

STARTDOCUMENT NHC Maarschalkerweerd Versie 14 juni 2011

Deel A: gegevens

1. Omschrijving van het initiatief:

De gemeente is benaderd door Kampong (en de Koninklijke Nederlands Hockeybond) met een initiatiefvoorstel om op het sportpark Maarschalkerweerd een Nationaal Hockeycentrum (NHC) te realiseren. Dit centrum bestaat uit ca. 900 m² faciliteiten (t.b.v. fysiotherapie en sportartsen, krachtruimte, cardioruimte, ruimte voor de trainers en coaches en rust, werk studie-ruimte voor de teams) en ca. 100 sportstudio's en een drietal watervelden. Het NHC is bedoeld voor de training van nationale selecties. De aanleg van watervelden zijn onderdeel van de herinrichting van de Maarschalkerweerd die momenteel in uitvoering is.. Kampong moet daarnaast haar clubhuis uitbreiden met 1100 m² vanwege het groeiend aantal leden.

Dit startdocument omvat de onderdelen sportstudio's en uitbreiding van het clubhuis. Ten behoeve van deze ontwikkeling (sportstudio's en uitbreiding clubhuis) dient een SPVE opgesteld te worden, waarmee participatie en besluitvorming doorlopen kunnen worden. Tevens dient er een grondexploitatie te worden opgesteld.

2. Aanleiding:

Er is een tweetal aanleidingen:

1. Door Kampong en SSH is gezamenlijk het initiatief genomen voor de ontwikkeling van 100 sportstudio's in de Maarschalkerweerd. De sportstudio's zijn in de eerste plaats bedoeld voor het huisvesten van sporters van het NHC. Daarnaast zullen ze tijdelijk verhuurd worden aan voornamelijk buitenlandse studenten aan De Uithof. Deze studenten zijn voor een korte periode in Nederland. Het positieve resultaat van de grondexploitatie is bestemd ter dekking van een deel van de kosten van de faciliteiten die voor het NHC gerealiseerd moeten worden.
2. De hockeyafdeling van Kampong groeit al jaren gestaag. Mede daarom is indertijd de herstructurering van de Maarschalkerweerd ingezet. Door deze herstructurering krijgt Kampong de beschikking over de 3 extra hockeyvelden. Met de groei van de vereniging zal ook de omvang van het clubhuis moeten toenemen.

De faciliteiten t.b.v. het eerder genoemde NHC en de benodigde uitbreiding van het clubhuis i.v.m. het groeiend aantal leden zullen op het clubhuis worden gerealiseerd. Het clubhuis dient met max. 2000 m² worden uitgebreid (900 t.b.v. NHC en 1100 t.b.v. ledengroei).

Indien het NHC geen doorgang vindt, zal het clubhuis toch uitgebreid worden met een max. van 1100 m². De huidige omvang van het clubhuis is 2500 m².

3. Gegevens van het plangebied:

Maarschalkerweerd is gelegen in de Oostrand van de stad tussen de Waterlinieweg, A 27, Weg tot de Wetenschap en spoorlijn Utrecht- Arnhem. Het is een overgangsgebied in de stadsrand aan de oostkant van Utrecht. Het gebied vormt een belangrijke schakel tussen het groene gebied van Amelisweerd en Rhijnauwen en de stad. De Kromme Rijn vervult hierbij een belangrijke rol.¹ Het gebied Maarschalkerweerd bestaat uit natuur, sport en recreatie. Daarnaast kent het gebied ook een ondergeschikte woonfunctie. Tussen het stadion en de A27 liggen sportvelden al of niet omzoomd door groen. Binnen het gebied zijn diverse sportverenigingen actief in diverse takken van buitensport.

In het huidige bestemmingsplan is het gebied grotendeels bestemd voor (actieve) recreatie voor sportcomplexen en speelvelden. Voor het plaatsen van bouwwerken zijn in het bestemmingsplan weinig mogelijkheden gegeven. Hierdoor is voor het plaatsen van bouwwerken een planologische procedure nodig. In het gebied is in het verleden veelal middels vrijstellingsbepalingen medewerking verleend aan bouwontwikkelingen ten behoeve van sportaccommodaties.

Voor het gebied Rijsweerd-Maarschalkerweerd is recentelijk een kadernota vastgesteld, met daarin de kaders en onderzoeksvragen om te komen tot een nieuw bestemmingsplan.

In de structuurvisie van de provincie Utrecht 2005-2015 (voorheen het streekplan) ligt het gebied Maarschalkerweerd buiten de rode contour. Dit betekent dat aan de provincie medewerking gevraagd zal moeten worden. Concreet betekent dit door GS een ontheffing gegeven moet worden voordat het bestemmingsplan ter visie gaat. Op dit moment is de provincie bezig om een nieuwe structuurvisie op

¹ Kadernota Bestemmingsplan Rijsweerd-Maarschalkerweerd, vastgesteld 20 mei 2010

te stellen. Het NHC zal als mogelijke ontwikkeling in de Maarschalkerweerd worden ingebracht in dit traject.

Afbeeldingen met de eigendomssituatie, vigerende bestemmingsplan en luchtfoto zijn opgenomen in de bijlage.

Deel B: Inhoud

4. Resultaat van de quickscan:

Op basis van het initiatief van Kampong en SSH is een ambtelijke verkenning gemaakt. Op basis van deze quickscan kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van de sportstudio's en de uitbreiding van het clubhuis ruimtelijk haalbaar lijken. Nader onderzoek is nodig om de haalbaarheid en risico's beter in beeld te krijgen.

5. Formulering van de onderzoeksvragen:

- relatie provinciaal ruimtelijk beleid; onder welke voorwaarden is de provincie bereid om bebouwing toe te staan?
- landschappelijke en ecologische inpassing van de sportstudio's; wat zijn de consequenties voor flora en fauna? (flora en fauna onderzoek)
- welke ruimtelijke randvoorwaarden zijn er voor de ontwikkeling van het NHC?
- hoe is de sociale veiligheid te verbeteren?
- geluid van de A27 (huidig en na verbreding) en de nieuwe tram
- op welke wijze worden de duurzaamheidsaspecten in het project betrokken? (Kadernota Duurzaam Bouwen, Milieubeleidsplan, Waterplan, het FSC convenant "Utrecht creëert Nieuwe Energie)
- inzicht in de exploitatie
- is er sprake van lichthinder bij de sportstudio's doordat de sportvelden 's avonds verlicht worden? Zo ja, welke randvoorwaarden stelt dit aan de sportstudio's?
- op welke wijze kan de bebouwing worden beschermd voor hockeyballen; de woningen staan achter de doelen van de hockeyvelden;
- hoe ziet de financiële opzet er uit nadat op deze onderzoeksvragen een antwoord is gegeven?

Deel C: proces

6. Te volgen planproces / besluitvorming:

Omdat het toevoegen van een functie als de sportstudio's in de Maarschalkerweerd een politiek en maatschappelijk gevoelig onderwerp is, wordt ervoor gekozen het besluitvormingsproces te laten verlopen via een UPP 1 proces (SPVE). Bij een UPP 1 traject stelt de Raad het SPVE vast.

Omdat de ontwikkeling van de sportstudio's en de uitbreiding van het clubhuis plaats vindt op gemeentegrond zal ook een grondexploitatie worden opgesteld.

Tussen de gemeente en initiatiefnemers Kampong en SSH zullen uitgifteovereenkomsten worden gesloten die tevens onderdeel zijn van de door de Raad vast te stellen SPVE en GREX. In de voorafgaande intentieovereenkomst zullen de eerste contouren van een uitgifteovereenkomst zichtbaar worden.

Het is noodzakelijk dat bij de vaststelling door de Raad van het SPVE, de GREX en de intentie-overeenkomst door de Raad het principe-besluit wordt genomen dat het financiële resultaat van de GREX ten gunste komt van het tekort op het NHC.

7. Te volgen planologisch juridisch proces:

Het initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan en kan alleen met een planologische procedure worden gerealiseerd.

Na vaststelling van het SPVE en de grondexploitatie door de Raad, kan een projectbestemmingsplan worden opgesteld. Tegelijkertijd kan SSH werken aan de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Voorgesteld wordt om de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan een gecoördineerde procedure te laten doorlopen.

Zoals eerder gezegd zijn de sportstudio's niet overeenkomstig de provinciale structuurvisie (voorheen streekplan); de sportstudio's liggen buiten de rode contour, Dit betekent dat aan de provincie medewerking moet worden gevraagd. Concreet houdt dit in dat door GS een ontheffing gegeven moet worden voordat het bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Voorgesteld wordt om op korte termijn bij de provincie een principeverzoek in te dienen voor een ontheffing van de rode contour.,

8. Projectomgeving:

De ontwikkeling van de sportstudio's en de realisatie van bijbehorende faciliteiten maken onderdeel uit van het NHC. Door DMO wordt momenteel met Kampong en de KNHB gesproken over de ontwikkeling en de haalbaarheid van het geheel. Ook de KNHB moet nog instemmen met de realisatie van het NHC in Utrecht. Op dit moment wordt in de Maarschalkerweerd een herinrichting uitgevoerd. Dit betekent onder meer dat een aantal voetbalvelden worden opgeheven, de atletiekbaan wordt verplaatst en ter plaatste van de huidige atletiekbaan drie watervelden worden aangelegd. Daarnaast worden in de omgeving van Kampong parkeerplaatsen gerealiseerd.

Naast de bovengenoemde herindelings wordt de aanleg van een tram over de Laan van Maarschalkerweerd voorbereid.

Bovenstaande ontwikkelingen worden als een gegeven beschouwd en betrokken in de bouwenvolop voor de sportstudio's en het clubhuis.

9. Te volgen participatieproces:

Voorgesteld wordt om voor 'adviseren' (participatieniveau 3) te kiezen. De reden hiervoor is dat gezocht moet worden naar een goede inpassing van de sportstudio's. Met de vaststelling van het startdocument is er een principebesluit om zeer beperkt te bouwen op deze locatie in de Maarschalkerweerd. Met de relevante actoren uit de omgeving kan worden gezocht naar een goede inpassing van de sportstudio's. Gezien de beperkingen vanuit de locatie en de financiën is de beïnvloedingsruimte beperkt. Ten behoeve van de inpassing van de sportstudio's en vergroting van het clubhuis zal een klankbordgroep worden opgericht.

Deel D: proces

10. Participatiestrategie:

In dit gebied is nauwelijks sprake van direct omwonenden. Grofweg zijn de actoren te verdelen in de volgende categorieën:

- sport; collega-sportverenigingen in de Maarschalkerweerd e.o, VSU, KNHB etc.
- andere bewoners/gebruikers van de Maarschalkerweerd (bewoners boerderijen, de Moestuyn, Mytyschool en compostingsbedrijf)
- natuurbeschermingsorganisaties
- wijkraad

Voorgestelde werkwijze:

1. presentatie van het initiatief aan de actoren per categorie in een aantal separate bijeenkomsten. Deze bijeenkomsten zijn klein qua omvang en hebben twee doelen: 1. presentatie initiatief en 2. uitnodigen om zitting te nemen in de klankbordgroep.
2. De klankbordgroep zal regelmatig bij elkaar komen om de inhoud en voortgang van het SPVE te bespreken.
3. Verslag van het proces met klankbordgroep zal bij het SPVE worden gevoegd.

11. Samenwerkingsstrategie:

Van Kampong (en de KNHB) wordt verwacht dat zij met name een bijdrage leveren aan de presentatie van het initiatief, het hoe en waarom en m.n. de meerwaarde voor de stad.

Van SSH wordt verwacht dat zij in het stadium van het SPVE een architect inhuren die de inpassingsvragen die betrekking hebben op architectuur kan beantwoorden.

12 Middelen / inzet voor voorgestelde werkwijze:

In de ruimtelijke verkenning is veel informatie verzameld. Deze zal worden ingezet bij het SPVE. In de projectgroep zal de aandacht vooral worden gelegd op de ruimtelijke inpassing. Derhalve hebben de vakafdelingen stedenbouw en milieu (ecologie) een prominente plek in de projectgroep.

Inzet is om SSH te verzoeken te starten met een schetsontwerp voor deze locatie zodat de randvoorwaarden beter verbeeld worden en het gesprek erover met de klankbordgroep kan leiden tot concrete aanbevelingen en verbetering.

Met SSH wordt onderhandeld over een intentie-overeenkomst; inzet is dat zij de plankosten dragen.

13. Planning van voorgestelde werkwijze:

Voor het zomereces vaststellen startdocument door B&W;

Na het reces RIA en commissie over dit initiatief

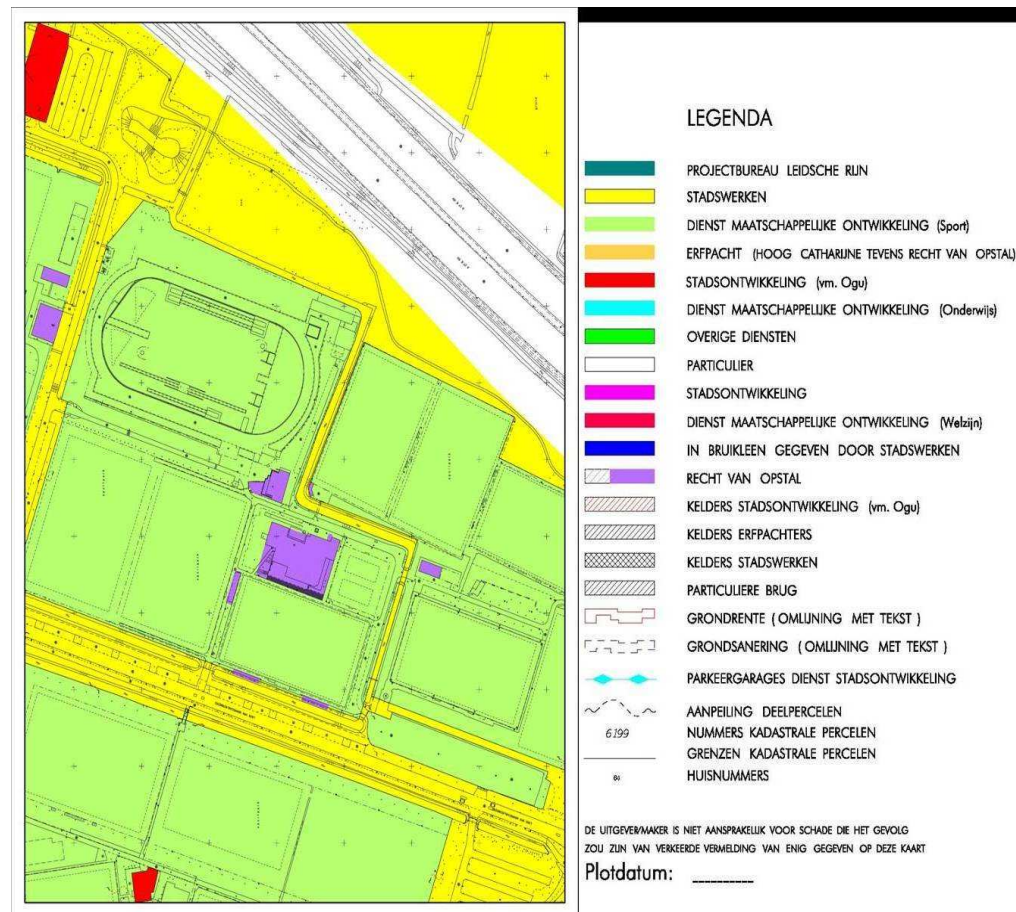
September oprichten klankbordgroep en start met SPVE

SPVE vastgesteld door de raad; voorjaar 2012

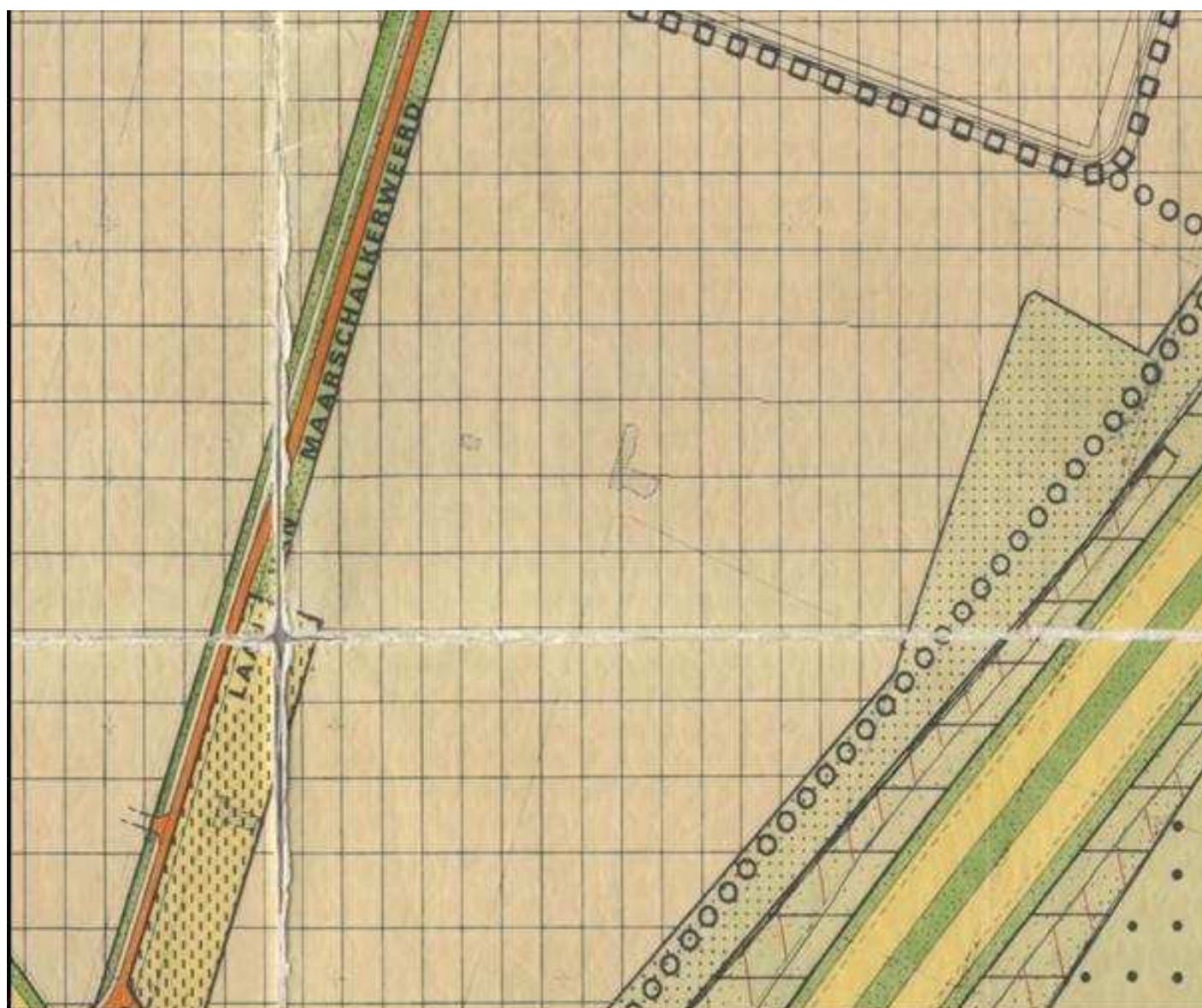
Bestemmingsplan vastgesteld door de raad; voorjaar 2012

Start realisatie sportstudio's eind 2013.

Bijlage 1; eigendomssituatie



Bijlage 2; Vigerend bestemmingsplan



Bestemming

	NATUURGEBIED		MILITAIRE DOELEINDEN		RIJWEG MET O
	AKTIEVE REKREATIE		WOONDOELEINDEN		FIETSPAD
	PASSIEVE REKREATIE		BIJZONDERE DOELEINDEN		VOETPAD
	GEMENGDE REKREATIE (AKTIEVE / PASSIEVE)		STADION		WEGGEBONDEN
	KWEKERIJEN - TOINDERIJEN		VERKOOPPUNT BRANDSTOFFEN MOTORVOERTUIGEN		PARKEERDOEL
					SPOORWEGDOEL
					WATER

Bijlage 3; luchtfoto

