

STARTDOCUMENT

Uitbreiding tennispark Mytylweg 49

1. Inleiding

De tennisclub Rijsweerd (TCRW) moet per 1 januari 2020 weg van hun huidige locatie vanwege de voorgenomen verbreding van de A27. Zij huren deze locatie. TCRW is op zoek naar een nieuwe locatie omdat de eigenaar van het tenniscomplex is uitgekocht door Rijkswaterstaat. Vanuit de gemeente is de tennisvereniging ondersteund in haar zoektocht naar een nieuwe locatie. Dit vanuit de wens om het aanbod van sportvoorzieningen in de stad op peil te willen houden in lijn met de groei van de stad.



Luchtfoto omgeving tennispark

Op 22 januari 2018 is in de staf Sport de notitie “STVU – TC Rijsweerd Samen op één park en in één club” besproken. In de staf is positief geoordeeld over het samengaan van de twee tennisverenigingen op deze locatie. De voorgenomen fusie heeft een aantal belangrijke voordelen. Ten eerste is er minder ruimte nodig voor de fusievereniging (7 banen 1 kantine) dan voor 2 aparte verenigingen (8 banen en 2 kantines). Ten tweede is het vanuit het oogpunt van vitale verenigingen goed als verenigingen een bepaalde omvang hebben. De KNLTB en de VSU hebben het fusieproces ook actief ondersteund. Beide verenigingen hebben in principe ingestemd met de fusie. In februari 2019 moet de definitieve beslissing tot fusie en realisatie nieuw tennispark worden genomen tijdens de Algemene Ledenvergadering.

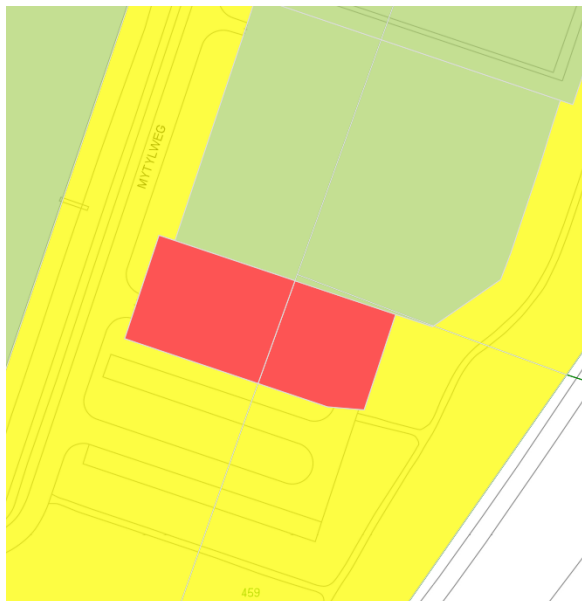
De fusie leidt tot uitbreiding van het bestaande tenniscomplex met 3 banen (tot in totaal 7 banen) op een terrein dat nu in gebruik is als parkeerterrein. Dit leidt tot de kap van een aantal bomen en het vervallen van parkeerplaatsen.

De ruimtelijke inpassing en de publiekrechtelijke en privaatrechtelijke vervolgstappen zijn nu verder onderzocht en worden ter besluitvorming voorgelegd aan de staf WGRO / groen / mobiliteit en aansluitend aan het College en de Raad .

2. Resultaten van het onderzoek

Programmering

Sinds 2016 lopen er (bestuurlijk en ambtelijk) gesprekken met TCRW en later ook met tennisvereniging STVU over de mogelijke verhuizing van TCRW naar het perceel Mytylweg 49 naast STVU. Tot eind vorig jaar was er sprake van een verhuizing van TCRW naar de locatie naast STVU, zodat er 2 zelfstandige verenigingen met elk een eigen kantine en elk 4 banen naast elkaar zouden komen. Inmiddels hebben TC Rijnsweerd en STVU aangegeven de banen en kantine te willen delen en verder te gaan als één fusievereniging met in totaal zeven tennisbanen (i.p.v. 8). Dit betekent een uitbreiding met 3 banen op een terrein dat nu in gebruik is als parkeerterrein.



Eigendomsituatie

Geel en groen: eigendom gemeente Utrecht
Rood: parkeerplaatsen, verhuurd aan STVU



Bestemmingsplan

lichtgroen: bestemming Sport

Planjuridisch

Het bestemmingsplan Rijnsweerd, Maarschalkerweerd is van toepassing. In het bestemmingsplan heeft het betreffende perceel de bestemming Sport. Bij de voorgestelde compacte situering van de tennisvelden komen de tennisbanen en functionele ruimte geheel binnen de bestemming Sport te liggen. Alleen de hoogten van hekwerken en lichtmasten overschrijden de toegestane hoogte uit het bestemmingsplan. Om hier een tennisbaan aan te kunnen leggen, is ontheffing van het bestemmingsplan nodig. Dit kan met gebruikmaking van de kruimelregeling. De behandeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning met ontheffing duurt 8 weken, met een mogelijke verdaging van 6 weken, dus totaal maximaal 14 weken.

Voor de lichtmasten, die hoger zijn dan 10 meter, dient een uitgebreide procedure (projectbesluit) te worden doorlopen. Deze procedure heeft een streeftermijn van 26 weken.

Ontwikkelstrategie Maarschalkerweerd

De locatie Mytylweg 49 ligt in het gebied waarvoor in opdracht van het college van B&W (startdocument d.d. 2 mei 2017) de Ontwikkelstrategie Maarschalkerweerd wordt gemaakt. Dit plan loopt vooruit op de vaststelling van de Ontwikkelstrategie. De ambities zoals die zijn meegegeven voor de ontwikkelstrategie van het gebied zijn bij dit plan daarom ook leidend voor de inpassing van het tenniscomplex.

Maarschalkerweerd transformeert in deze ambitie tot een groot en gevarieerd stadspark, waar op allerlei manieren gesport en gerecreëerd kan worden. De landschappelijke en cultuur historische waarden in het gebied worden versterkt. Maarschalkerweerd is daarmee een belangrijk onderdeel van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in Utrecht Oost, dat bijdraagt aan een actieve leefstijl en sociaal netwerk.

Het initiatief STVU–TCR draagt eraan bij door:

- Sociale interactie door samengaan van verenigingen
- Medegebruik van voorzieningen door samengaan verenigingen
- Intensivering van de gebruikswaarde van het gebied
- Ruimte voor sport, i.p.v. parkeren

Verkeer en parkeren

Bij de tennisvereniging zijn nu 92 parkeerplaatsen beschikbaar (terrein UVO Sport), waarvan 62 openbaar toegankelijk zijn. De overige 30 parkeerplaatsen zijn uitsluitend beschikbaar voor STVU. Dit terrein, dat STVU huurt van de gemeente, is afgesloten met een hekwerk. Op de openbaar toegankelijke parkeerplekken parkeren op werkdagen overdag veel medewerkers van bedrijven uit de omgeving, terwijl in de avonduren en het weekend er vooral door bezoekers van sportverenigingen wordt geparkeerd.

Aangezien de nieuwe tennisbanen deels op de parkeerterreinen komen te liggen, vervallen de 30 afgesloten parkeerplekken en 47 openbare parkeerplekken. Er blijven 15 parkeerplaatsen over.

In de Nota Stallen en parkeren is geen parkeernorm opgenomen voor tennisbanen, als basis voor de parkeerbehoefte is de norm voor tennishallen gehanteerd. Deze norm is 0,20 – 0,40 parkeerplaatsen per 100 m² hal BRUTO. Het totale BRUTO oppervlak van de vereniging is zo'n 3500 m². Er zijn dus 7 – 14 parkeerplekken nodig. De 15 resterende parkeerplekken dekken daarmee de behoefte vanuit de tennisverenigingen.

De gemeente zal het huurcontract voor de parkeerplaatsen met STVU op zeggen, zodat er in de nieuwe situatie alleen nog openbaar toegankelijke parkeerplaatsen zijn.

In het bestemmingsplan staat (artikel 45): Op grond van het bepaalde in de planregels mogen de voor de verschillende bestemmingen aangewezen gronden daarvoor slechts worden gebruikt onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen binnen die bestemming wordt gerealiseerd of in stand gehouden. Daarnaast dient voor dit initiatief een besluit tot onttrekking aan de openbaarheid te worden genomen.

Om te beoordelen of aan de voorwaarde van voldoende parkeergelegenheid wordt voldaan is een parkeerdrukmeting in het gebied uitgevoerd. Hierbij zijn metingen gedaan op de momenten waarop het gebied het meest intensief wordt gebruikt voor sportactiviteiten. De piekmomenten zijn vooral in het weekend, met de drukste bezetting op zaterdagochtend.

Op werkdagen worden de openbare parkeerplaatsen overdag gebruikt door de werknemers van omliggende bedrijven, waaronder de Kromhoutkazerne, maar deze momenten zijn voor de toetsing niet maatgevend. In Maarschalkerweerd worden op basis van toegankelijkheid vier soorten parkeergelegenheid onderscheiden: openbaar, semi-openbaar, uitgegeven en privé.

In heel Maarschalkerweerd zijn meer dan 4.700 parkeerplaatsen aanwezig, waarvan er ca. 3.500 (semi-)openbaar toegankelijk zijn. Een afname van 47 openbare parkeerplaatsen is minder dan 1,5 % van het geheel aan (semi-) openbare parkeerplaatsen. Op ca. 100 meter afstand ligt naast SV Kampong een

parkeerterrein met ongeveer 150 parkeerplaatsen. Dit terrein kan worden gebruikt door alle gebruikers in het gebied.

Samenvatting van de uitkomsten van de parkeerdrukmeting

Er is gemeten op zaterdag, als de meeste sport velden worden gebruikt voor trainingen en wedstrijden, 's ochtends en 's middags (10 november). Daarnaast is ook gemeten op zondag op het moment dat de Heren 1 van Kampong een thuiswedstrijd speelden (18 november).

De uitkomsten van de parkeerdrukmeting laten zien dat het verlies van parkeerplaatsen kan worden opgevangen binnen een loopafstand van 250 meter, namelijk op het parkeerterrein naast SV Kampong en op parkeerplaatsen langs de Mytylweg.

Als we de locaties van het huidige parkeerterrein van STVU (zowel openbaar als afgesloten), het parkeerterrein naast SV Kampong en de parkeerplaatsen langs de Mytylweg samen nemen (437 parkeerplaatsen) is er op zaterdagochtend met de huidige capaciteit een parkeerdruk van 54% (237 bezette plekken).

Als 77 parkeerplaatsen verdwijnen, is de parkeerdruk 66% bij een gelijke bezetting. Dit wordt als acceptabel beschouwd.

Het gebruik van parkeergelegenheid door meerdere gebruikersgroepen is in lijn met de ambities vanuit het startdocument voor de Ontwikkelstrategie Maarschalkerweerd. Deze zijn gericht op een collectief/meervoudig gebruik van parkeerplaatsen tussen functies in het gebied. Daarnaast wordt voor dit gebied ingezet op maatregelen die gebruik van fiets en OV bevorderen.

Het volledige onderzoek en een samenvatting van de conclusies zijn als bijlage bij deze notitie gevoegd.

Geluid, groen, ecologie

Een tennisvereniging is geen geluidsgevoelige functie en kan daarom op korte afstand van de snelweg liggen. Daarnaast zijn er geen woningen in de omgeving waar overlast door het tennissen kan ontstaan.

De locatie voor tennisbanen ligt in de hoofdgroenstructuur. Voor de realisatie van de tennisbanen zullen bomen gekapt moeten worden.

De 3 nieuwe tennisbanen zijn als een blok aan elkaar geschakeld met een functionele ruimte er omheen. Alle bestaande bomen ter plaatse van de geprojecteerde tennisbanen (18 stuks) moeten worden verwijderd. In de functionele ruimte, die zal bestaan uit tegelverharding, staan 13 bomen. De rij bomen in het tegelpad aan de zuidzijde (6 stuks) zullen eveneens moeten worden verwijderd. Dit is nodig omdat een groot deel van de wortels in het toekomstige cunet van de tennisbanen groeit en met het graven van dit cunet tot circa 0,50 m. onder maaiveld deze wortels verwijderd worden. De bomen zijn dan niet meer stabiel en minder levensvatbaar.

In het pad want dient als nieuwe toegang tot de tennisbanen kunnen de bestaande bomen worden ingepast. Mogelijk moet nog een boom sneuvelen vanwege de aanleg van drainage onder de tennisbanen.

Samengevat zullen totaal 24 bomen verwijderd moeten worden. Geen van de bomen is geschikt om te verplanten, in bijgaande lijst staat per boom de reden genoemd.

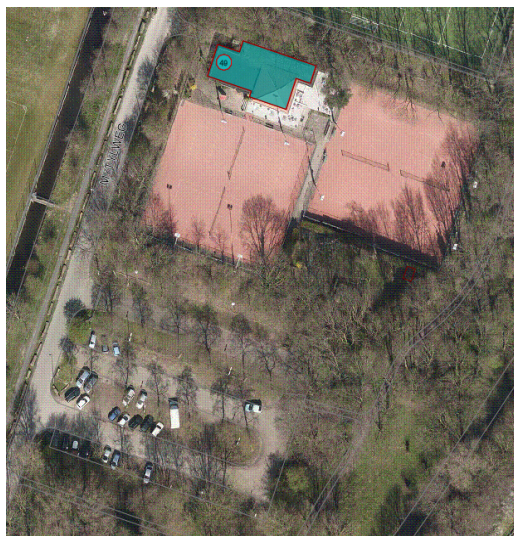
Voor het kappen van de bomen is in dit gebied geen vergunning nodig in het kader van de A.P.V. , maar een meldingsplicht in het kader van de Wet Natuurbescherming, onderdeel Houtopstanden. Bevoegd gezag is Provincie Utrecht. Ook onder deze wet is 100% herplant verplicht. De intentie is om in de directe omgeving deze 24 bomen te compenseren door een variatie aan boomsoorten. De exacte

locaties zijn op dit moment nog niet bepaald, maar te denken valt aan de bermen van de Mytylweg en op enkele locaties op de gemeentelijke sportterreinen.

Voor de ontwikkeling wordt ook een quickscan flora en fauna gedaan.

Met de uitbreiding van de tennisbanen zal per saldo het verharde oppervlak niet toenemen. Het huidige terrein is grotendeels verhard als parkeerterrein. De tennisverenigingen hebben aangegeven banen met het waterdoorlatende smashcourt aan te leggen.

Grondregeling



Bestaande situatie



Nieuwe situatie

Legenda

- Tennisvelden
Oppervlakte: 1840 m²
- Functionele ruimte
Oppervlakte: 1313 m²
- Groen
Oppervlakte: 776 m²
- Uitgeefbaar gebied: 2348 m²
- Entree gebied
- Mogelijk in te passen bomen

Voor de uitbreiding met drie banen wordt ingezet op uitgifte van de grond in erfpacht aan de tennisvereniging. Dit is in lijn met het streven naar de privatisering van tennisparkeers.

De grond wordt uitgegeven conform de geldende bedragen uit de Grondprijzenbrief 2018.

De gemeente draagt zorg voor het opstellen van overeenkomsten, het bouwrijp maken van de grond, kapmelding en bomencompensatie, en voor inrichting en eventuele herstelwerkzaamheden in de openbare ruimte. Uitgangspunt is dat de kosten die de gemeente hiervoor maakt worden gedekt uit de inkomsten uit gronduitgifte.

De fusievereniging is verantwoordelijk voor het financieren en aanleggen van de tennisbanen en alles wat daarbij hoort zoals paden, verlichting, etc. De vereniging is ook verantwoordelijk voor de vergunningaanvraag.

Overeenkomsten

Binnen de gemeente heeft UVO twee huurrelaties met de tennisvereniging, één voor het tennispark en één voor het parkeerterrein.

Voor het bestaande tennispark zal UVO een nieuwe overeenkomst sluiten, met een huurafhankelijk Recht van Opstal. Daarbij wordt de grond verhuurd en een Recht van Opstal uitgegeven voor de tennisbanen en opstallen. Daarmee wordt de vereniging eigenaar van de banen en opstallen, maar zijn de kosten beter op te brengen voor de vereniging.

De huurovereenkomst voor het parkeerterrein wordt opgezegd.

Het overgebleven openbare groen en de 15 openbare parkeerplaatsen worden overgedragen van UVO naar Stadsbedrijven.

De UVO wil stadsbreed de eigendomssituatie op sportparken juridisch goed regelen. Op dit moment huurt STVU de grond voor het bestaande park van de UVO, maar is het eigendomsrecht voor de opstallen nog onvoldoende geregeld. Met de nieuwe fusievereniging zullen afspraken worden gemaakt over de juridische verhouding.

3. Proces

Participatie

De tennisvereniging heeft de omgeving uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst op 29 oktober 2018. Vertegenwoordigers van SV Kampong en de atletiekvereniging waren aanwezig.

De uitbreiding van het tennispark is ook apart besproken met SV Kampong. Zij hebben geen bezwaren tegen het plan. Wel hebben zij een aantal aandachtspunten met betrekking tot de ontwikkelstrategie voor heel Maarschalkerweerd:

1. SV Kampong gaat inzetten op een actieprogramma om het gebruik van de fiets te stimuleren. Zij vragen de medewerking van de gemeente bij het maken van extra fietsparkeerplekken;
2. Het aanleggen van een brug over de Krommerijn is essentieel voor het stimuleren van fietsgebruik;
3. Er zijn zorgen dat de invoering van betaald parkeren in de woonwijk Rijnsweerd Zuid zal leiden tot verplaatsing van de parkeerdruk naar Maarschalkerweerd;
4. Er zijn zorgen over het parkeren van medewerkers van de Kromhoutkazerne in Maarschalkerweerd. Dit speelt alleen op werkdagen.

De aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het plaatsen van hekwerken en lichtmasten wordt gepubliceerd. Naar aanleiding van de publicatie kunnen belanghebbenden een reactie indienen. Ook wordt het conceptbesluit tot onttrekking aan de openbaarheid zes weken ter visie gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen.

Voordat de werkzaamheden beginnen, zal de gemeente de directe omgeving hierover informeren.

Vervolgstappen

Na vaststelling van dit startdocument zal de gemeente de benodigde procedures waaronder de kapmelding en het besluit tot onttrekking van de parkeerplaatsen aan de openbaarheid in gang zetten. Daarnaast wordt een uitgifteovereenkomst tussen de gemeente en de tennisvereniging opgesteld en de overeenkomst m.b.t het Recht van Opstal.

Op basis van het inrichtingsplan kan een omgevingsvergunning voor het plaatsen van hekken en lichtmasten worden aangevraagd door de vereniging.

Na het bouwrijp maken van het gebied kan de tennisvereniging aan de slag met de inrichting van het uitgegeven gebied. De gemeente richt de openbare ruimte verder in.