelte van het plangebied is tussen 1996 en 2000 verkennend onderzocht. In het verkennend bodemonderzoek van het gemeenteperceel in 2000 zijn destijds diverse verontreinigingen aangetroffen zoals minerale olie en metalen en PAK. Deze vervuiling komt overeen met de activiteiten (kassen e.d.) die er zijn uitgevoerd. Het rapport is van 2000 en daarmee is het destijds uitgevoerde bodemonderzoek verouderd. Er is in het najaar van 2011 een nieuw verkennend bodemonderzoek gestart, wat voldoet aan de normen NEN 5740, om te bepalen wat de bodemkwaliteit nu is en wat de stand van zaken is met betrekking tot de verontreinigingen.

Kaart 15. Ecologische verbindingen



Uitkomsten bodemonderzoek gemeenteperceel

De belangrijkste uitkomsten van het onderzoek najaar 2011* betreffen de verontreiniging van de gedempte sloot achter de woningen aan de Schoolstraat en de vondst van asbest ter hoogte van een gedempte sloot op het middenterrein.

Resultaten gedempte sloot achter tuinen Schoolstraat

De sloot blijkt gedempt te zijn met bodemvreemde materialen en vormt een ernstig geval van bodemverontreiniging. Er is echter geconstateerd dat er geen noodzaak is tot een spoedige sanering van deze verontreiniging.

De wijze van saneren van deze sloot zal afhankelijk zijn van het toekomstig gebruik van de grond. De sanering kan bestaan uit het ontgraven van de verontreiniging, maar kan ook bestaan uit het afdekken van de gedempte sloot middels een verharding zoals bijvoorbeeld een pad. Tijdens de fase van het Stedenbouwkundig Plan wordt de wijze van saneren gekozen.

Volksgesondheid verontreiniging sloot

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de verontreiniging van de gedempte sloot achter de Schoolstraat bij huidig gebruik geen risico vormt voor de mens, ecologie of op verspreiding. Het is duidelijk geworden dat de gedempte sloot zeer beperkt doorloopt in de tuinen van de woningen aan de Schoolstraat en dat deze alleen lichte verontreinigingen veroorzaakt. De aangetroffen verontreinigingen in de diverse tuinen vormen geen risico voor het gebruik van wonen met tuin. Ook indien in beperkte mate groenten van eigen bodem worden gegeten levert dit geen gezondheidsrisico op.

Resultaten asbest op middenterrein

Uit het aanvullende onderzoek door bureau Land naar het asbest is gebleken dat ter hoogte van de gedempte sloot op het middenterrein en de voormalige inrit op het middengedeelte van het terrein de toplaag van de bodem sterk is verontreinigd met asbest. Geconcludeerd is dat deze verontreiniging binnen 4 jaar moet worden gesaneerd.

Volksgesondheid asbest op middenterrein

De boer is geïnformeerd over de resultaten van het onderzoek en er is een gebruiksbepaling opgelegd. De betreffende delen van het terrein mogen niet meer gebruikt worden. Daarmee vormt de asbest bij het gebruik geen risico meer.

Verkennd bodemonderzoek

Om de plannen te kunnen realiseren, is een milieuhygiënische geschiktheidverklaring van de grond nodig. Hiervoor zal voor elk te ontwikkelen perceel in het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden (conform NEN 5740). Dit onderzoek bestaat uit een historisch onderzoek en een veldonderzoek (met analyses en boringen). Doorlooptijd bedraagt circa 6 weken. Mocht uit dit verkennend onderzoek naar voren komen dat er sprake is van ernstige verontreiniging (bijvoorbeeld olietanks, gedempte sloten, kavelpadverharding), dan is een door de gemeente goedgekeurd saneringsplan nodig (doorlooptijd minimaal 22 weken). Bij aanvraag van de omgevingsvergunning dient aangetoond te worden (middels een rapportage NEN 5740) dat de bodem geschikt is voor de gevraagde functie.

Geotechnisch onderzoek

Geotechnisch onderzoek in de vorm van sonderingen en boringen is nodig om de bodemopbouw te bepalen. Dit onderzoek kan gecombineerd worden met het verkennende bodemonderzoek. In april 2007 is er reeds een GeoCheck gedaan door GeoDelft, die de aanbeveling doet het terrein op te hogen met 60 cm zand (bruto) om zo de zettingen te verdisconteren.

11.4 Externe veiligheid

Het plangebied ligt niet in de invloedssfeer van een weg waarover gevaarlijk transport plaats vindt of in de invloedssfeer van een inrichting die een gevarezone rond zich heeft.

11.5 Milieuzones omliggende bedrijven

In 2010 is er een inventarisatie naar vergunningen uitgevoerd. De situatie kan echter veranderen, waardoor een nieuwe inventarisatie naar de milieuzones van omliggende bedrijven moet worden uitgevoerd. Ten behoeve van het bestemmingsplan dient te zijner tijd een up-date van de situatie te worden gedaan en dient er zonedig ook een akoestisch onderzoek te worden gedaan ten behoeve van de inpassing van woningen.

* Verkennend en aanvullend onderzoek Vleuten omgeving Schoolstraat perceel 1234 (Haarzicht) te Utrecht, R01-76339.01-RSC, Ingenieursbureau Land, februari 2012

11.6 Ecologie

Het plangebied Haarzicht is, wat betreft natuurwaarden en natuurontwikkeling, een belangrijke schakel tussen het dorp Vleuten en de ecologische zone (de Thematervelden) ten noorden van de Thematerweg. De Thematervelden hebben hoge ecologische en recreatieve waarden.

Bosje van Goes

Binnen het plangebied ligt "het bosje van Goes", een relatief oud bosje in het weidegebied met hoge natuur en recreatieve waarden.

Haarzicht ligt niet in de Ecologische Hoofdstructuur zoals vastgesteld door het rijk of de provincie. Wel maken het bosje van Goes en de geprojecteerde groenverbindingen naar het natuurgebied ten noorden van de Thematerweg onderdeel uit van de stedelijke groenstructuur zoals door het college van Burgemeester en Wethouders vastgesteld in het Groenstructuurprogramma 2007. Het bosje van Goes heeft zijn oorsprong al voor 1859. Het bosje leverde elzen- en essenhakhout. Het bos is nu openbaar en heeft een natuurbestemming. Aan de zuidzijde grenst het bosje aan een woonwijk. Er zijn nu geen ecologische verbindingzones die het bosje verbinden met andere groene gebieden.

In de nieuwbouw van Haarzicht dient het bosje behouden te blijven en de te handhaven archeologische zone de functie van een park te krijgen. Voor het behoud van de ecologische potenties van het bosje krijgt het potentiële woongebied aan de westzijde een groene invulling. Het bosje dient minimaal twee verbindingzones te krijgen naar omliggende groenstructuren. Een verbinding naar de noordelijke gelegen ecologische zone aan de Haarrijnseplas en een verbinding naar het westelijk gelegen Landinrichtingsgebied Haarzuilens. Deze verbindingen dienen minimaal 30 meter breed te zijn en kunnen eventueel samengaan met een verbinding ten behoeve van recreatie, water of langzaam verkeer. Voor kleine gedeeltes kan volstaan worden met een ecologische zone van 10 meter breed, maar dan kan het niet samengaan met recreatieve of verkeersfuncties. De inrichting van deze ecologische zone zal zodanig moeten zijn dat het geschikt is voor water- en overgebonden soorten. Voor aansluiting op de naastgelegen natuurgebieden dienen eventueel maatregelen genomen te worden ten behoeve van de passeerbaarheid.

Inventarisatie bomen, flora en fauna

Er is onderzoek nodig om de locaties van bestaande bomen te inventariseren met een bomenlijst, kroonprojectie, standplaats, conditie, verplantbaarheid en monumentaliteit van de bestaande bomen. De bomeninventarisatie kan uitwijzen of er heel waardevolle bomen in het gebied aanwezig zijn en ingepast moeten worden. Aan het stedenbouwkundig plan moet daarom een bomenparagraaf worden toegevoegd. Ook moet er een flora- en faunaonderzoek worden uitgevoerd. Dit wijst uit of er heel bijzondere planten en diersoorten in het gebied aanwezig zijn. Op basis hiervan zal duidelijk moeten worden of er voor de bouwactiviteiten een ontheffing van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd.

11.7 Energie en duurzaamheid

Wat betreft energie en duurzaamheid dienen de plannen te voldoen aan het vigerende bouwbesluit. Hoewel geen eis, is het gezien de kansen wel een wens om op het gebied van duurzaamheid op deze locatie meer te doen. Deze locatie vraagt om een hoger ambitieniveau. Gezien de ligging in het groen en in de nabijheid van een grote waterplas kan er op het gebied van energie en van duurzaamheid veel meer worden bereikt dan een standaardwijk. Dit kan zeker een hogere kwaliteit aan de woningen en/of van de woonomgeving geven.

Voor het stedenbouwkundig plan dient er daarom een studie gedaan te worden naar de mogelijkheden om de kwaliteit van het plan met betrekking tot duurzaamheid te verhogen, dan wel inzicht geven in de planspecifieke elementen die een aanleiding geven voor een verhoogde kwaliteit. Bijvoorbeeld:

- groen: bijvoorbeeld tuinen en openbaar gebied aansluiten op de ecologische verbindingzones;
- energie: bijvoorbeeld zongericht verkavelen, energieneutrale woningen, toepassen van warmte koudeopslag;
- water: afkoppelen van regenwateropvang;
- materiaalgebruik: bijvoorbeeld houtskeletbouw.

DEEL IV: REALISATIE

12 PLANPROCES

12.1 Procesfasen

Het planproces voor de ontwikkeling van Haarzicht kent zes fasen, waarbij diverse planproducten door de gemeente en de ontwikkelaars worden geproduceerd. Hieronder een overzicht van de producten per fase.

12.2 Organisatie en taakverdeling

De gemeente voert de regie over de ontwikkeling van Haarzicht en stelt in de initiatief- en onderhandelingsfase de Ontwikkelvisie en de overeenkomsten op. In de Ontwikkelvisie, het startdocument, is het programma van eisen opgenomen. De ontwikkelaars verenigt in Groep Haarzicht zijn verantwoordelijk voor de integrale ontwikkeling in de ontwerpfase, voorbereidingsfase en de realisatiefase. Na overdracht van het openbaar gebied is de gemeente verantwoordelijk voor het beheer.

Fase	Product
Initiatieffase	Ontwikkelvisie
Onderhandelingsfase	Diverse overeenkomsten
Ontwerpfase	Stedenbouwkundig plan (incl. matenplan), bestemmingsplan, inrichtingsplan openbare ruimte met bijbehorende producten
Vorbereidingsfase	Bouwplannen, bestekken bouw- en woonrijpmaken, diverse vergunningsaanvragen
Realisatiefase	Diverse vergunningen (verkrijgen)
Beheerfase	Overdrachtsdocument

Het dragen van verantwoording houdt in dat de betreffende partij de taak heeft zorg te dragen voor: reguliere informatievoorziening, organiseren van besprekingen en verslaglegging van afspraken in de rol van initiatiefnemer en coördinator.

De gemeente verzorgt het publiekrechtelijke traject: besluitvorming over de plannen door het college van Burgemeester en Wethouders en de gemeenteraad en het organiseren van de inspraak. Het plandocument in de initiatieffase levert de gemeente en zij zorgt voor aanlevering aan het bestuur en voor de wettelijke informatievoorziening over de te volgen bewonersprocedures (publicatie en consultatieavond). De plandocumenten in de ontwerp- en voorbereidingsfase levert Groep Haarzicht aan, de gemeente zorgt voor aanlevering van de stukken aan het bestuur en voor de wettelijke informatievoorziening over de te volgen bewonersprocedures (publicatie en consultatieavond). Groep Haarzicht is verantwoordelijk voor het informeren over de inhoud. Er zal daarom worden samengewerkt om informatieavonden tot stand te brengen.

12.3 Overeenkomsten

De grond in het plangebied Haarzicht is voor het grootste deel in eigendom van marktpartijen. De gemeente voert daarom zelf geen grondexploitatie binnen het bestemmingsplangebied en zal haar eigendommen binnen het plangebied inbrengen in de grondexploitatie die zal worden gevoerd door de ontwikkelaars (Groep Haarzicht). De gemeente stelt in deze Ontwikkelvisie randvoorwaarden aan de ontwikkeling van dit plangebied.

De gemeentelijke planontwikkelingskosten en de kosten van bovenwijkse voorzieningen verhaalt de gemeente door het sluiten van een anterieure (exploitatie) overeenkomst met de ontwikkelaars. De ontwikkelaars realiseren bouwplannen en dragen zorg voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied. De hierbij te sluiten overeenkomsten worden door de ontwikkelaars opgesteld.

Indien mocht blijken dat er geen overeenstemming wordt bereikt over een anterieure (exploitatie)overeenkomst, zal het gemeentelijke kostenverhaal alsnog worden verzekerd via het opstellen en vaststellen van een exploitatieplan.

13 OMSCHRIJVING PLANPRODUCTEN

In dit hoofdstuk worden een aantal planproducten beschreven die door de ontwikkelaars in de ontwerp-, voorbereiding- en beheerfase moeten worden gemaakt. In hoofdstuk 15 wordt de wijze van toetsing van de producten beschreven.

13.1 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan wordt in drie stappen gemaakt:

1. Schetsontwerp;
2. Concept stedenbouwkundig plan;
3. Definitief stedenbouwkundig plan.

Het schetsontwerp is een product, waarin op schaalniveau van het totale plangebied, een eerste vertaalslag wordt gemaakt van de Ontwikkelvisie naar een stedenbouwkundig plan. Een schetsontwerp is tussenproduct en heeft geen formele status binnen de gemeente. Dit product bevat:

- De structuur van het gebied: de verdeling tussen woningbouwvlekken en voorzieningenvlekken en de (toekomstige) openbare ruimte;
- Het te realiseren programma;
- De ontsluiting en de interne verkeersstructuur op hoofdlijnen;
- De parkeerbalans;
- De groenstructuur;
- De structuur van de waterhuishouding, de riolering, kabels en leidingen en eventueel warmtenet;
- Een faseringskaart met een planning.

Het stedenbouwkundig plan wordt in twee fasen, een concept en definitief plan, gerealiseerd. Het definitief stedenbouwkundig plan is een concrete uitwerking van de Ontwikkelvisie en bevat in ieder geval (niet limitatief):

- Een afbakening van het plangebied met een beschrijving van de relaties met de omliggende plandelen;
- Ingemeten elementen (bomen, watergangen etc.) die gehandhaafd moeten blijven;

- Een vastgelegde verkaveling voor het te bouwen programma met:
 - o definitieve indeling in financieringscategorieën;
 - o een overzicht van uit te geven gebied;
 - o definitieve ontsluiting en interne verkeersstructuur;
 - o een geactualiseerde parkeerbalans;
 - o een matenplan.
- Vastgelegde stedenbouwkundige randvoorwaarden inclusief beeldkwaliteit;
- Een actualisatie van het woningbouw- en voorzieningenprogramma;
- Vastgelegde profielen van straten, groenvoorzieningen, wadi's, et cetera;
- Een bomenparagraaf;
- Vastgelegde ligging van watergangen inclusief bijbehorende profielen en beheerbaarheid;
- Vastgelegde ligging van de ondergrondse infrastructuur;
- Een voorlopig ontwerp van het rioleringsplan;
- Vastgelegde ruimtelijke reserveringen voor speelvoorzieningen;
- Vastlegging van inzamelpunten voor huishoudafval;
- Een faseringskaart met de te ontwikkelen fasen.

Als het stedenbouwkundig plan is vastgesteld valt de planontwikkeling uiteen in bouwplannen voor de gebouwen en een inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

13.2 Bestemmingsplan

De ontwikkelaars zijn verantwoordelijk voor het opstellen van het bestemmingsplan. De gemeente vervult haar publiekrechtelijke taken. Het bestemmingsplan vormt het toetsingskader voor de bouwaanvragen. Het bestemmingsplan moet voldoen aan de geldende wet- en regelgeving.

In een bestemmingsplan staat beschreven welke bestemming de grond heeft, bijvoorbeeld woningbouw, maatschappelijke voorzieningen, recreatie of verkeersdoeleinden. Op een kaart staan de verschillende bestemmingen aangegeven. Het plan beschrijft ook de voorschriften die bij de verschillende bestemmingen horen.

13.3 Inrichtingsplan openbare ruimte

Het inrichtingsplan wordt in twee fasen gemaakt: eerst een voorlopig ontwerp inrichtingsplan (VO-IP) en vervolgens een definitief ontwerp inrichtingsplan (DO-IP). Aan het inrichtingsplan dient een beheerparagraaf te worden toegevoegd. Het inrichtingsplan bevat onder andere de volgende onderwerpen: plangrens, maatvoering, maaiveldhoogtes, kabels en leidingen, riolering, drainage en infiltratievoorzieningen, brandkranen, bebouwing en erfafscheidingen, (materialisatie) verhardingen, water, openbaar groen en beplantingen, straatmeubilair, openbare verlichting, speelvoorzieningen, hondenuitlaatvoorzieningen, afvalinzameling, kunstwerken, parkeerbalans, verkeersborden en bewegwijzering en maartregelen voor toegankelijkheid.

Voor de omschrijving van de inhoud van de plannen wordt verwezen naar het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) en naar de Atlas voor de Openbare Ruimte Leidsche Rijn Utrecht.

13.4 Bouwplannen

De bouwplannen van de gebouwen vormen een nadere uitwerking van delen van het definitief stedenbouwkundig plan en moeten voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. Voor de meeste bouwplannen is een vergunning nodig van de gemeente. Een bouwplan omvat het ontwerp van het gebouw. De ontwerpfase bestaat uit een schetsontwerp (SO), voorlopig ontwerp (VO) en een definitief ontwerp (DO).

13.5 Bestekken

Voor het realiseren van bouwplannen wordt het terrein bouwrijp gemaakt. Dit houdt in dat het terrein geschikt wordt gemaakt voor de eigenlijke bouwactiviteit. Hiervoor worden bestekken opgesteld. Dit is een beschrijving van de te verrichten werkzaamheden met bijbehorende tekeningen. Voorafgaand aan het bouwrijpmaken zullen de benodigde archeologische onderzoeken worden verricht. Na realisatie van de gebouwen dienen de openbare delen te worden afgewerkt voor het uiteindelijke gebruik. Dit wordt woonrijp maken genoemd en ook hiervoor worden bestekken opgesteld.

13.6 Overdrachtsdocumenten

Bij de overdracht van de openbare ruimte worden een aantal producten geleverd op basis waarvan door de beheer afdeling van de gemeente het beheer kan plaatsvinden. Deze producten zijn onder andere bestekken, tekeningen bouw- en woonrijp maken, aanleg- en beheertekeningen, beheerdocumenten, vergunningen, keuringsrapporten en gegevens voor de diverse beheersystemen.

DEEL V: REGIE

14 COMMUNICATIE

14.1 Communicatie

Haarzicht staat niet op zichzelf, het is een woonwijk die wordt ontwikkeld grenzend aan bestaand gebied. De gemeente vindt het belangrijk de omwonenden op de hoogte te houden van wat er wanneer in Haarzicht gebeurt. Ook de overige belanghebbenden van Haarzicht zullen zo goed mogelijk worden geïnformeerd over en/of betrokken bij de planontwikkeling. Doelgroepen van de communicatie over Haarzicht zijn:

Bewoners en wijkraad

Het plangebied van Haarzicht grenst aan de oostzijde en de zuidzijde aan Vleuten. Aan de noordzijde grenst Haarzicht aan de Thematerweg waar zich lintbebouwing bevindt. Ten westen van Haarzicht ligt de oude dorpskern Haarzuilens. De omwonenden rondom Haarzicht zijn geïnformeerd over de inspraak op de Ontwikkelvisie op een informatieavond op 12 januari 2011 (zie verdere toelichting in paragraaf 14.3). De wijkraad Vleuten-De Meern is per brief geïnformeerd over de inspraak op de Ontwikkelvisie en heeft het boekje ontvangen. De wijkraad is mede uitgenodigd voor de informatieavond van 12 januari 2011. Toekomstige bewoners van de nieuwbouwwoningen zullen te zijner tijd worden benaderd via diverse kanalen, zoals Woningnet en Informatiecentrum Leidsche Rijn.

14.2 Overleg

Maatschappelijke voorzieningen

In Haarzicht komt een basisschool met gymzaal, kinderopvang, buitenschoolse opvang en mogelijk voorschool. Daarnaast is er ruimte gereserveerd voor een zorgpost. Met de dienst Maatschappelijke Ontwikkeling (DMO), de schoolbesturen en de zorgpartijen vindt gedurende de planvorming afstemming plaats om voor deze voorzieningen een geschikte plek in het plangebied te vinden.

Marktpartijen

De gronden in Haarzicht zijn grotendeels in eigendom van ontwikkelaars, Groep Haarzicht. Met Groep Haarzicht vindt structureel afstemming plaats over de ontwikkeling van Haarzicht. De ontwikkelaars zijn betrokken bij de totstandkoming van deze Ontwikkelvisie. In de volgende fasen (ontwerp-, voorbereidings- en

realisatiefase) heeft Groep Haarzicht de regie over het planproces. In het verdere planproces blijft nauwe afstemming plaatsvinden. Met de woningcorporatie Groenrand Wonen is overleg gevoerd over de sociale woningbouw in het plangebied, dit overleg wordt in de volgende fasen voortgezet.

Overheden

Verschillende afdelingen van de gemeente Utrecht hebben actief geparticipeerd in de vervaardiging van de Ontwikkelvisie. Het plan is voorgelegd aan enkele toetsende en adviserende organisaties, zoals het Regieatelier Leidsche Rijn, Wijkmanagementoverleg Vleuten-De Meern (WMO VdM) en de Gebiedscommissie Stad en Land. Met de Dienst Landelijk Gebied van de Provincie Utrecht heeft overleg plaatsgevonden over de aansluiting van Haarzicht op het Landinrichtingsplan Haarzuilens. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan zal ook met andere overheden contact worden opgenomen, zoals het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR).

14.3 Besluitvorming, participatie en inspraak

In het besluitvormingstraject van de planontwikkeling zijn twee specifieke gemeentelijke taken van belang: participatie en inspraak. Participatie vindt plaats voorafgaand aan besluitvorming door het gemeentebestuur, inspraak vindt plaats na besluitvorming door het gemeentebestuur. De gemeente draagt de verantwoordelijkheid voor de publiekrechtelijke taken zoals het voeren van de inspraak volgens de Inspraakverordening gemeente Utrecht (2010) en de bezwaarprocedure in het kader van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). In paragraaf 16.2 staan de communicatiemomenten van participatie en inspraak van het planproces Haarzicht in schema.

Besluitvorming: wat wordt er in deze Ontwikkelvisie vastgelegd?

De Ontwikkelvisie Haarzicht bevat de randvoorwaarden voor de ontwikkeling en de realisatie van het gebied en ook het beheer van de openbare ruimte. In het programma van eisen zijn diverse thematische randvoorwaarden opgenomen zoals: archeologie, programma, verkeer en stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de bouwwerken in het gebied. In de Ontwikkelvisie worden dus veel afspraken gemaakt over het toekomstige woongebied. Deze concept Ontwikkelvisie is door het college van Burgemeester en Wethouders vrijgegeven voor inspraak.

Product	Participatie	Publiekrechtelijk
Ontwikkelvisie	Niveau: informereren	Inspraaktraject o.b.v. de Inspraakverordening gemeente Utrecht
Stedenbouwkundig plan	Niveau: raadplegen	Inspraaktraject o.b.v. de Inspraakverordening gemeente Utrecht
Bestemmingsplan		Ter visie legging, mogelijkheid tot indienen zienswijzen bij de gemeenteraad in het kader van de Wro

Tabel 5. Participatie en inspraak planproducten Haarzicht

Na de inspraak wordt de Ontwikkelvisie definitief vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders en de gemeenteraad.

Participatie

De gemeente Utrecht hanteert bij bouwprojecten het 'participatiemodel voor complexe bouwinitiatieven'. Dit nieuwe beleid is begin 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. Uitgangspunt is dat de gemeente altijd de regierol op zich neemt bij communicatie en participatie. Daarnaast is er een standaard werkwijze opgesteld om deze regierol vorm te geven (zie de notitie 'Bouwen aan participatie', gemeente Utrecht, Stadsontwikkeling, oktober 2008). Het Projectbureau Leidsche Rijn zal deze standaard aanpak volgen.

Het Projectbureau Leidsche Rijn heeft in samenwerking met het Wijkservicecentrum Vleuten-De Meern de participatieniveaus vastgesteld voor de Ontwikkelvisie en het stedenbouwkundig plan. Voor de Ontwikkelvisie geldt het niveau informeren, voor het stedenbouwkundig plan geldt het niveau raadplegen (zie kader voor extra uitleg). Deze niveaus bepalen mede hoe de communicatie naar omwonenden wordt vormgegeven.

Er is een informatieavond gehouden over de Ontwikkelvisie op 3 februari 2010 in het kader van participatie. Op deze avond zijn de concept uitgangspunten van de Ontwikkelvisie gepresenteerd aan omwonenden en overige belanghebbenden van Haarzicht. Tijdens de avond zijn de volgende onderwerpen aan bod gekomen: proces, ambities, archeologie, groenstructuur en ecologie, programma, stedenbouw, verkeer, planning en communicatiemomenten. Op de avond werd duidelijk welke thema's bewoners belangrijk vinden.

In de fase van het Stedenbouwkundig plan wordt een klankbordgroep ingesteld. Hierin zullen omwonenden, bewonersorganisaties, toekomstige gebruikers en ondernemers deelnemen.

Inspraak

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft de concept Ontwikkelvisie vastgesteld en vrijgegeven voor inspraak op 7 december 2010. De inspraakperiode duurde van 15 december 2010 tot en met 16 februari 2011. Op 12 januari 2011 vond een informatieavond plaats in het kader van de inspraak. Alle reacties die de gemeente gedurende de inspraak van omwonenden en belanghebbenden

heeft ontvangen zijn gebundeld en vervolgens beoordeeld. Alle reacties zijn van commentaar voorzien in de Nota van Inspraak. Na de verwerking van de inspraakreacties is de aangepaste Ontwikkelvisie Haarzicht samen met de Nota van inspraak voorgelegd aan het college van Burgemeester en Wethouders en de gemeenteraad. Na vaststelling door het college ontvingen indieners van de zienswijzen de Nota van Inspraak en kregen daarmee het definitieve antwoord op hun reactie.

Op basis van de Ontwikkelvisie wordt een stedenbouwkundig plan (SP) opgesteld dat met behulp van inspraak definitief wordt vastgesteld. Het stedenbouwkundig plan zal ook worden gebruikt als basis voor het nieuwe bestemmingsplan, waarvoor eveneens zienswijzen kunnen worden ingediend. Het bestemmingsplan en stedenbouwkundig plan dienen als toetsingskader voor de omgevingsvergunningen in dit gebied.

Participatieniveaus:

Informeren: De gemeente bepaalt zelf de agenda voor besluitvorming en houdt betrokkenen op de hoogte. Betrokkenen hebben geen inbreng. Hun rol is toehoorder. Feitelijk is dit geen participatie. Plannen worden door gemeente en ontwikkelaar opgesteld zonder dat belanghebbenden invloed hebben. Zij worden wel geïnformeerd door bijvoorbeeld een wijkbericht, een informatieavond of een website.

Raadplegen: De gemeente bepaalt zelf de agenda, maar ziet betrokkenen als gesprekspartners bij ontwikkeling van beleid. Meningeën, ervaringen en ideeën worden geïnventariseerd, maar zijn voor de gemeente niet bindend. De rol van de participant is geconsulteerd. Dit betekent concreet dat de gemeente samen met ontwikkelaar een plan maakt en dit plan voorlegt aan (een vertegenwoordiging van) bewoners. Zij kunnen hierop reageren. Dit is tot op heden de meest gebruikte vorm van participatie. Voorbeeld hiervan is een consultatieavond waarbij expliciet gevraagd wordt om reacties die nog kunnen worden meegenomen in het vervolg.

15 TOETSING PLANPRODUCTEN

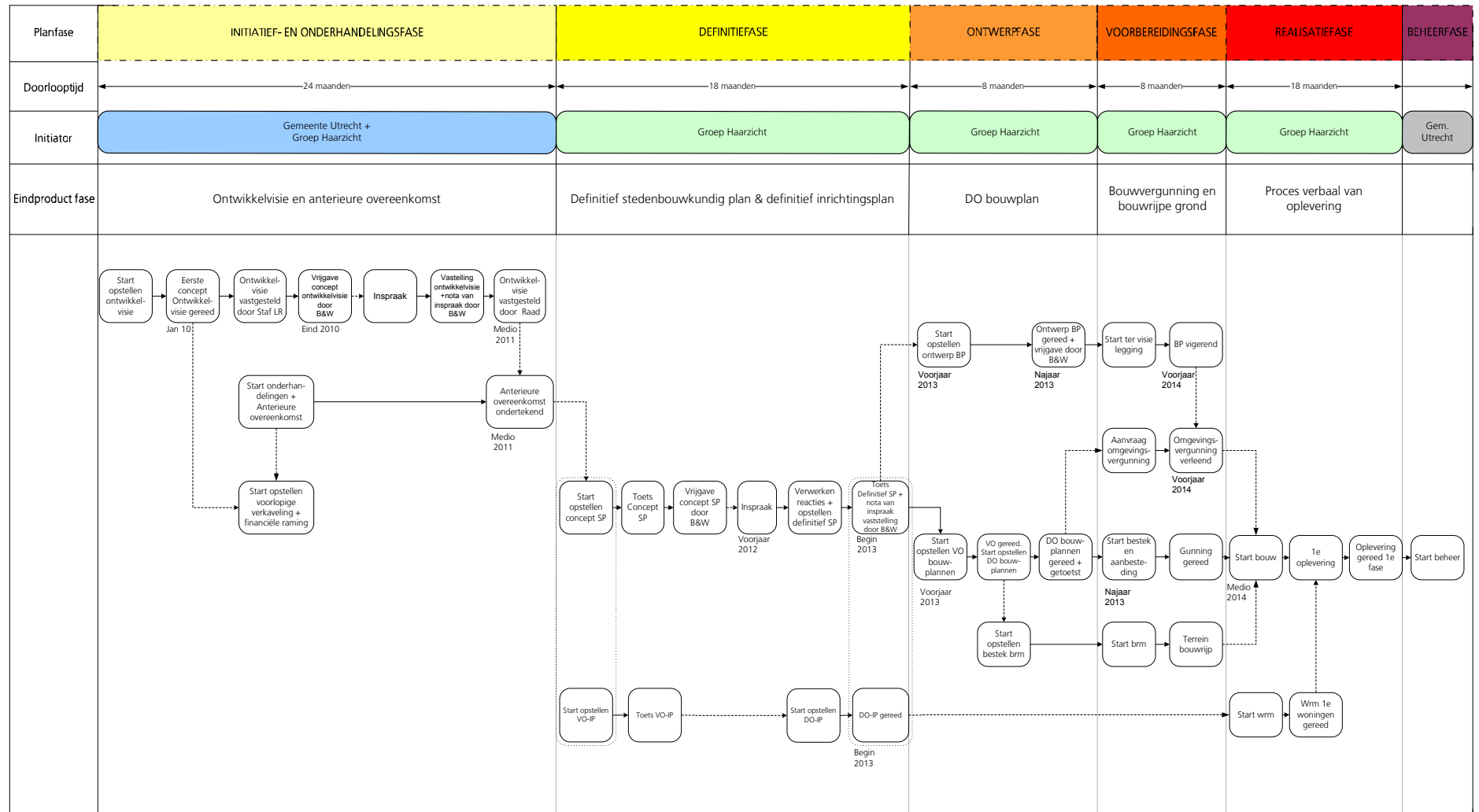
Toetsingskader

De ontwikkelaars zijn verantwoordelijk voor de ontwikkeling van de verdere planproducten zoals stedenbouwkundig plan, bestemmingsplan, inrichtingsplan en bouwplannen. De gemeente toetst de planproducten op het vooraf vastgestelde toetsingskader. Voordat de officiële toetsrondes van start gaan, zullen de producten vooraf en gedurende de ontwikkeling ervan al worden afgestemd met de betrokken gemeentelijke diensten en het interne projectteam. Dit om het planproces zo efficiënt mogelijk te laten verlopen en aanpassingen achteraf te voorkomen.

Het toetsingskader bestaat uit een ambtelijk deel en een bestuurlijk deel. Het ambtelijke traject bestaat uit toets- en adviesorganen, zoals het regieatelier Leidsche Rijn, de adviescommissie openbare ruimte, de welstandskamer, het wijkmanagementoverleg, de wijkraad Vleuten-De Meern en het gebiedsteam Leidsche Rijn/Vleuten-De Meern. Na de ambtelijke toetsronde stelt doorgaans het MT Leidsche Rijn de planproducten vast. Hierna zijn de plannen klaar voor het traject van de bestuurlijke besluitvorming. Afhankelijk van het plan zal het college van Burgemeester en Wethouders of de gemeenteraad het plan vaststellen. Sommige plannen hebben alleen goedkeuring van een toets- en adviesorgaan nodig en hoeven niet bestuurlijk te worden vastgesteld, zoals een inrichtingsplan en de bouwplannen.

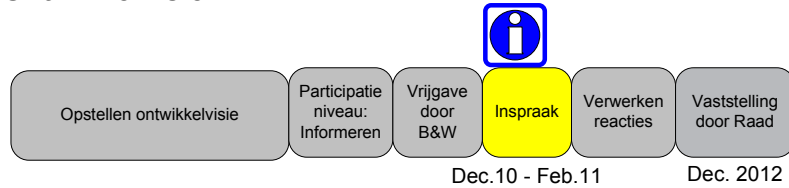
16 PLANNING

16.1 Planning planproces

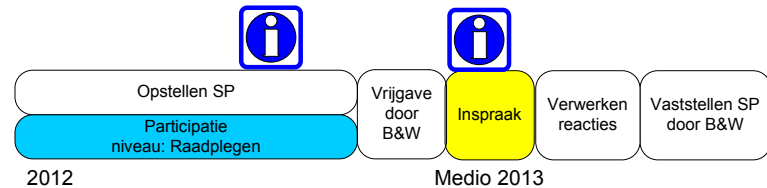


16.2 Planning communicatie

Ontwikkelvisie









Stedenbouwkundig Plan (SP)



Bestemmingsplan (BP)



Legenda

-  = Informatiemoment (bewonersavond)
-  = Activiteit planontwikkeling
-  = Informatieperiode volgens participatiebeleid
-  = Inspraakperiode volgens inspraak verordening gemeente Utrecht
-  = Ter visielegging/ beroep volgens Wet ruimtelijke ordening
-  = Activiteit is afgerond

Later in het traject bestaat de mogelijkheid voor beroep op de omgevingsvergunning

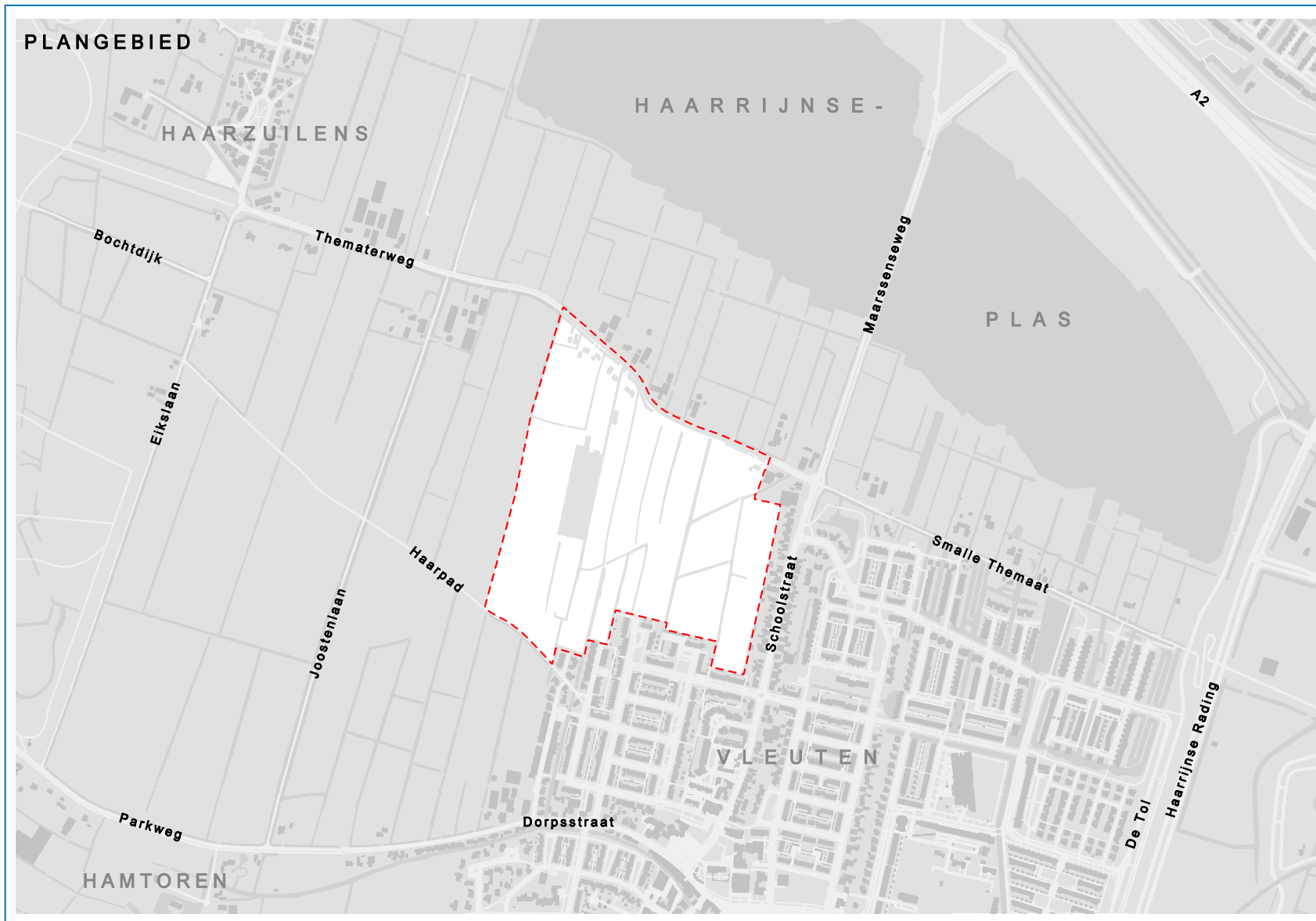
BIJLAGEN

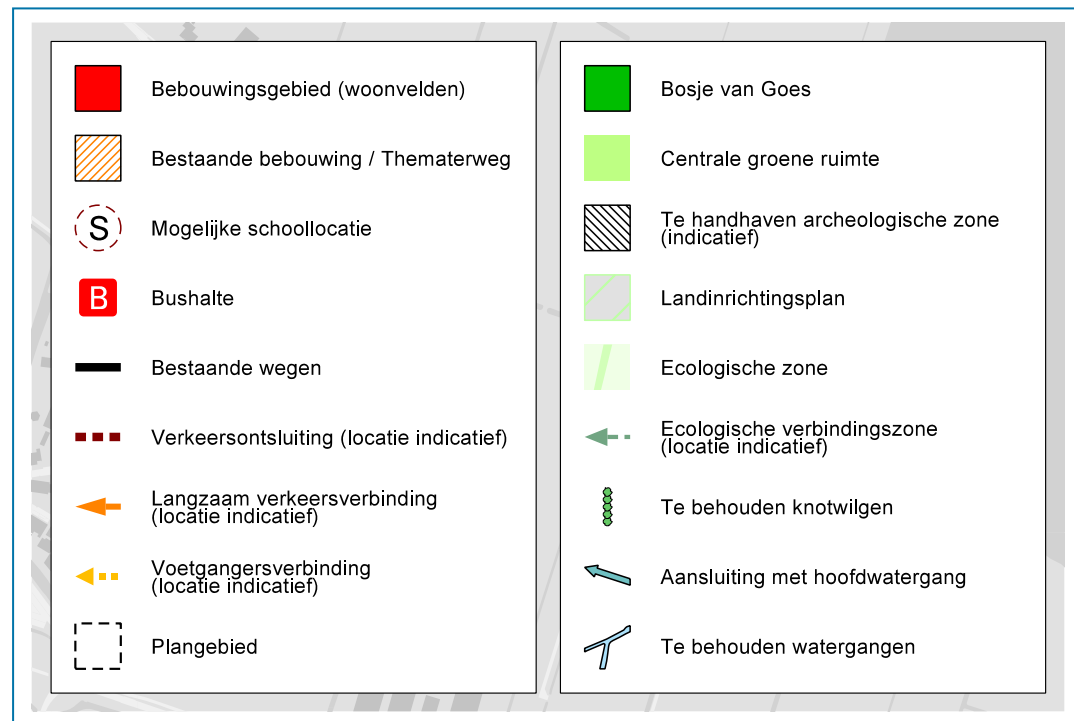
Bijlage 1. Programma maatschappelijke voorzieningen Haarzicht

Programma voorzieningen	bvo	footprint	Buiten- ruimte	Parkeer- ruimte	Parkeer- plaatsen	Uitgeefbaar gebied
	m ²	m ²	m ²	m ²	st	m ²
Basisschool (14 klassen)	1.910	955	1.080	175	7	
Gymzaal	455	455	0	125	5	
Kinderopvang						
(3 ruimten)	390	390	180	37,5	1,5	
BSO						
(2 ruimten)	260	260	120	25	1	
Voorschool						
(1 ruimte)	115	115	80	12,5	0,5	
Subtotaal	3130	2175	1460	375	15	4010
Jongerenhuiskamer (optioneel)	125	125	0	0	0	125
Inpassingsruimte						265
Totaal						ca 4400

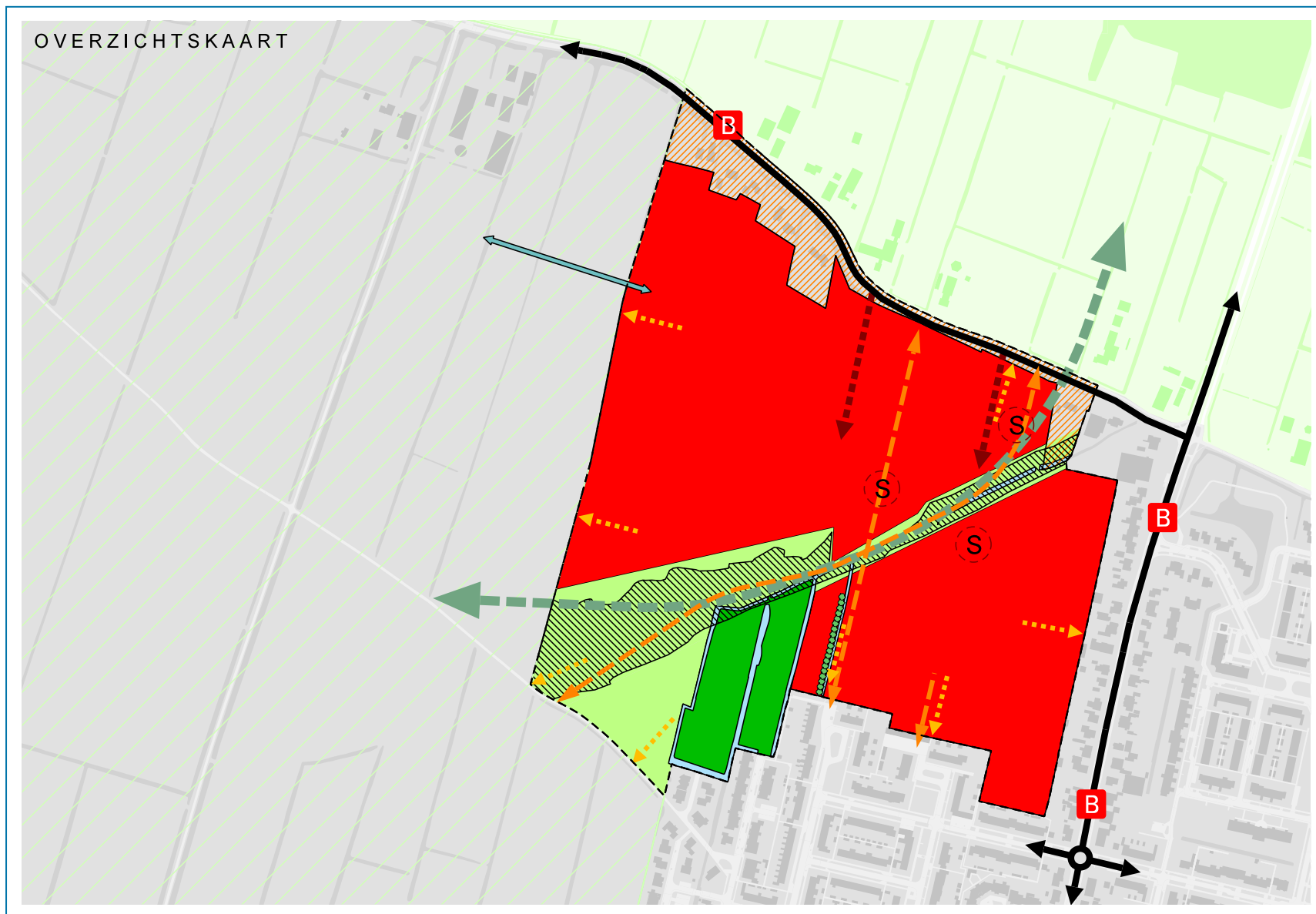
Tabel 6. Programma maatschappelijke voorzieningen Haarzicht

Bijlage 2. Kaart 16 overzichtskaart plangebied





Bijlage 3. Kaart 17 overzichtskaart randvoorwaarden



Bijlage 4. Amendement A84

ingediend raed 13.12.2012 (a)
aangenomen 13.12.2012 (a) 2012 / A84

Amendement - Zorgvuldige aanhechting van oud en nieuw

De Raad van de gemeente Utrecht, bijeen op 13 december 2012, ter bespreking van het voorstel tot vaststelling van de Definitieve Ontwikkelvisie Haarzicht,

Constaterende dat:

- het plangebied Haarzicht aan de oost- en zuidzijde grenst aan de bestaande bebouwing van de kern Vleuten;
- tuinen en bebouwing van percelen aan de Schoolstraat en Multatulistraat grenzen aan het plangebied;

Overwegende dat:

- bewoners van de Schoolstraat en de Multatulistraat zich zorgen maken over de wijze waarop de bouw van Haarzicht een inbreuk zal maken op hun privacy en de bezonning, afwatering, veiligheid en bereikbaarheid van hun perceel;

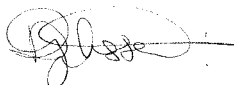
Besluit:

- aan het kopje 'Rand Vleuten', pagina 45 van de Ontwikkelvisie Haarzicht de volgende passage toe te voegen:

"Met het oog op de privacy en veiligheid van de bestaande woningen aan de Schoolstraat en Multatulistraat wordt een minimale afstand tussen de bestaande en nieuwe bebouwing in acht genomen. Deze afstand wordt in overleg met de klankbordgroep bepaald.

Deze ruimte kan worden ingevuld door de aanleg van een groenstrook, het laten aangrenzen van achtertuinen, het creëren van een brandgang ten behoeve van calamiteiten of het aanleggen/verbreden van een watergang."


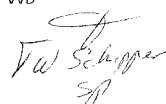
- het raadsvoorstel (argumenten en karittekeningen) en de beantwoording van de zienswijzen conform bovenstaande wijziging aan te passen.



Dimitri Gilissen
VVD



Jan Haveren
CDA



PvdA
B. BEERLINGE

afbeeld

ingediend van 13.12.2012 (u)
aangenomen mod. 13.12.2012 (a) tegel: P. de / SP

2012 / A 86

Amendement: Zelfrealisatie en zelfbeheer gaan hand in hand!

De gemeenteraad van Utrecht, bijeen op 13 december 2012, ter bespreking van de Ontwikkelvisie Haarzicht,

Overwegende dat:

1. De gronden in het plangebied op dit moment geen eigendom zijn van de gemeente,
2. Er geen dringende reden is om die gronden na realisatie van de woningen van de ontwikkelaars over te nemen,
3. De ambitie voor 'groen in zelfbeheer' wel een impuls kan gebruiken en 'grijs in zelfbeheer' ook voordelen kan hebben,
4. Een bijdrage gelijk aan de gemeentelijke budgetten voor het beheer van de betreffende vierkante meters openbare ruimte overgedragen kan worden aan de toekomstige bewoners,
5. Toegankelijkheid voor hulpdiensten en andere noodzakelijke publieke voorzieningen uiteraard gewaarborgd moet blijven,

In de overtuiging dat:

1. Bewoners van een nieuwe wijk uitstekend in staat zullen zijn zelf afspraken te maken om de openbare ruimte in hun buurt in te richten en te onderhouden.

~~Schrapt paragraaf 9.2 ("Onderhoud en overdracht") uit de ontwikkelvisie en voegt het volgende beslispunt toe aan het raadsbesluit:~~

~~3. Ernaar te streven zoveel mogelijk openbare ruimte bij de toekomstige bewoners in beheer te geven en het college opdracht te geven de mogelijkheden daartoe te onderzoeken, in samenspraak met de ontwikkelaars en toekomstige bewoners."~~

[Handwritten signature]
van Waveren (CDA)

[Handwritten signature]
Grijsel (VVD)

[Handwritten signature]
Chraskunic

[Handwritten signature]
Dijk

[Handwritten signature]
Pauze keijzer
grijsel

→ Voegt toe aan par. 9.2 : Daarbij ernaar te streven etc.

COLOFON

Samenstelling projectteam

Iris Oosterbeek-Mooij	Projectleider Haarzicht, Projectbureau Leidsche Rijn (PBLR)
Esther van Bladel	Projectleider Haarzicht, PBLR
Martje Keetman	Projectsecretaris, PBLR
Nico van Selm	Planeconoom, PBLR
Fon Maas	Senior Vastgoedadviseur, StadsOntwikkeling
René Bouman	Adviseur Wonen, StadsOntwikkeling
Dirk-Jan Hoekstra	Adviseur Verkeer en vervoer, StadsOntwikkeling
Han van Ringelstein	Beheerder Riolerings/gemalen, Stadswerken
Dymph Hoffmans	Adviseur Milieu, StadsOntwikkeling
Erik Graafstal	Adviseur Archeologie, StadsOntwikkeling
Onno Martens	Voormalig adviseur Onderwijshuisvesting, Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling (DMO)
Bas Lamers	Senior Beleidsmedewerker Onderwijshuisvesting, DMO
Stef Verheul	Assistent wijkmanager, Wijkservicecentrum Vleuten-De Meern
Maartje Hemmelder	Gebiedsmanager, Wijkservicecentrum Vleuten-De Meern

Betrokkenen bij planontwikkeling

Nora Hugenholtz	Directeur, PBLR
Wouter van der Poel	Voormalig directeur, PBLR
Paul Vreeken	Programmamanager, PBLR
Mark Leppen	Cadtekenaar, PBLR
Ina Massop	Gebiedsmanager, StadsOntwikkeling
Han Bleijs	Gebiedsmanager, StadsOntwikkeling
Anne Wittekamp	Hoofd Realisatie, PBLR
June Schotborgh	Communicatieadviseur, Wijkservicecentrum Vleuten-De Meern
Erik Leisink	Voormalig adviseur, DMO
Jacques Hufner	Accountmanager, DMO

Erica van Dijk
Marius Palsma

Michiel Rijsdijk
Petra Sala

Willem Helsloot
Gerard Klomp
Hugo Nijhoff
Susan Dammers
John Nederhof
Luc Bos

Servaas Schoone
Esther Brouns
Floor Veer
Peter Blummel

Adviseur, Stadswerken IBU
Voormalig projectmedewerker Water, Stadswerken
Specialist ontw. Uitv., Stadswerken
Stedenbouwkundige, Urbis bureau voor stadsontwerp
Ontwikkelaar, BPF Bouwinvest
Ontwikkelaar, Bunnik Projecten
Ontwikkelaar, AM Wonen
Planeconoom, AM Wonen
Manager projecten, GroenrandWonen
Stedenbouwkundige, Luc Bos
Stedenbouwkundigen
Adviseur huisvesting, SPO
Voormalig planner, Triode
Voormalig planner, Triode
Planner, Triode

Eindredactie

Projectbureau Leidsche Rijn

Grafische vormgeving

Sabel Design, Bilthoven

Beeldmateriaal

Urbis bureau voor stadsontwerp
CAD-atelier Projectbureau Leidsche Rijn

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Iris Oosterbeek-Mooij, projectleider Haarzicht, telefoon (030) 286 00 00. Voor actuele informatie over plannen en ontwikkelingen in Leidsche Rijn kunt u de website raadplegen: www.leidscherijn.nl.

Aan de inhoud van deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.



