

Nota van uitgangspunten



Zwembad De Krommerijn

Januari 2008

Nota van Uitgangspunten Zwembad De Krommerijn

Januari 2008

Colofon

Projectgroep

Han Schraders, DSO/S&M
Dymph Hoffmans DSO/Milieu
Marcel de Lange, DSO/V&V

Opdrachtgever:

Linda van Herk, DMO

Grafische realisatie

DSO/ S&M/ CAD-unit

Versiedatum

16 januari 2008

Reproductiedatum

16 januari 2008

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6	6	Uitvoeringsaspecten	20
	Aanleiding	6		Geluid	20
	Doel	6		Lucht	20
	Plangebied	6		Bodem	20
				Bedrijven	20
2	Bestemmingsplan	8		Ecologie	20
	Zwembad (Z)	8		Externe veiligheid	20
	Wegen 1	8		Duurzaam bouwen	21
	Groendoeleinden	8		Archeologie	21
	Water	8		Waterparagraaf	21
3	Huidige situatie	10	7	Vervolgtraject	22
	Functies	10			
	Ruimtelijk	10			
	Bereikbaarheid en parkeren	10			
	Openbare ruimte	10			
4	Uitgangspunten	12			
	Functies	12			
	Ruimtelijk	12			
	Bereikbaarheid en parkeren	12			
	Openbare ruimte	12			
5	Onderbouwing	14			
	Historie	14			
	Ligging in de stad	14			
	Structuurvisie Utrecht 2015-2030	16			
	Water	16			
	Functies	16			
	Ruimtelijk	16			
	Bereikbaarheid en parkeren	16			
	Openbare ruimte	18			
	Referentiebeelden	18			

1 Inleiding

Aanleiding

Zwembad De Krommerijn is het enige openluchtzwembad, inclusief een ligweide, in Utrecht. Het ligt in het gebied Maarschalkerweerd, aan de oostkant van de stad. Het zwembad is eigendom van de gemeente en wordt in het zomerseizoen geëxploiteerd door DMO.

Gedurende acht maanden in de winterperiode wordt het bad in bruikleen gegeven aan de Beheerstichting De Krommerijn, die gebruik maakt van het 50 meter bad voor banenzwemmen, zwemverenigingsactiviteiten en particuliere zwemlessen. Om dit gebruik mogelijk te maken, wordt het bassin in de winterperiode overdekt met een zogenaamde blaashal.

Het zwembad is hard aan renovatie toe, onder andere vanwege lekkage van het 50-meterbad en veranderde wettelijke eisen. Ook is vernieuwing of renovatie van kleedaccommodaties, sanitair en de horecavoorziening noodzakelijk. De blaashal is afgeschreven en moet eveneens vervangen worden.

Op 19 december 2006 stemde het College van Burgemeester en Wethouders in met de uitwerking van een ontwikkelvariant.

Deze variant houdt in: renovatie van het 50 meter zwembassin, sloop/nieuwbouw van de gebouwen, vervanging van de overkapping en toevoeging van 1.900 m² sportgerelateerde commerciële functies.

Doel

Doel van deze nota van uitgangspunten is het zichtbaar maken van het veranderende ruimtelijke en functionele kader plus het geven van richtlijnen voor uitvoering ten behoeve van het vernieuwen van het zwembad en de inrichting van de openbare ruimte.

De vernieuwing van het zwembad en het mogelijk maken van additionele functies passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

Deze nota van uitgangspunten dient als basis voor de Ruimtelijke Onderbouwing als onderdeel van de artikel 19 WRO procedure.

Plangebied

Het plangebied is het huidige terrein van zwembad De Krommerijn, inclusief het parkeerterrein aan de Weg naar Rhijnauwen en een deel van die weg. Het is gelegen tussen de Weg tot de Wetenschap (aan de west- en noordkant) en de Weg naar Rhijnauwen (aan de zuidkant) en de A27 (aan de oostkant). De omvang van het gebied is circa 46.110 m².

Ligging Plangebied



Luchtfoto van het plangebied



2 Bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van bestemmingsplan Rijnsweerd-Zuid. Dit plan is vastgesteld op 25 februari 1988 en (gedeeltelijk) goedgekeurd door gedeputeerde staten op 4 oktober 1988. Een deel van het gebied is bij kroonbesluit alsnog onherroepelijk verklaard op 21 augustus 1990.

De volgende bestemmingen zijn op het plangebied van toepassing:

Zwembad (Z)

Deze gronden mogen uitsluitend worden gebruikt voor het oprichten en hebben van bouwwerken ten dienste van de zwemsport, waaronder was-, kleed-, berg- en dienstruimten, kantine, gebouwen voor nutsdoeleinden en een dienstwoning, alsmede voor ligweiden, speel-, groen- en parkeervoorzieningen.

De bebouwing mag uitsluitend worden opgericht binnen de bebouwingsgrenzen tot een maximum van 40% van het terrein. De hoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter. Ten aanzien van deze hoogte is een vrijstelling mogelijk tot 12 meter.

De inhoud van de dienstwoning mag ten hoogste 400 m³ bedragen.

Wegen 1

De gronden binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebruikt worden voor rijbanen, fietspaden, parkeerruimte, voetpaden, bermen en water en mogen uitsluitend bebouwd worden met bouwwerken (zoals kunstwerken, lichtmasten, verkeersregelapparatuur e.d.). Verkooppunten voor motorbrandstoffen en/of servicestations zijn niet toegestaan.

De hoogte van bouwwerken, tevens bebouwing, mag maximaal 3 meter zijn, met een maximale oppervlakte van 5 m².

Ter plaatse van de aanduiding 'P' (parkeerterrein) mogen de gronden uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van parkeerdoeleinden.

Vrijstellingen zijn mogelijk ten aanzien van de hoogte en situering van de geluidsafschermende voorzieningen.

Groendoeleinden

Binnen deze bestemming mogen de gronden worden gebruikt voor groenvoorzieningen en paden en worden bebouwd met bouwwerken passend voor de bestemming zoals speeltoestellen, zitbanken en geluidsafschermende voorzieningen.

Water

Deze gronden mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de bestemming en worden bebouwd met bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die noodzakelijk zijn voor de waterhuishouding, het verkeer en de verbinding van de oevers.

Uitsnede bestemmingsplan
Rijnsweerd-Zuid



Legenda

AANDUIDINGEN	
	TOPOGRAFISCHE GEGEVENS
	GRENS VAN HET PLAN
	GEMEENTEGRENS TEVEN'S GRENS VAN HET PLAN
	DEBID AANGEGEVEN OP BLAD 2
	BESTEMMINGSGRENS
	BEOUWINGSGRENS
	40% BEOUWINGSPERCENTAGE
	PROFIELEN
	P PARKEERTERRAIN
	0 0 0 VOET-/FIETSPAD
	4.38.4 MATEN IN METERS
	RUIMTE A5 (schaal 1:201)
BESTEMMINGEN	
	KANTOREN EN UNIVERSITAIRE INSTELLINGEN 20
	ONDERWU'SDOELEINDEN 21
	ZWEMBAD 24
	MILITAIRE DOELEINDEN 26
	WEGEN 27
	GROENDOELEINDEN 30
	WATER 33
*) BESTEMMINGEN EN AANDUIDINGEN GELDEND VOOR KAARTBLAD 1	

3 Huidige situatie

Functies

Het zwembad De Krommerijn bestaat uit een buitenbad met bijbehorende gebouwen (entree, kleedruimten, technische ruimten e.d.), een ligweide, speelbaden en speelvelden. Het zwembad is omheind. Buiten de omheining is er ruimte voor het parkeren van de fiets en de auto. Het parkeerterrein is onderdeel van het plangebied.

Ruimtelijk

De omvang van het gebied is circa 46.110 m² en maakt onderdeel uit van het gebied Kromme Rijn/Maarschalkerweerd. Het zwembad is tijdens de zomerperiode een “open” buitenbad. Buiten het seizoen wordt de kuip overdekt door een blaashal. De ontsluiting van het zwembad wordt gevormd door een overbouwde entree. De kleedruimte bevindt zich in een vrijstaand gebouw van 1 bouwlaag. Dit gebouw is niet dominant aanwezig en is weinig representatief.

Bereikbaarheid en parkeren

Het zwembad wordt door alle verkeer bereikt via de Weg tot de Wetenschap en de Weg naar Rhijnauwen. De Weg tot de Wetenschap is onderdeel van het hoofdfietsroutenetwerk van en naar de Uithof. Langs de Weg naar Rhijnauwen zijn ca. 100 openbare parkeerplaatsen gesitueerd. De parkeerplaatsen kunnen ook worden gebruikt door kanoverhuurbedrijf ‘De Rijnstroom’ en restaurant ‘Het Oude Tolhuys’. Verder worden in de winter regelmatig 40 auto’s (illegaal) geparkeerd op het voorplein voor de entree van het zwembad. In de zomer is dit voorplein bezet door fietsenrekken en is er geen ruimte voor auto’s om te parkeren. Het fietsparkeren is gesitueerd naast de entree. Het huidige aantal fietsklemmen bedraagt ca. 1000 stuks (in laagseizoen 500 stuks). Op de Weg tot de Wetenschap is direct naast het zwembad aan beide zijden een bushalte aanwezig. Hier halteren de bussen van GVVU-lijn 12. Het terrein van het zwembad is omheind en niet openbaar toegankelijk.

Openbare ruimte

Een groot deel van de openbare ruimte is ingericht als parkeerterrein voor auto’s. Het beeld is “stenig” ondanks de aanwezigheid van de bomen. De entreezijde van het terrein wordt gebruikt voor het parkeren van auto’s en fietsen. Als er weinig tot geen auto’s geparkeerd staan oogt de inrichting “rommelig” en voor de gebruikers onduidelijk.

In maart 2007 is een inventarisatie uitgevoerd gericht op de aanwezigheid en algehele toestand van de bomen plus de mogelijkheden voor verplanting.

Op het terrein van het zwembad zijn groensingels met onderbeplanting en enkele zware bomenrijen aanwezig (gewone es).

Het grootste deel van de bomen is 20 tot 40 jaar oud. Een ander belangrijk deel bestaat uit bomen tussen 40 en 60 jaar oud, veelal zomereik. De conditie van de bomen is goed, slechts bij een beperkt aantal is deze matig. De bomen zijn niet verplantbaar.

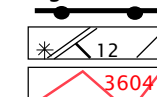
Het grote aantal bomen op en rondom het terrein zorgt voor een bosachtige sfeer en tevens beschutting. Het terrein is omgeven door sloten die verbonden zijn met de Kromme Rijn.

Huidige situatie plangebied



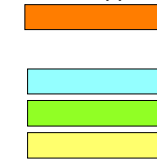
Huidige situatie - Legenda

Algemeen



Plangrens
Topografische gegevens
Kadastrale gegevens

Functie(s)



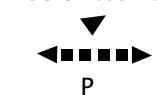
Zwembadvoorzieningen
(bebouwing)
Zwem- en peuterbaden
Ligweide
Overige verblijfsruimte

Ruimtelijk



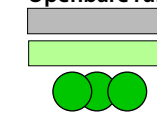
Aantal bouwlagen

Bereikbaarheid



Entree
Weg naar Rhijnauwen
Parkeren auto en fiets

Openbare ruimte



Verkeers- en verblijfsruimte
Overig groen / (semi)openbaar
Bestaande bomen

4 Uitgangspunten

Functies

-De bestaande zwemkuip wordt gerenoveerd en voorzien van een permanente overkapping die 's zomers kan worden geopend en 's winters kan worden gesloten. De bijbehorende voorzieningen (900 m² ten behoeve van zoals kleedruimtes, entreeruimte e.d.) worden ondergebracht in een nieuw gebouw.

Aanvullend is er ruimte voor commerciële functies (1.900 m²) zoals een sport-schoon, wellnesscentrum en/of kinderopvangvoorziening.

Ruimtelijk

Het zwembad, de overkapping en de bebouwing worden gerealiseerd binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak. De bebouwingshoogte wordt maximaal 8 meter. Het gebouw wordt georiënteerd op de Weg tot de Wetenschap. Op de ligweide van het zwembad is er mogelijkheid om een klein paviljoen te realiseren voor de verkoop van snacks (ijs, patat e.d.).

Bereikbaarheid en parkeren

De hoofdentree ligt zo dicht mogelijk bij de toekomstige HOV-halte en is zowel zichtbaar vanaf de Weg tot de wetenschap als de Weg naar Rhijnauwen.

De entree van het autoparkeren is via de Weg naar Rhijnauwen. Er dienen circa 200 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. De parkeerplaatsen worden mede gebruikt door de kanoverhuurbedrijf De Rijnstroom, restaurant Het Oude Tolhuys en de nieuwe commerciële voorziening(en). Het aantal beschikbare parkeerplaatsen is tevens gebaseerd op zogenaamd dubbelgebruik door de genoemde voorzieningen. De plek voor het fietsparkeren blijft eveneens op de huidige plek. De entree is via de Weg naar Rhijnauwen en de Weg tot de Wetenschap. Totaal komen er 1000 stallingsplekken.

Aan de Weg tot de Wetenschap, ter hoogte van het nieuwe gebouw, komt de nieuwe HOV halte.

Openbare ruimte

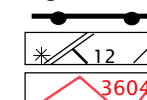
Het parkeerterrein voor de auto en de fiets aan de voorzijde van het nieuwe zwembad wordt heringericht. Een inrichtingsplan voor de verkeers- en verblijfsruimte is hiervoor noodzakelijk en zal in samenhang uitgewerkt moeten worden. Er wordt gedacht aan landschappelijke inrichting, waarbij de bestaande bomen zoveel mogelijk worden gehandhaafd. Op deze wijze wordt het parkeerterrein logisch ingepast in de natuurlijke en landschappelijke setting van de Kromme Rijnsoever.

Uitgangspuntenkaart



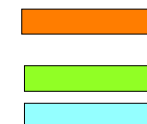
Uitgangspuntenkaart - Legenda

Algemeen



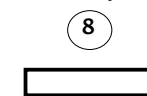
Plangrens
Topografische gegevens
Kadastrale gegevens

Functie(s)



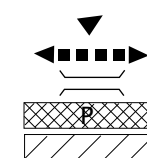
Zwembadvoorzieningen (bebouwing)
Ligweide zwembad
Zwem- en peuterbaden

Ruimtelijk



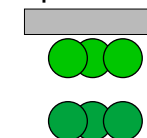
Maximale bebouwingshoogte in meters
Bebouwingsvlak hoofd-bebouwing

Bereikbaarheid



Entree
Weg naar Rhijnauwen
Brug voor langzaam verkeer
Parkeren auto en fiets
Reservering t.b.v. HOV

Openbare ruimte



Verkeers- en verblijfsruimte
Bestaande bomen
Nieuwe bomen

5 Onderbouwing

De navolgende toelichting beschrijft de uitgangspunten uit hoofdstuk 4 uitvoeriger. Hiervoor is gebruik gemaakt van een stedenbouwkundige schets. Deze geeft een indruk van de mogelijkheden voor inrichting van het gebied.

Historie

De Kromme Rijn is al 3000 jaar in het landschap terug te vinden. Om ontwikkeling van land mogelijk te maken werden zo'n 2000 jaar geleden oeverwallen opgebouwd. Tot in de 8e eeuw is de Kromme Rijn een belangrijke rivier als transportader naar de Oostzeelanden via Utrecht. Tussen de 8e en 11e eeuw ontstaan in de binnenbochten kleine gestrekte brinkdorpen zoals Bunnik, Odijk en Werkhoven.

Door de belangrijkere rol van de Lek als vaarroute, trad verzanding van de Kromme Rijn op. Hierdoor is deze in noordelijke richting opgeschoven. In 1122 wordt de Kromme Rijn volledig afgedamd en krijgt deze de huidige loop. Daarna volgt ontginning van de komgronden.

In het huidige landschap zijn nog veel restanten van het vroegere gebruik van het gebied te herkennen. Oude verbindingswegen en dijken als de Abstederdijk, Vossegatsedijk en Oude Steenweg hebben ook nu nog hun functie in het wegennet. Ook het verdedigingsstelsel de Nieuwe Hollandse Waterlinie met zijn systeem van kanalen, dijken, forten en de bijbehorende open schootsvelden is (in meer of mindere mate) nog zichtbaar.

Al in 1868 was er sprake van de 'Open Zwem- en Badinrichting aan den Kromme Rijn', gebouwd binnen de grenzen van het toenmalige Fort Vossengat. In 1925 werd het een zwembad. In 1964 werd op korte afstand een nieuw zwembad gebouwd, het Zwembad De Krommerijn. Sindsdien bestaat het zwembad De Krommerijn in min of meer de huidige vorm.

Ligging in de stad

De stad heeft zich in de loop van de tijd uitgebreid in alle richtingen. Daarbij hebben de stadsbuitengracht, de Waterlinieweg en de A27 elk in hun tijdspanne de rand van de stad gemarkeerd. Vandaag de dag is de A27 een strakke scheidslijn tussen stad en landschap. De zone tussen A27 en Waterlinieweg wordt gekenmerkt door gebieden die afwisselend bebouwd en onbebouwd

zijn. De bebouwde delen zijn compacte woongebieden. De onbebouwde delen bestaan uit stedelijke functies zoals sportvelden, een camping bij fort De Bilt, een zwembad en (incidenteel) woningen. Ondanks de stedelijke functies in het groen is de landschappelijke kwaliteit nog goed ervaarbaar en waardevol. De Kromme Rijn is hierbij een verbindend element dat stad en landschap aan elkaar rijgt.

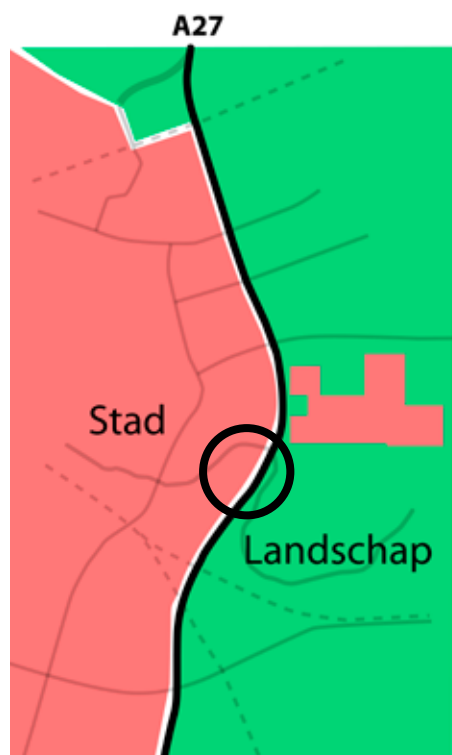
Het gebied wordt aan de noordwestkant begrensd door het woongebied Rijnsweerd met vrijstaande woningen. Aan de zuidkant stroomt de Kromme Rijn, waarlangs nog oude agrarische bebouwing aanwezig is. Aan de oostkant (tussen de rijksweg A27 en het plangebied) ligt restaurant "Het Oude Tolhuys", de tennisvelden van tennisvereniging Rijnsweerd en een woonwagenterrein.

Het gebied Kromme Rijn/Maarschalkerweerd is een waardevol, karakteristiek en intensief gebruikt gebied met een grote cultuurhistorische betekenis. Het is een belangrijke landschappelijke en ecologische overgang van stad naar buitengebied, herbergt een groot aantal sportvelden waarvan veel mensen gebruik maken, ligt midden in de Nieuwe Hollandse Waterlinie en is bovenal onderdeel van de stad. Deze diversiteit aan kenmerken maken dit gebied zowel kansrijk als kwetsbaar als het gaat om nieuwbouw en/of uitbreiden van functies.

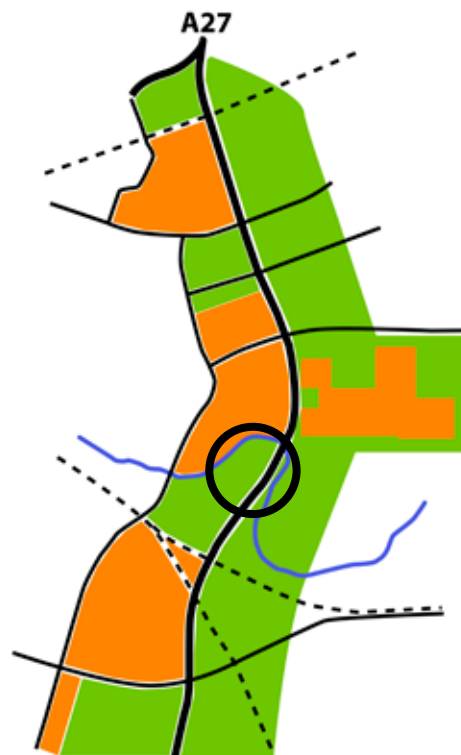
Het gebied waar het zwembad deel van uitmaakt is een "schakel" in de verbinding tussen de binnenstad en de Uithof. Op de Uithof is de grootste universiteit van Nederland gehuisvest, een groot aantal faculteiten van de Hogeschool Utrecht en het UMC. De plannen voor de Uithof maken het mogelijk dat er op korte en middellange termijn ongeveer 4.000 studenten zijn gehuisvest. Dit is onderdeel van de stedelijke opgave het tekort aan studenten kamers op te lossen. Onderzoek heeft aangetoond dat studenten, met name 's avonds en 's nachts de fietsroute langs de Weg tot de Wetenschap als onveilig ervaren. Het vernieuwde zwembad zal een belangrijke rol gaan spelen in een positieve beleving van deze route.

De nieuwbouw van zwembad De Krommerijn met aanvullende functies moet een toegevoegde waarde gaan worden. Bestaande kwaliteiten dienen daarbij gerespecteerd, maar beter nog, versterkt te worden.

Stad en landschap



Bebouwd en onbebouwd in
de Oostrand



Structuurvisie Utrecht
2015 - 2030



Veranderde eisen ten aanzien van het zwembad, maar ook ontwikkelingen in de directe omgeving, maken echter een enigszins andere stedenbouwkundige opzet van het gebied noodzakelijk.

De invulling van het programma van eisen is, binnen de uitgangspunten, op diverse manieren mogelijk. Referentiebeelden zijn opgenomen aan het einde van dit hoofdstuk.

Structuurvisie Utrecht 2015-2030

In de Structuurvisie Utrecht is de locatie aangemerkt als 'Stedelijk en groenstedelijk woonmilieu'. Hier wordt een lage graad van functiemenging met het accent op rustig wonen in een stedelijke omgeving mogelijk gemaakt. Een goede ontsluiting en een fijnmazig netwerk voor langzaam verkeer zijn hierbij kenmerkend.

Water

Pm

Functies

De vernieuwing/renovatie van het zwembad is noodzakelijk. Het handhaven van het zwembad op deze locatie is wenselijk. Het zwembad voorziet in een grote stedelijke behoefte. De locatie is goed bereikbaar.

Het toevoegen van functies die passen bij een zwembad is wenselijk. Hierbij wordt gedacht aan fitness, wellness en/of kinderopvang. Door de koppeling met het zwembad kunnen ze van elkaar profiteren en ontstaat een multifunctionele voorziening. Deze heeft een positieve uitstraling op de omgeving en presenteert zich aan de Weg tot de Wetenschap. Tevens komt het de financiële haalbaarheid van het plan ten goede.

Ruimtelijk

Het gebouwde deel van het zwembad met aanvullende functies wordt binnen het aangegeven bebouwingsvlak in één of twee gebouw(en) ondergebracht. De overkapping van de zwemkuip is mobiel; in de winter is het zwembad te overkappen en in de zomer ligt het bad in de openlucht). De gebouwen en de overkapping zijn onderdeel van één ontwerp. De maximale bouwhoogte is 8 meter.

Op het terrein is ruimte voor een kleinschalig paviljoen voor de verkoop van snacks. Dit gebouwtje is aan meerdere zijden transparant en past bij de architectuur van het hoofdgebouw.

Het hoofdgebouw is gericht op de Weg tot de Wetenschap, maar is ook goed bereikbaar en zichtbaar vanaf de Weg naar Rhijnauwen. Het zwembad is een belangrijke stedelijke functie en presenteert zich op deze wijze aan de belangrijkste ontsluitingsweg in dit gebied. Deze oriëntatie bevordert ook de sociale veiligheid van de hoofdfietsroute tussen de binnenstad en de Uithof. Tegenover het hoofdgebouw komt de HOV halte.

Bereikbaarheid en parkeren

Op basis van de vastgestelde parkeernormen (2004) en het voorgestelde programma dienen minimaal 170 en maximaal 214 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. In het openbare gebied zijn al 100 parkeerplaatsen aanwezig. Dit houdt in dat op eigen terrein circa 100 parkeerplaatsen aangelegd dienen te worden. Deze worden ontsloten vanaf de Weg naar Rhijnauwen.

Het huidige aantal van 1000 fietsklemmen blijft gehandhaafd. Het ontwerp voor de fietsklemmen wordt, met het oog op de inrichting van de beschikbare ruimte, zo efficiënt mogelijk.

Het gebied is per openbaar vervoer goed bereikbaar met lijn 12 en 12s. Deze stoppen in beide richtingen ter hoogte van de kruising Platolaan-Weg tot de Wetenschap. Ook na gereedkomen van het tracé 'HOV om de Zuid' (verwachte oplevering in 2009) blijven deze haltes gehandhaafd. Via een nieuw aan te leggen brug is het zwembad vanaf de Weg tot de Wetenschap direct bereikbaar voor fietsers en voetgangers.

Mogelijke uitwerking



Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte krijgt een sfeer die aansluit bij het landschappelijk karakter van het gebied Kromme Rijn/Maarschalkerweerd. Het ontwerp en de gekozen materialen moeten na uitvoering hieraan uiting geven. De inrichting moet duidelijk zijn voor de gebruikers (parkeren van auto's en fietsen). Het beeld van geparkeerde auto's en fietsen mag niet dominant zijn. Afstemming met of een gezamenlijk ontwerp voor de buitenruimte voor kanoverhuurbedrijf De Rijnstroom is hierbij zeer wenselijk. Gedacht kan worden aan halfverharding, groene hagen en (bestaande) bomen.

Het profiel van de Weg naar Rhijnauwen blijft een landschappelijk karakter behouden. Karakteristiek zijn de groene bermen met sloten. Voetpaden en vrijliggende fietspaden passen hier niet bij. Het inrichtingsplan houdt rekening met deze aspecten.

Binnen het plangebied zijn geen monumentale bomen aanwezig. Indien het nodig is bomen te kappen voor de realisering van het plan, moet een kapvergunning worden aangevraagd. Op basis van een nadere beoordeling wordt bepaald of herplant van de boom en eventueel de specifieke soort gewenst is. Uitgangspunt is dat een gekapte boom binnen het plangebied wordt gecompenseerd.

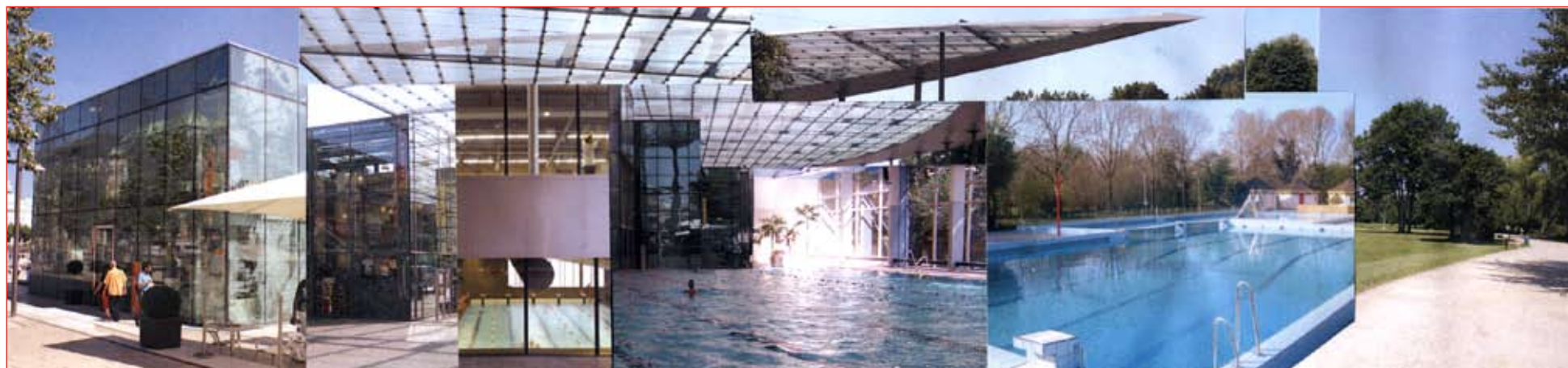
Referentiebeelden

Gezien het bijzonder karakter van de locatie worden er nadere randvoorwaarden voor uitvoering gesteld. Bijgaand referentiebeeld is ter inspiratie en geeft de ambitie weer.

Hierin is te zien dat:

- het zwembad een stad en een landschapkant heeft;
- de toepassing van transparante materialen een meerwaarde heeft, zowel voor de gevels als het (beweegbare) dak;
- de aanvullende functies zowel richting interieur als exterieur zichtbaar en beleefbaar zijn;
- het zwembad plus de bijbehorende gebouwen onderdeel zijn van een samenhangende ontwerpogave;
- de aansluiting van het gebouw op de openbare (onbebouwde) ruimte goed wordt ontworpen. De entree moet duidelijk zichtbaar, transparant en helder zijn;
- bij de keuze voor een transparant gebouw zogenaamde 'dode' hoeken worden voorkomen.

Referentiebeelden voor
zwembad en wellness.



6 Uitvoeringsaspecten

Geluid

Een plan dient in principe bij de RO-procedure te worden getoetst aan de Wet Geluidhinder (Wgh) en de “Geluidsnota Utrecht”. Omdat dit plan echter alleen de ontwikkeling van “niet geluidsgevoelige bestemmingen” mogelijk maakt is toetsing hier niet noodzakelijk. Wel moet gekeken worden naar de geluidsbelasting van het zwembad.

Lucht

Thans is het Besluit Luchtkwaliteit 2005 van kracht. Het plan moet voldoen aan de geldende wetgeving en er dient voldaan te worden aan de normen en voorwaarden uit het Besluit. In een luchtkwaliteitonderzoek moet inzicht worden gegeven in de blootstellingconcentraties in het plangebied en de omgeving. Daarnaast moet worden nagegaan in hoeverre het plan invloed heeft op de luchtkwaliteit in de omgeving.

Gezien de ligging van het plan direct naast de rijksweg A27 is het mogelijk dat er in het jaar van realisatie een overschrijding van de normen (NO₂) zal plaatsvinden op de planlocatie. Echter wanneer door de nieuwe planontwikkeling de luchtkwaliteit niet verslechtert ten opzichte van de oude situatie voldoet het plan toch aan de voorwaarden van de wet luchtkwaliteit. Gezien de beperkte toename in het aantal parkeerplaatsen is dat mogelijk in dit plan. In een rapportage luchtkwaliteit zal dit inzichtelijk gemaakt moeten worden. Van belang daarbij is inzicht te verschaffen in het aantal autobewegingen in de huidige en in de toekomstige situatie en de invloed daarvan op de luchtkwaliteit.

Het rapport luchtkwaliteit is een onderdeel van de art. 19 WRO procedure.

N.B.: Naar verwachting wordt eind 2007/begin 2008 een nieuwe wetgeving van kracht: “Wet Luchtkwaliteit”. De RO-procedure wordt getoetst aan de dan vigerende wetgeving. Dit geldt alleen als er voor de planontwikkeling een RO-procedure moet worden doorlopen.

Bodem

Van het plangebied zijn geen bodemverontreinigingen bekend. Tijdens de bouwvergunningaanvraag dient er door een bodemrapport volgens NEN 5740 te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie. Het bodemrapport mag niet ouder zijn dan 4 jaar.

Bedrijven

In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich geen bedrijven die van invloed zijn op de gewenste ontwikkeling.

Voor de toe te voegen commerciële functies geldt ook dat deze bedrijvigheid geen belemmering of hinder mag geven op nabijgelegen woningen.

De bouw van het nieuwe zwembad heeft zelf wel invloed op haar omgeving. De inrichting moet voldoen aan de randvoorwaarden uit de AMvB “Besluit Horeca, Sport en Recreatie-voorzieningen”. Voordat het bedrijf actief wordt moet er een nieuwe melding worden gedaan. Met name geluidsoverlast van de ligweide op de naastgelegen woningen moet zo veel mogelijk worden voorkomen. Dit kan door situering van de ligweide aan te passen of door geluidswering tussen zwembad en woningen te realiseren.

Ook de nieuwe commerciële voorzieningen moeten een vergunning aanvragen of een melding doen in het kader van de Wet Milieubeheer.

Ecologie

Het plangebied grenst aan de ecologische zone langs de Kromme Rijn. De planontwikkeling mag (ook tijdens de bouwfase) geen schade of beperkingen geven aan deze groenzone.

Bij de bouwaanvraag moet bekeken worden of een quick-scan en ontheffing van de Flora-faunawet noodzakelijk is.

Externe veiligheid

Er zijn geen bedrijven in de omgeving of routes waarover transport van gevaarlijke stoffen plaats vindt die van invloed zijn op de veiligheid van de locatie.

Duurzaam Bouwen

De gemeente heeft in haar beleid een hoog ambitieniveau vastgesteld ten aanzien van duurzaam bouwen en energiebesparing. Zeker bij de ontwikkeling van gemeentelijke gebouwen dient hier rekening mee te worden gehouden. De minimale eisen staan weergegeven in de "Leidraad duurzame gemeentelijke bouwprojecten". Het realiseren van een hoger ambitieniveau is zeker wenselijk en mogelijk.

Voor het zwembad dient bij de bouw en toe te passen installatietechnieken een goede onderbouwing te komen voor de te realiseren energiebesparing en de milieuaspecten van de waterzuivering.

Archeologie

Het zwembad De Krommerijn ligt in het stroomgebied van de Kromme Rijn. In dit gebied is de bodem een belangrijke bron van informatie. In verband met het verdrag van Malta is het noodzakelijk de archeologische waarden bij planontwikkeling mee te wegen. Hiertoe wordt een inventariserend onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek zullen aanbevelingen voortkomen hoe er met het bodemarchief dient te worden omgegaan. Dit kan variëren van behoud ter plaatse (in situ) tot ongedocumenteerd vergraven. Het selectiebeleid dat door het bevoegd gezag (gemeente Utrecht) zal worden genomen is uitgangspunt voor de "verstoorbaarheid" van het bodemarchief en de ontwikkelingsmogelijkheden.

Waterparagraaf

pm

7 Vervolgtraject

Deze Nota van Uitgangspunten wordt in oktober 2007 in concept vastgesteld door het College van B&W en vrijgegeven voor consultatie van de buurt en belanghebbenden.

Na verwerking van de reacties uit de buurt en van de Wijkraad kan de Nota van Uitgangspunten in december 2007 definitief worden vastgesteld door het College.

Vervolgens zal door de Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling, afdeling Sport, een programma van eisen worden opgesteld voor het zwembad en het omliggende terrein. Na de architectenselectie volgt het voorlopig ontwerp, definitief ontwerp en start de aanbestedingsprocedure voor de uitvoering van het werk.

In het vierde kwartaal van 2007 wordt tevens de selectie van de commerciële partner(s) afgerond en zullen intentieverklaringen worden opgesteld.

Naar verwachting zal in het 4e kwartaal van 2008 de bouwaanvraag en het vrijstellingsverzoek art. 19 WRO worden ingediend.

Start bouw vindt dan naar verwachting in het 4e kwartaal van 2009 plaats.

Oplevering wordt een jaar na de start van de bouw verwacht in 2010.

