

9 Leidsche Rijn Park – van plan tot uitvoering

Veroniek Bezemer

9.1 Inleiding

Leidsche Rijn is de grootste VINEX-locatie in Nederland waar tot 2018 circa 30.000 woningen zullen verrijzen. Het bijbehorende groen zal worden gerealiseerd in enkele kleine parken verspreid over de wijk en een groot centraal park – het Leidsche Rijn Park. De grote omvang van dit park, ruim 300 hectare, maakt het geen gemakkelijke opgave; er moeten gronden verworven worden, het ontwerp moet gecombineerd worden met de bestaande en enkele nieuwe functies in het gebied en tenslotte moet ook de financiering geregeld worden.

Het Milieu- en Natuur Planbureau heeft opdracht gegeven voor deze studie naar de ontwikkeling van het Leidsche Rijn Park om op die manier meer inzicht te krijgen in de achtergronden van het van de grond komen van groene projecten in en om de stad. Vooral de financiële situatie rondom verwerving en inrichting is een thema voor het Milieu- en Natuurplanbureau.

9.2 Leidsche Rijn

Het plan

In 1993 werd door het Ministerie van VROM in de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra een aantal uitbreidingsgebieden aan de rand van steden aangewezen. Leidsche Rijn was daarbij de woningbouwlocatie voor Utrecht. Eén van de doelen van de VINEX-locaties is het terugwinnen van de koopkrachtige bewoners voor de stad.

Leidsche Rijn is vernoemd naar het riviertje de Leidsche Rijn dat door het gebied stroomt. Het plangebied ligt ten westen van de stad Utrecht en wordt begrensd door de A2 in het noorden, het Amsterdam-Rijnkanaal in het oosten en de A12 in het zuiden. Het hart van Leidsche Rijn ligt op 6 kilometer afstand van het centrum van Utrecht. De oppervlakte van de locatie is bruto meer dan 2.500 hectare. In het Masterplan wordt hierbinnen ruimte gereserveerd voor 30.000 woningen, 700.000 m² kantooroppervlak en 28 hectare bedrijventerrein. Verder wordt midden in het plangebied het Leidsche Rijn Park met een omvang van 310 hectare gepland (fig. 9.1). Dit is 12% van het plangebied.

In 1994 wordt er in aansluiting op de aanwijzing in de VINEX opdracht verleend door de gemeentebesturen van Utrecht en Vleuten-De Meern voor het opstellen van een Masterplan voor Leidsche Rijn Utrecht. Riek Bakker gaat met deze opdracht, die binnen een jaar moet worden voltooid, aan de slag. In 1995 is het Masterplan gereed.

In 1997 verschijnt de Ontwikkelingsvisie als vervolg op het Masterplan. In deze visie worden de ideeën uit het Masterplan uitgewerkt tot concrete projecten. In december 1997 wordt de eerste paal geslagen en start de uitvoering van de Ontwikkelingsvisie. Binnen een jaar, in oktober 1998, wordt de sleutel uitgereikt aan de eerste bewoners van Leidsche Rijn. Vanaf 2001 komt de verantwoordelijkheid voor Leidsche Rijn geheel bij de gemeente Utrecht te liggen vanwege de samenvoeging met Vleuten-De Meern.

Vanwege de omvang van de bouwlocatie en de benodigde tijd om te bouwen (er wordt tot 2017 gebouwd) is het niet mogelijk om alle plannen van het begin af aan tot in details uit te werken. In de loop van de tijd wijzigen inzichten, vraag en aanbod en de plannen moeten daar flexibel genoeg voor zijn. Vandaar dat er in 2003 een Actualisatie Ontwikkelingsvisie is verschenen die de periode 2003-2005 beslaat. In deze actualisatie blijft het raamwerk van de plannen hetzelfde. Wijzigingen komen voort uit algemene maatschappelijke ontwikkelingen die zich ook in Leidsche Rijn voordoen. Zo is er een stijging in de vraag naar grotere woningen en is er een toename in de mobiliteit. Verder zijn er interventies nodig vanwege het achterblijven van voorzieningen en goede mobiliteit in Leidsche Rijn.

In de visie die de basis vormt voor het Masterplan staan drie begrippen centraal:

- compactheid;
- duurzaamheid;
- identiteit.

Het plan is zo opgezet dat het enerzijds vanaf het begin houvast biedt, maar anderzijds ook flexibel genoeg is om in te kunnen spelen op onverwachte ontwikkelingen in de toekomst. Bijzondere elementen (de geïntegreerde A2, het Amsterdam-Rijnkanaal, het centrale park, de elementen van het waterhuishoudingsstelsel) in het gebied vormen daarbij het stabiele raamwerk en de vlekken (onder andere wonen en werken) liggen globaal vast en kunnen flexibel ingevuld worden.

Vanwege de ligging ten opzichte van enerzijds de grote stad Utrecht en anderzijds de kleine kernen Vleuten en de Meern, is het plan ook dusdanig opgezet dat het met beide woonomgevingen rekening houdt. Dit is gerealiseerd door richting Utrecht meer stedelijk te bouwen qua stijl en richting Vleuten en de Meern een kleinschaliger opzet te kiezen. Zo sluit de nieuwbouw aan op de bestaande gebouwde omgeving.

Communicatie

Jarenlang is de communicatie erop gericht om een beeld van Leidsche Rijn te geven zoals het zou gaan worden. Dit heeft geleid tot veel problemen omdat dat eindbeeld erg ver in de toekomst bleek te liggen. Bewoners hebben jarenlang op voorzieningen moeten wachten en dit heeft ook de prijs van de huizen doen dalen. Het imago van Leidsche Rijn is hierdoor ook aangetast. Inmiddels is het communicatiebeleid aangepast en spreekt men over realistische doelen; 'reële verwachtingen in een wenkend perspectief'. In de praktijk blijkt dit nog niet altijd even makkelijk uit te voeren en worden data van oplevering regelmatig weer naar achteren geschoven. (Grontmij et al, 2003)

Recente aanpassingen

Volgens de oorspronkelijke planning zouden er in 2005 20.000 woningen moeten zijn opgeleverd (Gemeente Utrecht, 2003a). Aangezien dit niet wordt gehaald streeft het Gemeentebestuur er nu naar dat er eind 2004 10.000 woningen zijn opgeleverd of in aanbouw zijn. De vertraging in de bouw komt voort uit vertragingen bij de reconstructie van het spoor en de A2, de complexe eigendomsverhoudingen in het gebied, de herijking van het woningbouwprogramma, de veranderingen in de rijksregelgeving en de problemen die zich voordoen bij het doorvoeren van formele procedures zoals bestemmingsplannen de Milieu Effect Rapportage (MER) (Gemeente Utrecht, 2003a). Het Projectbureau merkt vooral de vertragingen door gemeentelijke procedures. Indien de woningbouwopgave niet op tijd af is, betekent dat geen financieringsbijdrage van de rijksoverheid voor de woningbouw.

Oorspronkelijk zou Leidsche Rijn een autoluw karakter krijgen. Door toenemende mobiliteit is dit plan echter aangepast en zijn de parkeernormen opgeschroefd.



Fig 9.1 Plankaart van Leidsche Rijn Park

9.3 Leidsche Rijn Park

In 1997 werd het eerste concept voor het Leidsche Rijn Park gepresenteerd in het kader van een prijsvraag voor het park. West8 heeft deze prijsvraag toen gewonnen. De basis voor de prijsvraag was een programma van eisen van de gemeenten Utrecht en Vleuten-De Meern. Hierin werden zowel de omvang van het park als de archeologische waarden en de Oude Rijn meegenomen.

In eerste instantie was het park bedoeld als scheiding tussen de nieuwbouw en de bestaande kernen van Vleuten en de Meern. Deze rol vervult het park nog steeds, maar inmiddels behoren deze beide kernen tot de gemeente Utrecht en is het park midden in de nieuwe uitbreiding van de stad Utrecht komen te liggen.

In 2000 wordt in een definitief ontwerp raadsvoorstel van de gemeente Utrecht (14 september 2000) het volgende over het parkontwerp geschreven: "Het plan gaat vergezeld van een grondexploitatie, die sluit op saldo 0. Een deel van de kosten van aanleg worden gedekt uit het versterken van de parkranden door economische sterke functies." Dit is de eerste vermelding van woningbouw in het park. Deze woningbouw wordt pas in maart 2003 op de kaart van het Leidsche Rijn Park ingetekend en wel in het Programma van Eisen Leidsche Rijn Park (gemeente Utrecht, 2003b). In de inspraak volgen hierop verschillende reacties.

Halverwege februari 2004 is het Programma van Eisen Leidsche Rijn Park vastgesteld. Dit Programma van Eisen is de basis en de start voor de aanleg van het park. Drie ambities staan daarbij centraal die ook in het Masterplan voor Leidsche Rijn als woningbouwlocatie centraal staan:

- compactheid;
- identiteit
- duurzaamheid.

Het Leidsche Rijn Park is opgebouwd uit een aantal onderdelen. Het centrale parkdeel is de Binnenhof en deze wordt omringd door een parkmuur. De Binnenhof zal het karakter hebben van een park met rust, ruimte en groen. De bestaande bebouwing en infrastructuur blijft behouden en splitst de Binnenhof in tweeën. Ten zuidoosten en ten noorden van de Binnenhof komen de sportbossen, genoemd naar de combinatie van sportvelden in het bos. Rondom het geheel van Binnenhof, Parkmuur en Sportbossen komt het Jac. P. Thijsselint te liggen. Dit lint heeft een gemiddelde breedte van 30 meter weide met aan weerszijden een zoom van circa 15 meter bos en is totaal ongeveer 12 kilometer lang. Het lint zal bestaan uit parkgroen met daarin gescheiden infrastructuur voor verschillende recreatieve activiteiten. Het water in het Leidsche Rijn Park volgt de vorm van de Oude Rijn; een oude waterloop. Deze zal vooral langs de in het zuidoosten gelegen sportbossen en door de Binnenhof stromen. De woningbouw die noodzakelijk is om het park mede te financieren ligt voor een groot gedeelte ten noorden van de Binnenhof en zal qua karakter passen bij het park.

Van de 310 hectare zal maximaal 13% (dit is 40 hectare) bebouwd worden met woningen. De woningbouw in het park moet het de uitstraling van het park versterken en passen bij de bestaande omgeving. Het zullen woningen in het dure segment worden.

Tabel 10.1 geeft het geplande ruimtebeslag per functie binnen het park. Over de "Uit te werken gebieden" is nog geen duidelijkheid. Deze worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan. De voorbereiding hiervoor is half maart 2004 gestart. "Buiten exploitatie" zijn de bestaande functies. Het parkgebied wordt doorsneden door wegen met bebouwing, de spoorbaan Utrecht-Gouda en twee stadsassen: de toekomstige verkeersverbindingen met de oude stad.

Tabel 9.1 Geplande functies binnen Leidsche Rijn Park

Functie	Aantal hectares
Jac. P. Thijsselint	37
De Binnenhof	47
Sportvoorzieningen	45
Wateroppervlakte	12
Manege/tuincentra/scouting	3
Woningbouw	36
Gebied Den Engh (voormalig kasteel)	5
Gebied De Hoge Woerd (archeologisch monument)	28
Groen tussen functies	3
Uit te werken gebieden	14
Buiten exploitatie	80

Fasering van de ontwikkeling

In het voorjaar van 2004 is begonnen met de aanleg van het Leidsche Rijn Park; deze aanleg zal tot 2015 duren. Het parkontwerp heeft een flexibele opzet om te kunnen reageren op ontwikkelingen en te kunnen anticiperen op wijzigingen in denkbeelden en prioritering van belangen. Dat niet alle onderdelen gelijktijdig worden ontwikkeld heeft ook te maken met de benodigde tijd voor het verkrijgen van de gronden en de beschikbare middelen. Allereerst zullen de sportvelden worden aangelegd. Vervolgens wordt in deze eerste fase (tot 2008) ook de eerste aanplant van de Binnenhof gerealiseerd en wordt het Jac. P. Thijsselint ontwikkeld. In fase 2 (na 2008) zal de Binnenhof verder worden ingericht en komen de Parkmuur en de Vikingrijn aan bod.

Financiering

Voor het park is een basisstructuur neergezet die vervolgens verder moet groeien. Zoals de aanleg in fasen is opgedeeld, zo is de financiering ook in fasen verdeeld (zie tabel 10.2). Er is dus in eerste instantie financiering nodig om deze eerste structuur aan te leggen en vervolgens voor de nadere invulling. Voor de eerste fase is de financiering rond. Voor de financiering van de Binnenhof, Parkmuur en Vikingrijn (die na 2010 worden aangelegd en circa 31 miljoen euro zullen kosten) zoekt de gemeente aanvullende bijdragen bij financiers zoals LNV en VROM. Overleggen hierover zijn al gestart. De woningbouw in het park levert naar verwachting 63 miljoen euro op. Dit geld is noodzakelijk voor de verwerving van gronden in het park en de inrichting.

Een moeilijkheid bij de ontwikkeling van het Leidsche Rijn Park is de verwerving van gronden. Ongeveer 80% van de kosten voor het park bestaan uit grondverwerving. Door de stijging van de grondprijs in de afgelopen tijd is dit zwaar gaan drukken op de totale kosten voor het park. Inmiddels heeft de gemeente ongeveer 65-70% van de benodigde gronden verworven. In de 1e fase van het project wil men alle benodigde gronden verworven hebben. Vervolgens kan in de tweede fase dan vooral ingezet worden op de verdere inrichting van de parkdelen.

Een rijksbijdrage voor het park is er niet dus de gemeente is druk bezig met het zoeken naar andere subsidiemogelijkheden voor de financiering van de tweede fase. Er wordt zowel in het kader van groen als in het kader van archeologie en cultuurhistorie gezocht. Ook de mogelijkheden bij het Groenfonds, LNV (in combinatie met ISV), de provincie en Brussel worden verkend. De gemeente financiert zelf indirect door de aanleg van de sportterreinen en de financiering van de bescherming van archeologische vindplaatsen.

Tabel 9.2 De financiering van het Leidsche Rijn Park

Financiën van het park (in miljoenen €)				
<i>Totale uitgaven fase 1 en fase 2</i>				
Fase 1	133	bestaande uit:	97	verwerving
			12	parkinvestering
			24	diversen
Fase 2	144			
<i>Inkomsten t.b.v. fase 1</i>				
	133	bestaande uit:	63	woningbouw
			22	niet-woningbouw
			03	subsidies en bijdragen
			59	bijdrage uit grondexploitatie Leidsche Rijn

bron: Gemeente Utrecht, 2003c.

Tot nu toe zijn alle gronden verkregen op vrijwillige basis maar uiteindelijk zal onteigening ook nodig zijn om alle benodigde gronden te verkrijgen. Om te mogen onteigenen is een bestemmingsplanprocedure gestart.

Een deel van de Binnenhof wordt aangelegd uit de compensatie voor het groenverlies door de verbreding van de A2. Rijkswaterstaat is de partij die hiervoor betaalt. Het snipperpad in de Binnenhof wordt gefinancierd door de provincie.

Verder is er een Stichting Vrienden van het Leidsche Rijn Park. Deze groep is ook bezig om financiering voor het park te vinden. Daarvoor hebben ze de beschikking over een Comité van Aanbeveling waarin enkele prominenten zitting hebben. De Stichting zoekt niet alleen naar sponsoring, maar draagt ook ideeën aan voor de inrichting van het park.

Organisatie

De gemeente Utrecht is verantwoordelijk voor de financiering, de planuitwerking en de uitvoering van het park. West8 heeft als ontwerper van het park de supervisie hier over. Op deze manier is er naarmate de uitvoering dichterbij kwam steeds meer werk van de ontwerpers naar de gemeente verschoven. Inrichting en beheer heeft de gemeente nu op zich genomen.

9.4 Conclusie

Leidsche Rijn Park is geen doorsnee park. Ten eerste is de omvang van het park groot te noemen voor Nederlandse begrippen wat betekent dat er veel grond verworven moet worden. Dit heeft tijd nodig en het park zal dan ook in etappes worden aangelegd. Dit brengt tevens met zich mee dat de financiering van het park niet in één keer rond is, maar in de loop van de ontwikkeling van het park gevonden zal moeten worden. Ten tweede speelt politieke besluitvorming en de tijd die daarvoor nodig is, eveneens een grote rol, zeker bij de totstandkoming van een groot park in de grootste VINEX-wijk van Nederland. Tot slot kan er niet uitgegaan worden van een leeg terrein met alle vrijheid van inrichting; veel bestaande bebouwing en infrastructuur blijft gehandhaafd in het park en de andere parkonderdelen zullen daar harmonieus mee gecombineerd moeten worden.

Literatuur

Gemeente Utrecht. 2003. Programma van Eisen Leidsche Rijn Park.

Masterplan Leidsche Rijn. 1995

Gemeente Utrecht. 2003a. Ambitieuus en Realistisch. Actualisatie Ontwikkelingsvisie 2003
Leidsche Rijn Utrecht

Gemeente Utrecht. 2003b. Programma van Eisen Leidsche Rijn Park.

Gemeente Utrecht. 2003c. Inspraaknota Leidsche Rijn Park (Programma van Eisen).

Grontmij, Berenschot, Universiteit Utrecht & Utrechts Nieuwsblad. 2003. 5 jaar Leidsche Rijn.
Monitor 2003.

Projectbureau Leidsche Rijn

www.leidscherijn.nl

www.vinex-locaties.nl