

STARTDOCUMENT

Ontwikkeling Vechtsebanen

Deel A: gegevens

1. Omschrijving van het initiatief:

Investeringsgroep Nedstede heeft het volledige complex de Vechtsebanen (ijsbanen, parkeergarage, kantoorruimte, en wellness) overgenomen. Ze willen het onderdeel sport/wellness nadrukkelijker accentueren, o.a. door het vestigen van een sporthotel, evenementenhal, kanoverhuur, afslagbaan voor golf en het bieden van faciliteiten voor de schaatssport en recreatief schaatsen (zie brochure de Vechtsebanen Utrecht).

2. Aanleiding:

Recreatiecentrum de Vechtsebanen heeft eind mei 2009 surseance van betaling gekregen. Nedstede heeft door middel van een kapitaalinjectie het dreigende faillissement afgewend. De statuten zijn gewijzigd waardoor de gemeente een stap terug doet en de kopende partij maximale invloed krijgt op de exploitatie van de ijsbaan (zie commissiebrief). De verwachting is dat het openhouden van de ijsbaan komend seizoen verliesgevend zal zijn. Er loopt nu een onderzoek waarin gekeken wordt hoe de ijsbaan in het seizoen 2010–2011 geopend kan blijven.

3. Gegevens van het plangebied

3.1 Begrenzing en eigendom

Het plangebied ligt in Overvecht op het bedrijventerrein Overvecht. Het plangebied beslaat het terrein van de Vechtsebanen aan de Mississippidreef 151 en de atletiekbaan aan de Mississippidreef 155



3.2 Kaders: juridisch-planologisch en beleid

Het initiatief ligt op de grens van stad en landschap. Het omliggende landschap is vanuit verschillende invalshoeken (cultuurhistorisch, ecologisch en landschappelijk) waardevol. Een aantal nota's vanuit Rijk, provincie en BRU zijn hier van belang:

- Nota Belvédère, Panorama Kraaijhof en het rijksmonument van het nabijgelegen Toernooiveld;
- Het Streekplan (rode contour), Structuurvisie nationale landschappen (overgang bebouwing en niet bebouwing bewaken);
- Regionaal structuurplan (BRU);

Structuurvisie Utrecht (2004)

In het ontwikkelingsbeeld van de structuurvisie is het plangebied opgenomen als groen buiten de stedelijke groenstructuur. Dit leent zich voor zowel extensieve als intensieve vormen van recreatie. De Vechtsebanen wordt in de structuurvisie gezien als een ontmoetingsplaats. Ontwikkeling kan plaatsvinden door programma toe te voegen of de kwaliteit van bijvoorbeeld de openbare ruimte te verbeteren.

Visie Bedrijventerrein Overvecht

De visie zet in op het revitaliseren van het bedrijventerrein Overvecht. Ruimtelijk wordt voorzien in het zichtbaar en toegankelijk maken van het bedrijventerrein. De visie ziet mogelijkheden voor het bedrijventerrein op het gebied van Sport en Ontspanning.

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht en Omgeving

Voor het bedrijventerrein Overvecht is in november 2009 het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Overvecht en omgeving" vastgesteld. Volgens dit plan heeft het totale complex de bestemming recreatie. De voorschriften waaronder dit plangebied valt, zijn te vinden in de bijlage.

Nota 'Sport in het hart'

Het sportbeleid van de gemeente Utrecht staat positief tegenover multifunctionele accommodaties en samenwerking met particuliere partners. Het is belangrijk voor de gemeente Utrecht dat de ijsbaan blijft, als voorwaarde bij een eventuele herziening van de erfpachtovereenkomst zal opgenomen moeten worden dat de ondernemer ten alle tijden een ijsbaan blijft exploiteren die toegankelijk is voor particulieren en verenigingen. De atletiekbaan is gemeentelijk eigendom en het is van belang dat deze ook in de nieuwe situatie goed bereikbaar en herkenbaar is.

Ontwikkelingskader Kantorenlocaties 2005-2015

In dit kader wordt geen rekening gehouden met grootschalige uitbreiding kantooroppervlak op het Bedrijventerrein Overvecht. Echter, het beleid laat ruimte voor nieuwe ontwikkelingen kleiner dan 1500 m². Indien het gaat om het vestigen van organisaties die verbonden zijn aan de ijsbaan kan hierop een beroep gedaan worden.

Beleidsnota 'A Room with a view'

Utrecht heeft ambities op het vlak van leisure en verblijfstoerisme. Utrecht wil de komende 10 jaar niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief inzetten op hotelontwikkeling. Utrecht zet daarom in op realisatie van 1000 hotelkamers tot 2020, met een nadruk op 'Experience'. Uit marktonderzoek blijkt dat Utrecht grote behoefte heeft aan meer leisure voorzieningen, met name op het gebied van Family Entertainment, Sport, Outdoor & Wellness en specifieke (dag)attracties.

Groenstructuurplan

In het Groenstructuurplan Utrecht heeft het grondgebied van de Vechtsebanen inclusief de aangrenzende atletiekbanen de status 'sportvelden'. Het aangrenzende groen tot aan en langs de Vecht

is 'stadspark.' Dit aangrenzende groen heeft tevens de status natuur in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur waardoor aantasting in principe niet is toegestaan.

Deel B Inhoud

4. Resultaat van de Quicksan

De initiatiefnemer wil investeren in deze locatie waarbij hij het element (schaats)sport wil versterken en daarnaast verschillende nieuwe functies wil toevoegen (sporthotel, kantoor, golf, kanovaren). Er zal onderzoek moeten worden gedaan of dit initiatief past binnen de kaders die de gemeente stelt. Met name de wens tot het verlagen van het erfpachtcanon en de golfactiviteiten die getekend zijn in het gebied met de status 'stadspark' zijn kritische aandachtspunten in het vervolgonderzoek.

Milieu

Luchtkwaliteit: De Vechtsebanen en andere sportvoorzieningen zijn geen gevoelige bestemming in het kader van de Wet luchtkwaliteit. Een verslechtering van de luchtkwaliteit als gevolg van een netto toename van verkeersbewegingen door een grotere omvang van de activiteiten ter plaatse moet getoetst worden aan de eisen van de Wet luchtkwaliteit.

Externe veiligheid: Vanwege de koeling door middel van ammoniak valt de Vechtsebanen onder het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen). Het Bevi bepaalt dat hier een veiligheidszone geldt met een straal van 360m. gerekend vanaf de koelmachinekamer. Toename van het aantal aanwezigen en de duur van aanwezigheid binnen deze zone moet getoetst worden aan het groepsrisico externe veiligheid.

Geluid: De Vechtsebanen bevindt zich binnen de te onderzoeken zones van de invloedssfeer van de Franciscusdreef (350m.) en de Mississippiidreef (200m.). Bij eventuele ontwikkeling van geluidsgevoelige functies moet de geluidsbelasting hierop getoetst worden aan de wet Geluidhinder. Dat geldt voor met name wonen, opleidingsfaciliteiten (leslokalen) of een kinderdagverblijf. Zo nodig moeten afschermende – of bronmaatregelen worden genomen.

Duurzaam bouwen: De gemeente Utrecht heeft de ambitie om in 2030 CO₂-neutraal te zijn. Ook de Vechtsebanen heeft de verantwoordelijkheid daaraan haar bijdrage te leveren. Het herontwikkelen en toevoegen van functies ter plekke en de voorgestelde combinatie ervan biedt daartoe een uitstekende gelegenheid.

Groen: De Flora en Faunawet bepaalt dat als beschermde flora of fauna kan worden aangetast, dit onderzocht moet worden. Dit kan het geval zijn bij aantasting van de groenstrook aan de noordwest en zuidwest zijde van de ijsbaan, of veranderingen aan de bebouwing (i.v.m. vleermuizen). Eventueel zijn mitigerende of compenserende maatregelen nodig.

Verkeer

Er zal onderzoek moeten worden gedaan naar de mogelijkheden voor ontsluiting van het gebied. Een logische gedachte is om het plangebied een eigen aansluiting te geven op de Franciscusdreef. Hiervoor is de aanleg van een nieuw kruispunt noodzakelijk, of dit kruispunt met lichten moet worden geregeld vraagt verder onderzoek. De aanvrager zal de kosten voor de aanleg moeten dragen.

Een nieuwe aansluiting kan een positieve rol spelen bij de huidige parkeerproblemen op het bedrijventerrein. Omdat de bezoekers van de Vechtsebanen nu via het bedrijventerrein Overvecht het complex bereiken, wordt er ook veel geparkeerd buiten het complex. Bedrijven hebben hier last van. De bestaande parkeergarage zal vanaf een eventuele nieuwe aansluiting lastig bereikbaar zijn. Het ligt dan in de meest veraf gelegen hoek van het terrein. Bij de studie naar de ontsluiting dient het gebruik van de parkeergarage betrokken te worden

Grondzaken

De gemeente geeft de grond uit in erfpacht. Met de Stichting Vechtsebanen is daartoe een erfpachtovereenkomst gesloten tot 2045. De initiatiefnemer heeft (o.a.) in de pers laten weten dat de canon vanaf 2021 te hoog is om het complex (met nieuwe functies) commercieel verantwoord te kunnen exploiteren. Initiatiefnemer geeft hiermee aan dat 1. De gemeente de canon zou moeten verlagen, 2. Dat in een nieuwe situatie de canon niet verhoogd mag worden (geen meerwaarde berekenen).

5. Formulering van de onderzoeksvragen

In een Stedenbouwkundig Programma van Eisen worden de randvoorwaarden en uitgangspunten beschreven. Aan de hand van de volgende onderzoeksvragen zal er een SPvE worden opgesteld.

- Welke ruimtelijke impact hebben de verschillende programma's?
- Op welke wijze kan de IJbaan geëxploiteerd worden (openbaar blijven)?
- Welke mogelijkheden zijn er voor het toevoegen van sportfuncties en ondersteunende sportvoorzieningen?
- Welke verkeersaantrekkende werking heeft dit initiatief?
- Kunnen de initiatieven aan de parkeernorm voldoen?
- Hoe past het initiatief binnen het beleid met betrekking tot kantoren, leisure en hotels?
- Welk effect heeft dit initiatief op de flora en fauna?
- Wat zijn de effecten voor lucht, externe veiligheid, geluid?

Deel C Proces

6. Te volgen planproces/besluitvorming

Als type planproces wordt 'UPP 1' voorgesteld, dit is het planproces voor 'complexe omvangrijke (gebieds)ontwikkelingen'. Er is hier sprake van een ontwikkeling van een groot gebied dat invloed op de omgeving zal hebben door intensivering van de functie recreatie en het toevoegen van verblijfsfunctie (hotel, horeca, kantoor). Daarom wordt er een SPvE met grondcontracten gemaakt, dat wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

7. Te volgen planologisch proces

Om een aantal van de beoogde nieuwe functies uit dit initiatief mogelijk te maken (horeca/hotel/kantoor) is een wijziging van het huidige bestemmingsplan nodig.

Vanwege het vaststellen van de visie op het Bedrijventerrein, wordt een wijziging van het vastgestelde bestemmingsplan voorbereid. Afhankelijk van de fase waarin de wijziging van het totale bestemmingsplan zich bevindt, zou dit initiatief meegenomen kunnen worden in de wijziging. Wanneer dit niet het geval is zal er een projectbestemmingsplan worden gemaakt.

Het totale perceel is in eigendom van de gemeente. In het vervolgproces zal onderzocht worden welke eigendomssituatie de voorkeur heeft.

Planning in tijd

Vaststellen startdocument	3e kwartaal 2010
Oprichten projectgroep en klankbordgroep voor onderzoek naar gevolgen programma en opstellen van randvoorwaarden (SPvE)	Eind 2010
Vrijgeven SPvE	Eind 2010
Concept SPvE met reacties vaststellen	1e kwartaal 2011

Opstellen grondovereenkomst	4e kwartaal 2010
Ondertekenen Grondovereenkomst	1e kwartaal 2011

8. Projectomgeving

Zoals al eerder is vermeld, is voor dit gebied een visie vastgesteld. Dit heeft tot gevolg dat er een wijziging van het bestemmingsplan in voorbereiding is. In dit kader wordt ook onderzocht of de entrees tot het bedrijventerrein verbetering behoeven.

Beide gebouwen aan weerszijden van de hoek Mississippi-dreef/Franciscusdreef staan leeg. Voor het gebouw aan de noordzijde Mississippi-dreef (eigendom de Waal) wordt met een potentiële klant gesproken. Nabij de Vechtsebanen ligt ook een gebouw van de Waal, waarbij de Waal heeft aangegeven dit gebouw graag in de ontwikkelingen van de Vechtsebanen te willen betrekken.

9. Te volgen participatieproces

Het complex wordt omsloten door de Franciscusdreef, openbaar groen en bedrijven. Op het bedrijventerrein zullen direct met de effecten van dit initiatief te maken krijgen:

- eigenaren en huurders van de omliggende bedrijven;
- (toekomstige) gebruikers/huurders van de atletiekbaan en Vechtsebanen;
- ondernemersvereniging Overvecht.

Aan het complex grenzen geen woningen, maar door de grootte van het initiatief zal het initiatief impact hebben op de wijk en de beleving van bewoners. Wijkraad Overvecht zal daarom ook in een vroeg stadium betrokken moeten worden.

Zodra het startdocument is vastgesteld zal door middel van een wijkbericht en een persbericht bekendheid aan het initiatief worden gegeven. Tijdens een informatiemiddag/avond zal informatie over het initiatief worden gegeven. Daarbij zullen belangstellenden worden uitgenodigd deel te nemen in een overlegvorm, bijvoorbeeld een klankbordgroep.

Uitgaande van de Participatiestandaard is het participatieniveau voor de eigenaar-gebruikers 'Adviseren'. Voor de bewoners en andere belanghebbenden is het niveau van participatie 'Raadplegen'

10. Middelen en inzet

Om de resultaten te behalen is inzet nodig vanuit Stedenbouw, Milieu, EZ, Verkeer, Grondzaken, Wonen, Communicatie en DMO. Voor 2010 is er dekking uit het uitvoeringsprogramma van SO Programma's.