

Verslag

Bewonersbijeenkomst

Archimedeskwartier

8 juli 2025



BEWONERSAVOND ARCHIMEDESKWARTIER

Op 8 juli 2025 organiseerden KondorWessels Projecten (KWP) en de gemeente Utrecht een bijeenkomst bij Bar Beton Rijsweerd voor omwonenden en geïnteresseerden over de ontwikkelingen in het Archimedeskwartier. De avond had een voornamelijk informatief karakter en bood een terugblik op de voortgang sinds de vorige bijeenkomst in 2022. Het was een inloopavond, waarbij bezoekers langs verschillende themapanelen konden lopen, vragen konden stellen en opmerkingen maakten.

OPZET

Bij elk thema gaven vertegenwoordigers van KWP, de gemeente en andere betrokken partijen – zoals de stedenbouwkundige, de architect en een landschapsarchitect – uitleg aan de hand van panelen met tekeningen en afbeeldingen.

In totaal waren 16 vertegenwoordigers van KWP en de gemeente aanwezig. Van de 150 aangemelde deelnemers waren er uiteindelijk iets meer dan 100 aanwezig. Vooraf konden geïnteresseerden al vragen stellen over de ontwikkeling van het Archimedeskwartier en de inpassing in de omgeving. Deze vragen zijn verwerkt in dit verslag.

Tijdens de avond kwamen de volgende thema's aan bod:

1. **Context en stedenbouw** – Hoe zijn de plannen ontstaan? Welk beleid ligt daaraan ten grondslag? Waar ligt het gebied en hoe ziet de huidige situatie eruit? En wat is er gedaan met de inbreng uit eerdere participatiemomenten?

Wat is het ruimtelijk concept, de hoofdopzet van het plan en de beoogde beeldkwaliteit?

2. **Landschappelijke inpassing** – Hoe ziet de inrichting van het maaiveld eruit? Hoe loopt het water? Waar worden bomen en groenvoorzieningen geplaatst?
3. **Woonprogramma** – Welke typen woningen komen er, voor welke doelgroepen, en welke voorzieningen zijn gepland?
4. **Mobiliteit en ontsluiting** – Toelichting op gemeentelijke mobiliteitsbeleid, de infrastructuur voor fiets- en autoverkeer en de parkeeroplossingen binnen het plan.
5. **Planning** – Welke stappen volgen nog en wanneer neemt de gemeenteraad een besluit?

Bezoekers konden bij een centrale tafel ook hun vragen en opmerkingen achterlaten. Hier werd veel gebruik van gemaakt. De verzamelde vragen zijn per thema toegevoegd aan dit verslag.



VERSLAG

1. Context en Stedenbouw

Bij de panelen over de context van het Archimedeskwartier stelden bezoekers diverse vragen. Zo uitten sommigen hun zorgen over parkeren: zullen toekomstige bewoners hun auto's in de tegenoverliggende wijk plaatsen? Ook vroegen zij zich af of de geplande parkeergarages voldoende sociaal veilig worden ingericht.

Daarnaast kwamen vragen aan bod over de nabijheid van de snelweg en de mogelijke gevolgen voor de gezondheid en luchtkwaliteit. Verder wilden bezoekers weten wanneer de gebouwen worden opgeleverd, mede vanwege de interesse in de toekomstige appartementen. De antwoorden op deze vragen zijn verwerkt onder de bijbehorende thema's in dit verslag.

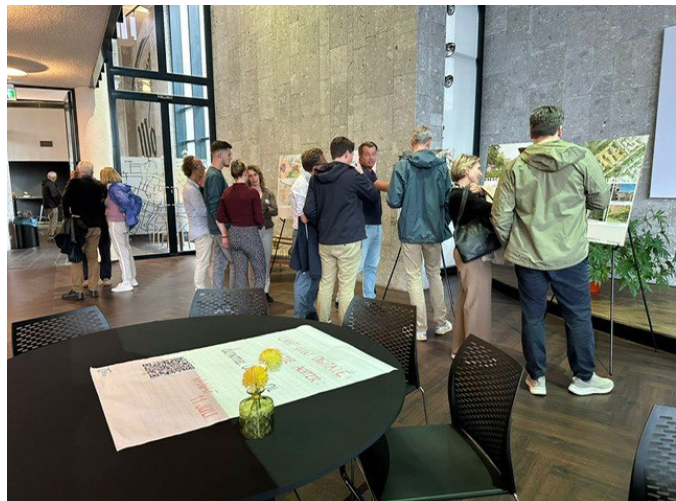


Vragen en opmerkingen bij de centrale tafel:

- *Balkons bij vrije-sector koopwoningen niet te klein maken!*
Balkons: liever geen monotone stenen blokkendozen, geen loggia's! Geen loggia's maar balkons!
- *Zorg dat een deel van de woningen grote privé buitenruimte krijgt. Niet alleen kleine balkonnetjes.*
- *Te massaal, te veel woningen/oppervlak.*
- *Fijn dat er rekening is gehouden met hoogte van de gelegen woningen en de hoogte oploopt naar achter richting A27.*
- *Wat een fantastisch plan – hard nodig in de stad voor deze doelgroep.*

2. Landschappelijke inrichting

De reacties van bewoners bij de panelen over de landschappelijke inrichting waren overwegend positief. Vooral het autovrije karakter van het gebied werd zeer positief ontvangen. Enkele bezoekers uitten lichte zorgen over de hoogte van de gebouwen. De toelichting hierop luidde als volgt: aan de kant van de snelweg komt hogere bebouwing, terwijl de gebouwen langs de Archimedeslaan lager blijven. Deze keuze biedt



meerdere voordelen: de hogere gebouwen schermen verkeersgeluid af, de bezonning in het plangebied én de omliggende omgeving blijft goed, en de nieuwbouw sluit beter aan op de bestaande bebouwing. In het aangepaste plan zijn de bouwhoogtes aan de zijde van de Archimedeslaan bovendien verlaagd.

Vragen en opmerkingen bij de centrale tafel:

- *Top: Het plan ziet er goed doordacht uit, aantrekkelijk, groen en een verrijking voor Utrecht-Oost.*
- *Veel groen en recreatief water is een pré. Goede extra fietsroute en fijn vooruitzicht op starterswoningen.*
- *Mooi, duurzaam plan – goed voor de leefbaarheid in Rijsweerd.*
- *Mooi en duurzaam plan, maar de woningprijzen zijn wel erg hoog.*
- *Mooi plan van de landschapsarchitect zorgt voor diversiteit in planten en bomen.*
- *Veel groen en duurzaam opgezet — mooi!*
- *Goed dat er gebouwd wordt en dat het groen behouden blijft, hopelijk blijft dat zo.*
- *Goed dat er op het terrein woningen ontwikkeld worden. Ook het gras is een grote plus → behoudt dat! Vaak is het uiteindelijk minder.*
- *Tip: reserveer ruimte voor een gemeenschappelijke binnentuin in zelfbeheer met de gemeente.*
- *Voldoende groen.*
- *Mooi plan en duidelijk verhaal. Denk aan de volgende generaties.*
- *Wat betekent dit voor de luchtkwaliteit?*
- *Hoeveel geluidsoverlast heeft de geluidsmuur? (de hoge gebouwen die het geluid moeten dempen).*
- *Goed dat er gebouwd wordt en het groen behouden blijft – hopelijk blijft dat zo.*
- *Goed uitgewerkt, mooie visie → doen.*
- *Top: veel groen, variatie in woningtypes, goede bereikbaarheid.*
- *Top: Het plan ziet er goed doordacht uit, aantrekkelijk, groen en een verrijking voor Utrecht-Oost.*

3. Programma

Een groot deel van de bezoekers toonde veel interesse in het woonprogramma en de toekomstige voorzieningen. Veel aanwezigen gaven aan graag zelf in een van de nieuwe appartementen te willen wonen.

De reacties op de plannen waren overwegend positief. Bezoekers waardeerden dat er eindelijk ontwikkeling plaatsvindt in dit gebied. Tegelijkertijd vroegen sommigen zich af waarom het nog zo lang duurt voordat de appartementen daadwerkelijk beschikbaar zijn.

De meeste vragen gingen over de prijscategorieën, de grootte van de appartementen, of er woningen voor seniorenkomen en hoeveel starterswoningen er beschikbaar zullen zijn. Ook vroegen bezoekers zich af of de prijzen voor starterswoningen betaalbaar blijven, waar deze woningen precies in de gebouwen worden gepland, welke zorgvoorzieningen er komen, waar de parkeergelegenheid wordt ingericht en waar de supermarkt komt.

De toelichting hierop was als volgt: het woningaanbod wordt divers, met onzelfstandige studentenkamers tot ruime appartementen. Daarmee ontstaat een gemengde woonomgeving. Naast ongeveer 1.600 woningen komt er ook een supermarkt, mogelijk een café of lunchroom, en een gezondheidscentrum met verschillende zorgfuncties. Circa 30%

van de woningen valt binnen de sociale woningbouw, zo'n 40% binnen het middensegment (huur en koop), en de overige 30% betreft

vrijesectorwoningen. Daarnaast komen er nog 600 studentenkamers. De exacte prijzen zijn nog niet bekend; die hangen af van het type en de grootte van de woning.

Er wonen momenteel veel senioren in de buurt van het Archimedeskwartier



die interesse hebben in verhuizen naar de nieuwe appartementen. Enkele bezoekers vroegen daarom hoe de doorstroming wordt geregeld, hoeveel parkeerplaatsen er komen, voor wie deze beschikbaar zijn en of dit tot extra verkeersdruk leidt. De komst van de supermarkt en het gezondheidscentrum werd vooral door deze senioren gewaardeerd.

Op deze vragen werd geantwoord dat er geen vast aantal woningen speciaal voor senioren is gereserveerd. Wel is het mogelijk dat woningcorporaties bepaalde huurwoningen met voorrang aanbieden aan senioren, afhankelijk van hun beleid.

Tot slot vroeg een enkeling of de woningen in de vrije sector onder erfpacht vallen en of het mogelijk is om die erfpacht af te kopen of te laten vervallen. De gemeente stelt het erfpachtbeleid vast; de projectontwikkelaar heeft daar geen invloed op.

Vragen en opmerkingen bij de centrale tafel:

- *Kleine koopappartementen van ca. 40 m² zijn een mooie toevoeging.*
- *Wat wordt de oppervlakte van de appartementen?*
- *Wens: 100 m², 2-3 slaapkamers en een privé buitenruimte van 30-40 m².*
- *Er is behoefte aan woningen van minstens 100 m² voor doorstromers uit eengezinswoningen: komen er voldoende?*
- *Er is behoefte aan appartementen van 80-100 m², onderhoudsvriendelijk graag.*
- *Interesse in een koopwoning van ca. 110 m² (2 slaapkamers) met veel licht en een balkon.*
- *Wat is de verhouding koop/huur?*
- *Interessante sociale mix: zijn er ervaringen in Utrecht of elders over cohesie of spanningen bij zo'n mix (bijv. 300/400/300 + 600 studenten)?*
- *Mooi plan voor verschillende doelgroepen.*
- *Moet inclusief zijn.*
- *Aandacht voor inclusie: mengen jong/oud, arm/rijk, mensen met beperking.*
- *Zorgen over de betaalbaarheid van de woningen.*
- *Verkoop op basis van inschrijving, zoals bij Nieuw Defensie.*
- *Mooi en duurzaam plan, maar de woningprijzen zijn wel erg hoog.*
- *Belangrijk: senioren uit de buurt met eigen kapitaal.*
- *Er is veel behoefte bij bewoners van ruime huizen in Rijsweerd om door te stromen naar kleinere seniorenwoningen.*
- *Interesse in een seniorenwoning.*
- *Vergeet seniorenwoningen niet in het plan.*
- *Geïnteresseerd in een senioren koopwoning.*
- *Bouw toekomstbestendig – niet te klein.*

• <i>Hoe zit het met de verhouding seniorenwoningen?</i> • <i>Bouw ook een Knarrenhof. In Rijnsweerd wonen veel senioren (al 20-30 jaar).</i> • <i>Denk aan seniorenwoningen.</i> • <i>Ik woon nu in Rijnsweerd en als ik kan verhuizen laat ik een huis met 6 slaapkamers achter en bevorder daarmee de doorstroming.</i> •
• <i>Er is niets vermeld over starters (nergens gelabeld) – vaak werd ik doorverwezen naar iemand anders.</i> • <i>Teleurstelling over het programma/hoogte van de kosten voor starterswoningen.</i> • <i>Extra woningen voor studenten: fijn!</i> • <i>Sociale huur #student. Meer = modaal</i>
• <i>Eindelijk een supermarkt én extra horeca!</i> • <i>Eén terras is weinig: kan er meer horeca komen?</i> • <i>Superleuk plan, benieuwd naar de voorzieningen.</i> • <i>Overweeg een sportaccommodatie op de daken.</i> • <i>Sportvoorzieningen toevoegen. (x3)</i> • <i>Gemeenschapsvorming: gezamenlijke (buiten)ruimtes en plekken om elkaar te ontmoeten.</i> • <i>Prachtige groene omgeving om te wonen. Ontmoetingscentrum, café en eventueel een zorgcentrum voor senioren/dementerenden erbij zou de saamhorigheid versterken. Denk ook aan kinderopvang en praktische oplossingen zoals kabels voor winkelwagens.</i>
• <i>Ruimte voor creatieve functies, zoals er eerder ook waren.</i> • <i>Ruimte voor creatieve werkplekken of ateliers graag behouden.</i> • <i>Tip: een zorginstelling erbij zou goed werken.</i>

4. **Parkeren en ontsluiting**

Bij de panelen over mobiliteit en parkeren stelden bezoekers veel vragen over het aantal parkeerplaatsen. Is het aantal wel voldoende voor alle nieuwe bewoners? En hoe verloopt de toewijzing? Krijgen bijvoorbeeld alle vrijesectorwoningen een parkeervergunning?

De gemeente heeft in haar Parkeervisie vastgelegd hoeveel parkeerplekken er komen en hoe deze worden ingericht voor auto's en fietsen. Er komen twee bovengrondse parkeervoorzieningen: één aan de oostzijde en één aan de westzijde van het plangebied. Het Archimedeskwartier wordt daarnaast goed bereikbaar per fiets en met het openbaar vervoer. In het gebied geldt betaald parkeren, met openbare oplaadpunten voor elektrische auto's en ruimte voor deelauto's. Eerder gerealiseerde wooncomplexen op het Utrecht Science Park (USP) laten zien dat deze voorzieningen goed worden gebruikt.

Sommige bezoekers uitten zorgen over een mogelijke toename van de parkeerdruk in de wijk aan de overkant van de Archimedeslaan. In die wijk geldt nu betaald parkeren slechts tussen 06:00 en 11:00 uur, waardoor parkeren na 11:00 uur aantrekkelijk blijft voor bezoekers of bewoners van het nieuwe gebied. Wordt dit tijdvenster verruimd? (antwoord: Die mogelijkheid bestaat inderdaad. Als de overlast te groot wordt, kan de gemeente daartoe besluiten).

Naast dat het sowieso drukker wordt in Utrecht is het logisch dat het Archimedeskwartier extra verkeer en parkeerbehoefte met zich meebrengt – dat hoort bij een groeiende stad. Tegelijkertijd moet deze ontwikkeling geen onevenredige overlast veroorzaken voor de

omliggende wijken. Daarom moet het Archimedeskwartier in de eigen parkeerbehoefte voorzien. Toekomstige bewoners van het gebied kunnen geen aanspraak maken op een parkeervergunning voor parkeren in de openbare ruimte. Als er toch sprake is van overlast, kan de gemeente ingrijpen. Eén van de maatregelen zou kunnen zijn het verruimen van de tijden voor betaald parkeren in aangrenzende wijken.



Ook gaven bezoekers aan dat er aandacht moet zijn voor een

goede verkeersafwikkeling vanuit de woonwijk. Daarnaast vroegen zij of er een goede fietsverbinding naar het stadscentrum – en in het bijzonder naar de Dom – komt.

Het antwoord hierop was dat het gebied goed is verbonden met de stad via het bestaande netwerk van fietsroutes, voetpaden en haltes voor Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV). Momenteel rijden hier bussen, maar in de (verre) toekomst kan dit mogelijk worden gewijzigd in een tramlijn.

Vragen en opmerkingen bij de centrale tafel:

- *Goed dat de omgeving wordt meegenomen in het plan.*
- *Waar komt de vuilniswagen te staan?*
- *Houd rekening met de parkeerdruk in Rijnsweerd.*
- *Mooi dat er extra parkeerplekken worden gepland. De realiteit is: mensen blijven autorijden en parkeren, ook bezoekers van supermarkt, zorg of bewoners. Uitwijk naar Rijnsweerd is dan bijna zeker.*
- *Twijfel over autoluw: hoe doe je als senior grote boodschappen? Hoe ontvang je gasten?*
- *Onze zorg is dat de auto's in de nieuwe wijk onvoldoende ruimte hebben en bij ons in Rijnsweerd-Zuid gaan parkeren. Een project moet dit zelf oplossen.*
- *Kijk of er extra parkeerruimte boven de norm gerealiseerd kan worden, en neem Rijnsweerd-Noord meteen mee.*
- *Is de Archimedeslaan als enige toegang voldoende? (x2)*
- *600 parkeerplekken, maar wat gebeurt er met verkeer op bestaande wegen tijdens de spits? (x2)*
- *Doorstroming vanuit Rijnsweerd en het Science Park is nu al lastig in de spits — met zoveel extra auto's wordt dat een probleem.*
- *Parkeervergunningen: geef een andere code dan Rijnsweerd.*
- *Tip: parkeergarages: de ruimte per auto niet naar de minimale maatstaf bouwen hoor. In andere projecten medebewoners veel klachten + botsingen.*
- *Overdekte parkeergarages met speelruimte op het dak: let op dat donkere garages onveilig aanvoelen. Laat daglicht binnenkomen of combineer met tuinen.*
- *Zorg voor verbinding met Rijnsweerd en Bloeyendaal.*

• <i>Verkeer goed geregeld achter de woningen langs. Hopelijk voldoende parkeergelegenheid.</i> • <i>Als er parkeervergunningen komen dan een ander parkeernummer dan Rijsweerd.</i>
• <i>Voorzie elke bouwblok van fietsenstallingen. Denk aan e-bikes, sportfietsen, swapfietsen, bakfietsen – allemaal met andere eisen. Kan de buitenruimte autovrij en fietsvrij blijven?</i> • <i>Zorg voor duidelijke, veilige fietsroutes van en naar het centrum.</i> • <i>Hebben jullie een fietsbrug overwogen?</i> • <i>Komt er een (tram)station Rijsweerd?</i>

5. Planning

Veel vragen over de planning en het verdere proces kwamen ook bij andere panelen aan bod. Bezoekers vroegen zich vooral af of het proces niet sneller kan worden doorlopen en of de huidige planning wel realistisch is, of dat er binnenkort opnieuw vertraging optreedt. Volgens de oorspronkelijke planning zouden de eerste woningen in 2025 worden gerealiseerd. Die planning is niet gehaald, vooral vanwege het uitblijven van het Tracébesluit en de stijgende grondstofprijzen, waardoor het plan financieel tijdelijk onhaalbaar werd. De intentie is om te starten met de sloop zodra het gewijzigde omgevingsplan is vastgesteld. Aansluitend kan de bouw beginnen, naar verwachting in 2027.



Veel bezoekers wilden daarnaast weten wanneer geïnteresseerden zich kunnen inschrijven voor de koop van een appartement en wanneer de eerste woningen worden opgeleverd. Ook werd gevraagd of er mogelijkheden komen voor doorstroming, bijvoorbeeld van grotere naar kleinere woningen. Deze stappen worden niet vóór 2028 of 2029 verwacht. Verder kwamen er vragen over

asbestsanering en wie daarvoor verantwoordelijk is: de gemeente of KWP? (antwoord: KWP) Tot slot vroegen enkelen of erfpacht kan worden afgekocht of afgeschaft. Op dit moment is nog sprake van erfpacht; het is aan de gemeente om te bepalen of dit zo blijft voor de toekomstige appartementen.

<i>Vragen en opmerkingen bij de centrale tafel:</i> • <i>Het duurt wel lang, kan dit sneller?</i> • <i>Het duurt echt te lang. (x3)</i> • <i>Heel jammer dat het proces zo lang duurt.</i>
• <i>Geen erfpacht graag.</i> • <i>Afschaffen erfpacht graag. (x2)</i> • <i>Worden de vrije-sectorappartementen uitgegeven in erfpacht? Liever niet.</i>

-

