

voorstel aan de raad

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Kenmerk	Leeuw, K.M. de (Kim) 5052582
Vergadering	
Vergaderdatum	
Geheim	Nee
Beleidsveld	Ruimtelijke ordening

Gebiedsvisie Zuilense Vecht

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

- 1 De gebiedsvisie 'Zuilense Vecht' voor de vernieuwing van de sportparken Daalseweide en Zuilen/Elinkwijk vast te stellen.
- 2 Een voorbereidingskrediet te verstrekken voor de geraamde plankosten van € 250.000,- voor de uitwerking van de gebiedsvisie, ten laste van een te zijner tijd te openen grondexploitatie of te dekken uit opbrengsten uitgrondverkoop.
- 3 De permanente geheimhouding die het college heeft opgelegd op de bijlage "Financiële paragraaf gebiedsvisie Zuilense Vecht – onderdeel gemeente Utrecht" te bekrachtigen op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. G.G.H.M. Haanen

Mr. J.H.C. van Zanen

Conclusie commissie

Bijlages

Voorstel: Voorstel_9404

Bijlage: Gebiedsvisie Zuilense Vecht

Bijlage: GEHEIM Financiële paragraaf gebiedsvisie Zuilense Vecht – onderdeel gemeente Utrecht

Eerdere besluitvorming

Maart 2017 = Intentiedocument Zuilense Vecht vastgesteld door het college

Uitvoering

Context

De Gebiedsvisie Zuilense Vecht beschrijft de visie voor de herontwikkeling van de aan elkaar grenzende sportcomplexen Elinkwijk/Zuilen (gemeente Utrecht) en Daalseweide (gemeente Stichtse Vecht). De Gebiedsvisie is een gezamenlijk document van de gemeenten Stichtse Vecht en Utrecht. Het geeft de lange termijnvisie en richtinggevende kaders voor de uitwerking van een intergemeentelijke sportparkontwikkeling en gemeentelijke woningbouwontwikkeling in het gebied. De gezamenlijke ambitie is het ontwikkelen van een duurzaam, toekomstbestendig sportpark Zuilense Vecht met sterke en vitale (sport)verenigingen. Een sportpark dat (beheertechnisch) efficiënt(er) gebruik maakt van (sport)voorzieningen, een vernieuwend sportaanbod kent en een (veel) grotere bijdrage gaat leveren aan de behoefte van (on)georganiseerde sporten & bewegen voor de inwoners van Stichtse Vecht en Utrecht. Hiermee wordt de sociale verbinding met de buurt verbeterd en beweging gestimuleerd. Er wordt verbinding gelegd met de omringende woon- en groengebieden, waarbij de groene beleving en structuur tussen Utrecht en Maarssen kwalitatief versterkt en behouden blijft, door een groene, recreatieve verbinding aan te leggen door het gehele park heen.

In de gebiedsvisie wordt omschreven dat met deze ontwikkeling de (verdere) achteruitgang van het sportpark kan worden tegengegaan, zodat het sportparkengebied goed is voorbereid op de toekomst en de open, groene verbinding behouden kan blijven.

Bij de ontwikkeling van de gebiedsvisie Zuilense Vecht zijn bewoners, sportverenigingen en andere belanghebbenden actief betrokken. Er zijn twee brede informatiebijeenkomsten georganiseerd, twee werkateliers en vele individuele en groepsgesprekken gevoerd, met bewoners, de sportclubs, bedrijven, maatschappelijke organisaties en wijkraden van beide gemeenten. De wijkraad Noordwest is vanaf het begin betrokken geweest en zal gebruik maken van haar adviesrecht aan het college.

Na vaststelling van de gebiedsvisie gaan de beide gemeenten ieder voor zich aan de slag met de uitwerking van de woningbouwplannen in de betreffende gemeenten. De precieze invulling van deze planprocessen moet de komende periode vorm krijgen, uitgewerkt met een voorstel in welke fase de markt de ontwikkeling van het gebied ter hand neemt.

Bij de planuitwerking (Voorlopig Ontwerp/ Inrichtingsplan) en de realisatie van het sportieve park zal de integraliteit en eenheid van het totale gemeentegrens-overstijgende gebied voortdurend worden bewaakt. Daartoe zal in ieder geval de bestaande samenwerking tussen beide gemeenten (en de sportclubs en andere belanghebbenden) worden voortgezet, op ambtelijk en bestuurlijk niveau. De gezamenlijke aanpak zal opnieuw worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Dit vormt de basis voor de verdere ontwerpopgave en evt. planologische procedure en uitvoeringsfase.

Daarnaast zal onderzocht worden of het, met het oog op behoud van eenheid/ integraliteit van het plan en beheersing van risico's en kosten, nodig en mogelijk is om de realisatie van het gehele (gemeentegrens-overstijgende) sportieve park door één marktpartij uit te laten voeren. In de volgende fase zal ook worden onderzocht in hoeverre de aanbesteding van de opstallen van de sportclubs en/of woningbouw in samenhang met het sportieve park kan worden uitgevoerd.

Beslispunt

- 1 De gebiedsvisie 'Zuilense Vecht' voor de vernieuwing van de sportparken Daalseweide en Zuilen/Elinkwijk vast te stellen.

Argumenten

- 1.1 Met de herontwikkeling wordt het sportparkencomplex vernieuwd en toekomstbestendig gemaakt. Dit met voldoende ruimte voor zowel de huidige traditionele sporten als een nieuw sport- en beweegaanbod.

Met de gebiedsvisie ligt er een plan om van de sportparken één samenhangend, gemeentegrens-overstijgend sportief park te maken waarbij sport het verbindende thema is. Een park waar mensen graag komen om te sporten bij een sportclub, of om ongeorganiseerd te sporten of te bewegen: wandelen, skeeleren, bootcampen, klimmen & klauteren, etc. Dit wordt gerealiseerd door de sportparken compacter te maken en een groene, recreatieve verbinding aan te leggen door het gehele park heen. De aanpassingen zorgen voor een betere aansluiting bij de huidige sport- en beweegbehoefte in de omliggende wijken.

Het gebied ontwikkelt zich door tot een goed functionerend sportpark met een uitnodigend karakter en met sterke en vitale sportverenigingen. Het aantal kunstgrasvelden zal toenemen, ten koste van een aantal grasvelden. Hierdoor kunnen velden intensiever bespeeld worden en ontstaat er ruimte op het park voor een vernieuwend sportaanbod (zowel voor verenigingssport als de ongeorganiseerde sport). Nieuwe sporten zullen een programmatische aanvulling leveren op de bestaande sporten. Zo vindt er onder meer overleg plaats met de groeiende American Football-vereniging Utrecht Dominators over vestiging in dit gebied.

1.2 Voor de bestaande verenigingen is rekening gehouden met groeicapaciteit ten opzichte van de huidige situatie/bezettingsgraad.

Daarnaast kan in sporthal Zuilen en de OVVO-hal op sportpark Daalseweide ruimte benut worden voor nieuwe binnensporten. Zo heeft sporthal Zuilen bijvoorbeeld een danszaal beschikbaar die op dit moment niet als zodanig in gebruik is. Naast de georganiseerde sporten is er in het park ruimte voor ongeorganiseerde sporten, zoals bijvoorbeeld bootcamp, skaten, klimmen & klauteren, hardlopen, etc. Met het aangrenzende Wellant college (VMBO) vinden gesprekken plaats over benutting van het sportieve park door de leerlingen (incl. stage-mogelijkheden).

Aan de Zuilense zijde wordt eveneens ruimte gereserveerd voor bebouwde sportfaciliteiten zoals bijvoorbeeld een fitnessschool.

1.3 In de vernieuwde situatie die de visie beoogt vitaliseren sportclubs en werken ze beter samen.

Momenteel is beheer en exploitatie van het sportpark verdeeld over een groot aantal organisaties: verschillende gemeentelijke diensten van twee gemeenten, sportverenigingen en een aantal stichtingen.

In de vernieuwde situatie wordt gestreefd naar een eenduidige aansturing en uitstraling van het gehele sportpark Zuilense Vecht. De krachten van alle actief zijnde organisaties worden waar mogelijk gebundeld. Het sportpark dient niet alleen fysiek te worden aangepakt, maar vraagt ook qua beheer en exploitatie om herstructurering. Het sportpark moet ook beter 'zichtbaar' worden op het gebied van activiteitenaanbod, huurmogelijkheden en organisatiestructuur. Door beide gemeenten is daarom besloten tot het aanstellen van een tijdelijke kwartiermaker sportparkmanager, die o.a. als opdracht heeft om dit verder te verkennen en te faciliteren. Er wordt ingezet op een transitie van de beheerorganisatie van traditioneel beheer naar een sportparkmanagement-model waarbij hardware (velden en gebouwen) en software (organisatie, beheer, exploitatie en programmering) worden gecombineerd. Een sportparkmanager geeft samen met de gebruikers richting aan een optimaal gebruik van het sportpark. De sportparkmanager zal (in samenspel met de sportclubs) actief op zoek gaan naar samenwerkingsverbanden met wijk- en buurtorganisaties, hardloopclubs etcetera. Volgens beide gemeenten is een sportparkmanager hoe dan ook noodzakelijk, ook als de beoogde herontwikkeling van het gebied niet of in een andere vorm doorgaat. De kosten hiervoor worden op dit moment tijdelijk gedekt vanuit bestaande sport- en welzijnsbudgetten binnen de gemeenten Stichtse Vecht en Utrecht.

1.4 De ontwikkeling tot één integraal sportief park draagt bij aan meer samenwerking tussen beide gemeenten.

De eerste stappen zijn al gezet; de Vereniging Sport Utrecht (VSU) faciliteert de samenwerking tussen de Utrechtse club en sinds kort huren Maarssense clubs veldcapaciteit

bij de gemeente Utrecht wanneer er sprake is van overbezetting op een enkele drukke zaterdag. In dit kader wordt bekeken of er een tijdelijke oversteek (overbrugging sloot) tussen de sportparken kan worden gerealiseerd.

1.5 Clustering van accommodaties leidt tot duurzame, multifunctionele voorzieningen.

Binnen het sportieve park worden de gebouwde verouderde voorzieningen zoals clubgebouwen zoveel mogelijk geclusterd, zodat er zo min mogelijk losse gebouwen in het park staan. Onderdeel van het plan is de verplaatsing van voetbalvereniging USV Elinkwijk naar een nieuw te bouwen multifunctioneel sportgebouw tussen de Burgemeester Norbruislaan en de te ontwikkelen recreatieve verbinding door het park.

Bij de nieuw te realiseren (energieduurzame) voorzieningen geldt dat deze een breed serviceniveau krijgen waarbij niet alleen voor een zoon of dochter een aanbod is, maar ook voor de rest van het gezin (concept Open Club). Meervoudig ruimtegebruik en hoge energiezuinigheid dragen zorgen voor grip op de huisvestingslasten bij sportverenigingen. Voor de sportclubs is deze nieuwe opzet een kans voor nieuwe leden en vrijwilligers/sportbestuurders.

Een sportparkmanager zal (in samenspel met de sportclubs) actief op zoek gaan naar samenwerkingsverbanden met wijk- en buurtorganisaties, hardloopclubs, BSO's onderwijsinstellingen, zorginstellingen zoals fysiotherapiepraktijken, et cetera. Deze manager zal zich ook richten op het sportaanbod waar de clubs zelf niet aan toe komen, zoals een gezamenlijke open (sport)dag, een landelijke evenement zoals de Koningsspelen, etc.

Dit levert niet alleen een positieve bijdrage aan de uitstraling en levendigheid van het park, maar moet ook leiden tot een hogere bezettingsgraad (en inkomsten) van de bestaande sporthal Zuilen en het nieuw te ontwikkelen multifunctioneel sportcomplex, waar Elinkwijk onderdeel van zal uitmaken.

1.6 De woningbouw in het gebied draagt bij aan de vernieuwing en aan de opgaven voor inbreiding en verdichting in de stad

De vrijkomende gronden in beide gemeenten is een belangrijke financiële drager van de plannen. Woningen zijn daarnaast een goede toevoeging om de bestaande wijken te verbinden met de sportfaciliteiten en dragen daarnaast bij aan de groeiende woningbehoefte. Dit sluit aan op de ambities van het college op het gebied van duurzame en gezonde verstedelijking.

De nieuwe woningen zorgen voor een goede aansluiting tussen de bestaande woongebieden en het sportieve park. Naar de sportvelden toe heeft de woonbebouwing een representatieve en openbare zijde zodat er maximaal contact ontstaat tussen wonen en sporten. Dit moet bijdragen aan meer zicht en minder donkere plekken op het park.

De nieuwe woongebieden worden via de Burgemeester Norbruislaan en de Sportparkweg ontsloten. Hiervoor zullen nieuwe aansluitingen op deze wegen gemaakt moeten worden. De parkeerplaatsen die benodigd zijn voor de nieuwe woningen, worden binnen de woongebieden gesitueerd.

1.7 Het geraamde woonprogramma bestaat (afhankelijk van de uiteindelijke verdeling en grootte van de woningen) uit circa 180-225 woningen aan de Utrechtse zijde en circa 80-125 woningen aan de Maarssense zijde.

De gemeente Utrecht geeft in haar woonbeleid een belangrijke prioriteit aan de realisatie van sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen. Hierbij hanteert de gemeente geen vaste percentages maar wordt gekeken naar de behoefte en de mogelijkheden van een locatie. Middels de inspanningen via het Wijkontwikkelingsprogramma Zuilen van de afgelopen jaren, is er in de omgeving een goede mix van categorieën woningen bereikt. Deze goede mix willen we hier doorzetten. Hier ligt tevens een kans om in te lopen op het tekort in de sociale huurwoningvoorraad, zeker ook omdat we als eigenaar van de grond, meer kunnen sturen. Aan Utrechtse zijde is een programma van 30% sociale huurwoningen en 10% middeldure huurwoningen voorzien. De inschrijvende marktpartijen zullen (door de formulering van EMVI-criteria) worden verleid om in hun bod met een hoger programma aan middeldure huur te komen dan het minimale niveau van 10%. Voor het deelgebied

Wonen gemeente Stichtse Vecht geldt een ambitie van 30% in de sociale sector (huur en koop).

1.8 Het gebied wordt optimaal aangesloten op de aangrenzende buurten.

De sportparken liggen nu erg afgekeerd van hun omgeving, met hekken en sloten. Het gebied is niet publiekstoegankelijk, 's avonds en 's nachts leidt dit tot vandalisme en andere vormen van kleine criminaliteit.

Het gebied wordt met een nieuwe verbinding door het sportieve park toegankelijk gemaakt voor omliggende buurten. Het idee van een recreatief lint (opgehaald uit de participatie bijeenkomsten) is verder uitgewerkt, met het Maximalint in Leidsche Rijn als voorbeeld. Langs deze route zijn alle sportfuncties geconcentreerd. Georganiseerde sporten en ongeorganiseerde sporten in het park zijn gekoppeld aan de route, zodat ze gemakkelijk bereikbaar zijn vanuit de omliggende buurten. De clubgebouwen en entrees voor voetgangers en fietsers zijn verbonden met deze route. Aan het lint zijn meerdere locaties gelegen waar sportieve of maatschappelijke functies gerealiseerd kunnen worden. Deze sportieve of maatschappelijke functies (bijv. bootcamp en een kinderdagverblijf) moeten het concept van het sportpark versterken en het gebruik van het park intensiveren. De clubgebouwen hebben uitnodigende sportkantines waar het ook voor niet-leden aantrekkelijk is elkaar te ontmoeten.

Aan de Zuilense zijde wordt het sportieve park tot in de buurt doorgetrokken door het Theo Thijssenplein te vergroenen, zodat het plein visueel onderdeel wordt van het sportieve park. Door goede verlichting, afsluitbaarheid in de avond en nacht en het intensieve gebruik en toezicht wordt de sociale veiligheid geborgd.

1.9 Het groen in het gebied wordt versterkt en de gebruikswaarde ervan neemt toe

Een deel van de vrijgespeelde ruimte wordt ingezet voor het verbeteren van de groene recreatieve structuur en goed bruikbare openbare ruimte. Hierdoor zal de kwaliteit en de gebruikswaarde van het groen voor omliggende buurten sterk toenemen.

In het sportieve park wordt nadrukkelijk ingezet op het stimuleren van spelen, sporten en bewegen in de buitenruimte. Er is een grote verwevenheid van het sportieve park met de bestaande structuren in Maarssen en Utrecht, zodat het park op eenvoudige wijze volop benut kan worden.

Bewoners vragen daarnaast aandacht voor het behoud van de volwassen bomen die zo beeldbepalend zijn voor de groene identiteit van het gebied. De opzet van het park gaat uit van behoud (en toevoegen) van zoveel mogelijk bomen.

Het watersysteem wordt verbeterd door van de huidige twee systemen één watersysteem te maken. De waterkwaliteit wordt verbeterd door doodlopende watergangen eruit te halen en de doorstroming zo te verbeteren. Voldoende extra water wordt gegraven als gevolg van de aanleg van kunstgrasvelden en woningbouw. Hemelwater wordt in het gebied geïnfiltreerd en gebufferd, wateroverlast wordt daarmee voorkomen.

1.10 De herontwikkeling levert duurzaamheidswinst op.

Beide gemeenten kiezen voor een duurzame transitie richting klimaatneutraliteit. Het doel is om een energieneutraal sportpark te realiseren.

Op dit moment liggen clubhuizen, kleedkamers, opslagruimtes en andere opstallen erg verspreid over het gebied, met individuele gas-verwarmingsinstallaties en gedateerde isolatie. Met hoge energierekeningen als resultaat. Met clustering van vastgoed met moderne energiesystemen, kan forse duurzaamheidswinst worden behaald en tegelijkertijd lagere energielasten voor de sportverenigingen.

Zuilense Vecht wordt ook een goed voorbeeld van slim en duurzaam ruimtegebruik. De huidige extensieve sportparken maken plaats voor intensief gebruikte sportaccommodaties waarbij ruimte vrij gespeeld wordt voor andere functies zoals groen en wonen. Bestaande groenstructuren worden ingepast en versterkt. Binnen het nieuwe raamwerk voor Zuilense Vecht is een aanzienlijk deel nieuw groen voorzien. De groene delen sluiten aan op de bestaande wijken en versterken het groene netwerk en de biodiversiteit in de stad en in het dorp.

Tot slot wordt ook ingezet op duurzaam materiaalgebruik. De concrete uitwerking hiervan

vindt plaats in de vervolgfase, waarbij aan Utrechtse zijde motie 252 van de gemeenteraad leidend is v.w.b. implementatie van het circulair bouwen.

1.11 De parkeeroverlast op het Theo Thijssenplein in Zuilen wordt opgelost en het parkeerterrein aan de Burgemeester Norbruislaan wordt beter benut.

Doorerschikking van de velden kunnen bestaande parkeerplaatsen beter benut worden en kan parkeeroverlast in de wijken worden tegen gegaan. De parkeerplaatsen aan de Burgemeester Norbruislaan gaan efficiënter benut worden door de verplaatsing van voetbalvereniging Elinkwijk richting deze laan. De entree van Elinkwijk wordt direct met de parkeerplaatsen verbonden zodat er korte loopafstanden ontstaan. Daarnaast kunnen de parkeerplaatsen mogelijk worden benut voor bewoners en bezoekers van de toekomstige woningbouw in dit gebied.

Op het Theo Thijssenplein zal de verkeers- en parkeeroverlast door bezoekers van (de huidige locatie van) sportpark Elinkwijk sterk afnemen.

Wethouder Van Hooijdonk heeft op 16 juni 2016 in de commissie Stad&Ruimte toegezegd de mogelijkheid voor een P+R aan de Burgemeester Norbruislaan mee te nemen in de plannen voor de Burgemeester Norbruislaan (toezegging 15/T850). We concluderen nu dat – met de voorziene ontwikkeling van het sportparkengebied en de benutting van het betreffende parkeerterrein – een P+R-voorziening op deze plek niet meer mogelijk is.

1.12 Er is zicht op financiële haalbaarheid van realisatie van het plan.

Uitgangspunt is het realiseren van een financieel haalbare ontwikkeling, met als uitgangspunt dat het minimaal kostendekkend is. De opgestelde haalbaarheidsberekening toont aan dat met de vrijgespeelde ruimte voor woningbouw en dekkingsbronnen vanuit gemeentelijke budgetten, de sportverenigingen en zo mogelijk het waterschap, voldoende dekking ontstaat om de gebiedsvisie op financieel haalbare wijze te realiseren.

Het huidige vroege planstadium houdt in dat uitkomsten van de haalbaarheidsstudie omgeven zijn door verschillende onzekerheden. Deels gaat het om keuzes die pas in een later stadium gemaakt worden (knoppen waaraan gedraaid kan worden, zoals de uitwerking van het woningprogramma) en deels betreft het de uitkomsten van nader onderzoek rond bijvoorbeeld geluid en de gesprekken met de sportclubs (risico's).

De haalbaarheid betreft de incidentele/eenmalige investering en dekking daarvan. Daarnaast is ook gekeken naar de effecten op de gemeentebegroting (structurele beheer- en onderhoudslasten). Op hoofdlijnen is ook hier de conclusie dat de gebiedsvisie haalbaar is.

Kanttekeningen

1.1 Een deel van de omwonenden staat negatief tegenover woningbouw in het gebied.

Bewoners hebben zorgen geuit over de bouw van woningen. Er worden kanttekeningen geplaatst bij de bouw van steeds meer woningen in de stad.

Bewoners van de Amsterdamsestraatweg vinden over het algemeen de huidige situatie met voetbalvelden aangrenzend aan hun achtertuinen een prettige situatie. Ze zijn bevreesd dat woningbouw achter hun tuinen overlast zal veroorzaken. Bewoners willen graag de garantie dat hier eengezinswoningen worden gerealiseerd in de koopsector en in ieder geval geen hoogbouw. Aangegeven is dat de uitwerking in de vervolgfase plaatsvindt, maar dat de gemeente in principe uitgaat van eengezinswoningen op die plek.

Bewoners aan de Jan van Zuylenlaan willen bij voorkeur de woningbouw van laag (bij de Jan van Zuylenlaan) naar hoog op laten lopen. Ook dit zal worden uitgewerkt in de vervolgfase, maar dit lijkt inderdaad een logische aansluiting op de bestaande bebouwing van Zuilen.

Bewoners van Op Buuren willen het groene karakter aan de sportveldzijde behouden. De bomen langs de Sportparkweg zijn voor hen van grote waarde. Bewoners van Oud Zuilen hebben zorgen over het steeds verder opvullen van de ruimte tussen Utrecht en Stichtse Vecht. In de gebiedsvisie is aangegeven dat met deze ontwikkeling de verloederende van het sportpark wordt tegengestaan, zodat het sportparkengebied weer goed is voorbereid op de

toekomst en de openheid juist behouden kan blijven
Positief is er gereageerd op de keuze voor woningbouw aan de rand van de Burgemeester Norbruislaan, vanwege de verbetering van de sociale veiligheid aan de rand van het gebied. In het vervolg van het planproces zal met de verschillende bewonersgroepen weer in overleg getreden worden over de uitwerking van het plan.

1.2 Aanvullende maatregelen voor blootstelling aan geluid zijn nodig om de realisatie van woningen mogelijk te maken.

De ontwikkeling vindt plaats binnen de zone van industrieterrein Lage Weide. Hierdoor gelden er aanvullende eisen voor het onderbouwen van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwbouw van de woningen. Tevens ligt de ontwikkeling binnen de zones van diverse wegen en spoorwegen en binnen de invloedssfeer van waterwegen. Hiervoor zal ook onderbouwd moeten worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De eerste berekeningen laten zien dat hieraan voldaan kan worden voor spoorwegen en waterwegen. De berekeningen die voor de zones van diverse wegen en het industrieterrein Lage Weide noodzakelijk zijn, laten zien dat de ontwikkeling kan, maar dat wel hogere grenswaarden nodig zijn. Verder zijn er geen belemmerende milieuaspecten.

1.3 Het oppervlak aan groen en sportvelden neemt af.

Door het toevoegen van woningen en kunstgras in het gebied zal een aantal grasvelden verdwijnen. Daarmee neemt het oppervlakte aan (natuur)grasvelden en daarmee het areaal groen af.

Echter, door toevoeging van een parkachtig lint, verbreding van de waterstructuur en het toevoegen van kwalitatief hoogwaardig groen in de tussenruimte op het park, zal de kwaliteit en de gebruikswaarde van het groen voor omliggende buurten toenemen (zie boven).

1.4 Een te open sportpark kan leiden tot sociale overlast.

Een belangrijke factor is de sociale veiligheid op het sportpark. Veel bewoners hebben hiervoor ook aandacht gevraagd. Dit is een reëel risico dat serieus genomen moet worden. Een aantal nieuwe ontwikkelingen en maatregelen moet de sociale veiligheid in het park borgen. Zo moet het intensievere gebruik van het sportpark en de bebouwing dicht op de sportvelden zorgen voor meer zicht en daarmee voor meer sociale veiligheid. De nieuwe verbinding door het park, de Zuilenselaan en de Burgemeester Norbruislaan zullen goed verlicht worden zodat het gehele park ook 's avonds een veilige omgeving is. Daarnaast zal de aanwezigheid van de sportparkmanager ervoor zorgen dat de sociale veiligheid integraal gemonitord en gehandhaafd worden. Er is één aanspreekpunt voor sociale veiligheid op het park en dat is de sportparkmanager. 's Nachts kan het park worden afgesloten, indien blijkt dat dit nodig is. De afsluitbaarheid wordt ook door de sportparkmanager geregeld.

Bij de planuitwerking zal door professionals worden gekeken naar de (verkeers)veiligheid omtrent het sportlint. Het gaat hierbij om het voorkomen van botsingen tussen overstekende (jeugd)spelers en het passerende fiets- en skeelerverkeer. We bekijken hierbij een breed pallet aan maatregelen (van natuurlijke barrières die leiden naar de oversteekpunten tot en met het versmallen van het profiel).

1.5 Invulling van het woningbouwprogramma heeft direct invloed op de opbrengstpotentie van het project.

Het toevoegen van woningbouw in aansluiting op het bestaande stedelijk gebied, draagt bij aan de kwaliteitsimpuls die wordt beoogd met deze gebiedsvisie. Daarbij is woningbouw een belangrijke financiële drager van het gehele plan. De hoogte van de opbrengsten en financiële haalbaarheid wordt mede bepaald door de keuze van het woningbouwprogramma. Het te realiseren % sociale huur en middeldure huur zal direct van invloed zijn op de opbrengstpotentie en daarmee de financiële haalbaarheid van het project. Vooralsnog is een programma met daarin 30% sociale huur haalbaar (te maken).

- 1.6 De gemeente Stichtse Vecht dient ook akkoord te gaan met de gebiedsvisie.
De gebiedsvisie betreft een gemeente-overstijgende gebiedsontwikkeling, die ook door de gemeenteraad van Stichtse Vecht vastgesteld moet worden. De besluitvorming in de raad van Stichtse Vecht staat voorafgaand aan de raad in Utrecht gepland op 6 maart 2018. De gebiedsvisie kan niet worden uitgevoerd als de raad van Stichtse Vecht niet instemt.

Beslispunt

- 2 Een voorbereidingskrediet te verstrekken voor de geraamde plankosten van € 250.000,- voor de uitwerking van de gebiedsvisie, ten laste van een te zijner tijd te openen grondexploitatie of te dekken uit opbrengsten uitgrondverkoop.

Argumenten

- 2.1 De plankosten voor de vervolgfase na vaststelling van de gebiedsvisie worden voorlopig gedekt vanuit het te verstrekken voorbereidingskrediet.
Er moeten plankosten gemaakt worden om te komen tot uitwerking van de gebiedsvisie (IPVE, SPVE). Dit betreft de apparaatskosten, onderzoeks- en ontwerpkosten, participatie en communicatie. Het betreft een grove raming waarbij uitgegaan is van de ervaringen die zijn opgedaan bij het opstellen van de gebiedsvisie. Er is veel betrokkenheid van belanghebbenden bij de planvorming en die zal in de volgende fase voortgezet worden. De 'Reserve Grondexploitaties' dient als achtervang, wanneer de ontwikkeling door omstandigheden een negatief resultaat oplevert of wanneer de plannen niet tot uitvoering worden gebracht.
- 2.2 Het voorbereidingskrediet wordt verrekend met een nog te openen grondexploitatie voor de Zuilense Vecht of met de opbrengsten uit grondverkoop.
De vervolgstappen na de vaststelling van de gebiedsvisie is om beide sportcomplexen te revitaliseren en gebruik te maken van meervoudig intensief ruimtegebruik. Dat betekent dat er natuurgrasvelden vrijkomen en die kunnen worden ingezet voor ontwikkeling, waarbij woningbouw voor de hand ligt. Om gronden uit te kunnen geven dient er een grondexploitatie geopend te worden of dient de ontwikkeling in de markt gezet te worden waarna een ontwikkelaar de grondexploitatie voert. In beide gevallen dekken de opbrengsten uit grondverkoop uiteindelijk de plankosten voor de vervolgfases na vaststelling van de Gebiedsvisie.

Beslispunt

- 3 De permanente geheimhouding die het college heeft opgelegd op de bijlage "Financiële paragraaf gebiedsvisie Zuilense Vecht – onderdeel gemeente Utrecht" te bekrachtigen op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet.

Argumenten

- 3.1 Openbaarmaking van de financiële paragraaf kan de financiële onderhandelingspositie van de gemeente bij de ontwikkeling van het gebied Zuilense Vecht en toekomstige ontwikkelingen schaden.
Openbaarmaking van de financiële paragraaf kan de financiële onderhandelingspositie van de gemeente bij de ontwikkeling van het gebied Zuilense Vecht en toekomstige ontwikkelingen schaden en kan leiden tot onevenredige benadeling van de gemeente (artikel 10 lid 2 onder b en g Wet openbaarheid van bestuur (Wob)).

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Kenmerk	Leeuw, K.M. de (Kim)
Vergadering	5052582
Vergaderdatum	
Jaargang en nummer	
Beleidsveld	Ruimtelijke ordening

Gebiedsvisie Zuilense Vecht

besluit

- 1 De gebiedsvisie 'Zuilense Vecht' voor de vernieuwing van de sportparken Daalseweide en Zuilen/Elinkwijk vast te stellen.
- 2 Een voorbereidingskrediet te verstrekken voor de geraamde plankosten van € 250.000,- voor de uitwerking van de gebiedsvisie, ten laste van een te zijner tijd te openen grondexploitatie of te dekken uit opbrengsten uitgrondverkoop.
- 3 De permanente geheimhouding die het college heeft opgelegd op de bijlage "Financiële paragraaf gebiedsvisie Zuilense Vecht – onderdeel gemeente Utrecht" te bekrachtigen op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op

De griffier	De voorzitter gemeenteraad
mr. M. van Hall	mr. J.H.C. van Zanen