



# Bouwenvelop

**Sportpark Loevenhoutsedijk**  
November 2016



**Gemeente Utrecht**



# Bouwenvelop

## Sportpark Loevenhoutsedijk

November 2016



**Gemeente Utrecht**

# Colofon

## Projectgroep

Claar Talsma, REO Stedenbouw en Planologie  
Arjen Godthelp, UVO  
Marcel Bouwmeester, UVO  
Ruud Ditewig, M&M, verkeer  
Jeanet Hekhuis, M&M, milieu  
Isaac Nicolaas, PMB

## Projectmanagement

Marjolein Paumen, PMB

## Opdrachtgever

Linda van Herk, UVO

## Grafische realisatie

CAD-unit, REO Stedenbouw en Planologie

## Versiedatum

september 2016

## Reproductiedatum

oktober 2016

## Bestuurlijke besluitvorming

december 2016

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>6</b>			
1.1	Aanleiding	6	5.9	Flora en fauna	23
1.3	Doel	6	5.10	Bomen	26
1.4	Ligging en begrenzing plangebied	6	5.11	Duurzaamheid	26
<b>2</b>	<b>Bestaande situatie</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>28</b>
2.1	Ruimtelijke en functionele situatie	8	6.1	Economische uitvoerbaarheid	28
2.2	Bereikbaarheid en parkeren	8	<b>7</b>	<b>Vervolgtraject</b>	<b>29</b>
2.3	Openbare ruimte, water en groen	8	7.1	Planproces	29
2.4	Eigendomssituatie	8	7.2	Participatieproces	29
2.5	Bestemmingsplan	8	7.3	Planologisch juridisch proces	29
<b>3</b>	<b>Uitgangspunten</b>	<b>12</b>			
3.1	Functies	12			
3.2	Ruimtelijk	12			
3.3	Verkeer en parkeren	12			
3.4	Openbare ruimte	14			
<b>4</b>	<b>Onderbouwing</b>	<b>16</b>			
4.1	Gezonde verstedelijking	16			
4.2	Welstandsnota Utrecht	16			
4.3	Groenstructuurplan Utrecht (2007)	16			
4.4	Functies	16			
4.5	Ruimtelijk	16			
4.6	Verkeer en parkeren	17			
4.7	Openbare ruimte	18			
4.8	Sportbeleid	18			
<b>5</b>	<b>Onderzoek en haalbaarheid</b>	<b>20</b>			
5.1	Geluidhinder	20			
5.2	Luchtkwaliteit	20			
5.3	Externe veiligheid	21			
5.4	Bedrijven en milieuzonering	21			
5.6	Archeologie en cultuurhistorie	22			
5.7	Bodemkwaliteit	22			
5.8	Water	23			

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De aanleiding voor de bouw van een nieuwe sporthal aan de Loevenhoutsedijk is gelegen in de bouw van een nieuw kindercluster aan de Teun de Jagerdreef op de plek van de sportvoorziening van het Trajectum College. Het budget van de twee oorspronkelijk in het kindercluster opgenomen gymzalen voor het Trajectum College, in combinatie met de wens van de korfbalvereniging Synergo om een eigen sporthal te bouwen, leidden tot een mooie samensmelting: de nieuwbouw van een sporthal op het sportpark Loevenhoutsedijk. De gebruikers van dit sportpark zullen dus in ieder geval zijn: Synergo en het Trajectum College.

Een volwaardig verenigingshal (met een sportvloer van 24x44 meter) op deze plek heeft namelijk grote voordelen:

- Voor het bewegingsonderwijs geeft een sporthal, die in zaaldelen te splitsen is, meer sportieve mogelijkheden. De nieuwe sporthal ligt bovendien dichtbij de school, leerlingen kunnen snel en veilig de sporthal bereiken en klassen kunnen gelijktijdig les krijgen.
- In het Meerjarenhuisvestingsplan Binnensport is aangetoond dat er een knelpunt is in beschikbare sporthalcapaciteit in de avonden en in het bijzonder tijdens de wintermaanden. Met de nieuwe sporthal komt buiten onderwijsuren extra sporthalcapaciteit vrij voor Utrechtse verenigingen.
- Omdat korfbal een binnen- en een buitenseizoen kent, is een sporthal op het 'eigen' sportpark een grote wens van Synergo. De combinatie van sportvelden en sporthal op één locatie geeft de mogelijkheid de sportieve ambities en de plannen tot maatschappelijk ondernemen (buurtactiviteiten) waar te maken.

Uit de resultaten van een quick-scan bleek dat realisatie van een compacte sporthal mogelijk is op deze locatie.

## 1.2 Initiatief

Om de sporthal in te kunnen passen is het nodig om bestaande sportvelden iets te verleggen, waarbij ook de korfbalvelden aangepast kunnen worden aan de nieuwe (kleinere) maatvoering voor korfbalvelden, die over een aantal jaren verplicht wordt gesteld door het Koninklijk Nederlands Korfbalverbond. De bestaande buitenkleedkamers en het clubgebouw van

Synergo worden gesloopt. Deze functies worden teruggebracht in de nieuwe sporthal.

## 1.3 Doel

Het plan past niet in het geldende bestemmingsplan. Op grond hiervan moet een herziening van het bestemmingsplan worden opgesteld. Daarvoor moet een planologische procedure worden doorlopen.

De voorliggende bouwenvelop geeft de ruimtelijke en functionele uitgangspunten aan voor bebouwing en buitenruimte. Deze uitgangspunten zijn gericht op een goede ruimtelijke inpassing met respect voor de omgeving. Het plan moet binnen deze kaders gerealiseerd worden.

De bouwenvelop is de basis voor de latere wijziging van het bestemmingsplan.

## 1.4 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied behoort bij de wijk Overvecht, grenzend aan de woonbuurt Hoogstraat. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Loevenhoutsedijk, de Brailledreef, het spoor Utrecht-Amersfoort en woonbuurt rond de Hoogstraat. Het plangebied is circa 24.214 m<sup>2</sup> groot.

## 1.5 Gezonde verstedelijking

Gezondheid is voor de gemeente een belangrijke thema, dit betreft de wijk Overvecht in het bijzonder. Overvecht doet het wat gezondheid betreft slechter dan gemiddeld in Utrecht. Via onder meer de JOGG aanpak (Jongeren op Gezond Gewicht) wordt gewerkt aan verbetering.

Goede accommodaties om te kunnen sporten en bewegen zijn daarom essentieel in deze wijk, zowel in club- en schoolverband als bij wijk sportactiviteiten (Synergo is op dit gebied al actief in de omliggende wijken en wil dit in de nieuwe situatie verder uitbreiden). Door verschillende functies te combineren kunnen deze elkaar versterken en kan de sporthal efficiënt worden gebruikt. Naast sporten biedt de hal ruimte voor buurtactiviteiten en de mogelijkheden voor een buitenschoolse opvang.



## 2 Bestaande situatie

### 2.1 Ruimtelijke en functionele situatie

Op het sportpark bevinden zich verschillende sportverenigingen, zoals: een tafeltennisvereniging, een bridgevereniging, een voetbalvereniging en een korfbalvereniging. Voor deze verenigingen staan er meerdere gebouwen op het sportpark, waarvan het gebouw van de tafeltennisvereniging het grootste is. Tot slot staat er nog een gebouwtje bij de entree van het sportpark waarin buitenkleedkamers en bergingen zijn gevestigd. Het sportpark beschikt over velden voor voetbal (een wedstrijdveld en een oefenveld) en korfbal (een wedstrijdveld en een oefenveld/pupillenveld).

Grenzend aan het plangebied bestaat de bebouwing van de Hoogstraatbuurt over het algemeen uit eengezinswoningen van twee bouwlagen en een kap. Grenzend aan het plangebied, aan de overzijde van de Loevenhoutsedijk ligt de rioolzuiveringsinstallatie (rwzi) Utrecht. Aan de overzijde van de Brailledreef ligt onder andere het Trajectum College.

### 2.2 Bereikbaarheid en parkeren

Het sportpark is bereikbaar via een smalle brug vanaf de Loevenhoutsedijk. Deze brug ontsluit een parkeerterrein dat centraal op het sportpark ligt. Op het terrein zijn momenteel circa 63 parkeerplaatsen aanwezig. Het fietsparkeren vindt plaats op informele wijze rond de bebouwing.

### 2.3 Openbare ruimte, water en groen

Het sportpark wordt aan twee zijden begrensd (aan de zijde van de Hoogstraatbuurt en de Loevenhoutsedijk) door een watergang. Deze watergang maakt onderdeel uit van het watersysteem van Overvecht en mondt uiteindelijk uit in de Vecht. Aan alle zijden wordt het sportpark met groen en opgaande beplanting omzoomd.

Rondom het sportpark (behalve aan de zijde van de Hoogstraatbuurt) liggen fietspaden die onderdeel uitmaken van het stedelijke fietsnetwerk.

### 2.4 Eigendomssituatie

Het gehele gebied is in eigendom van de gemeente: het sportpark is in eigendom van UVO (sport) en de watergangen en openbare ruimte eromheen zijn in eigendom van Stadsbedrijven.

### 2.5 Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Overvecht - Noordelijke stadsrand (vastgesteld op 21 juni 2012).

Voor het sportpark geldt de bestemming Sport, binnen deze bestemming zijn bouwvlakken aangegeven waarin bebouwing mogelijk is. De bebouwing van de sporthal past niet in dit bebouwingsvlak, zowel de plaats, de bouwhoogte als het bebouwingspercentage worden overschreden. Daarnaast is in het bestemmingsplan een aanduiding opgenomen voor parkeerterrein, ook hierin past het toekomstige parkeerterrein niet. Ook de ingeplande buurtactiviteiten zijn strijdig met het bestemmingsplan.

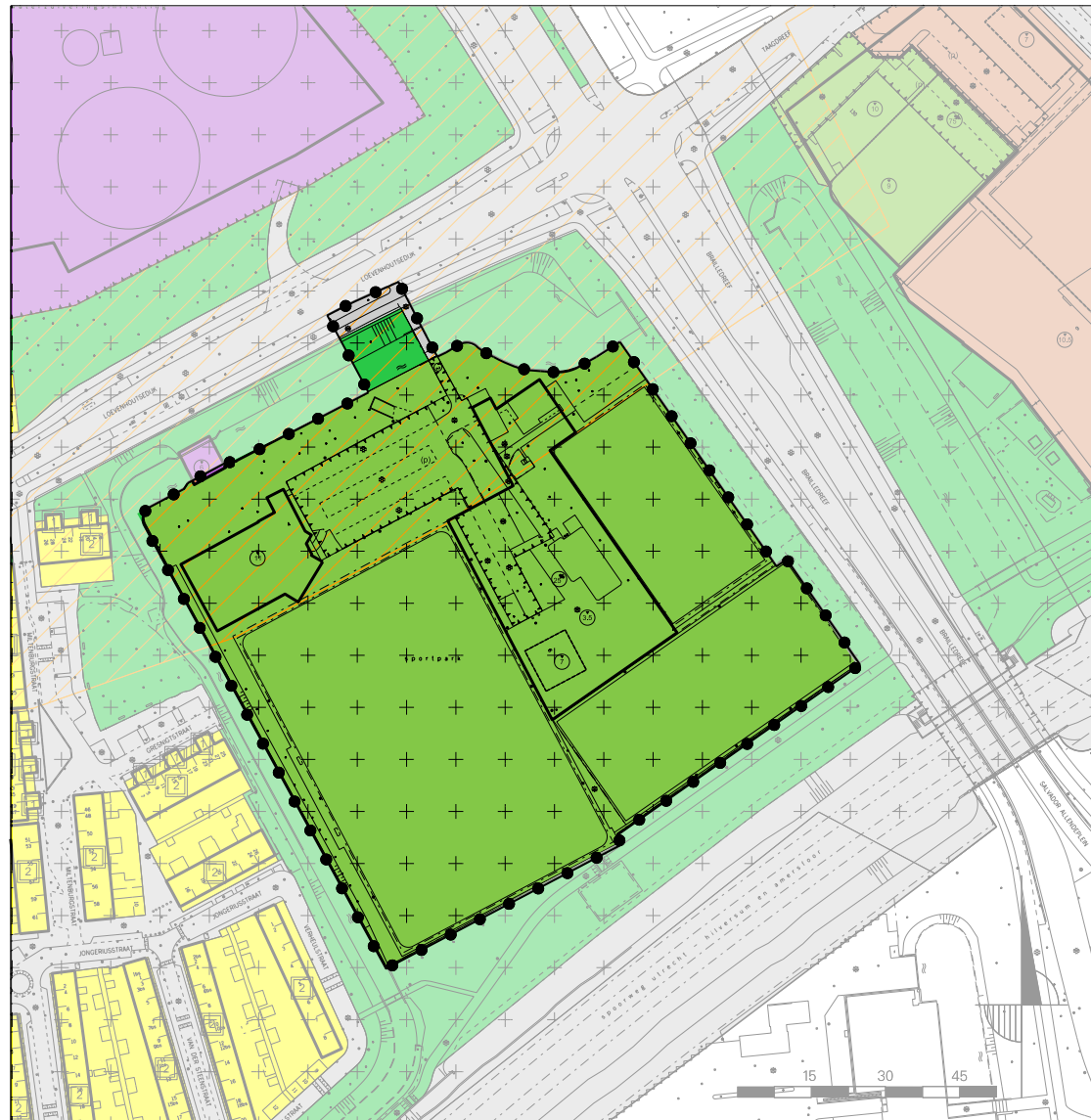
Het groen en water rondom het sportpark is bestemd als Groen - 1 en de overige ruimte als Verkeer. De openbare ruimte is bestemd als Verkeer en Verblijf. Binnen deze bestemming zijn de volgende functies en voorzieningen mogelijk: verkeer en verblijf, speelvoorzieningen, afvalinzamelvoorzieningen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Bebouwing is slechts zeer beperkt mogelijk (maximaal 6m<sup>2</sup>).

Bestaande situatie



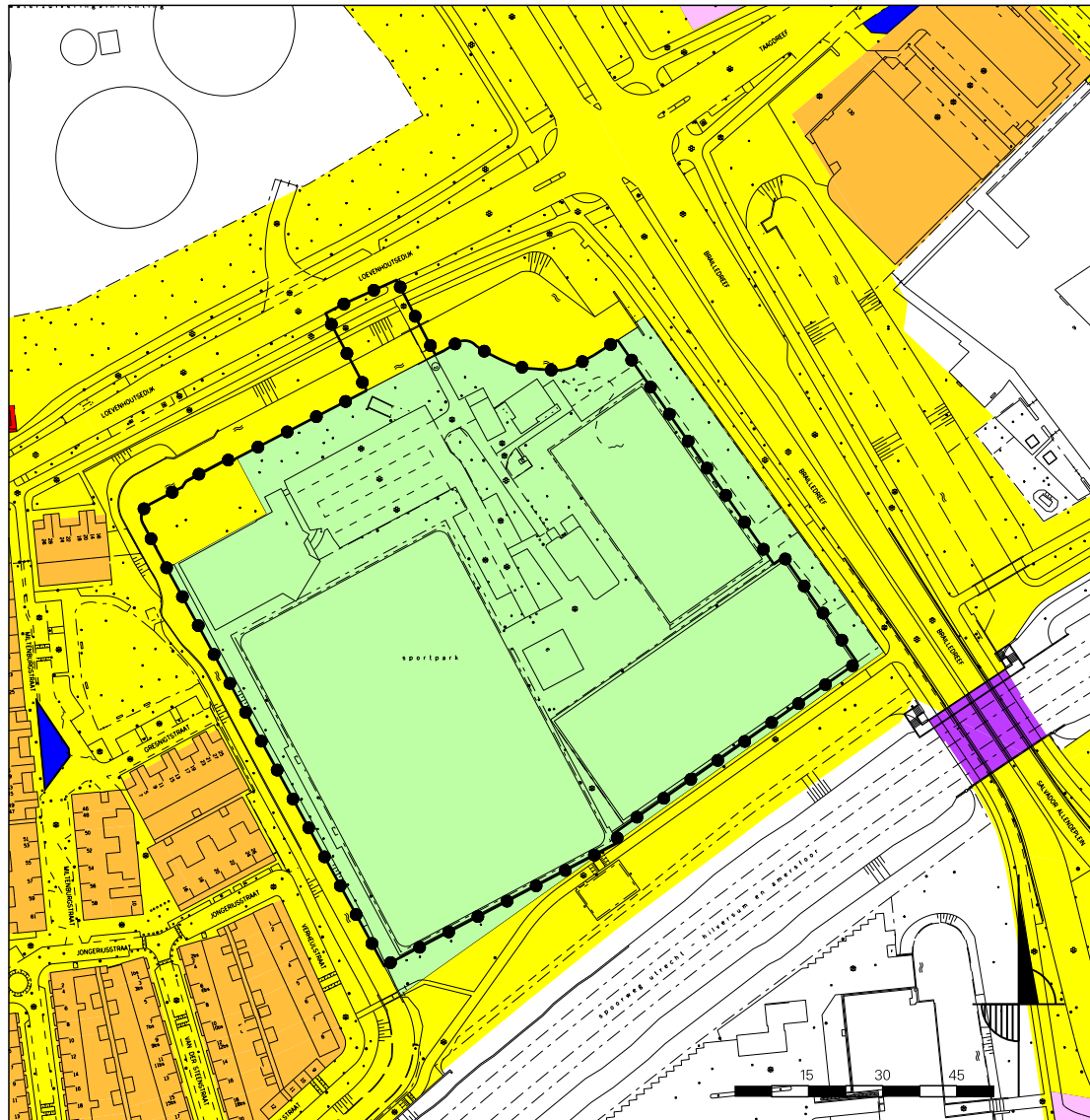
- Bebouwing
- Sport
- Verkeer en verblijf
- Wegen
- Parkeren
- Fietspad
- Groen
- Rooilijn
- Ⓢ Hoogtemaat

Vigerend bestemmingsplan



- Plangebied**
- Plangebiedgrens
- Bestemmingen**
- R Recreatie
  - R-VR Recreatie - Verblifsrecreatie
  - G-1 Groen - 1
  - G-2 Groen - 2
  - V-VB Verkeer - Verblifsgebied
- Gebiedsaanduidingen**
- geluidzone - industrie
- Dubbelbestemmingen**
- Waarde - Archeologie
  - parkeerterrein
- Bouwvlak**
- bouwvlak
- Maatvoeringaanduidingen**
- maatvoeringsvlak
  - maximale bouwhoogte (m)
  - maximum bebouwingspercentage (%)

# Eigendommen



## LEGENDA

- PROJECTBUREAU LEIDSCH E RIJN
- STADSWERKEN
- DIENST MAATSCHAPPELIJKE ONTWIKKELING (Sport)
- ERFPACHT (HOOG CATHARIJNE TEVENS RECHT VAN OPSTAL)
- STADSONTWIKKELING (vm. Ogu)
- DIENST MAATSCHAPPELIJKE ONTWIKKELING (Onderwijs)
- OVERIGE DIENSTEN
- PARTICULIER
- STADSONTWIKKELING
- DIENST MAATSCHAPPELIJKE ONTWIKKELING (Welzijn)
- IN BRUIKLEEN GEGEVEN DOOR STADSWERKEN
- RECHT VAN OPSTAL
- KELDERS STADSONTWIKKELING (vm. Ogu)
- KELDERS ERFPACHTERS
- KELDERS STADSWERKEN
- PARTICULIERE BRUG
- GRONDRENTTE ( OMLIJNING MET TEKST )
- GRONDSANERING ( OMLIJNING MET TEKST )
- PARKEERGARAGES DIENST STADSONTWIKKELING
- AANPEILING DEELPERCELEN
- NUMMERS KADASTRALE PERCELEN
- GRENZEN KADASTRALE PERCELEN
- HUISNUMMERS

DE UITGEVER/MAKER IS NIET AANSPRAKELIJK VOOR SCHADE DIE HET GEVOLG ZOU ZIJN VAN VERKEERDE VERMELDING VAN ENIG GEGEVEN OP DEZE KAART

# 3 Uitgangspunten

## 3.1 Functies

De hoofdfunctie van het gebied is sport en de daarbij behorende ondergeschikte functies, zoals horeca (in de vorm van sportkantine). Daarnaast is beperkt ruimte voor buurtactiviteiten en een buitenschoolse opvang.

## 3.2 Ruimtelijk

Er wordt ingezet op een efficiënt ingericht sportpark, met een heldere inrichting, waarbij de drukte en bebouwing zich concentreert aan de Loevenhoutsedijk en de randen een groen en open (sportvelden) karakter houden.

### Ruimtelijke uitgangspunten nieuwbouw

- Bebouwing is mogelijk binnen de aangegeven bouwvlakken.
- De maximale bouwhoogte is 10 meter.
- De sporthal krijgt meerdere entrees, waarvan in ieder geval één aan de zijde van de Loevenhoutsedijk.
- Het bouwvlak van de nieuwe sporthal kan worden overschreden met maximaal 2 meter. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met de volgende zaken:
  - a. Er wordt rekening gehouden met de rioleringbuis (en afstand van 3,5 meter tot het hart van de leiding in acht genomen), zie kaart kabels en leidingen.
  - b. De functionaliteit van de sportvelden rond de sporthal dient te worden gewaarborgd.
  - c. Het zicht op de kantine van de voetbalvereniging vanaf de entree van het sportpark dient in stand te worden gehouden.
  - d. De bereikbaarheid voor auto, fiets en voetgangers en de hoeveelheid parkeerplaatsen volgens de norm dienen te worden gewaarborgd.
  - e. Rond de kantine dient voldoende ruimte te zijn voor terrassen.
  - f. De ingreep draagt bij aan een aantrekkelijke entree aan de Loevenhoutsedijk en draagt bij aan een sociaal veilige omgeving.
- Onderzocht dient te worden of zonnecollectoren (op een deel van) het dak van de sporthal kunnen worden geplaatst.

### Beeldkwaliteit nieuwbouw

- De sporthal dient te worden vormgegeven als een alzijdig gebouw, met één duidelijke hoofdvorm.
- De gevel aan de zijde van de Loevenhoutsedijk dient voor een deel transparant te zijn ten behoeve van de uitstraling van de hal en de sociale controle. Daarnaast is het wenselijk dat transparantie wordt toegepast bij de entrees, de kantine, de verkeersruimtes (gangen) en tribune.
- De materialisering zorgt voor een aantrekkelijke en duurzame gevel rondom.

## 3.3 Verkeer en parkeren

- Er wordt ingezet op zo min mogelijk extra verkeersdruk voor de omgeving.
- Aan de zijde van de Loevenhoutsedijk wordt naast de bestaande brug een nieuwe brug gerealiseerd voor de ontsluiting van het sportpark.
- De nieuwe brug zal minimaal 3,5 meter breed zijn en dient als auto-ontsluiting van het sportpark.
- De bestaande brug wordt gehandhaafd en krijgt een functie voor alleen langzaamverkeer (voetgangers en fietsers).

Uitgangspuntenkaart



- Bebouwing
- Sport
- Groen/verblijfsgebied
- Verkeer en verblijf
- Wegen
- Parkeren
- Bestaand fietspad
- Water
- Langzaam verkeersverbinding
- F Fietsparkeervoorziening
- Rooilijn
- Ⓢ Hoogtemaat
- ◀ Entree sporthal
- Bomen te handhaven
- Bomen te kappen/verplaatsen

## Parkeren

Er wordt rekening gehouden met de auto- en fietsparkeernormen uit de nota Stallen en Parkeren zone B2: stedelijk gebied zonder betaald parkeren.

Parkeernormen:	100m2 bvo	norm	aantal pp
sporthal (binnen), Tafeltennisvereniging bestaand		1,2	11 pp
sporthal (binnen), nieuw		1,2	21 pp
sportveld (buiten), ha. netto terrein, bestaand en nieuw		13	17 pp
wijkgebouw, 100m2 bvo*		1	7 pp
<b>Totaal</b>			<b>56 pp</b>

\* De norm voor wijkgebouw is opgenomen voor de buurtactiviteiten en de buitenschoolse opvang.

- Het stallen van fietsen wordt voorzien nabij de entrees van de verschillende gebouwen op het terrein. Voor de sporthal worden fietsvoorzieningen gerealiseerd op het sportpark aan de zijde van de Loevenhoutsedijk.
- Alle benodigde parkeerplaatsen worden op het sportpark gerealiseerd.
- Het bestaande parkeerterrein wordt heringericht zodat hier alle parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd.

## 3.4 Openbare ruimte

- De groene zoom rond het sportpark wordt gehandhaafd. Alleen rond de entree naar het sportpark aan de Loevenhoutsedijk wordt het zicht op het sportpark verbeterd. Het betreft hier het weghalen van onderbegroeiing
- Voor de realisatie van de brug en de sporthal dienen maximaal 16 bomen te worden gekapt, deze worden ofwel verplaatst ofwel gecompenseerd op het sportpark.

### Inrichting en beheer

- Voor de technische eisen voor bomen, groen, verlichting en afvalinzameling geldt het Handboek openbare ruimte.
- De velden op het sportpark zullen worden verlicht met lichtmasten van circa 18 meter hoog.



# 4 Onderbouwning

## 4.1 Gezonde verstedelijking

Het plan draagt bij aan de gemeentelijke ambities voor gezonde verstedelijking. Door het realiseren van goede en multifunctionele sportfaciliteiten in de buurt wordt het makkelijker voor mensen om te bewegen en te sporten. Het sportpark Loevenhoutsedijk ligt zeer dicht bij het centrum van Utrecht en is misschien wel het meest centraal gelegen sportpark in de stad. Een efficiënt gebruik van het sportpark is hier dan ook wenselijk. Het sportpark wordt in de nieuwe situatie zeer intensief gebruikt, zowel in de ruimte als in de tijd. Overdag heeft de sporthal een functie voor het (gym-)onderwijs, 's avonds en in het weekend wordt de hal gebruikt voor clubgebruik (met name korfbalvereniging).

## 4.2 Welstandsnota Utrecht

De Welstandsnota heeft tot doel het bieden van meer samenhang in het beleid dat zich richt op het uiterlijk van de stad. Ook biedt het een inhoudelijk, objectief kader waarmee de rechtszekerheid voor de initiatiefnemer wordt gediend en worden efficiënte en transparante procedures voor de welstandszorg vastgelegd.

In de Welstandsnota Utrecht wordt onderscheid gemaakt in drie beleidsniveaus: open, respect en behoud.

Voor het plangebied geldt beleidsniveau 'open'. Hierbij is verandering of handhaving van het bebouwingsbeeld mogelijk, zowel naar structuur als naar architectuur, maar met behoud van landschappelijke waarden. Dit betekent een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld en dat er ruimte is voor vernieuwing. Bij gedeeltelijke veranderingen van de structuur wordt aangesloten op de bestaande omgeving.

## 4.3 Groenstructuurplan Utrecht (2007)

Het Groenstructuurplan Utrecht heeft tot doel het verhogen van de kwaliteit van het stedelijk groen ten behoeve van de leefbaarheid van de stad. In het Groenstructuurplan zijn de bestaande en wenselijke stedelijke groenstructuren vastgelegd. Deze groenstructuren hebben zowel een landschappelijke, cultuurhistorische, recreatieve als ook ecologische functie. Het is op grond van dit Groenstructuurplan de bedoeling dat de kwaliteit van het groen in

deze zones steeds verder ontwikkelt en verbetert. Veranderen van functie is alleen mogelijk na bestuurlijke afweging. Een afname van oppervlakte van de stedelijke groenstructuur dient te worden gecompenseerd.

De groenstrook langs de spoorbaan is onderdeel van het Groenstructuurplan. Deze is aangeduid als groene verbinding. Het plangebied grenst hieraan, maar heeft er geen directe invloed op.

## 4.4 Functies

Het realiseren van een sporthal zorgt dat de sportvoorzieningen van het Trajectum College en de korfbalvereniging worden gewaarborgd en verbeterd. De sporthal biedt ruimte aan een volwaardige sportzaal (24x44), kleedruimtes, een kantine en maatschappelijke functies. Deze sporthal wordt dubbelgebruikt door het Trajectum College, korfbalvereniging Synergo en andere sportaanbieders. De huidige bebouwing van de tafeltennis- en bridgevereniging en de voetbalvereniging worden gehandhaafd.

In de buitenruimte worden twee seniorenvelden (44x24) en een jeugdveld (16x18, inclusief uitloop) voor korfbal gerealiseerd. Daarnaast worden een voetbalveld (8.180m<sup>2</sup>) en een oefenvoetbalveld (3.130m<sup>2</sup>) behouden.

## 4.5 Ruimtelijk

De inpassingsruimte voor de sporthal is beperkt, onder andere door een rioleringsbuis, bestaande bebouwing en sportvelden en de wensen vanuit het gebruik van de sporthal (waaronder de wens van de korfbalvereniging om een kantine op de begane grond te situeren). De sporthal is zodanig gesitueerd dat deze centraal op het sportpark staat en het sportpark een groene uitstraling naar de omgeving behoudt. De ruimte aan de zijde van de Loevenhoutsedijk is beperkt. Om alle functies goed bereikbaar en zichtbaar te maken, en ruimte te creëren voor een goede entree en voorzijde van de sporthal is een nieuwe brug naar het sportpark nodig.

Bij de uitwerking wordt extra aandacht gevraagd voor de vormgeving van de zijde van de Loevenhoutsedijk, omdat dit de meest zichtbare zijde is van de sporthal. De eisen voor wat betreft de entrees en de transparantie komen hier uit voort, maar ook vanuit de wens om zichtrelaties mogelijk te maken tussen de sporthal en de entree van het sportpark en zo de sociale veiligheid te verbeteren.

#### 4.6 Verkeer en parkeren

De ontwikkeling moet voldoen aan de parkeernormen zoals opgenomen in de nota Stallen en Parkeren. Het plangebied is gelegen in B2; stedelijk gebied zonder betaald parkeren. Aangezien het plangebied in stedelijk gebied ligt voldoet de minimale norm.

Het aantal parkeerplaatsen is berekend voor het gehele sportpark, dus inclusief de te behouden velden en bebouwing.

Volgens de norm zijn 56 parkeerplaatsen voldoende voor het gehele sportpark, deze parkeerplaatsen zullen worden aangelegd. Op de centrale parkeerplaats nabij de entree van het park zullen in de nieuwe situatie circa 58 parkeerplaatsen worden aangelegd, waarmee aan de minimale parkeernorm wordt voldaan. Daarnaast zullen circa 12 parkeerplaatsen naast het voetbalveld in stand worden gehouden. Het totaal aantal parkeerplaatsen komt daarmee op circa 70 parkeerplaatsen. Dit is ruim boven de minimale parkeernorm van 56 parkeerplaatsen. Voor piekmomenten (zoals sporttoernooien) worden geen parkeerplaatsen aangelegd.

Met de realisatie van de sporthal wordt het park weliswaar intensiever bebouwd, maar het gebruik zal naar verwachting niet even intensief toenemen. De nieuwe sporthal wordt met name gebruikt door scholieren (zonder auto) en de al aanwezige korfbalvereniging. De gebruikers van de korfbalvelden maken nu reeds in de zomer gebruik van het terrein. Diezelfde gebruikers zullen straks ook in de winter het terrein gebruiken.

Parkeernormen:	100m2 bvo	norm	aantal pp
<b>sporthal (binnen), Tafeltennisvereniging bestaand</b>		1,2	11 pp
<b>sporthal (binnen), nieuw</b>		1,2	21 pp
<b>sportveld (buiten), ha. netto terrein, bestaand en nieuw</b>		13	17 pp
<b>wijkgebouw, 100m2 bvo*</b>		1	7 pp
<b>Totaal</b>			<b>56 pp</b>

\* De norm voor wijkgebouw is opgenomen voor de buurtactiviteiten en de buitenschoolse opvang.

#### 4.7 Openbare ruimte

Ter verbetering van de toegankelijkheid van het sportpark wordt een nieuwe brug aangelegd voor het autoverkeer. Deze brug is nodig aangezien de sporthal alleen kon worden ingepast op de plek waar de huidige brug aanlandt. In de toekomst wordt de huidige brug gebruikt voor langzaamverkeer en zal deze aankomen op de voorruimte voor de sporthal waar ruimte is voor fietsparkeren en een entree van de sporthal gesitueerd wordt. De nieuwe autobrug ontsluit het centrale parkeerterrein van het sportpark. De buitenruimte rond de sporthal wordt ingericht in samenspraak met de sportclubs en wordt gebruikt ten behoeve van: terras, groen, bevoorrading, paden en verharding. Ook kunnen hier op piekmomenten auto's worden geparkeerd.

De groene omzoming van het sportpark wordt zoveel mogelijk in stand gehouden. Alleen in de omgeving van de entree van het sportpark (rond de oude en nieuwe brug) zal onderbegroeiing worden verwijderd om te zorgen voor meer zicht en sociale controle op het sportpark.

#### 4.8 Sportbeleid

Het plan voor de verenigingshal op sportpark Loevenhoutsedijk past naadloos in de gemeentelijke Sportnota. Hierin staat namelijk de volgende visie opgenomen:

##### Binnensport

Utrecht heeft een jonge, hoog opgeleide bevolking met een tamelijk hoge sportparticipatie. Als we uitgaan van de norm van één sporthal per 15.000 inwoners zou er nu al een tekort van twee sporthallen zijn, dat oploopt tot een tekort van maximaal zes hallen in 2030. De wijken met het laagste aantal vierkante meters binnensportaccommodatie per inwoner zijn Noordoost, West en Binnenstad.

In deze wijken zijn alleen gymzalen beschikbaar. Ruimte voor extra sporthallen zoeken we in of nabij de gebieden waar de komende jaren (woningbouw)

plaatsvinden zoals de Merwedekanaalzone/Stationsgebied en mogelijk de Cartesiusdriehoek.

De gemeente moet zorgen voor voldoende accommodatie voor het bewegonderwijs in het primair en het voortgezet onderwijs. Dit is geregeld in de verordening onderwijshuisvesting. Gegeven de groei van het aantal 4-18 jarigen, zal ook de zaalcapaciteit moeten groeien. Zaalcapaciteit die bovendien binnen een vastgestelde afstand van de school beschikbaar moet zijn. We gaan de voor het onderwijs nodige zaalcapaciteit zoveel mogelijk clusteren in sporthallen. 's Avonds en in de weekenden kunnen die worden gebruikt door sportverenigingen en anders georganiseerde sporters. Zo slaan we twee vliegen in één klap: er hoeft maar één keer geïnvesteerd te worden en deze accommodaties kunnen goed gebruikt worden over de hele dag.



# 5 Onderzoek en haalbaarheid

## 5.1 Geluidhinder

### Kader

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object – hiervoor kent de wet “geluidsgevoelige bestemmingen” zoals woningen en scholen.

De regels en normen van de Wet geluidhinder zijn in de volgende gevallen van toepassing bij het vaststellen van een bestemmingsplan:

- bestemmen van gronden voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen;
- bestemmen van gronden voor aanleg van nieuwe (gezoneerde) wegen (niet bij woonerven of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/u geldt);
- reconstructie van wegen;
- gezoneerde industrieterreinen.

De Wet geluidhinder kent voorkeursgrenswaarden waarbinnen een geluidsgevoelige bestemming altijd kan worden gerealiseerd. Onder voorwaarden kan er een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden verleend ('hogere waarde') tot aan een zekere maximale ontheffingswaarde. Bij een geluidsbelasting boven de maximale ontheffingswaarde zijn geluidsgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Indien er gebruik wordt gemaakt van 'dove gevels', kan hierop een uitzondering worden gemaakt. De grenswaarden zijn voor wegverkeer 48-63 dB, voor spoorweglawaai 55-68 dB en voor gezoneerde industrieterreinen 50-55 dB(A).

Bij een geluidsbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde dient akoestisch onderzoek uitsluitend te geven over de te verwachte geluidsbelasting en de doeltreffendheid van maatregelen om een overschrijding van grenswaarden te voorkomen. Onder bepaalde voorwaarden, die zijn vastgelegd in de gemeentelijke geluidnota, kan door burgemeester en wethouders een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting worden vastgesteld. De voorwaarden uit de

Geluidnota Utrecht 2014 op basis waarvan een hogere waarde kan worden vastgesteld, zijn:

- Iedere woning dient te beschikken over een geluidsluwe gevel;
- De woning bevat voldoende verblijfsruimten aan de geluidsluwe gevel, te weten 30% van het aantal verblijfsruimten of 30% van de oppervlakte van het verblijfsgebied;
- Indien de woning beschikt over een buitenruimte, dan is deze bij voorkeur gelegen aan de geluidsluwe zijde. Het geluidsniveau mag er in ieder geval niet meer dan 5 dB hoger zijn dan op de geluidsluwe gevel.

### Plansituatie

Er worden met de plannen voor sportpark Loevenhoutsedijk geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen gecreëerd. Er wordt een nieuwe brug gecreëerd voor het autoverkeer. Deze brug ligt op grote afstand van de woningen in de buurt van het sportpark. De verplaatsing van de brug leidt dus niet tot negatieve gevolgen op gevoelige bestemmingen in de omgeving. Met de nieuwe sportfaciliteiten en de BSO neemt het verkeer op de Loevenhoutsedijk enigszins toe. Dit is relatief beperkt, omdat de hoofdgebruikers die momenteel in de zomermaanden de velden gebruiken, straks ook in de wintermaanden de belangrijkste gebruikers zijn. De zeer beperkte toename van het totale verkeer op de Loevenhoutsedijk wordt opgenomen in het heersende verkeersbeeld en zal geen negatieve gevolgen voor de omgeving hebben.

### Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmeringen voor de ontwikkelingen op sportpark Loevenhoutsedijk.

## 5.2 Luchtkwaliteit

### Kader

Artikel 5.16 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) geeft een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen, zoals bij bestemmingsplannen. Een bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien:

- a. aannemelijk is gemaakt dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project – al dan niet per saldo – niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkelingen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie PM10 (fijn stof) en NO2 (stikstofdioxide) in de buitenlucht;
- d. het voorgenomen besluit is genoemd of niet in strijd is met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

#### **Plansituatie**

Het plan voegt een kleine hoeveelheid verkeer toe aan het verkeer op de Loevenhoutsedijk. De uitgevoerde berekeningen laten zien dat de uitbreiding van Sportpark Loevenhoutsedijk niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden. Hiermee wordt voldaan aan het gestelde in artikel 5.16 eerste lid, onder a van de Wet milieubeheer. De uitbreiding dragen NIBM bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit (artikel 5.16 eerste lid, onder d van de Wet milieubeheer).

#### **Conclusie**

Het aspect lucht vormt geen belemmeringen voor de ontwikkelingen op sportpark Loevenhoutsedijk.

### **5.3 Externe veiligheid**

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Op basis van de vigerende regelgeving voor de betreffende activiteit kan de aan te houden afstand tussen de activiteit en het dichtstbijzijnde gevoelige object worden bepaald. Deze afstand dient minimaal in acht te worden genomen in bestemmingsplannen.

#### **Plansituatie:**

In de nabijheid van de sporthal Loevenhoutsedijk zijn geen risicobronnen waarmee rekening gehouden moet worden bij de realisatie van de sporthal. De sporthal zelf levert ook geen risico op ten aanzien van bestaande gevoelige objecten.

#### **Conclusie:**

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmering op voor de ontwikkelingen op sportpark Loevenhoutsedijk.

### **5.4 Bedrijven en milieuzonering**

#### **Kader**

In de gemeente Utrecht wordt gestreefd naar een situatie waarin wonen en werken in de stad op een goede manier samengaan. Beide functies zijn zeer belangrijk voor Utrecht, maar ook dient te worden voorkomen dat milieuhinder van bedrijven een negatieve invloed heeft op de woonomgeving, of dat omgekeerd de bedrijvigheid wordt belemmerd door de aanwezigheid van woningen in de directe nabijheid. Van belang zijn in dit kader de invloed van geluid, geur, veiligheid en luchtkwaliteit van het bedrijf op de gevoelige bestemmingen in het bestemmingsplan.

#### **Plansituatie**

Er wordt op sportpark Loevenhoutsedijk een nieuwe sporthal met een BSO gecreëerd op een bestaand sportpark. De toegevoegde sporthal heeft een milieuzoneringsafstand (VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering, uitgave 2009) van 50 meter. Kinderopvang heeft een milieuzoneringsafstand van 30 meter. De afstand tot de dichtstbijzijnde woningen is ruim 90 meter. Dit is ruim buiten de milieuzoneringsafstand en er worden geen negatieve effecten verwacht.

Overige activiteiten op het sportpark blijven ongewijzigd.

#### **Conclusie**

Met hierboven aangegeven samengaan van niet gevoelige functies en gevoelige bestemmingen wordt er een goed woon en leefklimaat gegarandeerd.

## 5.6 Archeologie en cultuurhistorie

Het plangebied bevindt zich op de gemeentelijke archeologische waardenkaart in een gebied waarvoor deels een archeologische verwachting (groen) en deels een hoge archeologische verwachting (geel) geldt.

De archeologische verwachting (groen) is gebaseerd op de ligging op de stroomrug van de Vecht. De hoge archeologische verwachting (geel) is gebaseerd op de middeleeuwse Hooftdijkse Wetering. Dit is de eerste wetering die als afvoerkanaal in de eerste helft van de twaalfde eeuw is gegraven ten behoeve van de eerste ontginningsfase van het Oostveen. Gaande de ontginningen zich verder ontwikkelden werd deze wetering vanaf de abdij Oostbroek ook steeds verder westwaarts doorgegraven. Uiteindelijk eindigde de wetering in de Vecht bij ongeveer bij het huidige Nifterlake en fort De Klop.

### Conclusie

Indien bij uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische zaken worden aangetroffen, dient conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien 2007) melding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. REO afdeling Erfgoed, gemeente Utrecht, 030-2863990 te worden gedaan.

## 5.7 Bodemkwaliteit

### Kader

Bij een nieuwe bouwontwikkeling moet getoetst te worden of de bodemkwaliteit geschikt is of geschikt gemaakt kan worden voor de geplande functies.

### Plansituatie

Er is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (Nieuwbouwlocatie sportpark Loevenhoutsedijk, 4 oktober 2016, Ingenieursbureau Land). Uit het verkennend onderzoek blijkt een overschrijding van de interventiewaarde voor Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK). De grond is aanvullend onderzocht. De verontreiniging met PAK blijkt beperkt van omvang (2 m<sup>3</sup>). Er is geen sprake van een "geval van ernstige bodemverontreiniging". Graafwerkzaamheden zijn geen "sanerende handelingen". Graven kan dus zonder melding in het kader van de Wet bodembescherming. Indien dieper dan 1,5 meter t.o.v. het maaiveld wordt gegraven en de veenlaag wordt afgevoerd moet deze nader onderzocht worden. Indien meer



<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">■</span> Beschermd archeologisch Rijksmonument</li> <li><span style="color: red;">■</span> Gebied van hoge archeologische waards</li> <li><span style="color: yellow;">■</span> Gebied van hoge archeologische verwachting</li> <li><span style="color: lightgreen;">■</span> Gebied van archeologische verwachting</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Vergraving vanaf 30 cm diepte ten opzichte van maaiveld</li> </ul>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Oppervlakte te verstoren</th> <th>Hoge archeologische waards</th> <th>Hoge archeologische verwachting</th> <th>Archeologische verwachting</th> <th>Geen verwachting</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>30 - 100 m<sup>2</sup></td> <td>Vergraving</td> <td>Geen vergraving</td> <td>Geen vergraving</td> <td>Geen vergraving</td> </tr> <tr> <td>100 - 1000 m<sup>2</sup></td> <td>Vergraving</td> <td>Vergraving</td> <td>Geen vergraving</td> <td>Geen vergraving</td> </tr> <tr> <td>&gt; 1000 m<sup>2</sup></td> <td>Vergraving</td> <td>Vergraving</td> <td>Vergraving</td> <td>Geen vergraving</td> </tr> </tbody> </table>	Oppervlakte te verstoren	Hoge archeologische waards	Hoge archeologische verwachting	Archeologische verwachting	Geen verwachting	30 - 100 m <sup>2</sup>	Vergraving	Geen vergraving	Geen vergraving	Geen vergraving	100 - 1000 m <sup>2</sup>	Vergraving	Vergraving	Geen vergraving	Geen vergraving	> 1000 m <sup>2</sup>	Vergraving	Vergraving	Vergraving	Geen vergraving
Oppervlakte te verstoren	Hoge archeologische waards	Hoge archeologische verwachting	Archeologische verwachting	Geen verwachting																	
30 - 100 m <sup>2</sup>	Vergraving	Geen vergraving	Geen vergraving	Geen vergraving																	
100 - 1000 m <sup>2</sup>	Vergraving	Vergraving	Geen vergraving	Geen vergraving																	
> 1000 m <sup>2</sup>	Vergraving	Vergraving	Vergraving	Geen vergraving																	

dan 50 m<sup>3</sup> grond wordt afgevoerd moet wel een melding worden verricht (Artikel 28 Wbb).

## Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmeringen voor de ontwikkelingen op sportpark Loevenhoutsedijk.

## 5.8 Water

De waterparagraaf is een verplicht onderdeel van een ruimtelijk plan en vormt een wezenlijk element in het gehele watertoetsproces. Het fungeert als een instrument waarin de waterhuishoudkundige gevolgen van een plan inzichtelijk worden gemaakt, de gemaakte afwegingen expliciet en toetsbaar worden vastgelegd en het wateradvies van de waterbeheerder wordt opgenomen. Door de bestaande (geo)hydrologische situatie en randvoorwaarden, de geplande ontwikkeling en de ruimtelijke consequenties ten aanzien van de waterhuishouding te analyseren, kan het streven naar een duurzaam en robuust watersysteem vroegtijdig in het ontwerpproces worden geïntegreerd. Voor het wijzigen van het bestemmingsplan is een dergelijk onderzoek vereist. Dit onderzoek moet uitwijzen of met de voorgestelde maatregelen (afkoppelen/ infiltreren hemelwater van bebouwing en openbare ruimte alsmede aanleg van ecologische oever) sprake is van toename van de verharding en extra waterberging nodig is.

In het plangebied zal door de ontwikkeling van sporthal het verhard oppervlak toenemen met ca. 720m<sup>2</sup>. In het gebied is geen ruimte om de waterberging te vergroten. De nieuwe parkeerplaatsen zullen worden uitgevoerd met waterpaserende stenen, zodat deze als 100% onverhard oppervlak worden gerekend. Hierdoor komt het totaal verhard oppervlak uit op 489m<sup>2</sup>, dit is onder de ondergrens van 500m<sup>2</sup> waarbij compenserende maatregelen nodig zijn.

## 5.9 Flora en fauna

### Kader

Het Groenstructuurplan Utrecht (vastgesteld door de raad in april 2007) heeft tot doel het verhogen van de kwaliteit van het stedelijk groen ten behoeve van de leefbaarheid van de stad. In het Groenstructuurplan zijn de bestaande en wenselijke stedelijke groenstructuren vastgelegd. Deze groenstructuren hebben zowel een landschappelijke, cultuurhistorische, recreatieve als ook ecologische functie. Het is op grond van dit Groenstructuurplan de bedoeling dat de kwaliteit van het groen in deze zones zich steeds

verder ontwikkelt en verbetert. Veranderen van functie is alleen mogelijk na bestuurlijke afweging. Een afname van oppervlakte van de stedelijke groenstructuur dient te worden gecompenseerd.

In de Flora- en faunawet zijn verschillende verbodsbepalingen opgenomen om in het wild levende flora en fauna te beschermen. Het is verboden om dieren opzettelijk te verontrusten, te doden of hun rust- of verblijfplaats te verstoren of te beschadigen. Ook is het verboden om beschermde planten te beschadigen of van hun groeiplaats te verwijderen. De Flora- en faunawet legt daarnaast een algemene zorgplicht op voor alle (wilde) dieren en planten en hun directe leefomgeving.

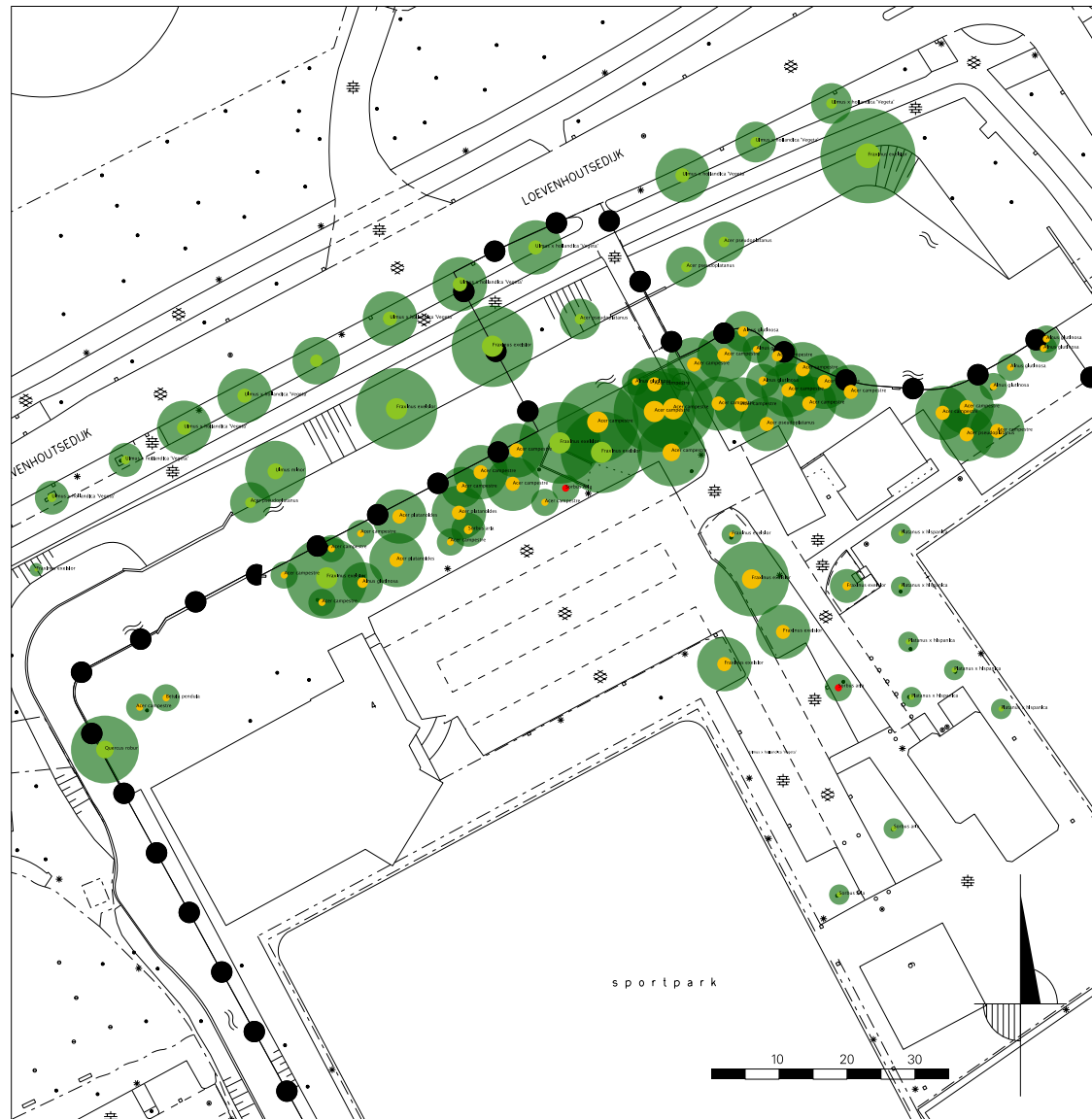
Ruimtelijke ontwikkelingen en uitvoering van projecten of (bestemmings)plannen mogen niet in strijd zijn met de internationale richtlijnen of de Flora- en faunawet. Indien er een besluit wordt genomen op grond van de Wet ruimtelijke ordening waarbij de uitvoering van het besluit gevolgen kan hebben voor beschermde soorten, moet getoetst worden of beschermde soorten aanwezig (kunnen) zijn. Ook dient te worden bekeken wat de eventuele effecten van de activiteiten op de soorten zijn. De centrale vraag daarbij is of er een vrijstelling of een ontheffing nodig is op grond van de Flora- en faunawet. Dit is afhankelijk van de beschermingsgraad van de aangetroffen soort.

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan dient van tevoren duidelijk te zijn dat de Flora- en faunawet niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan en dat eventuele ontheffing of vrijstelling zal worden verleend.

### Plansituatie

- Aan de zijde van de Loevenhoutsedijk wordt naast de bestaande brug een nieuwe brug gerealiseerd voor de ontsluiting van het sportpark.
- De groene zoom rond het sportpark wordt gehandhaafd. Alleen rond de entree naar het sportpark wordt het zicht op het sportpark verbeterd. Het betreft hier het weghalen van onder begroeiing.
- Voor de realisatie van de brug en de sporthal dienen 16 bomen worden gekapt, deze worden ofwel verplaatst ofwel gecompenseerd op het sportpark.

Bomeninventarisatie



- Plangrens
- Boom van goede kwaliteit, met kruindiameter en soortnaam
- Boom van matige kwaliteit, met kruindiameter en soortnaam
- Boom van slechte kwaliteit, met kruindiameter en soortnaam

Kabels en leidingen



siedin hoogspanning	utrecht riool onder druk
siedin datatransport	Interoute pa EI datatransport
siedin middenspanning	KPN datatransport
siedin gas lage druk	Reggefiber datatransport
siedin laagspanning	W Telecom datatransport
siedin gas hoge druk	Tele2 datatransport
enecowarmte warmte	uoc datatransport
EuNetworks BV datatransport	VerizonNederland datatransport
Eurofiber datatransport	Vliens water
utrecht laagspanning	Ziggo BV datatransport
utrecht datatransport	BT Nederland datatransport
utrecht riool vrijval	prorail middenspanning
	prorail overig

Bureau Waardenburg heeft onderzoek verricht in het kader van de Flora- en fauna wet (Notitie quick scan beschermde soorten Loevenhoutsedijk 2 te Utrecht, 9 augustus 2016, Bureau Waardenburg BV)

In het plangebied kunnen volgens vogels tot broeden komen in de periode begin maart tot eind augustus. De kap- en bouwwerkzaamheden dienen buiten deze periode te worden uitgevoerd om te voorkomen dat verbodsbepalingen ten aanzien van vogels worden overtreden. Indien buiten deze periode wordt gewerkt, dient vooraf te worden vastgesteld dat de werkzaamheden niet kunnen leiden tot verstoring van broedende vogels cq. dienen maatregelen getroffen te worden om te voorkomen dat op de locatie vogels gaan broeden.

Het plangebied heeft in potentie betekenis voor enkele algemeen voorkomende soorten planten en zoogdieren. Hoewel de verwachting is dat de meeste provincies de vrijstelling voor licht beschermde soorten zullen handhaven, is daar nog geen zekerheid over en kan het zijn dat er na 1 januari 2017 een ontheffing nodig is. Concreet betekent dit dat als de geplande activiteiten voor 01-01-2017 worden gerealiseerd, er geen ontheffing nodig is voor nu nog licht beschermde soorten.

Het onderzoek sluit niet uit dat er rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen in de lage bebouwing van de te slopen sporthal zijn. De kans hierop wordt door de gemeente laag ingeschat omdat het om 1-laagse bebouwing gaat. De belangrijke verblijfplaatsen (kraam- en winterverblijfplaatsen) zijn bekend en als hier al een verblijfplaats zou zijn, is het eerder een paar- of zomerverblijfplaats voor enkele vleermuizen. Om te voorkomen dat de vaste verblijfplaatsen van potentieel aanwezige vleermuizen worden geschaad zal in de nieuwe sporthal ruimte voor vleermuizen worden ingebouwd.

### **Conclusie**

Het aspect ecologie vormt geen belemmeringen voor de ontwikkelingen op sportpark Loevenhoutsedijk. Met de hierboven geschetste maatregelen wordt rekening gehouden met de aanwezige flora en fauna.

### **5.10 Bomen**

Op het sportpark staan veel bomen. Het grootste deel van deze bomen staat langs de randen van het park en zorgt ervoor dat het park een groene uitstraling heeft. In het centrale deel van het park staat ook een aantal bomen. Ten behoeve van deze bouwenvelop is een bomeninventarisatie gedaan, hierbij zijn alleen de bomen geïnventariseerd aan de zijde van de Loevenhoutsedijk en het centrale deel van het sportpark. De overige groene randen worden niet aangetast door de ontwikkeling van de sporthal.

Vanwege de plannen uit deze bouwenvelop kunnen 16 bomen niet worden gehandhaafd door de plaatsing van de sporthal en de nieuwe brug.

Het gaat om de volgende bomen:

- 6 platanen (met een goede conditie).
- 7 gewone essen (met een matige conditie).
- 2 Meelbessen (1 met een matige en 1 met een goede conditie).
- 1 Spaanse aak (met een matige conditie).

Als principe geldt dat als bomen niet kunnen worden gehandhaafd eerst gekeken moet worden of ze kunnen worden verplaatst en ze anders moeten worden gecompenseerd. De platanen en één meelbes zijn dunner dan 0,15 cm op borsthoogte waardoor deze niet vergunningplichtig zijn. Voor de platanen wordt toch gezocht naar een nieuwe locatie op het sportpark voor herplant. De overige bomen die worden gekapt (maximaal 10) dienen op het sportpark gecompenseerd worden.

### **5.11 Duurzaamheid**

Binnen Europa is afgesproken dat in stappen wordt toegewerkt naar een energieneutraal gebouwde omgeving. Eén van die stappen is de toepassing van de BENG-eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). De gemeente Utrecht streeft ernaar al haar nieuwbouw (voortuitlopend op de wettelijke termijn) BENG te realiseren. Voor overheidsgebouwen zal dat ook eind 2018 de wettelijke minimumeis zijn.

Het BENG-gebouw wordt bereikt door maatregelen toe te passen op het gebied van o.a.:

- Toepassing zonnepanelen (het dak zal na oplevering (deels) geschikt zijn voor installaties voor hernieuwbare energie zoals zonne-energie).

- Hoogwaardige isolatietechnieken en materialen (dak, gevels, vloer, glas).
- Waterbesparende maatregelen (douches).
- Duurzame installaties (luchtbehandeling, gebouwbeheerssysteem, verwarmingsinstallaties).

Daarnaast worden gebruikers gestimuleerd om zuinig met energie om te gaan, te denken valt aan een informatiebord energiewinning versus verbruik in entreehal (gebruikers kunnen energiewinning volgen).

De marktpartijen worden uitgedaagd voorstellen te doen voor maatregelen waarmee aan de BENG-eisen wordt voldaan en met voorstellen te komen waarmee de energieprestatie mogelijk zelfs nog verder verbeterd wordt.

#### 5.12 Kabels en leidingen

Er is een KLIC-melding gedaan voor het plangebied. Er liggen verschillende leidingen in het plangebied (zie bijgevoegde kaart). Parallel aan de Brailledreef ligt een grote rioleringsleiding door het plangebied, rond deze leiding dient een zone van 3,5m vrij te worden gehouden van bebouwing. Hiermee is in de bouwvelop rekening gehouden. De sporthal wordt buiten deze zone gehouden.

# 6 Uitvoerbaarheid

## 6.1 Economische uitvoerbaarheid

### **Investing**

Het sportpark en de sporthal zijn eigendom van de Utrechtse Vastgoed Organisatie (UVO). De UVO is verantwoordelijk voor de realisatie van het sportpark en de sporthal. Stadsbedrijven draagt zorg voor de realisatie van de nieuwe brug. De kosten hiervan komen voor rekening van UVO.

Het beschikbaar budget om deze ontwikkeling te financieren is opgebouwd uit:

- Beschikbaar budget onderwijs.
- Beschikbaar budget Reserve Stedelijke herontwikkeling.
- Beschikbaar dekking budget brug.
- Nog een deel te financieren (vrijval kapitaallasten sportprogramma).

### **Exploitatie**

De exploitatie van het sportpark en de sporthal valt onder de verantwoordelijkheid van UVO. De kosten worden gedekt uit het exploitatiebijdrage vanuit de onderwijsbegroting en de huurinkomsten van de sporthal en de velden en het clubgebouw van Synergo.

# 7 Vervolgtraject

## 7.1 Planproces

Nadat een ontwikkelingsovereenkomst is gesloten met het bestuur van de korfbalvereniging Synergo en een informatieavond is georganiseerd, zal de bouwvelop worden voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Na instemming door het college zal het aanbestedingstraject worden opgestart.

## 7.2 Participatieproces

Deze bouwvelop zal worden gepresenteerd op een informatieavond op het Wijkbureau Overvecht, waarvoor omwonenden en andere betrokken van het gebied zullen worden uitgenodigd. Tijdens deze informatieavond kunnen vragen worden gesteld over de plannen en op- en aanmerkingen worden geplaatst.

## 7.3 Planologisch juridisch proces

De bouwvelop zal na instemming van het college van burgemeester en wethouders juridisch en planologisch worden vertaald in een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal de hiervoor geldende procedure doorlopen en uiteindelijk worden vastgesteld door de gemeenteraad. Tijdens deze procedure zal het ontwerpbestemmingsplan voor 6 weken ter visie worden gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen indienen.

## 7.4 Planning

De vaststelling van deze bouwvelop is gepland in het vierde kwartaal van 2016. Op basis hiervan is de vroegste start van de bouw het eerste kwartaal van 2018.



**Gemeente Utrecht**

**Bezoekadres** Stadspan 1, 3533 JE Utrecht

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Telefoon** 030 - 286 00 00