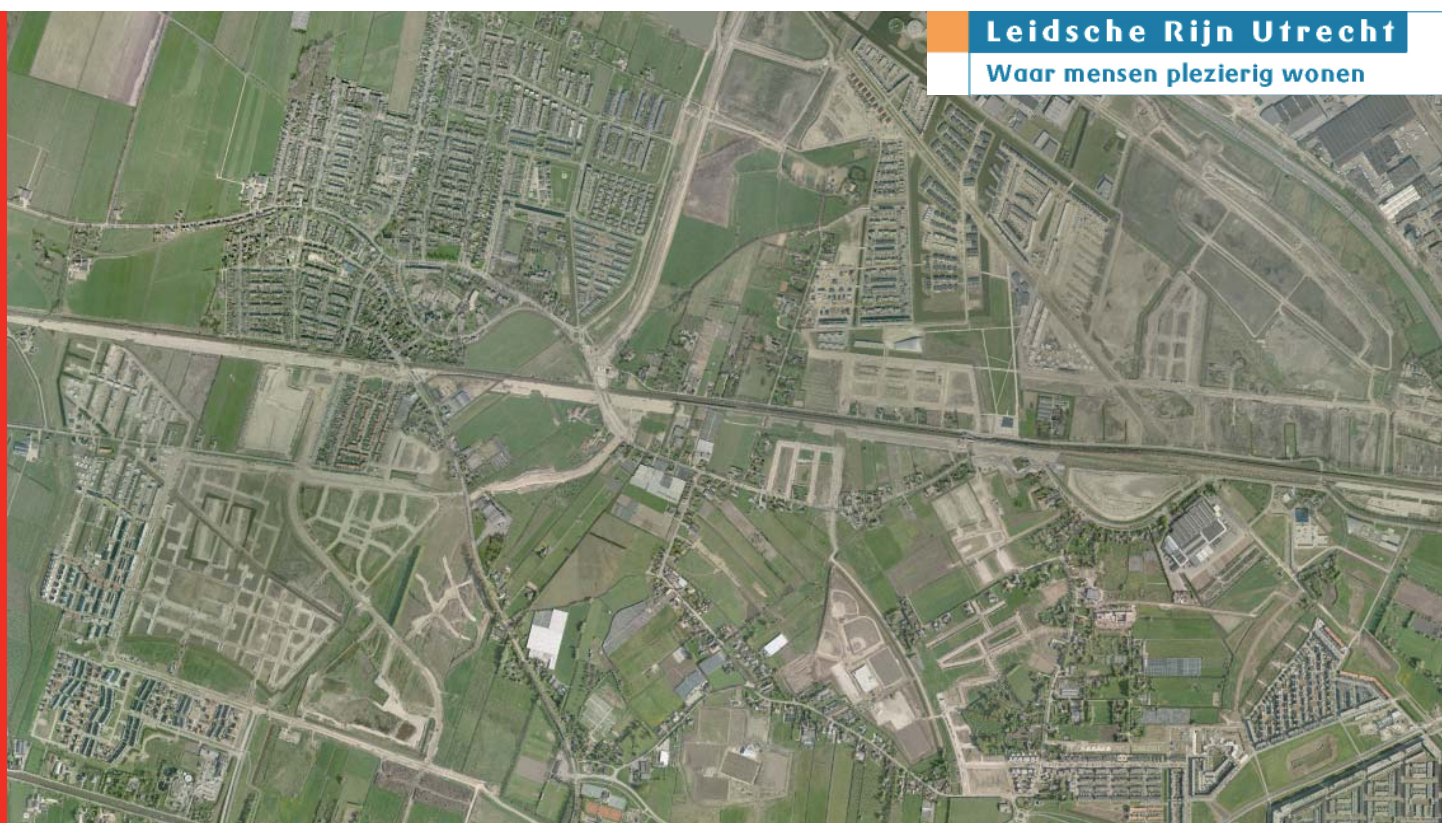


Bestemmingsplan



Leidsche Rijn Utrecht
Waar mensen plezierig wonen

Leidsche Rijn Park

juni 2006



||||||| = locatie plangebied



Bestemmingsplan Leidsche Rijn Park

Toelichting en voorschriften

Juni 2006

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	7
1.1.	Doel van het bestemmingsplan	7
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied	9
1.3.	Vigerende plannen	9
1.4.	Planvorm	10
1.5.	Planning	10
1.6.	Opzet van de toelichting	10
2.	Beleidskader	11
2.1.	Algemeen	11
2.2.	Rijksbeleid	11
2.3.	Provinciaal en regionaal beleid	12
2.4.	Gemeentelijk beleid: Algemeen	15
2.5.	Gemeentelijk beleid: Leidsche Rijn	18
2.6.	Gemeentelijk beleid: Leidsche Rijn Park	20
3.	Het plan	25
3.1.	Inleiding	25
3.2.	Functioneel-ruimtelijke analyse	25
3.3.	Uitgangspunten	31
3.4.	Beschrijving van het plan	32
4.	Programma	41
4.1.	Groen	41
4.2.	Maatschappelijke voorzieningen	41
4.3.	Wonen	42
4.4.	Horeca	43
4.5.	Verkeer en parkeren	43
5.	Milieu- en overige uitvoeringsaspecten	49
5.1.	Geluid	49
5.2.	Bedrijven	52
5.3.	Bodem	54
5.4.	Luchtkwaliteit	55
5.5.	Waterparagraaf	56
5.6.	Kabels en leidingen	60
5.7.	Externe veiligheid	60
5.8.	Ecologie en Flora- en Faunawet	61
5.9.	Cultuurhistorie	63
6.	Juridische planbeschrijving	65
6.1.	Verantwoording planvorm	65
6.2.	Plankaart	66
6.3.	Artikelsgewijze toelichting	66
6.4.	Handhaving	73

7.	Economische uitvoerbaarheid	75
8.	Inspraak en overleg	77

1. Inleiding

1.1. Doel van het bestemmingsplan

Ambitie

In de provincie Utrecht wordt momenteel gewerkt aan de realisatie van de grootste nieuwbouwlocatie van Nederland: Leidsche Rijn. Onderdeel van deze locatie is een park van circa 310 hectare: het Leidsche Rijn Park. Daarmee is Leidsche Rijn een unieke Vinex-locatie. Het is namelijk de enige grote stadsuitbreiding in Nederland waar een omvangrijk en betekenisvol groengebied onderdeel is van de opgave.

Voor de stadsbewoner is een park op loopafstand van de woning een belangrijke aanvulling op en een doorslaggevende factor in de waardering van zijn woning en de omgeving. Daarom wordt dit park ook aangelegd. Gezien de ligging kan het bovendien de identiteitsdrager zijn van het gehele toekomstige woongebied. Terwijl elke wijk en elke buurt zijn eigen signatuur heeft, is het park een constante.

Een projectie van de contouren van het park over de huidige situatie geeft een goed beeld van de omvang van de opgave. Er moet een openbaar park worden aangelegd in een gebied dat wordt bewoond en dat volop in gebruik is. Kortom: een gebied met bestaande kavels en wegen. Bij de inpassing moet dus rekening worden gehouden met de belangen van de individuen die er nu wonen en/of er hun bedrijf hebben.

De hoofdstructuur van het Leidsche Rijn Park bestaat uit de volgende elementen:

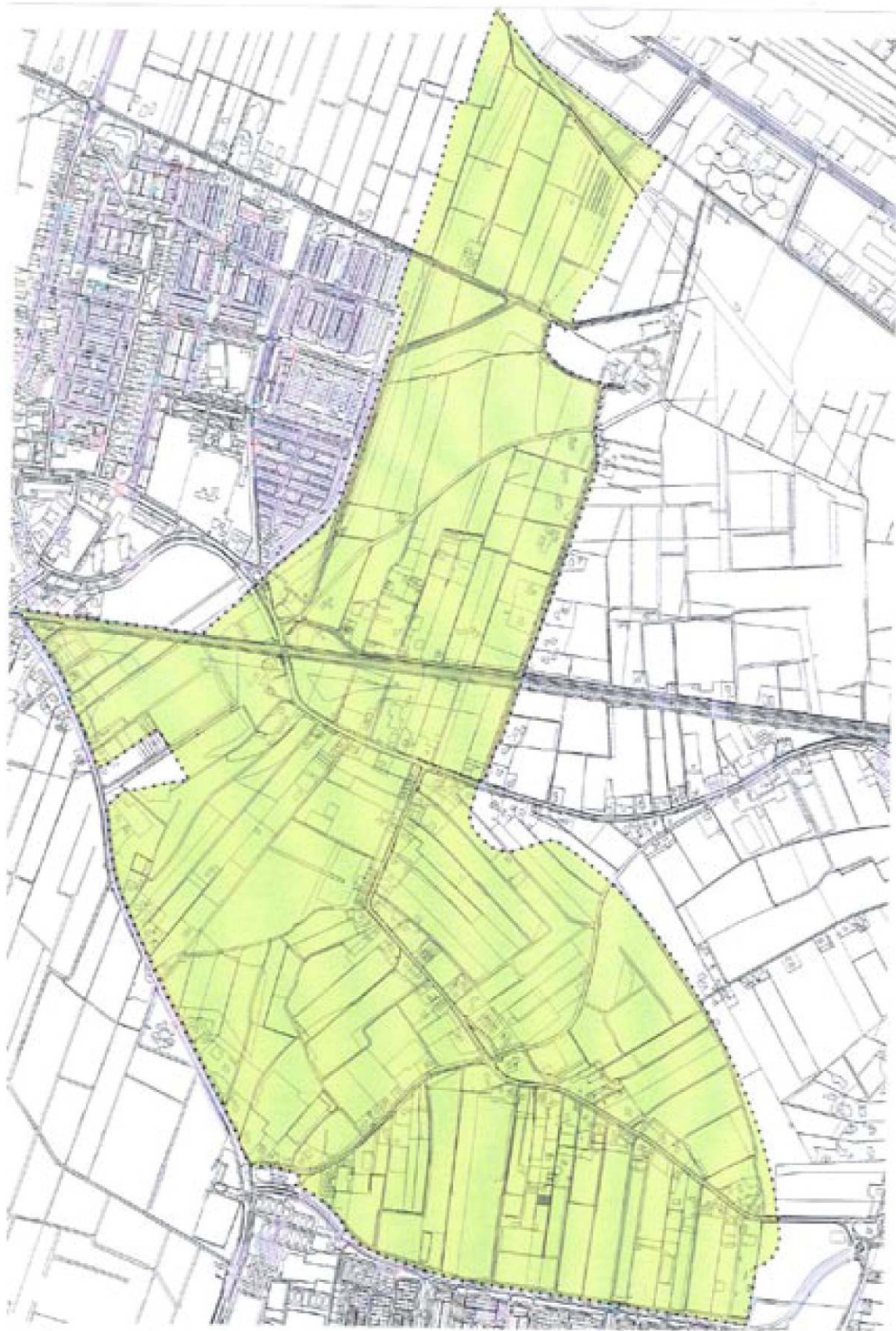
- Het Jac.P. Thijsselint als lineair park. Dit Lint is een doorlopende brede zone die het gehele park omringt. De zone bestaat uit een verhard pad met aan weerszijden groene weides en een zoveel mogelijk doorlopende bomenrand.
- De sportparken, bedoeld voor te verplaatsen sportverenigingen, waarbij het parkkarakter wordt benadrukt door een inrichting met bomen en hagen.
- De Binnenhof als een centraal in het Leidsche Rijn Park gelegen groengebied. In de Binnenhof ligt de nadruk op natuur, cultuur, rust en ruimte.
- *De Parkmuur* als omheining van de Binnenhof.
- *De Vikingrijn*, ofwel de herstelde loop van de Oude Rijn.

Parkontwikkeling, in de vorm zoals nu voorgesteld, kent een tijdsdimensie van 25 tot 50 jaar en langer. De ontstaansgeschiedenis van belangrijke parken in Nederland tonen dit aan. De verwezenlijking van deze ambities ontstijgen de tijdshorizon van VINEX Leidsche Rijn.

Doel bestemmingsplan

De basis voor dit bestemmingsplan is het Programma van Eisen (PvE). Het PvE bevat een toelichting op het te realiseren ontwerp voor het Leidsche Rijn Park, welke goeddeels is overgenomen in deze toelichting. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisering van een groot deel van het PvE mogelijk.

Afbeelding 1: Ligging Plangebied



1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het hart van het nieuwe woon- en werkgebied Leidsche Rijn. Dit gebied, ten westen van de A2 en ten noorden van de A12, wordt ontwikkeld rond de bestaande woonkernen Vleuten en De Meern. De toekomstige woonwijken liggen rondom het park: ten noordoosten Terwijde; ten oosten Het Zand en Parkwijk; ten zuidoosten Langerak en De Woerd en ten westen Vleuterweide. Aan de noordzijde van het plangebied ligt de natuur- en recreatieplas Haarrijnseplas; ten zuiden ligt het Castellum, de archeologische vindplaats. Het plangebied wordt doorsneden door twee zogenoemde stadsassen: de toekomstige verkeersverbindingen met Utrecht en de te verdubbelen spoorlijn Utrecht - Woerden.

Een aantal gebieden die wel in het PvE is opgenomen is buiten dit bestemmingsplan gelaten in verband met de fasering of omdat over die plandelen nog te veel onzekerheid is. Als plangrens wordt in beginsel de buitenzijde van het Lint aangehouden (zie ook bijgevoegde kaart). Dat betekent dat het voorheen Utrechtse deel meegenomen wordt. Verder heeft het tot gevolg dat de volgende gronden buiten het plan vallen:

- de Hoge Woerd;
- boerderij Den Engh;
- de gronden tussen Vleuten, het spoor en het Jac.P. Thijsselint;
- sportpark Fletiomare-Oost;
- woningbouwlocatie Utrechtseweg-Oost.

1.3. Vigerende plannen

Het gebied valt op dit moment voor een groot deel onder de plannen:

- Landelijk gebied Vleuten-De Meern, vastgesteld 18 juni 1974 en goedgekeurd 11 juli 1975, KB 26 mei 1981. De huidige bestemmingen zijn diverse vormen van agrarische doeleinden en enkele bedrijven. Op enkele plaatsen komt de aanduiding '2e beschermingsgebied waterwinplaatsen' voor.
- Bestemmingsplan Leidsche Rijn 1999, vastgesteld 28 oktober 1999 en goedgekeurd 6 juni 2000, RvS 27 februari 2002. De huidige bestemmingen zijn Gemengde doeleinden, uit te werken en Transportleidingen.

Daarnaast vallen delen van het gebied nu onder de volgende plannen:

- Bestemmingsplan De Tol, vastgesteld 28-6-94 en goedgekeurd 29-11-94: betreft het noordwestelijke deel van het toekomstige Jac.P. Thijsselint tussen de Hindersteinlaan en de Liesveldse Wetering. De huidige bestemming is gedeeltelijk Agrarische doeleinden met wijzigingsbevoegdheid Verkeer en gedeeltelijk Groen-Water-Verkeer.
- Bestemmingsplan Vleuten-Zuid, vastgesteld 28 februari 1978 en goedgekeurd 19 juni 1979, KB 26 juli 1982: betreft de percelen rond Wilhelminalaan 2 t/m 12. De huidige bestemming is Bedrijfsbebouwing, Spoorweg en Parkeergelegenheid.

- Bestemmingsplan Recreatieplan Fletiomare, vastgesteld 7 september 1971 en goedgekeurd 26 juni 1972: betreft de locatie van het zwembad Fletiomare. De huidige bestemming is Recreatie.
- Bestemmingsplan 'Woonwagenpark', vastgesteld 13 juli 1982 en goedgekeurd 11 december 1984, KB 10 april 1986: betreft woonwagenlocatie Wilhelminalaan. De huidige bestemming is gedeeltelijk woonwagenstandplaatsen en gedeeltelijk beplantingsstrook, weg en water.

1.4. Planvorm

Bij de opzet van het plan is hoofdzakelijk gekozen voor twee bestemmingsmethodieken, waarbij voor gedeelten van het plangebied is gekozen voor een eindbestemming en bij andere gedeelten is gekozen voor een globale, door burgemeester en wethouders ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, nader uit te werken bestemming. De bestaande en te handhaven functies zijn voorzien van een gedetailleerde eindbestemming. De nieuwe functies, waaromtrent enige duidelijkheid is, zoals de Binnenhof, het Lint (rondom het park) en de sportparken, hebben een globale eindbestemming gekregen. In hoofdstuk 7 wordt nader ingegaan op de planvorm.

1.5. Planning

De realisatie van het Leidsche Rijn Park verloopt in twee fasen. In fase 1 (tot en met 2009) wordt het Jac.P. Thijsselint gerealiseerd. De prioriteit ligt bij dit Lint omdat deze het gehele park omvat en de directe relatie vormt met de omliggende woonwijken.

Daarnaast omvat de eerste fase een aantal onderdelen die een zekere urgentie kennen. Dat zijn bijvoorbeeld de twee scoutingverenigingen, een tuincentrum, een manege en de sportverplaatsingen. De aanleg van Stroomweg de Tol vindt vanaf begin 2004 plaats. De aanleg van de Noordelijke Stadsas gebeurt ook in de eerste fase. Bovendien start de aanleg van de Binnenhof. In de tweede fase (vanaf 2010) volgt de afronding van de Binnenhof, uitvoering van de Parkmuur, de Vikingrijn en aanleg van de kunstwerken bijvoorbeeld het Jac. P. Thijsselint. De ontwikkeling van het Leidsche Rijn Park hangt dus in grote mate samen met de eigendomssituaties. Binnen het park wordt zoveel mogelijk gestreefd naar een gelijktijdige en opeenvolgende uitvoering. De haalbaarheid hiervan is echter in grote mate afhankelijk van de voortgang van de verwervingen. In hoofdstuk 4 wordt verder ingegaan op de planning.

1.6. Opzet van de toelichting

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt het beleid van rijk, provincie en gemeente geschetst. Vervolgens komen in hoofdstuk 3 en 4 de huidige situatie en gewenste toekomstige situatie aan bod. In hoofdstuk 5 worden milieuaspecten, zoals geluid en luchtkwaliteit besproken. In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de juridische planvorm. Tenslotte komen in hoofdstuk 7 en 8 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde (zie ook bijlage 1 en 2).

2. Beleidskader

2.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de beleidsuitgangspunten van de verschillende overheden; Rijksoverheid, provincie en gemeente. Hierbij worden de plannen steeds gedetailleerder, en meer toegespitst op het plangebied. Het bestemmingsplan is een juridisch kader waarbinnen de in de verschillende nota's en programma's uitgesproken intenties en wensen bindend kunnen worden vastgelegd.

2.2. Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op 23 april 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte vastgesteld en ter behandeling aan de Tweede Kamer gezonden. De Nota Ruimte is uitgebracht als het kabinetsstandpunt (deel 3) van de planologische kernbeslissing (PKB) Nationaal Ruimtelijk Beleid. De nota bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Centraal staat het bundelen van verstedelijking en economische activiteiten. Dit betekent dat nieuwe bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand komt in bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaand stedelijk gebied (verouderde bedrijventerreinen en wijken) aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt door revitalisering, herstructurering en transformatie.

Voor groen signaleert de Nota Ruimte dat de ontwikkeling van recreatievoorzieningen de afgelopen decennia is achtergebleven bij de verstedelijking. Bovendien is mede door het beleid van de compacte stad veel groen verdwenen: sportvelden en volkstuincomplexen zijn vaak naar de stadsrand verplaatst, 'groene' plekken bebouwd. Door de hoge grondprijzen hebben nieuwe wijken vaak een hoge woningdichtheid en weinig groen. In en rond de steden ontstaat door dit alles een groot tekort aan recreatiemogelijkheden. Bovendien voldoet het huidige groen vaak niet aan de huidige kwaliteitseisen en is in veel gevallen versnipperd en matig toegankelijk. Het is dan ook van belang om voldoende ruimte te reserveren voor groengebieden en andere recreatiemogelijkheden en te streven naar een balans tussen rood en groen/blauw. Het Rijk beschouwt het als een onderdeel van de te garanderen basiskwaliteit dat alle burgers toegang hebben tot voldoende groene en blauwe recreatiemogelijkheden. De beschikbaarheid daarvan in het buitengebied moet in balans zijn met de ontwikkeling van het bebouwde gebied. Van provincies en gemeenten wordt verwacht dat zij deze balans tussen bebouwing en groen/blauw meenemen in hun ruimtelijke plannen. Het gaat daarbij ook om verbetering van de bereikbaarheid en toegankelijkheid van de groene ruimte, zowel door belemmeringen weg te nemen als door het wandel, fiets- en waterrecreatienetwerk te vergroten.

Overeenkomsten vinex-locatie Leidsche Rijn (voor Leidsche Rijn-plannen)

In het kader van de Vinex hebben de ministers van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu, Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, Verkeer en Waterstaat en Binnenlandse Zaken, de provincie Utrecht, het Regionaal Beraad Utrecht (RBU), de gemeenten Utrecht, Harmelen, Houten en Nieuwegein, en de Vervoerregio Utrecht op 8 maart 1993 het Vinex-startconvenant getekend, ter voorbereiding op het af te sluiten Vinex-uitvoeringscontract. Het 'Spoorboekje Vinex voor de regio Utrecht' (28 april 1993) noemt 22 projecten en onderwerpen die van belang zijn voor de voorbereiding van het uitvoeringscontract. In het bestuurlijk overleg is afgesproken om, waar mogelijk, de uitvoering van de Vinex-projecten te laten samenvallen met de werkzaamheden in het kader van het Intergemeentelijke Structuurplan. Dit geldt ook voor onderwerpen die een relatie hebben met bijvoorbeeld het Streekplan, de Vervoerregio en het milieueffectrapport (MER).

Op 8 februari 1994 hebben het Rijk en de regio het Vinex-onderhandelaarsakkoord afgesloten, als tussenstap naar de ondertekening van het uitvoeringscontract. In dit akkoord is overeengekomen dat in de periode 1995-2005 in de regio Utrecht 31.600 woningen worden gerealiseerd, waarvan 20.000 woningen in de verstedelijkings-richting Utrecht / Vleuten - De Meern (de locatie Leidsche Rijn). Voorts is afgesproken dat het zwaartepunt van de woningbouwproductie zal liggen in de eerste helft van die periode (dus vóór het jaar 2000), om het woningtekort in te lopen.

Op 13 oktober 1994 is het 'Protocol inzake vaststelling van het Vinex-uitvoeringscontract Regio Utrecht' getekend. Dit is een juridische vertaling van het onderhandelaarsakkoord. Het protocol is vervolgens ter goedkeuring voorgelegd aan de verschillende gemeenteraden, wat uiteindelijk heeft geleid tot daadwerkelijke ondertekening van het Vinex-uitvoeringscontract op 22 december 1994 door alle betrokken partijen, die het Startconvenant hebben ondertekend, plus de toenmalige gemeente Vleuten - De Meern.

De afspraken, die in het VINEX-uitvoeringscontract zijn vastgelegd, omvatten onder andere de omvang van het woningbouwprogramma, de ontsluiting van het gebied door (hoogwaardig) openbaar vervoer, de realiseringstermijn en de financiering. Vervolgens heeft dit programma zijn vertaling gekregen in het Masterplan Leidsche Rijn.

2.3. Provinciaal en regionaal beleid

Streekplan Provincie Utrecht

Het Streekplan Utrecht 2005-2015 is op 13 december 2004 vastgesteld. Het plan heeft de volgende kernpunten:

- Het watersysteem medebepalend laten zijn bij het toekennen en ontwikkelen van ruimtelijke functies;
- behoud van aardkundige en cultuurhistorisch waardevolle gebieden en objecten en het vergroten van de herkenbaarheid, zichtbaarheid, functionaliteit en toegankelijkheid ervan;
- bereikbaarheid van de provincie op een acceptabel niveau brengen en de gevolgen van de mobiliteit voor het leefmilieu op een aanvaardbaar niveau brengen;
- opvang van de eigen bevolkingsgroei, waarbij ook gekeken wordt naar differentiatie en kwaliteitsverbetering van woon- en werkmilieus;
- ruimte blijven bieden voor duurzame economische ontwikkelingen binnen de provincie.

Het plangebied is op de streekplankaart aangeduid als stedelijk gebied. Met betrekking tot het plangebied stelt het streekplan dat de stedelijke veranderingsprocessen als stads- en dorpsvernieuwing, herstructurering en verdichting van groot belang zijn.

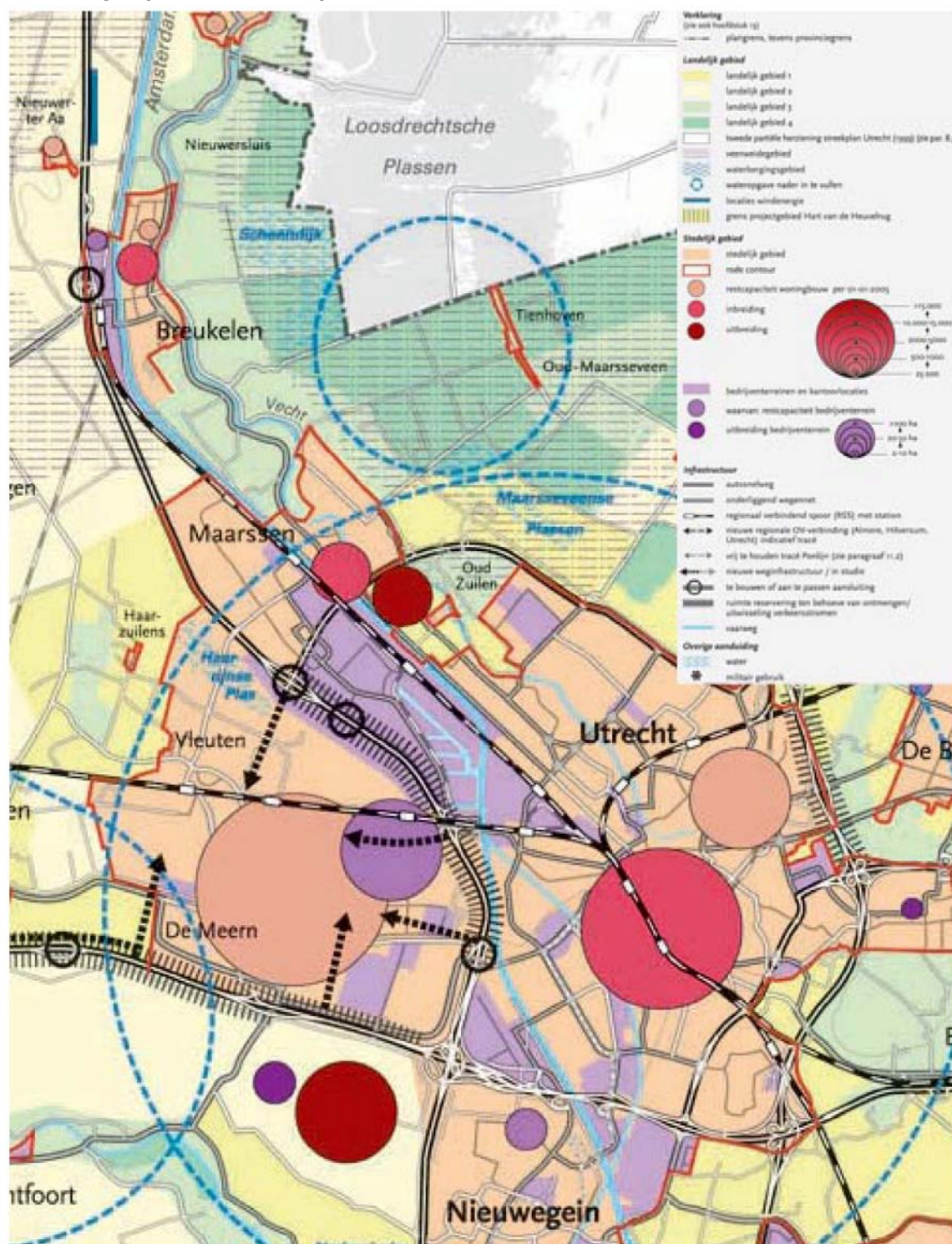
Aan de westkant van Utrecht willen Gedeputeerde Staten een landschappelijk aantrekkelijke, duurzame overgang realiseren van stad naar land. Hier verbindt deze overgang Leidsche Rijn met het open weidegebied van het Groene Hart. Het Leidsche Rijn Park, de Haarrijnse Plas en nieuw groen op en rondom het landgoed Haarzuilens zijn daarin de belangrijkste schakels.

Groen in en om de stad zorgt voor een aantrekkelijk leefmilieu. De kwaliteit van de directe woon- en leefomgeving wordt mede bepaald door de aanwezigheid van groenvoorzieningen. Met name in de grotere steden zijn grotere parken, groenstructuren rondom wegen en speelplaatsen van groot belang voor de dagelijkse vrijetijdsbesteding en het welbevinden van de inwoners. Gedeputeerde Staten vinden het daarom belangrijk dat bij plannen voor stedelijke vernieuwing en inbreiding ook de kwaliteit van het stedelijk groen wordt betrokken. In nieuw aan te leggen woonwijken vinden wij het van belang dat wordt gestreefd naar goede, bij de omvang van de wijk passende groenvoorzieningen op buurt- en wijkniveau. Daarbij wordt rekening gehouden met de groensituatie in de aangrenzende buurten en wijken. Zeker in de stadsgewesten is het van belang recreatieve groenvoorzieningen, als tegenpool van de verstedelijking, tijdig aan te leggen. De aanleg van het groen in beide stadsgewesten blijft echter achter. Dat komt vooral door de hoge grondprijzen. Om het tijdig realiseren van recreatieve groenvoorzieningen voor nieuwe woningbouwlocaties zeker te stellen, vinden gedeputeerde staten het noodzakelijk de uitvoering en financiering van beide ontwikkelingen zoveel mogelijk te koppelen. Recreatieve voorzieningen kunnen dan (voor een deel) worden gefinancierd vanuit de exploitatie van de stedelijke ontwikkeling.

Het groen in de stadsrandzones moet zowel stedelijke (onder meer horeca, leisure, sportvoorzieningen) als groen/blauwe (recreatief groen, varen, schaatsen) vrijetijdsbesteding mogelijk maken. Gedeputeerde Staten streven er dan ook naar dat de inrichting van deze gebieden tot een gecombineerd aanbod van voorzieningen voor de vrijetijdsbesteding leidt. Bij het realiseren van het nieuwe recreatieve groen worden zo veel mogelijk koppelingen gelegd met waterberging en natuur. In het kader van VINAC is 49 ha regionaal groen gepland binnen de rode contouren. Deze ha vallen onder verantwoordelijkheid van het BRU en de desbetreffende gemeente. In Leidsche Rijn wordt hiermee een deel van het Leidsche Rijn Park gerealiseerd.

Uitgaande van het huidige woningbouwprogramma zien Gedeputeerde Staten in het stadsgewest Utrecht tussen 2000 en 2015 met name een toename van groenstedelijke woonmilieus. Deze toename wordt veroorzaakt door de oplevering van grote aantallen woningen in dit woonmilieu (o.a. Zenderpark, Houten-Zuid en Leidsche Rijn). Hiertegenover staat een afname van stedelijk buitencentrum woonmilieus, met name als gevolg van de herstructureringsopgave. Tevens zijn er kansen om tegemoet te komen aan de gesignaleerde behoefte aan centrumstedelijke woonmilieus (diverse locaties in de stad Utrecht, Centrum Leidsche Rijn).

Afbeelding 2: plankaart Streekplan



Regionaal Structuurplan

In januari 2002 heeft het Algemeen Bestuur van het BRU een herziening van het RSP vastgesteld. Deze herziening is in februari 2002 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. De concrete beleidsbeslissingen, die het (bouw)programma tot 2005 betreffen, zullen door de gemeente in acht moeten worden genomen bij de vaststelling van bestemmingsplannen.

Concrete beleidsbeslissing 2 heeft betrekking op het Leidsche Rijn Park: 'De ontwikkeling van een stedelijk recreatief groencomplex (Rijnsche Park) met de begrenzing zoals op bijgevoegde plankaart Leidsche Rijn is aangegeven en met het programma zoals beschreven in het Ontwikkelingsplan Rijnsche Park, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van de gemeente Utrecht d.d. 7-12-2000 en d.d. 1-2-2001'.

Het voorliggend bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten en de concrete beleidsbeslissingen zoals ze in het RSP zijn vastgelegd. Momenteel is de BRU bezig het opstellen van een RSP voor de periode 2005-2015, met een doorkijk naar 2030.

2.4. Gemeentelijk beleid: Algemeen

Structuurvisie Utrecht

De Structuurvisie is vastgesteld op 1 juli 2004. In de Structuurvisie zijn de kernkwaliteiten van de stad verwerkt in drie ontwikkelingsperspectieven: "De Markt", "Het Podium" en "De Binnentuin". In het perspectief "De Markt" wordt het economische, dynamische en hoogstedelijke karakter van de stad versterkt. Ontwikkelingsperspectief "Het Podium" richt zich op de stad als ontmoetingsplaats voor kunst, cultuur, onderwijs, voorzieningen en recreatie. Perspectief "De Binnentuin" wil ruimte geven aan de specifieke identiteit van wijken en buurten.

Leidsche Rijn Park geldt in de Structuurvisie als een van de vier podia van de stad Utrecht. Een podium levert een aanbod voor mensen uit de stad, maar ook voor mensen uit andere steden en dorpen. Daarbij gaat het om de echte 'inconen' voor de stad, die (mede)bepalend zijn voor de identiteit van de stad op schaalniveau van het land. Naast Leidsche Rijn Park en centrum Leidsche Rijn, worden ook de historische binnenstad, het stationsgebied en de uithof als 'iconen' in de structuurvisie vermeld.

Monumenten en cultuurhistorie

Op gemeentelijk niveau speelt de Cultuurhistorische Effectrapportage Leidsche Rijn (1995) een belangrijke rol bij het ontwerp en ontwikkeling van Leidsche Rijn (zie ook §3.2). Daarnaast is in 2004 het Monumentenbeleidsplan "Beheer van de chaos door eeuwen" door de Utrechtse gemeente raad goedgekeurd. In dit beleidsdocument wordt benadrukt dat cultuurhistorische waarden van groot belang zijn bij de ruimtelijke ordening. Cultuurhistorische waarden moeten in de besluitvorming een duidelijke plek houden in de ruimtelijke ordening, natuurlijk naast andere belangen die hierbij een rol spelen. Het doel daarvan is bij te dragen aan de kwaliteit van de ruimtelijke ordening in de stad.

Welstandsnota

De sinds 1 januari 2003 gewijzigde Woningwet kent een driedeling in bouwvergunningvrije, licht-bouwvergunningplichtige en regulier bouwvergunningplichtige bouwwerken.

Voor toetsing van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand gelden voor deze soorten bouwwerken verschillende procedures. Bouwvergunningplichtige bouwwerken dienen een welstandstoetsing te krijgen door de welstandscommissie. Voor kleinere, veel voorkomende bouwwerken - meestal lichtvergunningplichtige - zijn loketcriteria opgesteld die ambtelijk worden getoetst. Indien er afgeweken wordt van de loketcriteria of het betreft een lichtvergunningplichtig bouwwerk waar geen loketcriteria voor zijn opgesteld, vindt altijd een toetsing plaats door de welstandscommissie. Bouwvergunningvrije bouwwerken krijgen geen welstandstoetsing, tenzij er bij realisatie sprake is van 'ernstige' mate van strijdigheid met redelijke eisen van welstand' (toetsing achteraf).

Op 24 juni 2004 is de welstandsnota door de gemeenteraad vastgesteld. Deze nota gaat vooral in op zaken die in het bestemmingsplan niet 'geregeld' kunnen worden. Het is een document dat moet zorgen voor een transparant welstandsbeleid.

In de Welstandsnota Utrecht, getiteld '*De schoonheid van Utrecht*', is geformuleerd op welke wijze het welstandsbeleid van de gemeente Utrecht uitgevoerd zal worden. Dit betreft vanzelfsprekend de welstandstoetsing van bouwvergunningsplichtige bouwwerken en toetsing op basis van de sneltoetscriteria.

Voor bouwvergunningsplichtige bouwwerken geldt het volgende:

In de nota wordt op basis van een gebiedsgerichte analyse per buurt of wijk in hoofdlijnen een ruimtelijke karakteristiek gegeven. Voorts wordt er onderscheid gemaakt in ambities en worden deze vertaald in beleidsniveaus per gebied. deze beleidsniveaus zijn: Behoud, Respect en Open. De drie niveaus onderscheiden zich onderling in mate van vrijheid in omgaan met de bestaande structuur en architectuur. Tenslotte worden er algemeen geldende beoordelingscriteria geformuleerd die alleen per beleidsniveau verschillen en dus niet per gebied.

De Welstandsnota is per gebied raadpleegbaar, de sneltoetscriteria voor lichtvergunningplichtige bouwwerken vormen een apart onderdeel.

In de Welstandsnota Utrecht is voor de bestaande bebouwing langs de linten (Wilhelminalaan, Europaweg, Esdoornlaan, Alendorperweg, Enghlaan, Hof ter Weijdegeweg, Utrechtseweg) aangegeven dat bouwplannen worden beoordeeld vanuit het beleidsniveau 'respect'. Voor enkele locaties is als toetsingskader 'behoud' aangegeven. Het Jac.P. Thijsselint, de Binnenhof en de uit te werken locaties achter de Europaweg worden vanuit het niveau 'respect' beoordeeld. De sportparken en de locatie rond het zwembad zijn gekarakteriseerd als 'open'. De uit te werken locaties Enghwetering, Burgemeester Middelwaardweg en Wilhelminalaan zijn 'gebieden in ontwikkeling'. Hiervoor moet op een later moment, als er meer duidelijkheid is over de plannen, een welstandskader worden opgesteld.

Nota integraal woonwagenebeleid in de gemeente Utrecht (2002)

Het beleidskader voor de regulering van woonwagens en woonwagenstandplaatsen wordt gevormd door de nota Integraal woonwagenebeleid in de gemeente Utrecht (2002).

Aanleiding voor deze nota was de intrekking van de Woonwagenwet per 1 maart 1999 waarmee het rijk heeft aangegeven dat een woonwagen een 'normale' woonvorm is, erkend in de Woningwet, net zoals een woning.

De normalisatie van de woonwagen als woonvorm en van de woonwagenbewoner als burger van de gemeente Utrecht is erop gericht dat de woonvorm in positieve zin bijdraagt aan de differentiatie aan woonvormen in de stad.

In het kader van het streven naar een betere integratie van de woonwagenbewoners in de maatschappij en een goede beheersbaarheid kiest de gemeente Utrecht voor woonwagenlocaties die in beginsel niet meer dan 4 standplaatsen omvatten. Op deze wijze ontstaat een differentiatie in de grootte van woonwagenlocaties, waardoor tegemoet kan worden gekomen aan de verschillende wensen van de bewoners.

In de nota is aangesloten bij de maatvoering zoals het geldende facetbestemmingsplan Woonwagenstandplaatsen 1998 die kent.

Ingevolge het facetbestemmingsplan Woonwagenstandplaatsen 1998 kunnen woonwagenstandplaatsen tot maximaal 60% worden bebouwd tot een maximum van 135 m². Deze maat is in de nota gecontinueerd in die zin dat de 60%-grens van toepassing is op het totaal van alle bebouwing op de standplaats inclusief sanitaire voorzieningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen enz. De reden hiervoor is dat de standaardmaat voor kavels voor standplaatsen in de nota tot 225 m² is uitgebreid. De maximale bouwhoogte is op 5 meter gehandhaafd, omdat hogere woonwagens in principe niet meer verplaatsbaar zijn.

Een belangrijk uitgangspunt van de nota is het handhaven van de bouwregelgeving op woonwagenlocaties strikter toepassen.

Beleidsregels voor het bouwen op woonwagenstandplaatsen (2004)

Sindsdien zijn er ook nieuwe locaties voor woonwagenstandplaatsen aangelegd, zowel in Leidsche Rijn als elders, onder meer ten behoeve van gedwongen verplaatsingen. Bij die nieuwe locaties is enigszins afgeweken van het in het facetbestemmingsplan uit 1998 geformuleerde beleid. Het bleek door veranderde woonwensen van woonwagenbewoners in de praktijk lastig om bij de nieuwe locaties aan de strakke indeling van het facetbestemmingsplan uit 1998 vast te houden. Daarom zijn in 2004 beleidsregels vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders om het bouwen op woonwagenstandplaatsen te reguleren. Deze beleidsregels verruimen de strakke indeling van het plan uit 1998 en bieden ruimte aan de behoefte van woonwagenbewoners aan grotere woonwagens en aan een enigszins flexibele indeling van de standplaats.

De beleidsregels uit 2004 vormen daarom de basis voor de regeling in deze herziening van het facetbestemmingsplan Woonwagenstandplaatsen voor de locaties Mereveldseweg en Weg naar Rhijnauwen. Op deze manier wordt niet alleen bereikt dat in de herziening de feitelijke situatie goed wordt vertaald, maar ook dat toetsing en handhaving aansluiten bij de redelijke verwachtingen van de woonwagenbewoners.

Prostitutiebeleid

In verband met het afschaffen van het bordeelverbod in 2000, is door het college van burgemeester en wethouders op 16 november 1999 een gemeentelijke beleidsnotitie inzake prostitutie vastgesteld.

Het prostitutiebeleid is zoveel mogelijk geformaliseerd de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). In hoofdstuk 3 van de APV is geregeld dat voor het drijven van seksinrichtingen en escortbedrijven een vergunning verplicht is.

Onder seksinrichting wordt op grond van de APV (artikel 69) in ieder geval verstaan een prostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar. Een prostitutiebedrijf is volgens hetzelfde artikel een 'voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin prostitutie plaatsvindt, bij een raamprostitutiebedrijf voorzien van één of meer vitrines.'

Verder vermeldt de APV dat onder deze definitie ook erotische massagesalons en prostitutiehoe-tels vallen. Onder prostitutiebedrijf wordt niet verstaan (het kantoor) van een escortbedrijf dat meestal telefonisch bemiddelt tussen de zich anmeldende klanten en de prostituee.

Wat betreft het formaliseren van de planologische situatie, is in de gemeentelijke beleidsnotitie aangegeven, dat alle prostitutiebedrijven met een vergunning de positieve bestemming 'prostitutiebedrijf' kunnen krijgen. Uitgangspunt is verder, dat daar waar niets geregeld is, een nieuw prostitutiebedrijf verboden is op basis van het bestemmingsplan.

In de Beleidsnotitie prostitutie is voorts aangegeven, dat voor prostitutiebedrijven een maximumstelsel gehanteerd wordt, dat gebaseerd is op situatie in 1999. Hiervoor is gekozen vanwege de op dat moment bestaande stabiele situatie die, over een langere periode bezien, beheersbaar is gebleken. Dit betekent dat de prostitutiebedrijven die voor 1 januari 1999 gevestigd waren in Utrecht, bekend waren bij de politie en in het verleden geen overlast hebben veroorzaakt op de omgeving, in principe een vergunning kunnen krijgen als zij voldoen aan bepaalde vergunningsvoorwaarden.

Voor de overige seksinrichtingen, geen prostitutiebedrijven zijnde, en escortbedrijven geldt geen maximumstelsel, omdat daar geen specifieke overlast van te verwachten is. Als de vestiging van een dergelijke bedrijf een gevaar kan opleveren voor de openbare orde of veiligheid, een onacceptabele aantasting van het woon- en leefmilieu zal veroorzaken of als er een grote kans is op overlast voor de omgeving, kan een vergunning echter geweigerd worden.

2.5. Gemeentelijk beleid: Leidsche Rijn

Masterplan Leidsche Rijn 1995

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

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

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

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

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

In het Masterplan neemt een groot park een centrale plek in tussen de bestaande kernen en nieuwbouw van Vleuten-De Meern enerzijds en de nieuwbouw van Utrecht anderzijds (zie ook hoofdstuk 3).

Ontwikkelingsvisie Leidsche Rijn 1997

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

Structuurschets Vleuten-De Meern 1997

Het merendeel van het park lag tot 2001 in de gemeente Vleuten-De Meern. In de Structuurschets wordt aangekondigd dat op basis van de resultaten van een prijsvraag een definitief ontwerp voor het park wordt gemaakt. Het parkgebied wordt in de Structuurschets als een studiegebied beschouwd, niet als een plangebied.

Bestemmingsplan Leidsche Rijn 1999

Bovenstaande akkoorden, visies en uitgangspunten zijn uiteindelijk voor het destijds Utrechtse deel van Leidsche Rijn planologisch juridisch vastgelegd in het bestemmingsplan Leidsche Rijn 1999. Zoals in paragraaf 1.3. vermeld heeft het plangebied Leidsche Rijn Park voor zover dat voor dit plangebied geldt de bestemming 'gemengde doeleinden, uit te werken'. Binnen deze bestemming vallen onder meer de bestemmingen wonen, groenvoorzieningen en verkeer en verblijf. De in het bestemmingsplan Leidsche Rijn 1999 vastgelegde uitgangspunten vormen de basis van het onderliggend bestemmingsplan.

Actualisatie Ontwikkelingsvisie 2003

In de Actualisatie Ontwikkelingsvisie 2003, die in november 2002 door de gemeenteraad is vastgesteld, wordt voortgebouwd op de Ontwikkelingsvisie uit 1997 en de actualisatie daarvan in 1999, en op de Structuurschets Vleuten-De Meern 1997. Aanpassingen betreffen vooral verkeer, parkeren en het woningbouwprogramma. Voor het Leidsche Rijn Park wordt aangegeven dat het gemeentebestuur wegens beperkte middelen en onzekerheid over subsidie-mogelijkheden prioriteiten gaat stellen:

- De aanleg van sportvoorzieningen voor verenigingen die elders in Leidsche Rijn uitgeplaatst moeten worden.
- Ontwikkeling van het Jac.P. Thijsse-landgoed in samenhang met naastgelegen plannen. Aan versobering valt niet te ontkomen.
- Zodra mogelijk worden bomen geplant op percelen die de gemeente al heeft verworven ten behoeve van het Lint en het centrale parkgebied.
- De heraanleg van een deel van de oorspronkelijke loop van de Rijn en de aanleg van de muur zijn afhankelijk van de financiële mogelijkheden.
- Voor een aantal gebieden wordt nader onderzoek gedaan naar de inrichting.

2.6. Gemeentelijk beleid: Leidsche Rijn Park

Historie planontwikkeling

De visievorming en ontwikkeling van het Leidsche Rijn Park kennen een eigen historie:

- Met de prijsvraag die door het landschapsbureau West 8 werd gewonnen in 1997 werd de basisambitie geformuleerd die door de jury werd omschreven als het 'neerzetten van de essentie van een park met een sterk raamwerk, poëtische elementen en een strategisch ontwerp die ruimte laat voor onvoorspelbare ontwikkelingen.'
- Het prijsvraagontwerp werd vervolgens vertaald in een voorlopig Ontwikkelingsplan van 1998 en een definitief Ontwikkelingsplan met inpassingstudie in 2000.
- Dit Ontwikkelingsplan is vertaald in een PvE voor het Leidsche Rijn Park, dat op 18 februari 2003 is vrijgegeven voor inspraak en in februari 2004 is vastgesteld door de raad.
- In februari 2004 en in juni 2005 is door de Gemeenteraad een tweetal moties aangenomen m.b.t. de woningbouw in het park.

Prijsvraag 1997

De gemeenten Vleuten-De Meern en Utrecht hebben gezamenlijk opdracht verstrekt voor een prijsvraag voor een park dat:

- geen traditioneel sportpark is, maar 'nieuwe beelden zoekt en toont';
- geschikt is voor een intensief en veelzijdig recreatief gebruik, maar tegelijkertijd een ecologische en landschappelijke verbinding vormt met de diverse andere groengebieden in de regio;
- optimale samenhang vertoont met de bestaande plannen binnen de betrokken gemeenten en het Masterplan Leidsche Rijn.

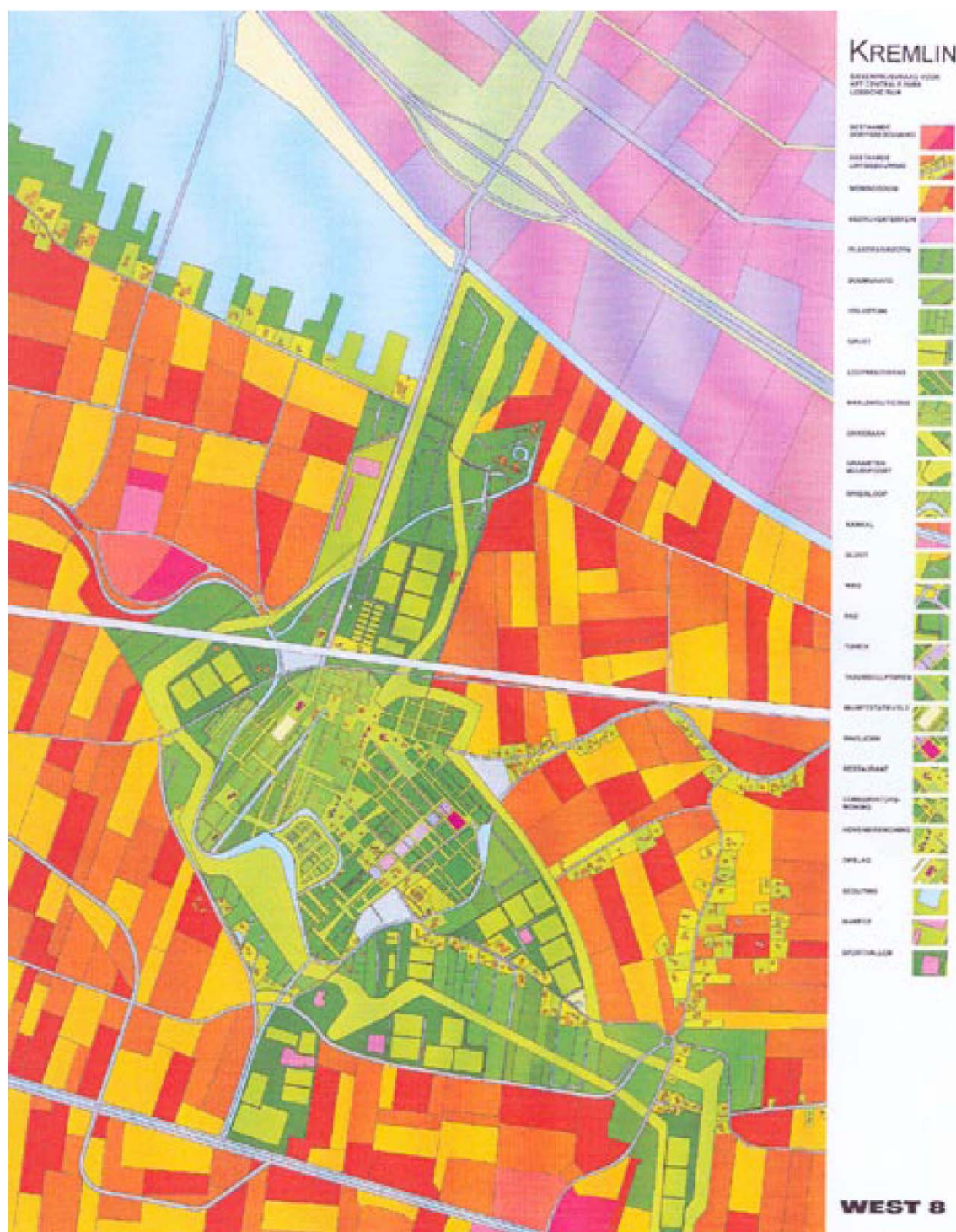
Deze ambities zijn door de opdrachtgevers vertaald in een voorlopig programma van eisen, met meer en minder harde programmapunten.

Uit vijf inzendingen werd het ontwerp van West 8 als beste gekozen. Hoofdpijnen van het ontwerp zijn het Jac.P. Thijsse-landgoed als rand, het centrale ommuurde park als kern en op diverse plekken, zowel binnen als buiten het Lint, sport en diverse andere functies in een bosachtige omgeving. Een oude Rijnloop wordt uitgegraven, zodat het water door het park meandert.

Ontwikkelingsplan Rijsche Park 2000

Na de prijsvraag is het ontwerp voor het Leidsche Rijn Park verder uitgewerkt in een ontwikkelingsplan. Het ontwikkelingsplan is in december 2000 door de gemeenteraad van Utrecht vastgesteld. Het plan bevat een gedetailleerd programma van eisen, een inpassingstudie, een financieel kader en een tijdsplanning.

Afbeelding 3: prijsvraag 1997



In een motie bij het gemeenteraadsvoorstel en het besluit wordt aangegeven dat de ambitie is het Jac.P. Thijsselint en de Binnenhof als 'heiligdommen' te beschouwen.

In het Ontwikkelingsplan Rijsche Park wordt een reeks van nadere onderzoeken aangekondigd over het wel of niet inpassen van verschillende programmaonderdelen.

Programma van Eisen Leidsche Rijn Park

Het Programma van Eisen Leidsche Rijn Park (PvE februari 2004) is de basis voor deze bestemmingsplanregeling. In het PvE is een aanzet voor een plankaart opgenomen die - samen met nadere inrichtingsschetsen - de basis is voor de plankaart van dit bestemmingsplan.

In het PvE is een vertaling en herijking gemaakt van het Ontwikkelingsplan. Tevens wordt een antwoord gegeven op de aangekondigde onderzoeken uit het Ontwikkelingsplan. Tot slot is in het PvE een aantal belangrijke elementen toegevoegd. Het betreft hier de introductie van een lange termijn planningshorizon en het onderscheid in basisstructuur en planambitie met de introductie van twee fasen.

Het PvE heeft als doel gesteld om de hoge ambities van het prijsvraagontwerp en het Ontwikkelingsplan in een realistisch uitvoeringskader te plaatsen. In dit verband is gekozen voor de volgende planfilosofie: 'Parkontwikkeling in de vorm zoals nu voorgesteld, kent een tijdsdimensie van 25 tot 50 jaar en langer. De ontstaansgeschiedenis van belangrijke parken in Nederland tonen dit aan. De verwezenlijking van deze ambities ontstijgen de tijdshorizon van VINEX Leidsche Rijn.'

Met deze wetenschap is het totale plan geknipt in 2 fasen:

Fase 1

De realisering van de sportparken, de aanleg van het Jac.P. Thijsselint als belangrijk structuurelement, de eerste aanplant van de Binnenhof, verplaatsingen van diverse voorzieningen naar het park en resterende verwervingen. Ook de uit te werken woningbouwlocaties zullen in fase 1 gerealiseerd worden. Deze fase beslaat de periode van 2003 tot 2009.

Fase 2

De verdere aanleg van de Binnenhof, de Parkmuur en de Vikingrijn in de periode 2010 en later.

Doelstelling voor fase 1 is om de basis lay-out en structuur voor het Leidsche Rijn Park te realiseren op grond waarvan de hogere ambities in fase 2 verder kunnen worden uitgewerkt. Uitgangspunt daarbij is een financieel sluitende exploitatie. Ten aanzien van de ambities in fase 2 geldt dat de conceptuele, technische en financiële haalbaarheid van de genoemde elementen Parkmuur en Vikingrijn wordt onderzocht en de verdere aankleding van de Binnenhof en de kunstwerken ten behoeve van het Jac.P. Thijsselint zal onderdeel zijn van toekomstige besluitvorming.

afbeelding 4 Plankaart PvE



3. Het plan

3.1. Inleiding

De basis voor dit bestemmingsplan is het Plan van Eisen Leidsche Rijn Park (PvE). Het PvE bevat een toelichting op het te realiseren ontwerp voor het Leidsche Rijn Park, zowel qua sfeer en beoogde functies, als voor de feitelijke maten, hoeveelheden, situering en materiaaltoepassingen. Het PvE kan worden beschouwd als de verzameling spelregels waarbinnen het geheel en de delen worden uitgewerkt en gerealiseerd. Deze spelregels zijn nodig om het kwaliteitsniveau te garanderen over een lange periode, in een dynamische context. Ze zijn ook nodig om enige flexibiliteit in de uitvoering te houden. Zo kan elk parkonderdeel optimaal bijdragen aan het karakter en de beleving van het Leidsche Rijn Park.

3.2. Functioneel-ruimtelijke analyse

Historische ontwikkeling

Het plangebied van het Leidsche Rijn Park is grotendeels gelegen op de stroomrug van de Oude Rijn, een brede gordel van zandige rivierafzettingen. De restgeul van deze rivier slingert onder de naam Alendorper Wetering met enkele markante meanders door het plangebied. De stroomrug heeft tot op de dag van vandaag de gebruiksmogelijkheden en het aanzicht van het plangebied bepaald.

De zandige stroomrugafzettingen waren door hun relatief hoge ligging en goede natuurlijke ontwatering vanouds geliefde vestigingsplaatsen voor de mens. Minstens vanaf de Midden Bronstijd (circa 1500 v. Chr.) is de stroomrug van de Oude Rijn min of meer continu bewoond geweest. Van nature was de stroomrug bedekt met loofbos, waarin eik, es en iep domineerden. De veengebieden ten noorden en ten zuiden van de stroomrug kenmerkten zich door een bijna ondoordringbaar elzenbroekbos.

Tot aan de Romeinse tijd was de bewoning verspreid, weinig plaatsvast en sterk afhankelijk van de veranderende omstandigheden van het dynamische rivierlandschap. Men koos bij voorkeur de hoger gelegen oeverwallen langs afgesneden rivierarmen als woonplaats. Een bijzondere episode vormen de eerste eeuwen van de jaartelling, toen de grens van het Romeinse Rijk door het plangebied liep.

In het zuidoosten van het Leidsche Rijn Park, op de Hoge Woerd (buiten het bestemmingsplangebied), liggen de resten van de legerkampen (castella) die vanaf het midden van de eerste eeuw de Rijngrens bewaakten. Tot deze militaire nederzetting behoorden ook een badhuis, een kampdorp (vicus) met allerlei voorzieningen en één of meer grafvelden.

Het centrale deel van het plangebied, gelegen rondom de restgeul van de Oude Rijn, kent een onregelmatig patroon van wegen en verkaveling. Kenmerkend voor dit deel van de stroomrug is het grillige, soms wat blokvormige verkavelingspatroon, dat duidt op een stapsgewijze ontginning gedurende de Vroege Middeleeuwen (circa 450-1000). Tussen circa 800 en 1200 werden de landerijen doorgaans geëxploiteerd volgens het hofstelsel, waarbij onvrijen herendiensten leverden op grote domeinen, die eigendom waren van kerkelijke instellingen of adellijke heren.

Afbeelding 5 historische topografische kaart



Juist in het gebied van het Leidsche Rijn Park lagen enkele grote goederencomplexen en 'hoven', van waaruit de exploitatie werd geregeld. De voormalige ridderhofsteden Den Engh en het Huis te Vleuten (beide overigens buiten het bestemmingsplangebied gelegen) zijn nauw verbonden met dit grootgrondbezit op het 'oude land'.

Vanaf de 11de eeuw werden ook de veengebieden langs de stroomrug in cultuur gebracht. Dit gebeurde door de aanleg van een regelmatig systeem van kavelsloten, die via lange weteringen afwaterden op rivieren als de Oude Rijn en de Vecht. Een goed voorbeeld van zo'n veenontginning ligt in het noorden van het plangebied: de polder Themaat. Deze polder is ontgonnen vanuit de Smalle Themaat en de Thematerweg. Ook het oude land op de stroomrug werd betrokken in het nieuwe stelsel van weteringen, waarvan onder andere de restgeul van de Rijn (de Vleutensewetering) en het Leiwerk deel uitmaakten.

Het aanzicht van het gebied is sinds de Middeleeuwen tot aan de herverkaveling en dorpsuitbreidingen, die vanaf de jaren '50 van de twintigste eeuw plaatsvonden, niet wezenlijk veranderd. Hoogstens brachten ontwikkelingen in de infrastructuur enkele nieuwe lijnen met zich mee. Zo werden de ridderhofsteden Den Engh en het Huis te Vleuten via lange lanen (de Enghlaan en het 'Appellaantje') verbonden met de Leidsche Rijn, toen deze in de 17e eeuw werd verbreed tot trekvaart tussen Utrecht en Leiden. In het midden van de 19e eeuw werd de Enghlaan op haar beurt doorsneden door de aanleg van de spoorlijn Utrecht-Gouda. Met name deze laatste ingreep - met alle aanpassingen die er het gevolg van waren - heeft de morfologie van het gebied aanzienlijk beïnvloed.

Twee ontwikkelingen wijzen op de toenemende invloed van nabije stedelijke centra. Ten eerste is er de kleiwinning ten behoeve van de baksteen- en dakpanindustrie. Met de opkomst van de steden vanaf de Late Middeleeuwen groeide ook de behoefte aan bouwmaterialen. Langs de Vecht en de Oude Rijn ontstonden verschillende centra van steenbakkerij, onder andere bij Maarssen en Woerden. De oude stroomruggronden ten westen van Utrecht waren eeuwenlang een belangrijke leverancier van klei. Met name de hogere rivierafzettingen boden klei van de juiste samenstelling. Ze werden al vanaf de 16de eeuw enkele steken diep afgegraven.

De klei werd afgevoerd in houten pramen of 'vletschuiten' (vandaar 'afvletten'), ten behoeve waarvan brede sloten werden gegraven. De kleiwinning was een seizoenbedrijf dat tot enkele generaties geleden, met name in de wintermaanden, werd bedreven. Het gebied van het Leidsche Rijn Park, en vooral van de Binnenhof, is voor een groot deel op deze wijze afgevet. Het landschap draagt er overal nog de sporen van, vooral in de vorm van talrijke vletsloten die zich vanuit de Vleutensewetering in alle richtingen vertakken.

De kleiwinning is van grote invloed geweest op de verdere ontwikkeling van het gebied. De afgevlette gronden die achterbleven bestonden doorgaans uit een laag teelaarde op zand en waren in veel gevallen uitermate geschikt voor de tuinbouw.

De zandige bodem was licht te bewerken en liet een goede regulatie van het waterpeil toe. Rond het begin van de twintigste eeuw vestigden zich hier talrijke tuinders, die door stadsuitbreidingen van onder andere Utrecht en Den Haag (het Westland) van hun traditionele locaties onder de rook van de stad werden verdreven. De opkomst van de glastuinbouw maakte dat in het gebied langs de Vleutensewetering vanaf omstreeks 1920 een heuse 'glazen stad' verrees. Talrijke, hoewel verspreide, relictten, zoals oude ketelhuizen, schoorstenen en kassen, herinneren aan dit bijzondere hoofdstuk van de bedrijfsgeschiedenis dat voor de ontwikkeling van de Nederlandse economie als geheel van grote betekenis is geweest.

Uit de historische ontwikkeling blijkt een sterke continuïteit in landschapsontwikkeling en morfologie. De aanwezige structuren en relictten vertellen gezamenlijk de gebruiksgeschiedenis van het landschap, waarbij twee thema's op elkaar inwerken: de natuurlijke ondergrond van de stroomrug en de toenemende invloed van de stad. De fase die zich nu aandient is in zekere zin een logische volgende stap in deze ontwikkeling. Uiteindelijk is de ligging van het Leidsche Rijn Park in hoge mate bepaald door de eerdere aanwezigheid van de glastuinbouw in deze randzone van een uitdijend stedelijk gebied.

Voor de 'verstaanbaarheid' van het Leidsche Rijn Park is het wezenlijk dat de cultuurhistorische hoofdstructuur van het gebied wordt gerespecteerd. De structuren en relictten die kenmerkend zijn voor de opeenvolgende ontwikkelingsfasen, hebben voor het park potentieel een grote identiteitswaarde. Daarbij moet worden aangetekend dat sommige relictten op dit moment minder goed herkenbaar en daardoor veelal onbekend zijn. Hun ligging is bovendien enigszins verspreid.

Archeologisch waardevolle terreinen

Een bijzonder aspect van het plangebied is de aanwezigheid van een aantal terreinen die, op grond van door Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek gehanteerde criteria (kwaliteit, zeldzaamheid, contextwaarde), de status hebben van 'terrein van (zeer) hoge archeologische waarde'. Binnen het plangebied zijn er drie terreinen die als archeologisch rijksmonument zijn aangewezen:

- Een klein deel van het Romeinse Castellum met toebehoren langs de Alendorperweg;
- Een nederzettingsterrein uit de Midden-Bronstijd (circa 1500 v.Chr.) langs de Burg. Middelweerdweg;
- Een laat-middeleeuws kasteelterrein rond Huis te Vleuten.

Daarnaast heeft de gemeente enkele gebieden met (hoge) archeologische waarde aangegeven:

- Een perceel grenzend aan het nederzettingsterrein langs de Burg. Middelweerdweg;
- Een perceel aan de Esdoornlaan. Terrein met sporen van bewoning uit de Vroege Middeleeuwen en uit de Late Middeleeuwen tot de Nieuwe Tijd;
- Een perceel achter Europaweg 18. Terrein met sporen van bewoning uit de Late Middeleeuwen;
- Een terrein grenzend aan Huis te Vleuten;
- Een terrein achter de Wilhelminalaan. Hier zijn vondsten uit de Vroege Middeleeuwen gedaan, in combinatie met de middeleeuwse percelering, het kasteelterrein en de infrastructuur van het Huis te Vleuten en de Oude Rijnloop.
- Een terrein rond Hof ter Weydeweg 9 en 10. Resten van het laat-middeleeuwse huis Himsmaede.

(Bron: Cultuurhistorische Effectrapportage Leidsche Rijn, Gemeente Utrecht, 1995)

Historisch-geografische structuren

De morfologie van het gebied is geheel bepaald door de stroomrug van de Oude Rijn. Het beeldbepalende element is de restgeul van de rivier, die voortleeft onder de naam Alendorper Wetering. Door de afdamming van de Kromme Rijn bij Wijk bij Duurstede omstreeks 1122, bleven de laatste kronkels bewaard van deze rivier die ooit de grens van het Romeinse Rijk markeerde en die de hele opbouw van het gebied heeft bepaald. Het centrale deel van de stroomrug, waar het grootste deel van het Leidsche Rijn Park is gelegen, kent een opbouw van onregelmatige verkavelingsblokken, die voor een deel 'opgehangen' lijken aan de restgeul van de Rijn. De oude wegen op de stroomrug, onder andere de Alendorperweg, de Utrechtseweg en de Esdoornlaan-Europalaan (de voormalige Krochtdijk) beschrijven de contouren van deze blokken en verwijzen in hun bochtige verloop naar het 'oude land'. De kaarsrechte Smalle Themaat daarentegen hoort bij de jongere polders ten noorden van de stroomrug; hij is daarvan de 'ontginningsbasis'.

Het onderscheid tussen stroomrug en polder is op de meeste plaatsen nog goed zichtbaar in het slotenpatroon en de vorm van de percelen.

Het open landschap van de Themaat, met zijn regelmatige 'opstrekkende' verkaveling, wordt geheel anders ervaren dan de wat rommelige opbouw van de stroomrug, die ook door zijn rijkere stoffering een meer 'gesloten' indruk maakt. Deze karakteristiek is plaatselijk aangetast door kleiwinning, die resulteerde in de aanleg van talrijke evenwijdige vletsloten. Toch is juist ook de oude infrastructuur van het vlettersbedrijf een belangrijk relict: deze vertelt een essentiële episode uit de ontwikkeling van het plangebied en verwijst naar een voorbije, typisch Nederlandse vorm van delfstofwinning.

Belangrijke structuren zijn ook de twee oude kasteellanen in het plangebied: de Enghlaan en het 'Appellaantje'. Hun waarde ontleen zij vooral aan de grotere ensembles waarvan zij deel uitmaken. Door de begeleidende fruitbomen verraden zij nog steeds hun oorsprong als particuliere laan, behorende bij de Ridderhofsteden Den Engh en het Huis te Vleuten.

Bij de planvorming moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elementen die gehandhaafd blijven. Het gaat hierbij enerzijds om elementen die het waard zijn om behouden te blijven, anderzijds om elementen waarvan verplaatsing niet mogelijk is of onevenredig hoge kosten met zich meebrengt.

Het plangebied bevat veel elementen die op grond van hun cultuurhistorische of landschappelijke kwaliteit het waard zijn behouden te blijven. De bestaande lintbebouwing, de monumenten en de archeologische vindplaatsen zullen grotendeels geïntegreerd worden in de planontwikkeling.

In het plangebied liggen een aantal bebouwingslinten, namelijk de Alendorperweg, de Esdoornlaan, de Utrechtseweg, Enghlaan, Hof ter Weijdeweg en de Wilhelminalaan/Europaweg.

De linten liggen door het park of aan de rand ervan. De bebouwing staat op geruime afstand van elkaar en geeft een groen landelijk beeld, elke woning heeft ruime voor- en zijtuinen. Kenmerkend is dat de bebouwing aansluit bij de historische verkavelingsrichting van het gebied en alleen evenwijdig aan de weg staat op plekken waar de verkavelingsrichting haaks op de weg staat.

Hierdoor ontstaat er een gevarieerd beeld met zichtlijnen in verschillende richtingen.

Bijgebouwen liggen terug op het perceel en zijn vrijstaand of aangebouwd aan het hoofdvolume, maar liggen op geruime afstand achter de voorgevel. Over het algemeen is het vrijstaande bebouwing in 1 of 2 bouwlagen, eventueel afgedekt met een kap. Er is een grote variatie in kapvorm en kaprichting.

Zoals in het Masterplan en het programma van Eisen Leidsche Rijn Park aangegeven blijft vrijwel alle hoofdbebouwing in het plangebied gehandhaafd

De bij de hoofdbebouwing behorende bijgebouwen en erven kunnen niet in alle gevallen worden gehandhaafd. De grenzen tussen particulier bezit (inpassing zijn de bestaande kavels) en het Leidsche Rijn Park zijn bepaald door ruimtelijke en fysieke motieven. Dit betreft in eerste instantie het visueel en fysiek verbinden van de diverse onderdelen van het park (zoals Binnenhof-Oost en Binnenhof-West), zodat er een fijnmazig netwerk van recreatieve en ecologische verbindingen ontstaat. Daarbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij logische lijnen (zoals bv. sloten) en de aanwezige kavelgrenzen van aanpalende eigendommen. Dit ook om het park in de toekomst goed beheerbaar te houden. Daarnaast zijn plangrenzen bepaald door ruimtelijke benodigde gronden, bijvoorbeeld bij de aanleg van sportvelden.

Uitgangspunt is uiteraard om in minnelijk overleg te komen tot verwerving van de benodigde gronden. Indien dit niet lukt kan in het uiterste geval het onteigeningsinstrument worden ingezet. Zelfrealisatie door eigenaren is niet op voorhand uitgesloten, mits passend binnen te ontwikkelen stedenbouwkundige randvoorwaarden en passend in de fasering. In dit kader heeft de gemeenteraad het in het kader van de ontwikkeling van Leidsche Rijn evenwel niet onredelijk geacht, als ten aanzien van deze eigenaren het kostenverhaalinstrumentarium ingezet wordt als bijdrage in de plankosten.

Verkeer

De belangrijkste bestaande wegen binnen het plangebied zijn de Haarrijnse Rading en Huis te Vleutenbaan, Utrechtseweg-Hindersteinlaan, Wilhelminalaan-Europaweg en, net ten zuiden van het plangebied, de Burg. Middelweerdweg. De spoorlijn Utrecht-Gouda doorsnijdt het plangebied van oost naar west.

Water

De waterhuishouding van het gebied staat momenteel volledig in het teken van het landbouwkundig gebruik. Gedurende de winter en in het voorjaar worden grote hoeveelheden water afgevoerd om voldoende drooglegging voor de landbouwkundige functies te waarborgen. In de zomer wordt via de Leidsche Rijn water uit het Amsterdam-Rijnkanaal aangevoerd om de verdroging tegen te gaan. Dit water heeft over het algemeen een slechte kwaliteit.

De belangrijkste watergangen zijn de Alendorper Wetering, de Vleutensewetering en de Enghwetering. Deze zullen voor het grootste gedeelte blijven bestaan.

Ecologie

Door intensief landbouwkundig gebruik van het plangebied is de huidige ecologische waarde beperkt. De ecologische potenties in het gebied zijn echter groot. Het plangebied van het Leidsche Rijn Park ligt grotendeels op een stroomrug van de Oude Rijn. De bodem gaat over van kalkloze poldervaaggronden naar klei op veen (drachtveengronden). Plantengeografisch gezien ligt hier een overgang van het fluviaal district naar het laagveendistrict. Deze gradiënt biedt potenties voor een grote diversiteit aan plantensoorten. De belangrijkste dragers van de huidige natuurwaarden zijn wegbermen, sloten en oevers. Vooral in en bij de sloten van het noordelijk gelegen veenweidegebied komt een hoge dichtheid aan amfibieën voor en groeien enkele bijzondere planten. In overige watergangen is een grote diversiteit aan vissoorten te vinden. In de graslanden broeden weidevogels. Het midden- en zuidelijk deel van het gebied wordt voor een belangrijk deel in beslag genomen door kassen, boomgaarden en bebouwing. Agrarische landschapselementen, zoals oude knotwilgen, boomgaarden en elzenhagen, zijn waardevol voor de steenuil. Daarnaast komen diverse vlinder- en libellensoorten in het gebied voor.

In de inventarisatie van natuurwaarden in het noordelijk deel van het plangebied zijn de beschermde plantensoorten dotterbloem en zwanenbloem aangetroffen. De volgende beschermde diersoorten zijn waargenomen: wezel, haas, woelrat, veldmuis, mol, bosmuis, dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis, kievit, schoolekster, grutto, tureluur, graspieper, wilde eend, meerkoet, waterhoen, bruine kikker, gewone pad, groene kikker, kleine watersalamander, bittervoorn en kleine en grote modderkruiper.

Uit de inventarisatie van natuurwaarden ter plaatse van de geplande sportvelden aan de Alendorperweg blijkt ook dat vooral algemene soorten voorkomen. Er is één beschermde plantensoort en er zijn tien beschermde vogelsoorten, vier beschermde amfibieën twee beschermde vissen en zeven beschermde zoogdieren aangetroffen. Er heeft tevens een inventarisatie plaatsgevonden van de waardevolle groene landschapselementen in het gebied. Deze worden in dit plan beschermd door een aanlegvergunningstelsel.

Voor meer informatie over ecologie, wordt verwezen naar de rapporten die in het kader van de natuurinventarisatie voor het Leidsche Rijn Park zijn opgesteld. Deze rapporten zijn als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd. Daarnaast wordt in paragraaf 5.8 nader ingegaan op de manier waarop bij realisatie het Leidsche Rijn Park rekening gehouden wordt met aanwezige natuurwaarden en bepalingen die gelden vanuit de Flora- en Faunawet.

3.3. Uitgangspunten

Uitgangspunt voor de toekomstige ontwikkeling van het plangebied is het PvE. Zie voor een uitleg paragraaf 2.7, 3.3 en 3.4 en afbeelding 4 van deze toelichting. Op drie punten wijkt het bestemmingsplan af van het PvE:

1. het tracé van de Parkmuur loopt in het bestemmingsplan langs de Noordelijke Stadsas in plaats van achter de percelen aan de zuidzijde van de Utrechtseweg.
2. de routing van het tracé van het Jac. P. Thijsseint ter hoogte van de Enghlaan is nader bepaald: het loopt ter hoogte van de Enghlaan over de bestaande private percelen Enghlaan 2, 4, 6 en Hof ter Weijdeweg nr 15 en 16. Ter hoogte van sportpark Desto volgt het Jac. P. Thijsseint het gasleidingstracé.
3. De uit te werken woningbouwlocatie Enghwetering ligt geheel buiten het Jac. P. Thijsseint.

Toelichting op deze wijzigingen

ad1: Op deze manier is de Binnenhof goed zichtbaar vanaf de spoorlijn en de Noordelijke Stadsas, en niet weggestopt achter de te handhaven percelen. De Binnenhof krijgt hierdoor een herkenbare entree. De Utrechtseweg, die dan binnen de muur komt te liggen, heeft in de toekomst slechts een ontsluitende functie voor de Binnenhof, de bewoners en bedrijven langs de Utrechtseweg zelf en het noordelijk deel van de Alendorperweg.

ad.2: In het Raadsbesluit voor het PvE is aangegeven dat deze routing van het Jac. P. Thijsselint ter hoogte van de Enghlaan nog nader bestudeerd en bepaald zou worden met de eigenaren van de kavels. Uit de studie blijkt dat deze routing de voorkeur heeft vanwege het versterken van het Lint als ononderbroken, soepel lopende route met een zo gering mogelijk medegebruik. Daarnaast blijkt de route landschappelijk goed en fraai inpasbaar en kan het gerealiseerd worden op een wijze waarbij de inbreuk op de privacy redelijk kan worden beperkt

ad 3: Middels de uit te voeren motie die is ingediend bij vaststelling van het PvE en later bij de ideeënstudies woningbouw is de raad in juni 2005 teruggekomen op het besluit om binnen het Jac. P. Thijsselint te bouwen. De Enghweteringlocatie binnen het Lint zal daarom worden bestemd als openbaar groen.

3.4. Beschrijving van het plan

Het centrale park

In het Masterplan Leidsche Rijn (1995) is gesteld dat het van grote betekenis is om één groot samenhangend deel van het landschap te handhaven bij de ontwikkeling van Leidsche Rijn. Er is gekozen voor een concentratie in het hart van het gebied Leidsche Rijn. Dit gebied kan beschouwd worden als het 'groene hart' van de nieuwbouwlocatie. Het voordeel van de ligging, centraal in het gebied, is dat de randen optimaal gebruikt kunnen worden. De bestaande kernen Vleuten en De Meern liggen aan dit centrale park (Leidsche Rijn Park), evenals de nieuwe woongebieden. Door de centrale ligging ontstaat er een lang raakvlak tussen bebouwing en groen: een relatief groot aantal bewoners kan genieten van de directe nabijheid van het park.

Straks wonen er in Leidsche Rijn circa 80.000 inwoners. Zoals in het Ontwikkelingsplan Leidsche Rijn Park (2000) staat aangegeven betekent dat, dat een park gewenst is met een omvang, ruimte en inrichting die het mogelijk maken dat deze mensen er rust vinden, recreëren en de natuur beleven

Het Leidsche Rijn Park vormt op verschillende schaalniveaus een belangrijk element of gebied, zowel ruimtelijk als in gebruik en beleving. Het park kan van nationale betekenis worden vanwege haar potenties op archeologisch gebied. Het park is als hoofdgroenstructuur van Utrecht op regionaal van belang. Het park verbindt het noordwestelijk gelegen groengebied Haarzuilen met de zuidelijk gelegen Polder Rijnenburg.

Samen met de Haarijnse plas vormt het Leidsche Rijn Park een recreatieve en ecologische verbinding naar het Groene Hart. Daarbinnen kan het groene middengebied van de Binnenhof functies herbergen met een regionale uitstraling. Op stedelijk niveau zijn vooral de sportparken belangrijk. Zij spelen een recreatieve rol voor de gehele stad Utrecht. Op lokaal niveau vormt het

Leidsche Rijn Park als recreatief verblijfspark een belangrijk onderdeel van het nieuwe woongebied Leidsche Rijn.

Zoals aangegeven is het park reeds benoemd in het Masterplan Leidsche Rijn (1995). In december 2000 is door de gemeenteraad het Ontwikkelingsplan Leidsche Rijn Park vastgesteld (zie ook hoofdstuk 2). Dit ontwikkelingsplan vormt de weerslag van een aantal keuzes op bestuurlijk niveau die doorslaggevend zijn voor de ontwikkeling van het Leidsche Rijn Park. Het vormt bovendien het uitgangspunt voor de uitwerking van het park.

In het Ontwikkelingsplan wordt nadrukkelijk de bovenlokale betekenis van het park aangegeven. De drie specifieke ambities uit het Ontwikkelingsplan zijn:

- compactheid: de keuze wordt gemaakt voor een groot groen centrum in plaats van versnipperde wijkvoorzieningen.
- identiteit: hieronder wordt verstaan: flexibiliteit van de inrichting, een lineair park dat verbindingen heeft met de omgeving, divers karakter, behoud van cultuurhistorie, het realiseren van specifieke elementen zoals kunst en een museum, en inrichtingselementen zoals de parkmuur.
- duurzaamheid: robuuste nieuwe structuren die lang meekunnen en het accommoderen van toekomstige wensen.

Het ontwerp

De opgave is een park te maken in een bestaande situatie, met daar om heen de nieuwbouwwijken, rekening houdend met vele doorsnijdingen en met te handhaven elementen. Het antwoord op dit aspect van de opgave is een hoofdstructuur die bestaat uit:

- Een centraal gelegen groengebied dat door middel van een Parkmuur is afgescheiden van de overige delen. In dit centrale deel, de Binnenhof, ligt de nadruk op natuur en cultuur. De Parkmuur schermt het centrale deel als het ware af, zonder massief te willen zijn.
- Een lineair park, het Jac.P. Thijsselint. Dit lint is een doorlopende brede zone die het gehele park omringt. De zone bestaat uit een verhard pad met aan weerszijden groene weides en een zoveel mogelijk doorlopende bomenrand. Het Jac.P. Thijsselint verbindt alle onderdelen van het park en de entrees vanuit de omgeving.
- De Vikingrijn, ofwel de herstelde loop van de Oude Rijn. Deze maakt deel uit van de waterstructuur en het watersysteem van het park.

Hierbinnen is een flexibele invulling mogelijk. Zo zijn twee delen binnen het Jac.P. Thijsselint ingericht ten behoeve van georganiseerde sportactiviteiten. Het parkkarakter wordt zo dicht mogelijk benaderd met een specifieke inrichting. De plandelen hebben ieder een geheel eigen opgave, zowel ruimtelijk als functioneel. Om die reden worden de delen zelfstandig toegelicht.

De plandelen van het park

A. Het Jac.P. Thijsselint

Het Jac.P. Thijsselint is een weide van gemiddeld circa 30 meter breed, met aan weerszijden een zoom van circa 15 meter bos. Het Lint omringt het gehele park. De weides zijn grotendeels vrij van obstakels. De bijna 12 kilometer lange route biedt de gebruikers wisselende perspectieven op sportvelden, tuinen, het groene middengebied, waterlopen, de plas en natuurbos. Op het Lint kan worden gespeeld, gesport, gewandeld en van de zon worden genoten. In het midden ligt een verhard pad, de zogenoemde track.

In veel gevallen bevindt de geplande boszone langs de grasweide zich op particulier of uitgeefbaar terrein. Het streven is deze particulieren er toe te bewegen deze bomenzone te beplanten in samenwerking met de gemeente. Waar dit niet lukt, zal ter plaatse worden bekeken of volstaan wordt met een onderbroken boszone of dat de bomen in de graslandzone van het Lint komen.

Het Lint is een belangrijk structurerend element in het buitenste deel van het Leidsche Rijn Park. Programmatische functies zoals sportvelden, maneges en tuincentra voeren hier de boventoon. Op veel plekken is het Lint het enige gegarandeerde openbare terrein. Het biedt toegang vanuit de omliggende woongebieden en verbindt deze met elkaar en met de diverse voorzieningen in het park. In het lint wordt een verbreding gerealiseerd in de graslandzone.

B. De Binnenhof

De oppervlakte van het groene middengebied - de Binnenhof - komt ongeveer overeen met die van het Vondelpark in Amsterdam. Het gaat om een uitdagende, maar overzichtelijke opgave. Contrast en een duidelijke begrenzing van deze kern, ten opzichte van de omringende elementen van het park en de aansluitende woongebieden, garanderen dat hier daadwerkelijk een park kan ontstaan met een waardigheid, ouderdom en rijkdom die vergelijkbaar zijn met het Vondelpark.

Voor het groene middengebied zijn de bestaande Alendorperweg en de Utrechtseweg, met de bebouwing, belangrijke structuurbepalende factoren. Op deze wegen wordt doorgaand autoverkeer geweerd. De woonbebouwing wordt nagenoeg volledig gehandhaafd en waar mogelijk incidenteel getransformeerd in parkgerelateerde functies, zoals theetuinen, galeries, eetcafés of mooie parkvilla's

Het centrale middengebied is toegankelijk vanaf het Jac.P. Thijsse-lint en via doorgangen in de Parkmuur. Het is ook toegankelijk vanaf de Alendorperweg en de Utrechtseweg, op plaatsen tussen de te handhaven kavels.

Op deze plek moet het Leidsche Rijn Park door een 'eeuwigdurend' groeiproces van duurzame boomsoorten letterlijk en figuurlijk uitstijgen boven 'de waan van de dag'. Loofbos wordt afgewisseld met geschoren bosquets en statige lanen. Daardoor krijgt het geheel een sfeer van een eigentijdse buitenplaats. Binnen dit bos kunnen enkele gebouwen en tuinen worden gerealiseerd met een bijzondere aantrekkingskracht, zodat het stadspark niet alleen waardig, maar ook levendig is. Deze levendigheid wordt bijvoorbeeld bereikt met horecavoorzieningen, kanoverhuur, speeltuin, openluchttheater en andere recreatieve voorzieningen.

Bosachtige zones worden afgewisseld met bloementuinen, een beeldentuin, een rosarium en dergelijke.

Natuur is de leidraad in de Binnenhof. Bestaande landschapsstructuren (zoals het fijnmazige netwerk van vletsloten ten behoeve van de voormalige kleiwinning) en elementen worden waar mogelijk geïntegreerd. Het groene middengebied moet in ecologisch opzicht een kerngebied voor bosdieren worden. Hier kunnen ecologische kwaliteiten worden gerealiseerd die te vergelijken zijn met het bosmilieu van het landgoed De Haar. Om de natuurwaarden voor het gehele park te behouden, is mede gekozen voor doelsoorten die kenmerkend zijn voor het droge en vochtige parkbos.

C. De Parkmuur

De Binnenhof wordt in de toekomst omringd door een speciaal vormgegeven Parkmuur. 'Poorten' in deze Parkmuur bieden toegang tot het centrale deel, de Binnenhof. De Parkmuur is niet alleen afscheiding en markering, maar biedt ook mogelijkheden voor ecologie en het ontstaan van nieuwe biotopen.

De Parkmuur markeert het groene middengebied. De aanwezigheid van dit gebied is daarmee in het gehele park voelbaar. De toegangen ertoe zijn geaccentueerd en gedetailleerd tot monumentale poorten. Aan de west- en aan de oostzijde ligt de Parkmuur langs het Jac.P. Thijsselint, aan de zuidzijde langs de Vikingrijn. Aan de noordzijde ligt de Parkmuur langs de Noordelijke Stadsas. Overgangen en kruisingen zijn vormgegeven als onderbreking van de Parkmuur of als 'poort'.

De Parkmuur is een attractie op zich. De enkele kilometers lange afscheiding heeft verschillende vormen en hoogtes. Ook de materiaaltoepassing varieert: grove steenblokken, schanskorven, gestapelde platte stenen, metselwerk en dergelijke. Binnen de afscheiding ligt een bosachtige 'oase', een 'groene stad'.

De Parkmuur kan een waardevolle bijdrage leveren aan de natuurwaarden van het park. Een grote diversiteit aan abiotische omstandigheden in de totale ommuring van het groene middengebied draagt bij aan de beleving en natuurwaarden van het totale park. Er zijn drie natuurypten onderscheiden die op diverse plaatsen kunnen worden toegepast: de zuid-georiënteerde Parkmuur, de Parkmuur gevuld met kalkhoudende grond, en de Parkmuur met gaten in de buitenkant en met de voeten in het water.

Door de verschillen in materiaaltoepassing ontstaat diversiteit. Dat schept gevarieerde condities voor het nestelen en schuilen van verschillende diersoorten, zoals zwaluwen, vleermuizen en hagedissen. De Parkmuur is een uitstekende basis voor een breed scala aan klimplanten, varens en mossen.

D. De Vikingrijn

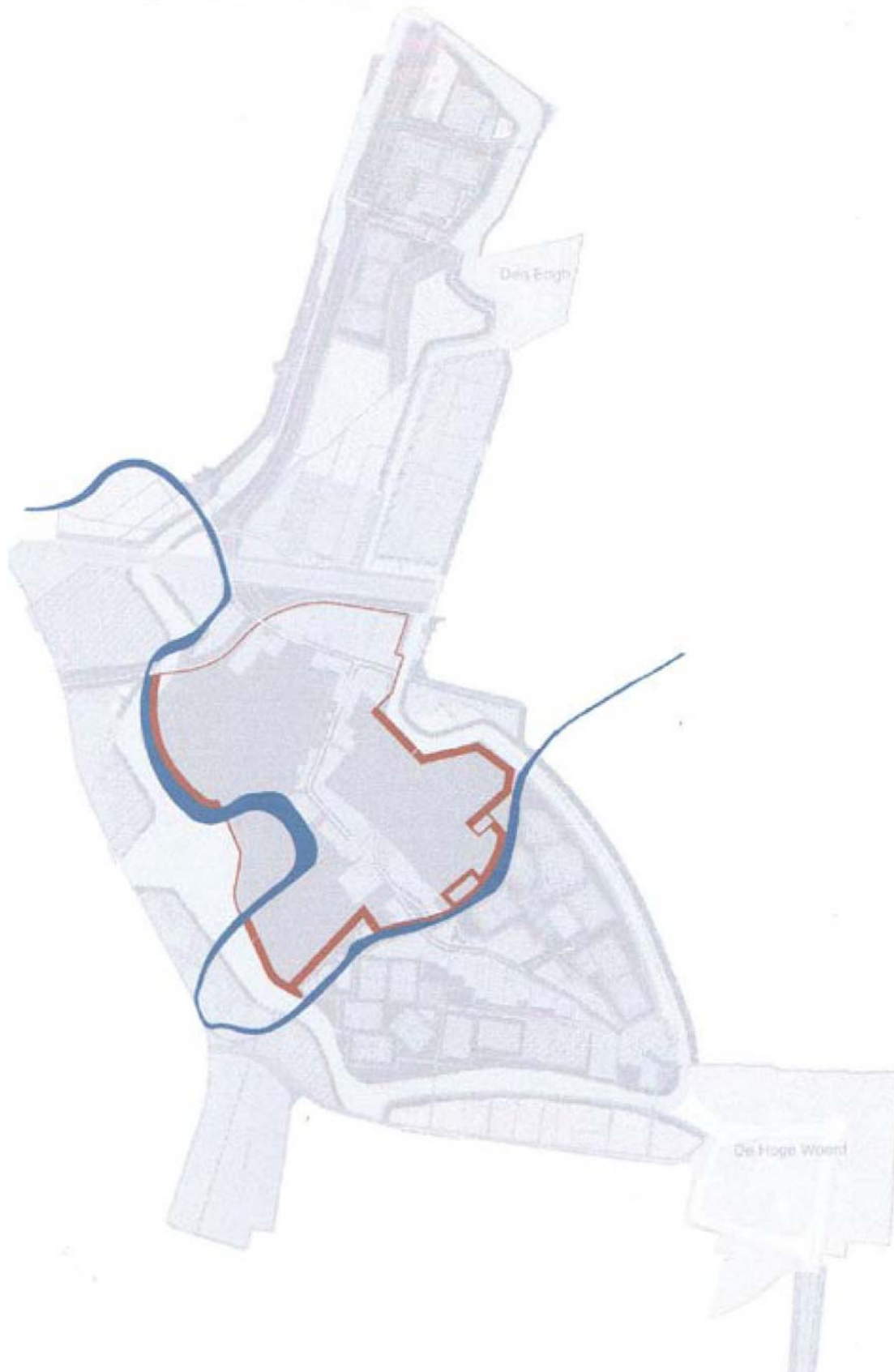
Eén van de voormalige lopen van de Oude Rijn zal worden uitgegraven. De reden hiervan is dat het intensief gebruikte Leidsche Rijn Park om elementen vraagt die - vrij van de drukte - in verbinding staan met het groen en de waterelementen die aan het park grenzen. De recreatieve waarde van het park neemt hiermee aanzienlijk toe.

Het bestemmingsplan maakt het planologisch mogelijk om de Vikingrijn aan te leggen. Omdat het gehele tracé van de Vikingrijn nog niet bekend is, is in de meeste gevallen ten behoeve van deze waterloop geen specifieke bestemming 'water' vastgelegd. Zo zijn delen van de Vikingrijn ook aan te leggen binnen de groenbestemming van De Binnenhof en het Jac.P. Thijsselint en uit te werken binnen de bestemmingen Gemengde doeleinden.

E. Sportparken

In het park zijn drie grote sportparken gepland. Deze complexen liggen verspreid over het park aan het Jac.P. Thijsselint, tegen de woongebieden aan. Voor de sportverenigingen zijn dit ideale locaties. Ze liggen centraal in het woongebied Leidsche Rijn en zijn aaneengeschaald door een recreatieve route van formaat: het Jac.P. Thijsselint. De gebruikers van de sportparken zijn voornamelijk verenigingen die in het plangebied Leidsche Rijn worden verplaatst.

Afbeelding 6 De parkmuur en de Vikingrijn, 2^e fase elementen van het ontwerp



De complexen liggen per vereniging los van elkaar. De functionele elementen (velden, parkeerplaatsen en dergelijke) zijn zoveel mogelijk naar binnen gelegd. Zo kunnen de randen worden benut voor het planten van bomen, wat het parkachtig karakter bepaalt. De complexen worden als volgt ontsloten: het complex aan de noordzijde krijgt een ontsluiting vanaf de verbindingsweg tussen Stroomweg de Tol en Terwijde; de complexen aan de zuidzijde vanaf de Alendorperweg en de toekomstige Parkzichtlaan. In de tijdelijke situatie zullen de complexen aan de zuidzijde worden ontsloten vanaf de Burg. Middelweerdweg en de Alendorperweg.

Het terrein ten noorden van de Alendorperweg wordt doorsneden door de fietsboulevard, die een directe verbinding vormt tussen de Utrechtse binnenstad, Leidsche Rijn en de woonwijken ten westen van het Leidsche Rijn Park. De sportparken worden omgeven door sloten en watergangen.

F. Uit te werken gebieden

Een aantal gebieden moet nog worden uitgewerkt. Twee gebieden krijgen een woonbestemming: de locatie rond de Enghwetering buiten het lint, in het noorden van het park en de locatie langs de Burg. Middelweerdweg in het zuiden van het park. Vijf locaties krijgen een bestemming uit te werken gemengde doeleinden. Hierin zijn diverse doeleinden mogelijk. Op twee van de vijf locaties is een tuincentrum toegestaan. Hiervan zal er maar één worden gebruikt en wel voor verplaatsing van tuincentrum 't Weer aan de Esdoornlaan. Voor een uit Het Zand te verplaatsen tuincentrum is een locatie aan de Utrechtseweg bestemd (eindbestemming). Daarnaast kunnen maximaal twee maneges worden gerealiseerd (een in het noorden van het park en een op een van de uit te werken locaties).

Bij de vaststelling van het PvE heeft de gemeenteraad een motie aanvaard waarin het College van B&W wordt opgeroepen 'zo dun en zoveel mogelijk gecamoufleerd te (laten) bouwen door met de principes van meervoudig grondgebruik voor bewoning én parkeren de aan de openbare ruimte te onttrekken oppervlakte te reduceren van de thans geplande 30 hectare naar maximaal 5-10 hectare, met instandhouding van de geraamde opbrengsten.'

Op deze motie is in juni 2005 teruggekomen, waarbij door de gemeenteraad is besloten om de uit te werken locatie binnen het Jac. P. Thijsselint niet te bebouwen en bij de locaties buiten het Lint gestreefd moet worden naar maximale opbrengst.

Bij de uitwerking van de woningbouwlocaties en de locaties voor gemengde doeleinden is deze oproep betrokken.

Enghwetering (UW 1)

Deze locatie is bestemd voor woningbouw. Aangezien er nog geen stedenbouwkundig plan is gemaakt, is gekozen voor een nader uit te werken bestemming. In de bebouwingsvoorschriften zijn een maximale bebouwingsdichtheid en een maximale bouwhoogte vastgelegd. Randvoorwaarden voor de planontwikkeling zijn het behoud van de Enghwetering en het tegemoet komen aan de wens om de capaciteit van deze wetering (hoofdwatergang) te vergroten (zoals vastgelegd in Nieuwe stad, schoon water) en het bebouwingvrij houden van een strook rondom de gasleidingen die door het gebied lopen. In en rond de locatie zijn verschillende waardevolle groene ensembles, die waar mogelijk behouden dienen te blijven. De mogelijke verkeersontsluiting staat op de plankaart aangegeven. In de uitwerking zal de exacte locatie worden vastgelegd. Voor woningbouw geldt het Beleidskader Integrale woningkwaliteit nieuwbouw van de gemeente Utrecht als randvoorwaarde.

Burg. Middelwaardweg (UW 2)

Deze locatie is bestemd voor woningbouw. Aangezien er nog geen stedenbouwkundig plan is gemaakt, is gekozen voor een nader uit te werken bestemming. In de bebouwingsvoorschriften zijn een maximale bebouwingsdichtheid en een maximale bouwhoogte vastgelegd. Randvoorwaarden voor de planontwikkeling zijn het niet verstoren van het archeologisch rijksmonument en het zo min mogelijk verstoren van het aangrenzende terrein van archeologische waarde. Een voormalige windsingel langs de Burg. Middelwaardweg is als waardevol groenelement aangemerkt. Langs de Burg. Middelwaardweg moet rekening worden gehouden met geluidsoverlast (zie paragraaf 5.1). Voor de verkeersontsluiting staan op de plankaart drie mogelijkheden aangegeven. In de uitwerking zal de exacte plek en het aantal ontsluitingen voor verkeer worden vastgelegd. Uit akoestisch onderzoek (zie paragraaf 5.1) blijkt waar woningbouw mogelijk is, waar bouwkundige maatregelen moeten worden getroffen om binnen de norm te blijven en waar ontheffingen noodzakelijk zijn. Voor woningbouw geldt het Beleidskader Integrale woningkwaliteit nieuwbouw van de gemeente Utrecht als randvoorwaarde.

Wilhelminalaan (UGD 1)

Tussen het park en Vleuterweide moeten goede verbindingen komen. Dit kan onder meer verder worden uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan voor de locatie tussen de Wilhelminalaan en het Jac.P. Thijsselint. Door de locatie loopt het 'Appellaantje', dat als waardevol groenelement zoveel mogelijk behouden dient te blijven. Verder is er een beeldbepalend kassencomplex, dat een nieuwe functie zou moeten krijgen. Gedacht kan worden aan integratie in bijvoorbeeld een speeltuin, kinderboerderij of tuincentrum. Een groot deel van de locatie heeft (hoge) archeologische waarde. Twee gasleidingen en een rioolpersleiding beperken de gebruiksmogelijkheden van het terrein. Ook woningbouw is mogelijk. Wel dient rekening te worden gehouden met geluidsoverlast van de Wilhelminalaan, de Noordelijke Stadsas en de spoorlijn (zie paragraaf 5.1). De locatie kan vanuit twee plaatsen op de Wilhelminalaan bereikbaar worden gemaakt voor autoverkeer. Voor woningbouw geldt het Beleidskader Integrale woningkwaliteit nieuwbouw van de gemeente Utrecht als randvoorwaarde.

Europaweg (UGD 2)

Ook voor deze locatie geldt dat tussen het park en Vleuterweide goede verbindingen moeten komen. Dit kan onder meer verder worden uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan voor de locatie tussen de Europaweg en het Jac.P. Thijsselint. De Vikingrijn zou gedeeltelijk door (het zuidelijke deel van) deze locatie kunnen lopen. De waterverbinding tussen de Alendorperwetering en de hoofdwatgang in Vleuterweide is noodzakelijk en ruimtelijk relevant voor de zone rond de Esdoonlaan en de Europaweg.

In het noordelijk deel van de locatie is een waardevolle haag, die waar mogelijk behouden dient te blijven. Verder leent deze locatie zich goed voor woningbouw. Wel dient rekening te worden gehouden met geluidsoverlast van de Europaweg en de Noordelijke Stadsas (zie paragraaf 5.1). Tussen het noordelijke en het zuidelijke deel van deze locatie ligt de verbreding van het Jac.P. Thijsselint die geschikt is voor incidentele activiteiten zoals een evenement. Het noordelijke deel van deze locatie kan vanuit twee plaatsen bereikbaar worden gemaakt voor autoverkeer. Dat is via de weg in het noorden, die onder meer de scouting ontsluit op de Europaweg, en rechtstreeks op de Europaweg tussen de huisnummers 12 en 18. Het zuidelijke deel van de locatie kan worden ontsloten op de Europaweg naast nummer 26 en op de Esdoonlaan (naast nummer 2 en/of naast nummer 6).

In de uitwerking zullen de exacte plek en het aantal ontsluitingen voor verkeer worden vastgelegd. Voor woningbouw geldt het Beleidskader Integrale woningkwaliteit nieuwbouw van de gemeente Utrecht als randvoorwaarde.

Omgeving zwembad (UGD 3)

Het huidige zwembad Fletiomare moet rond 2008 worden vervangen door een nieuw zwembad. Het is de bedoeling om het naast het zwembad gelegen tuincentrum te verplaatsen naar een locatie elders in het Leidsche Rijn Park. Ongeveer ter plaatse van het huidige tuincentrum komt het Jac.P. Thijsselint, dat in zuidoostelijke richting verder loopt naar de Burg. Middelweerdweg hoek Evenaar. Tussen het Lint, de Burg. Middelweerdweg en de Esdoornlaan ontstaat een vlek waar het nieuwe zwembad en het politiedistrictsbureau Leidsche Rijn een plek kunnen krijgen. Bij het nieuwe zwembad zal ook ruimte zijn voor een fitnesscentrum. Omdat het maatschappelijke functies betreffen, zullen ze ontsloten worden op de Burg. Middelweerdweg. Gegeven de programma's van eisen van zwembad en politie resteert er nog enige ruimte voor woningbouw. Wel dient voor de woningbouw rekening te worden gehouden met eventuele geluidsoverlast van de Burg. Middelweerdweg. Het gebied kan voor autoverkeer worden ontsloten op de Esdoornlaan en op een of twee plaatsen op de Burg. Middelweerdweg. Voor woningbouw geldt het Beleidskader Integrale woningkwaliteit nieuwbouw van de gemeente Utrecht als randvoorwaarde.

Alendorperweg (UGD 4)

Tussen het sportcomplex voor VV de Meern en Hockeyvereniging Fletiomare, de bebouwing langs de Alendorperweg en het Jac. P. Thijsselint is nog enige ruimte beschikbaar. Hierbij kan worden gedacht aan woningbouw of andere functies. Een klein stukje behoort tot een terrein van archeologische waarde, een ander stukje behoort tot het archeologisch rijksmonument van het Romeins Castellum. Het gebied kan voor autoverkeer worden ontsloten op de Alendorperweg naast huisnummer 79 en naast nummer 99. Voor woningbouw geldt het Beleidskader Integrale woningkwaliteit nieuwbouw van de gemeente Utrecht als randvoorwaarde.

Noordelijk deel park (UGD 5)

Het noordelijk deel van het park is aangewezen voor enkele te verplaatsen functies, zoals manege, tuincentrum en scouting. Daarnaast wordt gedacht aan een sauna, sporthal en tennis. Pas wanneer er geen gegadigden voor een sportbestemming worden gevonden, zal naar alternatieven worden gekeken. Dat zouden een (tweede of grotere) manege of tuincentrum kunnen zijn. Daarom wordt aan deze locatie een uit te werken bestemming gegeven. Op deze locatie wordt woningbouw uitgesloten.

4. Programma

4.1. Groen

Omdat het hier om een park gaat, is groen qua oppervlakte de grootste 'gebruiker' van het plangebied. Het Lint en de Binnenhof structureren ook goeddeels het gebruik van de andere functies. Deze onderdelen zijn in hoofdstuk 3 aan de orde gekomen en zullen daarom hier worden beschreven voor zover het gaat om gebruiks- en uitvoeringsaspecten.

Het Lint vormt overdag een recreatieve route voor wandelaars, ruiters, fietsers en skeelers. Daarnaast is het Lint essentieel voor het functioneren van het park als ecologische verbinding tussen aangrenzende natuurgebieden. Het is daarom van belang dat onderbrekingen en doorsnijdingen zoveel mogelijk worden vermeden. Waar het Lint de hoofdinfrastructuur kruist, moet door middel van voorzieningen de ecologische kwaliteit van de verbinding worden gegarandeerd. In de Binnenhof is ruimte voor een voorziening als een museum of een thematische attractie op het gebied van natuur en cultuur. De gebouwde voorzieningen zullen zich zoveel mogelijk in de Parkmuur bevinden, zodat de voorziening slechts een beperkt ruimtebeslag legt op het groene middengebied.

De Parkmuur moet in de toekomst ruimte bieden aan bijzondere voorzieningen. Ook deze voorzieningen mogen slechts een beperkt ruimtebeslag op de Binnenhof leggen. Te denken valt aan een museum of bijzondere muurwoningen (deze woningen zijn niet opgenomen in dit bestemmingsplan). Voorwaarde is dat het onderwerp en de noodzakelijke fysieke elementen goed passen in de Parkmuur en de Binnenhof. Ook hier is de beperkte bereikbaarheid voor autoverkeer en parkeergelegenheid een belangrijk aandachtspunt.

Door de sportcomplexen in te richten als sportpark, ontstaat een natuurlijke samenhang. Deze draagt bij aan de ecologische structuur van het park, aan de beleving ervan vanaf het Jac.P. Thijsselint en aan de ervaring van een groot groen gebied. Door een bosrand rond de velden wordt daarbuiten het gevoel 'in een park te zijn' versterkt. In de perioden waarin er geen sportactiviteiten zijn en het gebied dus 'stil' is, leeft het bos op een andere wijze: door de aanwezigheid van dieren en de merkbare wisseling van seizoenen.

Tenslotte wordt naar aanleiding van de raadsmotie van juni 2005 de locatie Enghwetering binnen het Lint als groengebied ingevuld. In dit gebied zal een inrichtingsplan met het handhaven van de huidige natuurwaarden gemaakt worden. De Binnenhof krijgt meer het karakter van een stadspark.

4.2. Maatschappelijke voorzieningen

Tot de bestaande maatschappelijke voorzieningen in het plangebied behoren de kerk op de Alendorperweg en een kinderdagverblijf aan de Enghlaan. Het bestaande volkstuintencomplex langs de Esdoornlaan zal gedeeltelijk plaatsmaken voor het Jac.P. Thijsselint. Het verenigingsgebouw kan blijven staan. Zodra het naastgelegen tuincentrum verhuist, kan het volkstuintencomplex opnieuw worden ingericht, waarbij de gronden die voor het lint bestemd zijn op de locatie van het huidige tuincentrum kunnen worden gecompenseerd. Zwembad Fletiomare zal op en nabij de huidige locatie door een nieuwe accommodatie worden vervangen.

Naast het (nieuwe) zwembad Fletiomare komt een politiebureau, dat een functie heeft voor de wijken 9 (Leidsche Rijn) en 10 (Vleuten-De Meern). Nieuwe programmaonderdelen zijn diverse veldsportcomplexen (inclusief één sporthal) en twee scoutingverenigingen. In de Binnenhof wordt de mogelijkheid geschapen voor gebouwen ten behoeve van één museum en één bezoekerscentrum, wellicht een openluchttheater en voorzieningen voor recreatie zoals een speeltuin of kanoverhuur.

4.3. Wonen

Programma woningbouw

Uit de inspraak op het concept-PvE is duidelijk geworden dat de schriftelijke reacties voor een groot deel ingaan op de geprojecteerde woningbouw in of aan de rand van het park.

In de Inspraaknota komt naar voren dat deze keuze niet vrijblijvend is. De woningbouwlocaties dragen voor een belangrijk deel bij in de financiering van fase 1 van het project. Zonder deze opbrengst zijn verantwoorde parkinvesteringen in fase 1 niet mogelijk. Daarnaast is de opvatting van de gemeente dat het Leidsche Rijn Park als 'stadspark' van ruim 300 ha zal moeten bestaan uit een menging van parkfuncties, sport, bestaand c.q. nieuw in te passen functies zoals manege, scouting etc. en woningbouw. De nu geprojecteerde 36 ha woningbouw is in evenwicht met de overige functies die in dit park een plek gaan krijgen. Behalve de woningbouwlocatie Utrechtseweg-Oost en Hindersteinlocatie liggen de beoogde bouwlocaties allemaal binnen dit bestemmingsplangebied.

Ten opzichte van het concept-PvE van maart 2003 wordt er in de Inspraaknota voor gekozen om zowel de Burgemeester Middelweerdweg als een deel van de locatie Enghwetering buiten het Jac. P. Thijsselint te bestemmen voor woningbouw. In het concept-PvE van maart 2003 werd de Burgemeester Middelweerdweg in totaliteit en de Vleutensewetering voor een deel nog als nader uit te werken bestempeld.

Bij de vaststelling van het PvE heeft de gemeenteraad een motie aanvaard waarin het College van B&W wordt opgeroepen 'zo dun en zoveel mogelijk gecamoufleerd te (laten) bouwen door met de principes van meervoudig grondgebruik voor bewoning én parkeren de aan de openbare ruimte te onttrekken oppervlakte te reduceren van de thans geplande 30 hectare naar maximaal 5-10 hectare, met instandhouding van de geraamde opbrengsten.' Bij de uitwerking van de woningbouwlocaties en de locaties voor gemengde doeleinden zal deze oproep worden betrokken. Op deze motie is in juni 2005 door de gemeenteraad teruggekomen, waarbij is besloten om de uit te werken locatie binnen het Jac. P. Thijsselint niet te bebouwen en bij de locaties buiten het Lint gestreefd moet worden naar maximale opbrengst.

Kwaliteit woningbouw

De kwaliteit van de woningbouw in en aan de randen van het park zal hoogstaand moeten zijn en in harmonie met de hoge ambitie voor het Leidsche Rijn Park. De kwaliteitseisen en de typologie van de woningbouw in een parkachtige setting wordt nader verkend. In dat verband zijn er een groot aantal voorbeelden (in Utrecht c.q. Nederland) en referenties, waarbij woningbouw en park elkaar versterken. Gezien de locatie en het doel van de woningbouw zal het gaan om duurdere woningen.

In de uitwerkingsregels behorende bij artikel 9 en 10 van de voorschriften is een maximaal bebouwingspercentage vastgelegd. Dit varieert: 25% voor UGD1, UGD2 en UGD4 . 30% voor UW1 en UW2 en 35% voor UGD3. Tevens is vastgelegd dat maximaal de helft van de woningen in gestapelde vorm mag worden gebouwd. Naar aanleiding van de door de raad aanvaarde moties zal worden onderzocht welke woningtypen en dichtheden recht doen aan de wensen van de raad - binnen de vastgestelde financiële kaders. Het is de bedoeling om hierover per uit te werken locatie nadere uitspraken te doen.

Bij de uitwerking van de verkenning kunnen verder instrumenten worden ingezet die de acceptatie van de woningbouw kunnen bevorderen. Middelen hiervoor zijn bijvoorbeeld het uitschrijven van een architectenprijsvraag, in combinatie met interactieve participatievormen. Vanzelfsprekend is het Beleidskader Integrale woningkwaliteit nieuwbouw van de gemeente Utrecht van toepassing.

Woonwagens

Aan de Wilhelminalaan is de bestaande woonwagenlocatie in het bestemmingsplan opgenomen. Daarin is uitgegaan van de voorschriften, zoals die in het facetplan woonwagenlocaties uit 1998 en de beleidsregels van 2004 zijn opgenomen. Er zijn vier standplaatsen.

4.4. Horeca

Restaurant-café De Tol, tot 2003 gelegen aan de Hindersteinlaan, zal worden verplaatst naar de overzijde van de weg om reconstructie van de weg (aansluiting Noordelijke Stadsas en Stroomweg De Tol) mogelijk te maken. Voor De Tol is een kavel gereserveerd, waar ruimte is voor parkeren, verkeersontsluiting, gebouwen tot een oppervlakte van 700 m² en andere buitenruimte. Restaurant De Tol neemt mogelijk een deel van deze kavel af. Eventueel is er plek voor een tweede horecavestiging.

Voorts mogen drie horecavoorzieningen in de Binnenhof worden gerealiseerd. Nog niet is bepaald waar dit precies zal zijn. Bij de beoordeling van een verzoek tot wijziging gaan B&W na of, uit oogpunt van de bouwkundige situatie, de verkeerssituatie, milieuregelgeving en cultuurhistorie medewerking wordt verleend aan een bestemmingswijziging. Ten slotte wordt door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in artikel 10 de mogelijkheid geboden om nog eens twee horecabestemmingen te realiseren in bestaande panden langs de Alendorperweg.

4.5. Verkeer en parkeren

Ontsluitingsstructuur

Het Leidsche Rijn Park wordt doorsneden door de Noordelijke Stadsas en Stroomweg De Tol en begrensd door de Burgemeester Middelweerdweg (onderdeel van de Zuidelijke Stadsas). Vanaf deze stroom- en gebiedsontsluitende wegen zal het gemotoriseerd verkeer de sportcomplexen en overige recreatieve voorzieningen, zoals de Binnenhof of het Jac.P. Thijsselint, kunnen bereiken via de Utrechtseweg, de Alendorperweg, de Parkzichtlaan, de Europaweg, de Wilhelminalaan en de toegangsweg naar Terwijde.

De Binnenhof wordt een stiltegebied en dus autoluw. De woningen blijven voor de bewoners bereikbaar via de Alendorperweg-noord of -zuid. Doorgaand verkeer door de Binnenhof wordt geweerd door het aanbrengen van een afsluiting voor autoverkeer in de Alendorperweg.

Afbeelding 7 fietsnetwerk



Langzaam verkeer

Fietsverkeer

Het Leidsche Rijn Park is voor fietsverkeer uitstekend ontsloten. Onderscheid kan hierbij gemaakt worden tussen doorgaande fietsroutes (het hoofdfietsnetwerk), de ontsluitende fietsverbindingen naar sport- en recreatievoorzieningen en het Jac.P. Thijsselint, bedoeld voor de recreatieve fietser.

De doorgaande fietsroutes door Leidsche Rijn maken onderdeel uit van het hoofdfietsnetwerk van Leidsche Rijn. Deze hoofdverbindingen zorgen voor een goede aansluiting van (delen van) het park met omliggende woonwijken en de voorzieningencentra. Het betreft de fietsroutes langs de stadsassen, de Parkzichtlaan, Europaweg, Alendorperweg, Utrechtseweg en de Hof ter Weijdedeweg. Ook zijn er twee doorgaande fietsroutes van oost naar west (en vice versa).

Eén route loopt via de doorsteek vanaf de Parkzichtlaan, de Alendorperweg en de Esdoornlaan naar de Zuidelijke Stadsas nabij de Europaweg. De ander oost-westroute loopt over de bestaande Enghlaan en de Smalle Themaat. De hoofdfietsroutes zijn of worden goed verlicht en lopen langs bebouwing of andere routes met verkeersactiviteiten, zodat het Leidsche Rijn Park ook in de avonduren kan worden doorkruist via sociaal veilige routes. De 'track' van het Jac.P. Thijsselint wordt niet verlicht.

Daarnaast zijn er voor de snelle ontsluiting van de sport- of recreatieve voorzieningen op enkele plaatsen vanaf de hoofdfietsroutes en gebiedsontsluitingswegen doorsteken voor de fiets gemaakt.

Via het Jac.P. Thijsselint kunnen recreatieve fietsers rond het gehele Leidsche Rijn Park rijden. Belangrijk hierbij is dat een deel van de kruisingen met gemotoriseerd verkeer ongelijkvloers worden uitgevoerd. Ongelijkvloerse kruisingen komen in elk geval ter plaatse van twee kruisingen met de noordelijke stadsas en de kruising met Stroomweg De Tol (kunstwerk 17).

Fietsparkeren

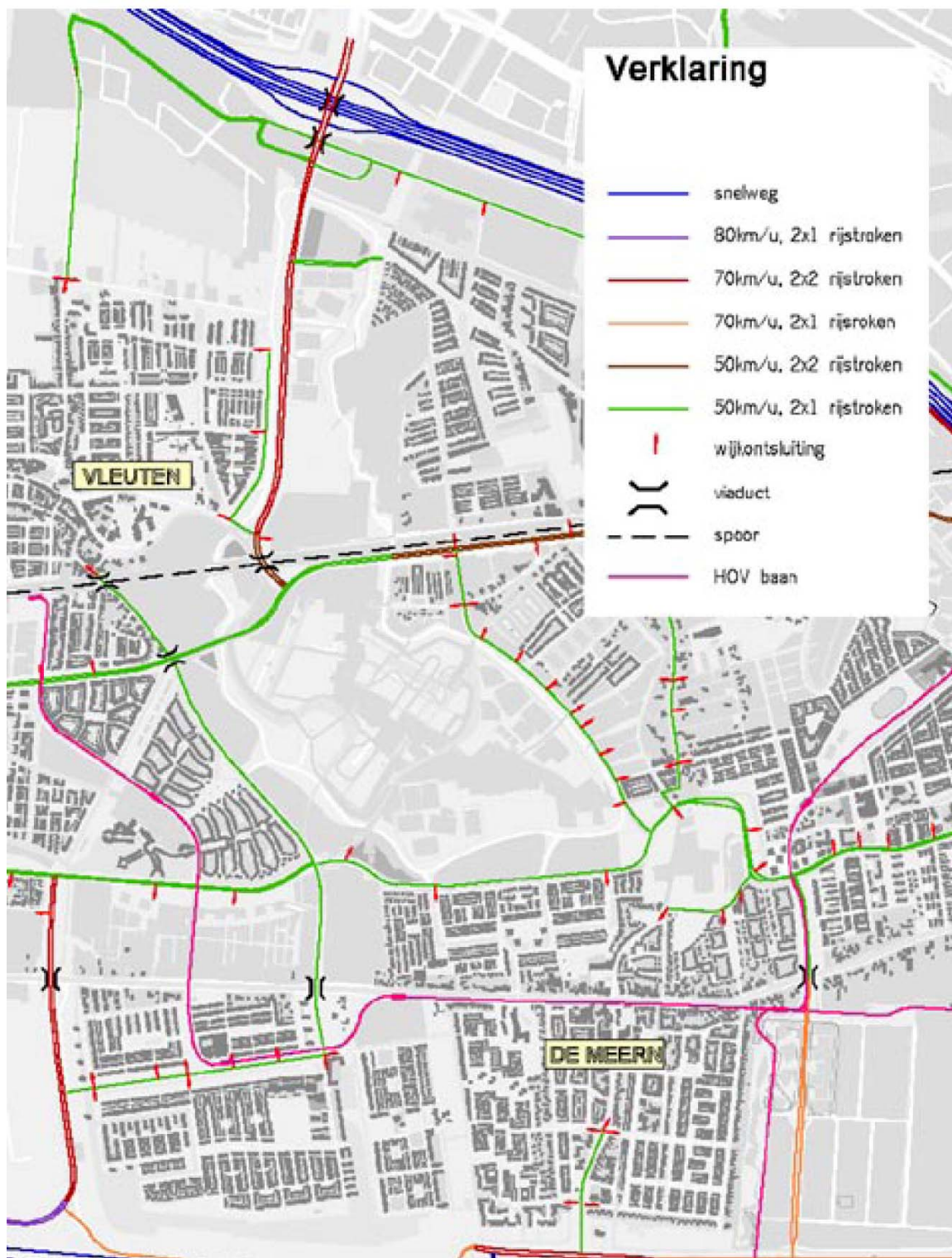
In de Fietsnota 2002: beleid, uitwerking en prioritering, is voor enkele bestemmingen beschreven welke fietsvoorzieningen moeten worden gerealiseerd. Sport- en recreatieve voorzieningen trekken over het algemeen veel fietsverkeer aan. Op deze locaties moeten daarom goede fietsparkeervoorzieningen worden gerealiseerd, zowel onbewaakt als bewaakt. Mensen gebruiken immers voor recreatie veelal goede fietsen die ze niet onbewaakt willen achterlaten. De gemeente Utrecht wil de komende jaren veel aandacht besteden aan het fietsparkeren bij sport- en recreatieve voorzieningen.

Het rapport *Plaats maken voor de fiets* noemt enkele richtlijnen met betrekking tot het aantal fietsparkeervoorzieningen.

Wandelpaden

Er worden wandelpaden aangelegd in de Binnenhof. De aanleg van een wandelpad tussen de Binnenhof achter Alendorperweg 42 en de Alendorperweg 44 en tussen Alendorperweg 67 en 69 naar de sportvelden ten zuiden van deze weg wordt planologisch mogelijk gemaakt. De 'track' in het Jac. P. Thijsselint is bestemd voor alle vormen van langzaam verkeer.

Afbeelding 8 Verkeersstructuur



Parkeren

In de Actualisatie Ontwikkelingsvisie 2003 zijn actuele parkeernormen voor woningbouw vastgelegd. Voor de andere bestemmingen is het stedelijk beleid van toepassing (waaronder de Parkeernota 2003). Daarnaast wordt gebruik gemaakt van de ASVV (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom, CROW, 1996).

Voor woningen wordt uitgegaan van de volgende algemene parkeernormen:

woningcategorie	minimum
sociale huur	1,00
dure huur / goedkope koop	1,25
dure koop	1,45
bejaardenwoningen	0,6
appartementen	1,1

Daarnaast dient een reservering van 0,2 parkeerplaatsen per woning te worden aangehouden, vooralsnog te realiseren als groenvoorziening. Bij de uitvoering van de voorgaande bepalingen inzake parkeren wordt de navolgende wijze van tellen gehanteerd:

wijze van parkeren	telwijze
garage met oprit > 5 m	1,0 parkeerplaats
garage zonder oprit	0,5 parkeerplaats
carport	0,85 parkeerplaats
tuinparkeerplaats	0,5 parkeerplaats

Daarnaast zijn voor overige voorzieningen in principe de volgende parkeernormen van toepassing:

functie	minimum	eenheid
café, discotheek, cafetaria	4,0	100 m2 bvo
restaurant	8,0	100 m2 bvo
sporthal	1,1	100 m2 bvo
sportveld	13,0	ha. netto
dansstudio, sportschool	2,0	100 m2 bvo
squashbaan	1,0	baan
tennisbaan	1,2	baan
zwembad	8,0	100 m2 bvo
manege	0,3	box
kinderopvang	0,6	arbeidspl
NME, speeltuin, scouting	3,0	100 m2 bvo
volkstuinten	0,3	per perceel
tuincentrum	2,5	100 m2 bvo

Naast de bovengenoemde functies zullen er ook parkeervoorzieningen voor bezoekers en gebruikers van het park en het lint worden aangelegd. In het PvE Leidsche Rijn Park is aangegeven dat er voor bezoekers in de nabijheid van de Noordelijke en Zuidelijke Stadsas en bij Terwijde (ten noorden van het spoor) parkeervoorzieningen aangelegd dienen te worden.

Voor de eerste twee plekken is een capaciteit van circa 60 parkeerplaatsen gewenst, ten noorden van het spoor circa 30. De exacte locatie van deze plekken is onder andere afhankelijk van de ligging van de entrees en functies in het park.

Indien diverse functies in elkaars nabijheid zijn gesitueerd, is een reductie van het benodigde aantal parkeerplaatsen door dubbelgebruik mogelijk, indien deze functies op verschillende dagen of dagdelen een piek in het gebruik kennen.

Bij een evenement (bijvoorbeeld op het terrein langs de Europaweg) moet worden gestreefd naar het maximaal stimuleren van openbaar vervoer (inzet pendeldiensten en extra treinen), zodat de omgeving zo min mogelijk last heeft van het extra verkeer. In geval van incidentele evenementen is het de bedoeling het verkeer zo veel mogelijk via de Europaweg in de richting van de Zuidelijke Stadsas af te wikkelen. Bij evenementen kunnen zonodig alternatieve parkeerterreinen in de omgeving worden aangewezen.

Uitgangspunt is dat de parkeerplaatsen voor de sportcomplexen op eigen terrein worden gerealiseerd. De parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers van het park worden gerealiseerd aan de rand van de Binnenhof (onder meer langs de Noordelijke Stadsas en nabij de sportparken), zoveel mogelijk direct bereikbaar via de hoofdinfrastructuur.

Uitgangspunten bij het bepalen van de ligging en gebruik van de parkeerplaatsen zijn:

- een indirecte aansluiting op de gebiedsontsluitingswegen (Noordelijke en Zuidelijke Stadsas) en Stroomweg De Tol;
- een ligging zo dicht mogelijk bij de hoofdverkeersinfrastructuur (zo min mogelijk belasting van het onderliggend wegennet);
- bij de sportvoorzieningen komen voldoende parkeerplaatsen voor de eigen behoefte. Alleen bij bijzondere evenementen, die de verenigingen enkele keren per jaar organiseren, kunnen de parkeerplaatsen voor bezoekers van het park als overloop worden gebruikt door de bezoekers van de sportterreinen.

Openbaar vervoer

Voor reizigers die met de trein komen zijn de stations Vleuten en Terwijde gelegen in de nabijheid van het plangebied (na verplaatsing van station Vleuten respectievelijk 250 en 700 meter van de grens van het plangebied). Bussen van het Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) komen niet in het plangebied. De dichtstbijzijnde haltes komen in Vleuterweide (300 meter vanaf de Europaweg), De Balije (500 meter vanaf de Burg. Middelweerdweg) en De Meern (600 meter vanaf de Burg. Middelweerdweg). Streekbussen rijden nu nog over de Burg. Middelweerdweg en Europaweg, maar deze lijnen worden in de toekomst verplaatst naar de Rijksstraatweg en HOV-baan door Vleuterweide. Wel komen er in de toekomst gewone stads- en streekbussen binnen het plangebied via de Noordelijke Stadsas en de Hindersteinlaan. De halteplaatsen staan nog niet vast. Ten noorden van het plangebied komen er stads- en streekbussen in De Wetering-Noord (300 meter van de noordrand van het plangebied).

5. Milieu- en overige uitvoeringsaspecten

5.1. Geluid

Inleiding

In het kader van de opstelling van het bestemmingsplan heeft akoestisch onderzoek plaatsgevonden (VL04-51/1 d.d. 6 december 2004 gewijzigd d.d. 18 januari 2005 alsmede een erratum d.d. 10 augustus 2005).

Er is onderzoek verricht naar de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van woningbouw in het Leidsche Rijn Park gerelateerd aan de bestaande of in het kader van de ontwikkeling van Leidsche Rijn benodigde infrastructuur. Deze infrastructuur bestaat uit de Spoorlijn Utrecht - Woerden, Haarrijnse Rading, de verbindingsweg naar Terwijde (Componistenlaan), de Noordelijke Stadsas, de Wilhelminalaan, Europaweg, Zuidelijke Stadsas/ Burgemeester Middelweerdweg en de Parkzichtlaan.

Wetgeving

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegverkeer, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, woonwagenstandplaats). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen. Hieronder staat in het kort weergegeven wat de wettelijke regels zijn en hoe daar in het bestemmingsplan Leidsche Rijn Park mee moet worden omgegaan.

Het bestemmingsplan Leidsche Rijn Park laat nog veel vrijheid over ten aanzien van de toekomstige uitwerking in relatie tot het aspect geluid. Een aantal aspecten is nog niet volledig uitgekristalliseerd, o.a. de uiteindelijke stedenbouwkundige plannen. De gemeente Utrecht wil op een verantwoorde wijze inspelen op dynamische ontwikkelingen zonder hierbij de leefbaarheid en de plankwaliteit wezenlijk aan te tasten.

Voor een goed begrip van onderstaande tekst is het nodig te weten dat de Wet geluidhinder twee waarden hanteert:

1. De voorkeursgrenswaarde. Het streven is de geluidsbelasting onder dit niveau te houden waardoor ontwikkeling vanuit het gestelde in de Wet geluidhinder zonder meer mogelijk is. Alleen als voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden, mogen geluidsgevoelige objecten en terreinen aan hogere geluidsniveaus dan de voorkeursgrenswaarde worden blootgesteld.
2. De maximale ontheffingswaarde. Dit is het maximale geluidsniveau waaraan, onder voorwaarden, geluidsgevoelige objecten en terreinen mogen worden blootgesteld.

In de Wet geluidhinder is aangegeven dat ontwikkelingen (bijvoorbeeld de bouw van woningen) zonder meer mogelijk zijn in het gebied waar de geluidsbelasting zich onder de voorkeursgrenswaarde bevindt. Tevens is er de mogelijkheid voor de gemeente om gemotiveerd ontheffing, de zogenaamde Hogere Grenswaarde procedure, aan te vragen bij gedeputeerde staten indien de geluidsbelasting op de gevels de maximale ontheffingswaarde niet overschrijdt.

Indien de geluidsbelasting op de gevel van een woning meer dan de maximale ontheffingswaarde bedraagt is de bouw van de woning niet mogelijk.

In het plangebied zijn geprojecteerde woningen aanwezig die langs bestaande of nieuwe (in het kader van de ontwikkeling van Leidsche Rijn aan te leggen) infrastructuur komen te liggen. De wetgever maakt voor de normering van wegverkeer onderscheid in binnen- en buitenstedelijke situaties. In onderhavig plan is alleen ten gevolge van de Rijksweg 2 sprake van een buitenstedelijke situatie.

Naast woningen hebben andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals o.a. scholen, ziekenhuizen, verpleegtehuizen, woonwagens etc...) afwijkende grenswaarden. Voor de gevels van woningen gelden de volgende grenswaarden.

Type bestemming	(spoor)weg	Voorkeursgrenswaarde	Max. Ontheffingswaarde	Binnenniveau (Bouwbesluit)
woningen	binnenstedelijke weg; bestaand	50 dB(A)	65 dB(A)	35 dB(A)
woningen	binnenstedelijke weg; gerealiseerd LR	50 dB(A)	60 dB(A)	35 dB(A)
woningen	buitenstedelijke weg	50 dB(A)	55 dB(A)	35 dB(A)
woningen	spoorweg	57 dB(A)	70 dB(A)	37 dB(A)

Tabel 1: Nieuwe woningen langs infrastructuur.

In Leidsche Rijn Park is daarnaast nog een aantal bestaande wegen met daarlangs bestaande woningen aanwezig waar geen veranderingen aan plaats vinden waardoor er geen toetsing aan de Wet geluidhinder plaats hoeft te vinden. De normen voor deze situatie zijn derhalve ook niet opgenomen.

Bestemmingsplan Leidsche Rijn Park

Het bestemmingsplan Leidsche Rijn Park is een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting. De uitwerkingsregels zijn dusdanig van aard dat bij de uitwerking rekening moet worden gehouden met het aspect geluid.

De gemeente Utrecht wil op een verantwoorde wijze inspelen op dynamische ontwikkelingen zonder hierbij de leefbaarheid en de plankwaliteit wezenlijk aan te tasten. Om de plankwaliteit en de dynamiek te waarborgen is een systeem opgenomen waarmee ontheffingen op het gehele bestemmingsplan Leidsche Rijn Park flexibel onder voorwaarden kunnen worden ingezet. De ontheffingen worden vastgelegd op het moment van bouwvergunningverlening, zoals is vastgelegd door de gemeente bij de ontheffingsaanvraag, op basis van de dan geldende inzichten.

Om voor ontheffing in aanmerking te komen moet worden voldaan aan de volgende randvoorwaarden (gebaseerd op het gestelde in de bij de Wet geluidhinder gebaseerde besluiten):

1. de woning dient te beschikken over een geluidsluwe gevel;
2. de indeling van de woning dusdanig is dat de geluidsgevoelige ruimten zoveel als mogelijk en de buitenruimte aan de geluidsluwe gevel zijn gesitueerd.

Resultaten onderzoek

Er is voor gekozen langs de hoofdontsluitingswegen geen geluidswallen of schermen te plaatsen vanwege visuele, stedenbouwkundige, landschappelijke en verkeerskundige aspecten. Er vindt woningbouw plaats aan de rand van het park met name langs de infrastructuur.

Dit heeft tot gevolg dat de voorkeursgrenswaarde op verschillende plekken zal worden overschreden en voor circa 200 woningen ontheffingen nodig is, hetgeen overeenkomt met ongeveer 70% van het programma. Hieronder zullen de verschillende locaties besproken worden:

Wilhelminalaanlocatie - (UGD1)

Op deze locatie (ca. 80 woningen) geldt vanwege het aspect geluid een beperking van bouwhoogte tot 10 meter. Deze hoogte beperking in combinatie met de te treffen geluidsafscherming met een hoogte van 2 meter langs het spoor zorgen ervoor dat op de locatie de voorkeursgrenswaarde t.g.v. het spoor nog wordt overschreden maar niet de maximale ontheffingswaarde. Daarnaast wordt ten gevolge van zowel de Noordelijke Stadsas als de Wilhelminalaan in een beperkt deel van het gebied de voorkeursgrenswaarde overschreden. Vanwege de situering van de geluidsbronnen aan alle zijden van het plangebied is ontheffing voor alle woningen benodigd.

Europaweg - (UGD2)

De locaties ondervinden geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde door de Noordelijke Stadsas aan de noordzijde. Aan de zuidzijde wordt in een zeer beperkt deel ten gevolge van de Zuidelijke Stadsas - Burgemeester Middelweerdweg de voorkeursgrenswaarde overschreden. Aan de westzijde wordt ten gevolge van de Wilhelminalaan / Europaweg zeer beperkt de voorkeursgrenswaarde overschreden (vnl. bij de ingangen van de tot wonen bestemde gebieden). Om die reden is slechts voor 5 van de 50 verwachte woningen ontheffing aangevraagd.

Burgemeester Middelweerdweg - Zwembad (UGD 3 en UW 2)

Op deze locaties wordt op nagenoeg de gehele locatie de voorkeursgrenswaarde (voornamelijk ten gevolge van de Burgemeester Middelweerdweg) overschreden. Om die reden is voor 10 woningen op de zwembadlocatie en voor 100 woningen op de locatie Burgemeester Middelweerdweg aangevraagd.

De Noordpunt - (UGD5)

Deze locatie is (deels) gelegen binnen de invloedssfeer van de Haarrijnse Rading, de Componistenlaan (weg naar Terwijde) en de Rijksweg 2. De geluidsbelasting overschrijdt op de locatie de voorkeursgrenswaarde. Op een deel van de locatie wordt t.g.v. de Haarrijnse Rading zelfs de maximale ontheffingswaarde overschreden. Op dit laatste deel is bij de uitwerking, zonder aanvullende geluidsbeperkende maatregelen, geen woningbouw mogelijk. Voor de maximaal 2 toegestane woningen nabij de manege zal dus ontheffing nodig zijn.

Enghwetering buiten het Lint- (UW1)

Deze locatie voor ongeveer 45 woningen is gelegen binnen de zone van de Haarrijnse Rading, de Noordelijke Stadsas en de spoorlijn Utrecht - Woerden. De situering van de locatie is echter dusdanig dat de voorkeursgrenswaarden niet worden overschreden.

Op 27 maart 2006 hebben gedeputeerde staten, conform het verzoek van de gemeente Utrecht, een beschikking afgegeven in verband met de vaststelling van de hogere grenswaarden voor de bovengenoemde woningen. Een afschrift van deze beschikking is toegevoegd aan het akoestisch onderzoek, dat als onderliggend onderzoek aan het bestemmingsplan is toegevoegd.

5.2. Bedrijven

Agrarische bedrijvigheid

Tot voor kort had het grootste deel van het Leidsche Rijn Park een agrarische bestemming. In het plangebied ging het om enkele tientallen bedrijven. In 1996 is een Verplaatsingsplan Glastuinbouw gemaakt.

Een groot aantal agrarische bedrijven heeft zijn activiteiten inmiddels beëindigd of elders voortgezet. Uiteindelijk behouden in het plangebied 6 percelen hun huidige agrarische bestemming. Het betreft:

- Enghlaan 6 (extensieve rundveehouderij en kaasmakerij)
- Europaweg 8 (hoveniersbedrijf)
- Hof ter Weydeweg 13 (bloemenkwekerij)
- Utrechtseweg 8 (kwekerij coniferen)
- Utrechtseweg 10 (overdekte boomgaard en beregeningssystemen)
- Utrechtseweg 11 (paardenbeleebedrijf)

Er moeten nog 4 agrarische bedrijven worden verworven, allen gelegen aan de Alendorperweg (3 tuinbouwbedrijven en een champignongroothandel). De overige bedrijven zijn door de gemeente aangekocht. Een deel van de gronden wordt tijdelijk nog voor agrarische doeleinden gebruikt, in afwachting van realisatie van de definitieve bestemming.

Niet-agrarische bedrijvigheid

In het plangebied bevinden zich, behalve agrarische bedrijven, nog ongeveer 15 bedrijven. Een concentratie van bedrijven is te vinden aan het begin van de Wilhelminalaan. De overige bedrijven liggen verspreid in het plangebied.

De te handhaven bedrijven hebben over het algemeen de bestemming Bedrijfsdoeleinden (art. 13) gekregen. De aanwezige bedrijven met categorie 3 en hoger zijn expliciet vermeld in de voorschriften (art. 13 lid 1.3). Over de bestaande bedrijven is geen klachtenpatroon bekend. In het algemeen geldt een aan te houden afstand van deze categorie bedrijven tot gevoelige bestemmingen zoals woningen en kinderdagverblijven van 40 meter. In de huidige vorm zijn ze inpasbaar. Voor de toekomst moet worden **uitgesloten** dat er een grotere mate van hinderlijkheid kan optreden. In deze gevallen is gekozen voor een maatbestemming teneinde te voorkomen dat daar andere categorie 3-bedrijven voor terugkomen.

De overige bedrijven vallen onder categorie 1 en 2. In twee gevallen is de bedrijvigheid toegestaan binnen de bestemming Woondoeleinden (art. 10). Het gaat om een transportbedrijf en een bedrijf voor onderhoud en reparatie van fietsen.

Twee bedrijven kunnen niet op de huidige plek worden gehandhaafd. De eerste betreft een opslag van marktkramen aan de Alendorperweg, die hier illegaal zit. Deze zal niet worden gelegaliseerd, aangezien bedrijvigheid op deze te handhaven weg binnen het Jac.P. Thijsselint, zonder relatie met de gewenste parkbestemming, in de visie van de gemeente ongewenst is.

Het tweede bedrijf dat niet op de huidige plek kan worden gehandhaafd, is het tuincentrum aan de Esdoornlaan. Deze zal worden verplaatst naar een nog te bepalen plek (binnen het bestemmingsplangebied zijn hiervoor 2 mogelijke locaties in beeld).

Tenslotte zal zich in het plangebied, een tuincentrum aan de Utrechtseweg vestigen. Een tuincentrum kan een diversiteit aan activiteiten ontplooiën. Per geval zal moeten worden on-

derzocht of deze activiteiten als dan niet hinderlijk zijn en daardoor een bepaalde afstand tot de omgeving in acht genomen moet worden, omdat jurisprudentie daarover geen uitsluitel geeft.

Manege

Binnen de bestemming UGD 5 is een manege mogelijk. Bij een manege behoort vanuit het oogpunt van milieuhygiëne een stankcirkel van 50 meter (conform het bepaalde in de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'). Omdat er binnen 50 meter van de bestemmingsgrenzen geen stankgevoelige functies in het plan zijn opgenomen is het niet noodzakelijk een locatie voor mestopslag op te nemen.

Vuurwerk

Ingevolge het per 1 maart 2002 in werking getreden Vuurwerkbesluit dient ook via het spoor van de ruimtelijke ordening expliciet aandacht te worden besteed aan de veiligheidsafstanden die gelden voor vuurwerkopslag. Voor opslag van vuurwerk gelden speciale veiligheidvoorwaarden.

Opslagplaatsen tot maximaal 10.000 kg aan consumentenvuurwerk ten behoeve van verkoop van vuurwerk tijdens de oudejaarsperiode, kunnen uitsluitend plaatsvinden in de bestemming detailhandel.

Opslagplaatsen van meer dan 10.000 kg aan consumentenvuurwerk ten behoeve van verkoop van vuurwerk tijdens de oudejaarsperiode, kunnen mede vanwege de afstandseisen, niet plaatsvinden binnen de bestemming detailhandel. Aan tuincentra en bouwmarkten kan voor de opslag en verkoop van meer dan 10.000 kg vrijstelling worden verleend. In dit bestemmingsplan is daartoe in een algemene vrijstellingsbevoegdheid de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk opgenomen.

5.3. Bodem

De milieukundige bodemkwaliteit van het Leidsche Rijn Park is redelijk goed bekend op basis van uitgevoerde bodemonderzoeken bij de aankoop van percelen, en is in algemene zin vastgelegd in een Bodemkwaliteitskaart. Deze kaart is onderdeel van de nota 'Hergebruik licht verontreinigde grond binnen Leidsche Rijn' die door Burgemeester en Wethouders in maart 2002 is vastgesteld en jaarlijks wordt geactualiseerd door Bureau Bodem van de Dienst Stadsontwikkeling. Het Leidsche Rijn Park is gelegen binnen de kwaliteitszone 'kassengebied', die geclassificeerd is als licht verontreinigd.

Op diverse locaties is sprake van 'gevallen van ernstige bodemverontreiniging', zoals bedoeld in de Wet bodembescherming. Het gaat hier om oliespots bij (voormalige) tanks en stookhuizen, diverse verontreinigingen in gedempte sloten en erfverhardingen, pesticiden in toplagen en sloot-slib. Voor een groot deel van het LR Park is eind 2001 een raamsaneringsplan opgesteld en aansluitend beschikt. Het betreft het gedeelte ten zuiden van de spoorlijn en ten oosten van de Esdoornlaan en Alendorperweg. Het raamsaneringsplan beschrijft de uitgangspunten, doelstelling en uitvoering van de noodzakelijke bodemsaneringen; de uitvoeringsperiode is 2002 t/m 2004. De uitvoering van de bodemsanering vindt plaats in opdracht van de Dienst Stadsontwikkeling (bureau Bodem), vordert gestaag en kan in 2004 worden afgerond behoudens op percelen die geen gemeentelijk eigendom of anderszins niet beschikbaar zijn.

Voor het Leidsche Rijn Park ten noorden van de spoorlijn is een plan van aanpak voor bodemsanering opgesteld. Er is hier sprake van enkele relatief kleine gevallen van ernstige bodemverontreiniging, die in het kader van het raamsaneringsplan 'kleine gevallen' kunnen worden aangepakt. Daarnaast is sprake van niet-ernstige verontreiniging in vooral toplagen.

De bodemkwaliteit ten westen van de Alendorperweg (dus ten zuiden van de spoorlijn) is op basis van historische gebruik naar verwachting vergelijkbaar met die ten oosten ervan. Dit betekent dat ook hier de nodige bodemsaneringen verwacht mogen worden. Voor dit gebied is reeds een saneringsplan opgesteld, waarover in het najaar 2005 volgens verwachting zal worden beschikt.

5.4. Luchtkwaliteit

Inleiding

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging door gasvormige stoffen en verontreiniging van de lucht met stof, door met name verkeer. In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan Leidsche Rijn Park heeft een luchtkwaliteitonderzoek (zie bijlage luchtkwaliteitsrapport Leidsche Rijn Park) plaatsgevonden.

Beoordelingskader

Het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Staatsblad 2005, 316) is van toepassing op het onderhavige plan. Volgens dit besluit nemen bestuursorganen, bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen voor de luchtkwaliteit kunnen hebben, de grenswaarden voor luchtkwaliteit in acht. Er zijn grenswaarden gesteld voor de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), koolmonoxide (CO) en benzeen. De grenswaarden gelden in zijn algemeenheid, behoudens de werkplek. Daarnaast dient inzicht gegeven te worden in gevolgen voor de blootstelling van mensen, ecosystemen en vegetatie aan luchtverontreiniging als gevolg van deze stoffen. Voor wegverkeer zijn met name van belang de luchtverontreinigende stoffen NO₂ en PM₁₀.

Conclusie

Voor het bestemmingsplan Leidsche Rijn Park is in september/oktober 2005 een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd, waarbij onder andere de conclusie was dat in verband met het overschrijden van de etmaalwaarde voor fijn stof (op een aantal locaties), gebruik gemaakt kon worden van een salderingsregeling zoals deze in het besluit Luchtkwaliteit is vastgelegd.

Naar aanleiding van geactualiseerde rekenmodellen is begin juni 2006, een nieuw luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Conclusie van dit luchtkwaliteitsonderzoek is dat de luchtkwaliteit in het Leidsche Rijn Park in de toekomst voldoet aan de plandrempels c.q. grenswaarden voor het jaar-gemiddelde fijn stof en NO₂ en de aan de etmaalwaarde van fijn stof. Voor alle relevante stoffen blijft de luchtkwaliteit in 2006, 2010 en 2015 ver onder de norm.

Ten gevolge van het realiseren van het Leidsche Rijn Park met bijbehorende functies treedt nauwelijks verandering op in de luchtkwaliteit. Met de ontwikkeling van het Leidsche Rijn park wordt voldaan aan het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Saldering is niet meer aan de orde.

De centrale, met de fiets goed bereikbare, situering van sport- en recreatievoorzieningen in de Vinex-locatie Leidsche Rijn draagt daarnaast bij aan een verbetering van de luchtkwaliteit in het gehele gebied, omdat er minder autokilometers door zullen worden gemaakt.

Gezien het bovenstaande is de gemeente Utrecht van mening dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het Leidsche Rijn Park.

Het geactualiseerde onderzoek is als onderliggend onderzoek aan het bestemmingsplan toegevoegd.

5.5. Waterparagraaf

Inleiding

Sinds 2003 bevatten bestemmingsplannen een waterparagraaf. De tekst hiervan is in overleg met Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden opgesteld. In mei 2004 is het voorontwerp bestemmingsplan met vertegenwoordigers van HDSR besproken. Daarna heeft naar aanleiding van artikel 10 en PPC-reactie nog overleg met de HDSR plaatsgevonden.

In paragraaf 3.2 (onderdeel water) is kort aangegeven hoe de waterhuishouding in het plangebied tot voor kort functioneerde. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op het nieuwe watersysteem, de wijze waarop met water wordt omgegaan in het bestemmingsplan en het belang van water voor andere functies.

Nieuw watersysteem

In de nieuwe situatie wordt een ander waterregime voorgesteld. Uitgangspunt voor heel Leidsche Rijn is het rapport Nieuwe stad, schoon water (november 1997). Dit rapport is in 1998 vastgesteld door de gemeenten Utrecht, Vleuten-De Meern, de provincie Utrecht en Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

Leidsche Rijn krijgt een watersysteem dat geen of beperkt gebiedsvreemd water nodig heeft en vooral werkt met schoon regenwater. Het principe van voorraadbeheer is van toepassing: geen water aan- en afvoeren betekent immers dat schoon regenwater wordt vastgehouden in het systeem. Voor het totale systeem binnen Leidsche Rijn betekent dit ook dat er geen vast waterpeil meer zal zijn (of een vaste winter- en zomerwaterstand, zoals in het huidige parkgebied) maar een fluctuerende waterstand.

Ook wordt de waterstand omgekeerd. In verband met voorraadbeheer zal juist in de winter het peil maximaal zijn, en in de zomer minimaal. Voor Leidsche Rijn wordt uitgegaan van een maximaal verschil van 30 centimeter. Dat is ongeveer de peilfluctuatie die een Nederlands ecosysteem aankan en waarbij geen grote wijzigingen optreden in de vegetatiesamenstelling.

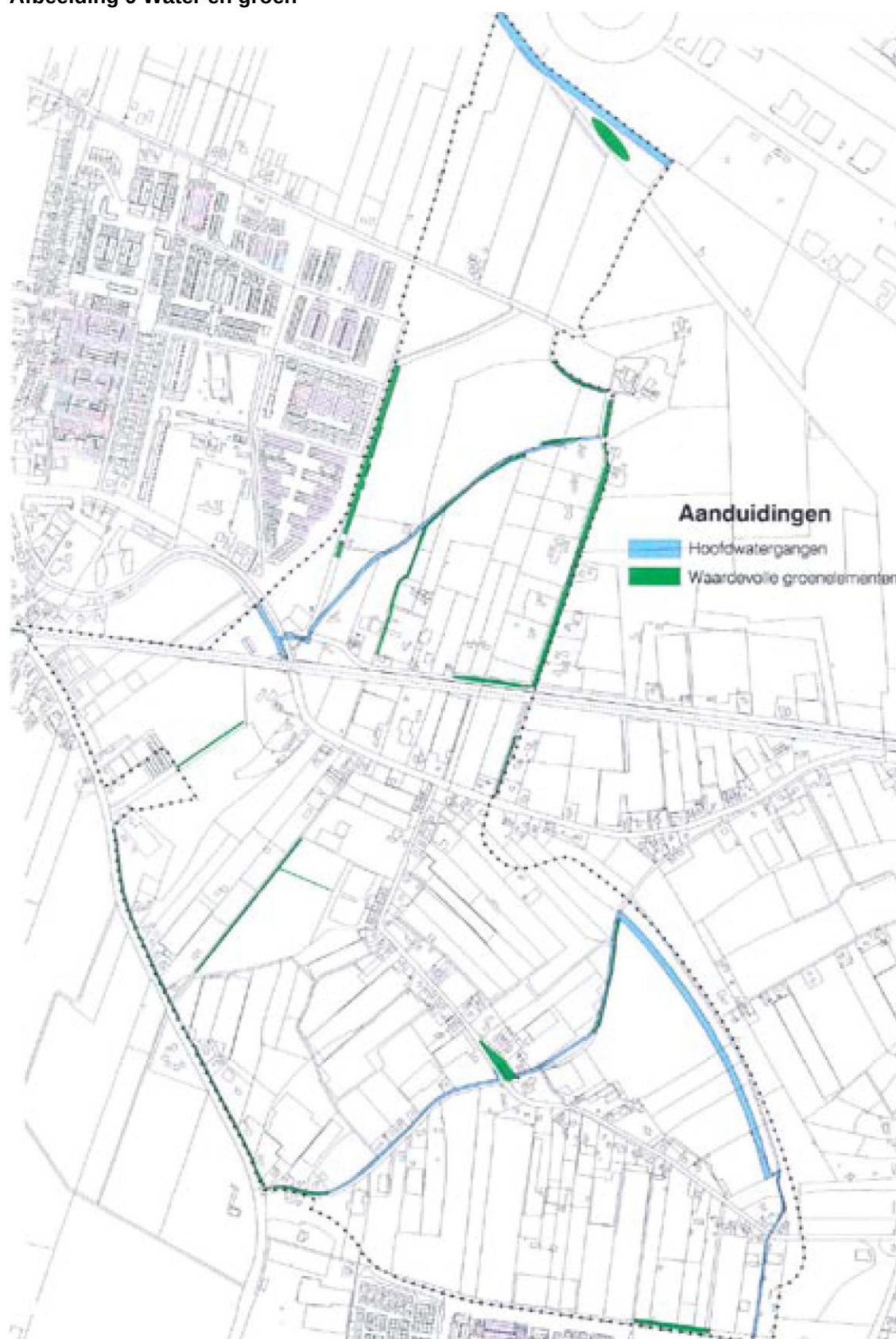
Om een grotere hoeveelheid water binnen het watersysteem te bergen, zal de Haarrijnseplas als grootschalige buffer functioneren. Indien noodzakelijk kan tijdelijk extra water worden ingelaten. Dat wordt dan eerst via een helofytenfilter geleid. Ook het water dat in het totale systeem moet worden rondgepompt, zal via dit filter worden geleid, teneinde verontreinigingen te zuiveren.

De waterhuishouding van het Leidsche Rijn Park is van het overallplan Nieuwe stad, schoon water afgeleid. Een verdere detaillering is door de gemeente Utrecht gemaakt in het rapport Waterstructuurplan Leidsche Rijn Park en riolering Leidsche Rijn Park. Deze detaillering is in nauwe samenspraak met het waterschap tot stand gekomen. Voor de vertaling naar het ontwerpbestemmingsplan is overleg geweest tussen de gemeente en het waterschap.

Het parkgebied ligt grotendeels op een stroomrug van een voormalige Rijntak. Binnen het park is de loop van de voormalige Oude Rijn te herkennen. Dit heeft er ook toe geleid het herstel van een deel van die oude rivierloop als belangrijk ontwerpgegeven te gebruiken.

De stroomrug ligt 1 à 2 meter hoger dan de aangrenzende kommen. Er is dan ook sprake van een behoorlijke mate van inzijging van water. Dit betekent dat bij een hoge waterstand veel water wordt afgevoerd naar het diepere grondwater. Op zich is dat een uitstekende zaak, aangezien daarmee de kwaliteit en kwantiteit van het grondwater verbetert.

Afbeelding 9 Water en groen



Voor de waterbalans van de Vinex-locatie is het echter minder gewenst. Het kan ertoe leiden dat in de zomer meer gebiedsvreemd water moet worden ingelaten. Bij het ontwerp wordt hiermee rekening gehouden, met name in de technische uitwerking waarbij waterdiepte en afdichtende lagen van belang zijn.

Daarnaast zal er in het watersysteem sprake zijn van circulatie. Regen- en oppervlaktewater zijn in de hogere delen van het systeem in. Een deel van dit water zal in de lagere delen aan de randen weer bovenkomen als kwelwater en gaandeweg een zuivering hebben ondergaan.

Het rondpompen is van belang om de watervoorraad per deelgebied te sturen. Stilstaand water is op zich al ongewenst omdat dan sprake is van afnemende zuurstofopname en verslechtering van de kwaliteit. Ook kan het betekenen dat het water in kleinere sloten te veel opwarmt. Rondpompen voorkomt al deze ongewenste effecten. Het betekent daarnaast automatisch dat het Leidsche Rijn Park een onderdeel is van het totale systeem en er dus belangrijke waterverbindingen met de omliggende deelgebieden noodzakelijk zijn.

Water in het bestemmingsplan

In elk bestemmingsplan dient een watertoets te zijn opgenomen, waarin wordt aangegeven welke consequenties het plan heeft voor de waterhuishouding en hoe negatieve gevolgen kunnen worden voorkomen.

In dit plan is van belang dat voor grote delen van het plangebied de oppervlakte verharding niet toeneemt, waardoor er in die gebieden ook geen verslechtering van de waterhuishouding zal plaatsvinden. Binnen het plangebied wordt, volgens het Waterstructuurplan Leidsche Rijn Park, ernaar gestreeft dat 6,7% van het gebied bestaat uit open water. Dit is zonder de aanleg van Vikingrijn. Dit is meer dan de bestaande situatie. Reden om het oppervlak open water uit te breiden is, dat er rekening wordt gehouden met de aan- en afvoer van water uit de omringende woonwijken. Dit oppervlak geldt als randvoorwaarde bij verdere uitwerkingen van het bestemmingsplan op basis van artikel 11 WRO procedures. Per peilgebied wordt dit percentage nagestreefd. Indien er bebouwing in het plangebied bij komt, wordt bekeken of het nodig is om meer oppervlaktewater toe te voegen om water te kunnen vasthouden en bergen.

In het bestemmingsplan worden de hoofdwatertgangen als 'water' bestemd. Overige watertgangen zijn meegenomen in de andere bestemmingen.

Voor de ligging en breedte van de hoofdwatertgangen wordt uitgegaan van de huidige situatie en eventuele nu bekende aanpassingen daarvan. Een deel van de hoofdwatertgangen is nu volgens de wensen van het rapport Nieuwe stad, schoon water te smal. Voor hoofdwatertgangen wordt namelijk uitgegaan van een wateroppervlak van 9,5 meter breed. Watertgangen die hier niet aan voldoen zijn de verbinding tussen de Hoge Woerd tot aan de sloot langs het sportcomplex van UVV, delen van de Alendorperwetering en delen van de Vleutensewetering.

Een ander aandachtspunt dat in of nabij het plangebied moet worden opgepakt is het maken van een verbinding tussen de Alendorperwetering en de hoofdwatertgang in Vleuterweide. Voor het functioneren van het waterstelsel is deze noodzakelijk.

Bij de verdere planontwikkeling zal worden uitgewerkt welke aanpassingen mogelijk zijn om aan deze wensen te voldoen. Het Waterstructuurplan Leidsche Rijn Park geldt daarbij als uitgangspunt.

Water en andere functies

Een eventuele verbreding van de Oude Rijnloop betekent een flinke impuls voor de recreatie. Juist water en aanverwante voorzieningen dragen immers bij aan een goed gebruik van een park. Door waterspeelplaatsen kan de filosofie van het watersysteem van Leidsche Rijn ook extra betekenis krijgen.

Voor de natuurwaarden van het park is een goede waterkwaliteit van essentieel belang. Het watersysteem van Leidsche Rijn biedt hiervoor de juiste condities. Vooral voor de ecologische verbindingen zijn de waterlopen met hun oevers van belang.

Het omkeren van het waterpeil vanwege het voorraadbeheer en het instellen van nieuwe peilen betekent dat specifieke voorzieningen worden getroffen voor de bestaande woningen.

5.6. Kabels en leidingen

In het plangebied komen de volgende (hoofd)transportleidingen voor:

- een hoofdtransportleiding voor aardgas, die het noordelijke deel van het plangebied van noord naar zuid doorsnijdt; Uit operationele en veiligheidsoverwegingen is het van belang dat aan weerszijden van de leiding een vrije strook blijft. Daarvoor geldt een zakelijk recht van 4 meter uit het hart van de leiding. Uit veiligheidsoverwegingen is het van belang een afstand aan te houden tot gebouwen of plaatsen waar frequent en/of langdurig personen verblijven. Daarom geldt een bebouwingsafstand van 20 meter.
- een rioolpersleiding voor het transport van afvalwater; de gronden gelegen binnen 5 meter aan weerszijden van de bestemming mogen niet worden bebouwd;
- een hoofdtransportleiding voor het transport van water; de gronden gelegen binnen 10 meter aan weerszijden van de bestemming mogen niet worden bebouwd.

De genoemde leidingen hebben in het bestemmingsplan een aparte bestemming gekregen. Zie ook juridische planbeschrijving in het volgende hoofdstuk.

5.7. Externe veiligheid

Vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn van Utrecht in de richting van Woerden is het noodzakelijk onderzoek uit te voeren ten einde inzicht te bieden in de risiconiveaus langs deze transportroute.

Het veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is verwoord in de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS), vervolg en samenvatting van de nota RNVGS.

De circulaire geeft antwoord op vragen hoe om te gaan met ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van transportroutes en geeft de normering aan voor Plaatsgebonden Risico en Groepsrisico.

De normhoogte voor Plaatsgebonden risico bedraagt 10^{-6} /jaar voor gevoelige bebouwing. Voor het Groepsrisico is een zg. oriënterende waarde vastgesteld. Voor transport bedraagt deze waarde 10^{-4} /jaar bij 10 doden, 10^{-6} /jaar bij 100 doden enz. Het is een oriënterende waarde omdat onder voorwaarden van deze waarde mag worden afgeweken.

Een inventarisatie van de transportrisico's van gevaarlijke stoffen per spoor heeft plaatsgevonden in juni 2001 in opdracht van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat: de zg. Risicoatlas Spoor.

Uit deze inventarisatie blijkt op de lijn Utrecht - Woerden het ruimtebeslag van de Plaatsgebonden Risicocontour minder dan 10 m bedraagt. Van Groepsrisico is geen sprake. Dit betekent dat het vervoer geen consequenties heeft voor de ruimtelijke inrichting.

Er zijn geen risicobedrijven in de zin van Het Besluit externe veiligheid inrichtingen aanwezig noch toegestaan in het plangebied.

5.8. Ecologie en Flora- en Faunawet

Ecologie

De gemeente hecht veel waarde aan een goed functionerende groenstructuur als ecologisch netwerk naast een gezond watersysteem. Bij het ontwerp van het Leidsche Rijn Park is van het ecologisch principe uitgegaan: De inrichting van het park is zodanig dat er voor planten en dieren voldoende migratiemogelijkheden zijn tussen verschillende groepen van dezelfde soort, in het park en daarbuiten, om inteelt te voorkomen.

Het park vormt, via een noordelijke en zuidelijke uitloper, een belangrijke schakel tussen het gebied van de Hollandse IJssel en het gebied rond kasteel De Haar. Daarnaast vormt het Leidsche Rijn Park een kerngebied voor alle in Leidsche Rijn gewenste soorten planten en dieren. De groene en blauwe linten (plantsoenen, tuinen, oeverzones, waterlopen etc.) en de plassen en parken in Leidsche Rijn zorgen voor de ecologische verbinding tussen het Leidsche Rijn Park en de omliggende wijken.

De aanleg van het Leidsche Rijn Park betekent dat vooral weidevogels het noordelijk deel van het gebied zullen verlaten. Andere diersoorten, die vooral in struweel en bosranden leven, zullen het gebied gaan bevolken. Met het plan om het watersysteem van Leidsche Rijn gesloten te maken, ontstaan goede mogelijkheden voor natuurontwikkeling in het park.

De diversiteit aan ecologische condities in het toekomstige Leidsche Rijn Park, alsmede de daarmee samenhangende gewenste maatregelen, is erg groot. In groter verband zijn de relaties van het park met de omgeving nog van belang. Gebieden van waaruit planten en dieren het Leidsche Rijn Park kunnen bevolken, zijn landgoed de Haar en de nieuw aan te leggen Haarrijnseplas. De aansluiting van het Leidsche Rijn Park op de Haarrijnseplas loopt ecologisch gezien via de Smalle Themaat - deels door de directe aansluiting van de plas op het park - en vervolgens via het Jac.P. Thijsselint.

Uit het onderzoek naar de natuurwaarden ter plaatse van de sportvelden langs de Alendorperweg blijkt dat de natuurvriendelijk inrichting van oevers en het doorverbinden van watergangen van belang is voor de aanwezige soorten. Voor vogels en vleermuizen wordt onder andere aanbevolen om bomen en struwelen te realiseren aan de randen van de sportvelden.

Aanleg van de sportvelden zal voor alle soorten een (tijdelijk) negatief effect geven. Gedurende het gebruik zullen effecten op blijven treden voor de dieren die gebonden zijn aan het open landschap, zoals grutto, kievit, konijn en haas. Voor de overige soorten treden voornamelijk tijdelijke effecten op. Alleen voor de vleermuizen zijn deze effecten niet significant.

Flora- en Faunawet

De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet níet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Deze wet is in zoverre voor dit bestemmingsplan van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Dit kan zich voordoen, wanneer de uitvoering van het bestemmingsplan tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet zal worden verkregen.

Ingevolge de Flora- en faunawet is in het plangebied onderzocht in hoeverre beschermde flora en fauna aanwezig zijn in het gebied. Hiertoe is in de periode 2002 tot en met 2004 voor de diverse onderdelen een ecologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlagen). Het onderzoek is gebaseerd op literatuuronderzoek en een uitgebreid verkennend ecologisch veldbezoek.

Uit deze onderzoeken blijkt dat in het plangebied geen zeer zeldzame soorten voorkomen. In de toekomst zal het park als groot groengebied veel meer mogelijkheden voor natuur bieden. Tijdens de 'ombouw'-periode zullen echter wel enkele beschermde soorten tijdelijk worden verstoord en zullen andere uit het plangebied verdwijnen omdat hun biotoop verdwijnt. Voor deze, veelal meer algemeen voorkomende soorten, is inmiddels een ontheffing t.b.v. de Flora- en Faunawet verleend.

Voor de aanleg van de parkonderdelen en doorkruisende infrastructuur is inmiddels ontheffing verleend en zijn aangepaste uitvoeringsmethoden getroffen om bestaande flora en fauna zoveel mogelijk en conform de ontheffingsvoorwaarden te beschermen.

In de toekomst zal de kwaliteit van het gebied behoorlijk kunnen toenemen, zeker als ook het watersysteem op termijn in een veel betere waterkwaliteit zal voorzien dan nu het geval is. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd groen- of natuurgebied en is tevens niet gelegen in de nabijheid van andere natuur- of groengebieden met een beschermde status, zoals speciale beschermingszones uit de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn, staats- of beschermde natuurmonumenten of beheersgebieden.

5.9. Cultuurhistorie

Archeologie

De wettelijke bescherming van archeologisch waardevolle gebieden en beschermde archeologische monumenten houdt onder andere in dat het verboden is zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning veranderingen in het terrein aan te brengen die de bodem beroeren. Hierover oordeelt namens de minister de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB). In de praktijk wordt normaal agrarisch gebruik toegestaan. Daarvan zal in de toekomst doorgaans geen sprake meer zijn. Bij nieuwe terreininrichting op wettelijk beschermde monumenten wordt meestal als norm gehanteerd dat het bestaande maaiveld intact moet blijven. Bij aan de oppervlakte gelegen vindplaatsen zoals in het Leidsche Rijn Park is een belangrijk deel van de informatie immers gelegen in de doorgewerkte bovengrond, waarin veel vondstmateriaal aanwezig is. In beginsel is het dus zaak om bij het ontwerpen van de inrichting van de wettelijk beschermde terreindelen uit te gaan van een extra gronddekking voor alle inrichtingsmaatregelen die lichte bodemverstoringen teweeg brengen, zoals het aanbrengen van verhardingen en het planten van bomen en heesters. Deze ophoging mag echter niet zodanig zijn dat daardoor zetting en dus deformatie van archeologisch belangrijke lagen gaat optreden. Over de toelaatbaarheid van dergelijke 'lichte' inrichtingsmaatregelen zal per categorie nader overleg met de ROB plaats moeten vinden.

Wat betreft de overige archeologische terreinen geldt dat ongestoord behoud van de in de bodem aanwezige resten uitgangspunt van beleid en verdere planvorming is. Dit betekent dat ook hier schade aan het bodemarchief als gevolg van fysieke inrichtingsmaatregelen en indirecte effecten (wortelwerking, grondwaterdaling) dient te worden vermeden. Om de inrichtingsmogelijkheden te verruimen kan in beperkte mate extra gronddekking worden opgebracht. Teneinde een zorgvuldige omgang met de aanwezige archeologische waarden te waarborgen, is op deze terreinen een aanlegvergunningstelsel van toepassing (zie de voorschriften art. 25, lid 1, onder A).

Behoud van waardevolle elementen in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan worden archeologisch waardevolle terreinen en waardevolle groene ensembles op de plankaart aangegeven en in de voorschriften beschermd door een aanlegvergunningstelsel.

Het Ingenieursbureau Utrecht (IBU) heeft een bomeninventarisatie voor het Leidsche Rijn Park gemaakt. Daarbij zijn, voor zover de percelen toegankelijk waren, de bestaande bomen geïnventariseerd. Op basis van de bomeninventarisatie, waarneming in het veld, luchtfoto's en rekening houdend met de plannen zoals vastgelegd in het PvE, is een aantal waardevolle groene ensembles aangeduid op de kaart. Criteria bij de selectie zijn:

- Het gaat om beeldbepalende elementen in het landschap.
- Het ensemble heeft een lengte van minimaal 100 meter.
- Het groen is in een goede conditie.
- Het ensemble kan op basis van de nu bekende plannen voor het Leidsche Rijn Park geheel of grotendeels worden ingepast.

De geselecteerde waardevolle groene ensembles zijn op de plankaart aangeduid (zie ook afbeelding 9). Meestal is voor ingrijpende werkzaamheden aan groen een velvergunning noodzakelijk. Maar een aanlegvergunning biedt een extra waarborg dat er geen ongewenste aanslagen op het groen worden gepleegd.

Voorts zijn op de plankaart de aangewezen rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en beeldbepalende bebouwing aangegeven. Voor deze panden geldt dat de bestaande goothoogte, hoogte, inhoud en dakhelling uitsluitend mogen worden gewijzigd in overleg met de gemeentelijke afdeling Monumenten. Voor de rijks- en gemeentelijke monumenten geldt verder de gebruikelijke bescherming op grond van de Monumentenwet en de gemeentelijke Monumentenverordening. De beeldbepalende bebouwing is gedeeltelijk afkomstig uit het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) en verder aangevuld door de sector Cultuurhistorie van de gemeente Utrecht. Beeldbepalende bebouwing mag alleen worden gesloopt indien hiervoor een aanlegvergunning is verleend.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Verantwoording planvorm

De regelgeving, zoals opgenomen in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985, biedt de gemeente de mogelijkheid tot het opstellen van bestemmingsplannen met een grote mate van flexibiliteit en globaliteit. Planvormen kunnen zodanig worden gekozen dat ingespeeld kan worden op zich wijzigende omstandigheden en op nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen, zodat in veel gevallen het bestemmingsplan minder vaak behoeft te worden aangepast. Ook gedetailleerde bebouwingsregelingen zijn niet meer vereist.

Bij de opzet van het plan is hoofdzakelijk gekozen voor twee bestemmingsmethodieken, waarbij voor gedeelten van het plangebied is gekozen voor een eindbestemming en bij andere gedeelten is gekozen voor een globale, door burgemeester en wethouders nader uit te werken, bestemming. De keuze van de bestemmingsmethodiek eindbestemming of globale nader uit te werken bestemming hangt onder meer samen met:

- de bestaande situatie in relatie tot toekomstige ontwikkelingen;
- de eigendomssituatie;
- de fasering c.q. het tijdstip van realisering van de bestemming;
- de behoefte om te zijner tijd nadere uitwerking te geven aan de ruimtelijke en functionele ontwikkeling.

Om het onderscheid tussen de bestemmingsmethodieken nader toe te lichten is het volgende van belang.

Eindbestemming

Op basis van de bepalingen van een eindbestemming kunnen direct bouwvergunningen worden afgegeven, indien deze passen binnen de doeleindenomschrijving, de beschrijving in hoofdlijnen en de bebouwingsbepalingen. In deze gevallen is sprake van een ´directe bouwtitel´. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat ook bij een eindbestemming niet te allen tijde sprake behoeft te zijn van een zeer gedetailleerde bestemming. Afhankelijk van de situatie kan een eindbestemming een globaal karakter hebben en meerdere functies bevatten (bestemmingen).

In dit bestemmingsplan zijn de bestaande en te handhaven functies voorzien van een gedetailleerde eindbestemming. Ook nieuwe functies, zoals de Binnenhof, het park, Jac.P. Thijsseint en de sportcomplexen, sportparken, hebben een eindbestemming gekregen. In deze eindbestemming is met name de plaats van de bebouwing geregeld; de verdere inrichting ligt minder vast.

Uit te werken bestemming

Bij deze bestemmingsmethodiek is geen sprake van een ´directe bouwtitel´. Bouwvergunningen kunnen in het algemeen slechts worden afgegeven indien de globale bestemming door burgemeester en wethouders nader is uitgewerkt in een zogenaamd uitwerkingsplan of -voorschrift. Bij de nadere uitwerking van de bestemming dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels.

Het uitwerkingsplan vormt dan ook geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan, omdat het beleidskader, de essentiële elementen van het programma, door de gemeenteraad reeds is vastgesteld. Bij de uitwerking wordt de 'globale' bestemmingsregeling vervangen door een uitgewerkte bestemmingsregeling, welke de basis vormt voor een directe bouwtitel. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat ook een uitwerkingsplan niet zeer gedetailleerd hoeft te zijn; ook een uitwerkingsplan kan een globaal en flexibel karakter hebben.

In dit bestemmingsplan zijn verschillende gronden bestemd met ofwel een uit te werken bestemming woondoeleinden dan wel een uit te werken bestemming gemengde doeleinden bestemd. De uiteindelijke inrichting van deze gronden staat nog niet vast genoeg om daaraan een eindbestemming te geven.

6.2. Plankaart

De bij het bestemmingsplan behorende kaart, getekend schaal 1:2500 op een kadastrale ondergrond aangevuld met topografische gegevens, geeft door middel van coderingen, arceringen en/of kleur, de bestemmingen van de gronden aan. Daarnaast bevat de kaart aanwijzingen en aanduidingen welke verband houden met de toekomstige inrichting van het plangebied. De materiële inhoud (doeleindenomschrijving) van de bestemmingen is opgenomen in de leden in hoofdstuk 2 van de voorschriften.

6.3. Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk I: Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In dit artikel wordt een aantal in de voorschriften voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

Hoofdstuk II: Algemene bouwvoorschriften

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Artikel 3 Algemene bepalingen in verband met de bestemmingen

Dit artikel bevat diverse bepalingen die niet direct een bestemming zijn toe te schrijven, maar die wel betrekking hebben op het bouwen of op het gebruik van de gronden in het plangebied. Het onderdeel 'Bescherming van het plan' bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. Het onderdeel over straalpaden geeft voorschriften om te voorkomen dat het functioneren van de straalpaden in het plangebied in gevaar komt.

Hoofdstuk III: bestemmingen

Dit hoofdstuk bevat de bepalingen welke de materiële inhoud van de op de kaart gegeven bestemmingen, weergeeft. Bij de opzet van de artikelen is een min of meer vaste indeling aangehouden, teneinde het overzicht en daarmee de duidelijkheid te vergroten.

Artikel 4 Groenvoorziening, stadspark

De gronden die zijn aangewezen voor groenvoorziening, stadspark, zijn bestemd voor de ontwikkeling van een park met recreatief gebruik en met ecologische waarden. Met het oog op het recreatief medegebruik is een horecagelegenheid ondersteunend aan dit medegebruik mogelijk gemaakt. Deze bestemming is gegeven aan de Binnenhof. Binnen de bestemming is de aanleg van fietspaden, voetpaden en watergangen mogelijk. Bouwmogelijkheden voor een aantal voorzieningen is mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. In onder andere deze bestemming wordt ook de parkmuur mogelijk gemaakt. Hiervoor is een maximale hoogte van 6 meter gegeven. Via een wijzigingsbevoegdheid (artikel 22) kan deze muur onder voorwaarden worden verhoogd tot maximaal 12 meter.

Artikel 5 Groenvoorziening, Parklint

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de ontwikkeling en instandhouding van een groen lint rond het park., het Jac.P. Thijsse-lint. Ook hier is het recreatief gebruik van belang. Binnen de bestemming is de aanleg van fietspaden-, voet- en voetpadenruiterpaden en watergangen mogelijk. De gewenste aanleg van een ´rondje park´ is daarmee mogelijk. De verbreding van het lint langs de Europaweg is mede bedoeld om de mogelijkheid te bieden voor het houden van incidentele evenementen.

Binnen deze bestemming is ook de aanduiding ´ontsluiting´, ten behoeve van kruisend autoverkeer opgenomen. Doel hiervan is dat het mogelijk moet zijn het Lint op betreffende locaties te kruisen, maar niet dat de ontsluiting gebruikt wordt om verder het Lint te verblijven.

Artikel 6 Groenvoorziening, openbaar groen

Deze bestemming is gegeven aan groenvoorzieningen buiten de gronden die enerzijds niet vallen binnen de Binnenhof of het park en anderzijds ook geen deel uitmaken van het lint maar die toch als groen bestemd dienen te worden. De inrichting ervan is afhankelijk van de plaats binnen het bestemmingsplan. Indien de gronden grenzen aan de bestemming ´Groenvoorziening, Parklint´ zal de inrichting anders kunnen zijn dan bij solitair gelegen groen. De bestemmingsomschrijving maakt een en ander mogelijk.

Een strook grond tussen Alendorperweg 67 en 69 heeft ook deze bestemming gekregen. Doel hiervan is een ontsluiting mogelijk te maken voor VV De Meern ten behoeve van langzaam verkeer .

Artikel 7 Maatschappelijke doeleinden

Binnen deze bestemming zijn veel verschillende functies geregeld; zowel de kerk aan de Alendorperweg, het kinderdagverblijf aan de Enghlaan als de nieuw aan te leggen sportvelden en de scouting hebben deze bestemming gekregen.

Binnen de bestemming mogen uitsluitend gebouwen worden opgericht binnen de bebouwingsgrenzen. Daarbinnen is aangegeven welk percentage van het oppervlak binnen de bebouwings-

grenzen bebouwd mag worden. Als er geen percentage staat mag het bouwvlak geheel bebouwd worden. De maximale hoogte is in de voorschriften geregeld.

Artikel 8 Gemengde doeleinden, uit te werken

In deze bepaling zijn de randvoorwaarden gegeven waarbinnen deze bestemming uitgewerkt mag worden. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de gebieden met de (uit te werken) bestemmingen UGD1 tot en met 5. Voor woningen is een maximale inhoudsmaat voorgeschreven. Een beperkt aantal woningen mag - onder voorwaarden - een maximale inhoud hebben van 1.000m³. Als extra randvoorwaarde geldt dat deze woningen onder bijzondere architectuur moeten worden gebouwd.

Artikel 9 Woondoeleinden, uit te werken

In deze bepaling zijn de randvoorwaarden gegeven waarbinnen deze bestemming uitgewerkt mag worden. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de gebieden met de (uit te werken) bestemmingen UW1 en 2. Een beperkt aantal woningen mag - onder voorwaarden - een maximale inhoud hebben van 1.000m³. Als extra randvoorwaarde geldt dat deze woningen onder bijzondere architectuur moeten worden gebouwd.

Artikel 10 Gemengd wonen, bestaand lint

De bestemming 'Gemengd wonen, bestaand lint' is opgenomen voor de bestaande lintbebouwing en de in de lint aanwezige mogelijkheden om nieuwbouw toe te voegen.

De bestaande lintbebouwing is met deze regeling bestemd voor bestaande woonbebouwing met bijbehorend erf en tuin, voor kleinschalige bedrijvigheid zoals aangegeven op de plankaart en voor nieuw op te richten woningen, daar waar mogelijk, tussen de bestaande lintbebouwing in. Tevens is de regeling voor beroep aan huis opgenomen zoals geregeld in de 'Voorzieningennota', vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 30 september 2003.

De maximale goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt 6 meter, de bestaande inhoud van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 600 m³. Ten aanzien van aan-, en uitbouwen geldt dat de hoogte van aan- of uitbouwen niet meer mag bedragen dan het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw plus 0,25 meter. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 meter. Verder geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van de bij het hoofdgebouw behorende bouwvergunningplichtige aan-, uit- en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 50 m². Van dit metrage is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen tot 150 m² indien het totale bebouwingsoppervlakte van het perceel minder bedraagt dan 25%.

Tenslotte is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met betrekking tot een perceel waar momenteel een transportbedrijf is gevestigd en kan de bestemming 'Gemengd wonen, bestaand lint' van enkele panden gelegen aan de Alendorperweg onder voorwaarden worden gewijzigd in de bestemming 'Horecadoeleinden'.

Artikel 11 Woondoeleinden, standplaatsen

De op de kaart voor woondoeleinden, standplaatsen aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in de vorm van een woonwagenerf. Op deze gronden mogen maximaal 4 woonwagens worden gebouwd.

Artikel 12 Bedrijfsdoeleinden

Door middel van deze bestemming zijn de bestaande en te handhaven bedrijven in het plangebied opgenomen. De doeleindenomschrijving is ruim genoeg om wisseling tussen soorten bedrijven mogelijk te maken. Daarbij is de zwaarte van de bedrijven wel beperkt tot categorie 2 van de bij de voorschriften behorende bedrijvenlijst. De bedrijven die niet voldoen aan de algemene bestemmingsomschrijving en categorie-indeling zijn per adres op de bestaande functie vastgelegd. Bij deze bedrijven is een wijziging slechts mogelijk naar een functie die op grond van de algemene bestemmingsomschrijving is toegestaan. Indien bij een bedrijf een dienstwoning is toegestaan dan is deze als aanduiding op de plankaart aangegeven. De situering van de bebouwing is geregeld door middel van bebouwingsgrenzen. De maximale goothoogte en hoogte zijn in de voorschriften bepaald.

Artikel 13 Horecadoeleinden

Het in het plangebied aanwezige restaurant De Tol aan de Hindersteinlaan zal van de huidige locatie verdwijnen. Ten behoeve van nieuwbouw van het restaurant is aan de overzijde van de Hindersteinlaan is aldaar de bestemming Horecadoeleinden opgenomen. Het inmiddels gesloopte restaurant De Tol zal aan de overzijde van de Hindersteinlaan een nieuwe locatie krijgen. Aangezien De Tol mogelijk een deel van deze kavel afneemt, is er eventueel ruimte voor een tweede horecavestiging.

In de bestemmingsomschrijving is aangegeven dat de horecadoeleinden beperkt zijn tot horecafuncties niet zijnde cafés, bars, avond- en nachtgelegenheden, dancings en discotheken. De bebouwing dient te worden opgericht binnen de bebouwingsgrenzen. Daarbinnen is eveneens een maximum bebouwingspercentage aangegeven. De maximale hoogte is in de voorschriften geregeld.

Artikel 15 Agrarische doeleinden

Enkele in het plangebied aanwezige agrarische bedrijven zijn positief bestemd. Grote uitbreidingsmogelijkheden zijn niet toegestaan en de goothoogte en de hoogte zijn in principe op de bestaande maat vastgelegd. Voor het perceel Enghlaan 6-6A is een aanduiding op de plankaart opgenomen, waarmee het bestaande kinderdagverblijf wordt geregeld. Tevens zijn in het bestemmingsplan enkele percelen met de aanduiding ´hoveniersbedrijf´ opgenomen.

Artikel 16 Water

Door middel van deze bestemming zijn de in het plangebied aanwezige hoofdwatgangen geregeld. Ondergeschikte watgangen en waterpartijen zijn binnen andere bestemmingen geregeld.

Artikel 17, 18 Verkeersdoeleinden - stedelijk / Verkeer en verblijf

In deze bestemming zijn zowel bestaande en te handhaven wegen als wegen zoals die beoogd zijn na reconstructie opgenomen. In het plangebied zijn daarnaast nog wegen en fietspaden en voetpaden opgenomen die niet onder deze bestemming vallen. Binnen de groenbestemmingen zijn eveneens langzaamverkeersverbindingen toegestaan en met een aanduiding op de kaart zijn binnen andere bestemmingen langzaamverkeersverbindingen en ontsluitingswegen opgenomen.

Op diverse punten kruist een van de verkeersbestemmingen de bestemming ´groenvoorziening, Parklint´. Ter plaatse van een dergelijke dubbelbestemming is een (ongelijkvloerse) kruising van beide bestemmingen voorzien.

Artikel 19 Spoorwegdoeleinden

Binnen de bestemming spoorwegdoeleinden is zowel de bestaande spoorlijn Utrecht - Woerden opgenomen als de mogelijkheid tot verdubbeling van deze spoorlijn.

Op een tweetal punten kruist deze bestemming de bestemming 'groenvoorziening, Parklint' en de bestemming 'verkeersdoeleinden, stedelijk'. Ter plaatse van deze dubbelbestemmingen is een kruising van beide bestemmingen voorzien.

Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan die verband houden met spoorwegdoeleinden. Gezien die beperking is geen maximale hoogte opgenomen.

Artikel 19 Transportleiding

De bestemming is opgenomen voor viertal een in het plan aanwezige (ondergrondse) transportleidingen. Voor de leidingen is zowel door de bestemming als door het in de voorschriften opgenomen aanlegvergunningstelsel planologische bescherming gegeven. Voor deze bepaling geldt dat hier altijd sprake is van een dubbelbestemming. Indien er sprake is van strijdigheid met een 'tweede' bestemming, gaan de bepalingen van artikel 20 voor.

Hoofdstuk IV Algemene bepalingen

Artikel 20 Procedureregels

In dit artikel zijn de regels genoemd die gelden voor vrijstellingsprocedures en uitwerkings- en wijzigingsprocedures.

Artikel 21 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Het artikel 'Algemene vrijstellingsbepalingen' is gebaseerd op artikel 15, lid 1a WRO, en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de voorschriften aan te brengen. Via een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoeringen voor bouwwerken, genoemd in hoofdstuk 2, worden aangebracht en (openbare) nutsvoorzieningen worden gerealiseerd.

Artikel 22 Algemene wijzigingsbevoegdheid

In het artikel 'Algemene wijzigingsbepalingen' is de mogelijkheid opgenomen om wijzigingen in het plan aan te brengen, indien blijkt dat daaraan in de toekomst behoefte bestaat. Specifiek biedt deze wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid om de maximale hoogte van de 'zone Parkmuur' te verhogen van 6 naar 12 meter. Daarnaast biedt de wijzigingsbevoegdheid mogelijkheden voor bestemmingswijzigingen, verschuivingen van bestemmingsgrenzen en bebouwingsmogelijkheden voor nutsvoorzieningen, in aanvulling op de vrijstellingsbepalingen (ruimere mogelijkheden). Overeenkomstig jurisprudentie is deze bevoegdheid aan objectieve grenzen gebonden. Een korte procedure begeleidt de gang van zaken en biedt belanghebbenden de mogelijkheid tot het indienen van bedenkingen (zie procedureregels).

Artikel 23 Algemene gebruiksbepaling

Het artikel 'Gebruiksbepalingen' is onderverdeeld in delen.

1. Gebruik van onbebouwde gronden

De gebruiksbepalingen bevatten, naast het algemene verbod om de gronden anders te gebruiken dan overeenkomstig de gegeven bestemming, nog een aantal met name genoemde verboden. Voor de onbebouwde gronden zijn dat bijvoorbeeld het plaatsen van onderkomens, het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste- of vloeibare afvalstoffen of het opslaan van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan.

2. Gebruik van bouwwerken

Deze gebruiksbepalingen bevatten, naast het algemene verbod om bouwwerken anders te gebruiken dan overeenkomstig de in de doeleindenomschrijving gegeven bestemming, nog enige specifieke verbodsbepalingen. Zo is het in een aantal gevallen verboden bouwwerken te gebruiken voor detailhandelsdoeleinden.

3. Vrijstellingen omtrent het gebruik

Een belangrijk element hiervan wordt gevormd door de algemene vrijstellingsbepaling. Deze houdt in dat burgemeester en wethouders vrijstelling moeten verlenen, indien strikte toepassing van de verbodsbepaling leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Opname van deze vrijstelling wordt door de Kroon als noodzakelijk gezien in relatie met tot artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, waarbij is aangegeven dat voorschriften slechts om dringende redenen een beperking van het meest doelmatige gebruik mogen inhouden.

Overigens wordt opgemerkt dat de vrijstelling niet zonder meer mag leiden tot een formele bestemmingswijziging (functiewisseling), maar is bedoeld om andere gebruiksvormen binnen de bestemmingsomschrijving mogelijk te maken.

Artikel 24 Aanlegvergunning

In het artikel 'Aanlegvergunning' zijn nadere bepalingen opgenomen met betrekking tot het gebruik van gronden. Het stelsel van aanlegvergunningen (gebaseerd op artikel 14 WRO) is opgenomen met het doel het uitvoeren van bepaalde werken en/of werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, te koppelen aan een door burgemeester en wethouders te verlenen vergunning. De bepalingen beogen een planologische bescherming te geven aan de in het plangebied voorkomende bestemmingen met (potentiële) archeologische waarden, aan waardevolle groenelementen en beeldbepalende bebouwing.

Het artikel is verdeeld in een aantal leden, welke aangeven:

1. Verbodsbepalingen, waarin is aangegeven welke werken en/of werkzaamheden vergunningplichtig zijn.
2. Uitzonderingen, waarin wordt aangegeven wanneer voor de in lid 1 genoemde werken en/of werkzaamheden geen aanlegvergunning is vereist.
3. Toelaatbaarheid, waarin is aangegeven wanneer de uit te voeren werkzaamheden toelaatbaar worden geacht.
4. Adviezen, waarin wordt aangegeven bij wie advies dient te worden ingewonnen omtrent de effecten van een voorgenomen activiteit.

Hoofdstuk V: Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 25 Overgangsbepalingen

Indien de in het plan opgenomen voorschriften, voor wat betreft gebruik of bebouwing, afwijken van een bestaande, legale situatie, dan zijn daarop de *overgangsbepalingen* van toepassing. De overgangsbepaling heeft tot doel bestaande belangen te respecteren totdat realisering van de nieuwe bestemmingsbepalingen dan wel bebouwingsbepalingen plaatsvindt. In het plangebied doen zich op diverse plaatsen ontwikkelingen voor die het *wegbestemmen* van bestaande functies en bebouwing noodzakelijk maakt.

Voor bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, is bepaald dat deze gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijking niet wordt vergroot. Gehele vernieuwing is in principe uitgesloten, waaronder ook gefaseerde vernieuwing van een bouwwerk wordt verstaan. Het doel van het overgangsrecht is dat het bestaande bouwwerk in de bestaande staat in stand mag worden gehouden. Uitsluitend na het tenietgaan van het bouwwerk door een calamiteit, waarmee onder andere brand of extreme weersomstandigheden wordt bedoeld, is onder voorwaarden gehele vernieuwing toegestaan.

Vergunningplichtige bouwwerken, die zonder vergunning zijn opgericht, kunnen door overgangsrecht niet gelegaliseerd worden. Bouwen zonder vergunning is immers een overtreding van de Woningwet die niet door een regeling in een bestemmingsplan ongedaan kan worden gemaakt. Wel kan met een beroep op het overgangsrecht een aanvraag worden ingediend voor de verbouw van een illegaal bouwwerk. Om te voorkomen dat een dergelijke aanvraag moet worden gehonoreerd, is in de overgangsbepaling van dit plan opgenomen dat deze slechts van toepassing is op legale bouwwerken.

Voor het gebruik dat onder het overgangsrecht valt, is bepaald dat dat gebruik mag worden voortgezet. Het gebruik mag eveneens worden gewijzigd voor zover de afwijking ten opzichte van het toegestane gebruik niet vergroot wordt.

Hiervoor is reeds aangegeven dat illegale bouwwerken niet gelegaliseerd kunnen worden door overgangsrecht. Voor gebruik is dat in principe wel mogelijk maar vanuit het oogpunt van handhaving ongewenst. Gezien het voorgaande is in de overgangsbepaling opgenomen dat het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan van het overgangsrecht, is uitgesloten. Ook na het van kracht worden van dit plan kan dus nog met succes handhavend worden opgetreden tegen gebruik dat reeds in strijd was met het voorgaande bestemmingsplan. Dit laatste is uiteraard mede afhankelijk van andere aspecten, waaronder de vraag of het strijdige gebruik reeds zolang plaatsvindt dat de gemeente haar rechten heeft verwerkt.

Artikel 26 Strafbepaling

Via de *strafbepaling* worden overtredingen van de gebruiksbepalingen als strafbaar feit aangeduid. Overtreding is een economisch delict, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 27 Citeertitel

In deze bepaling is opgenomen onder welke naam het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Prostitutieregeling

In het voorliggende plangebied zijn geen prostitutiebedrijven gevestigd met een vergunning op basis van de APV (zie paragraaf 2.5). Gezien het in Utrecht gehanteerde maximumstelsel zijn nieuwe prostitutiebedrijven niet toegestaan en zijn prostitutiebedrijven uitgesloten binnen de bestemming 'bedrijven' en in de begripsbepaling voor 'aan huis verbonden beroep en bedrijf'. Om te voorkomen dat onder 'dienstverlening' ook seksinrichtingen wordt verstaan is dit in de begripsbepaling voor dienstverlening uitgesloten.

Voor escortbedrijven en seksinrichtingen die geen prostitutiebedrijf zijn (en waarvoor geen dus maximumstelsel geldt) zal per geval bekeken moeten worden of er sprake is van een bedrijf dat valt onder de Wet milieubeheer of niet. Voor bedrijven die niet vallen onder de Wet milieubeheer geldt, dat ze gevestigd mogen worden als aan huis verbonden beroep (mits voldaan wordt aan de eisen in de Algemene gebruiksbeepaling, artikel 24) en op elke locatie met een bedrijfsbestemming.

Voor bedrijven die wel vallen onder de Wet milieubeheer zal aan de hand van de Lijst van bedrijfsactiviteiten of de VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' bepaald moeten worden in welke categorie het bedrijf thuishoort. Op die wijze kan bepaald worden of en waar het bedrijf zich kan vestigen.

Daarnaast zal in het kader van de vergunningverlening op basis van de APV, bepaald moeten worden of vestiging van dit soort bedrijvigheid mogelijk is. Hierbij zal o.a. een afweging gemaakt moeten worden over de uitstraling van de seksinrichting of het escortbedrijf op het woon- en leefmilieu in de wijk.

6.4. Handhaving

Algemeen

Via handhaving controleert de overheid of burgers, bedrijven en bijvoorbeeld overheidsorganen zich aan de wet- en regelgeving houden. Onder handhaving wordt verstaan het door controle (toezicht en opsporing) en het toepassen (of dreigen daarmee) van bestuursrechtelijke sancties bereiken dat het bepaalde bij of krachtens enig wettelijk voorschrift wordt nageleefd.

De handhaving van de van toepassing zijnde regelgeving binnen de gemeente Utrecht wordt uitgevoerd door diverse diensten en afdelingen. Zo handhaaft de afdeling Bouwbeheer (Dienst Stadsontwikkeling) namens het college onder andere de voorschriften van voorliggend bestemmingsplan.

Dit betekent dat de voorschriften voor wat betreft het gebruik en de bebouwingsbepalingen door het bouwtoezicht gehandhaafd worden. Dit gebeurt veelal door toetsing tijdens het behandelen van de aanvragen om bouwvergunning, maar kan ook gebeuren als gevolg van toezicht tijdens de uitvoering van de bouw of op grond van een eigen constatering indien een bouwwerk of een perceel in strijd met het bestemmingsplan gebruikt wordt.

Doel handhavend optreden

Doel van het bestemmingsplan is om een actueel kader te bieden waarbinnen bouwen en gebruiken kan worden gereguleerd. Doordat de vigerende bestemmingsplannen met name uit de jaren zeventig en tachtig stamden, bleken de voorschriften van en de plankaart behorende bij deze regelingen verouderd.

Deze verouderde regelingen betekenden overigens niet dat er niet op de naleving van de voorschriften toegezien werd. Er zijn in de afgelopen decennia immers diverse handhavingsacties in het plangebied met succes afgerond.

Het doel van het handhavend optreden van de gemeente is direct gekoppeld aan de noodzaak van een actueel bestemmingsplan. Voor de bewoners van het plangebied is duidelijk waar zij aan toe zijn (qua bouwen (bijvoorbeeld: uitbreiding van de woning) en qua gebruik), maar het niet handhaven haalt de effectiviteit van een actueel bestemmingsplan onderuit. De toegevoegde waarde van het verlenen van een bouwvergunning voor een bijgebouw is niet groot indien er op andere plaatsen -zonder vergunning- bijgebouwen zijn geplaatst. Dit wordt nog eens problematischer zodra een bouwvergunning geweigerd wordt, terwijl diverse vergelijkbare bouwwerken reeds illegaal zijn geplaatst. In dit laatste geval is de roep om handhavend op te treden dan ook het grootst.

Wijze van handhaven

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft het college een tweetal instrumenten tot haar beschikking, te weten bestuursdwang en dwangsom. Bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het geconstateerde illegale bouwwerk c.q. gebruik) ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder. Dit kan betekenen dat een bouwwerk door gemeente wordt afgebroken en de kosten van bijvoorbeeld de aannemer en de gemeentelijke (voorbereidings)kosten op de overtreder worden verhaald. Maar het is bijvoorbeeld ook mogelijk om (indien er zonder bouwvergunning gebouwd wordt en de bouw stilgelegd wordt d.m.v. een bouwstop) de bouwmaterialen weg te slepen en elders op te slaan.

Een tweede optie is het opleggen van een last onder dwangsom. Dit betekent bijvoorbeeld dat het illegale gebruik gestaakt moet worden binnen een door het college gestelde termijn. Overschrijdt men de termijn, dan zal de dwangsom in rekening gebracht worden aan de overtreder. Doel van de dwangsom is het onaantrekkelijk maken van het voortzetten van de geconstateerde overtreding. De dwangsom zal dan ook in relatie moeten staan aan (en zal derhalve altijd hoger zijn dan) het voordeel dat een overtreder heeft bij het voortzetten van de illegaliteit.

Wat betekent dit voor de Leidsche Rijn Park?

In het plangebied zal er gehandhaafd worden op het illegale gebruik van bouwwerken en percelen. Bijvoorbeeld het verhuren van opslagruimte ten behoeve van de stalling van caravans, maar ook het gebruik van een agrarische dienstwoning als burgerwoning. Door het toestaan van een burgerwoning vlakbij een agrarisch bedrijf kan het agrarisch bedrijf (als gevolg van milieuzoneering) beperkt worden in haar uitbreidingsmogelijkheden.

Verder zal er qua bouw gecontroleerd worden op de uitvoering van verleende bouwvergunningen. Uiteraard zal er ook gecontroleerd worden of in het geval van een geweigerde bouwvergunning voor een woning, de betreffende woning niet alsnog gebouwd wordt.

Voorts zal de afdeling Milieu en Duurzaamheid toezien op de -onder de Wet milieubeheer- vallende bedrijven. Dit vloeit indirect voort uit de voorschriften van het bestemmingsplan. Indien er immers ter plaatse een bedrijfsactiviteit plaats mag vinden, zal dit qua gebruik (intensiteit en hinder) gehandhaafd worden door Bureau Bedrijfsinspectie (Milieu en Duurzaamheid).

7. Economische uitvoerbaarheid

De financiering van het Leidsche Rijn Park is een megaopgave. Het gaat hier om de realisering van een gebied van ongeveer 300 hectare, waarvan de kernfuncties van het park het Jac.P. Thijsselint en de Binnenhof zijn. Het merendeel van het park valt binnen dit bestemmingsplan.

De stand van zaken van de herziene grondexploitatie Leidsche Rijn Park van het PvE d.d. 17-12-2003 laat een tekort zien van € 34 miljoen per 1-1-2003 (NCW). Om het Leidsche Rijn Park te kunnen financieren is een plan van aanpak opgesteld. De ontwikkeling van het park wordt in twee fasen verdeeld en gekoppeld aan een financieringsvoorstel en een tijdsplanning. Fase 1 waarin de basis voor het park wordt gerealiseerd is volledig gedekt. Voor fase 2 moet dekking worden gevonden uit bijvoorbeeld subsidies en sponsoring.

In deze eerste fase wordt rekening gehouden met het realiseren van de sportparken, het parklint met een recreatiepad, weide, niet-woningbouw en woningbouw. Daarnaast zal een start worden gemaakt met de bosaanplant voor de Binnenhof. Ook zijn alle verwervingskosten opgenomen. De verwerving is de grootste kostenpost. Opbrengsten komen uit een bijdrage uit de grondexploitatie Leidsche Rijn, uit de verkoop van gronden voor woningbouw en andere bestemmingen en uit bijdragen van derden. Berekend is dat de eerste fase van het Leidsche Rijn Park budgettair neutraal sluit en daarmee te financieren is.

In fase 2 (na 2010) vindt de definitieve inrichting plaats van het parklint (de track van bijna 12 km), de definitieve inrichting van de Binnenhof, de realisatie van de Parkmuur en de realisatie van de Vikingrijn. Het bestemmingsplan maakt de hierboven genoemde ontwikkelingen van fase 2 mogelijk. Zo is het bijvoorbeeld planologisch mogelijk om de Vikingrijn aan te leggen binnen de bestemmingen Groenvoorziening of Gemengde doeleinden. De realisatie van de Parkmuur wordt eveneens planologisch mogelijk gemaakt.

De Binnenhof, de plekken binnen de groenbestemmingen waar de Vikingrijn zou kunnen komen en het tracé voor de beoogde Parkmuur worden in de eerste fase in ieder geval op een voorlopige wijze ingericht en bruikbaar gemaakt.

8. Inspraak en overleg

Communicatie en participatie

Na vaststelling van de Inpassingstudie en het Ontwikkelingsplan in 2000 is vrij uitvoerig gecommuniceerd met bewoners en andere belanghebbenden. Er is een klankbordgroep in het leven geroepen en er zijn onder meer een brochure en een video ontwikkeld. Verder is in 2001 gecommuniceerd over de bodemsanering in het toekomstige park en in 2002 over de verplaatsing van UVV en VV De Meern. Er zijn toen onder andere bewonersavonden georganiseerd.

Naar aanleiding van de vaststelling van het concept PvE door het College van B&W in maart 2003, is er breed over de plannen gecommuniceerd. Er is een persconferentie georganiseerd die veel publiciteit genereerde, er is huis-aan-huis een nieuwsbrief over het park verspreid en er waren diverse publicaties in de gemeentelijke communicatiemiddelen. Verder hebben verschillende bijeenkomsten plaatsgevonden, waaronder een bijeenkomst met de toenmalige klankbordgroep, een tweetal druk bezochte inspraakbijeenkomsten in april 2003, een excursie met de raadscommissies en diverse presentaties voor specifieke doelgroepen/sleutelfiguren. Ook heeft de communicatie rond het PvE geresulteerd in de oprichting van een stichting 'Vrienden van het Leidsche Rijn Park'. In- en omwonenden zijn zich gaan organiseren, bijvoorbeeld in het Bewonersplatform de Binnenhof.

De inspraakreacties op het concept PvE en de gemeentelijke reactie daarop zijn, samen met het aangepaste PvE, vastgesteld door het College van B&W in december 2003. Direct daarna is een wederom goed bezochte informatieavond voor bewoners en andere belangstellenden gehouden. In januari 2004 is het PvE besproken in de raadscommissie voor Stedelijke Ontwikkeling. Daarbij hebben ook enkele sprekers het woord gevoerd. Op 12 februari 2004 is het PvE (ongewijzigd) vastgesteld door de gemeenteraad. Wel zijn er twee moties aanvaard over het hergebruik van sloopmateriaal voor de realisatie van de Parkmuur en over de woningbouw (zie ook paragraaf 4.3).

Voor enkele delen van het plangebied zijn aparte inspraakgelegenheden of informatieavonden georganiseerd.

Op 24 september 2002 is een inspraakavond gehouden over de voorlopige ontwerpen voor de sportcomplexen van UVV en VV De Meern en over de eerste versie van de artikel 19 WRO aanvraag voor het bouwrijp maken van de gronden bestemd voor VV De Meern (deze aanvraag heeft van 5 september tot en met 2 oktober 2002 te inzage gelegen). De inspraakresultaten en de gemeentelijke reactie hierop zijn in februari 2003 door het College van burgemeester en wethouders vastgesteld.

Voor de inrichting van het eerste deel van de Binnenhof is in een vroege fase een brede laag belanghebbenden uit het gebied betrokken bij de planontwikkeling in verband met het creëren van voldoende draagvlak en het benutten van de aanwezige expertise. Op 6 maart 2004 zijn de omwonenden geïnformeerd over de eerste aanleg van de Binnenhof, die direct daarna van start is gegaan.

Daarnaast zijn er mogelijkheden (geweest) voor inspraak en bezwaar bij diverse procedures voor het verkrijgen van vergunningen, vrijstellingen en ontheffingen.

De communicatie rond het park zal de komende jaren op drie niveaus plaatsvinden. Op het niveau van netwerk/fondsenwerving, op het niveau van toekomstige gebruikers van het park en op het niveau van direct belanghebbenden in en rondom het park.

Er is een plan van aanpak gemaakt, waarin wordt aangegeven op welke wijze deze drie doelgroepen de komende tijd bij het proces worden betrokken. Door het College van B&W is toegezegd de komende jaren, gedurende de planontwikkeling, belangstellenden twee keer per jaar te informeren door het organiseren van een voorlichtingsavond.

Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan Leidsche Rijn Park heeft conform de inspraakverordening van de gemeente Utrecht vanaf 3 juni 2004 voor 4 weken ter inzage gelegen. In totaal hebben 51 insprekers gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan. In bijlage 1 van de toelichting is de inspraaknota opgenomen. Hierin is een samenvatting opgenomen van de inspraakreacties en het gemeentelijk antwoord hierop. Indien een inspraakreactie leidt tot wijzigen van het bestemmingsplan wordt dit ook in de inspraaknota vermeld. Na afronden van de inspraakronde zal het ontwerpbestemmingsplan gedurende vier weken ter inzage worden gelegd en zal een ieder in de gelegenheid worden gesteld zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Van deze tervisielegging zal vooraf op de in de gemeente gebruikelijke wijze mededeling worden gedaan.

Overleg

Ten behoeve van het overleg als bedoeld in artikel 10 Bro (1985) is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan een aantal vooroverlegpartners van de gemeente Utrecht. In bijlage 2 van de toelichting is een samenvatting opgenomen van alle artikel 10-reacties en het gemeentelijk antwoord hierop.

Vervolg

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vervolgens met ingang van 17 november gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 43 zienswijzen ingediend, die tot een aantal aanpassingen van het plan hebben geleid. Daarnaast is bij vaststelling van het plan een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Voor een overzicht van de wijzigingen wordt verwezen naar het raadsbesluit tot vaststelling van het plan en de daarbij behorende vaststellingsrapport.

BIJLAGEN TOELICHTING

1. Inspraakresultaten
2. Overlegresultaten artikel 10-BRO
3. PPC-nota
4. Waardevolle groenelementen
5. Lijst monumenten en beeldbepalende bebouwing

Twee kolommenstuk Voorontwerp bestemmingsplan Leidsche Rijn Park - Inspraak Ter inzage van 3 juni t/m 30 juni 2004		
	Naam en adres	Inspiraakreactie
1	Kniestedt Jacobs Advocaten Drift 1 3512 BP Utrecht Namens: Intratuin B.V. en Het Weer Beheer B.V. Esdoornlaan 5B De Meern	A. De besloten vennootschap Het Weer BV is eigenaar van tuincentrum 't Weer aan de Esdoornlaan 5B in De Meern. Er zijn besprekingen voor overname met Intratuin Utrecht BV. Het voorontwerp bestemmingsplan legt op de gronden waar thans het tuincentrum is gevestigd de bestemming "Groenvoorziening Parklint Gv". In artikel 5 lid 1 van de planvoorschriften is bepaald waarvoor de gronden met deze aanduiding bestemd zijn. De functie "tuincentrum" ontbreekt, zodat er feitelijk sprake is van het wegstemmen van een thans bestaande legale activiteit. Het wegstemmen van een activiteit, die krachtens het oude bestemmingsregime was toegelaten, veronderstelt dat deze activiteit binnen de planperiode van 10 jaar ook daadwerkelijk wordt beëindigd. In verband met de uitvoerbaarheid van het plan, verwezen wordt naar artikel 9 lid Bro 1985, dient het college tevens te onderzoeken of van een verplaatsing binnen de periode daadwerkelijk sprake zal zijn. In dat verband mag van het College verwacht worden dat zij alternatieve vestigingslocaties bij de planvorming betreft en tevens de financiële consequenties van het wegstemmen van het centrum van een solide financiële onderbouwing voorziet. Verzoekers menen dat in het voorontwerp de hiervoor genoemde aspecten onvoldoende betrokken zijn. B. Er is door het College aangegeven dat er een passende locatie wordt gezocht. De verzoekers menen dat de vervangende locatie gelijk dient op te gaan met het wegstemmen van de bestaande locatie. Verzoekers verstaan onder een toereikende locatie minimaal 1,5 hectare en een toegestaan bebouwingspercentage van 50%. Tevens memoreren verzoekers in dit kader toezeggingen van de gemeente tot medewerking aan de realisatie van een woning, behorende bij de bedrijfsruimte en kweekkas middels een artikel 19 WRO-procedure. Deze
		Antwoord gemeente A. Het tuincentrum wordt wegbestemd ten gunste van het Jac. P. Thijsselint. Met de kosten hiervan is rekening gehouden in de grondexploitatie Leidsche Rijn voor fase 1 van het park. In het plangebied is in verband hiermee ten behoeve van herhuisvesting een locatie van ca. 1 ha gereserveerd. Het huidige tuincentrum meet bijna een halve hectare. Binnen het plangebied is één locatie bestemd als tuincentrum en zijn binnen de bestemming UGD twee mogelijkheden voor een tuincentrum - het is de bedoeling een van deze twee reserveringen te gebruiken voor tuincentrum 't Weer. B. Zie onder A. De randvoorwaarden herhuisvesting zullen met u worden besproken bij de grondonderhandelingen. De tot nu toe met het tuincentrum gemaakte afspraken zijn hierbij uitgangspunt. Op de huidige locatie zal geen bedrijfswoning worden toegestaan.

		toezegging is vastgelegd in een notariële akte d.d. 16 maart 1992 voor notaris A.F. Bouten te Harmelen. Deze toezegging kan thans worden ingelost door het positief bestemmen van een woning in het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan. C. Voor wat betreft de locatie van een tuincentrum met woning staan verzoekers open voor overleg. Vanuit economisch oogpunt, met name behoud van opgebouwde goodwill op Esdoornlaan 5B, kunnen verzoekers zich een verplaatsing naar het gebied met bestemming UGD3 voorstellen. D. In zijn algemeenheid merken verzoekers op dat het beperken van randassortiment voor tuincentra tot ten hoogste 15% van het totale verkoopvloeroppervlakte, zoals bijvoorbeeld in artikel 13 van het voorontwerp bestemmingsplan, zich niet verdraagt met de economische realiteit van hedendag. Moderne tuincentra bieden hun bezoekers meer aan dan de klassieke tuinproducten. Een toegestane verkoopvloeroppervlakte voor deze producten van 20% ligt meer in de rede.	C. De locatie UGD3 is grotendeels bestemd voor het nieuwe zwembad Fletiomare en een politiepост. De resterende ruimte is onvoldoende om een tuincentrum te vestigen. D. Voor alle tuincentra in Utrecht geldt de bepaling van ten hoogste 15% van het totale verkoopvloeroppervlakte. Dit beleid is vastgelegd in de nota 'Boodschap aan winkels. Detailhandelsnota' (april 2000). De gemeente ziet geen aanleiding om in dit geval van het algemene beleid af te wijken.
2	P. van Stijn en M. van Heist Wolkendek 21 3454 TG De Meern	Insprekers zijn van plan om een bouwkaavel aan de Esdoornlaan te kopen. A. Bezwaar tegen de maximale inhoud van de woning, 600 m³, goothoogte van 4 meter en nokhoogte van 8 meter. Waarom geen huis van 2 verdiepingen, goothoogte 5,60 m en inhoud van 750 m³? De omgeving van de Alendorperweg / Esdoornlaan staat vol met huizen van allerlei formaten. B. Bezwaar tegen mogelijke hoogte van 12 m van parkmuur. Maximale hoogte 2,5 m is hoog genoeg om beslotenheid van het park te creëren en geeft ook buiten het park nog een leuke aanblik. Ter hoogte van Esdoornlaan, vanaf de Alendorperweg, zal rekening gehouden moeten worden met de toekomstige bouw van 2 woningen op kavels van fam. B. Goes. Indien een muur direct aan de andere kant van het water gebouwd gaat worden, zal rekening gehouden moeten worden met	A. In de lintbebouwing kiest de gemeente voor een schaal die past bij hetgeen er al staat. De regeling in artikel 11 wordt aangepast, de toegestane goothoogte wordt 6 meter, maar de maximale inhoud blijft 600 m³. Uit inventarisatie is gebleken dat 90% van de woningen aan deze maten voldoet. B. De parkmuur omringt de ± 40 ha grote Binnenhof en creëert hiermee een besloten wereld. De muur zal diverse functies moeten kunnen herbergen. Hierbij wordt gedacht aan voorzieningen, zoals een museum, of een poortgebouw. Tevens zal de parkmuur een waardevolle bijdrage kunnen leveren aan de natuurwaarde van het park. Om al deze functies vorm te kunnen geven is er maat nodig. Hierbij geeft 12 meter voldoende ontwerpruimte. Maar de muur zal niet overal zo hoog worden. Naar aanleiding van uw reactie zal in

		deze voorgenomen nieuwbouw.	het bestemmingsplan de hoogte worden verlaagd naar 6 meter, met een wijzigingsbevoegdheid om zo nodig de muur maximaal 12 meter hoog te maken. Overigens zal de uitvoering van de muur in fase 2 plaatsvinden. De twee nieuwbouwwoningen aan de Esdoornlaan zijn op de plankaart ingetekend.
3	VV De Meern P. Kieft Mereveldlaan 55 3454 CB DE Meern	A. Aanvraag voor meer parkeerplaatsen voor VV de Meern. Er worden er nu 146 gerealiseerd maar dit is te weinig. Parkeerbehoefte is volgens de vereniging op reguliere wedstrijddagen ruim 300 parkeerplaatsen. De gemeente gaat uit van normen van de ASVV (die uitkomen op 102-103 parkeerplaatsen) en heeft eerder toegezegd 60 parkeerplaatsen extra te realiseren. Daarnaast zijn er (slechts) 36 parkeerplaatsen voor de hockeyvereniging gepland. Er is een tekening gemaakt door IBU om parkeervoorzieningen langs de toekomstige ontsluitingsweg vanaf de Alendorperweg te realiseren, daar is ruimte voor 197 parkeerplaatsen. B. Tot onze verbazing is deze ontsluitingsweg op de plankaart van het voorontwerp bestemmingsplan niet meer terug te vinden. Betekent dit dat, wat ons altijd is voorgespiegeld van de zijde van de gemeente, de ontsluiting voor het autoverkeer vanaf Burg. Middelwaardweg tijdelijk is en dat de definitieve ontsluiting via voorgenoemde verbinding met de Alendorperweg niet juist blijkt te zijn? En dat daarmee de zo broodnodige extra parkeerplaatsen niet kunnen worden aangelegd?	A. Al eerder is de gemeente boven de ASVV-normen gaan zitten. Zoals u zelf al aangeeft wordt een deel van deze extra plaatsen direct gerealiseerd, de rest gaat mee met de aanleg van de hockeyvelden. Zoals eerder in het tweekolommenstuk bij het PvE Leidsche Rijn Park is aangegeven, ziet de gemeente nu geen aanleiding om de minimumparkeernorm voor veldsport nog een keer te verhogen. In het bestemmingsplan zijn voor de bestemming Maatschappelijke doeleinden (waaronder het terrein van VV de Meern en het beoogde terrein voor MHC Fletiomare vallen) geen parkeernormen vastgelegd en passen parkeervoorzieningen binnen de bestemming. Dus aanleg van extra parkeerplaatsen is binnen de voorgestelde bestemming mogelijk. B. De ontsluitingsweg past eveneens binnen de bestemming Maatschappelijke doeleinden en is daarom niet apart bestemd. Bovendien is met pijlen aangegeven dat er een ontsluiting vanaf de Alendorperweg kan komen. De langs deze ontsluitingsweg te realiseren parkeerplaatsen vallen ook binnen de bestemming Maatschappelijke doeleinden.
4	K.J.A.M. Wieman en R.C. Wieman Esdoornlaan 6 3454 HH De Meern	Op de tekening is ons perceel kadastraal De Meern /sectie F, nr. 3049 ingetekend en bestemd voor: UGD2, gemengde doeleinden uit te werken 2 en Vv+Gv verkeer en verblijf + groenvoorziening, Parklint. Wij verzoeken u vriendelijk doch dringend de plannen zodanig aan te passen dat ons perceel onaangetast blijft.	Uw perceel is gedeeltelijk bestemd als UGD2 en Gv (niet als Gv+Vv, die bestemming ligt op een deel van de Esdoornlaan zelf). De gemeente heeft deze gronden nodig om het Jac. P. Thijsselint te kunnen realiseren en om de locatie achter de Europaweg toegankelijk te kunnen maken. Over de verwerving zal apart met u worden gesproken.
5	A. Vogel Esdoornlaan 10 A 3454 HH De Meern	A. Tekening van pag. 2 van bestemmingsplan Leidsche Rijn Park d.d. 13-04-2004 komt niet overeen met tekening voorontwerp bestemmingsplan Leidsche Rijn Park werknr.	A. De kaart op p. 2 van de toelichting is de plankaart behorende bij de het Programma van Eisen van het Leidsche Rijn Park dat in februari jl. is vastgesteld door de raad (de

		707.400.00 d.d. 13-04-2004. Op de 1e tekening (pag.2) is de Esdoornlaan vervangen door de Vikingrijn. Op de 2e niet. Vraag: wat is het concrete plan? Waarom circuleren er verschillende ontwerptekeningen? B. Wat wordt er in de toekomst gedaan bij eventuele planschade? Ons huis wordt minder waard omdat de achterzijde voor en de voorzijde achterkant wordt. C. Als de brug wordt weggehaald hebben we geen recht van overpad meer, hoe lossen jullie dit op?	PvE-kaart'). In de toelichting zal een titel aan de kaart worden toegevoegd. De plankaart van het voorontwerp bestemmingsplan (d.d.13-04-2004) ('bestemmingsplankaart') is de kaart die deel uitmaakt van het bestemmingsplan waarover inspraak is georganiseerd. De PvE-kaart op p. 2 is, net als de kaarten op p. 12 en 14 van de toelichting, ter illustratie opgenomen om zo de ontwikkeling van de plannen voor het Leidsche Rijn Park te laten zien. Er is nog geen concreet plan voor dit deel van het park. B. Voor eventuele planschade geldt de wettelijke regeling op basis van artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening. U kunt een verzoek indienen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. De gemeente handelt planschadeverzoeken af volgens de procedure die in de gemeentelijke planschadeverordening is beschreven. C. De Vikingrijn is een planuitwerking in de 2e fase, dan volgt nader overleg en zo nodig de nadere juridisch/planologische uitwerking. Uiteraard wordt dan ook gekeken naar een goede ontsluiting van de bestaande woningen.
6	Van der Hoeven & Machielsen Agrarische vastgoedadviezen Postbus 95 4840 Ab Prinsenbeek Namens: De heren H. en A. van der Ven Esdoornlaan 14 De Meern	A. Een gedeelte van de grond die men niet wil verkopen is ingetekend binnen het plan. Cliënten wensen uitdrukkelijk deze grond niet te verkopen, wat al kenbaar is gemaakt aan de gemeente, maar tot op heden is daar geen enkele reactie op gekomen. B. Cliënten dreigen als gevolg van de aanleg van het park een gedeelte van hun eigendommen (met name kassen en bijgebouwen) kwijt te raken. Uit dien hoofde wil men de mogelijkheid hebben om op eigen grond een ruime schuur terug te kunnen bouwen. C. Cliënten maken bezwaar; op de tekeningen zijn hun glasopstanden niet eens meer ingetekend, maar officieel weet men nog van niets.	A. De heren Van der Ven hebben op 22 juni 2004 van het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente een brief ontvangen waarin conform het voorontwerp bestemmingsplan is aangegeven welke gronden de gemeente wenst te verwerven. B. De kassen en bijgebouwen worden in het voorontwerp bestemmingsplan wegbestemd. Voor wat betreft het terugbouwen van een schuur gelden de bepalingen van het bestemmingsplan. Artikel 11 is inmiddels gewijzigd, waardoor op elk perceel 50 m2 aan-, uit- en bijgebouwen zijn toegestaan, wanneer een perceel voor minder dan 25% is bebouwd is een vrijstelling tot 150 m2 mogelijk. C. De heren Van der Ven zijn bij brief van 24 december 1999, kenmerk 1999/138, op de hoogte gesteld van de noodzaak van verplaatsing van de glastuinders uit Leidsche Rijn.

	D. Een van onze cliënten heeft wat gezondheidsproblemen en wil om die reden een gelijkvloerse woning bouwen op het perceel wat men in eigendom behoudt. Wij willen u met klem vragen hier rekening mee te houden. E. Cliënten zetten grote vraagtekens bij de financiële haalbaarheid van het plan en willen om die reden ook het onder A genoemde gedeelte buiten de eventuele verkoop houden. F. Cliënten blijven wonen aan de Esdoornlaan. Namens cliënten willen wij u vragen de privacy voor het woongebied te garanderen, met name omdat, indien niet eerder dan 2009 gestart gaat worden, met het plan er geruime tijd overlast kan zijn. G. Cliënten wensen niet gestoord te worden in hun huidige bedrijfsvoering. H. Op welke manier kan de gemeente garantie geven dat er geen schade ontstaat door geluid en stofoverlast door toename van werkverkeer, door grond en graafwerkzaamheden, door verandering van het waterpeil, waardoor grondwaterstanden veranderen, wat schade oplevert voor volleggrond telers. Als gevolg van graafwerkzaamheden aan watergangen kan baggervorming optreden in sloten, waardoor gietwater niet meer bruikbaar is, filters dichtslibben en er kosten gemaakt moeten worden voor alternatief gietwater. I. Op het moment hebben we schade in de bedrijfsvoering door onduidelijkheid over de eventuele aankoop door alsmear verschuiven van termijnen. In 1996 is er al eens aangegeven dat we hier zouden moeten verplaatsen maar nog steeds is er geen bieding uitgebracht en heeft de gemeente cliënten slechts eenmalig bezocht.	D. Het bouwen van een extra woning past niet in de plannen voor het Leidsche Rijn Park, die beogen om verdere verdichting van de linten te beperken. Dit geldt in het bijzonder in de Binnenhof, waarin uw perceel is gelegen. Uiteraard behoort het aanpassen van de bestaande woning wel tot de mogelijkheden. E. Met de verwervingskosten is rekening gehouden in de grondexploitatie Leidsche Rijn voor fase 1 van het park. F. De privacy zal voor dit deel van de Binnenhof, dat pas in de 2e fase wordt gerealiseerd, zoveel mogelijk worden gerespecteerd. G. Op het gebruik van gronden en bouwwerken is de overgangsbepaling, zoals vastgelegd in artikel 26 van het bestemmingsplan, van toepassing. H. De gemeente kan hiervoor geen harde garanties geven, maar spant zich wel in overlast te beperken. In geval van overlast verwijzen wij u naar de folder 'Wat moet u doen bij schade en klachten over de bouw van Leidsche Rijn'. Deze is verkrijgbaar bij het Informatiecentrum Leidsche Rijn. I. Er kan door de gemeente nog geen bieding worden uitgebracht omdat u niet kunt instemmen met de door de gemeente voorgestelde inpassing van het woonhuis Esdoornlaan 14.
--	---	---

7	Bewonersgroep Noorder- en Zuiderbreedte (secr. K. Nieuwenhuizen Noorderbreedte 10 3454 KB De Meern) De heer P. Overbeek Noorderbreedte 10 3454 KB De Meern	A. Woningbouw / bouwvoorschriften: In artikel 3.4.3 (pag.26) staat de tekst te lezen van een door de Gemeenteraad aangenomen motie, die met betrekking tot de woningbouwlocaties in grote lijnen luidt: " zo dun en zoveel mogelijk gecamoufleerd te (laten)bouwen..... met instandhouding van de geraamde opbrengsten." Op pagina 31 staat onder kopje "Kwaliteit woningbouw" de tekst: "Tevens is vastgelegd dat maximaal de helft van de woningen in gestapelde vorm mag worden gebouwd". Dit argument slaat, naar wij aannemen, ook op de beide locaties UW1 en 2. Vervolgens lezen wij op pagina 48 (2x) de zin: "De gothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m, de hoogte mag niet meer bedragen dan 8 m etc. Het komt ons voor dat deze drie uitspraken niet met elkaar in overeenstemming zijn. Wij tekenen bezwaar aan tegen bebouwing anders dan vrijstaande, lage duurdere woningen, hetgeen ons in eerdere fases beloofd is. B. Woningbouw / milieu aspecten: Geluidsoverlast: indertijd is bij de bouw van onze huizen een afstand van 35 m vanaf het hart van de Burg. Middelweerdweg aangehouden. Dit om geluidsoverlast door het verkeer zoveel mogelijk te voorkomen. In het perspectief van een steeds drukker wordende Burg. Middelweerdweg, mede door zijn toekomstige functie als onderdeel van de zuidelijke stadsas, is het van het grootste belang dat deze afstand ook minimaal aangehouden wordt bij een eventuele toekomstige bebouwing van de deelgebieden UW1 en 2. Bezwaar tegen de toekomstige te verwachten geluidsniveaus, die zeker na bebouwing exponentieel zullen stijgen en tegen de te verwachten verhoogde vervuilingniveaus. C. Openbaar vervoer: Streekbussen rijden nu nog over de Burg. Middelweerdweg en Europaweg, maar deze lijnen worden in de toekomst verplaatst naar de Rijksstraatweg en de HOV-baan door Vleuterweide. Hier tegen tekenen wij bezwaar aan. Het openbaar vervoer is in belang van toekomstige	A. De passages op pagina 26 en 31 slaan inderdaad op de bestemmingen UW1 en UW2. De passage op pagina 48 heeft echter uitsluitend betrekking op de bestemming W (Woondoeleinden: bestaande woningbouw). Inmiddels is aangekondigd op welke wijze omwonenden worden betrokken bij het maken van ideeënstudies voor de locaties UW1 en UW2. Deze ideeënstudies, het advies hierover van de in te stellen adviesgroep woningbouw (met vertegenwoordigers van bewoners) en de daarna volgende inspraak, zullen door het College van B&W worden gebruikt om daarna een stedenbouwkundig plan en een daarbij behorende uitwerking van het bestemmingsplan te maken. Dan pas kan goed onderbouwd worden aangegeven op welke plek hoe hoog of laag, dicht of open, groen of stenig en toegankelijk of besloten zal worden gebouwd. B. De nieuwe woningen zullen ook op enige (nog te bepalen) afstand van de Burg. Middelweerdweg komen. Gezien de maximaal toegestane hoogte van de bebouwing en de afstand tot de bestaande woningen wordt nauwelijks of geen reflectie van geluid verwacht (niet meer dan 1dB(A)). Dit is een voor de mens niet te horen verschil. Op grond van de wet hoeven aan bestaande woningen geen maatregelen te worden getroffen. C. De lijnvorming en dienstregeling van het openbaar vervoer kunnen niet in het bestemmingsplan worden geregeld. Uit de beschrijving in de Toelichting paragraaf 4.6.4 blijkt dat de loopafstand naar openbaar vervoerhaltes vanuit de west- en zuidzijde van het park groter worden dan in de huidige situatie. Hier staat tegenover dat de frequentie en de diensttijden van
---	--	---	--

	parkbezoekers, huidige- en toekomstige bewoners en toekomstige bezoekers van de te plannen evenementen. Dit vooral om autogebruik te reduceren in relatie tot parkeergelegenheden en luchtvervuiling. D. Financiering: In onze vorige inspraakstuk stelden wij ervan verzekerd te willen zijn dat de gelden, die uit de verkoop van de gronden en de huizenbouw voortvloeien, inderdaad ten goede komen aan het park. Wij tekenen bezwaar aan tegen de onduidelijke financieringsplanning van de Gemeente, waardoor wij steeds geconfronteerd worden met wijzigingen in de plannen. Tijdens de presentatie van 17 juni is te kennen gegeven dat de financiering van fase 1 (het asfalt, het meubilair en de verlichting van het Jac. P. Thijsselint) nog niet gedekt is, terwijl in het bestemmingsplan in artikel 5.6 (pag. 42) gemeld is dat dit wel het geval zou zijn. Hierdoor rijst de vraag hoe groot de kans is dat de voorziene bebouwingsdichtheid van de gebieden UW1 en 2 (thans 30%) aan budgettaire wijziging onderhevig is, m.a.w. dat er dichter bebouwd gaat worden? Liever zouden wij zien dat er onderzocht wordt of het laten vervallen van (delen van) de parkmuur een mogelijkheid zou bieden om de tekorten op het Jac. P. Thijsselint te financieren. E. Woongenot: Wij hebben in een brief aan de Gemeente van 17 april 2003 al aangegeven dat wij het recht voorbehouden om t.z.t., wanneer onverhoopte waardevermindering van onze huizen daartoe aanleiding geeft, een claim in te dienen wegens planschade. Met nadruk willen wij het antwoord op die brief in herinnering brengen (zie pag. 27, reactie 36 van de inspraaknota) waar u geschreven heeft: "uitgangspunt voor het ontwerp van de woningen aan de Burg. Middelwaardweg is, dat het zogenaamde 'directe woongenot' van de omwonenden niet wordt aangetast. De gemeente gaat ervan uit dat het inderdaad mogelijk is de nieuwe woningen op een voor de omwonenden bevredigende manier te bouwen.	het HOV op de Rijkstraatweg en op de HOV-baan in Vleuterweide uitgebreider zijn dan de huidige streeklijn 126/127. D. Ten onrechte stelt u dat de financiering van fase 1 niet is gedekt. De onderdelen die u noemt (asfalt, meubilair en verlichting Jac. P. Thijsselint) behoren namelijk tot fase 2. De bebouwingsdichtheid van de uit te werken woningbouwlocaties wordt niet bepaald door de financiële ontwikkelingen, maar is straks een harde randvoorwaarde bij de verdere planontwikkeling vanuit dit bestemmingsplan. Het schrappen van de parkmuur levert nu geen besparingen op, aangezien deze behoort tot fase 2 waarvan de financiële dekking nog niet is geregeld. E. Zie hiervoor het antwoord bij vraag 5B.
--	---	---

		De omwonenden zullen bij het ontwerp van de woningen op de locatie Burg. Middelwaardweg betrokken worden. Wanneer blijkt dat door de in deze brief genoemde bezwaren en /of thans onvoorziene omstandigheden ons woongenot wordt aangetast en /of een waardevermindering van onze woningen tot gevolg heeft, zullen wij ons genoodzaakt zien een claim in te dienen wegens planschade.	
8	Fam. F. Moen Noorderbreedte 9 3454 KB De Meern	A. Bezwaar tegen de contouren van het te bebouwen deel langs de Burg. Middelwaardweg. Bij de bouw van onze woningen in 1992/1993 werd al rekening gehouden met een toekomstig toenemende verkeersintensiteit op de Burg. Middelwaardweg en een hiermee gepaard gaande hogere geluidsdruk op onze woningen. Vanwege de toen geldende akoestische norm werden de voorgevels op een afstand van ca. 35 meter vanaf de middenas van de Burg. Middelwaardweg geprojecteerd. Toen in een later stadium de eerste "park" gesprekken op gang kwamen en er sprake was van eventuele sportparkbebouwing in een nader uit te werken park, werd duidelijk aangegeven dat deze eventuele bebouwing ook minstens 35 meter vanaf de middenas van de Burg. Middelwaardweg zou komen te liggen. Met een voorgenomen bebouwing tot max. 5 verdiepingen (15 meter) hoog, zal er in de toekomst zonder enige twijfel sprake zijn van geluidsreflectie naar onze woningen toe, waardoor de huidige geluidsnormen wel eens danig zouden kunnen worden overschreden. B. Bijkomend bezwaar is dat 15 meter hoge bouw o.i. niet kan worden beschouwd als "dun gecamoufleerd", zoals dit door de gemeenteraad betreffende onderwerp werd geformuleerd en o.i. ook niet past in een "parkachtige" omgeving, zeker niet in aanmerking nemend dat diverse woningen aan de Noorder- en Zuiderbreedte de afgelopen jaren werden verkocht met als geadverteerd verkoopargument: blijvend vrij uitzicht op het toekomstige park. Bebouwing in welke vorm dan ook zal dus, gezien het voorgaande, minimaal 35 meter van de Burg. Middelwaardweg moeten komen te liggen en zou niet hoger mogen worden dan de huidige woningbouw aan Noorder-	A. Zie hiervoor het antwoord bij vraag 7B. B. Zie hiervoor het antwoord bij vraag 7A.

9	B. Heijmans Beaufort 15 3454 KH De Meern	Zuiderbreedte. A. Per 1 augustus 2003 ben ik in de wijk "t Weer komen wonen. Als verkoopargument is o.a. gebruikt dat er tegenover de Burg. Middelweerdweg een park zou komen. Het moge duidelijk zijn dat de bewoners op het verkeerde been zijn gezet en dat woningbouw een waardedaling effect heeft op de bestaande woningen. Ik stel de gemeente dan ook aansprakelijk voor de te verwachten waardedaling van mijn woning en het verminderen van het woongenot. B. Ook teken ik bezwaar aan tegen de verkeersaspecten naar aanleiding van het plan. Het verplaatsen van de (streek)buslijn is onacceptabel i.v.m. de aan- en afvoer van de huidige bewoners en in de toekomst zal het ontbreken van de bus op de Burg. Middelweerdweg leiden tot een explosieve toename van het verkeer (sporters, recreanten en evenementbezoekers). C. Bezwaar tegen de te verwachten geluidsniveaus en negatieve milieuaspecten ten gevolge van de toegenomen verkeersdruk op de Burg. Middelweerdweg. D. Bezwaar tegen de financiële planning van dit project. Nu is al duidelijk dat men achterloopt op de gemaakte financiële planning, waardoor er nu al delen van fase 1 zijn komen te vervallen, dan wel goedkoper worden / zijn uitgevoerd. Nu wordt voorgesteld om 30% van de gebieden met bestemming UW1 en UW2 te bebouwen. Kan de gemeente garanderen dat de tekorten niet worden gefinancierd door een verhoging van deze bebouwingspercentages?	A. Zie hiervoor ook het antwoord bij vraag 5B. Al in het Ontwikkelingsplan Rijsche Park 2000 is aangegeven dat in de zone buiten het Jac.P. Thijsselint woonbebouwing kan plaatsvinden, zodat opbrengsten worden gerealiseerd die dienen als kostendrager voor het park. Dit plan is in december 2000 door de gemeenteraad vastgesteld. B. Zie hiervoor het antwoord bij vraag 7C. C. Zie hiervoor het antwoord bij vraag 7B. D. Zie hiervoor het antwoord bij vraag 7D.
10	M.C. Douglas Passaat 36 3454 KE De Meern	A. Bij navraag bij de aankoop van mijn huis kon de gemeente, noch de mensen van het Wijkbureau Leidsche Rijn, geen openheid van zaken geven over eventuele bouwplannen aan de Burg. Middelweerdweg. Tevens werd er in die tijd een misleidende sfeertekening van het Leidsche Rijn Park (huis aan huis) verspreid door de gemeente. Op deze tekening grenst het park direct aan de Burg. Middelweerdweg en is er van bebouwing geen sprake. Ik heb dus niet aan de makelaar hard kunnen maken dat er	A. Zie hiervoor het antwoord bij vraag 5B.

		wel degelijk gebouwd gaat worden. Het gevolg is dat ik een te hoge prijs voor mijn huis heb betaald op foutieve gronden en door misleidende voorinformatie. Ik stel de gemeente hiervoor aansprakelijk. In de inspraaknota is door de gemeente beloofd dat "het directe woongenot niet zal worden aangetast" (zie blz. 27 inspraaknota Leidsche Rijn Park, programma van eisen dec. 2003). Direct woongenot is gelegen in het vrije uitzicht op het groen. Dit zal worden aangetast door bebouwing in welke vorm dan ook. B. Direct woongenot zal ook worden aangetast door de toename van geluidshinder door toenemend verkeer op de zuidelijke stadsas, waartoe de Burg. Middelweerdweg gaat behoren. Zeker wanneer er gebouwd gaat worden, zal door de reflectie de geluidshinder exponentieel toenemen. C. Nu er zelfs sprake is van gestapelde woningbouw lijkt het mij duidelijk dat dit absolute inbreuk zal betekenen op direct woongenot. De open sfeer, de vrijheid, die je toch bij uitstek bij recreatie moet kunnen ervaren, is verdwenen. Ik begrijp dat deze ideeën zijn geboren uit geldgebrek om het park te kunnen financieren. Maar is geld werkelijk belangrijker dan kwaliteit? Is het plan voor het Leidsche Rijn Park niet te prestigieus? Gedacht zou kunnen worden aan het laten vervallen van de vestingmuur om de Binnenhof. Slechts bedacht voor de architectonische verfraaiing, maar niet functioneel. Ook de aanleg van de Vikingrijn is niet strikt noodzakelijk om het park functioneel te laten zijn. Dit zou een aanzienlijke besparing op leveren. Het Jac. P. Thijsselint zou ook direct langs de Burg. Middelweerdweg kunnen lopen, uiteraard gecamoufleerd met groen, waarmee een grotere toegankelijkheid van het park wordt gecreëerd. Het vrijgekomen gebied daarachter kan dan aangesloten worden bij de sportverenigingen, die nu al krap behuist zijn. Naast verkoop van grond aan voetbalverenigingen zijn er nog andere opties voor geldopbrengst, waarbij de recreatiebestemming blijft gewaarborgd. Te denken valt aan volkstuinjes of exploitatie d.m.v. een middeggolfbaan.	B. Zie hiervoor het antwoord bij vraag 7B. C. De parkmuur en de Vikingrijn vallen beiden onder fase 2 van de parkontwikkeling. Hiervan is de financiering nog niet geregeld en dus levert het schrappen hiervan nu geen besparingen op. Verder geldt dat het uitbreiden van sportparken of volkstuinten de gemeente geen geld oplevert, in tegenstelling tot woningbouw.
11	Fam. Ph.J.P. de	Wij wensen dat er een schriftelijke rechtsgeldige	Dit pad is gemeentelijk eigendom en valt onder de bestemming

	Groot Alendorperweg 8A 3451 GM Vleuten	overeenkomst wordt gesloten over de inrichting van het gedeelte dat toegang van de Alendorperweg tot de Binnenhof Oost behelst. Wij wijzen u erop, zolang er geen overeenkomst is gesloten, dat het verkeer over het noodpad beperkt moet blijven en voornamelijk mag bestaan uit verkeer t.b.v. onderhoudswerkzaamheden aan jonge beplanting, waterwegen en overige terreinen.	Gk. Uw rechten zullen hierbij worden gerespecteerd. In overleg met u worden afspraken over de realisatie gemaakt.
12	GLTO Bedrijfsadvies B.V. Postbus 125 7400 AC Deventer namens: Fam. J. De Groot Alendorperweg 10 Vleuten	A. Er zijn 2 percelen in bezit, kadastraal bekend als sectie F nummer 136 en sectie F nummer 152. Deze percelen zijn respectievelijk 1.61.00 en 0.26.00 ha groot. Perceel F 152 is het huisperceel waarop de woning van deze familie staat. Voorts staat er op dit perceel een bedrijfsgebouw, dat bestaat uit een gedeelte met pannen, een deel met een rieten kap en een deel in kasvorm. Dit bedrijfsgebouw wordt verhuurd aan de zonen van de familie. Op perceel F 136 staat circa 12.000 m³ glas en een schuur. Ook dit wordt verhuurd aan een van de zonen. De familie wil dit continueren, omdat de kinderen op termijn de grond overnemen en de bedrijfsvorming voortzetten. Daarom dient de bestemming te worden aangepast. B. Perceel F 152 Woondoeleinden Op de plankaart is aan perceel F 152 op het deel waar de woning staat de bestemming wonen en tuin (bebouwd en onbebouwd). Dit is akkoord. Maar de familie heeft bezwaar tegen de aanduiding beeldbepalend / beeldondersteunend pand. Daardoor kan feitelijk niks aan de woning worden veranderd. C. Perceel F 152 Groenvoorziening, kerngebied. De rest van het perceel F 152 heeft de bestemming Gk. Daar zijn grote bezwaren tegen. Dit beperkt de gebruiksmogelijkheden die de locatie biedt. Een groot deel van het bedrijfsgebouw is niet met een zwarte lijn omgeven. Dit is ongewenst. Wanneer de bestemming van deze locatie niet gewijzigd wordt in bedrijfsbestemming ondervindt deze familie er financieel nadeel van. Indien dit het geval is verzoekt de familie een financiële compensatie. Er is reeds vele malen met de gemeente gesproken over de aankoop	A. Inpassing van grootschalige private percelen en bedrijven midden in een gebied dat de functie van stadspark moet krijgen is niet aan de orde. Dit geldt voor beide percelen F 136 en F 152. Op de plankaart heeft de gemeente aangegeven welke grond zij wil verwerven; dit is met u zo besproken. Hiervoor zijn in de grondexploitatie de benodigde middelen gereserveerd. De gronden hebben op de plankaart de bestemming Gk. B. De gemeente beoogt de waardevolle karakteristiek van de woning behouden. Het is niet zo dat er niets aan de woning kan worden veranderd, maar hierover is dan nader overleg met de gemeentelijke afdeling Monumenten vereist. Daarnaast is in geval van (gedeeltelijke) sloop een aanlegvergunning verplicht. C. Inpassing van grootschalige bedrijven en percelen midden in een gebied dat de functie van stadspark moet krijgen is niet mogelijk. Op de plankaart heeft de gemeente aangegeven welke grond de gemeente wil verwerven (op basis van de Onteiningswet) en hiervoor zijn in de grondexploitatie de benodigde middelen gereserveerd. Voor planschade zie hiervoor het antwoord bij 5 B.

	van de percelen van de familie, dit heeft echter niet tot overeenstemming geleid. Nu wordt vooruitlopend op een eventuele aankoop van de grond, de bestemming vast gewijzigd. Hier is een groot bezwaar tegen. D. Op perceel F 136 staat een kas van 12.000m² groot. Op de plankaart staat de kas niet als zodanig bestemd, er is een bestemming Gk toegekend. Op het achterste deel van het perceel wordt het zelfs mogelijk gemaakt een zogenaamde "parkmuur" aan te leggen met een hoogte tot 12 m. Ook hiervoor geldt dat de familie grote bezwaren heeft tegen de toegekende bestemming, deze beperkt hen te zeer in de gebruiksmogelijkheden van hun grond. De eventueel op te richten "parkmuur" kan afhankelijk van de uiteindelijke verschijningsvorm, ook visueel een behoorlijke impact hebben. Daarnaast kan er sprake zijn van verminderde lichtinval op de resterende kassen, zodat dit opbrengstderiving tot gevolg heeft. Voorts is de kas niet als zodanig ingetekend op de plankaart, hetgeen dus betekent dat ook de kas onder het overgangsrecht komt te vallen. Het verzoek is om de gebouwen die in het voorontwerpbestemmingsplan niet positief zijn bestemd, alsnog op de kaart in te tekenen. E. Bouwperceel: Reeds eerder is door de heer De Groot het verzoek bij de gemeente neergelegd om, conform tijdens de reconstructie van het gebied gedane toezeggingen, een bouwvlak toe te kennen voor op perceel F152 (dus aan de wegkant), om hierop eventueel bebouwing mogelijk te maken.	D. Zie hiervoor de antwoorden bij A en bij vraag 2B (hoogte Parkmuur). E. Uw verzoek past niet in de plannen voor het Leidsche Rijn Park. Uw perceel ligt midden in de Binnenhof. Verdere bebouwing van dit gebied is ongewenst.
13	Agro AdviesBuro Tiendweg 18 2671 SB Naaldwijk Namens: Fam. Jongerius Alendorperweg 15 Vleuten	Inpassing van grootschalige bedrijven en percelen midden in een gebied dat de functie van stadspark moet krijgen is niet mogelijk. Op de plankaart heeft de gemeente aangegeven welke grond de gemeente wil verwerven (op basis van de Onteigeningswet) en hiervoor zijn in de grondexploitatie de benodigde middelen gereserveerd. Voor planschade zie hiervoor het antwoord bij 5 B.

14	Vergeer Planontwikkeling BV Zoutmansweg 78 A 2810 EV Reeuwijk	schadeloosstelling als bedoeld in de onteigeningswet. Wij zijn eigenaar van perceel sectie F 623, bekend als het perceel tussen Alendorperweg 22 en 24. A. Voornoemd perceel ligt in het voorontwerp bestemmingsplan in het gebied met de functie "Groenvoorziening kerngebied". Gaarne vernemen wij wat de basis is waarop de omvang van het gebied met deze bestemming is vastgesteld. Waardoor zijn de ligging en de contouren van de bestemming "Groenvoorziening kerngebied" bepaald? B. De Alendorperweg wordt gekenmerkt door een lintbebouwing. Wij stellen voor om de lintbebouwing ter plaatse van het perceel tussen de Alendorperweg 22 en 24 te versterken. Deze versterking van het lint dient in overeenstemming te zijn met de lintstructuur ter plaatse en kan bestaan uit drie of vier bouwvolumes, uitgevoerd als eengezins- en / of meergezinswoningen. Deze bebouwing kan en dient zodanig te worden uitgevoerd dat dit een goede overgang vormt van de Alendorperweg naar het "groenvoorziening kerngebied". Wij verzoeken u de bestemming van het perceel, kadastraal bekend als sectie F 623, te wijzigen in Woondoeleinden. C. In het voorontwerp wordt ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid aangegeven dat er op basis van het PvE en de herziening grondexploitatie Leidsche Rijn Park d.d. 17-12-2003 een tekort aanwezig is van € 34 miljoen per 1-1-2003. Op grond hiervan is onderhavig bestemmingsplan voornog economisch niet uitvoerbaar. Uit oogpunt van financiële dekking stellen wij voor om een verantwoorde uitbreiding van de woonbestemming in de lintbebouwing en de directe omgeving mogelijk te maken.	A. Het bestemmingsplan is gebaseerd op het Programma van Eisen Leidsche Rijn Park, zoals vastgesteld in februari 2004. De omvang van de Binnenhof is zodanig dat deze een goede beleving geeft als stadspark. Daarbij wordt gekeken naar voorbeelden in Nederland, zoals het Vondelpark. De opzet voor de Binnenhof is zodanig dat bestaande wegen geen grote hindernis vormen voor wandelaars die van het ene deel naar het andere deel willen lopen. B. Uw verzoek past niet in de plannen voor het Leidsche Rijn Park. Uw perceel ligt midden in de Binnenhof. Verdere bebouwing van dit gebied is ongewenst. Juist op deze plek voorziet het ontwerp van de Binnenhof in een verbinding van het oostelijk en westelijk deel van de Binnenhof en in een as tussen Alendorperweg en de kern van het oostelijk deel van de Binnenhof rond de IJelievijver. C. In paragraaf 5.6 van de Toelichting is aangegeven waarom de gemeente dit bestemmingsplan wel degelijk financieel uitvoerbaar acht. Woningbouw is op een beperkt aantal plekken nodig als financiële dekking. Maar niet in de Binnenhof, dat het middelpunt van het park wordt.
15	H.J.G. Veldhuizen Alendorperweg 28 3451 GM Vleuten	A. Ongeveer de helft van de eigen grondoppervlakte staat als park ingetekend, waarom wordt daar geen open kaart over gespeeld? B. De muur, waar komt die? Hij stond ingetekend op ons	A. De locatie van de Binnenhof is open gecommuniceerd, zie hiervoor de PvE-kaart en de bestemmingsplankaart. B. Het tracé van de parkmuur staat aangegeven op de

		grondgebied, hoe zit dat nu?	bestemmingsplankaart. De muur ligt niet op uw perceel, wel heeft het achterste deel van uw perceel de bestemming Gk (Groenvoorziening, kerngebied).
16	Agro AdviesBuro Tiendweg 18 2671 SB Naaldwijk Namens: De heer A.J.J. Miltenburg Alendorperweg 31 Vleuten	C. Het huis, schuur, kas en bijenstal, mag dat blijven? Staat wel ingetekend. Het perceel kadastraal bekend Vleuten F6014 en 148 is gelegen in het Jac. P. Thijsselint uit te werken gebied. De heer Miltenburg heeft ter plaatse een tuinbouwbedrijf. Door het nieuwe bestemmingsplan zal het niet meer mogelijk zijn het hele perceel te bebouwen met kassen, al dan niet in verband met reconstructie van de omliggende glastuinbouw-bedrijven. Dit heeft ernstige invloed op de waarde van de gronden. De heer Miltenburg lijdt schade, welke niet ten zijne laste behoort te blijven i.c. planschade. Wij verzoeken u derhalve de huidige bestemming (glastuinbouw) te handhaven, of in elk geval tot minnelijke aankoop over te gaan met een volledige schadeloosstelling als bedoeld in de onteigeningswet.	C. Ja, de gebouwen op uw eigen perceel mogen blijven staan. Inpassing van grootschalige percelen midden in een gebied dat de functie van stadspark moet krijgen is niet mogelijk. Op de plankaart heeft de gemeente aangegeven welke grond de gemeente wil verwerven (volledige schadeloosstelling op basis van de Onteigeningswet) en hiervoor zijn in de grondexploitatie de benodigde middelen gereserveerd.
17	J. de Rijk Alendorperweg 42 3451 GN Vleuten	A. In het verkoopcontract staat de Alendorperweg 42 als woonbestemming aangegeven. Waarom niet in het bestemmingsplan? B. Om nog een 2e woning te kunnen bouwen heb ik een aanvraag ingediend op 9 april 2004. Mijn verzoek is om de bestemming tuin onbebouwd te laten vervallen op nr. 42.	A. De woning Alendorperweg 42 heeft een woonbestemming. Uw opmerking is dus onjuist. B. Uw aanvraag is in behandeling bij de afdeling Bouwbeheer van de gemeente. Wij wijzen u er op dat het realiseren van een tweede woning niet past in de plannen van het Leidsche Rijn Park. Uw perceel ligt midden in de Binnenhof. Verdere bebouwing van dit gebied is ongewenst.
18	N.C.M. Jongerius Alendorperweg 50 3451 GN Vleuten	Wij zijn van mening dat de inrit naast perceel Alendorperweg nr. 50 naar het sportpark UVV ontoelaatbaar is, vanwege de verminderde veiligheid door extra autoverkeer via de Alendorperweg. Er komt n.l. ook een oprit aan de overkant voor de nieuwe woonwijk en sportpark VV De Meern. De Alendorperweg wordt hierdoor fietsonvriendelijk. Bovendien krijgen wij achter en naast ons perceel overlast door de sporters, bezoekers enz. Onze woning staat vrij strak langs de Alendorperweg en wij hebben reeds behoorlijk veel geluidsoverlast. Er wordt gesuggereerd dat er een knip komt op de Alendorperweg maar dit ontlast niet de overlast	Het bestemmingsplan is de juridisch-planologische vertaling van het PvE Leidsche Rijn Park. In het tweekolommenstuk, behorend bij het PvE, is aangegeven dat de drukte op de Alendorperweg als gevolg van de sportvelden mee zal vallen. Te meer daar de Alendorperweg als gevolg van de afsluiting nabij de splitsing met de Esdoornlaan een stuk rustiger zal worden. Een definitief besluit over de afsluiting voor autoverkeer van het UVV-terrein zal pas worden genomen wanneer alle relevante verkeersmaatregelen in de omgeving zijn genomen (de afsluiting van de Alendorperweg en de ingebruikstelling van de Parkzichtlaan) en wanneer het

		van beide sportparken. De toegang naar sportpark UVV via 't Zand is voor alle bewoners de beste oplossing.	sportpark van UVV in gebruik is. Dan kan aan de hand van de dan ontstane situatie een weloverwogen besluit worden. Om die reden is de als tijdelijk bedoelde ontsluiting van UVV aan de Parkzichtlaan eveneens in het bestemmingsplan opgenomen. Eventuele overlast naast en achter uw perceel wordt door de gemeente nu al beperkt door de aanleg van sloten achter en naast uw perceel. A. De bouwvoorschriften in artikel 11 worden aangepast, zodat bij vervangende nieuwbouw de huidige maten van de bebouwing het uitgangspunt kunnen zijn. B. Uw verzoek past niet in de plannen voor het Leidsche Rijn Park. Om het karakter van de Alendorperweg te behouden is verdere bebouwing ongewenst. C. De gemeente zal van uw aanbod geen gebruik maken. Voor kunst probeert de gemeente beter zichtbare locaties te reserveren. A. Inpassing van grootschalige bedrijven midden in een gebied dat de functie van stadspark moet krijgen is niet aan de orde. Op de planklaar heeft de gemeente aangegeven welke delen van uw perceel zij wil verwerven en hiervoor zijn in de grondexploitatie de benodigde middelen gereserveerd. B. Het tracé van de parkmuur grenst aan twee zijden van uw perceel. Wat betreft de hoogte van de parkmuur: zie hiervoor het antwoord bij vraag 2B. Met de bewoners van percelen gelegen naast de toekomstige muur zal te zijner tijd overleg worden gevoerd over de maten, vormgeving en exacte plek waar de muur komt.
19	Vernooij ERA Makelaars Castellumlaan 2 3454 VB De Meern Namens: J. Jongerius Alendorperweg 58 3451 GN Vleuten	A. Bij sloop en nieuwbouw van de bestaande woning met een huidige inhoud van circa 700 m³ en de bestaande bergingen van circa 108 m² aan de Alendorperweg 58 te Vleuten willen wij minimaal de huidige inhoud van 700 m³ en een berging van 108 m² terug kunnen bouwen op deze locatie, waarbij het bouwvlak moet worden aangehouden zoals ingekleurd met geel. B. Naast dit perceel willen wij een bouwvlak voor een nieuw te bouwen vrijstaande woning met bijgebouw kunnen realiseren met een inhoud van minimaal 600 m³ en een bijgebouw van minimaal 50 m², zoals ingekleurd met rood. C. Tenslotte wordt er aangeboden om op de uiterste rechterpunt, dus rechts van het onder punt 2 gemelde bouwvlak, een eventueel kunstwerk te realiseren, waarbij wij u de grond beschikbaar willen stellen. A. Bezwaar tegen: de afmeting van het door ingetekende "W t(o)" op het perceel 2237, hoek Alendorperweg - Esdoornlaan. Het verzoek is om minimaal 4.000 m² in te tekenen, inclusief woonhuis en bedrijfspannen. Bezwaar om de bestemming van voornoemd perceel te wijzigen, van agrarisch naar parkbestemming. B. Bezwaar om over mijn perceel een muur, of wat daar ook voor door moet gaan, aan te leggen zonder enig overleg of anderszins. Hierdoor wordt mijn gehele perceel ingebouwd waardoor het bestaande uitzicht ernstig wordt belemmerd.	
20	S.L.H. Strietman Alendorperweg 59 3451 GL Vleuten		

		C. Bezwaar omdat ik, noch een derde namens mij, ben benaderd in verband met uw plannen gronden te verwerven voor uw Park. D. Bezwaar; het opleggen van voorkeursrecht en het niet uitvoeren daarvan met betrekking tot het door u te ontwikkelen park benadeelt mij ernstig in mijn toekomstplanning. Ik wijs u erop dat u ruimschoots de tijd heeft gehad voor overleg en verwerving en dat u uw toezegging in perspublicatie en voorlichting in mijn geval niet bent nagekomen.	C. Op 22 januari 2003 is de heer Schipper namens OGU bij u langs geweest voor een taxatie. D. De gesprekken met uw adviseur over grondverwerving kunnen worden voortgezet nu duidelijk is dat uw woonhuis conform plankaart buiten de verkoop kan blijven. Hierbij zal de Onteigeningswet en bijbehorende jurisprudentie als uitgangspunt dienen voor het berekenen van de schadeloosstelling. De inspraakprocedure voor dit voorontwerp bestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in Ons Utrecht, daarnaast is er naar alle bewoners in het plangebied een brief gestuurd met een uitnodiging voor de inspraakmiddag en -avond.
21	Vernooij ERA Makelaars Castellumlaan 2 3454 VB De Meern Namens: Fam. H. Meijers Alendorperweg 61 3454 GL Vleuten	A. De vrijstaande semi-bungalow, staande op 2.416 m² eigen grond, heeft nu geen garage/berging. De huidige berging wordt als keuken/bijkeuken aan de semi-bungalow toegevoegd. Het achterliggende tuinbouwbedrijf is aan de gemeente verkocht. In het kader van de inspraak willen wij het bouwvlak van de woning uitbreiden tot circa 500 m², zoals door ons is aangegeven. De inhoud van de woning willen wij uitbreiden tot een maximum van 800 m³ en een garage/berging van minimaal 75 m² passende bij de grootte van het totale perceel. B. Wij verzoeken u een bouwkvavel voor een vrijstaande woning toe te staan tussen Alendorperweg 61 en 63.	A. In de lintbebouwing kiest de gemeente voor een schaal die past bij hetgeen er al staat. De regeling in artikel 11 wordt aangepast, maar de maximale inhoud blijft 600 m³. Uit inventarisatie is gebleken dat 90% van de woningen aan deze maten voldoet. Op elk perceel zijn 50 m² aan-, uit- en bijgebouwen toegestaan, wanneer een perceel voor minder dan 25% is bebouwd is een vrijstelling tot 150 m² mogelijk. Er wordt geen bouwvlak meer vastgelegd op de plankaart. B. Uw verzoek past niet in de plannen voor het Leidsche Rijn Park. Om het karakter van de Alendorperweg te behouden is verdere bebouwing ongewenst.
22	L.E.J. Beumer Alendorperweg 67 3451 GL Vleuten	A. Bezwaar tegen het plan van een wandelpad tussen de woningen Alendorperweg 67 en 69 naar de achterliggende sportvelden. Het is altijd een privaatrechtelijk doodlopend eigen pad geweest, wat liep naar Expo Flora, door de verandering wordt het een publiekrechtelijk openbaar wandelpad, dit betekent aantasting van onze privacy.	A. Deze verbinding maakt deel uit van een wandelroute, die is gepland van het oostelijke deel van de Binnenhof naar de parkeergelegenheid bij de sportvelden van VV de Meern en MHC Fletiomare. Deze nog te realiseren parkeergelegenheid kan mede door wandelaars in de Binnenhof worden gebruikt, mits de afstand tussen parkeergelegenheid en de Binnenhof niet te groot wordt. Dit pad, waarvan de gemeente de nieuwe eigenaar is, en een pad vanaf Alendorperweg 44 naar de Binnenhof, bieden hiervoor de mogelijkheid. Anders moeten

		wandelaars omlopen via de beoogde toegang naast Alendorperweg 81 en vervolgens een eind over de Alendorperweg. B. Zie hiervoor het antwoord bij vraag 5B. Daarnaast verwacht de gemeente dat de overlast van een wandelpad zeer gering zal zijn. Het pad zal dusdanig worden ingericht, dat gebruik door fietsers en dergelijke zo onaantrekkelijk mogelijk wordt gemaakt, bijvoorbeeld door hekwerken aan beide zijden of gebruik van houtsnippers. Bij het maken van een inrichtingsplan zullen beide burens worden betrokken. Eventueel medegebruik van het pad kan daarbij een gespreksonderwerp zijn. Ook het maken van een goede erfafscheiding komt dan aan de orde.	wandelaars omlopen via de beoogde toegang naast Alendorperweg 81 en vervolgens een eind over de Alendorperweg. B. Zie hiervoor het antwoord bij vraag 5B. Daarnaast verwacht de gemeente dat de overlast van een wandelpad zeer gering zal zijn. Het pad zal dusdanig worden ingericht, dat gebruik door fietsers en dergelijke zo onaantrekkelijk mogelijk wordt gemaakt, bijvoorbeeld door hekwerken aan beide zijden of gebruik van houtsnippers. Bij het maken van een inrichtingsplan zullen beide burens worden betrokken. Eventueel medegebruik van het pad kan daarbij een gespreksonderwerp zijn. Ook het maken van een goede erfafscheiding komt dan aan de orde.
23	Vernooij ERA Makelaars Castellumlaan 2 3454 VB De Meern Namens: Fam. A. Verburg Alendorperweg 79 3451 GL Vleuten	B. Daling van het woongenot en daardoor ook daling van de waarde van de woning door: ▪ Geluidsoverlast niet alleen doordeweeks maar ook in het weekend, zwerfvuil, wellicht urinerende en misschien wel kotsende jongeren. ▪ Scheiding van onze burens en daarmee de sociale controle. ▪ Problemen bij de toegang verschaffen en verlaten van ons terrein. In verband met onze paarden zijn er geregeld verkeersbewegingen over het pad met (mest)wagens en paardentrailers, dit leidt tot gevaarlijke en dus onveilige situaties ter plekke. ▪ Ongewenst voeren door de passanten van de paarden. ▪ Het uitlaten van honden op het pad. ▪ Pad wordt ook dagelijks, en in het weekend, veelvuldig gebruikt door vrachtverkeer door de firma's v.d. Tol en Driehuis verhuurbedrijf die dito kunnen zorgen voor onveilige situaties als daar voetgangers lopen. C. Alternatief: Alleen toegang sportcomplex via de hoofdingang en verkoop van het pad door de gemeente aan eigenaren Alendorperweg 67 en 69.	C. Verkoop van het pad is, gezien de argumenten in bovenstaande antwoorden, voor de gemeente niet aan de orde. In de linten kiest de gemeente voor handhaving van de schaal van hetgeen er al staat. De regeling in artikel 11 wordt aangepast, waardoor er ten opzichte van de regeling in het voorontwerp bestemmingsplan meer mogelijkheden voor bebouwing ontstaan. Zie ook het antwoord bij vraag 21A.
24	A.W.M. Peters namens: Fam. Van der Tol Alendorperweg 87 en bedrijfsvoerend	A. Sinds 2000 ben ik met de fam. Van der Tol bezig om een overeenkomst tot stand te brengen met betrekking tot een tweetal grondposities, te weten aan de achterzijde van het perceel Alendorperweg 69, thans in gebruik als opslagplaats voor marktkramen, en aan de achterzijde van het	A. De aankoop van alle voor het plan benodigde gronden wenst de gemeente in een zelfde transactie te laten plaatsvinden. Met betrekking tot de inrichting van de achterliggende strook grond bij nr. 87 kan in verband hiermee in overleg met het Ontwikkelingsbedrijf een contractuele

	Alendorperweg 69 3451 GL Vleuten	woonperceel aan de Alendorperweg 87, thans in gebruik als paardenweide. Het feit dat we daar nog niet uit zijn is gelegen in de volharding van de gemeente deze 2 percelen aan elkaar te koppelen. Dit terwijl nog niet duidelijk is wat er met de achterliggende grond bij nr. 87 precies gaat gebeuren, zodat de waardevermindering van het overblijvende niet is vast te stellen. Er is een overleg geweest tussen de heren C. de Jong van de gemeente met de verwerver namens de gemeente de heer F. Schippers. Daarin is besproken dat een bepaald perceel grond voor een bepaalde prijs aan de gemeente geleverd zou worden en daarbij zou de huidige bedrijfsvoering worden gelegaliseerd. Nu vernemen wij dat er ter plekke nog niet een bedrijfsbestemming staat ingetekend en wij verzoeken u dan ook om op dit perceel, waarop thans het kramenopslag-bedrijf is, als zodanig aan te merken. B. Verder staat de "eigen weg" thans genoemd als openbaar groen en dat u de bedoeling heeft om daar een wandelpad van te maken. Dit zal zorgen voor overlast en onveilige situaties. C. Ten aanzien van de te behouden achterzijde van de Alendorperweg 87 (geldt in feite ook voor nr. 85) is de afspraak geweest dat aan de zuidzijde een sloot zou komen als afscheiding van het park. Hiervan zien we nog niets in de huidige plankaart en wellicht kunt u daar duidelijkheid over geven.	afpraak worden gemaakt. In 1995 heeft de voormalige gemeente Vleuten-De Meern een tijdelijke vrijstelling verleend voor het gebruik van de bestaande loodsen voor de opslag van beladen auto's, aanhangers en klein materiaal. Aangegeven is dat buiten de opstallen geen opslag mag plaatsvinden. De tijdelijke vrijstelling was 2 jaar van toepassing. Vanaf 1997 laat de bestemming van het perceel Alendorperweg 69 geen kramenopslag toe. Legalisatie is ongewenst. Een dergelijke functie past niet bij de beoogde verkeersluwe en parkachtige omgeving.	B. Zie antwoorden bij vraag 22A en vraag 22C. C. Genoemde afspraak is bij de gemeente niet bekend. Het betreft de bestemming UGD4. Voor dit gebied moet te zijner tijd een uitwerkingsplan worden gemaakt. Aangezien nog niet precies bekend is welke bestemmingen hier worden gerealiseerd en diverse percelen nog moeten worden verworven, kan de gemeente over de inrichting nog geen helderheid geven.
25	M.H.C. Fletiomare Postbus 101 3454 ZJ De Meern	Wij krijgen binnen afzienbare tijd een nieuw sportcomplex in het Leidsche Rijn Park ten oosten van het nieuwe sportcomplex van VV De Meern. Wij werden geattendeerd tijdens een gesprek op 10 juni jl. op de mogelijkheid voor uitbreiding van de reeds toegewezen locatie. Aan de oostzijde van ons toekomstig complex ligt een perceel met de kwalificatie UGD4 waarvoor de bestemming nog moet worden vastgesteld. Wij maken formeel bekend belangstelling te hebben het perceel UGD4 te bestemmen als uitbreiding van de reeds toegezegde percelen voor ons	Veldsportcomplexen worden grotendeels door de gemeente gerealiseerd en gefinancierd. De gemeente stelt jaarlijks de ruimtereservering en de beschikbare middelen voor niet-commerciële voorzieningen vast in het Referentiekader Voorzieningen. Voor MHC Fletiomare zijn ruimte en geld voor twee kunstgrasvelden en bijbehorende parkeer ruimte en kleedaccommodatie gereserveerd. Voor een derde veld is geen geld beschikbaar. Daarom wordt hiervoor in het bestemmingsplan ook geen sportbestemming vastgelegd. Maar het bestemmingsplan sluit een sportbestemming	

		nieuwe sportcomplex. Om te voorkomen dat onze vereniging in de nabije toekomst andermaal met capaciteitsproblemen wordt geconfronteerd stellen wij voor het perceel UGD4 nu reeds te bestemmen als mogelijke uitbreiding van ons complex, om op termijn de te verwachten groei op te kunnen vangen op een locatie. Ik wil graag enige suggesties kenbaar maken: A. Voet/fietsverbinding Wijk achter het Spoor met het Jac. P. Thijsselint door middel van het toekomstige schouwpad langs de Spoordijk. Er wordt een hoofdwatgang aan gelegd naast de spoordijk vanaf de Wilhelminalaan naar het Jac. P. Thijsselint. Naast deze watgang komt er een schouwpad te lopen voor het onderhoud van deze watgang. Benut dit schouwpad als verbinding van de Wijk achter het Spoor naar het Jac. P. Thijsselint, dit is een kortere en veiligere verbinding via de oversteek van de drukke Noordelijke stadsas en het daar gelegen voet/fietspad. Ik verzoek u de bepaling op te nemen om het toekomstige schouwpad te bestemmen voor voet/fietsverkeer. B. Geef duidelijkere bestemming aan de driehoek Wilhelminalaan/ Spoordijk/ Noordelijke stadsas. In de inspraaknota van december 2003 staat aangegeven dat vestiging van een milieueducatiecentrum, een Terra Incognita of een natuureducatief park onderzocht wordt. In de plannen van genoemde driehoek staat aangegeven gemengde doeleinden, na 14 jaar van onzekerheid wordt door deze bestemming de onzekerheid nog voor jaren voortgezet. Geef het als bestemming natuureducatief park, dan is de onzekere bestemming van 14 jaar voorbij en weten de bewoners na al die jaren waar zij aan toe zijn. C. Verander de bestemming Woondoeleinden en Woondoeleinden standplaatsen in de driehoek Wilhelminalaan/Spoordijk/Noordelijke stadsas in natuureducatief park. Ik vind dat een park, waar wonen wordt	evenmin uit: deze past binnen de bestemming UGD4. Mochten er wel voldoende middelen voor een derde hockeyveld komen en er geen andere/urgenter bestemmingen aandienen, dan kan in een uitwerking van het bestemmingsplan het derde veld alsnog worden vastgelegd. A. De gronden langs het spoor zijn in eigendom van Prorail. Uitgaande van het hoofdfietsnetwerk van Leidsche Rijn is het Leidsche Rijn Park/Jac. P. Thijsselint vanuit de Wijk achter het Spoor goed bereikbaar via de fietspaden langs de Noordelijke stadsas. Volgens de richtlijnen van het hoofdfietsnetwerk is dit een voldoende directe fietsverbinding. De fietsoversteken over de Noordelijke stadsas zijn daarbij verkeersveilig uitgevoerd. De door u genoemde watgang zal voldoende breedte hebben om met een maaiboot te beheren, er komt geen schouwpad. Direct aan de sloot grenzen de te handhaven bedrijven aan de Wilhelminalaan 4-8. Er is dus geen ruimte voor een voet- of fietspad. Bij de uitwerking van UGD1 zal worden bekeken of er een voet- of fietsverbinding tussen Wilhelminalaan 12 en 14 en het Jac.P. Thijsselint kan worden gemaakt.. B. Er zijn nog te veel onzekerheden om deze locatie nu al nader te bestemmen. Dat betreft zowel de mogelijke bestemmingen en functies als de eigendomssituatie en de belemmeringen die geluidhinder en cultuurhistorie op deze locatie leggen. Daarom is gekozen voor een uit te werken bestemming. C. Uitgangspunt voor alle bestaande woningbouw in het plangebied is handhaving van de bestemming, tenzij het betreffende perceel nodig is voor nieuwe infrastructuur. Bovendien wordt, waar mogelijk, gestreefd naar handhaving
26	G. B. van Rooijen Wilhelminalaan 13a 3451 HJ Vleuten		

		toegestaan, de naam park niet verdient. Bestempel het als park en haal daar de woonmogelijkheden uit. Dit geldt speciaal voor woonwagens/caravans of noem het geen park. Het is trouwens, uit oogpunt van binnenkomen in het dorp met als eerste blikvanger een woonwagenlocatie, niet bepaald het visitekaartje van Vleuten. Deze locatie klopt ook niet met uw doelstelling dat in het park een hoogstaande kwaliteit van woningbouw moet zijn. Nu heeft u de gelegenheid met de bouwlocaties in de buurt een betere plaats te vinden voor deze woonwagens/caravans.	van de bestaande lintenstructuur. Verder is er geen aanleiding om de woonwagenlocatie weg te bestemmen.
27	Handelsmaatschappij Jan Oskam Jr.&Zn. B.V. Europaweg 2 3451 HG Vleuten	A. Op de bij het ontwerp behorende plattegrond van het plangebied werknr. 707.400.00 laatstelijk gewijzigd 07-04-2004 is de bebouwing aan de zuidoost kant van ons bedrijf niet juist opgenomen. Het gaat hier om een laad-loskuil van plm. 40x15 meter die in de eerste maanden van 2002 is gebouwd. B. Wij constateren het voornemen om kort achter ons bedrijfspand een ontsluitingsweg, een gebouw voor scouting en een steenhandel/stratenmakers annex tuinaanlegbedrijf met dienstwoning te willen situeren. Aangezien een en ander binnen onze hinderzone van 50 meter zou vallen zien wij dit als belemmerend voor een goede bedrijfsvoering en kunnen daarmee dus niet akkoord gaan. C. Aan de zuidoost kant valt het gebied UGD2, dat aan ons perceel grenst daar waar het grootste gedeelte van alle transportbewegingen plaatsvindt (de eerder genoemde laad-loskuil is hier gesitueerd), ook weer binnen de eerder genoemde hinderzone van 50 meter. Wij verzoeken u vriendelijk doch dringend de plannen zodanig te wijzigen dat ons bedrijf in de toekomst in ieder geval niet in de bedrijfsvoering zal worden gehinderd/belemmerd.	A. Het bestaan van deze laad-loskuil is bij de gemeente bekend. Hiervoor is in 1998 een bouwvergunning verleend. Op de gemeentelijke basiskaart staat deze niet ingetekend, omdat de realisatie van de werkzaamheden niet bij Bouwbeheer is gemeld. Het wel of niet voorkomen op deze topografische ondergrond heeft geen juridische consequenties. B. De hindercirkel is een maat voor de overlast die uw bedrijf veroorzaakt en waarin woningbouw niet is toegestaan, omdat dit voor het woongenot overlast zal veroorzaken. De komst van een steenhandel plus dienstwoning op deze locatie gaat inmiddels niet meer door. De hinderzone is niet belemmerend voor de ontsluitingsweg en scouting die hier zijn gepland. C. Bij de verdere planontwikkeling van UGD2 zal rekening worden gehouden met de milieuregelgeving.
28	G.A.J. Verhoef Europaweg 6 3451 HG Vleuten	Het plan bevat mijns inziens geen nieuwe gezichtspunten en ik blijf dan ook bij mijn mening dat de gemeente Utrecht bij het verwerven van de gronden van dit park, en te zijner tijd ook voor de verwerving van de gronden voor het nader uit te werken gebied, een weinig reële houding aanneemt. Aanbiedingen mijnerzijds worden niet serieus genomen,	Uw reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. De door u bedoelde aangetekende brief is per e-mail beantwoord aan uw adviseur. Deze e-mail zal formeel door het Ontwikkelingsbedrijf aan u worden bevestigd.

		gezien het feit dat aangetekende brieven niet beantwoord worden. Indien serieuze reacties van de gemeente Utrecht uitblijven, verwacht ik dat realisatie van dit plan nog lang op zich laat wachten.	
29	Vernooij ERA Makelaars Castellumlaan 2 3454 VB De Meern Namens: Fam. J.B. van Dijk Europaweg 16 3451 HG Vleuten	A. Voor hun perceel willen zij een bouwvlak voor twee nieuwe te bouwen geschakelde- of vrijstaande woningen met bijgebouw kunnen realiseren met een inhoud van minimaal 600 m³ elk en een bijgebouw van minimaal 50 m² elk, zoals ingekleurd met rood op bijgevoegde plankaart. De gewenste woningen liggen aan de Europaweg. B. Het bouwvlak van de huidige woning met bijgebouw willen wij zo ruim mogelijk houden en hebben dit op de plankaart ingekleurd.	A. Binnen de bestemming UGD2 behoort de bestemming Wonen tot de mogelijkheden. Er is echter nog geen uitwerking voor dit gebied gemaakt. De gemeente vindt het belangrijk om tot een samenhangend stedenbouwkundig plan te komen en daarom worden op dit moment private initiatieven niet gehonoreerd. B. Door het Ontwikkelingsbedrijf wordt contact met u opgenomen op welke wijze uw woning binnen de bestemming UGD2 kan worden ingepast. In geval van nieuwbouw gelden de bouwvoorschriften uit artikel 9 lid 2.
30	Fam. J. de Jonge Europaweg 32 3451 HG Vleuten	Ik maak ernstig bezwaar tegen de in artikel 9 lid 1.2 onder a, b, en c genoemde doelen, die in feite een verkleining van het Leidsche Rijn Park inhouden. Oorspronkelijk is er steeds gezegd dat dit gebied in het kader van Leidsche Rijn Park nader uitgewerkt moet worden en dat die uitwerking tot 2007 zou duren. Ik vind dus dat een oneigenlijke uitwerking in strijd met de aanvankelijk gegeven intenties heeft plaatsgevonden.	Het gaat om de bestemming wonen, maatschappelijke doeleinden en tuincentra binnen artikel 9 (UGD). De gemeenteraad heeft in februari 2004, met de vaststelling van het PvE, ingestemd met deze nader uit te werken gebieden. De nadere uitwerking is nog niet gebeurd, in dit bestemmingsplan zijn deze locaties immers als uit te werken bestemming opgenomen.
31	De heer A. van Nuenen Europaweg 36 3451 HG Vleuten	Ik heb bezwaar tegen de ontsluiting van het park bij /tussen Europaweg 36 en Esdoornlaan 2 i.v.m.: geen echte ruimte, geen parkeerterrein en belasting aanwonende.	Op dit moment is dit de enige plek van waaruit de gemeente via eigen grond de terreinen achter de Europaweg en Esdoornlaan kan bereiken. Daarom is deze locatie als ontsluitingsmogelijkheid ingetekend. Bij nadere uitwerking van de bestemming UGD2 wordt bekeken of hiervan gebruik zal worden gemaakt.
32	L. Gondelach Utrechtseweg 15 3451 GA Vleuten	Ik wil graag weten wat de scheidingslijn is van het tussenpad van de percelen 11-13-15, waar 15 ook een uitweg heeft.	De kadastrale grens ligt midden op het pad. De bestemmingen aan weerszijden van dit pad blijven nabij de woningen ongewijzigd.
33	G.J.M. Wieman Utrechtseweg 25 3544 NA Utrecht	Inspreker wenst een bouwvergunning voor een woonhuis voor permanente bewoning op de kavel dat kadastraal staat geregistreerd als nummer 2440 en zich bevindt aan de Utrechtseweg, ter hoogte van nummer 25. De kavel maakt deel uit van het plan Binnenhof Oost.	Uw verzoek past niet in de plannen voor het Leidsche Rijn Park. Dit perceel heeft de bestemming Woondoeleinden – tuin. Verdere bebouwing van dit gebied, grenzend aan de Binnenhof, is ongewenst.

34	Van der Hoeven Machielsen Postbus 95 4840 AB Prinsenbeek namens: Mevr. de Groot- Gram Utrechtseweg 27a Utrecht	Bezwaar aanleggen park: de reden hiervoor is dat er een gedeelte van de Verlengde Enghlaan geprojecteerd is over de woning van mevr. De Groot - Gram. Naar onze mening is het eenvoudiger en goedkoper om de weg iets om te leggen, waardoor de eigendommen van mevr. De Groot- Gram niet benodigd zijn. Dan kan deze bejaarde mevrouw rustig in haar woning blijven wonen. Tevens vragen wij u de privacy van het woongenot te garanderen.	De gemeente wenst de woning van mevr. De Groot-Gram te herbouwen op naastgelegen grond om op deze wijze het Jac. P. Thijsselint te kunnen realiseren binnen de op de plankkaart aangegeven kaders. Er is in overleg met mevr. De Groot een plek voor een nieuwe woning gereserveerd en de gemeente is met haar in gesprek over speedige realisatie.
35	A. Goes Utrechtseweg 35 3544 NA Utrecht	Het park wordt steeds kleiner. Verzoek om park te maken achter Utrechtseweg 29 t/m 35b.	Dit betreft de in het PvE Leidsche Rijn Park aangewezen woningbouwlocatie Utrechtseweg-Oost. Deze valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan - maar blijft een woningbouwlocatie.
36	B. Lampe Utrechtseweg 45 3544 NA Utrecht	A. Kan het water (Verlengde Alendorperwetering) hier rondlopen? Dat je een rondje kan varen? B. Snipperpad: wanneer maken jullie het gedeelte vanaf de Utrechtseweg af? C. De woningen aan de rand e.d.; jullie schrijven dat de woningen aan de rand aan de kwaliteitseisen moeten voldoen. Waar kijken wij vanuit de Utrechtseweg 45 straks op uit?	A. Vanaf de Alendorperwetering komt er één bevaarbare toegang tot de Binnenhof Oostzijde en daar is een deel van de watergangen bevaarbaar. B. De bruggen zijn inmiddels geplaatst en zomer 2004 zijn de werkzaamheden aan het snipperpad afgerond. C. U kijkt straks uit op de nieuwbouw in de wijk Het Zand.
37	P.A. van Es Alenvelpark 412 3451 CG Vleuten	A. In de eerdere ontwerpen van het Leidsche Rijn Park werd het gebied tussen Pastoor Ohllaan/Hindersteinlaan en de spoorlijn mede tot het parkgebied gerekend. Nu wordt in dit voorontwerp bestemmingsplan dit niet meer tot parkgebied gerekend. Mede in verband met de mogelijkheid dat alsnog (in of na 2010) wordt besloten in dit gebied te bouwen, zou, naar mijn mening, i.v.m. de kwaliteit van de daar te bouwen woningen, dit gebied tot het parkgebied gerekend dienen te worden. B. Kwaliteit woningen: Aan de in het parkgebied te bouwen woningen worden eisen gesteld m.b.t. het passend zijn van de woningen aan hun parkomgeving. Nu het gebied tussen Pastoor Ohllaan / Hindersteinlaan en de spoorlijn niet tot het gebied worden	A. Zoals in de toelichting op het bestemmingsplan (paragraaf 1.2) is aangegeven, is het gebied waarop het PvE Leidsche Rijn Park betrekking heeft groter dan het bestemmingsplangebied. Deze locatie is buiten het bestemmingsplan gelaten, omdat het College van B&W eind 2003 heeft besloten over de toekomstige bestemming van dit gebied nu geen besluit te willen nemen. Het gebied behoudt dus de komende jaren zijn huidige, agrarische bestemming. B. Het gebied blijft buiten het bestemmingsplangebied. Mocht er over een aantal jaar alsnog tot woningbouw worden besloten, dan zullen op dat moment eventuele nadere eisen aan woningbouw worden gesteld.

		gerekend is deze eis derhalve niet van toepassing op de aldaar te bouwen woningen. Wij zien graag, hetzij dit gebied tot parkgebied wordt bestemd waardoor de kwaliteitseis van toepassing wordt, hetzij dat de uitspraak wordt gedaan, dat op aldaar te bouwen woningen dezelfde kwaliteitseisen zullen worden toegepast. C. Evenemententerrein: In een eerder overleg dit jaar heb ik de suggestie gedaan om, nu het voornemen bestaat op het evenemententerrein tegenover de winkelgalerij in het centrum van Vleuten seniorenappartementengebouwen te plaatsen, uit te wijken naar het gebied tussen "Het Paardenveld" en de toekomstige ligging van het Jac. P. Thijsselint op het terrein tussen spoorlijn en Hindersteinlaan. Ik lees nu dat er een evenemententerrein is ingepland. De ligging is mij onduidelijk. En wordt hiermee een tijdelijke of een permanente voorziening bedoeld? D. Uitbreiding Verzorgingstehuis: Stichting Rijnhoven heeft opnieuw een verzoek voor uitbreiding gedaan aan woningbouw corporatie GroenRandWonen voor de verpleegafdeling Jozephzorg. Er wordt nu onderzocht of de huidige verpleegafdeling nog aan de huidige eisen voldoet. Dit zal vermoedelijk niet het geval zijn en zal een nieuwbouw, aangepast aan deze tijd, verschijnen. Kan op de westelijke hoek van het "Paardenveld" uitbreiding van het verpleegtehuis komen?	C. Het evenemententerrein is als een verbreding van het Jac. P. Thijsselint terug te vinden in het bestemmingsplan en wel tussen Europaweg 18 en 26 (zie ook paragraaf 3.4.2). Het gaat om een permanente voorziening. D. Deze vraag is nu niet aan de orde, gegeven het onder A. genoemde Collegebesluit.
38	C.E. Voogd Albert Schweitzerlaan 14 3451 EC Vleuten	A. Tijdens de presentatie van het Masterplan 1995 is gesteld dat het park toegankelijk zou zijn voor het publiek (soort Amsterdams Bos). Het nu gepresenteerde plan voldoet niet aan het gestelde doel. Op dagen met mooi weer zal het een en ander tot ongewenste ontwikkelingen en toestanden B t/m P. Dit bestemmingsplan is de planologisch-juridische uitwerking van het in februari 2004 door de gemeenteraad genomen besluit over het PvE Leidsche Rijn Park. Uw opmerkingen onder B tot en met P zijn vrijwel letterlijk gelijk aan uw opmerkingen bij het PvE. Voor de beantwoording	A. Tijdens de openingsuren zijn de sportparken toegankelijk voor voetgangers (en deels voor fietsers). De sportcomplexen zijn gewoonlijk in de weekends en op weekdagen 's middags en 's avonds in gebruik. Openings tijden worden niet in bestemmingsplanvoorschriften vastgelegd.

		leiden. C. Bezwaar tegen het niet doorgaan van het moerasbos aan de noordzijde en het plaatsen van een manege aldaar. Dit was bedoeld als compensatie voor het verloren gegane Broekbos bij Terwijde, waar tal van orchideeën groeiden. D. Een manege zal ook tot een ongewenste recreatiedruk leiden. E. Het Jac. P. Thijsselint heeft diverse functies. Het toestaan van paardrijden is niet compatibel te achten met de andere functies. Paardenuitwerpselen en urine zullen een potentieel gevaar voor de volksgezondheid zijn. Het berijden van fietspaden door paarden is strijdig met de wet. Wilt u op schrift stellen hoe deze conflicthaarden zullen worden beheerst? Gedogen door politie zal in ieder geval geen optie zijn. F. Hoe wordt voorkomen dat het lint door hondenfecaliën en -urine wordt bevuild. Wat is de opstelling van de gemeente als hondenuitlaatbedrijven aldaar hun activiteiten gaan bedrijven? G. Wat is de opstelling van de gemeente indien groepen wielrenners en skeelers het rondje Leidsche Rijn Park op het Jac. P. Thijsselint gaan rijden en alle andere bezoekers van de weg drukken? H. Het functioneren van zowel de natte als droge ecologische verbindingzones door het park is beslist onvoldoende uitgewerkt. De waterkwaliteit en de handhaving hiervan zijn niet of niet afdoende beschreven. I. Het aanleggen van het Jac. P. Thijsselint en de Binnenhof en de overige beplantingen dienen prioriteit te krijgen en niet pas aan te vangen als de woningen in de omringende wijken er al staan! Er is bij de presentatie van het Masterplan beloofd dat de voorzieningen vooraf zouden worden	verwijzen wij derhalve naar de Inspraaknota Leidsche Rijn Park van december 2003 (punt a en c t/m p).
--	--	---	--

		gerealiseerd. J. Welk soort eiken denkt men te planten? Worden er kastanjes, beuken en lijsterbessen aangepland, zodat ook aan de kind- en vogelvriendelijkheid gedacht wordt? K. Is er een vliegerterrein voor de kinderen? L. Waar kan men fietsen stallen en wat is de benodigde capaciteit? M. Aannames voor de berekening van de bezoekers-aantallen zijn niet vermeld. Hoe wordt het beheer gevoerd om grote aantallen bezoekers zonder schade voor het park te kunnen toelaten? N. Onduidelijk is of en waar een goed biotoop voor de ringslang komt. O. Welke diersoorten worden er verwacht? P. In Leidsche Rijn ontbreken "woeste gronden" voor het bouwen van hutten etc. Deze zijn wel noodzakelijk. Waar komen deze mogelijkheden? Q. Welke maatregelen zijn er om de overlast van, reuzenbereklauw enzovoorts te voorkomen? Deze planten zijn een gevaar voor kinderen en volwassenen, daardoor zijn schadeclaims aan de gemeente niet te voorkomen. Dit als gevolg van infecties en overgevoeligheidsreacties, zou nog wel eens dodelijk kunnen zijn. Graag voorschriften hierover. R. Hoe wordt overmatige groei van brandnetels voorkomen? Hoewel deze planten een voedselbron zijn voor b.v. een dagpauwoog en de kleine vos zal het duidelijk zijn dat overmatige groei de recreatieve waarde van het park aanzienlijk zal aantasten. Gaarne dit in de voorschriften op nemen.
		Q. In het bestemmingsplan kunnen geen voorschriften worden opgenomen over de al dan niet toegestane vegetatie. R. Zie hiervoor het antwoord bij Q.

		S. Tijdens de inloopmiddag is mij medegedeeld dat het de bedoeling is om de omgeving van de te realiseren woonlocaties in het park vrij toegankelijk voor het publiek zou zijn. Gaarne hierover het nodige in de voorschriften bij het bestemmingsplan. T. Ik heb bezwaren tegen woningen in het park en nader uit te werken gebieden. Het is niet acceptabel dat door een slechte kostenbeheersing dit park kleiner wordt.	S. Zie hiervoor het antwoord bij vraag 7A. T. De gemeenteraad heeft in februari 2004 ingestemd met het PVE Leidsche Rijn Park en daarmee met de aanwijzing van woningbouwlocaties en nader uit te werken locaties. Voor de motivatie verwijzen wij naar het raadsbesluit. In het bestemmingsplan wordt dit besluit juridisch-planologisch uitgewerkt.
39	Vernooij Era makelaars Castellumlaan 2 3454 VB De Meern	A. Op blz. 48 onder de kop "woondoeleinden " is door u aangegeven dat bestaande woningen en bergingen vervangen kunnen worden door een nieuw woonhuis met een inhoud van 600 m³ en een berging van 50 m². De gothoogte mag 4 m en de nokhoogte 8 m zijn. Als argument om deze maximale grootte van 600 m³ aan te houden is vermeldt dat 90% van de bestaande woningen aan dit criterium voldoet. Wij zijn het niet eens met deze inhoud van 600 m³ en 50 m² berging, omdat de bestaande woningen in veel gevallen tuinderswoningen zijn, die altijd bij hun bedrijf een grote schuur hadden waar ook vaak een soort bijkeuken en berging aanwezig waren. Provinciaal en landelijk wordt deze norm, die vanaf circa 1980 geldt, aangepast naar boven op 800 m³ en wij verzoeken u dit aan te houden. Voor de berging/bijgebouw stellen wij voor de volgende maximale grootte aan te houden, passend bij de oppervlakte grond waarop de woning is gesitueerd: Perceeloppervlakte tot 800 m²- maximaal 50m² Perceeloppervlakte 800 m²- 1.500 m² maximaal 75 m² Perceeloppervlakte 1.500m² en groter- maximaal 100m² Bovengenoemde grootten ervaren wij als makelaars nodig en adviseren u dan ook deze over te nemen. B. Op blz. 25 wordt gesproken over een parkmuur rond "De Binnenhof". Wij adviseren u, uit kostenoverwegingen en in relatie met de oude tuinbouw bestemming, om geen muur aan te leggen met de nodige fundatieproblematiek maar om	A. Het Leidsche Rijn Park maakt volgens het ontwerp streekplan deel uit van het stedelijk gebied. De regelgeving voor het buitengebied is derhalve niet relevant. De regeling in artikel 11 wordt aangepast, waardoor er ten opzichte van de regeling in het voorontwerp bestemmingsplan meer mogelijkheden voor bebouwing ontstaan. Zie ook het antwoord bij vraag 21A. B. De uitwerking van de parkmuur maakt onderdeel uit van fase 2 van het park en daar kan op dit moment in het bestemmingsplan dus niet veel meer dan het tracé en een maximale hoogte worden vastgelegd.

		bomen als haag in te passen.	
40	Natuur en Milieuplatform LR Oudegracht 60 3611 AS Utrecht.	A. Wij blijven van mening dat het een slechte zaak is om tot bebouwing te komen van grote delen van het park. Bij de vaststelling van PvE van het park hebben wij dit al bij diverse gelegenheden kenbaar gemaakt. Wij maken ons grote zorgen over de inpassing van de bebouwing en de relatie met bestaande natuurwaarden. Specifiek over de bebouwing langs de Enghwetering (ten onrechte de Vleutensewetering genoemd). Gedeeltelijk zijn er langs deze Enghwetering waardevolle groenelementen gelegen die via een aanlegvergunningstelsel beschermd zijn. Echter wij verzoeken ook een randzone van minimaal 6 meter op te nemen als natuurontwikkelingszone langs het water. Nu kunnen privé-tuinen tot aan het water doorlopen. Dit geldt voor uitwerkingen onder UW1. B. Ontsluiting nieuwbouw restaurant De Tol, hier wordt voorgesteld, met een pijl op de plantekening, een ontsluiting door het Lint te maken. Wij verzoeken u deze pijl meer richting Vleutensewetering op te schuiven, zodat er de mogelijkheid gaat ontstaan dat de auto-ontsluiting onder het viaduct van het Jac. P. Thijsselint kan komen. C. Westelijke passage lint onder spoorzone. De zone voor de bestemming Vr wordt hier juist in de passage met het Lint meerdere meters breder. Er zit een sprong in de Spoorzone, ons is onduidelijk waarom dit juist hier is en waarom het breder moet worden in de spoorzone. D. Profiel Alendorperwetering: hier word voorgesteld de Muur een brede zone te geven. Wij zijn er voorstander van dat de Alendorperwetering hier zijn oorspronkelijke breedte zal houden en er verder geen recreatief water zal worden toegevoegd. Dit betekent tevens dat de muurzone beperkter zou kunnen zijn. Nu wordt hier een groot bastion opgeworpen en is er geen zicht op de Alendorperwetering als bestaand landschapselement met een waardevolle	A. Zie hiervoor de antwoorden bij vraag 38T (noodzaak woningbouw) en bij vraag 41B (Enghwetering). Uitwerking van de randvoorwaarden en typologie vindt plaats in de komende periode. De minimale randvoorwaarde van 6 meter zal hierin worden meegenomen. B. De pijl is te ver naar het zuiden aangegeven en zal verplaatst worden op de plankaart. Het is inderdaad de bedoeling dat de ontsluiting van de locatie meegenomen wordt in het viaduct van het Jac. P. Thijsselint over de Vleutensewetering. C. Deze ruimte is nodig vanwege de spoorloot die vanaf de onderdoorgang in westelijke richting ten zuiden van het spoor zal lopen. D. Het brede tracé voor de parkmuur is op deze plek aangegeven, om, indien gewenst, verbreding van de Alendorperwetering tot Vikingrijn mogelijk te maken. Maar deze verbreding is niet noodzakelijk, een alternatief kan zijn dat de Alendorperwetering zijn huidige breedte houdt en ernaast de parkmuur komt. Zoals het nu op de plankaart staat aangegeven zijn alle genoemde opties mogelijk. Aangezien parkmuur en Vikingrijn als fase 2 in de plannen voor het park

	Elzenhaag.	E. Verbinding Lint met sportpark Fletiomare: wij achten het van groot belang dat het Jac. P. Thijsselint ook ecologische verbindingen krijgt met aansluitende ecologisch waardevolle verbindingen. Het is altijd het streven geweest dat het westelijk gedeelte van het Lint deel uit zou maken van de ecologische hoofdstructuur en al doende een verbinding zou vormen tussen de Haarrijnse plas en het gebied ten zuiden van de A12. In het zuiden van het Lint, ter hoogte van het huidige zwembad Fletiomare, is dit slecht geregeld. Specifiek in UGD 3 vragen wij aandacht voor de realisatie van een eenvoudige ecologische verbinding. Deze kan in de vorm van een watergang lopen met een duiker onder de Burg. Middelweerdweg naar de sloot achter de woningen aan de Zonzijde. Het onder art. 9 in de bestemmingsvoor-schriften genoemde, dat groenvoorzieningen waaronder watergangen en waterpartijen mogen komen, vinden wij te mager. Er zal meer vastgelegd moeten worden over de ecologische verbindingen van het Lint met de ecologische hoofdstructuur.	zijn opgenomen, hoeft er nu nog geen keuze te worden gemaakt. E. Het Jac. P. Thijsselint takt in het zuiden aan op het gebied Fletiomare - Oost. De ecologische verbinding zal via een waterverbinding lopen. Dit is van belang bij nadere uitwerking van de locatie met bestemming UGD3.
41	Platform Bewonersverenigin gen Leidsche Rijn Stobberakplantsoen 44 3544 TE Utrecht	A. Een groot deel van het gebied ten noorden van de spoorlijn, gekenmerkt als UW1, wordt bestemd voor woningbouw. Dit is tegen alle beloftes in van een 310 ha. groot parkgebied, waarover in alle tot op heden, met inbegrip van de onlangs verspreide editie van de Leidsche Rijn Courant nr. 15 d.d. juni 2004. In deze uitgave wordt het gehele 310 ha grote parkgebied als een groene zone afgebeeld, terwijl andere gebieden waarin woningbouw is gepland, rood of geel zijn aangegeven. Door het bestemmen van een deel van dit gebied voor woningbouw, worden kopers van woningen in Leidsche Rijn benadeeld, zij krijgen niet de recreatiemogelijkheden die aan hun zijn voorgespiegeld. Dit geldt vooral voor kopers die een woning in Terwijde hebben gekocht. B. De zogenaamde Vleutense Wetering, die door het genoemde gebied stroomt, is een overblijfsel van een oude stroomgeul van de Rijn. Dit is dus een watergang met een	A. Met de vaststelling van het PvE Leidsche Rijn Park in februari 2004 heeft de gemeenteraad ingestemd met de bestemming van deze locatie voor woningbouw. Voor de achtergronden hiervan verwijzen wij naar het raadsbesluit, het PvE en de Inspraaknota Leidsche Rijn Park (december 2003). Het bestemmingsplan maakt deze woningbouw juridisch-planologisch mogelijk. B. De gemeente onderkent de historische waarde van de Enghwetering (in eerdere stukken en kaarten door ons ten onrechte Vleutense Wetering genoemd). De bestemming als

		historisch belang en verdient een beschermd landschapselement te zijn. De boorden van dit water zouden dan ook openbaar gebied moeten blijven en niet worden opgenomen in kavels, waardoor terrassen aan het water kunnen worden aangelegd. Langs beide zijden van het water zouden openbare voetpaden de bewoners van Leidsche Rijn de gelegenheid moeten geven van deze historisch waterloop te genieten. Wij willen dan ook dat aan beide zijden van de Vleutense Wetering een strook van tenminste 30 meter breed de bestemming openbaar groen krijgt. C. In het gebied ten noorden van de spoorlijn is in het voorontwerp geen bestemming opgenomen voor het noordoostelijke stuk van het Jac. P. Thijsselint. Hier zijn slechts toegangspunten aangegeven, maar het tracé zelf is nog uit te werken. Wij zijn van mening dat het bestemmingsplan op dit gebied duidelijk en definitief moet zijn. Als de gemeente er nu niet in slaagt om het tracé te bestemmen, en het laat bij nader uit te werken, dan bestaat het gevaar dat het er geheel niet komt. Daarom zijn wij van mening dat het bestemmingsplan voor dit gebied dient te worden aangehouden tot het tracé van het Jac. P. Thijsselint ook op deze plaats kan worden vastgesteld en de juiste bestemming kan worden ingetekend.	Water en de bescherming van boomgroepen rond de wetering in dit bestemmingsplan, maar ook het feit dat langs een deel van de wetering gasleidingen lopen en het Jac. P. Thijsselint de wetering gaat kruisen, bieden in elk geval een gedeeltelijke waarborg tot behoud. Het opnemen van een groene zone aan weerszijden van 30 meter gaat ons echter te ver: de gemeente heeft zichzelf ook de taak gesteld om op deze locatie woningbouw te realiseren, als gedeeltelijke dekking van de kosten van het park. In de nadere uitwerking van deze locatie zal de Enghwetering uitdrukkelijk worden meegenomen. Zie hiervoor ook het antwoord bij vraag 7A. C. Sinds de vaststelling van het voorontwerp bestemmingsplan is er meer duidelijkheid over het tracé van het Jac. P. Thijsselint gekomen. In het bestemmingsplan wordt voor een aantal delen van percelen aan de Enghlaan aangegeven waar de bestemming kan worden gewijzigd ten behoeve van het lint. Voor het tracé binnen de woningbouwlocatie Enghwetering is het exacte verloop nog onzeker. Maar met de wijze waarop de voorschriften bij de bestemming UW1 zijn vastgelegd, is een uitwerking zonder lint niet mogelijk. Het bestemmingsplan biedt naar onze mening voldoende zekerheid dat nieuwe ontwikkelingen in dit gebied niet mogelijk zijn zonder doortrekking van het lint. Bij uitwerking gelden bovendien voldoende waarborgen voor inspraak en bezwaar.
42	J.N. de Vries Franz Lehársingel 4 3543 JA Utrecht	A. Woningbouw in de Vleutense Wetering: motie van Leefbaar Utrecht zo dun en zoveel mogelijk gecamoufleerd... max. 5-10ha. moet uitgevoerd worden en niet "betrokken". B. Stroomweg de Tol: geluidswal ook aan de kant van de Vleutense Wetering? Wanneer? Gelijk met de woningbouw? C. Woningbouw in de Vleutense Wetering: vergeleken blz.2 bestemmingsplan Leidsche Rijn Park en kaart, er staat veel meer woningbouw aangegeven: UW1 bij de Enghlaan, UW1 ten zuiden van de Vleutense Wetering. Hoe kan dat?	A. In de motie wordt opgeroepen om 'te streven naar...'. Dat gaat gebeuren via de werkwijze zoals beknopt is omschreven in het antwoord bij vraag 7A. B. Als er een geluidswal of -scherm komt, wordt deze tegelijk met de woningbouw meentworpen. C. Ten opzichte van de kaart in het concept PvE is de woningbouwlocatie inderdaad groter geworden, een deel was destijds als 'uit te werken gebied' aangegeven. Met de vaststelling van de raad van het PvE is evenwel het hele gebied (uitgezonderd de plek waar een toegang vanaf de Hof ter Weydeweg is gedacht) als woningbouwlocatie aangeduid, de PvE-kaart is hierop namelijk aangepast. In het

			bestemmingsplan is de uitloper naar de Hof ter Weydeweg meegenomen in de bestemming UW1. D. Zie hiervoor het antwoord bij vraag 41C.
43	G. Bakker Postbus 19092 3501 DB Utrecht vanaf 1 november: Edmund Eyslerstraat 48 Utrecht	D. Lint loopt op de grote kaart niet meer langs de oostkant tot aan het spoor. Waar is het gebleven? A. VV bestemmingsplan Enghlaan (blad 1 kaart). De Enghlaan is met zijn oude perenbomen een karakteristiek straatje. Het waterje De Engh zou beter beschermd zijn met de bestemming "water". In de bestemming water is expliciet de bescherming van ecologische, natuurlijke en cultuurhistorische waarden meegenomen. B. Bestemming A met kinderdagverblijf op Enghlaan (blad 1 kaart). Er zijn daar volgens het ontwerp 2 woningen toegestaan: 1 bij een agrarisch bedrijf en 1 bij het kinderdagverblijf. Bij mijn weten is er nu al 1 woning, maar ik kan het mis hebben. Extra woningen aan de Enghlaan zijn in mijn ogen niet wenselijk omdat dit het karakteristiek karakter zou aantasten. Eventueel heb ik geen bezwaren als nu reeds 2 woningen legaal aanwezig zijn. Het zou dan louter gaan om handhaving van de bestaande planologisch situatie. C. Weliswaar is intensieve veeteelt niet mogelijk, maar veeteelt blijft mogelijk. Ik vraag mij af of dit zich verdraagt met de omliggende woonbebouwing o.a. in Terwijde. Deze woningen liggen op minder dan 50 meter afstand en kunnen in een stankcirkel vallen. In mijn ogen verdraagt veeteelt zich niet met de vele woningen in de omgeving. Overigens heb ik geen bezwaar tegen de paar "hobbydieren" die er nu zijn. Dat vind ik wel van een andere schaal dan de bestemming A, met de mogelijkheid van veeteelt. Het bestaande gebruik van de (prachtige) boerderij past prima in het gebied.	A. In dit bestemmingsplan is ervoor gekozen uitsluitend hoofdwatgangen de bestemming Water te geven. Daarnaast zijn de waardevolle groenelementen van dit laantje aangeduid als beeldbepalend en vallen ze hiermee onder het aanlegvergunningenstelsel van art. 25 van het bestemmingsplan. B. Op dit perceel zijn (in het hoofdgebouw) inderdaad twee woningen. De regeling in artikel 15 klopt dus. C. Hiervoor gelden de milieurechtlijnen. Indien een hindercirkel van toepassing is, dan wordt dat bij de bouwplannen betrokken.
44	G.A.J. van Dijk Hof ter Weydeweg 14 3451 ST Vleuten	Naar aanleiding van het bezoek van de heer T. Zeegers en mevr. E. van Bladel op 7 juni en de informatieavond van 17 juni dienen wij bezwaar in tegen de plannen over de route Jac. P. Thijsselint ter hoogte van de Hof ter Weydeweg. Tijdens het gesprek bij ons thuis werd verteld dat in de meest recente plannen voor het Leidsche Rijn Park het Jac. P.	De gemeente kiest voor een tracé dat niet meer voor en achter uw huis ligt. Uw perceel behoudt de huidige bestemming Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. Zie ook het antwoord bij vraag 41C.

		Thijsselint niet meer door ons woonhuis staat geprojecteerd, maar wel direct aan de voor en achterzijde langs. We hebben gezamenlijk die dag alternatieve routes voor het lint bekeken. Hierbij bleek dat de door ons in de brief van 15 april 2003 reeds voorgestelde route, nog steeds de meest logische route is, zonder verlies van privacy voor de bewoners. Deze route ligt in het verlengde van de toekomstige spoortunnel over het perceel Enghlaan 2, langs het slootje haaks op de Hof ter Weydeweg, beginnende tussen het perceel Hof ter Weydeweg 16 en het slootje aan de achterzijde van de percelen Hof ter Weydeweg 15 en nr. 16. (Zie plankaart op pagina 3). Tijdens de inloopmiddag/avond op 17 juni bleek echter, in tegenstelling tot het gesprek van 7 juni over de vertelde situatie, dat op de plankaart van het Leidsche Rijn Park ons perceel, nu nota bene woningbouw gepland staat. De legenda van de plankaart geeft aan dat dit gebied is bestemd voor "woondoeleinden, uit te werken" met een verwijzing naar art. 10 van het voorontwerpbestemmingsplan Leidsche Rijn Park. Echter art. 10 geeft geen enkele helderheid met betrekking tot de toekomst. Deze nu al jaren gecreëerde onzekerheid over onze toekomstige woonomgeving veroorzaakt bij ons geestelijke en lichamelijke spanningen.	
45	Fam. G.J.A. van Dijk Hof ter Weydeweg 12 3451 ST Vleuten Fam. G. van Dijk Hof ter Weydeweg 13 3451 ST Vleuten Fam. K. van Dijk Hof ter Weydeweg 13 A 3451 ST Vleuten	A. In uw ontwerp bestemmingsplan heeft u, in vergelijking met de oorspronkelijke opzet, de hoeveelheid groen respectievelijk park aanzienlijk verkleind. Dit komt de leefbaarheid van Leidsche Rijn niet ten goede. Daarnaast heeft dit kennelijk tot gevolg, dat u het noordelijk deel van ons grondgebied plotseling en zonder enig overleg bestemd tot locatie voor woningbouw. Daar op dit terrein een tuinbouwbedrijf annex volkstuinenverhuur gevestigd is, heeft deze bestemmingsplanwijziging negatieve gevolgen voor de bedrijfsuitoefening. Schade is reeds ontstaan doordat potentiële huurders voor volkstuinen duidelijkheid vragen omtrent een meerjarige verhuur en van huur afzien vanwege planologische onduidelijkheid. Wij verzoeken u derhalve voor het hele bedrijf de bestemming tuinbouw en volkstuinen in tact te laten.	A. Zie het antwoord bij vraag 42C. De gemeente wenst de gronden met UW1 bestemming te verwerven. Daardoor is het niet mogelijk voor het hele bedrijf de agrarische bestemming te handhaven.

	B. De route van Jac. P. Thijsselint is op de plankaart en daarbij behorende toelichting niet of onhelder aangegeven. Naar onze opvatting dient dit traject van dit lint via de Enghlaan te lopen en niet over en langs ons grondgebied om de volgende reden: er is geen stedenbouwkundige noodzaak om het Jac. P. Thijsselint over en direct langs de oostkant van het tuiniersbedrijf Hims-Made te laten lopen. De Enghlaan is een volwaardig en goedkoper alternatief. Daarnaast heeft de inrichting van deze laan een grote variëteit aan natuurwaarden. Volgens het ontwerp voor dit lint komt de route uit op het noordelijk deel van de genoemde Enghlaan en vormt met het gebruik van deze weg een directe verbinding met de doorgang onder het spoor, m.a.w., het heeft geen zin het tracé van het lint over mijn grondgebied te laten lopen. Daarnaast is de Enghlaan alleen bedoeld voor bestemmingsverkeer en is er derhalve geen sprake van conflicterende belangen tussen dit bestemmingsverkeer en het soort mobiliteit dat het Jac. P. Thijsselint faciliteert, n.l. fietsers, wandelaars en sporters. C. De aanduidingen op de plankaart van het voorontwerp voor de mogelijke realisatie van het Jac. P. Thijsselint over het grondgebied van kwekerij Hims-Made en perceel Hof ter Weydeweg 14 zijn prematuur. Immers, recentelijk is er een gesprek met ons geweest, waarin van uw kant is aangegeven dat er nog volop gestudeerd wordt op alternatieve mogelijkheden. In een gepubliceerd en voor inspraak vrijgegeven ontwerp behoren dergelijke studies te zijn afgerond, zodat de formele inspraak daadwerkelijk waarde kan hebben. Nu verkeren wij in onzekerheid omtrent uw standpunt, omdat van uw kant is aangegeven dat de Enghlaan naast andere mogelijkheden een reëel alternatief is naast een route ten oosten van Hof ter Weydeweg 16. In dit ontwerp zijn de besproken alternatieven niet opgenomen. Wij verzoeken u dit te corrigeren en deze alternatieven in een inspraaktraject aan betrokkenen voor te leggen en te betrekken in uw besluitvorming. D. In dit plan heeft u een deel van het oorspronkelijk	B. Zie hiervoor de antwoorden bij vraag 41C en vraag 44. Het gebruik van de Enghlaan als Jac. P. Thijsselint acht de gemeente geen alternatief, dit historisch lint willen wij graag als zodanig behouden en dat kan niet met de randvoorwaarden die aan het Jac. P. Thijsselint worden gesteld (brede grasstrook met een track van 8 meter, omgeven door bomen). C. Zie hiervoor de antwoorden bij vraag 41C en vraag 44. D. Met de kosten van verwerving is rekening gehouden in de
--	---	---

	geplande groen en park opgeofferd ten faveure van woningbouw om de kosten van het park en daarin gesitueerde groenvoorzieningen zoveel mogelijk te kunnen dragen. Kostenbeheersing en reductie is derhalve een belangrijk element voor het daadwerkelijk bereiken van een sluitende exploitatie voor onderhavig bestemmingsplan. In dit verband is het onlogisch om dure percelen gronden en opstallen te kopen om het Jac. P. Thijsselint over en langs tuinderij Hims-Made te situeren, te meer daar er een bestaande weg voor dit doel eenvoudig gebruikt kan worden. Wij verzoeken u derhalve ook om deze reden het Jac. P. Thijsselint via de Enghlaan te laten lopen. E. Door realisatie van dit pad, respectievelijk de mogelijkheid die het bestemmingsplan aangeeft om woningbouw te realiseren op de gronden van de Hof ter Weydeweg nr. 14, zal ik grote schade lijden als gevolg van het realiseren van genoemd lint en /of huizen en bomen, die een groot effect zullen hebben op de hoeveelheid licht en water, die nodig zijn voor het kweken van pioenrozen. Ik stel u daarvoor aansprakelijk. F. De bestemmingsverandering van het noordelijk deel van mijn grondgebied beperkt de bedrijfsvoering van kwekerij Hims-Made en dientengevolge de rentabiliteit van dit bedrijf. Immes, een groot deel van de grond krijgt een andere bestemming, waardoor aanzienlijke inkomsten gederfd zullen worden in het kweken van pioenrozen en de verhuur van volkstuinten. Het gevolg is dat er nauwelijks een rendabele bedrijfsvoering mogelijk zal zijn. Het resterende aangegeven stuk met bestemming agrarische doeleinden is te klein voor genoemde rendabele bedrijfsvoering. Ook om deze redenen heb ik bezwaar tegen deze bestemmingsplanwijziging. Daarom zal ik niet meewerken met de verkoop van het noordelijk deel van mijn grond voor het realiseren van het Jac. P. Thijsselint. Enerzijds vanwege het reeds genoemde argument, dat u financiële risico's in de exploitatie van het bestemmingsplan op u neemt die niet nodig zijn gezien een voor de hand liggend en aanzienlijk goedkoper alternatief en	grondexploitatie fase 1. Voor het Jac.P. Thijsselint kiest de gemeente voor een breed profiel. Dit kan niet rond de Enghlaan worden gerealiseerd. E. Het bestemmingsplan wordt aangepast zodat de gronden van Hof ter Weydeweg 14 hun huidige bestemming behouden. F. In verband met de door de gemeente gewenste aankoop van grond met een UW1 bestemming zal de gemeente op basis van de Onteigeningswet en bijbehorende jurisprudentie schadeloosstellen. Hiervoor is een voorziening getroffen in de grondexploitatie. De gevolgen voor de bedrijfsvoering op het resterend perceel zullen hierbij worden meegenomen; de wet garandeert namelijk dat u geen schade mag leiden als gevolg van de grondverkoop voor het plan.
--	---	--

	anderzijds gezien de grote schade die aangericht wordt aan tuinderij Hims-Made bij het kweken van pioenrozen en het verhuren van volkstuinten. G. U motiveert volstrekt niet waarom het perceel Hof ter Weydeweg nr. 14 nu wordt aangeduid als te ontwikkelen gebied voor woningbouw. Voor percelen als Hof ter Weydeweg 12, 13 en 15 en woningen aan de Enghlaan laat u de woonbestemming intact, terwijl het perceel Hof ter Weydeweg nr. 14 ook nu een woonbestemming heeft. Wij stellen u dan ook voor om het perceel Hof ter Weydeweg nr. 14 dezelfde bestemming te geven als andere genoemde percelen. H. Het realiseren van woningbouw op de percelen Hof ter Weydeweg nr. 14 en op stukken aan het begin van deze weg zal tot gevolg hebben dat deze woningen ontsloten dienen te worden. Uit eerdere correspondentie is u bekend dat onze woningen grote schade ondervinden van langskomende bouw- en particulier verkeer. Diverse malen hebben wij u er op gewezen dat, als gevolg van deze situatie, een aanzienlijke scheurvorming het gevolg is doordat deze weg de functie heeft gekregen sluisverkeer te faciliteren. De voormalige gemeente Vleuten-De Meern heeft in het verleden besloten dat de Hof ter Weydeweg alleen mag worden gebruikt voor bestemmingsverkeer. Nu rijden er vele vrachtwagens en wordt deze weg intensief gebruikt door sluisverkeer. De beperking van het vrachtverkeer wordt nu nauwelijks gehandhaafd, met als gevolg nog meer scheurvorming in onze woningen. Kunt u aangeven wanneer en hoe u de scheurvorming in onze woningen als gevolg van het niet handhaven aan ons wilt vergoeden? Graag vernemen wij van u: op welke wijze en op welk termijn u de genomen verkeersmaatregelen nu effectief wilt handhaven.	G. Zoals hiervoor is aangegeven wordt het bestemmingsplan zodanig aangepast dat Hof ter Weydeweg 14 een woonbestemming houdt. H. Op dit moment is reeds een aantal maatregelen van kracht die doorgaand (bouw)verkeer moet beletten om van de Hof ter Weydeweg gebruik te maken. Zo is er een afsluiting gerealiseerd net ten oosten van de Enghlaan. Naast de bebording is hier tevens een fysieke afsluiting (paal) gerealiseerd, die echter door derden is verwijderd. Ook zijn er hekken geplaatst die het inrijden door bouwverkeer tegengaan. Om er voor te zorgen dat de leefbaarheid aan de Hof ter Weydeweg verder wordt gegarandeerd, worden op dit moment door de gemeente Utrecht enkele maatregelen uitgewerkt. In het najaar van 2004 zullen deze maatregelen worden gecommuniceerd met de omwonenden, op basis waarvan de definitieve maatregel(en) wordt of worden vastgesteld. Vervolgens zal uitvoering hiervan plaatsvinden. Indien er op de locatie UW1 gebouwd gaat worden zal de realisator van de woningen voor aanvang van de werkzaamheden opdracht voor opnames van de woningen geven, tenminste indien dat nodig is gezien de afstand tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw. Verder kunt u meer informatie vinden op www.utrecht.nl onder Bouwen en verbouwen, onderdeel Heien in Utrecht. Op deze website wordt ingegaan op methoden, het gemeentelijk beleid en de wijze waarop u eventuele schade kunt verhalen op de bouwer. In geval van andere overlast verwijzen wij u naar de folder
--	--	--

		I. Gezien de negatieve gevolgen van het verkeer over de Hof ter Weydeweg voor onze woningen, hebben wij ook bezwaar tegen het opnemen van verkeersontsluitingen op twee punten aan de Hof ter Weydeweg, gezien in de praktijk van de afgelopen jaren gebleken scheurvorming in onze woningen. Wij wijzen u erop dat de Hof ter Weydeweg indertijd in het kader van de ruilverkaveling is aangelegd om de aanliggende woningen te ontsluiten. Hiervoor is gedurende 30 jaar ruilverkavelingrente door ons betaald, deze weg is nooit bedoeld als doorgaande weg. Wij verzoeken u derhalve de huidige functie van deze weg, alleen ontsluiting voor de bebouwing, die nu aanwezig is te bestendigen, de vigerende verkeersmaatregelen daadwerkelijk te handhaven en de geleden schade, doordat u de door het bevoegde gezag genomen verkeersmaatregelen niet handhaaft, aan ons te vergoeden. J. Op de plankaart is niet aangegeven dat de sloot aan de westkant van kwekerij Hims-Made gehandhaafd zal blijven en in verbinding zal staan met een waterafvoer, waardoor overtollig regenwater makkelijk afgevoerd kan worden. Wij wijzen u erop dat in het verre verleden de grond van tuiniersbedrijf Hims-Made en omgeving een meter diep is afgegraven ten behoeve van realisatie van kasteel De Haar. Dit betekent dat, wanneer de waterafvoer ten opzichte van de huidige situatie veranderd en verminderd zal worden, het gebied drassig wordt met wederom grote gevolgen voor de gewassen, die er geteeld worden en mogelijke woningbouw. Wij verzoeken u dan ook op de plankaart duidelijk de huidige waterloop te handhaven en aan te takken op de afvoer van overtollig water ten behoeve van het gehele Leidsche Rijn Park. K. U geeft een tracé aan voor een baanvak met een viervoudig spoor, gelegen op een dijklichaam van ongeveer 7	‘Schade aan uw woning of bedrijfspand’. Deze is verkrijgbaar bij het Informatiecentrum Leidsche Rijn. I. De woningbouwlocatie zal op minimaal twee plaatsen moeten worden ontsloten voor autoverkeer. Een extra rechtstreekse aansluiting op Stroomweg De Tol is vanuit verkeerskundig oogpunt ongewenst. Omdat de gemeente nu kiest voor een ander tracé van het Jac.P. Thijsseint, vervalt één aansluiting op de Hof ter Weydeweg. De andere aansluiting op de Hof ter Weydeweg wordt in westelijke richting verplaatst. Daarnaast is voorzien in één aansluiting op het noordelijke deel van de Enghlaan. J. In het bestemmingsplan worden uitsluitend hoofdwatgangen als water bestemd. Binnen de meeste andere bestemmingen past ook water. In een nog op te stellen stedenbouwkundig plan worden de waterlopen aangegeven. Onderlegger voor een stedenbouwkundig plan is onderzoek naar de waterhuishouding. Een van de randvoorwaarden voor het College van B&W bij de goedkeuring van het stedenbouwkundig plan is, dat er op te handhaven percelen rondom het nieuwbouwingebied geen wateroverlast ontstaat. Veranderingen ten opzichte van de bestaande situatie zijn uitsluitend mogelijk met een keurvergunning van het waterschap. K. Voor de realisatie van de spoorverdubbeling is reeds een art. 19 lid 1 WRO procedure doorlopen. In het kader van deze procedure zijn belanghebbenden in staat gesteld
--	--	--	--

46	J. Kok en F. Overbeek Hof ter Weydeweg 11, 3451 ST Vleuten	meter hoogte. Ons bezwaar is dat dit dijklichaam zeer dicht tegen onze woningen aangelegd zal worden, wat niet alleen visuele hinder maar ook intensiteit van de geluidsoverlast als gevolg zal hebben. Daarnaast worden lichtinval en zonlicht in het voor en najaar ernstig belemmerd doordat de zon in die periode laag staat. A. Parkbesparend bouwen In september zijn wij op de Hof ter Weydeweg komen wonen met de gedachte in een park te komen wonen. Groot is onze teleurstelling nu blijkt dat het gehele gebied Enghwetering volgebouwd gaat worden. Tijdens de raadsvergadering is er een motie aangenomen om de geplande 30 ha te reduceren naar 5, maximaal 10 ha. De 20 ha krijgt een parkbestemming. Nog iets gered van het oorspronkelijke parkidee voor het noordelijke gedeelte van het Leidsche Rijn Park? Tijdens de laatste inspraakavond wordt gesproken over parkachtig bouwen voor het gebied van de Enghwetering. Dun verspreid en gecamoufleerd bouwen? Waar blijft dan het parkkarakter van dit stuk van het park? Wij willen u dan ook met klem vragen u aan de motie te houden om 20 ha park terug te geven aan het park en de overige 5 ha efficiënt en parkbesparend te bebouwen. Laat het noordelijke gedeelte van het Leidsche Rijn Park geen versteende omgeving worden vol geluidsoverlast (zie ook de parkbesparende visie van Hanna en Es van Ginkel en Letta en Rutger de Greve d.d. 21-7-2004). B. Veiligheid en behoud Hof ter Weydeweg als 30 km-weg. De Hof ter Weydeweg is een eenbaansweg, geschikt voor maximaal 30 km. Een doodlopende weg! Op dit moment is deze weg overbelast, bouwverkeer en bewoners van Terwijde rijden gemiddeld veel harder dan de 30 km. De weg is slechts 1 baan breed en er zijn vele uitritten. In het bestemmingsplan zien wij geen garantie dat de Hof ter Weydeweg weer een bestemmingsverkeer weg wordt voor 30 km. Nee, er komen twee uitgangen voor de bewoners van de Enghwetering en de weg wordt richting de Enghlaan gewoon open. Ook een open doorgang naar de ringweg de Tol betekent een mooie sluipteg voor de bewoners van Terwijde	inspraakreacties en zienswijzen in te dienen. Nadat begin maart in de Raadscommissie Verkeer & beheer is gehoord hebben wij bij Gedeputeerde Staten de verklaring van geen bezwaar aangevraagd en inmiddels ontvangen. In juni 2004 hebben wij de 8 gevraagde vrijstellingen en bouwvergunningen aan Prorail verleend. A. De motie is een oproep om 'te streven naar...'. Dat gaat gebeuren via de werkwijze zoals beknoot is omschreven in het antwoord bij vraag 7A. B. De Hof ter Weydeweg is en blijft een 30 km-weg. De woningbouwlocatie Enghwetering zal echter op minimaal twee plaatsen moeten worden ontsloten voor autoverkeer. Zie hiervoor verder de antwoorden bij vraag 45 I en 45J.
----	--	---	--

		die snel naar Vleuten willen. C. Jac. P. Thijsselint. Tijdens de inspraakavond van 17 juni kwam naar voren dat het lint de eerste jaren een wegdek van schelpen krijgt. Voor skaters, rolschaatsers, skelters absoluut geen geschikt wegdek. Wij willen u dan ook vragen een wegdek neer te leggen dat ook voor deze groepen geschikt is.	C. In de eerste fase zal er een schelpenpad komen, het asfalteren van de track staat gepland in de 2^e fase, zodat de track in een keer kan worden geasfalteerd.
47	C.K. Nieuwenkamp Hof ter Weydeweg 11 3451 ST Vleuten	A. Ik vrees verder onherstelbaar bederf van leef-en woon-omgeving door dit plan. Het plan voorziet immers in de aan de westkant van mijn eigendom in de aanleg van een stroomweg voor snelverkeer, aan de zuidkant van mijn eigendom een ophoging (van 7 meter), alsmede een verdubbeling van het bestaande spoor en aan de noordwestkant van het perceel is een "nader uit te werken bestemming woondoeleinden" gepland. Bij een ongewijzigde realisering van een dergelijk niet mens-, natuur- en diervriendelijk plan gaat de al zo schaarse natuurlijke karakteristiek van het bestaande gebied, nu nog begroeid als boomgaard, vriend en weide, volledig verloren. Ik meen dan ook dat hier opnieuw geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening maar bovendien zal mijn perceel aan de Hof ter Weydeweg zeer aanmerkelijk in waarde dalen, welke waardedaling ik te zijner tijd bij uw gemeente zal moeten verhalen. B. Mijn bezwaren tegen de aanleg van de stroomweg en de verdubbeling en verhoging van de spoorlijn laten zich raden, er zal sprake zijn van een zeer aanmerkelijke toename van geluid, stof en stank en niet te vergeten horizonvervuiling. C. De bestemming "woondoeleinden, uit te werken", gedacht voor de grond ten noordwesten en noorden van mijn perceel, zal niet alleen een onaanvaardbare schade en versterking aan het thans nog beperkte groene gebied tot gevolg hebben, maar bovendien is het door u gedachte art. 10 van de voorschriften bij het voorontwerp bestemmingsplan dusdanig ruim overschreden, dat de planologische impact	A. Zie hiervoor het antwoord bij 5B. B. Voor de realisatie van de spoorverdubbeling en Stroomweg de Tol zijn reeds art. 19 lid 1 WRO procedures doorlopen. In het kader van deze procedures zijn belanghebbenden in staat gesteld inspraakreacties en zienswijzen in te dienen. C. De bestemmingsregeling is een vertaling van het stedenbouwkundig plan voor het gebied. Dat met de woonbestemming het karakter van het gebied zal veranderen wordt onderkend. In de uitwerkingsregels zijn randvoorwaarden opgenomen die een goede inpassing waarborgen. De gemeente is van mening dat deze uitwerkingsregels voldoende rechtszekerheid bieden.

		alsmede schade daarvan niet is te overzien. Hiermee komt het door u voorgestelde art. 10 in strijd met de rechtszekerheid en is aldus voor mij onaanvaardbaar. D. Zoals u weet zijn er door verschillende verenigingen en particulieren initiatieven genomen om alternatieven voor uw plannen te bedenken welke niet of nauwelijks uw aandacht lijken te hebben. Ik verzoek u met nadruk deze alternatieven alsnog eens nauwkeurig te bestuderen en met name de "Parksparende Visie", welke eerder aan de wethouder is overhandigd en aan u is verstuurd.	Opgemerkt wordt dat inspreker nog mogelijkheden heeft om in het proces van het totstandkomen van het uitwerkingsplan te reageren. D. Zie hiervoor het antwoord bij vraag 7A.
48	H. van Ginkel Hof ter Weydeweg 10 3451 ST Vleuten	A. Bebouwing noordelijk Parkdeel: in het voorontwerp wordt gesproken over 30 ha geplande woningbouw, verspreid over meerdere locaties. Hoeveel van deze 30 ha beslaat het gebied Vleutensewetering, ofwel het noordelijk Parkdeel? B. Terugdringen hectares bebouwing van 30 naar 5 max. 10 ha. Het is logisch om dit terugdringen van hectares woningbouw te laten plaatsvinden op de locaties in het park. De locaties buiten het park bevinden zich al in de bebouwde kom. Is de gemeente voornemens zich tot het uiterste in te spannen de gespaarde 20 ha weer "terug te geven" als park aan het noordelijk Parkdeel? C. Opbrengsten extra bebouwing: kan de gemeente garanderen dat de opbrengsten van extra bebouwing in en rond het Leidsche Rijn Park ook louter zullen worden gebruikt voor inrichting van het Park? D. Jac. P. Thijsselint; kan de gemeente de garantie geven dat het lint uiteindelijk 1 aaneengesloten 12 km. lange route rond het park wordt? Wat vindt de gemeente van de slogan "het is louter groen wat u vindt, binnen het Jac. P. Thijsselint".	A. 14 ha. B. De motie is een oproep om 'te streven naar...'. Dat gaat gebeuren via de werkwijze zoals beknoot is omschreven in het antwoord bij vraag 7A. C. Ja, deze opbrengsten komen geheel ten goede aan de realisatie van het park. D. Het streven is nog altijd om een aaneengesloten Jac. P. Thijsselint te realiseren. Door de gemeente Utrecht is dit o.a. als motie aangenomen bij het vaststellen van het ontwikkelingsplan Rijsche Park in 2001. Dit bestemmingsplan moet het juridisch-planologisch mogelijk maken.
49	Fam. E. van Ginkel Hof ter Weydeweg 10 3451 ST Vleuten	A. Het hele gebied in het Noordelijk Parkdeel wat geen sportbestemming heeft gekregen staat ingevuld als woningbouw, naast een paar bestaande agrarische locaties. Er is een motie aangenomen de thans geplande 30 ha. voor	A. De motie is een oproep om 'te streven naar...'. Dat gaat gebeuren via de werkwijze zoals beknoot is omschreven in het antwoord bij vraag 7A.

	woningbouw (zijnde de Vleutense Wetering en andere locaties buiten het Park) te reduceren naar 5 max. 10 ha. Op mijn vraag wat er dan met de gespaarde 20 ha. gaat gebeuren kreeg ik van de stedenbouwkundige het antwoord dat die 20 ha dan een parkbestemming krijgen. Dit alles bij behoud van voldoende opbrengsten. M.i. kan dit alleen worden bereikt door compact en parksparend te bouwen. Zie lever het voorstel dat wij op 6 mei 2004 aan u toestuurd. Bij de presentatie echter wordt steeds gesproken over parkachtig bouwen; hetgeen in dit geval wil zeggen; dun, dus verspreid, en gecamoufleerd bouwen. Dit lijkt niet op een intentie om van 30 ha terug te gaan naar 5 à 10 ha en zodoende park te sparen. Uw intentie is in de Vleutense Wetering luxe en rianté woningen te bouwen. De doelgroep voor deze woningen zal weinig behoefte hebben aan 'pottenkijkers' (lees wandelaars en fietsers). Men koopt een dure woning op een exclusieve plaats en die moet ook zo exclusief mogelijk blijven en vooral niet vrij toegankelijk. Deze twee zaken gaan niet samen. Komt er daarentegen 'luxe' hoogbouw langs de randen van een park, dan kijken de bewoners vanaf hun rianté balkon naar dat park met wandelaars en spelende kinderen en dieren. Kortom, een comfortabele en levendige woonplek, waar ook de omliggende wijken profijt van hebben. Wij spreken ons uit tegen het volbouwen van het Noordelijk Parkdeel en zijn van mening dat gemeente Utrecht zich tot het uiterste moet inspannen goede alternatieven op hun haalbaarheid en kwaliteit te bestuderen, waarbij wij openheid van zaken verwachten m.b.t. financiële opbrengsten. B. Graag worden wij op de hoogte gehouden van de berekeningen van diverse plannen, waarbij wij de vraag stellen of u kunt garanderen dat de opbrengsten ook louter voor invulling van het park worden gebruikt en niet bijvoorbeeld een aanvulling vormen op een eventueel tekort bij andere plannen. C. Vanaf de presentatie van het Masterplan hebben wij $\pm$ 7 jaar gedacht te zullen wonen in een park met sport en	
		B. Zie hiervoor het antwoord bij vraag 48C. De financiële basis van het plan wordt jaarlijks met de gemeenteraad besproken. Deze gegevens zijn niet openbaar. C. Zie hiervoor het antwoord bij vraag 5B.

		recreatie. Dus groen en vrij toegankelijk. Op basis van deze meerwaarde van onze woonplek hebben wij ook geïnvesteerd in onze woning. Bij een definitieve bouwbestemming, zoals omschreven in het voortraject, zal er achter onze woning een nieuwe woonwijk verrijzen, inclusief straten, straatlantaarns, parkeerplaatsen en eventuele andere voorzieningen. Naast de overlast die de nieuwe stroomweg en de verhoging + verdubbeling van het spoor met zich mee zal brengen betekent dit een forse achteruitgang van ons woongenot, dus waardevermindering van onze woonplek. In plaats van een groene omgeving een versteende omgeving vol geluidsoverlast. In dat geval zullen wij overgaan tot het claimen van planschade.	
50	DAS Rechtsbijstand Postbus 23000 1100 DM Amsterdam Namens: R.J. de Greve Hof ter Weydeweg 9 3451 ST Vleuten	D. Overigens zijn wij benieuwd hoe u de op de stroomweg geproduceerde decibels denkt te beteugelen tot het wettelijke niveau. A. Cliënt vreest onherstelbaar bederf van zijn woonomgeving, het plan voorziet immers aan de westkant van zijn woning in de aanleg van een stroomweg voor snelverkeer, aan de zuidkant daarvan in ophoging en verbreding van de bestaande spoorbaan en aan de noordkant van zijn perceel in een nader uit te werken bestemming "woondoeleinden". Bij ongewijzigde realisering van een dergelijk plan gaat de natuurlijke karakteristiek van het gebied, nu gedomineerd door griend en wei, volledig verloren. Niet alleen meent cliënt dat hier zeker geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening maar bovendien zal zijn perceel aan de Hof ter Weydeweg zeer aanmerkelijk in waarde dalen, welke waardedaling hij te zijner tijd zeker bij uw gemeente zal moet verhalen. B. De bezwaren van cliënt tegen de stroomweg en de verdubbeling van de spoorlijn zijn: er zal sprake zijn van zeer aanmerkelijke geluids-, stof- en stankoverlast, alsmede horizonvervuiling. C. De bestemming "woondoeleinden, uit te werken", gedacht	D. Bij woningbouw in de Enghwetering zullen er tegelijkertijd geluidsbeperkende maatregelen worden getroffen. A. Zie hiervoor het antwoord bij vraag 5B. B. Zie hiervoor het antwoord bij vraag 47 B. C. Zie hiervoor het antwoord bij vraag 47 C.

		voor de gronden ten noorden van zijn perceel, zal niet alleen een onaanvaardbare versterking van het thans nog groene gebied tot gevolg hebben, maar bovendien is het door u gedachte artikel 10 van de voorschriften bij het voorontwerp bestemmingsplan dusdanig ruim omschreven, dat de planologisch impact ervan niet is te overzien. Hiermee komt het door u voorgestelde artikel 10 in strijd met de rechtszekerheid en is aldus voor cliënt onaanvaardbaar. D. Zoals u weet heeft cliënt zich ingespannen om voor uw plannen een alternatief te bedenken en hij heeft dit plan, " Een parkbesparende Visie", inmiddels aan de betrokken wethouder overhandigd. Cliënt meent met dit plan een werkbaar en haalbaar alternatief te hebben gegeven voor het thans voorliggende noordelijk gedeelte van het voorontwerp bestemmingsplan Leidsche Rijn Park en is gaarne bereid daaromtrent nog nader inhoudelijk met uw college van gedachten te wisselen. In ieder geval blijkt uit dit concept dat er reële alternatieven voorhanden zijn en onder die omstandigheden verdient het aanbeveling dat de gemeente Utrecht die alternatieven op hun haalbaarheid en ruimtelijke kwaliteit bestudeert, alvorens het thans ingezette traject van totstandkoming van het voorontwerp Leidsche Rijn Park door te zetten. Cliënt is bereid om dit mondeling toe te lichten.	D. Zie hiervoor het antwoord bij vraag 47 D.
51	K. Oostrom-Vonk Hof ter Weydeweg 5 3451 ST Vleuten B. Vonk Hof ter Weydeweg 6 3451 ST Vleuten T.C. Vermeulen- Vonk Hof ter Weydeweg 7 3451 ST Vleuten	A. Bezwaar tegen de ontsluitingsweg en woningbouw achter mijn woning. Dit omdat er achter mijn woning een garage staat en daarachter een tuinterras is gerealiseerd. Ik voorzie stank en geluidsoverlast. En het wordt diefstalgevoelig, omdat ik vanuit mijn woning geen zicht op tuin en terras heb. B. De informatie die ik vroeg op de informatieavond wordt steeds zeer vaag beantwoord door uw medewerkers zoals: weten we nog niet, kan zijn, de plannen zijn nog onduidelijk, gewone bouw of stapelbouw is mogelijk, kan zijn enz. Informeer de mensen eens eerlijk en duidelijk. C. Schade door woningbouw en ontsluitingsweg: daar mijn woning niet onderheid is verwacht ik een toename van schade aan mijn woning, o.a. door trillingen van verkeer en	A. Inmiddels heeft de gemeente het perceel Hof ter Weydeweg 1 verworven. De ontsluitingsweg zal daarom op dat perceel worden ingetekend, dus aan de voorzijde van uw woning. B. Meer duidelijkheid kan de gemeente op dit moment niet geven, zie hiervoor ook het antwoord bij vraag 7A (vervolgtraject). C. Zie hiervoor het antwoord bij vraag 45I.

		heiwerkzaamheden van eventuele woningbouw. Tevens waardevermindering van de woning door de voorgenomen plannen van de Gemeente.	
--	--	---	--

Twee kolommenstuk Voorontwerp bestemmingsplan Leidsche Rijn Park - Overleg Art. 10 reacties gevraagd vóór 30 juni 2004			
Nr.	Naam en adres	Inspiraakreactie	Antwoord gemeente
1	Provincie Utrecht - Dienst Ruimte en Groen	Het provinciaal beleid A- Het bestemmingsplan is zowel met het vigerende streekplan als het ontwerpstreekplan in overeenstemming. Planbeoordeling B- De plansystematiek van dit bestemmingsplan heeft voor een plangebied waarvoor een nieuwe invulling moet gaan gelden en waarvan een nieuwe invulling deels nog niet vastligt mijn instemming. Wel is een aantal aspecten naar mijn mening onvoldoende uitgewerkt. Met name de financieel-economische haalbaarheid is wat mij betreft een belangrijk aandachtspunt. Daarnaast stel ik het op prijs dat de provinciale organisatie d.m.v. een workshop in een vroeg stadium met de planontwikkeling heeft mogen meedenken. De toelichting C- Graag aandacht voor de kwaliteit van de figuren die in de toelichting zijn opgenomen. Door (kopieën van) de zwart/wit uitvoering zijn de verschillende aanduidingen en categorieën niet te onderscheiden. Het betreft met name de figuren op p. 2, 30, 38 en 44. Mogelijk kan de fig. op p. 2 op A3 formaat worden opgenomen ter bevordering van de leesbaarheid. Nummeren van de figuren wordt op prijs gesteld. <i>Hoofdstuk 2 Beleidskader</i> D - Na het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan is deel 3 van de Nota Ruimte gereed gekomen. Ik ga er vanuit dat u dit beleid betreft bij het vervolg van het planproces. Het provinciale beleid (het vigerende streekplan en het ontwerp streekplan) is correct verwoord. Naar verwachting zal het nieuwe streekplan einde 2004 worden vastgesteld. <i>Hoofdstuk 3 Het plan</i> E- In §3.2 vindt een functioneel-ruimtelijke analyse plaats o.b.v. de aspecten landschap, bewoning, archeologie, historisch-geografische structuren, verkeer, water en	A- Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. B- Met de provincie is apart gesproken over de financiële paragraaf. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt meer aandacht besteed aan de tweede fase. Zie ook het antwoord bij vraag 1T. C- Hier wordt aandacht aan besteed bij het ontwerp bestemmingsplan, dan zal ook een nummering worden toegevoegd. D- Dit wordt opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan. E- Het kopje 'Behoud van waardevolle elementen in het bestemmingsplan' zal worden verplaatst naar realiserings- en uitvoeringsaspecten. Er zal een adressenlijst met rijks- en

	ecologie. In deze paragraaf worden echter op p. 20 uitspraken gedaan over de bestemmingsregeling (behoud van waardevolle elementen in het bestemmingsplan) welke naar mijn mening niet in een functioneel-ruimtelijke analyse thuishoren. De cultuurhistorisch waardevolle panden zijn in 3 categorieën onderscheiden, namelijk rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden. Ik mis echter een lijstje met adressen en een korte beschrijving, bijvoorbeeld in een bijlage. F- De functioneel-ruimtelijke analyse gaat voorbij aan een aantal wezenlijke onderdelen van het plangebied. Ten eerste mis ik een analyse van de landbouw. Hoeveel en welk type agrarische bedrijven komen voor en met welke omvang? Wat is het toekomstperspectief voor deze bedrijven? In welke mate speelt verbrede landbouw een rol? G- Eveneens ontbreekt een analyse van de recreatie. Hoe ziet de huidige situatie eruit (dag- en verblijfsrecreatie, recreatief medegebruik). H- Ook zou ik graag meer informatie willen over de huidige situatie met betrekking tot wonen, maatschappelijke functies (komt wel in hoofdstuk 4 aan bod) en niet-agrarische bedrijvigheid. Een overzicht van de aanwezige niet-agrarische bedrijven, met daarbij een omschrijving van het soort bedrijf en de milieucategorie, wordt zeer op prijs gesteld. I – De wijze waarop archeologie in het bestemmingsplan is opgenomen verdient mijn waardering. Wel vraag ik extra aandacht voor het veiligstellen van de verwachte archeologische waarden in de dichtgeslibde restgeul van de	gemeentelijke monumenten en beeldbepalende bebouwing worden toegevoegd als bijlage bij de toelichting. F- Uiteindelijk behouden 6 percelen hun huidige agrarische bestemming. Een korte beschrijving van de te handhaven bedrijven zal worden toegevoegd. Er moeten nog 4 agrarische bedrijven worden verworven, allen gelegen aan de Alendorperweg (3 tuinbouwbedrijven en een champignongroothandel). De overige bedrijven zijn door de gemeente aangekocht. Een deel van de gronden wordt tijdelijk nog voor agrarische doeleinden gebruikt, in afwachting van realisatie van de definitieve bestemming. In de Toelichting zal in hoofdstuk 5 meer aandacht aan de agrarische bedrijven worden geschonken. G- Huidige recreatiemogelijkheden in het gebied zijn beperkt (zwembad, volkstuintencomplex). Toekomstige mogelijkheden staan naar onze mening voldoende beschreven in de paragrafen 4.1, 4.2 en 4.4. H- Te handhaven bedrijven zijn bestemd met Bedrijfsdoeleinden (art. 13) en Agrarische doeleinden (art. 15). De aanwezige bedrijven met categorie 3 en hoger zijn expliciet vermeld in de voorschriften (art. 13 lid 1.3). De overige bedrijven vallen onder categorie 1 en 2. In de Toelichting zal in hoofdstuk 5 meer aandacht aan de overige bedrijven worden geschonken. Vrijwel alle bestaande woningen blijven gehandhaafd. I- De gemeente stelt voor de grenzen drie archeologisch waardevolle gebieden te verruimen: achter Europaweg 18, tussen Europaweg 2 en Utrechtseweg 7a en tegenover Esdoornlaan 14.
--	---	--

	Oude Rijn. Naar verwachting zijn in deze geul voorwerpen van organisch materiaal en ecologisch vondstmateriaal goed bewaard gebleven. Dit geldt met name voor de gedeelten die grenzen aan de volgende Middeleeuwse nederzettingsterreinen: bij Huis te Vleuten (twee terreinen), een terrein aan de Esdoornlaan en een terrein achter Europaweg 18. Ik stel voor de begrenzing van de genoemde terreinen op de plankaart aan te passen, zodat ze ook het aangrenzende deel van de geul beslaan. J- In de toelichting is opgenomen dat de woonbebouwing in de Binnenhof zoveel mogelijk wordt gehandhaafd en waar mogelijk incidenteel wordt getransformeerd in parkgerelateerde functies, zoals theetuinen, galleries, eetcafés en mooie parkvilla's. De voorschriften (art. 11 - woondoeleinden) maken echter uitsluitend een functiewijziging t.b.v. horeca mogelijk. Ik doe de suggestie om de wijzigingsbevoegdheid ruimer op te zetten, zodat een galerie, maar mogelijk ook andere functies, mogelijk kan worden gemaakt. Naar mijn mening stimuleren de huidige bestemmingsplanvoorschriften niet dat een reguliere woning wordt getransformeerd tot parkvilla. Het is dan ook de vraag of het bestemmingsplan een rol speelt bij een dergelijke opgave, of dat het gemeentelijk welstands- en/of beeldkwaliteitsbeleid hiervoor meer geschikt is. K - In par. 3.4.3. is opgenomen dat er ruimte is voor max. 3 tuincentra. Twee tuincentra bestaan uit verplaatsingen van reeds bestaande tuincentra. Ik vraag mij af waarom een derde tuincentrum in het plangebied mogelijk wordt gemaakt. Het lijkt mij onwaarschijnlijk dat er bij consumenten vraag is naar een derde tuincentrum, omdat op relatief korte afstand twee andere tuincentra aanwezig zullen zijn. Ook vanuit de onderlinge concurrentiepositie lijkt een extra tuincentrum ongewenst. Bovendien zal een derde tuincentrum ook extra verkeer aantrekken, wat voor een park niet gewenst is. L- In par. 3.4.4. wordt een aantal randvoorwaarden voor de planontwikkeling van de Vleutensewetering genoemd. Het lijkt mij logisch om deze randvoorwaarden ook in de	J- Naar onze mening wordt er voldoende ruimte gegeven voor bijzondere functies in de Binnenhof. Naast dat er horeca mogelijk wordt gemaakt langs de Alendorperweg wordt er de mogelijkheid gegeven om in de Binnenhof twee publieksvoorzieningen te ontwikkelen. De gemeente heeft op 24 juni 2004 een nieuwe Welstandsnota vastgesteld. Deze geldt ook voor het Leidsche Rijn Park. Deze heeft echter geen betrekking op functieveranderingen. Wel wordt het toetsingskader voor de beoordeling van (ver)bouwplannen gegeven. Dit biedt ruime interpretatiemogelijkheden voor de commissie - zij het binnen de beperkingen die het bestemmingsplan stelt. K - Eén locatie heeft een eindbestemming als tuincentrum. Daarnaast zijn er binnen de bestemming UGD twee reserveringen voor een tuincentrum. Hiervan zal er maar één worden gebruikt en wel voor verplaatsing van tuincentrum 't Weer. Er komen dus slechts twee tuincentra in het plangebied, waarbij het gaat om verplaatsing en uitbreiding van bestaande tuincentra in Leidsche Rijn. De uitbreiding wordt gemotiveerd door de groeiende vraag die door de toename van het aantal inwoners in Leidsche Rijn ontstaat. De tekst in de toelichting wordt verduidelijkt. L- Bedoeld wordt het behoud van de Enghwetering. Deze wordt door de bestemming Water voldoende beschermd. De waardevolle groenelementen naast de wetering genieten in
--	---	--

	voorschriften op te nemen. Het betreft het behoud van de Vleutensewetering en het vergroten van de capaciteit ervan. M- Is in het plan rekening gehouden met compensatie van natuur-, bos en/of recreatiewaarden (die mogelijk door ruimtelijke ingrepen in andere plangebieden zijn aangetast)? Zo ja, op welke wijze heeft dit een plaats gekregen in dit plan? <i>Hoofdstuk 4 Programma</i> N- In par. 4.6.2. is de toekomstige langzaamverkeerstructuur op hoofdlijnen beschreven Ik verzoek u deze structuur ook op een kaartje weer te geven. Mocht echter de toekomstige langzaamverkeerstructuur nog niet vaststaan dan verzoek ik dit in de toelichting te vermelden. O- Er wordt vermeld dat de aanleg van een wandelpad tussen de Binnenhof achter Alendorperweg 42 en 44 en tussen Alendorperweg 67 en 69 planologisch mogelijk wordt gemaakt. Ik verzoek u toe te lichten op welke wijze dat is gebeurd. <i>Hoofdstuk 5 Realiserings- en uitvoeringsaspecten</i> P- Voor wat betreft geluid adviseer ik het akoestisch onderzoek zo spoedig mogelijk te starten en evt. procedure Vaststelling Hogere Grenswaarden Wet Geluidhinder af te ronden voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Q- In par. 5.1.4. is geconstateerd dat niet wordt voldaan aan de 24-uursnorm voor fijn stof. Ook is opgemerkt dat in bijna heel Nederland deze grenswaarde wordt overschreden. Alhoewel ik begrip heb voor deze normoverschrijding wordt door de gemeentelijke keuze om het rijksbeleid af te wachten, een passieve houding ingenomen. Graag verneem ik wat de gemeente zelf aan mogelijkheden ziet om alsnog aan de 24-uursnorm voor fijn stof te voldoen.	het bestemmingsplan extra bescherming door een aanlegvergunningenstelsel. M- Er is in de financiële zin rekening gehouden met de compensatie van bomen (bos) die door Rijkswaterstaat worden vergoed (A2). Binnen het plangebied is veel ruimte om groen te realiseren. N- Een kaartje van de langzaamverkeersstructuur zal worden toegevoegd. O- De 2 wandelpaden worden planologisch mogelijk gemaakt door het pad tussen Alendorperweg 67-69 te bestemmen als openbaar groen en bij Alendorperweg 42-44 past een pad binnen de bestemming Maatschappelijke doeleinden. Het pad loopt langs de sportvelden. P- Het onderzoek is in juni 2004 gestart. De voor de vaststelling van het bestemmingsplan benodigde procedure volgens de Wet geluidhinder zal worden doorlopen. Q- De gemeente ziet geen mogelijkheden om aan de 24 - uursnorm voor fijn stof te voldoen. De 24-uursconcentraties worden afgeleid uit het jaargemiddelde. De 24-uursnorm kan worden omgerekend naar een afgeleide norm voor het jaargemiddelde. Deze afgeleide norm is veel strenger dan de (directe) normen voor het jaargemiddelde. Voor het jaar 2003 zou de maximale jaargemiddelde concentratie 35,9 µg/m³ mogen zijn en voor 2005 is dat 31,2 µg/m³. Voor nagenoeg heel Utrecht is de achtergrondconcentratie echter al groter dan deze waarden. Alleen in het landelijk gebied aan de westkant en noordkant is de
--	---	---

		achtergrondconcentratie circa 0,5 µg/m³ kleiner (in 2003 t.o.v. 35,9 en in 2010 t.o.v. 31,2/ er is geen scenario voor 2005). Dit betekent dat de concentraties langs wegen altijd aanzienlijk hoger zullen zijn dan de 24 -uursnorm. De gemeente neemt geen passieve houding aan. Door de normen voor stikstofdioxide in acht te nemen werkt de gemeente ook aan een verbetering ten aanzien van fijn stof. Daarnaast heeft de gemeente eisen gesteld aan de maximum leeftijd van de bussen van het GVV en via het BRU ook aan de maximum leeftijd van de bussen van het streekvervoer in deze regio. Nieuwe bussen worden allemaal voorzien van een geïntegreerd roefilter. Bussen leveren een belangrijke bijdrage aan de hoeveelheid fijn stof in de stad. R- Het voorontwerp bestemmingsplan is voor commentaar toegestuurd aan HDSR. Op 27 mei is hierover met HDSR overleg geweest, de artikel 10-reactie is hierna onder 6 terug te vinden. Wat betreft water wordt in dit bestemmingsplan voortgebouwd op het rapport Nieuwe stad, schoon water en op het Schetsplan oppervlaktewaterstelsel Leidsche Rijn Park (dit zal als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd). Voor uw opmerkingen over de waterkwaliteit verwijzen wij naar deze twee rapporten – dit onderwerp kan niet worden gereguleerd in de voorschriften van een bestemmingsplan. Voor uw opmerkingen over de waterkwaliteit verwijzen wij naar de beantwoording bij punt 6 in dit tweekolommenstuk.
	R- Paragraaf 5.2. vormt de waterparagraaf. De verplichte watertoets komt echter summier aan bod. Ik verzoek u aan te geven welke afwegingen ten aanzien van water zijn gemaakt. Er dient een toelichting te worden gegeven op het doorlopen proces (wanneer is met wie overleg gevoerd, wat waren de resultaten?). De besluitvorming ten aanzien van water dient inzichtelijk te zijn weergegeven. Onderdelen die in een waterparagraaf kunnen worden opgenomen zijn: het samengevat wateradvies van de waterbeheerder, het procesverloop, een beschrijving van het watersysteem, waterrelevant beleid, gevolgen voor water, afwegingen, compensatie, etc. Omdat dit plan deels uit een globale bestemmingsregeling bestaat is het van belang dat de toelichting een doorkijk geeft naar de gewenste toekomstige situatie, met name voor wat betreft oppervlaktewater. Zo ontbreekt bijvoorbeeld een omschrijving van de gewenste waterkwaliteit. Vermoedelijk zal het water ook een recreatieve functie krijgen. Omdat in een dergelijke situatie strenge waterkwaliteitseisen van toepassing zijn, zou ik graag zien dat de toelichting ingaat op de waterkwaliteit i.r.t. de waterkwaliteitseisen. Voor de waterkwaliteit is eveneens het beheer van het park van belang. Hoe wordt onkruid bestreden, hoe worden perken bemest, welke oeverbeschouingen worden gebruikt en hoe gaat men om met hondenpoep? Dit alles beïnvloedt de waterkwaliteit. Worden de oevers ecologisch ingericht?	

	Extra woningen worden gerealiseerd om het plan financieel uitvoerbaar te maken. In de waterparagraaf is hierover niets vermeld. Heeft deze toename van het verhard oppervlak gevolgen voor het rioleringsstelsel en de afvoer van het regenwater? Is dit besproken met de waterbeheerder? Voor wat betreft water zou ik graag in de voorschriften een minimum percentage aan oppervlaktewater willen terugzien. Dit percentage kan in samenspraak met de waterbeheerder worden vastgesteld. S- In paragraaf 5.3 (en 3.2.6) wordt kort ingegaan op ecologie. In deze paragraaf mis ik de relatie met de Flora- en faunawet. Er wordt onvoldoende inzicht gegeven in de volgende vragen: Welke beschermde dieren en plantensoorten komen in en nabij het plangebied voor? In de tekst worden verschillende natuurwaarden genoemd. De soorten zijn echter te algemeen omschreven, de locatie is onduidelijk en ook is niet altijd aangegeven of deze beschermd zijn. - Leidt het realiseren/uitvoeren van het plan tot handelingen die strijdig zijn met de Flora- en faunawet? - Kan het plan zodanig worden aangepast dat dergelijke activiteiten niet of in mindere mate worden gepleegd? - Is ontheffing van de Flora- en faunawet vereist? T- In paragraaf 5.6 is ingegaan op de economische uitvoerbaarheid. Het merendeel van de eerste fase bestaat uit kosten, waartegenover géén opbrengsten staan. De mogelijkheden om het planresultaat bij te sturen bevinden zich daardoor voornamelijk aan de kostenkant, wat als een verhoogd risico	S- Voor de uitwerking van de plannen voor het park zijn drie natuurwaardeninventarisaties opgesteld. Er worden in het plangebied geen zeer zeldzame soorten aangetroffen, dit is ook verklaarbaar uit het huidige gebruik als tuinbouwgebied. Voor de realisatie van diverse bestemmingen is een ontheffing van de Flora- en Faunawet vereist. Dit is in de inventarisaties aangegeven. De natuurwaardeninventarisaties zullen als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Tijdens de inrichtingswerkzaamheden zullen echter wel enkele, veelal meer algemeen voorkomende soorten worden verstoord. Inmiddels zijn de benodigde ontheffingen voor de meeste te realiseren bestemmingen verleend (sportvelden, manege, scouting, Binnenhof, Jac.P. Thijsselint, Enghwetering en een deel van de uit te werken locaties). Aan de ontheffingen zijn diverse bijzondere voorwaarden verbonden, gericht op de bescherming of verplaatsing van bijzondere planten en diersoorten. In de toekomst zal het park als groot natuurgebied veel meer mogelijkheden voor natuur bieden. De kwaliteit van het gebied kan behoorlijk toenemen, zeker als ook het water een betere kwaliteit krijgt dan nu het geval is. T- In het op 12 februari 2004 door de gemeenteraad vastgestelde Programma van Eisen Leidsche Rijn Park (PVE) is vastgelegd dat de uitvoering van fase I projecten binnen de kaders van de projectexploitatie Leidsche Rijn Park kan worden gerealiseerd. In fase I zit de basis van het park: de verwerving en (in ieder geval) de eerste aanleg in een sobere
--	--	--

	kan worden aangemerkt. Met betrekking tot de tweede fase is op dit moment niet aan te geven wat de financiële risico's zullen zijn voor de economische uitvoerbaarheid voor het hele plan. Onduidelijk is of het bovengenoemd tekort uitkomst is van een recente doorberekening van de gehele grondexploitatie. Aangezien in de tweede fase de kernfuncties worden gerealiseerd (zoals de track van het Jac.P. Thijsselint, de Binnenhof), verzoek ik u aan te geven of, en zo ja op welke wijze, daarmee rekening is gehouden, bijvoorbeeld in de vorm van een aanpassing/verlenging van de doorlooptijd van het bestemmingsplan en de op grond daarvan te verwachten financiële gevolgen. In eerdere provinciale adviezen is gewezen op het financiële tekort en de risico's die realisatie van Leidsche Rijn met zich kunnen meebrengen. In dit kader is het van belang zicht te houden op hoe het berekende exploitatiesaldo van dit deelplan zich verhoudt tot het exploitatiesaldo dat een deelplan volgens de rapportages over Leidsche Rijn zou mogen vertonen. Ik verzoek u dan ook aandacht te besteden aan de financiële relatie tussen dit deelplan en de totale grondexploitatie van Leidsche Rijn. Uitvoering van de eerste fase lijkt op grond van het voorliggend plan realistisch. De uitvoering van de tweede fase geeft echter nog onduidelijkheden, zodat op dit moment geen uitspraak kan worden gedaan of de tweede fase economisch uitvoerbaar wordt geacht. Ik verzoek u dan ook de consequenties aan te geven in het geval dat in de dekking van de tweede fase niet of niet volledig kan worden voorzien. Hierbij wordt behalve aan de financieel-economische consequenties met name ook gedacht aan de gevolgen in de planologische sfeer. <i>Juridische Planbeschrijving</i> U- In paragraaf 6.3.2 is over artikel 5, Groenvoorziening, Parklint vermeld dat het verbrede deel van het lint bij de Europaweg mede is bedoeld als evenemententerrein. In de doeleindenomschrijving van artikel 5 is wel verwoord dat de gronden zijn bestemd voor recreatief gebruik, maar om onduidelijkheid te voorkomen is het gewenst ook expliciet het	
		vorm. De fase II projecten kunnen niet worden uitgevoerd voordat dekking hiervoor is geregeld. Dit betekent dat de fase II projecten pas na 2010 zullen worden gerealiseerd en mogelijk ook na de planperiode van dit bestemmingsplan. Bij de fasering van de projecten is er rekening mee gehouden dat er na realisatie van fase I sprake is van een zelfstandig functionerend park. Om de risico's voor de totale grondexploitatie van Leidsche Rijn te beperken is juist gekozen om te komen tot een, inmiddels door de gemeenteraad geaccordeerd, uitvoeringsregime voor de fasen I en II. Als om welke redenen dan ook fase II projecten in de toekomst niet worden uitgevoerd, dan is er een Leidsche Rijn Park gerealiseerd met een op onderdelen gewijzigde ambitie. Voorlopig gaat de gemeente ervan uit, dat de lange termijnstrategie voor het park (tijdshorizon van 25 jaar), zal leiden tot een volwaardig park zoals omschreven in het PVE.
		U- Het houden van evenementen wordt gereguleerd doordat hiervoor een evenementenvergunning moet worden aangevraagd. Dan kunnen, toegespitst op de locatie en het soort evenement, nadere voorwaarden worden gesteld. Aparte regulering en detaillering in het bestemmingsplan wordt daarom door de gemeente overbodig geacht.

	evenemententerrein in de doeleindenomschrijving op te nemen. Mogelijk kan het evenemententerrein met een bijzondere aanduiding op de plankaart worden opgenomen, zodat de locatie is vastgelegd en andere delen van het Jac.P. Thijsselint gevrijwaard blijven van grootschalige publieksaantrekkende activiteiten. V- In paragraaf 6.3.2 is een toelichting gegeven op artikel 11, Woondoeleinden. Verschillende teksten op deze pagina (pagina 48) zijn dubbel opgenomen. De voorschriften. Art. 1: In artikel 1, Begripsbepalingen, lid d4 is een definitie van "bedrijfswoning" opgenomen. Ik mis hierin een relatie met een bedrijfsbestemming of een bedrijfsmatig gebruik. Een reguliere burgerwoning zou immers ook onder deze definitie kunnen vallen. Dit geldt ook voor lid k1, Kantoor. Ook hierbij zou ik graag opgenomen willen zien dat het gaat om het bedrijfsmatig verrichten van administratieve werkzaamheden. In artikel 1, lid s1, is een definitie van een "seks- en/of pornobedrijf" opgenomen. Een erotische massagesalon, seksbioscoop of -theater en een seksautomatenhal zijn branchebepalingen en deze mogen volgens jurisprudentie niet in een bestemmingsplan worden opgenomen. Er kan vanuit ruimtelijk oogpunt geen onderscheidt worden gemaakt tussen bijvoorbeeld een "erotische" massagesalon en een "gewone" massagesalon. Ook de zinsnede "vertoningen van erotisch-pornografische aard" moet uit het bestemmingsplan worden geschrapt. De aard van de vertoning is immers niet ruimtelijk relevant. Wel toegestaan is het opnemen van de term "parenclub". Dit wordt gezien als een bordeelachtige activiteit en valt daarmee onder het begrip seks- en /of pornobedrijf. Ik verwijs ook naar mijn opmerking over artikel 24, Algemene gebruiksbepalings. Art. 8: In artikel 8 wordt de term "manege" genoemd. Ik verzoek u in artikel 1 een begripsbepaling van "manege" op te nemen. In de praktijk blijkt dat er vele soorten	evenemententerrein in de doeleindenomschrijving op te nemen. Mogelijk kan het evenemententerrein met een bijzondere aanduiding op de plankaart worden opgenomen, zodat de locatie is vastgelegd en andere delen van het Jac.P. Thijsselint gevrijwaard blijven van grootschalige publieksaantrekkende activiteiten. V- Dit wordt gecorrigeerd. De tekst wordt sowieso aangepast omdat de gemeente naar aanleiding van de inspraak de regeling voor de bestaande lintbebouwing aanpast. Art. 1: De definities zijn zoveel mogelijk overgenomen uit de standaard begripsbepalingen zoals deze op dit moment door de gemeente worden gehanteerd. De term Bedrijfswoning wordt in het plan niet gebruikt, wel Dienstwoning. Hiervan is in artikel 1 een definitie opgenomen. De relatie met de bedrijfsbestemming blijkt uit de plankaart: op sommige percelen met bestemming Bedrijfsdoeleinden of Agrarische Doeleinden is een dienstwoning toegestaan. De definitie van Kantoor zal als volgt worden aangepast: 'voorzieningen gericht op het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, juridisch of daarmee naar aard gelijk te stellen gebied'. De definitie van seks- en/of pornobedrijf worden aangepast, waarbij wordt aangesloten op de definities zoals deze in de Algemene Plaatselijke Verordening artikel 69 zijn opgenomen. In de toelichting wordt een stuk over het gemeentelijk prostitutiebeleid toegevoegd. Art. 8: In de Utrechtse Leest is voor manege een definitie opgenomen, die in artikel 1 zal worden overgenomen: 'een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden aan
--	--	---

	paardenbedrijven voorkomen (bijvoorbeeld een stoeterij of paardenpension), die ook wel als manege worden aangeduid, maar echter uit geheel andere activiteiten bestaan. Art. 9: In artikel 9, Gemengde doeleinden, uit te werken, is in lid 1.6 bepaald dat een aan huis gebonden beroep geen groter oppervlak in beslag mag nemen dan 60 m². Het provinciale beleid hanteert hiervoor echter de grens van 50 m². Mijns inziens zijn activiteiten, behorende bij een aan huis gebonden beroep, beperkt van omvang, waardoor met 50 m² kan worden volstaan. Verruiming van deze oppervlaktemaat kan er toe leiden dat oneigenlijk gebruik gaat plaatsvinden of een bedrijfsmatige activiteit ontstaat. Ook in verschillende andere voorschriften wordt 60 m² als maximale oppervlaktemaat voor beroep aan huis gehanteerd. Hiervoor geldt dezelfde opmerking. Art. 10: In artikel 10, lid 1.1, sub b is opgenomen dat uitsluitend binnen de bestemming UW2 maximaal 10 woon-/werkruimten mogen worden gerealiseerd. Ik vraag mij af wat u onder een woon-werkruimte verstaat (aan huis gebonden beroep?) en waarom ervoor is gekozen om dit uitsluitend binnen UW2 (en niet UW1) mogelijk te maken. In lid 4 van hetzelfde artikel wordt in de vrijstellingsbevoegdheid verwezen naar lid 4 en lid 3. Naar mijn mening is deze verwijzing onjuist en moet dit lid 3, respectievelijk lid 2 zijn. Art. 11: In artikel 11, Woondoeleinden is in lid 1.3 en 1.4 aangegeven dat een transportbedrijf en een reparatie- en onderhoudsbedrijf voor fietsen ook zijn bestemd als Woondoeleinden (met een nadere aanduiding). Mij bevreemdt het dat deze activiteiten geen bedrijfsbestemming, zoals in artikel 13, hebben gekregen. Graag verneem ik van u waarop het onderscheid is gebaseerd tussen deze	derden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, in combinatie met een of meer van de volgende hiermee samenhangende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en pony's, horeca (kantine, foyer en dergelijke) logies- en/of verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen.' Art. 9: De gemeente heeft recent (mei 2004) een nieuwe standaard regeling voor beroepen aan huis vastgesteld (aanpassing van de Utrechtse Leest). Deze regeling gaat uit van maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning inclusief aan- en uitbouwen. Daarnaast wordt door de gemeente Utrecht gewoonlijk een maximum oppervlakte van 40 m² aangehouden. Omdat de woningen in Leidsche Rijn gemiddeld aanzienlijk groter zijn dan in de bestaande stad, heeft de gemeente in de Voorzieningennota Leidsche Rijn 2003 vastgelegd dat voor Leidsche Rijn een maximumgrens van 60 m² wordt gehanteerd. Doordat het resterende woonoppervlak aanzienlijk groter moet zijn dan het oppervlak voor uitoefening van een beroep aan huis, verwacht de gemeente op dit gebied geen excessen. Art. 10: Een definitie van woon-werkruimte staat in art. 1. Deze zijn uitsluitend bij UW2 opgenomen, omdat daar een geschikte plek is voor dergelijke eenheden, namelijk langs de Burg. Middelweerdweg. De verwijzingen in lid 4 worden gecorrigeerd. Art. 11: In beide situaties is de woonfunctie overheersend. Mocht de bestaande bedrijvigheid worden beëindigd, dan wil de gemeente hier geen ander bedrijf uit categorie 1 of 2 krijgen. In andere gevallen overheerst de bedrijvigheid en is de woning als dienstwoning aangeduid.
--	--	---

	bedrijven en de bedrijven uit artikel 13. Art. 13: In artikel 13, lid 1.1 wordt verwezen naar bijlage 1. Volgens mij moet dit bijlage 2 zijn. Wat wordt verstaan onder productiegebonden detailhandel? Art. 15: In artikel 15 is in lid 1.1 aangegeven dat de gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden, niet zijnde intensieve veeteelt. Ik verzoek u dit in de begripsbepalingen nader te definiëren. In de praktijk wordt verschillend gedacht over wat wel of niet intensief is. Art. 20: In artikel 20 zijn voorschriften opgenomen voor diverse transportleidingen. Naar mijn mening moet de directe omgeving van deze transportleidingen gevrijwaard blijven van bebouwing, om de veiligheid te kunnen garanderen. Daarom bevreemdt het mij dat op grond van lid 2.1 rechtstreeks bouwwerken mogen worden opgericht, terwijl vergelijkbare activiteiten deel uitmaken van de aanlegvoorschriften. Art. 24: In artikel 24, Algemene gebruiksbepalingen, lid 2a, is een seks- en/of pornobedrijf als strijdig gebruik aangemerkt. De gemeente is wel bevoegd in een bestemmingsplan regels te stellen met betrekking tot prostitutie, maar dit dient wel gebaseerd te zijn op ruimtelijk relevante overwegingen en criteria. De gemeente moet motiveren waarom een prostitutiebedrijf zich vanuit het oogpunt van de ruimtelijke ordening onderscheidt van andere vormen van bedrijvigheid. Een dergelijke motivering heb ik echter niet in het bestemmingsplan aangetroffen. Ik verzoek u het plan op dit punt aan te vullen, of de regeling voor prostitutie te schrappen. Art. 25: Een deel van de tekst van artikel 25, lid 1a, vierde aandachtsstreepje is onleesbaar. De plankaart Op plankaart 2, in het oosten van het plangebied, is een langzaam verkeersverbinding opgenomen. Deze verbinding	Art. 13: De verwijzing wordt gecorrigeerd. De definitie is te vinden in art. 1. Art. 15: Onder intensieve veehouderij wordt verstaan: 'de teelt van slacht-, fok-, leg-, of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel'. Deze definitie zal aan artikel 1 worden toegevoegd. Art. 20: Bouwwerken die nodig zijn in verband met de leidingen zelf zijn wel toegestaan, andere bouwwerken alleen wanneer B&W daar een vrijstelling voor verlenen. Art. 24: In de Toelichting zal in hoofdstuk 2 een paragraaf worden toegevoegd over het prostitutiebeleid van de gemeente Utrecht. Ook worden de definities in de voorschriften aangepast op die in de Algemene Plaatselijke Verordening. Art. 25: Deze tekst wordt gecorrigeerd. De plankaart De aansluitende verbindingen passen binnen de bestemming Maatschappelijke doeleinden (zie hiervoor bij het antwoord bij
--	--	--

		komt enigszins "uit de lucht vallen". Onduidelijk is of en hoe deze verbinding deel uitmaakt van routestructuren. In paragraaf 3.4.5 is vermeld dat langs de Burgemeester Middelweerdweg een gasleiding met bijbehorende bebouwingsvrije zone voorkomt. Deze heb ik echter niet op de plankaart terug kunnen vinden.	O). De tekst in paragraaf 3.4.5 is onjuist en zal worden aangepast.
2	Bestuur Regio Utrecht	Het BRU toetst bestemmingsplannen ruimtelijk en programmatisch aan het Regionaal Structuurplan, 'een RSP voor tien' en het daarbij behorende uitvoeringscontract. Het plangebied valt volgens de plankaart van de Eerste partiële herziening Regionaal Structuurplan (reparatie concrete beleidsbeslissingen Westflank, Leidsche Rijn) van januari 2002 onder de aanduiding Rijsche park, waarbij de ontwikkeling van een stedelijk groencomplex wordt voorzien. De bouw van een enkele woning is, evenals handhaving van bestaande woningen, mogelijk binnen deze functie. Op de plankaart worden echter gebieden aangegeven voor woondoeleinden (deel uit te werken) die vanwege hun omvang (in totaal 36 ha) niet passend genoemd kunnen worden. Deze woongebieden zijn ook strijdig met de aanduiding voor het Leidsche Rijn Park op de ambiteekaart van de Nota Structuurvisie (voorloper van het nieuw op te stellen RSP), namelijk "Bestaande en reeds aangewezen groengebieden". Leidsche Rijn wordt in het RSP genoemd als gebied waar ontwikkeling van een stedelijk recreatiegebied dient plaats te vinden en waar enkele grote, structurende elementen van formaat worden aangelegd om de kwaliteit en de samenhang van het stedelijk gebied te versterken. Het Jac.P. Thijsseint, een doorlopende groene ruimte, vormt de omgrenzing van het park en fungeert tegelijk als belangrijke ecologische schakel en recreatief uitloopgebied vanuit de omliggende wijken. Het lint is door het BRU bij het ministerie van LNV voorgedragen als regionaal groenproject in het kader van de VINAC. Daarom zijn aan de realisatie enkele voorwaarden verbonden, zoals realisatie vóór 2010. Als één van de argumenten is door gemeente en BRU bij de voordracht naar voren gebracht dat "door het aanleggen van het lint rondom	In de eerste partiële herziening van het RSP is ook voorzien in de ontwikkeling van een stedelijke recreatief groencomplex (thans Leidsche Rijn Park) in het hart van de VINEX-locatie Leidsche Rijn; inhoudelijk is daarbij in het betreffende beslispunt van het RSP verwezen naar de raadsbesluiten van de gemeente Utrecht van 7-12-2000 en 1-2-2001 waarbij het zgn. Ontwikkelingsplan Rijsche Park werd vastgesteld. De beoogde hoofdopzet van het Park wordt in het nu voorliggende ontwerp-bestemmingsplan niet alleen gerespecteerd, tevens is de vereiste aandacht gegeven aan de financiële uitvoerbaarheid. Bij de hiervoor genoemde besluitvorming van de Raad van Utrecht, waarnaar het betrokken RSP-beslispunt verwijst, is niet alleen aangegeven dat optimalisatie in de zone tussen parkrand en het lint een dekingsbron voor de realisatie van het park moet gaan vormen; ook is uitdrukkelijk vermeld dat naast versobering ook aanvullende optimalisatie tot de mogelijkheden behoort. Daarbij speelt woningbouw een belangrijke rol, voor de realisatie van woningbouw in het park zijn vier belangrijke redenen: 1. De bouw van nieuwe woningen in het park maakt de aanleg van het park in financiële zin mogelijk. Met de opbrengsten uit de woningbouw kunnen bijvoorbeeld de benodigde gronden worden aangekocht, de Binnenhof beplant en kan de aanleg van het Jac.P. Thijsseint worden gefinancierd. 2. Het Leidsche Rijn Park is, van het begin af aan, bedoeld als een groen gebied met uiteenlopende functies, zoals sportvoorzieningen, een manege, een zwembad, en parkonderdelen zoals het Jac.P. Thijsseint en de Binnenhof. De gemeente is van mening dat bestaande en nieuwe woningen op een goede manier in het Leidsche Rijn Park

	het park (...) de kans op aantasting van de planomvang van het Rijsche Park (wordt) verminderd". In het nu voorliggende voorontwerpbestemmingsplan lijkt echter geen sprake meer te zijn van een lint <i>rondom</i> het park en is op delen van het park de bestemming "woondoeleinden (nader uit te werken)" gelegd. Behalve dat de BRU een reductie van de omvang van het Leidsche Rijn Park door het toevoegen van woningbouwlocaties betreft en woningbouw binnen het Lint in onze ogen ongewenst is, ontbreekt het voor dit deelgebied van Leidsche Rijn voorsnog aan een programma voor woningbouw. Het BRU begrijpt de gedachte van het rood voor groen bouwen, maar is van mening dat er eerst regionale afspraken gemaakt moeten worden over aantallen en differentiatie (verhouding sociaal-vrije sector) voordat ingestemd kan worden met het door de gemeente gewenste woningbouwprogramma. Het voorontwerpbestemmingsplan wijkt op een aantal punten substantieel af van het RSP. Het gaat daarbij zowel om een ruimtelijke- als programmatische afwijking. Wij adviseren u om het plan in de ontwerp-fase voor te leggen aan het regionaal Coördinatie Team en/of de stuurgroep RSP.	ingepast kunnen worden en een kwaliteitsimpuls kunnen zijn voor het gebied. 3. In het ontwikkelingsplan Rijsche Park (2000) wordt reeds gesproken over een substantiële toevoeging van woningbouw in het park. In het verleden is woningbouw bij de planvorming nooit uitgesloten geweest. 4. Het Leidsche Rijn Park is voor Nederlandse begrippen bijzonder groot. Met een oppervlakte van ca. 300 ha. is het park ongeveer zo groot als de binnenstad van Utrecht. De ervaring, onder andere met het Vondelpark in Amsterdam (45 ha.), leert dat de gemeente een grote inspanning zal moeten leveren om het Jac.P. Thijsseint, de Vikingrijn en de Binnenhof goed te realiseren en te onderhouden. Deze parkelementen zijn samen 90 ha. groot. Alleen het beheer van een 90 ha. kerngebied zal een grote inspanning vergen. In het bestemmingsplan is in beperkte mate woningbouw binnen het Jac.P. Thijsseint mogelijk, namelijk op de bestemming UW1 (gedeeltelijk) en UGD4. Het merendeel van de beoogde woningbouw komt buiten het Lint te liggen. Het Lint ligt overigens niet strakker rond de kern van het park dan eerder was beoogd, zie hiervoor ook de afbeeldingen in paragraaf 2.5 van de Toelichting. Wat betreft de differentiatie van de woningbouw, kiest de gemeente ervoor om uitsluitend dure woningen te realiseren. De gemeente zal het ontwerp bestemmingsplan in het BRU aan de orde stellen.
3	Kamer van Koophandel Utrecht	A- Langs de Utrechtseweg en de Wilhelminalaan is een aantal bedrijven gevestigd waarvoor, door de verbreding van de spoorlijn en de aanleg van de Noordelijke Stadsas, de bestemming van een deel van hun perceel verandert. Bij de bedrijven op de Wilhelminalaan 4 t/m 10 ligt de nieuwe bestemmingsgrens zelfs over bestaande bebouwing heen. Wij gaan ervan uit dat u in overleg met de betreffende bedrijven op zoek gaat naar een passende oplossing voor het voortbestaan van het bedrijf. Dit kan op de huidige locatie of op een nieuwe locatie. A- De gemeente en Prorail hebben een samenwerkingsovereenkomst gesloten i.v.m. spooruitbreiding door het Leidsche Rijn Park. Prorail en de gemeente zullen in goed overleg de bedrijven benaderen en deze bedrijven schadeloosstellen op basis van de onteigeningswet. Indien deze bedrijven in afgeslankte vorm niet op de huidige locatie kunnen worden gehandhaafd/ingepast ligt het initiatief tot het vinden van een vervangende locatie bij het bedrijf zelf.

		B- Het Leidsche Rijn Park ligt precies tussen de twee kernen Vleuten en De Meern in. Wij vinden het belangrijk dat de bestaande centra van Vleuten en De Meern goed onderling verbonden blijven. Voorwaarde voor realisatie van het plan moet zijn dat de bereikbaarheid van deze centra onderling gewaarborgd blijft.	B- De plannen voor het Leidsche Rijnpark, zoals genoemd in dit bestemmingsplan, hebben geen ingrijpende gevolgen voor de bereikbaarheid of verbondenheid van de twee kernen. De Europaweg blijft gehandhaafd. De verbinding via de Alendorperweg wordt afgesloten, maar hiervoor komt een verbinding via de Parkzichtlaan (ten oosten van het plangebied) in de plaats.
4	Woonadviescommissie (WAC)	A- Midden door het park loopt een spoorlijn. Hoe wordt de relatie tussen het noordelijke en het zuidelijke deel van het park gelegd en welke garanties worden ingebouwd voor de veiligheid (van de tunnels)? B- In het algemeen zouden wij graag zien dat deelplannen worden getoetst op aspecten van veiligheid. (Politie) C- Wij stellen voor deelplannen te laten toetsen op eisen van toegankelijkheid. Dat kan in de WAC, maar ook in het overleg met het BAT en/of de Solgu. D- Overigens pleiten we ervoor de plannen zoveel mogelijk uit te werken in dialoog met de bewoners van Leidsche Rijn en dat er antwoord gegeven wordt op vragen als: Wordt er bij aanleg van wandelpaden rekening gehouden met zogenaamde kleine routes, bijv. voor minder validen en senioren met een hondje? Worden de wandelroutes rijkelijk voorzien van bankjes (en afvalbakken)? E- Hoe wordt met de openbare verlichting in het park omgegaan? De WAC is voorstander van een goed verlichtingsplan voor de sociale veiligheid van het park. Maar veel licht is niet altijd de oplossing en zal bovendien leiden tot lichtverontreiniging.	A- Het Jac.P. Thijsse-land is de verbindende groene zone tussen noord en zuid. De tunnels zullen voldoen aan de landelijke veiligheidsnormen. B. Dit gebeurt in een regulier overleg het Coördinatieteam Openbare Ruimte (COR), waarin de plannen getoetst worden aan veiligheid. De plannen zijn dan in een verder stadium en zal om deelplannen gaan. C. Eisen van toegankelijk worden ook in het COR getoetst. In het COR zijn de gemeentelijke diensten vertegenwoordigd (zoals o.a. DSO en DSB) en tevens is BAT/Solgu lid. Zij krijgen dan ook alle relevante ontwerpen toegestuurd. Recent zijn in de Atlas Openbare Ruimte voor Leidsche Rijn (concept 2004) aanvullende eisen opgenomen op verzoek van BAT/SOLGU. D- Er is een communicatietraject opgezet voor de verschillende deelgebieden. Zo komen de plannen voor de Binnenhof op interactieve wijze tot stand en worden voor het Lint en de woningbouwlocaties adviesgroepen van bewoners en andere belangstellenden opgericht. Zoals hiervoor is aangegeven worden inrichtingsplannen getoetst door het COR. Behalve de toegankelijkheid behoren ook zitbanken en afvalbakken tot de onderwerpen die in het COR worden bekeken. E- In het park wordt een bewuste keuze gemaakt in de verlichting. Niet alle paden zullen verlicht worden ivm ecologie en verstoring. Er komt geen verlichting van de track van het Jac.P. Thijsse-land. Andere doorgaande fiets- en wandelroutes zullen wel verlicht worden, zoals de routes langs de

		stadssassen, Wilhelminalaan/Europaweg, Alendorperweg/Esdoornlaan, Utrechtseweg, Hof ter Weydeweg. F- Natuurlijk zullen voldoende mogelijkheden gecreëerd worden voor zomers parkgebruik. G- Ja, als het voldoende vriest. De lelievijver in de Binnenhof zal een prachtige gelegenheid bieden. Daarnaast, in de verdere toekomst, de Vikingrijn. H- De toegangen van het Jac.P. Thijsse-plantsoen vinden plaats vanuit de bestaande en met name toekomstige woonwijken. Afhankelijk van de inrichting van deze aangrenzende wijken worden logische entrees gemaakt voor de bewoners die aansluiten op de inrichting van de woonwijken. De toegangen voor De Binnenhof zijn voorzien door aftakkingen vanaf het Jac.P. Thijsse-plantsoen, vanaf de Alendorperweg en Utrechtseweg. I- Deze suggestie wordt ter harte genomen. Voor de Binnenhof en het Lint zijn echter al beplantingsplannen bekend met Eiken en Beuken. In de Binnenhof staan oude fruitbomen (peren en noten) die zoveel mogelijk worden behouden. J - Bij het Jac.P. Thijsse-plantsoen zullen kruisingen met autoverkeer zoveel mogelijk worden beperkt. Verkeerskundige aspecten komen eveneens in het COR aan de orde.	stadssassen, Wilhelminalaan/Europaweg, Alendorperweg/Esdoornlaan, Utrechtseweg, Hof ter Weydeweg. F- Natuurlijk zullen voldoende mogelijkheden gecreëerd worden voor zomers parkgebruik. G- Ja, als het voldoende vriest. De lelievijver in de Binnenhof zal een prachtige gelegenheid bieden. Daarnaast, in de verdere toekomst, de Vikingrijn. H- De toegangen van het Jac.P. Thijsse-plantsoen vinden plaats vanuit de bestaande en met name toekomstige woonwijken. Afhankelijk van de inrichting van deze aangrenzende wijken worden logische entrees gemaakt voor de bewoners die aansluiten op de inrichting van de woonwijken. De toegangen voor De Binnenhof zijn voorzien door aftakkingen vanaf het Jac.P. Thijsse-plantsoen, vanaf de Alendorperweg en Utrechtseweg. I- Deze suggestie wordt ter harte genomen. Voor de Binnenhof en het Lint zijn echter al beplantingsplannen bekend met Eiken en Beuken. In de Binnenhof staan oude fruitbomen (peren en noten) die zoveel mogelijk worden behouden. J - Bij het Jac.P. Thijsse-plantsoen zullen kruisingen met autoverkeer zoveel mogelijk worden beperkt. Verkeerskundige aspecten komen eveneens in het COR aan de orde.
5	KPN OVN OAS Rayon Midden	Wordt er in de deelontwerpen rekening gehouden met de mooie zomeravonden (en dagen), picknicken, evt. vuurtjes en kinderen die spelen in het water? G- Er kan in de winter geschaapt worden in het park? H- Hoe is de toegang tot het park vanuit de wijken geregeld? I- Graag zagen wij dat het park rijkelijk voorzien wordt van planten en bomen die lekker ruiken en van eetbare planten en bomen. J- Zorgvuldige detaillering van de plekken waar ongelijksoortige verkeerssoorten elkaar kruisen (bijv. wandelaars en fietsers).	Bij de gemeente is één straatpad bekend, in het zuiden van het plangebied. Dit staat op de plankaart ingetekend. Uitgangspunt bij de realisatie is en blijft het rapport Nieuwe stad, schoon water. Het Schetsplan oppervlaktewaterstelsel Leidsche Rijn Park wordt binnenkort vastgesteld door de gemeente. Hierin wordt ervan uitgegaan dat in de eindsituatie 9% van het parkoppervlak uit water bestaat. In de reactie van HDSR is aangegeven dat er naar wordt gestreefd dat in de eindsituatie de wateroppervlakte in het noordelijk deel van het plangebied ongeveer 10,3% van het totale oppervlak
6	HDSR	Straalverbindingsspaden dienen vrijgehouden te worden van hoge objecten. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) is sinds de start van de realisatie van de VINEX-locatie Leidsche Rijn betrokken bij het ontwerp van het duurzame en autonome watersysteem van Leidsche Rijn. In 1998 is het plan <i>Nieuwe Stad, Schoon Water</i> door de besturen van de gemeenten Vleuten-De Meern en Utrecht, de provincie Utrecht en HDSR vastgelegd. De waterhuishouding van het Leidsche Rijn Park is van dit	Uitgangspunt bij de realisatie is en blijft het rapport Nieuwe stad, schoon water. Het Schetsplan oppervlaktewaterstelsel Leidsche Rijn Park wordt binnenkort vastgesteld door de gemeente. Hierin wordt ervan uitgegaan dat in de eindsituatie 9% van het parkoppervlak uit water bestaat. In de reactie van HDSR is aangegeven dat er naar wordt gestreefd dat in de eindsituatie de wateroppervlakte in het noordelijk deel van het plangebied ongeveer 10,3% van het totale oppervlak

	overallplan afgeleid. Een verdere detaillering is door het Projectbureau gemaakt in het conceptrapport <i>Schetsplan oppervlaktewaterstelsel Leidsche Rijn Park</i>, 2003. Deze detaillering is in nauwe samenspraak met het waterschap tot stand gekomen. Voor de vertaling naar het ontwerp-bestemmingsplan is overleg geweest tussen de gemeente en het waterschap. Dit kwam overigens tot stand nadat het voorontwerp reeds gereed was. Het proces zou ontegenzeggelijk vlotter verlopen zijn als het waterschap eerder bij de RO procedure betrokken was geweest. Het waterschap adviseert positief op het voorontwerp-bestemmingsplan mits de opmerkingen die in de bijlage zijn weergegeven worden verwerkt door de gemeente. Het waterschap hecht met name veel belang aan de garantie van het realiseren van de ontwerp-waterhuishouding zoals verwoord in het (concept)plan van het projectbureau. Zoals op 27 mei jongstleden afgesproken, zal dat gebeuren door de te realiseren oppervlakten aan oppervlaktewater te vermelden. Deze oppervlakten gelden als randvoorwaarden bij verdere uitwerkingen van het bestemmingsplan middels artikel 11 WRO procedures.	bedraagt. In het zuidelijk deel gaat het om ongeveer 8,7%. Dit is meer dan de bestaande situatie en anders dan het Schetsplan. Reden om het oppervlak open water uit te breiden is, dat er rekening wordt gehouden met de aan- en afvoer van water uit de omliggende woonwijken. Deze streefpercentages betekenen een forse toename van de hoeveelheid oppervlaktewater. Op dit moment zijn de financiële consequenties hiervan niet te overzien. Evenmin is duidelijk hoe deze streefpercentages passen binnen de afspraken van Nieuwe stad, schoon water: is het wel nodig om in het Leidsche Rijn Park zoveel oppervlaktewater te creëren? Daarom wil de gemeente nu niet verder gaan dan in de waterparagraaf vast te leggen dat er geen verslechtering van de waterhuishouding mag plaatsvinden. Daarnaast wordt vastgelegd dat indien er bebouwing in het plangebied bij komt, wordt bekeken of het nodig is om meer oppervlaktewater toe te voegen om water te kunnen vasthouden en bergen. De hoofdwatergangen genieten daarnaast extra bescherming, doordat deze op de kaart en in de voorschriften als Water zijn bestemd. Bij de uitwerking van de bestemmingen UW en UGD zal HDSR worden betrokken, door in de voorschriften vast te leggen dat het advies van de waterbeheerder moet worden gevraagd.
	Voorschriften - De doeleindenomschrijving water moet worden toegevoegd aan de bestemmingen/artikelen: 8 (sportieve recreatie; manege), 11 (woondoeleinden), 12 (woondoeleinden, standplaatsen), 13 (bedrijfsdoeleinden), 14 (horecadoeleinden) en 15 (Agrarische doeleinden). - Aan alle bestemmingen/artikelen moet het doeleinde waterbouwkundige voorzieningen (geen gebouw zijnde) worden toegevoegd. Dit is nodig om een mogelijke maaibootinlaatplaats, duiker of stuw te realiseren. - In het voorontwerp bestemmingsplan staat niets vermeld over hemelwaterafvoer, terwijl dit wel ruimtelijk relevant is; => toevoegen aan de bouwvoorschriften van art. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 en 15:	Voorschriften - Deze opmerking wordt verwerkt. - In artikel 22 van de voorschriften is een algemene vrijstelling opgenomen, onder meer ten behoeve van genoemde waterbouwkundige voorzieningen met een maximum van 75 m3. Een aparte regeling per bestemming is dus niet nodig. - In de toelichting zal worden vastgelegd dat indien er bebouwing in het plangebied bij komt, wordt bekeken of het nodig is om meer oppervlaktewater toe te voegen om water te kunnen vasthouden en bergen.

	"Vergroting van verharde oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie dient gecompenseerd te worden door extra berging van water. Dakvlakken, die rechtstreeks op het oppervlaktewater afvoeren, mogen geen uitloogbare materialen bevatten. Hemelwaterafvoer van overig toegenomen verhard oppervlak mag niet naar de rioolwaterzuivering worden afgevoerd tenzij dit door de beheerder is toegestaan." Plankaart - De loop van de Alendorper Vlietloot parallel aan de Parkzichtlaan heeft in de plankaart ten zuiden van het nieuwe sportpark UVV twee scherpe hoeken. De hoofdwatgang zal hier vloeiend moeten aansluiten op de bestaande primaire watgang die naar de Alendorperweg voert. - De aanduidingen in de legenda voor bestemmingen transportleidingen, rioolpersleiding en waterleiding komen niet overeen met de aanduidingen (lijnen) in de plankaart. Toelichting - H 3.4.4.: de hier genoemde Vleutensewewatering heet de Enghwetering. Dit is ook van belang voor de naam van de woningbouwlocatie. - H 3.4.4.: Niet het waterschap maar de gemeente Utrecht wenst een grotere capaciteit (en daarmee ook grotere breedte) van de Enghwetering. Het projectbureau Leidsche Rijn wenst dat samen met het waterschap en de provincie middels de Taakgroep Watersysteem Leidsche Rijn. - H 3.4.7.: In de tekst opnemen dat de waterverbinding tussen de Alendorperwetering en de hoofdwatgang in Vleuterweide noodzakelijk (en zeer ruimtelijk relevant) is voor de zone rond de Esdoornlaan en de Europaweg. (zie ontwerp Schetsplan oppervlaktewaterstelsel Leidsche Rijn Park) - H 5.2. Water Dit is de zogenaamde waterparagraaf. Hierin is nadrukkelijker aandacht nodig voor:	Plankaart - De scherpe hoeken worden veroorzaakt door de bestaande eigendomssituatie en de aansluiting van de bestaande op de nieuwe sloot. Getracht wordt door grondruil tot een logischere aansluiting te komen. In het ontwerp van het Jac.P. Thijsselint wordt hier verder naar gekeken en zo nodig wordt het bestemmingsplan hierop aangepast. - Wij zien geen verschil tussen legenda en kaart. Toelichting - De naam wordt aangepast. - Hier spelen ook cultuurhistorische en landschappelijke belangen. Een eventuele capaciteitsvergroting zou bijvoorbeeld ook kunnen worden gerealiseerd door parallel aan de Enghwetering een watgang te maken of door het uitdiepen van de wetering. Dit wordt nog nader uitgewerkt. In het bestemmingsplan in de Enghwetering in zijn huidige vorm vastgelegd, dit houdt alle opties open. - Dit zal in de tekst worden verwerkt. - De tekst zal met deze punten worden uitgebreid en herschreven. Het concept Schetsplan oppervlaktewaterstelsel Leidsche Rijn Park wordt
--	---	--

		a) Beleidskader water en RO. b) Kenmerken en gewenste ontwikkelingen watersysteem en waterketen, knelpunten en kansen. c) De overeenkomsten en knelpunten tussen grondgebruik, bestemmingen en waterhuishouding. De wijze waarop hiermee in de ruimtelijke ontwikkelingen wordt omgegaan. d) De wijze waarop dit vertaald is naar plankaart en voorschriften. e) Verslaglegging van gevoerd overleg tussen gemeente en waterbeheerder. Het waterschap adviseert deze alinea te beginnen met uitleg over de ambities van het watersysteem van Leidsche Rijn en de betrokken partijen. Hier is uitleg gewenst over het ontwerp Nieuwe Stad, Schoon Water van het Projectbureau Leidsche Rijn uit 1997 en de Taakgroep Watersysteem Leidsche Rijn. Het is namelijk niet alleen Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden maar gemeente Utrecht zelf die verantwoordelijk is voor de ambities, het ontwerp, de uitvoering en het beheer & onderhoud van het watersysteem. In deze alinea is een verwijzing naar ontwerp Schetsplan oppervlaktewaterstelsel Leidsche Rijn Park gewenst. Om de uitgangspunten van het ontwerp voor het Schetsplan oppervlaktewaterstelsel Leidsche Rijn Park goed te verwoorden in het ontwerp-bestemmingsplan (waarvan delen nog uitgewerkt gaan worden) stelt HDSR voor te realiseren hectares oppervlaktewater op te nemen. Deze hectares (en hieraan gerelateerde percentages) zijn afkomstig van het ontwerp waterhuishoudingsplan van het Projectbureau Leidsche Rijn (december 2003). In een tabel behorend bij de brief van HDSR zijn de hectares en percentages oppervlaktewater voor het park ten noorden van de spoorlijn en ten zuiden van de spoorlijn weergegeven.	aangepast en zal door de gemeente worden vastgesteld. Dit rapport zal als onderlegger voor het bestemmingsplan worden gebruikt.
7	VROM	A- Hogedruk aardgastransportleidingen In de toelichting onder 5.5 geeft u aan dat er in het noordelijke deel van het plangebied van noord naar zuid een aardgastransportleiding loopt. De minimale bebouwingsafstand voor deze leiding van 10 meter is gebaseerd op de VROM-circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" van 26 november 1984. De	A- Gastransport Services heeft in een zakelijk recht een bebouwingsafstand van 4 meter vastgelegd. Op basis van de VROM-circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' (26 november 1984) zal in het bestemmingsplan in artikel 20 een bebouwingsafstand van 20 meter worden gehanteerd. De diameter lijkt ons niet relevant.

	minimale bebouwingsafstand en de toetsingsafstand zijn echter niet geregeld in de voorschriften bij dit ontwerpbestemmingsplan. Ik adviseer u de voorschriften hiermee aan te vullen. Tevens dient u in de toelichting aan te geven welke diameter gasleiding het betreft en wat de toetsingsafstand is. B- In paragraaf 3.4.5. is tevens vermeld dat langs de Burg. Middelweerdweg een hogedrukgasleiding met bijbehorende bebouwingsvrije zone voorkomt. U dient hierover in de toelichting aan te geven welke diameter gasleiding het betreft en wat de toetsingsafstand is. De minimale bebouwingsafstand en de toetsingsafstand zijn niet geregeld in de voorschriften bij dit ontwerp-bestemmingsplan. Ik adviseer u de voorschriften hiermee aan te vullen. Tenslotte verzoek ik u deze op de plankaart op te nemen. C- Luchtkwaliteit In paragraaf 5.1.4. is geconstateerd dat niet wordt voldaan aan de 24-uursnorm voor fijn stof zoals deze is opgenomen in het Besluit Luchtkwaliteit in 2001. Terecht merkt u op dat dit thans voor geheel Nederland het geval is en dat daarom gewacht wordt op uitkomsten van nader onderzoek en daarop gebaseerd nader geformuleerd beleid. U concludeert dat de luchtkwaliteit op grond van bovenstaande geen belemmeringen oplevert voor de nieuw te bouwen gevoelige bestemmingen. Echter uit recente jurisprudentie blijkt dat het bevoegde gezag, omwille van de in artikel 13 van het besluit Luchtkwaliteit genoemde grenswaarde die geldt per 1-1-2005, geen ongemotiveerde besluiten mag nemen die het voldoen aan de dan geldende grenswaarde voor de concentratie van zwevende deeltjes in gevaar brengen. Ik verzoek u dan ook bij wijze van een goede ruimtelijke ordening, het feit dat het besluit luchtkwaliteit op de grenswaarde voor fijn stof wordt overtreden, zeer nadrukkelijk in het gehele afwegingskader voor dit bestemmingsplan mee te nemen. D- Watertoets Uit de plantoelichting blijkt niet of er overleg is gevoerd met de waterbeheerder. Het is verplicht dat het advies van de waterbeheerder in het bestemmingsplan worden	B- Deze leiding heeft, gezien het drukniveau in deze leiding, niet in het bestemmingsplan te worden vastgelegd, de tekst zal hierop worden aangepast. C- Zie het antwoord bij vraag 1Q. D- Zie het antwoord bij vraag 6.
--	---	--

		meegenomen. Ik verzoek u alsnog hierin te voorzien. E- Handhavingsparagraaf U heeft d.m.v. dit bestemmingsplan een voor de burgers duidelijk en herkenbaar beleid geformuleerd. Op grond daarvan mag van de gemeente verwacht worden dat zij zal optreden als de voorschriften van het bestemmingsplan niet worden nageleefd. Immers de bescherming van het plangebied loopt gevaar als er in strijd met het bestemmingsplan zou kunnen worden gebouwd of dat het gebouwde in strijd met het bestemmingsplan zou kunnen worden gebruikt. Ik adviseer uw College daarom een handhavingsparagraaf op te nemen in het bestemmingsplan.	E- In de toelichting zal een handhavingsparagraaf worden toegevoegd.
8	Gastransport Services	A- De ligging van de twee gastransportleidingen is niet geheel overeenkomstig onze gegevens die op de plankaart zijn aangegeven. Wij doen u de plankaarten toekomen waarop de ligging van de leidingen is aangegeven. Tevens is op plankaart "1 van 2" de toekomstige ligging van de leidingen aangegeven zoals deze in verband met de verbreding van het spoor zullen worden verlegd. Wij verzoeken u de plankaarten dienovereenkomstig aan te passen. Ter informatie is tevens de langs de Europaweg gelegen transportleiding aangegeven. B- In paragraaf 5.5 "Kabels en leidingen" van de toelichting staat aangegeven dat in het plangebied een hoofdtransportleiding voor aardgas voorkomt, die het noordelijke deel van het plangebied van noord naar zuid doorsnijdt; voor bebouwing geldt een afstand van 10 meter. Zoals bovenstaand mag blijken is in het onderhavige gebied een tweetal transportleidingen voor aardgas gelegen. Tevens is de breedte van het bebouwingsverbod niet juist. Wij verzoek u dan ook de voorgaande passage als volgt te wijzigen: twee hoofdtransportleidingen voor aardgas, die het noordelijke deel van het plangebied van noord naar zuid doorsnijden; de gronden gelegen binnen 4 meter aan weerszijden van de bestemming mogen niet worden bebouwd.	A- De plankaart zal op basis van uw gegevens worden aangepast. B- Genoemde 10 meter wordt op verzoek van VROM gewijzigd in 20 meter. Bebouwing binnen deze zone is alleen mogelijk met een vrijstelling van B&W. Daarbij adviseert de leidingbeheerder.

		C- In artikel 20, "Transportleidingen" van de voorschriften hebben de aardgasleidingen een regeling gevonden door middel van een primaire bestemming van een strook grond, met een breedte van 10 meter ter weerszijden van de leiding. Binnen deze strook is het oprichten van bebouwing en het uitvoeren van een aantal werkzaamheden niet zonder meer toegestaan. Om belemmeringen op de percelen waarin de leidingen zijn gelegen niet groter te laten zijn dan uit het oogpunt van een veilig en bedrijfszeker gastransport noodzakelijk is, verzoeken wij u de breedte van de medebestemming terug te brengen tot 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. D- Ons is gebleken dat de bestemming "Woondoeleinden, uit te werken 1" (UW1) over de leidingen is geprojecteerd. Wij verzoeken u bij de uitwerking van deze bestemming goede notie te nemen van de richtlijn van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, getiteld: "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen" onder kenmerk DGMH/B nr. 0104004 van 26 november 1984. Tevens verzoeken wij u onze maatschappij te betrekken bij deze uitwerking.	C- Zie hiervoor onder B. D- Tijdens het maken van een stedenbouwkundig plan voor deze locatie zal contact met u worden opgenomen.
9	Eneco Energie Infra Utrecht N.V.	geen opmerkingen	
10	Ministerie van Economische Zaken - Regio Noord- West	geen opmerkingen	
11	Ministerie van Defensie - Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen	geen opmerkingen	
12	Ministerie van V&W - Rijkswaterstaat	geen opmerkingen	
13	Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij	geen opmerkingen	
14	Nederlandse Spoorwegen	geen opmerkingen	
15	Prorail	geen opmerkingen	

Provinciaal beleid Het provinciaal ruimtelijk beleid is neergelegd in het streekplan Utrecht. Op de streekplankaart heeft het plangebied de aanduiding stedelijk gebied. Het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming. Het ontwerpbestemmingsplan is geheel in de lijn met de intenties van het streekplan voor wat betreft nieuwe woningbouwlocaties: woningen én tijdig aanwezige aantrekkelijke groenvoorzieningen. In nieuw aan te leggen woongebieden is het van belang dat wordt gestreefd naar goede, bij de omvang van het woongebied passende groenvoorzieningen. Het streekplan noemt het Leidsche Rijn Park, centraal in het ontwikkelingsgebied, als groenelement van formaat, belangrijk voor de kwaliteit van Leidsche Rijn Het bestemmingsplan is voorts in overeenstemming met het Regionaal Structuurplan.	Van deze opmerking wordt kennisgenomen.
Planbeoordeling Wij waarderen de intenties die uit het ontwerpbestemmingsplan spreken. U streeft naar een hoogwaardig stadspark met daarin verschillende functies. Maar niet voor niets kenschetst u de financiering van het Leidsche Rijn Park als een megaprogave. Voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid van het plan kan alleen zekerheid worden gegeven omtrent de eerste fase. Van de tweede fase is dat nog volstrekt onduidelijk. In antwoord op een artikel 10 Bro-reactie zegt u dat als om welke redenen dan ook fase twee projecten niet kunnen worden uitgevoerd, er een Leidsche Rijn Park gerealiseerd is met een op onderdelen gewijzigde ambitie. Vooralsnog gaat u ervan uit dat de lange termijnstrategie voor het park (een tijdshorizon van 25 jaar) zal leiden tot het voor ogen staande volwaardige park. Wij spreken de hoop uit dat de in het bestemmingsplan opgenomen (hoge) ambities uiteindelijk in zijn geheel waar gemaakt kunnen worden. De belangrijkste onderdelen van het plan kunnen echter in de looptijd van het plan gerealiseerd worden: woningbouw, sportverplaatsingen etc. én, weliswaar nog sober van opzet, groenvoorzieningen. Voor ons is dit aanleiding om met het voorliggende bestemmingsplan in te stemmen.	De wijziging van de Enghweteringlocatie in openbaar groen, die n.a.v. de motie over Parksparend bouwen is doorgevoerd, heeft als gevolg dat de ambities in de 1e fase soberder zijn van uitvoering. Voorop staat dat er een groen- cq. recreatievoorziening komt voor de nieuwe bewoners en deze ambitie zal binnen deze bestemmingsplanperiode gehaald kunnen worden. De hoge ambities op de lange termijn blijven echter staan en worden door deze aanpassing niet onmogelijk gemaakt. De tweede grote wijziging, een geheel bestemd Parklint, ook bij de Enghlaan, in plaats van een reservering, geeft juist meer zekerheid voor het vervolmaken van een van de belangrijkste recreatieve- en groenvoorziening in fase 1.

Woningbouw Vanwege de beoogde woningdifferentiatie is afstemming nodig in regionaal verband. Wij hebben begrepen dat inmiddels overleg is opgezet tussen u en het BRU. Wij adviseren aan Gedeputeerde Staten een oordeel over het verlenen van een algemene verklaring van geen bezwaar op te schorten tot na dit overleg.	Inmiddels is het BRU akkoord met de voorgestelde woningbouw in het Leidsche Rijn Park. Woningbouw wordt als positieve bijdrage aan de regionale productie van de komende jaren ervaren, namelijk als extra productie t.o.v. de afgesproken productie in Leidsche Rijn. De genoemde woningbouwcategorieën worden niet als een probleem gezien tegen de achtergrond dat Utrecht haar doelstelling om de sociale voorraad op 40% te brengen toch wel haalt. De besteding van opbrengsten van de woningbouw ter dekking van tekorten op het Park werd ondersteund, vanuit het geconstateerde besef dat die keuze aan de Gemeente Utrecht is.
Geluid Een geluidsparagraaf alsmede een akoestisch onderzoek ontbreken nog. Een eventuele hogere grenswaardeprocedure voor de nieuwbouw op twee uit te werken woningbouwlocaties (Vleutensewetering en Burg. Middelweerdweg) en op vier van vijf bestemmingen "Uit te werken gemengde doeleinden" (Wilhelminalaan, Europaweg, omgeving zwembad en Alendorperweg), dient te zijn afgerond alvorens het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.	Inmiddels is het akoestisch onderzoek afgerond. Wij zullen het initiatief nemen om voor de uit te werken bestemmingen een hogere grenswaarde procedure in gang te zetten.
Water Wij onderzoeken u nog aandacht te schenken aan de watertoets. Het in antwoord op de artikel 10 Bro-reactie genoemde "Schetsplan oppervlaktewaterstelsel Leidsche Rijn Park" ontbreekt bij het ontwerpbestemmingsplan. Tevens is dit schetsplan deels achterhaald en onderzoeken wij u een actueel waterhuishoudingsplan op te stellen. De watertoets vraag alle wateraspecten in beeld te brengen ten behoeve van een afgewogen besluit over de ruimtelijke inrichting. Hieronder valt ook de waterkwaliteit. Het is dan ook noodzakelijk dat in het bestemmingsplan wordt ingegaan op de invloed van de bestemmingen en het ruimtegebruik (bijvoorbeeld de sportvelden waar mest en bestrijdingsmiddelen worden gebruikt) op de (grond)waterkwaliteit.	Het 'Schetsplan Water' is geactualiseerd en nader uitgewerkt tot het 'Waterstructuurplan Leidsche Rijn Park'. Dit plan is vastgesteld in de Taakgroep Water van Leidsche Rijn waar ook de HdsR zitting in heeft en voldoet aan de uitgangspunten zoals die zijn vastgesteld in "Nieuwe Stad Schoon Water". De waterkwaliteit van het Leidsche Rijn Park wordt in Nieuwe Stad Schoon Water uitvoerig aan de orde gesteld. In dit waterstructuurplan zijn de genoemde eisen overgenomen. Het waterstructuurplan in relatie tot dit bestemmingsplan is in een nader overleg besproken met de HdsR. Bij dit overleg is ook de waterparagraaf in de toelichting besproken en daarop aangepast.

Leidingstrook

Wij verzoeken u aandacht te schenken aan de grote leidingen in het gebied.

Deze zijn geverifieerd met de kaart zoals die is ontvangen van de Gasunie . De voorschriften zijn aangevuld met de minimale bebouwingsafstand en de toetsingsafstand zoals het ministerie van VROM heeft geadviseerd.

Bijlage 4: Waardevolle groenelementen

Noordelijk deel van het plangebied:

- Restant van groen langs een oude turfkade, bestaande uit bosplantsoen met wilg, eik en es.
- Laanbeplanting langs de Enghlaan tussen de Smalle Themaat en de spoorlijn, bestaande uit fruitbomen, populier, els.
- Laanbeplanting langs de Hof ter Weijdeweg bestaande uit essen.
- Laanbeplanting langs de voormalige Lage Themaat, bestaande uit iep, els en meidoorn.
- Groen langs de Vleutensewetering en een vletsloot, bestaande uit knotwilgen (ten noorden van de Vleutensewetering) en els (ten zuiden van de Vleutensewetering en langs de vletsloot tot Hof ter Weijdeweg 8).

Zuidelijk deel van het plangebied:

- Laanbeplanting langs de Enghlaan tussen de spoorlijn en de Utrechtseweg, bestaande uit appel en esdoorn.
- Voormalige oprijlaan Huis te Vleuten, bestaande uit fruitbomen.
- Laanbeplanting langs de Europaweg oostzijde, bestaande uit wilg en es.
- Windsingel achter Europaweg 18, bestaande uit esdoorn, els en populier.
- Laanbeplanting langs het begin van de Esdoornlaan, bestaande uit esdoorn.
- 'Brink' op de Alendorperweg, bestaande uit linde.
- Windsingel langs de Alendorperwetering zuidzijde, bestaande uit els.
- Windsingel langs de Burg. Middelweerdweg, bestaande uit els en populier.

BIJLAGE 5: LIJST MONUMENTEN EN BEELDBEPALENDE BEBOUWING

Bijlage 5: Lijst van monumenten en beeldbepalende bebouwing

adres	omschrijving	type
Alendorperweg 2	woonhuis uit eerste helft 20e eeuw, beeldbepalend vanwege architectuur	beeldbepalend
Alendorperweg 4	woonhuis met schuur uit ca 1915, beeldbepalend vanwege de architectuur en cultuurhistorisch interessant als karakteristieke bebouwing langs de Alendorperweg	beeldbepalend
Alendorperweg 8	langhuisboerderij uit 1918, beeldbepalend vanwege typologie en hoofdvorm en als onderdeel van historische bebouwing	beeldbepalend
Alendorperweg 10	tuinderswoning uit ca 1925, beeldbepalend vanwege architectuur, ligging en typologie	beeldbepalend
Alendorperweg 42a	Langhuisboerderij uit 1900, beeldbepalend vanwege typologie en hoofdvorm	beeldbepalend
nabij Alendorperweg 42a	Grenspaal voormalige grens tussen Vleuten en Utrecht	gemeentelijk monument
Alendorperweg 48	langhuisboerderij uit 1911, beeldbepalend vanwege typologie en architectuur	beeldbepalend
Alendorperweg 53	langhuisboerderij 19e-eeuws, beeldbepalend vanwege typologie en als ensemble met nr 55	beeldbepalend
Alendorperweg 55	zomerhuis 19-eeuw, beeldbepalend als ensemble met nr 53 (boerderij met zomerhuis)	beeldbepalend
Alendorperweg 56	tuinderswoning met schuur uit 1927, beeldbepalend vanwege typologie	beeldbepalend
Alendorperweg 57	gereformeerde kerk uit 1896, beeldbepalend vanwege typologie, architectuur en locaal-historische betekenis	beeldbepalend
Alendorperweg 75	landhuisje uit 1918, beeldbepalend vanwege typologie en architectuur	beeldbepalend
Burg. Middelweerdweg	bewoningssporen uit Midden en Late Bronstijd	archeologisch rijksmonument
Englaan 6/6a	boerderij met bijgebouwen	gemeentelijk monument
Hindersteinlaan	Huis te Vleuten	archeologisch rijksmonument
ongenummerd		
Utrechtseweg 1-3	boerderij Huis te Vleuten	rijksmonument
Utrechtseweg 1-3	bijgebouw Huis te Vleuten	gemeentelijk monument
nabij Utrechtseweg 4	Grenspaal terrein Himsmade	gemeentelijk monument
Utrechtseweg 7a	smeedijzeren toegangshekwerk, 19-eeuws, beeldbepalend vanwege architectonische waarde	beeldbepalend
Utrechtseweg 12	woonhuis	gemeentelijk monument
Utrechtseweg 14	landhuis uit 1926, beeldbepalend vanwege typologie	beeldbepalend
Utrechtseweg 23	villa uit 1928, beeldbepalend vanwege typologie en architectuur	beeldbepalend
Wilhelminalaan 12	woonhuis uit 1924, beeldbepalend vanwege typologie en architectuur	beeldbepalend
Wilhelminalaan 16	Kassencomplex uit ca 1916, beeldbepalend vanwege historische waarde	beeldbepalend
't Zand/Castellumlaan	Hoge Woerd: voormalige Romeinse nederzetting	archeologisch rijksmonument

