# Sportpark Nieuw Welgelegen

## Variantenstudie

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

# Colofon

## Projectgroep

Sebastiaan Bekker – Investeren en Exploiteren
Tjapko van de Bruinhorst - Mobiliteit
Kristen Papadopoulos - Communicatie
Björn Sweers - Stedenbouw
Jacqueline Verhoek - Groen
Debby van Zetten - VGU Sport

## Projectmanagement

Violet van den Boorn - PMR

## Opdrachtgever

Bauke Henstra
Saskia van Meerkerk

## Versiedatum

2 april 2025

# Inhoudsopgave


## 1. Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5
1.2 Doel 6
1.3 Plangebied 7
1.4 Besluitvorming 7
1.5 Werkwijze 8

## 2. Bestaande situatie 9

2.1 Sportpark Nieuw Welgelegen 9
2.2 Honderslocatie 14
2.3 De Pionier 14
2.4 Maatschappelijke voorzieningen 14
2.5 Eigendomssituatie 15
2.6 Omgevingsplan 16

## 3. Opgave 17

3.1 Ruimte voor sporten 17
3.2 Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 17
3.3 Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk 18
3.4 Ontwikkelingen in de omgeving 19
3.5 Verbeteren groen-, water- en langzaamverkeerstructuur 21

## 4. Opgestelde varianten 24

4.1 Inleiding 24
4.2 Variant A 25
4.3 Variant B 26
4.4 Variant C 27

## 5. Afwegingskader en voorkeursvariant 29

5.1 Voorkeursvariant 29
5.2 Aanbod sport 29
5.3 Ruimtelijke impact / aantal verplaatsingen 29
5.4 Groen en water 29
5.5 Mobiliteit 30
5.6 Financieel 30
5.7 Conclusie 31

## 6. Fasering voorkeursvariant 33

6.1 Fasering 33
6.2 Fase 1 33
6.3 Fase 2 33

## 7. Vervolg 35

7.1 Participatie 35
7.2 Opstellen Integraal Programma van Eisen 35
7.3 Planning fase 1 35
7.4 Planning fase 2 35

# Samenvatting

De Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU) en Meerjarenperspectief Ruimte (MPR 2024) beschrijven dat Utrecht groeit van 350.000 inwoners naar 455.000 inwoners tot 2040. Sportpark Nieuw Welgelegen valt onder Utrecht Zuidwest waar met onder andere de ontwikkelingen in de Merwedekanaalzone en het Beurskwartier een fors aantal woningen wordt toegevoegd. De extra woningen vragen om extra capaciteit aan sportvoorzieningen om ‘de tienminuten stad’ te kunnen waarborgen. De gemeente laat om de 4 jaar nieuwe prognoses maken op basis van de zogenaamde Mulier berekening. De behoefteberekeningen van Mulier 2024 laten een verder oplopend tekort aan sportvelden zien. Als de sportvelden niet meegroeien, leidt dit tot verdere wachtlijsten en een negatief effect op de sportdeelname van vooral de jeugd. Om die reden is in de RSU 2040 en de MPR 2024 sportpark Nieuw Welgelegen aangewezen als te onderzoeken locatie voor het toevoegen van vier sportvelden. Ook in de sportnota Sport en Bewegen 2025-2032 is de “ruimte voor sport en bewegen in een verdichtende stad” één van de drie thema’s en is het zoeken naar ruimte voor sportvelden expliciet benoemd. Tot slot is de uitbreiding van sportpark Nieuw Welgelegen opgenomen in Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk (2022).

De variantenstudie brengt de uitbreiding van sportpark Nieuw Welgelegen met 2 hockey- en 2 voetbalvelden (inclusief bijbehorende faciliteiten zoals kleedkamers) op drie verschillende manieren in beeld. Naast de inpassing van de vier velden, wordt rekening gehouden met andere ambities zoals ruimte voor water, vergroening en het maken van goede verbindingen voor fietsers en voetgangers. Op het huidige sportpark Nieuw Welgelegen is, met behoud van de bestaande functies, geen ruimte om sportvelden toe te voegen. In alle uiteindelijke varianten, in meer of mindere mate, is er ruimte nodig aan de westzijde van het studiegebied. Dit betekent dat de bestaande functies aan westelijke zijde, waaronder bedrijfsverzamelgebouw De Pionier, buurthuis de Paraplu, de voormalige ISU school en een gymzaal plaats moet maken voor sportvelden. Om de bestaande functies een mogelijke plek te bieden in het studiegebied is er een ontwikkelvlek geïntroduceerd in de noordelijke punt van het studiegebied, waar de Honderslocatie deel van uitmaakt.

Er zijn in totaal 3 verschillende varianten ontstaan, variant A t/m C, waarbij in alle varianten 4 sportvelden worden toegevoegd. In variant A kan een (weliswaar gecombineerd) honk- en softbalveld op het sportpark blijven bestaan waar deze in varianten B en C op termijn verdwijnt. Echter, vanwege de noodzakelijke verplaatsing van de turnhal en het aanleggen van een ondergrondse parkeergarage is dit een variant die gepaard gaat met hogere kosten dan de andere varianten. Daarnaast is er in varianten B en C meer ruimte voor groen en water en het inpassen van een langzaam verkeerroute. Het grote verschil tussen variant B en C is dat in variant B de middelbare school UniC behouden kan blijven op de huidige plek. Daarmee kan ook voldaan worden aan de gewenste uitbreiding van UniC op haar huidige locatie. Daarnaast scoort deze variant ook vanuit een duurzaamheidsoogpunt beter aangezien dit geen sloop/nieuwbouw van een nog geen 15 jaar oud pand inhoudt. De uitkomst van de variantenstudie geeft daarom als voorkeursvariant, variant B.

Variant B wordt in twee fasen uitgevoerd aangezien er op dit moment alleen middelen zijn gereserveerd voor een uitbreiding van twee sportvelden (fase 1). Fase 2, de aanleg van de overige twee sportvelden, wordt pas uitgevoerd mits er voldoende middelen en een alternatieve locatie voor honk- en softbal beschikbaar zijn. Tot die tijd kan het combinatieveld voor honk- en softbal behouden blijven. Bij de start van de variantenstudie is een inventarisatie gemaakt van de belangrijkste betrokkenen in het plangebied. Het gaat daarbij om de hoofdgebruikers van het sportpark en de functies aan de noord- en westzijde van het plangebied met wie diverse gesprekken zijn gevoerd. De opgehaalde informatie is verwerkt in de variantenstudie en daarna vervolgens opnieuw besproken met betrokkenen. Het resultaat is een voorlopige variatentenstudie die na besluitvorming in het college ter consultatie wordt aangeboden aan de omgeving. Na een consultatieperiode van 4 weken wordt de variantenstudie vervolgens uitgewerkt tot een definitieve variantenstudie. De definitieve variantenstudie wordt door het college vastgesteld en de Raad wordt hierover geïnformeerd.

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Utrecht groeit en wil dat graag op een gezonde manier doen. Onze inzet is dat maatschappelijke voorzieningen zoals scholen en sportaccommodaties meegroeien met de stad, vanwege hun belang voor de ontwikkeling, beleving, ontmoeting en ondersteuning van alle inwoners. Eén van de uitgangspunten in de RSU2040 is dat de kwaliteit en leefbaarheid centraal staan bij de verdere ontwikkeling van de stad waarbij we willen groeien in balans. Echter, op dit moment blijkt uit behoefteonderzoek van het Mulier instituut dat de uitbreiding van sportvelden achterblijft bij de groei van de stad. Als de sportvelden niet meegroeien, leidt dit tot verdere wachtlijsten en een negatief effect op de sportdeelname van vooral de jeugd (MPR 2024). Ook in de sportnota Sport en Bewegen 2025-2032 wordt aangegeven dat de basis van de Utrechtse sportinfrastructuur in gevaar is en is het zoeken naar ruimte voor sportvelden expliciet benoemd.

### 1.1.1 Utrecht dichtbij, de tienminutenstad

De Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU) beschrijft dat Utrecht groeit van 350.000 inwoners naar 455.000 inwoners tot 2040. Sportpark Nieuw Welgelegen valt onder Utrecht Zuidwest waar onder andere met de ontwikkelingen in de Merwedekanaalzone en het Beurskwartier een fors aantal woningen wordt toegevoegd. De extra woningen vragen om extra capaciteit aan sportvoorzieningen om ‘de tienminutenstad’ te kunnen waarborgen.

De gemeente Utrecht kiest in de RSU voor het binnenstedelijk oplossen van de opgave binnen de bestaande contouren van de stad. De vraag naar ruimte is groter dan er beschikbaar is. Dit vraagt om een integrale visie en een samenhangende aanpak en afstemming om dit te bereiken. Het antwoord daarop is: Utrecht dichtbij, de tienminutenstad.

▲ 10 minutenstad RSU 2040

De RSU werkt met de zogenaamde “barcode” (elke functie ruimtelijk in balans). Dit helpt bij het in kaart brengen van de ruimte die voor elke functie nodig is en deze af te wegen tegen de andere ruimteclaims. De RSU geeft het belang aan van het verbinden van de gebiedsprogrammering met de ruimtevraag naar sportvelden. Vooral voor grotere ruimtevragers, zoals sportvelden, is het lastig om genoeg ruimte te vinden.

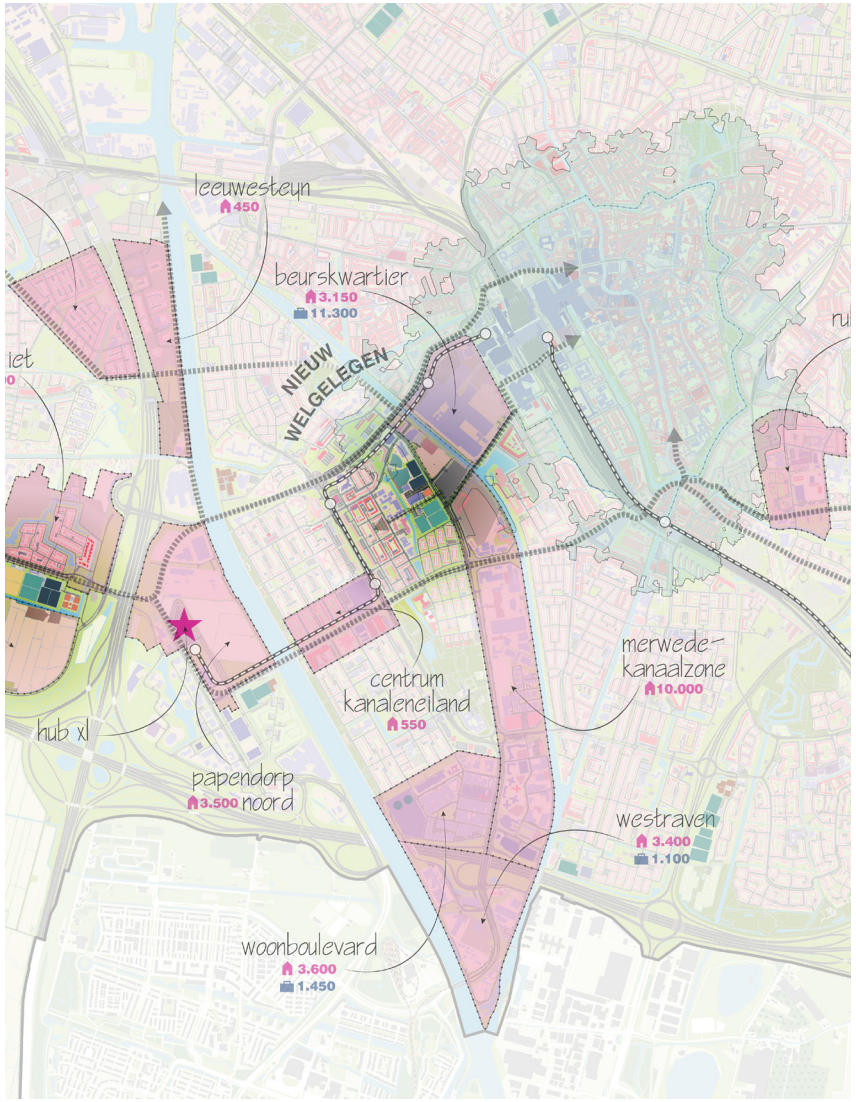
### 1.1.2 Behoefteberekening Mulier 2024

In 2024 is opnieuw het vraag- en aanbodonderzoek sport door het Mulier instituut uitgevoerd. Dit doen we om goed de trends mee te nemen en rekening te houden met veranderingen in de woningbouwplanning. De woningaantallen in de gebiedsontwikkelingen zoals Merwedekanaalzone en het Beurskwartier vragen om extra capaciteit aan sportvoorzieningen en de behoefteberekeningen van Mulier 2024 laten een verder oplopend tekort aan sportvelden zien. Bij sportpark Nieuw Welgelegen is er een extra behoefte aan 2 hockey- en 2 voetbalvelden. Deze berekeningen gaan uit van de harde planvoorraad tot aan 2040 (ongeveer 40.000 woningen). In de RSU wordt uitgegaan van een aanvullende woningbouwprogrammering (60.000 woningen). Om de toenemende vraag naar sportvelden mogelijk te maken wordt in de sportnota (Sport en Bewegen 2025-2032) ingezet op het beter benutten van de huidige veldcapaciteit. Dit lost slechts een deel van het veldtekort op. Er wordt daarom ook gezocht naar mogelijkheden voor een passende uitbreiding van sportvelden in de stad.

## 1.2 Doel

Het toevoegen van veldsportcapaciteit aan sportpark Nieuw Welgelegen draagt bij aan de doelstellingen die gesteld zijn in de RSU waaronder een gezonde stad met voorzieningen op 10 minuten fietsen.

De variantenstudie brengt de uitbreiding van sportpark Nieuw Welgelegen met 2 hockey- en 2 voetbalvelden (inclusief bijbehorende faciliteiten zoals kleedkamers) op 3 verschillende manieren in beeld. Naast de inpassing van de 4 velden, wordt rekening gehouden met andere ambities zoals vergroenen, waterstructuren en het maken van goede verbindingen voor fietsers en voetgangers.




▲ Gebiedsontwikkelingen rond sportpark Nieuw Welgelegen

## 1.3 Plangebied

Op het huidige sportpark Nieuw Welgelegen is, met behoud van de bestaande functies, geen ruimte om sportvelden toe te voegen. De grenzen van het plangebied zijn daarom ruimer genomen. Het plangebied wordt begrensd door de Krikkelaan, Van Bijnkershoeklaan, Admiraal Helfrichlaan en de Overste den Oudenlaan.

Het plangebied is gelegen in Utrecht Zuidwest, nabij de ontwikkelgebieden Merwedekanaalzone en Beurskwartier. Aan de oost- en zuidzijde van het plangebied ligt de bestaande wijk Transwijk.

## 1.4 Besluitvorming

Het college van B&W heeft het startdocument op 3 juni 2021 vastgesteld, gericht op het maken van een variantenstudie voor inpassing van 4 sportvelden (hockey/voetbal) binnen en buiten de grenzen van de huidige locatie van sportpark Nieuw Welgelegen (studiegebied).

In het Meerjarenperspectief Ruimte 2024 is opgenomen dat er momenteel drie variantenstudies lopen voor de uitbreiding van sportvelden in Utrecht. Uit de (voorlopige) opbrengsten kan geconcludeerd worden dat uitbreiding op alle drie de locaties mogelijk is, maar dat dit alleen kan door verplaatsingen en herstructureringen die gepaard gaan met aanzienlijke inpassings- en/of verwervingskosten. Voor voldoende sportvelden nabij de Merwedekanaalzone loopt de variantenstudie sportpark Nieuw Welgelegen. Uitbreiding van sportvelden is hier alleen mogelijk door verplaatsingen, verwervingen of een slimme herverkaveling.

▲ Studiegebied

In de RSU 2040 is de noodzaak voor het toevoegen van sportvelden opgenomen. Dit is ook opgenomen in de Omgevingsvisie voor Kanaleneiland en Transwijk (2022). Aanvullend heeft de raad met motie 324 Sporten in Zuidwest en motie 339 **Wel een nieuwe wijk, maar geen nieuwe sportvelden?!** aandacht gevraagd voor sportvoorzieningen in Zuidwest.

Ondanks de tegenvallende middelen de komende jaren is er door de gemeenteraad in het MPR/VJN 2024 besloten om te investeren in uitbreiding van de sportvelden op sportpark Nieuw Welgelegen. Met de inzet van de middelen (aanleg- en inpassingskosten en beschikbare subsidies van het Rijk) kunnen we bij sportpark Nieuw Welgelegen de komende jaren in ieder geval inzetten op een uitbreiding met 2 velden (inclusief bijbehorende faciliteiten zoals kleedkamers). Dit betekent dat de uitbreiding van sportpark Nieuw Welgelegen met 4 velden (inclusief benodigde kleedkamers) gefaseerd moet worden uitgevoerd. De laatste 2 velden zijn uitgesteld tot minimaal na 2028 in het investeringsprogrammering MPR als meer middelen beschikbaar komen. De uitbreiding van 2 sportvelden (inclusief bijbehorende faciliteiten zoals kleedkamers) in fase 1 is alleen mogelijk door verplaatsingen, verwervingen of een slimme herverkaveling waarbij keuzes tussen verschillende functies noodzakelijk zijn.

## 1.5 Werkwijze

Zoals in het startdocument is aangegeven, maakt deze variantenstudie onderdeel uit van een UPP-4, buitenruimte project. Na de besluitvorming over de definitieve variantenstudie met voorkeursvariant wordt het UPP proces vervolgd met het opstellen van een integraal programma van eisen (IPvE) voor de aanleg van de sportvelden en het openbaar gebied. Voor een mogelijke (vastgoed) ontwikkeling aan de noordzijde wordt een apart planproces opgestart conform het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling (UPG).

▲ Voetbalvelden met zicht op MFA

▲ Voetbalvelden met zicht op deelgebied 4

# 2. Bestaande situatie

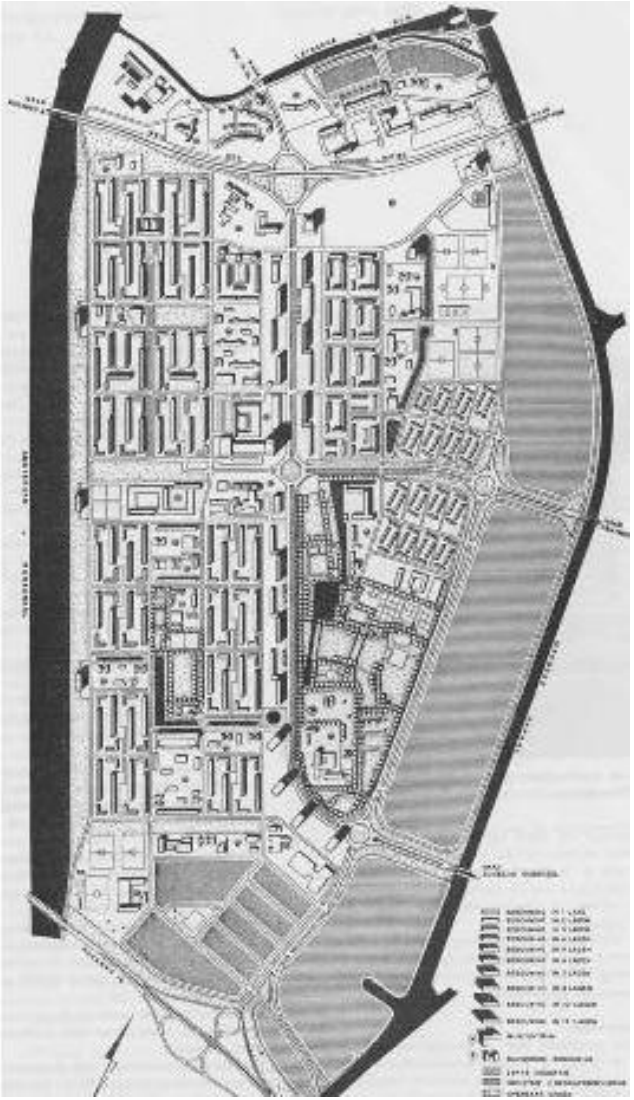
## 2.1 Sportpark Nieuw Welgelegen

### 2.1.1 Historie

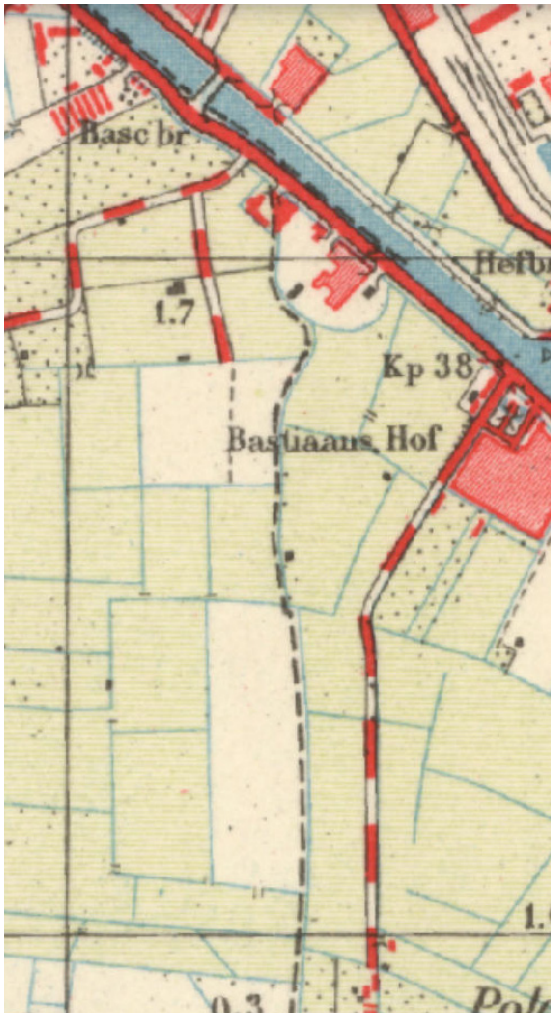
Het sportpark, als onderdeel van de wijk Transwijk, maakte al deel uit van het totaalplan voor hét Kanaleneiland, zoals de wijk eerder heette. Het plan voor hét Kanaleneiland kenmerkt zich niet alleen door de eenheid in ontwerp, het is een totaalplan waarin groen, bebouwing en infrastructuur tot een samenhangend plan zijn uitgewerkt. De wijk voorziet, conform de wijkgedachte van die tijd, zoveel mogelijk in de verschillende behoeften van bewoners. Het plan kent voorzieningen voor verschillende momenten op de dag, waaronder winkels, kerken en dus ook sportvelden. Het sportpark, vandaag de dag als onderdeel van ‘Groot Park Transwijk’, was samen met Park Transwijk bedacht als onderdeel van de bufferzone tussen de woningen van Kanaleneiland en de industriezone langs het Merwedekanaal.

Het sportpark zelf is in de afgelopen decennia veel veranderd. Bij de aanleg van het sportpark in de jaren ‘60 bestond het sportpark uit voetbalvelden. De velden waren omgeven door groen, een sterke boomstructuur omkaderde het sportpark (p. 10). Later vestigde de Domstad Dodgers zich op het sportpark, er kwam hiermee een honkbalveld op het sportpark. Toen vervolgens een softbalveld toegevoegd werd, verdween de sterke boomstructuur aan de noordzijde van het sportpark.

Na de fusie van omnivereniging Zwaluwen Vooruit en voetbalvereniging VV Utrecht in 2005, ontstond Omnivereniging Zwaluwen Utrecht 1911 (Zwaluwen) bestaande uit voetbal, biljart, tennis en kaartspelen. In 2010 werd de omnivereniging uitgebreid met een hockeyafdeling. Het project Nieuw Welgelegen werd gerealiseerd, de MFA werd gebouwd en er werden hockeyvelden toegevoegd aan het sportpark, het open en groene karakter van het sportpark verdween met de tijd.



▲ Uitbreidingsplan Kanaleneiland 1958




1950

1970

1995

▲ Luchtfoto 1979 met groene rand sportpark (Fotodienst GAU, Het Utrechts Archief, 1979)

▲ Luchtfoto 2010 met parkeren geclusterd naast MFA (Het Utrechts Archief, 2010)

▲ Luchtfoto 2023 met tennis naast MFA en parkeren achter MFA

## 2.1.2 Sport

Sportpark Nieuw Welgelegen is als volgt opgebouwd:

- Hockey: 1 waterveld en 1 watervrij kunstgrasveld;
- Voetbal: 3 kunstgrasvelden;
- Honk- en softbal: 1 honkbalveld en 1 softbalveld;
- Tennis: 3 tennisbanen.

Ook zijn er 2 grotere gebouwde voorzieningen op het terrein aanwezig:

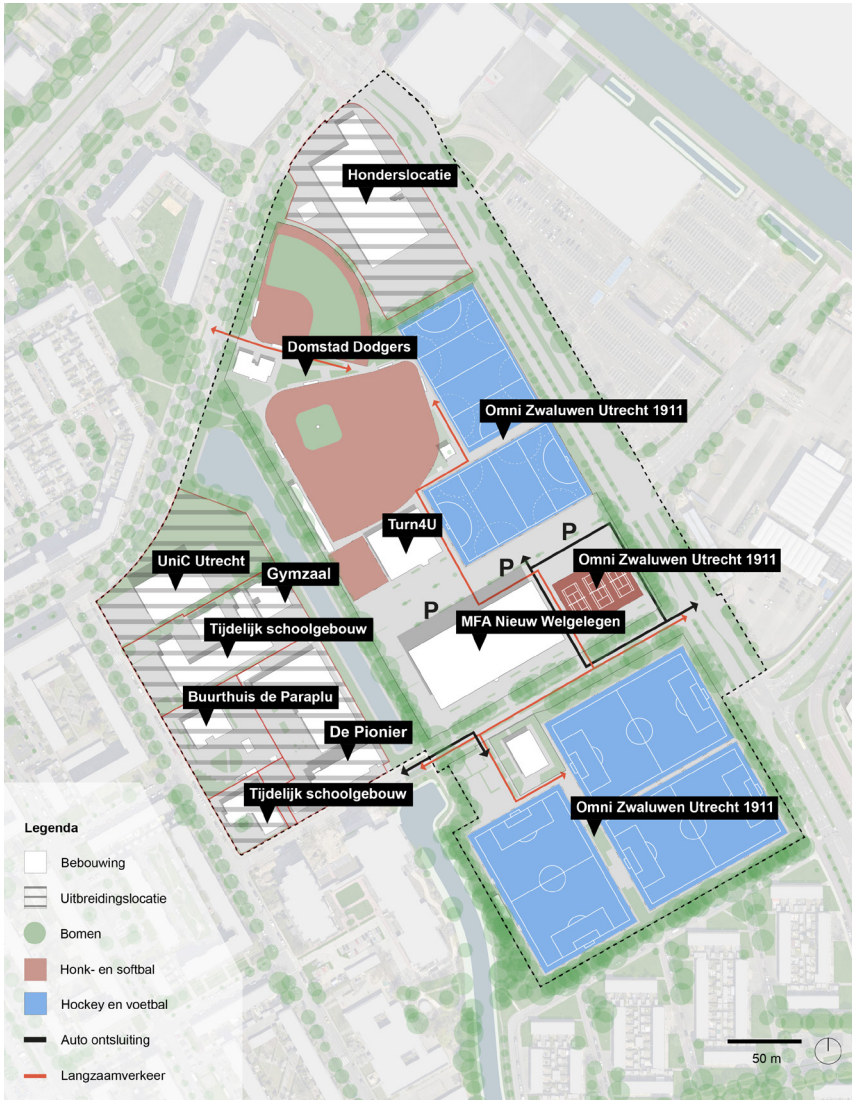
- Turnhal;
- Multifunctionele Accommodatie Nieuw Welgelegen.

Op het sportpark is ruimte voor parkeren, er zijn clubgebouwen, kleedkamers (al dan niet geïntegreerd in een clubgebouw) en andere opstallen aanwezig ten behoeve van de aanwezige sportverenigingen.

Omnivereniging Zwaluwen maakt gebruik van de voetbal-, hockey- en tennisvelden. Honk- en softbalvereniging Domstad Dodgers maakt gebruik van de honk- en softbalvelden. In de turnhal trainen verschillende turnclubs (verenigd in Turn4U). De zaal is ook te huren door derden via de gemeente.

## 2.1.3 Multifunctionele Accomodatie Nieuw Welgelegen

MFA Nieuw Welgelegen is een multifunctionele accommodatie die ruimte biedt aan organisaties en verenigingen op het gebied van sport, onderwijs en welzijn in Utrecht. In de MFA Nieuw Welgelegen bevinden zich 2 sporthallen.




▲ Bestaande situatie

### 2.1.4 Openbare ruimte

Het sportpark is openbaar toegankelijk maar wordt tussen 23:00 uur en 08:00 uur grotendeels afgesloten voor publiek. Doordat grote delen van het sportpark 's nachts worden afgesloten staan er veel hekken op en rond het sportpark. Naast de vele hekken is het sportpark op een aantal plekken grotendeels verhard, voor parkeren van zowel auto's als fietsen. Dit betreft met name de ruimte rond de MFA en de ruimte tussen en rond de hockeyvelden. Het gehele gebied maakt deel uit van de stedelijke hoofdgroenstructuur (Groenstructuurplan 2027-2030). Waardevol groen is terug te vinden rond de voetbalvelden en aan de randen van het park. Vooral de strook tussen het bestaande sportpark en de voorzieningenstrook, grenzend aan een waterloop, heeft kwaliteit. Langs de waterloop, in het groen, ligt een schelpenpad waar gewandeld kan worden. Ook de bomenstructuur langs de Grebbeberglaan is van grote waarde in het gebied.

▲ Hekken en verharding

### 2.1.5 Mobiliteit

De Grebbeberglaan is de toegangsweg voor het grootste deel van het sportpark en doorsnijdt het sportpark in twee delen. Aan de zuidzijde van de Grebbeberglaan ligt het cluster van voetbalvelden met het clubgebouw van Omnivereniging Zwaluwen Utrecht, aan de noordzijde bevindt zich het gebied rond de MFA, turnhal, hockey- en tennisvelden. Honk- en softbal wordt apart ontsloten via de Admiraal Helfrichlaan, ten noorden van het sportpark. De Grebbeberglaan is de toegangsweg voor voetganger, fietser en auto. De Grebbeberglaan is geknipt voor autoverkeer. De voetbalvelden zijn per auto alleen bereikbaar vanuit het westen (Van Bijnkershoeklaan naar Grebbeberglaan). Het gebied met MFA, turnhal, hockey- en tennisvelden is voor de auto alleen bereikbaar vanuit het oosten (Overste Den Oudenlaan naar Grebbeberglaan). Parkeren gebeurt aan de achterkant van de MFA en tussen de hockey- en tennisvelden. Er ligt hier een parkeerterrein met circa 180 parkeerplekken.

▲ Hoofdgroenstructuur

## 2.2 Honderslocatie

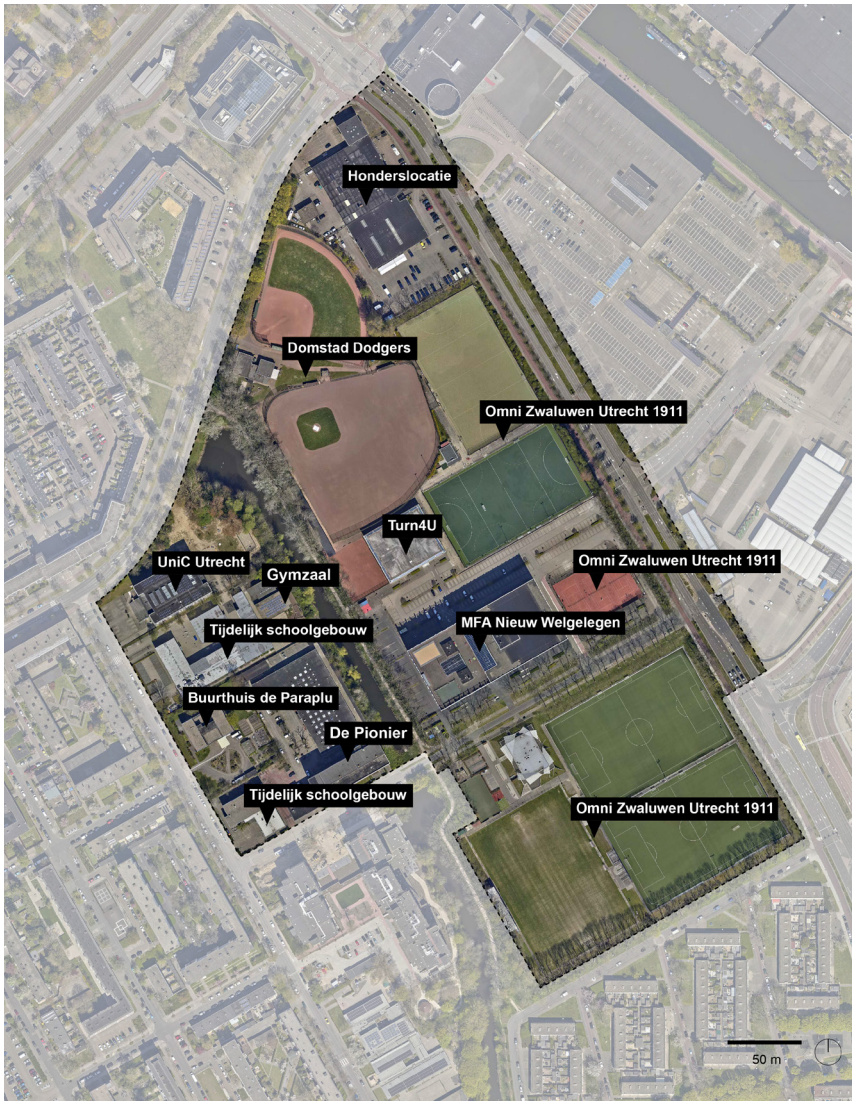
De Honderslocatie bevindt zich tegenover het voormalige casino, aan het einde van de (verlengde) Jaarbeursboulevard, ten noorden van het sportpark Nieuw Welgelegen. Voor deze locatie worden al langere tijd plannen gemaakt voor herontwikkeling, door de eigenaar. In de RSU 2040 en de omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk is deze locatie aangewezen als uitbreidingsmogelijkheid voor veldsport.

## 2.3 De Pionier

De Pionier is een bedrijfsverzamelgebouw van woningcorporatie Woonin. Het is een voormalig schoolgebouw en ligt aan de westzijde van het sportpark. Het gebouw is een potentiële locatie voor de uitbreiding van sportvelden. Het gebouw is in 2010 aangekocht door Woonin (voorheen Mitros), met de intentie om de locatie op den duur te herontwikkelen. Woonin wil op deze locatie sociale huurwoningen toevoegen of in ruil voor deze locatie gecompenseerd worden met sociale huurwoningen. Momenteel is de Pionier tijdelijk verhuurd aan kleine zelfstandige ondernemers.

## 2.4 Maatschappelijke voorzieningen

De voormalige locatie van International School Utrecht (ISU) kan beschikbaar komen voor het toevoegen van een sportveld. X11 gebruikt nu een deel van de gebouwen van ISU als extra huisvesting. Indien het mogelijk is om de uitbreiding van UniC op de huidige locatie te voorzien, ontstaan er mogelijkheden voor sport op de ISU locatie. Naast voorzieningen voor onderwijs speelt ook het buurthuis de Paraplu een belangrijke rol in dit gebied en voor de stad. Op deze locatie verzorgt InteraktContour activiteiten en begeleiding bij hersenletsel. Met InteraktContour wordt onderzocht op welke wijze verplaatsing van hun activiteiten mogelijk is.

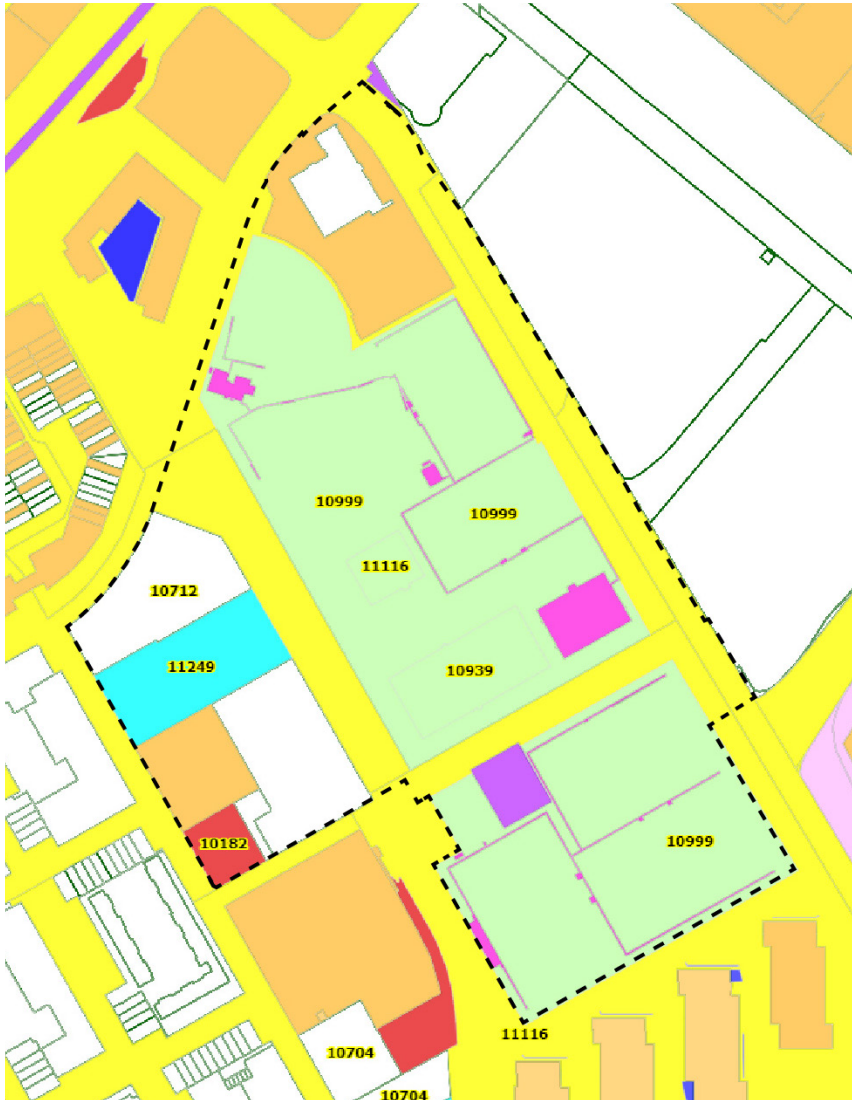



▲ Luchtfoto 2023

## 2.5 Eigendomssituatie

Het sportpark is in eigendom van de gemeente, Vastgoed Organisatie Utrecht (Sport). Bij een aantal opstallen op het sportpark geldt een huurafhankelijk of zelfstandig recht van opstal voor omnivereniging Zwaluwen en Domstad Dodgers. Op een deel van de Honderslocatie en de locatie van De Paraplu ligt erfpacht. De locatie UniC, de Pionier en een deel van de Honderslocatie zijn in particulier eigendom. De voormalige locatie van de ISU is in eigendom van de Vastgoed Organisatie Utrecht (Onderwijs).

- Recht van opstal
- Huurafhankelijk recht van opstal
- Particulier
- Stadsbedrijven
- Erfpacht
- Utrechtse Vastgoed Organisatie
- Utrechtse Vastgoed Organisatie (Sport)
- Utrechtse Vastgoed Organisatie (Onderwijs)




▲ Eigendomssituatie

## 2.6 Omgevingsplan

In het vigerende Omgevingsplan: Chw bestemmingsplan Kanaleneiland – Transwijk, heeft het sportpark, met uitzondering van de MFA, de functie ‘Sport’. De MFA heeft de functie ‘Maatschappelijk’, evenals de voorzieningenstrook aan de westzijde van het sportpark. Tussen de voorzieningenstrook en het sportpark ligt een belangrijke groene zone met de waterloop, deze hebben respectievelijk de functie ‘Groen’ en ‘Water’. De functie ‘Groen’ loopt nog gedeeltelijk door op het perceel van UniC. De Honderslocatie heeft de functie ‘Bedrijf – Bedrijf tot en met categorie 3.1’.

- Kantoor
- Bedrijf - Bedrijf tot en met categorie 3.1
- Wonen
- Maatschappelijk
- Sport
- Groen
- Water
- Verkeer - Verblijfsgebied

▲ Omgevingsplan

# 3. Opgave

## 3.1 Ruimte voor sporten

In de beleidsnota Sport en Bewegen 2025-2032 wordt aangegeven dat de basis van de Utrechtse sportinfrastructuur in gevaar is. Er is een grote behoefte aan nieuwe woningen, de stad groeit en het is daarbij een uitdaging om in balans te blijven groeien. Voor een gezonde en aantrekkelijke stad is het hebben van voldoende sportvoorzieningen essentieel. De beschikbaarheid daarvan dichtbij huis is een belangrijk onderdeel van een gezonde leefomgeving. In het Meerjarenperspectief Ruimte (MPR) constateren we dat de voorzieningen steeds minder in balans meegroeien en met name de sportvelden achterblijven.

De gemeente laat door het Mulier Instituut elke 4 jaar een capaciteitsberekening maken van de verwachte sportbehoefte in de stad. Op basis van de (laatste) bevolkingsprognose wordt een tekort van 8 hockeyvelden, 7 voetbalvelden en 62 tennisvelden verwacht in 2040. Om in de toenemende vraag naar sportvelden te kunnen voorzien wordt ingezet op het beter benutten van de huidige veldcapaciteit. Dit lost slechts een deel van het veldtekort op. Er wordt daarom ook gezocht naar mogelijkheden voor een uitbreiding van sportvelden bij voorkeur bij bestaande sportparken (beleidsnota Sport en Bewegen 2025-2032).

Sportpark Nieuw Welgelegen is hét sportcluster in het centrum van de stad. Door de jaren heen is het sportpark uitgebreid met voetbalvelden, hockeyvelden en tennisbanen. Ook is natuurgras vervangen door kunstgras zodat er meer uren op een veld gespeeld kunnen worden. Niettemin is er door het groeiend aantal inwoners ook een veldtekort op sportpark Nieuw Welgelegen.

Omnisportvereniging Zwaluwen Utrecht 1911 is gebruiker van de voetbal- en hockeyvelden, de tennisbanen en de clubgebouwen zijn van de vereniging zelf. Zwaluwen geeft aan dat de kwaliteit en capaciteit hen parten speelt, onder andere de exploitatie van de kantine staat onder druk. De gemeente Utrecht is met hen in gesprek over de tussenfase. Een natuurgras voetbalveld is recent omgezet naar kunstgras en een zandhockeyveld is een dry hockeyveld geworden. Op sportpark Nieuw Welgelegen is verder een passende uitbreiding voorzien van vier velden (voetbal/hockey) om het stedelijk tekort tot 2040 te verminderen.

## 3.2 Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040

*Utrecht Dichtbij, de tienminutenstad*
De kracht van Utrecht is de korte afstand voor het dagelijks gebruik van de stad en het omliggende landschap. De belangrijkste voorzieningen voor dagelijks gebruik moeten ‘binnen 10 minuten’ bereikbaar zijn vanaf de woon- of werkplek. Vaak kan dat lopend of op de fiets.

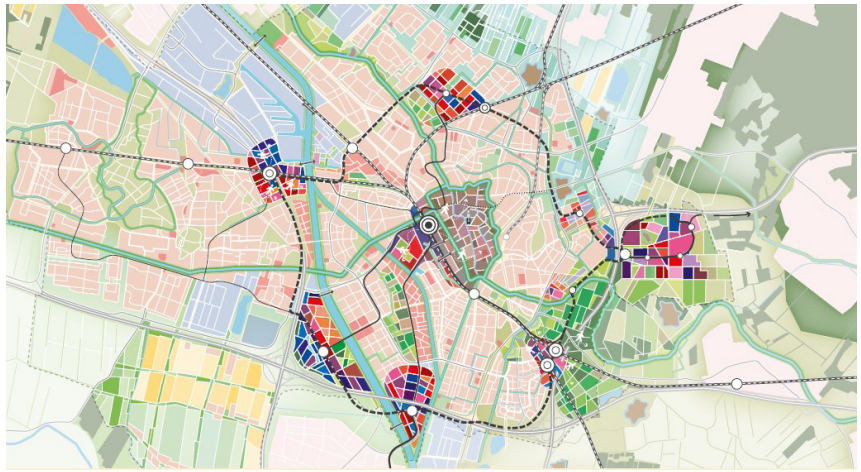
*MPR 2024: groeien in balans*
Het Meerjarenperspectief Ruimte 2024 beschrijft dat we bouwen aan een gezonde stad voor al onze bewoners nu en in de toekomst. Tegelijk kunnen we niet op elke plek op elk moment alle ambities realiseren. Door ontwikkeling vanuit gebieden, en thema’s op stedelijk niveau op te tellen en monitoring te combineren, kunnen we beter onderbouwd toekomstige investeringen programmeren en keuzes maken. Dit doen we gemeentebreed op het ruimtelijke gebied en we leggen hierbij verbindingen met het Meerjaren Investeringsprogramma 2024-2029 van Stadsbedrijven en Maatschappelijke Ontwikkeling. Door dit proces elk jaar te verfijnen krijgen we steeds beter overzicht en grip op het geheel van de ontwikkeling van de stad, en kunnen wij nog beter (bij)sturen op groei in balans en op ongelijk investeren voor gelijke kansen. Dat helpt de gemeente met afwegingen en dat helpt onze investerende partners.

*Gezonde stad van de toekomst*
De stad van de toekomst is een gezonde stad en een gezonde stad is een groenblauwe stad. In het groen kunnen we spelen en liggen. Het water- en rioleringssysteem is betrouwbaar en voorkomt droogte en wateroverlast. Groen en water zorgen ervoor dat onze stad koel blijft en regenwater beter kan opnemen. Bovendien is het groen en water in de stad ecologisch waardevol en van belang als leefgebied van flora en fauna. Ten slotte verhogen groen en water ook de leefbaarheid voor en gezondheid van de mens. In de RSU is opgenomen dat er veel meer groen komt in de stad, ook in bestaande wijken. Voor iedere nieuw toe te voegen woning zal er ook groen bij komen ('Groen groeit mee'). Het openbare water in Utrecht is belangrijk in de stad. Mensen kunnen bewegen en ontspannen langs het water, waarbij ze natuur en dieren zo min mogelijk verstoren.

*Van één naar vijf centra*
Om de tienminutenstad te bereiken wordt de groei van de stad op een aantal plekken geconcentreerd, waar in hogere dichtheid wordt gebouwd en waar wonen met alle bijbehorende voorzieningen wordt gerealiseerd. Hiermee verandert Utrecht van een stad met één centrum, naar een stad met meerdere centra. Voor Kanaleneiland en Transwijk betekent dit dat ze in de invloedssfeer liggen van zowel de binnenstad als de A12-zone.

## 3.3 Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk

In 2022 is de Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk vastgesteld. De Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk geeft een toekomstbeeld van hoe de wijken er in 2040 uit zien en welke aanpassingen er concreet nodig zijn. In de omgevingsvisie is aangegeven dat er in de huidige situatie al een tekort is aan sportvelden en de wachtlijsten bij verenigingen zullen oplopen als gevolg van de nieuwe woonwijken in de Merwedekanaalzone en het



▲ RSU 2040

▲ Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk

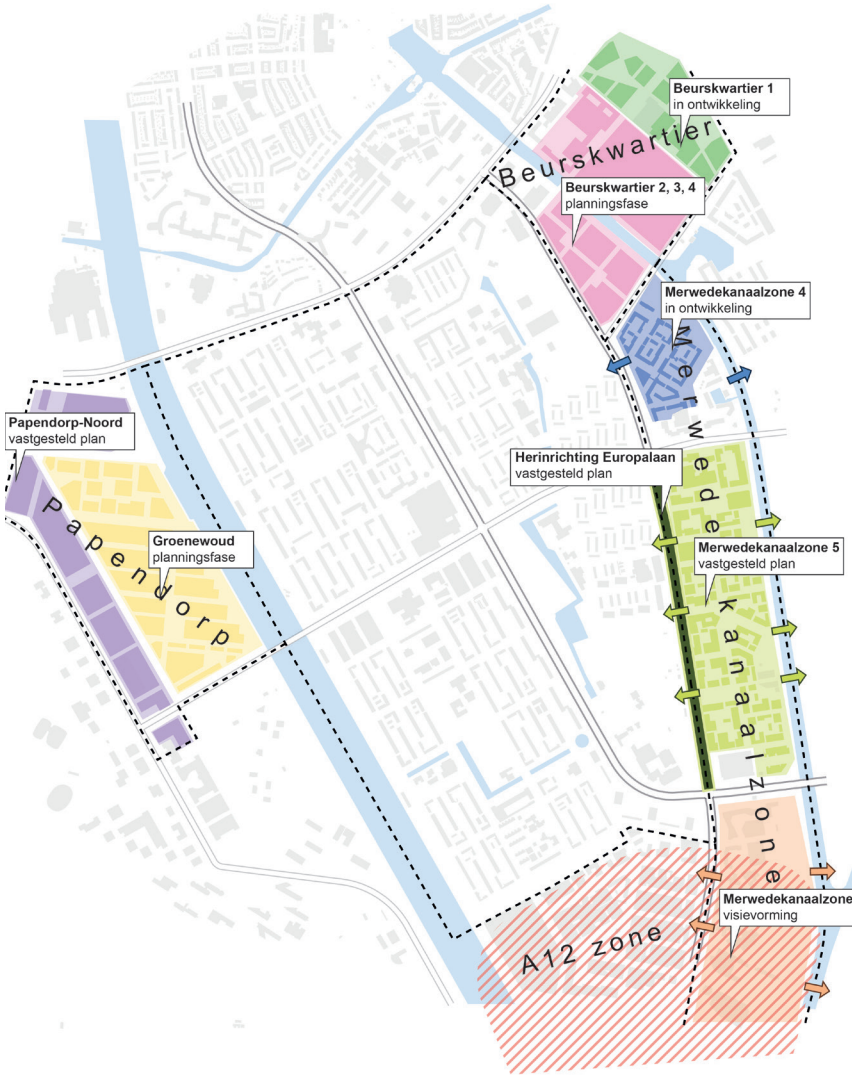
Beurskwartier. Daarbij wordt verwezen naar het onderzoek naar sportpark Nieuw Welgelegen en zijn directe omgeving voor het intensiveren van de bestaande sportvelden/sportvoorzieningen en het onderzoeken of ergens in de zone tussen sportpark Nieuw Welgelegen en de Van Bijnkershoeklaan het sportpark uitgebreid kan worden in het deel van de voorzieningenstrook ten noorden van de Grebbeberglaan.

## 3.4 Ontwikkelingen in de omgeving

In de omgeving staan grote bouwplannen op stapel die invloed hebben op Kanaleneiland en Transwijk, zoals de Merwedekanaalzone, Jaarbeurs en Papendorp. De wijken Kanaleneiland en Transwijk veranderen van gebieden aan de rand van de stad, verscholen achter het industriegebied Merwedekanaalzone, in meer centraal gelegen stadswijken van Utrecht.

*Transformatie Welgelegen*
Welgelegen, het gebied tussen de Ravellaan en de Leidseweg, is een gebied in transformatie. Daarbij gaat het voornamelijk om versterking van het gebied met wonen in een rustig stedelijk woonmilieu. Voor het scheppen van een fijn woonmilieu is van belang om het langzaam verkeersnetwerk zo aan elkaar te koppelen dat de parken Oog-in-Al en park Transwijk verbonden worden via de Bartoklaan.

*Ontwikkelingen aan oostzijde: Merwedekanaalzone en Beurskwartier*
Het gebied tussen het Merwedekanaal en de Europalaan / Overste den Oudenlaan verandert de komende jaren van een bedrijventerrein in een levendig stuk Utrecht. Er komt een mix van (sociale) huur- en koopwoningen voor starters, gezinnen, ouderen en alleenstaanden. In een gezonde en duurzame omgeving met veel groen. Ook komen er winkels, horeca, werkgelegenheid, scholen en gezondheidszorg voor de nieuwe én huidige bewoners van de stad.

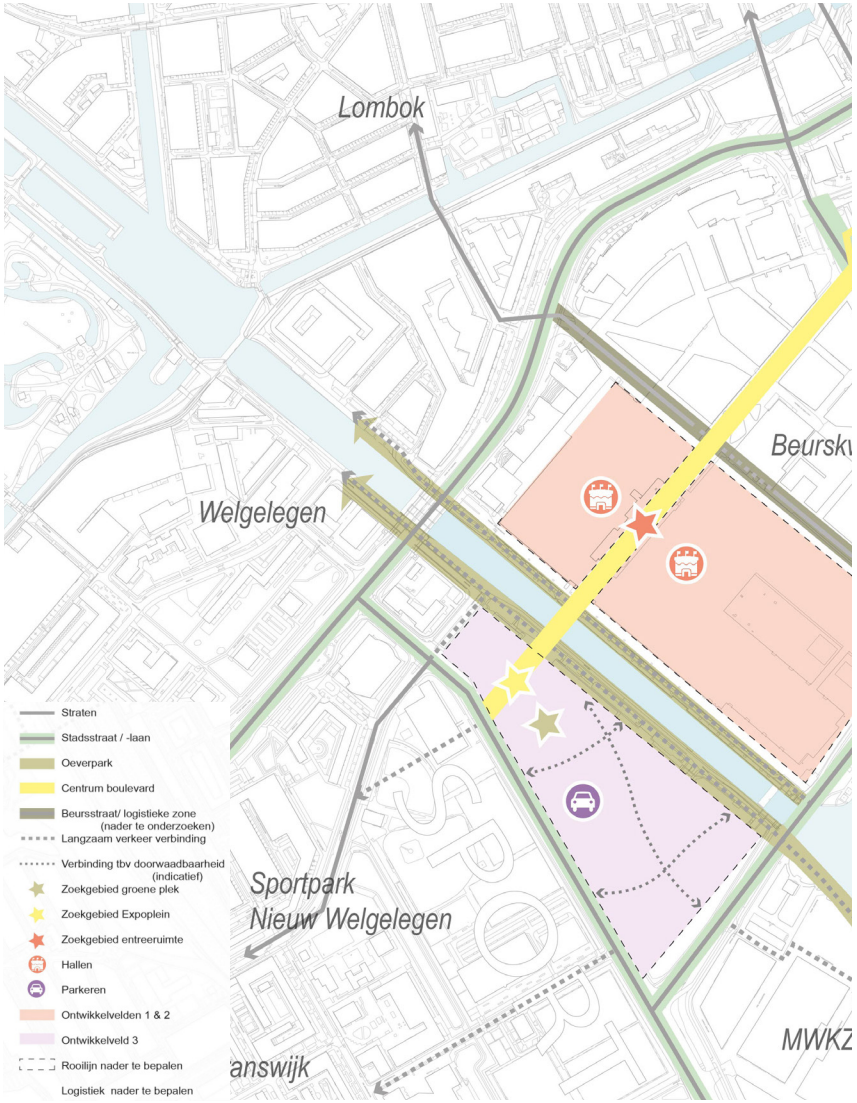



▲ Ontwikkelingen rond sportpark Nieuw Welgelegen

*Ontwikkelingen Jaarbeursterrein*
Het nabijgelegen Jaarbeursterrein wordt ontwikkeld conform de reeds vastgestelde Uitgangspunten Omgevingsvisie Jaarbeurs (2024). Er vindt afstemming plaats met de variantenstudie voor sportpark Nieuw Welgelegen zodat de benodigde ruimtelijke samenhang bewaakt wordt. Daarnaast wordt de kansrijkheid en wenselijkheid van dubbelgebruik van de parkeercapaciteit van Jaarbeurs voor de nabijgelegen sportverenigingen onderzocht. Dit ter vervanging van de bestaande parkeercapaciteit op het sportpark om zodoende ruimte te maken voor sportfuncties. Tot slot wordt de kansrijkheid van tennis en/of padelbanen op het Jaarbeursterrein onderzocht. De uitkomst van deze verkenningen worden opgenomen in de ontwerp-omgevingsvisie Jaabeursterrein en het ontwerp voor de uitbreiding van sportpark Nieuw Welgelelgen.

*Ontwikkelingen westzijde: Papendorp*
Aan de westoever van het Amsterdam-Rijnkanaal ter hoogte van Kanaleneiland komt een woongebied bestaande uit 2 buurten: Groenewoud en Papendorp-Noord. Het wordt een levendige plek om te wonen en te werken. Er komen ook winkels, horeca en andere voorzieningen rond een nog te bouwen Mobiliteitshub XL en het Taatsenplein. Straks kunnen buurtbewoners en bewoners van onder andere de autovrije wijken Beurskwartier en Merwedekanaalzone daar hun auto parkeren.

*Ontwikkeling A12-zone*
Op en rondom de gemeentegrenzen tussen Houten, Nieuwegein en Utrecht ligt de A12-zone, een gebied rondom de A12 tussen knooppunt Oudenrijn en knooppunt Lunetten. De A12-zone heeft de potentie om een gevarieerd hoogstedelijk en gemengd woon-werkmilieu te realiseren op en om het nieuwe OV-knooppunt Westraven. Betrokken overheden onderzoeken komende jaren hoe dit gebied vanaf 2030-2035 tot ontwikkeling kan komen.




▲ Hoofdstructuur herontwikkeling (Uitgangspunten omgevingsvisie Jaarbeurs)

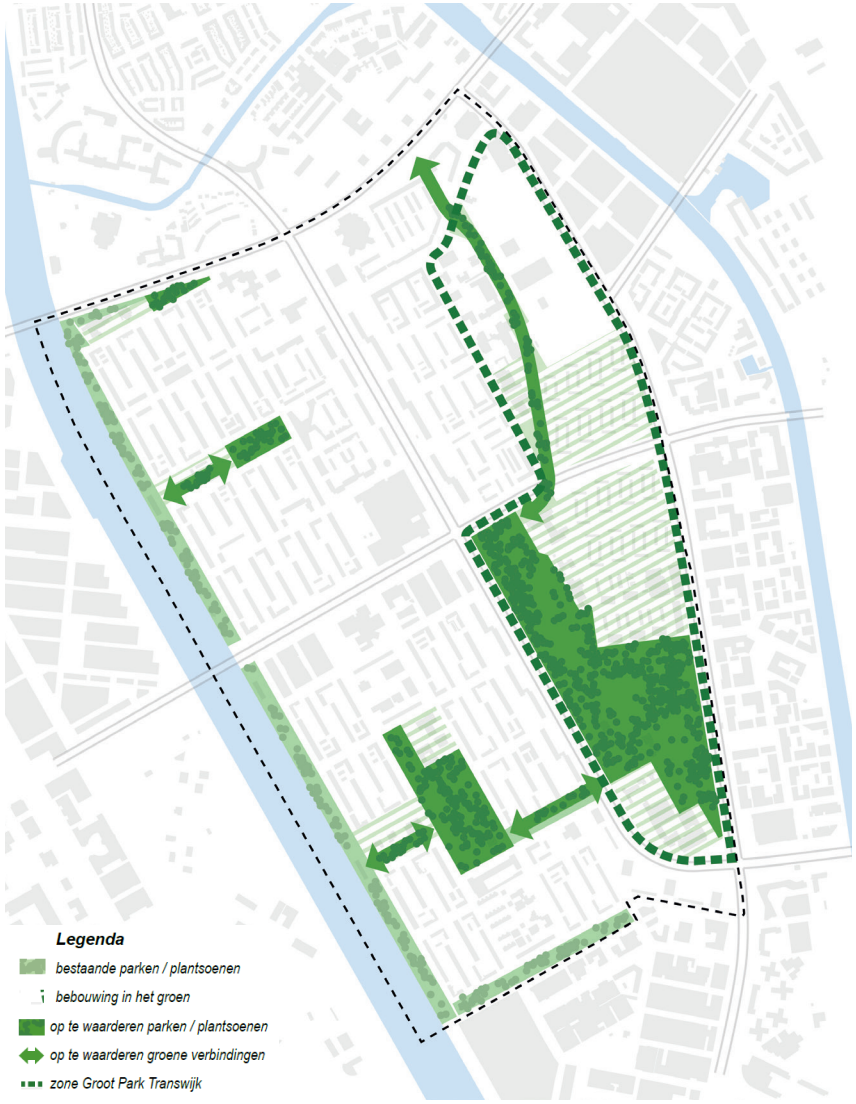
## 3.5 Verbeteren groen-, water- en langzaamverkeerstructuur

Kanaleneiland en Transwijk worden nog levendiger, maar ook drukker door de ontwikkeling van de omliggende gebieden. De ontwikkelingen, samen met de sterke groei van Utrecht, maken Kanaleneiland en Transwijk aantrekkelijker voor verschillende groepen mensen. Hierdoor verandert de dynamiek in en neemt de druk op de wijken toe. Dit vraagt aanpassingen in de fysieke leefomgeving om de leefbaarheid te waarborgen.

*De groene openbare ruimte*

In 2040 zijn de wijken groener en klimaatbestendig, waarbij groen om te verblijven of recreëren ‘cool’ is – koel én aantrekkelijk – en nooit ver van huis ligt. Het groen is versterkt met een hogere kwaliteit en waarde voor de natuur en voor de mens, jong en oud. Er zijn wandel- en hardlooprondjes waardoor je vanuit je huis in de groengebieden kunt komen. De parken zoals het Marco Poloplantsoen, Park Transwijk en het Rondje Stadseiland worden met elkaar verbonden en krijgen een hogere ecologische, klimaat-, biodiversiteits- en belevingswaarde. Deze grotere parken zijn aangevuld met bomenlanen en nieuwe kleinere bermen en plantsoenen.

Onderdeel van het verbeteren van het groen is het verbeteren en herinrichten van Park Transwijk. In de omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk wordt ingezet op een ‘Groot Park Transwijk’, waar sportpark Nieuw Welgelegen ook deel van uitmaakt. Om dit herkenbaar te maken krijgt het gehele gebied een rand met veel groen. Een van de belangrijkste ingrepen is het opheffen van barrières in de nabijheid van het park. Het Groot Park Transwijk wordt toegankelijker en beter aangesloten op de groenstructuur in de wijken en die van de Merwedekanaalzone.

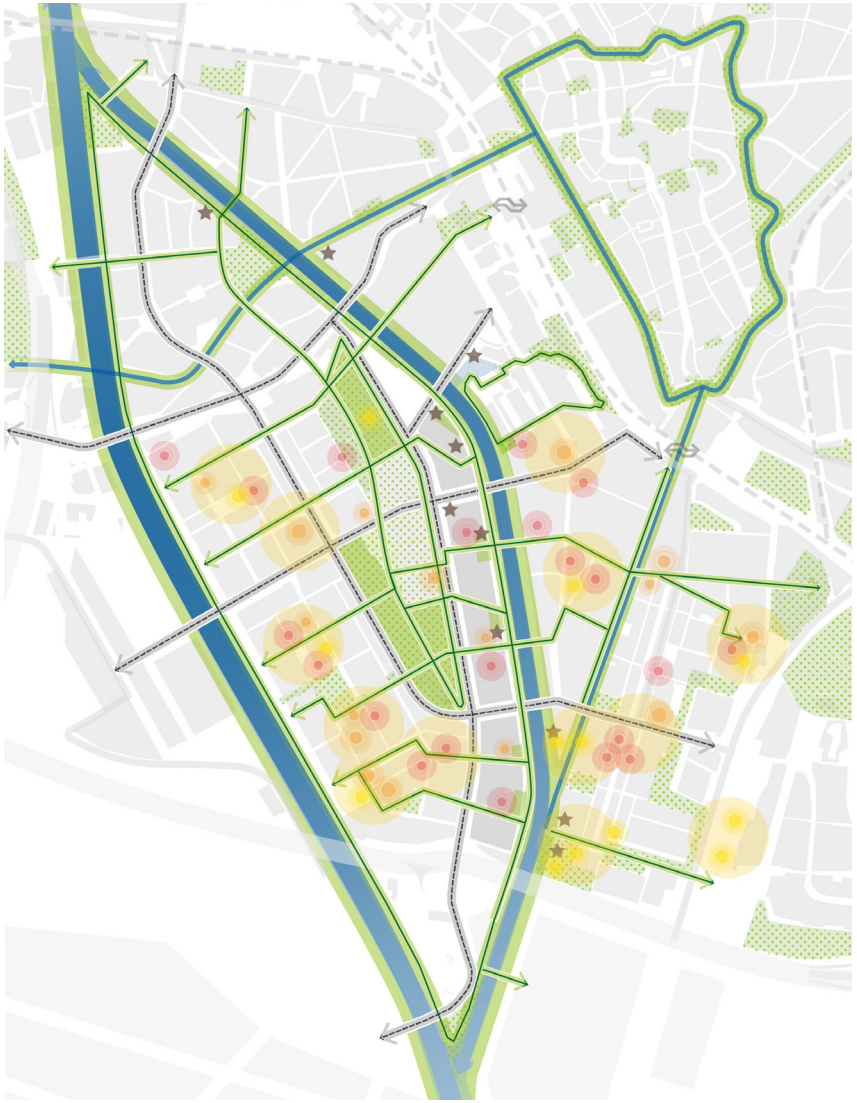



▲ Verbeteren groenstructuur

*Stedelijk water en klimaatadaptatie*

Utrecht zal in de toekomst steeds vaker te maken krijgen met de gevolgen van het veranderende klimaat en is gevoelig voor het vaker voorkomen van extreme regenbuien, wateroverlast en langere perioden van hitte en droogte.

Als Utrecht klimaatrobuust wil zijn zal de sponswerking van de stad vergroot moeten worden. We willen hemelwater niet langer afvoeren via het riool naar de rioolwaterzuivering, maar vasthouden in de openbare ruimte, op eigen terrein, in de bodem of het oppervlaktewater. Hemelwater zal beter en langer vastgehouden moeten worden op de plek waar het valt. Om dit te bereiken moet zo veel mogelijk oppervlak onverhard blijven en vergroend worden. Hiermee wordt het riolerings- en afwateringssysteem ontlast, maar zorgt er ook voor dat water beschikbaar is in periode van droogte. Onderdeel van het meer water vasthouden is om het ontwerp en inrichting van de openbare ruimte uit te gaan van “Groen Tenzij”. Voor de sportvelden betekent dit dat natuurlijk gras de voorkeur verdient boven kunstgras op verharding. Als kunstgras wordt toegepast is het nodig om deze toename van verharding te compenseren. Dit vraagt een bepaald ruimtebeslag. Tegelijk biedt de herontwikkeling van het gebied een kans om de waterstructuur te verbeteren. Dit wordt in een volgende fase verder onderzocht.

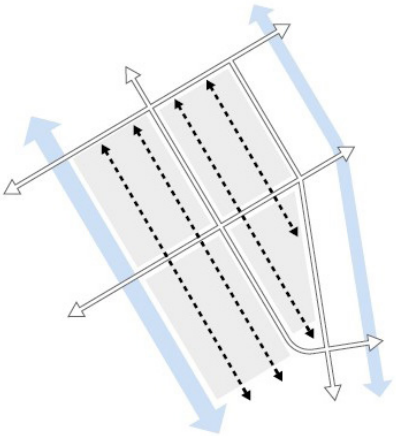



▲ Groenblauw raamwerk (omgevingsvisie Merwedekanaalzone)

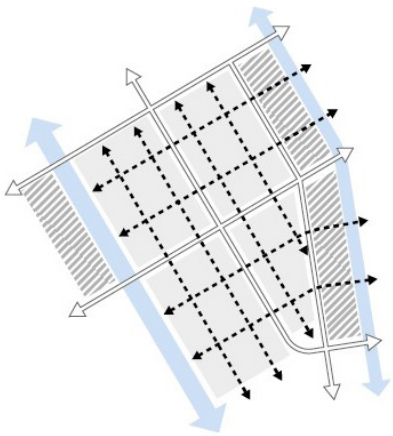
*Bewegen door de wijken*

De verkeersstructuur van de wijken verandert. Waar de bereikbaarheid van de wijken voornamelijk gericht was op de noord-zuid verbindingen, wordt het voor langzaam verkeer nu ook in de oost-westelijke richting aantrekkelijker en gemakkelijker. Zo ontstaat er een prettig en aantrekkelijk alternatief om met de fiets andere stadsdelen en voorzieningen te bereiken, waaronder sportpark Nieuw Welgelegen.

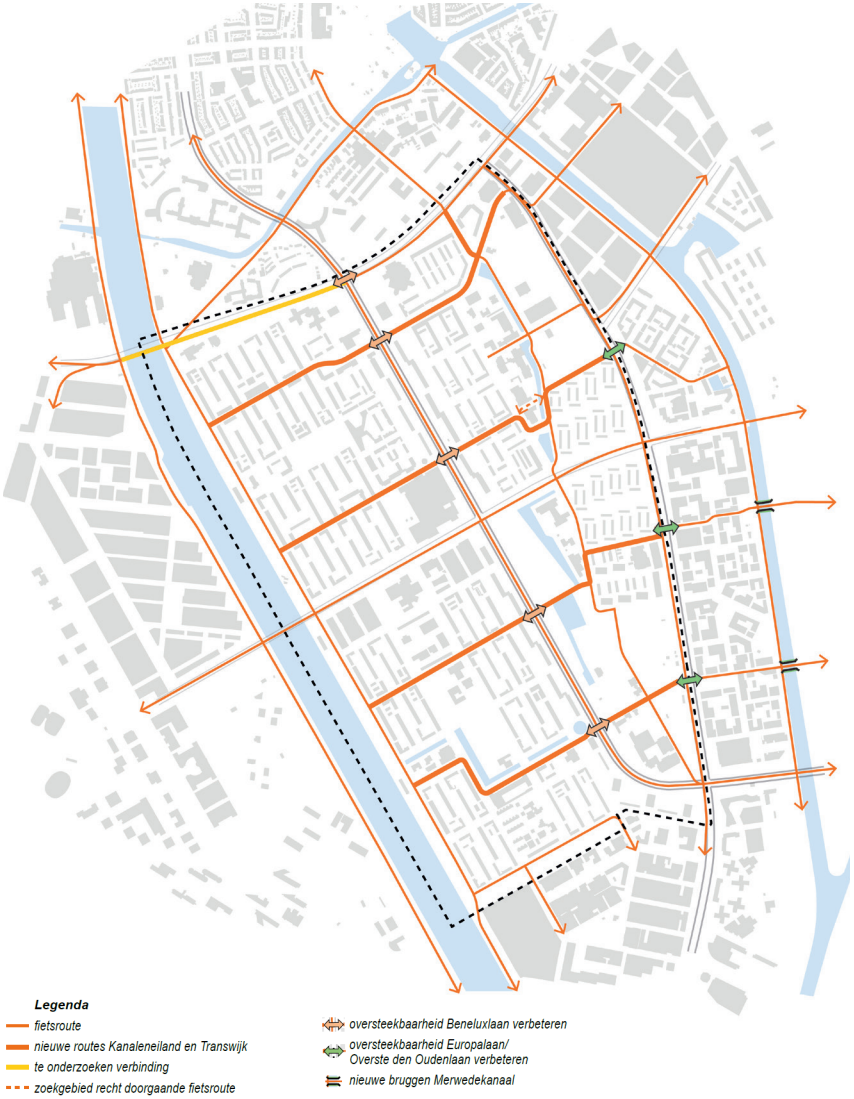
Bestaande en nieuwe verbindingen sluiten aan op de belangrijkste routes in het park zoals het bestaande wandelpad langs de noord-zuid singel in Transwijk de (verlengde) Johannes Beenlaan. Door de aanleg van een nieuw fietspad wordt het (sport)park te voet en per fiets nog beter bereikbaar voor de wijken Kanaleneiland, Transwijk en (in de toekomst) de wijken Welgelegen en Oog in Al.



**Bestaand**



**Nieuw**




▲ Langzaamverkeer

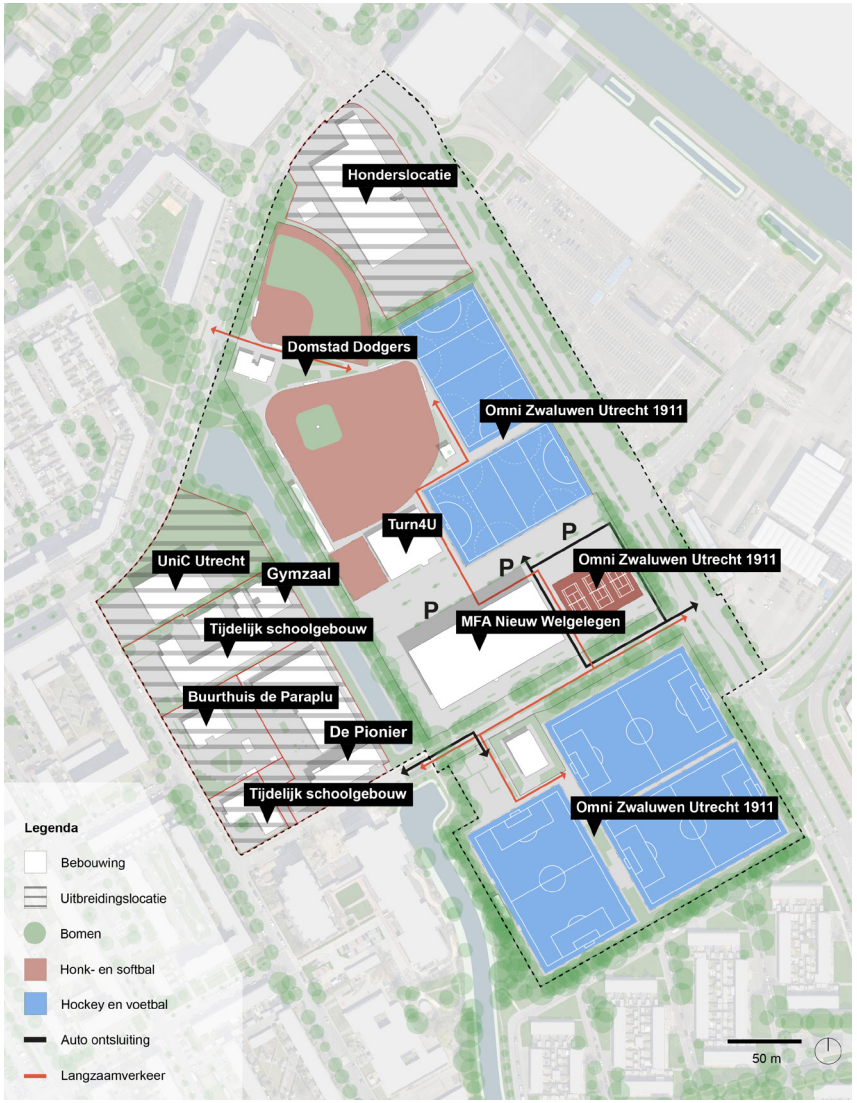
# 4. Opgestelde varianten

## 4.1 Inleiding

De variantenstudie gaat over het toevoegen van 4 sportvelden (hockeyvelden/voetbalvelden) aan het studiegebied, waarbij rekening wordt gehouden met andere ambities op het gebied van groen, water en mobiliteit. In een eerder stadium zijn hiervoor diverse varianten uitgewerkt en verder aangescherpt. Het uiteindelijke resultaat is een variantenstudie met drie varianten: A, B en C.

Uit de variantenstudie is gebleken dat het toevoegen van 2 hockey- en 2 voetbalvelden op het bestaande sportpark, rekening houdend met andere opgaven, niet past. Het realiseren van 4 sportvelden alleen aan de oostzijde is ruimtelijk en financieel niet haalbaar, honk- en softbal moet worden uitgeplaatst, de turnhal moet worden verplaatst, parkeren moet ondergronds worden opgelost én de Honderslocatie moet worden verworven. Er is daarnaast geen ruimte voor routes voor langzaamverkeer of het versterken van de (hoofd)groenstructuur. In alle uiteindelijke varianten, in meer of mindere mate, is er daarom ruimte nodig aan de westzijde van het studiegebied. Dit betekent dat in de verschillende varianten de bestaande functies aan westelijke zijde, waaronder bedrijfsverzamelgebouw De Pionier, buurthuis de Paraplu, de voormalige internationale school en gymzaal plaats zal moeten maken voor sportvelden. Om de bestaande functies mogelijk een plek te bieden in het studiegebied is er een ontwikkelvlek geïntroduceerd in de noordelijke punt van het studiegebied, waar de Honderslocatie deel van uitmaakt.

In alle 3 de uiteindelijke varianten is er ruimte voor een ontwikkelvlek, de grootte (en daarmee potentie) ervan verschilt echter per variant. Verder is er in alle varianten ruimte voor een nieuwe noord-zuid en een nieuwe oost-west route voor langzaam verkeer. De mate van vergroening en behoud van bomen, het omgaan met parkeren en het wel of niet behouden van bestaande (sport)functies (op de huidige plek) verschilt per variant.




▲ Bestaande situatie

## 4.2 Variant A

Variant A wordt gekenmerkt door het feit dat het combinatieveld voor honk- en softbal behouden kan blijven in de eindfase. De variant heeft een kleine ontwikkelvlek aan de noordzijde van het sportpark. Er is geen plek voor parkeren en tennis op het sportpark en de turnhal moet worden verplaatst. Daarnaast is er minder ruimte voor groen en waterberging. Tot slot kan bij de uitbreiding aan de westzijde het onderwijsgebouw van UniC behouden blijven.

Wat levert het op?

- Uitbreiding veldcapaciteit +2 hockeyvelden en + 2 voetbalvelden inclusief aanvullende functionaliteiten zoals kleedkamers;
- Honkbal en softbal kan, mits gecombineerd op één veld, behouden blijven op het sportpark;
- Kleine ontwikkelvlek in het noorden van het studiegebied;
- Noord-zuid route voor langzaamverkeer, direct langs de huidige hekken van de sportvelden;
- Oost-west route voor langzaamverkeer in het groen, in het noorden van het sportpark ter hoogte van de ontwikkelvlek.

Consequenties

- Honkbal en softbal moet worden gecombineerd op één veld;
- Bestaande hockeyvelden moeten worden verplaatst;
- Locaties De Pionier, De Paraplu en voormalige ISU, westzijde studiegebied, zijn benodigd;
- Honderslocatie, noordelijke punt studiegebied, is benodigd voor sport en ontwikkelvlek;
- Geen plek voor maaiveld parkeren op het sportpark;
- Turnhal moet worden verplaatst;
- Tennis moet worden verplaatst of komt te vervallen (wordt nader onderzocht).

▲ Variant A

Financieel
- Kosten voor samenvoegen honk- en softbal en nieuwe voetbal- en hockeyvelden inclusief bijbehorende functionaliteiten zoals kleedkamers;
- Kosten sloop/nieuwbouw turnhal en bestaande hockeyvelden (incl. restant boekwaarde);
- Kosten voor uitbreiding UniC op de huidige locatie (kosten compensatie onderwijslokalen vml ISU-locatie);
- Kosten voor ondergrondsparkeren of parkeren buiten sportpark;
- Inzet van eigendom van derden;
- Geen kosten voor honk- en softbal elders.

## 4.3 Variant B

In tegenstelling tot variant A moet bij variant B het combinatieveld voor honk- en softbal op termijn worden uitgeplaatst. Er ontstaat een grote ontwikkelvlek aan de noordzijde van het sportpark. Er is daarnaast wel plek voor parkeren en/of tennis op het sportpark en de turnhal kan ook blijven bestaan op de huidige plek. Daarnaast is er meer ruimte voor groen en waterberging en kunnen er meer bestaande bomen behouden blijven t.o.v. varianten A en C. Tot slot kan bij de uitbreiding aan de westzijde het onderwijsgebouw van UniC behouden blijven.

Wat levert het op?
- Uitbreiding veldcapaciteit +2 hockeyvelden en +2 voetbalvelden inclusief aanvullende functionaliteiten zoals kleedkamers;
- Grote ontwikkelvlek in het noorden van het studiegebied;
- Bestaande functies als turnhal, hockeyveld en maaiveld parkeren op het sportpark kunnen behouden blijven op huidige plek;
- Noord-zuid route voor langzaam verkeer in het groen;
- Oost-west route voor langzaam verkeer in het groen, in het noorden van het sportpark ter hoogte van de ontwikkelvlek;

▲ Variant B

- Compact sportpark met sterke groene randen met behoud van de meeste bestaande bomen;
- Hockey en voetbal geclusterd op het sportpark;
- Goede faseerbaarheid die aan kan sluiten op de behoefte van sportvelden op een bepaald moment.

Consequenties
- Honkbal en softbal moet (op termijn) worden uitgeplaatst;
- Locaties De Pionier, De Paraplu en voormalige ISU inclusief gymzaal, westzijde studiegebied, zijn benodigd;
- Honderslocatie is benodigd voor sport en ontwikkelvlek;
- Nieuwe locatie voor tennis of parkeren zoeken.

Financieel
- Kosten voor samenvoegen honk- en softbal (in eerste fase) en nieuwe voetbal- en hockeyvelden inclusief bijbehorende functionaliteiten zoals kleedkamers;
- Sloop/nieuwbouw bestaand hockeyveld (incl. restant boekwaarde);
- Kosten voor uitbreiding UniC op de huidige locatie (kosten compensatie onderwijslokalen en gymzaal?);
- Inzet van eigendom van derden;
- Kosten voor uitplaatsing van honk- en softbal (bij nieuwe locatie elders).

## 4.4 Variant C

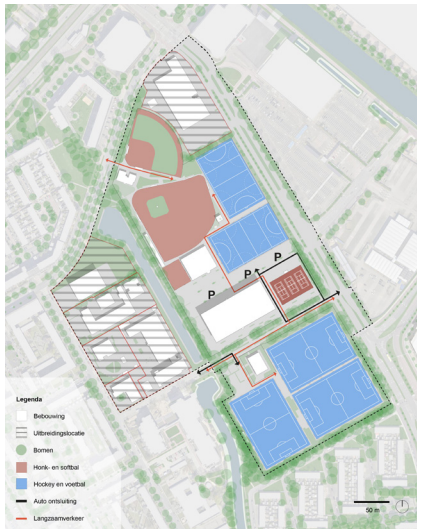
In tegenstelling tot variant A moet bij variant C het combinatieveld voor honk- en softbal op termijn worden uitgeplaatst. Daarnaast wordt t.o.v. variant B de ontwikkelvlek aan de noordzijde van het sportpark verder vergroot. Ook is er plek voor parkeren en/of tennis op het sportpark en kan de turnhal blijven bestaan op de huidige plek. Er is meer ruimte voor groen en waterberging. Kenmerkend voor variant C is dat het onderwijsgebouw van UniC aan de westzijde van het sportpark ook gesloopt moet worden. Dit maakt variant C een relatief dure variant.

▲ Variant C

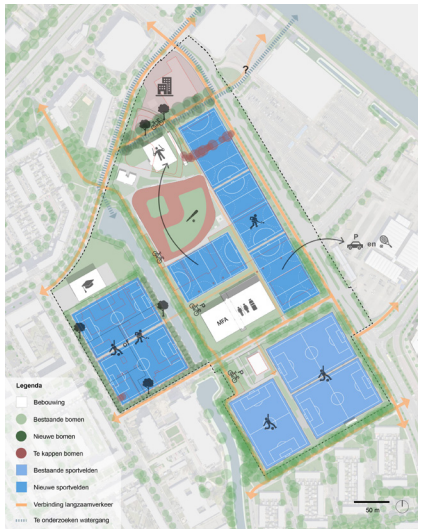
Wat levert het op?
- Uitbreiding veldcapaciteit +2 hockeyvelden en +2 voetbalvelden inclusief aanvullende functionaliteiten zoals kleedkamers;
- Grootste ontwikkelvlek in het noorden van het studiegebied;
- Bestaande functies als turnhal, hockeyveld en maaiveld parkeren op het sportpark kunnen behouden blijven op huidige plek;
- Noord-zuid route voor langzaam verkeer in het groen;
- Oost-west route voor langzaam verkeer in het groen, in het noorden van het sportpark ter hoogte van de ontwikkelvlek;
- Compact sportpark met veel ruimte voor vergroening;
- Gemengd sportpark, hockey en voetbal door elkaar;
- Goede faseerbaarheid die aan kan sluiten op de behoefte van sportvelden op een bepaald moment.

Consequenties
- Honkbal en softbal moet (op termijn) worden uitgeplaatst;
- Locaties UniC, De Pionier, De Paraplu en voormalige ISU, gehele westzijde studiegebied, is benodigd;
- Honderslocatie, noordelijke punt studiegebied, is benodigd;
- Nieuwe locatie voor tennis of parkeren zoeken.

Financieel
- Kosten voor samenvoegen honk- en softbal (in eerste fase) en nieuwe voetbal- en hockeyvelden inclusief aanvullende functionaliteiten zoals kleedkamers;
- Sloop/nieuwbouw bestaand hockeyveld (incl. restant boekwaarde);
- Inzet van eigendom van derden;
- Kosten voor uitplaatsing van honk- en softbal (bij nieuwe locatie elders);
- Hoge kosten uitplaatsing UniC (restant boekwaarde) en nieuwbouw elders.

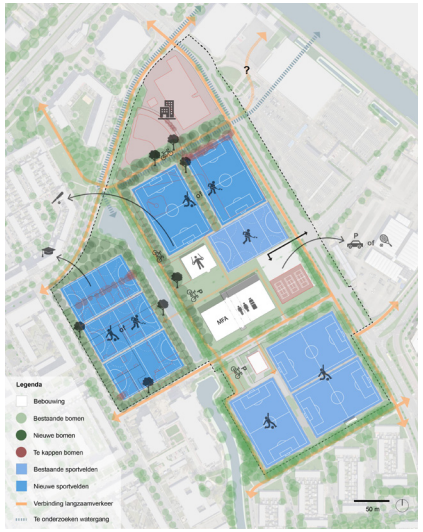



▲ Bestaande situatie




▲ Variant A

▲ Variant B




▲ Variant C

# 5. Afwegingskader en voorkeursvariant

## 5.1 Voorkeursvariant

Bij de vergelijking van de varianten zijn er vanuit diverse invalshoeken consequenties onderzocht met de toevoeging van vier sportvelden als vast gegeven. Er is gekeken naar de sportcapaciteit, het aantal benodigde verplaatsingen en de gevolgen voor groen en water, mobiliteit en financiën. Op basis van hoe de varianten scoren op de verschillende invalshoeken is een voorkeursvariant ontstaan.

## 5.2 Aanbod sport

In alle varianten worden 4 extra sportvelden toegevoegd. Variant A scoort echter het beste als het gaat om het aanbod van sport op het sportpark. Het verschil met de varianten B en C is dat in het eindbeeld van variant A honk- en softbal, mits gecombineerd, behouden wordt op het sportpark. In variant B en C moet honk- en softbal op termijn worden uitgeplaatst. Er moet dan een alternatieve locatie worden gevonden voor de honk- en softbalvereniging.

*Vanuit Sport is er een voorkeur voor variant A.*

## 5.3 Ruimtelijke impact / aantal verplaatsingen

In het eindbeeld van varianten B en C moet honk- en softbal worden uitgeplaatst. Met het uitplaatsen van honk- en softbal kunnen een aantal bestaande functies als de turnhal, een hockeyveld en maaiveld parkeren wel behouden blijven op de huidige plek. In het eindbeeld van variant A kan honk- en softbal, mits gecombineerd, behouden worden op het sportpark. Hiervoor moet echter wel de turnhal, een bestaand hockeyveld en de tennisvelden verplaatst worden.

In alle drie de varianten is er ruimte voor sportvelden nodig aan de westzijde van het sportpark. Voor variant A en B gaat het over de locatie de Pionier, voormalige ISU en de Paraplu. Voor variant C komt daar nog de locatie van UniC bij. Het gebouw van UniC, dat er anno 2025 pas 15 jaar staat, moet worden afgebroken en elders opnieuw worden gebouwd om de benodigde vierkante meters voor scholen te behouden. Dit heeft zowel ruimtelijk, financieel als vanuit een duurzaamheidsaspect een grote impact.

In alle drie de varianten ontstaat er een ontwikkelvlek aan de noordzijde van het sportpark. Bij variant A is dat een relatief kleine ontwikkelvlek die weinig ontwikkelmogelijkheden biedt. De ontwikkelvlek van varianten B en C is groter en biedt meer potentie.

*Ruimtelijk en vanuit het aantal verplaatsingen bezien is er een voorkeur voor variant B.*

## 5.4 Groen en water

In de verschillende varianten ontstaat in meer of mindere mate ruimte voor vergroening van het sportpark en het behouden van bestaande bomen.

| Te verplaatsen | Variant A | Variant B | Variant C |
|---|---|---|---|
| Honk- en softbal | Nee | Ja | Ja |
| Turnhal | Ja | Nee | Nee |
| Pionier en Paraplu | Ja | Ja | Ja |
| UniC | Nee | Nee | Ja |
| Parkeren | Ja | Nader te bepalen | Nader te bepalen |
| Tennisvelden | Ja | Nader te bepalen | Nader te bepalen |
| **Minimaal aantal verplaatsingen** | **4** | **2** | **3** |

▲ Aantal verplaatsingen

Variant A scoort het minste als het gaat om de mogelijkheden voor vergroening en water. Enkel de rand rond de nieuwe voetbalvelden, de ruimte rond de nieuwe turnhal en de nieuwe oost-west route ten noorden van de nieuwe turnhal biedt kansen. Variant B en C scoren beter, daarvoor geldt dat er meer groen en water toegevoegd kan worden. In varianten B en C is er ruimte om naast de oost-westroute ook de noord-zuid route waar mogelijk groen in te richten. Hiermee kan de hoofdgroenstructuur worden versterkt. Rond de bestaande turnhal en de MFA liggen ook kansen om verder te vergroenen, rekening houdend met onder andere fietsparkeren en mobiliteit. In de verschillende varianten moeten in meer of mindere mate bomen worden gekapt. Op basis van de huidige inzichten moeten de meeste bomen worden gekapt in variant C aangezien daarbij de UniC locatie betrokken wordt bij het sportpark. Dit gaat ten koste van de rij bomen tussen UniC en de voormalige ISU locatie. In Variant B hoeven de minste bomen te worden gekapt. In de volgende fase volgt nadere uitwerking.

Aangezien er in variant B de meeste bestaande bomen behouden kunnen worden en er relatief veel ruimte is voor het toevoegen van nieuw groen is er een voorkeur voor variant B.

*Vanuit Groen is er een voorkeur voor variant B.*

## 5.5 Mobiliteit

In alle drie de varianten ontstaat er ruimte voor de inpassing van zowel een nieuwe noord-zuid als een nieuwe oost-west route voor langzaamverkeer. Varianten B en C scoren beter dan variant A als het gaat om de inpassing van deze noord-zuid route. In varianten B en C is er namelijk meer ruimte voor de route. Wat betreft de mogelijkheden voor auto- en fietsparkeren scoren variant B en C ook beter dan variant A. Bij varianten B en C kan er op maaiveld geparkeerd worden op het sportpark, mogelijk geclusterd langs de Overste den Oudenlaan. Bij variant A moet er ondergronds, kostbaar, of buiten het sportpark, afhankelijkheid, geparkeerd worden. Op het sportpark is namelijk geen plek meer voor maaiveld parkeren. In alle varianten worden de mogelijkheden voor parkeren op het jaarbeursterrein onderzocht. Variant B heeft ten opzichte van variant A en C de meeste ruimte voor het inpassen van fietsparkeren op het sportpark.

*Vanuit Mobiliteit is er een voorkeur voor variant B.*

## 5.6 Financieel

Variant A scoort financieel slecht vanwege de hoge kosten voor de sloop/nieuwbouw van de turnhal, hoge kosten voor een ondergrondse parkeeroplossing en de kleinere ontwikkelvlek ten opzichte van de andere varianten. Hierdoor is er minder flexibiliteit in variant A. Daar staat tegenover dat er weliswaar op de locatie kosten moeten worden gemaakt voor het samenvoegen van honk- en softbal (net als in de varianten B en C voor de eerste fase), maar dat er elders geen alternatieve locatie gevonden hoeft te worden. Dat lijkt qua kosten echter niet op te wegen tegen de eerdergenoemde kosten die in de varianten B en C niet aan de orde zijn. Variant C scoort slecht vanwege het feit dat de locatie UniC benodigd is en dit kosten voor een locatie elders betekent. Er moet in variant B wel worden uitgebreid op de locatie vanwege de behoefte aan extra vierkante meters voor onderwijs, maar deze kosten wegen niet op tegen de kosten van de kapitaalvernietiging van het huidige pand en de nieuwbouw die dan elders buiten het plangebied gepleegd zou moeten worden.

*Financieel gezien is er een voorkeur voor variant B.*

## 5.7 Conclusie

De keuze voor een voorkeursvariant is een zorgvuldige afweging van de verschillende belangen die een rol spelen in de variantenstudie. Variant B heeft gezien onze ambitie om sportvelden, programma en voorzieningen toe te voegen en de noodzaak om scherpe keuzes te maken op sportgebied de voorkeur.

Mocht honk- en softbal in het eindbeeld behouden moeten blijven dan is er slechts één variant mogelijk, variant A. Echter, aangezien er een alternatieve locatie voor parkeren gezocht moet worden en de turnhal moet worden verplaatst is dit een erg kostbare variant. Variant B heeft net wat meer 'lucht' op het sportpark voor onder andere de inpassing van fietsparkeren en flexibiliteit ten aanzien van een clubgebouw, kleedkamers, opslag, etc. Ook kunnen in variant B naar verwachting meer bestaande bomen behouden worden t.o.v. varianten A en C. In de volgende fase volgt een nadere uitwerking hiervan.

Het grote verschil tussen variant B en C is dat in variant B UniC behouden kan blijven op de huidige plek. Wat niet alleen financieel gunstig is maar ook ruimtelijk, geen verplaatsingsopgave inhoudt en vanuit een duurzaamheidsoogpunt, geen sloop/nieuwbouw van een nog geen 15 jaar oud pand. Bovendien wordt daarmee gehoor gegeven aan de uitbreidingswens van Unic op de huidige locatie welke is opgenomen in het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2026 - 2041. De beleidsnota IHP is in Q4 2024 naar de raad verstuurd. Vaststelling van de beleidsnota door de raad en het uitvoeringsprogramma (door het college) wordt in Q1 2025 verwacht.

*De uitkomst van de variantenstudie geeft daarom als voorkeursvariant, variant B.*

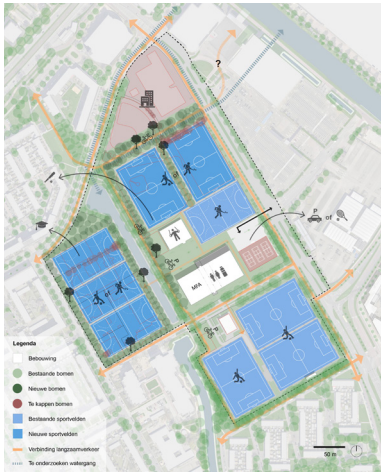
Variant B wordt in twee fasen uitgevoerd aangezien er op dit moment alleen middelen zijn gereserveerd voor een uitbreiding van twee sportvelden (fase 1). Fase 2, de aanleg van de overige twee sportvelden, wordt pas na 2028 uitgevoerd mits er voldoende middelen en een alternatief beschikbaar zijn voor o.a. het verplaatsen van de honk- en softbal.

Op de volgende pagina is schematisch weergeven hoe de varianten scoren op de verschillende onderdelen.

| | |
|---|---|
| --- | Zeer grote afname |
| -- | Grote afname |
| - | Afname |
| +/- | Blijft gelijk aan huidige situatie |
| + | Toename |
| ++ | Grote toename |
| +++ | Zeer grote toename |

Variant A

Variant B



Variant C

| Afweging varianten | Variant A | Variant B | Variant C | Toelichting |
|---|---|---|---|---|
| Capaciteit sport | +++ | ++ | ++ | In alle varianten worden 4 sportvelden toegevoegd. In variant A blijft honk- en softbal in de eindfase op het park behouden. |
| Omvang ontwikkelvlek | + | ++ | +++ | In alle varianten ontstaat een ontwikkelvlek aan de noordzijde van het plangebied voor het toevoegen van programma. In variant C is de vlek het grootst. |
| Ruimtelijk impact / aantal verplaatsingen binnen het plangebied | +++ | + | ++ | In alle varianten worden bestaande functies aan de westzijde verplaatst. In variant A komt hier de turnhal, een bestaand hockeyveld en de tennisvelden bij. In variant C gaat het naast de bestaande functies aan de westzijde ook om de locatie van UniC. |
| Financieel | --- | - | --- | Van alle varianten heeft variant B het kleinste tekort. Variant B fase 1 is indicatief financieel sluitend. |
| Groen | + | ++ | + | In alle varianten wordt in meer of mindere mate groen toegevoegd. In variant B worden de meeste bestaande bomen behouden. |
| Mobiliteit | - | ++ | + | In alle varianten worden er langzaam verkeerroutes toegevoegd. In varianten B en C is hiervoor de meeste ruimte. In variant A is er geen ruimte voor autoparkeren. Variant B heeft de meeste ruimte voor het inpassen van auto- en fietsparkeren. |

▲ Afweging varianten

# 6. Fasering voorkeursvariant

## 6.1 Fasering

Ondanks de tegenvallende middelen de komende jaren is er door de gemeenteraad in het MPR/VJN 2024 besloten om te investeren in uitbreiding van de sportvelden op sportpark Nieuw Welgelegen. In de komende jaren kan het sportpark worden uitgebreid met 2 velden. De laatste 2 velden zijn uitgesteld tot minimaal na 2028 in de investeringsprogrammering MPR. Dit betekent dat de uitbreiding van het sportpark gefaseerd moet worden uitgevoerd.

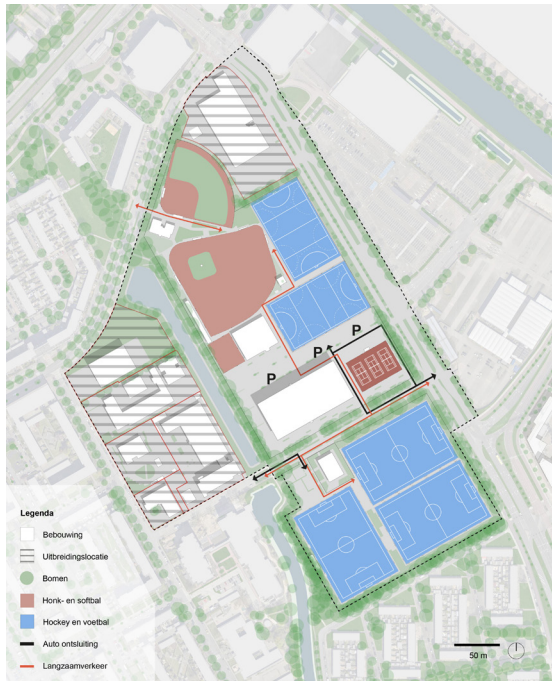
## 6.2 Fase 1

Voorkeursvariant B is goed te faseren. In de eerste fase wordt honk- en softbal gecombineerd tot één combinatieveld op de huidige plek van het honkbalveld waarbij de kleedkamers en kantine behouden blijven. Het samenvoegen van 2 velden tot 1 veld leidt ertoe dat de ontwikkelvlek aan de noordzijde groter wordt. We onderzoeken of de huidige functies in gebouwen aan de westzijde verplaatst kunnen worden naar de ontwikkelvlek aan de noordzijde. Op de plek van de huidige functies aan de westzijde starten we in fase 1 met de sloop van de huidige gebouwen en realisatie van 2 nieuwe sportvelden en kleedkamers. De rest van het sportpark blijft hetzelfde.

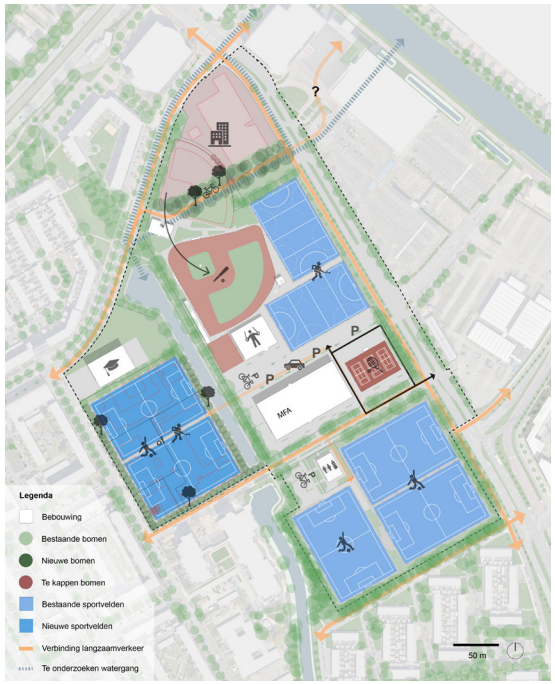
## 6.3 Fase 2 (mits voldoende perspectief voor honk- en softbal en financiële middelen)

De laatste twee velden zijn uitgesteld tot minimaal na 2028 in de investeringsprogrammering MPR. Dit betekent dat dit deel van de fasering nog onder voorbehoud is. In fase 2 maakt het combinatieveld van honk- en softbal plaats voor de realisatie van de laatste twee sportvelden.

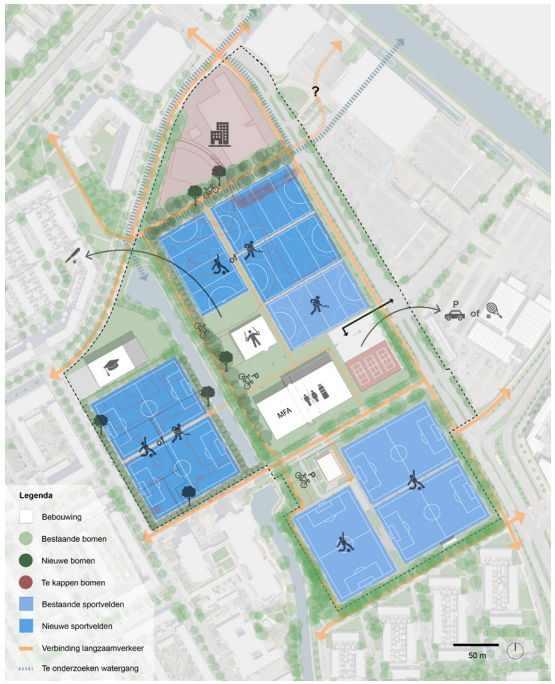
▲ Variant B




**Huidige situatie**




**Fase 1**




**Fase 2**

# 7. Vervolg

## 7.1 Participatie

Bij de start van de variantenstudie is een inventarisatie gemaakt van de belangrijkste betrokkenen in het plangebied. Het gaat daarbij om de hoofdgebruikers van het sportpark en de functies aan de noord- en westzijde van het plangebied met wie diverse gesprekken zijn gevoerd. De exploitanten/gebruikers van de turnhal en de multifunctionele accommodaties worden in een latere fase betrokken omdat snel duidelijk werd dat deze functies min of meer ongemoeid zouden blijven. De opgehaalde informatie is verwerkt in de variantenstudie en daarna vervolgens opnieuw besproken met betrokkenen. Het resultaat is een voorlopige variatentenstudie die ter consultatie wordt aangeboden. Na een consultatieperiode van 4 weken wordt de variantenstudie vervolgens uitgewerkt tot een definitieve variantenstudie.

## 7.2 Opstellen Integraal Programma van Eisen

Na besluitvorming over de variantenstudie starten we met het opstellen van een Integraal Programma van Eisen. Met een groep betrokkenen in het gebied worden verdere wensen opgehaald, belangen in kaart gebracht en gebruiksdoelen geïnventariseerd. Daarnaast worden de hoofdlijnen van het ontwerp beschreven en worden de afwegingen, dilemma's en keuzes toegelicht. Naast een tekstuele uitwerking bestaat het plan ook uit een ontwerp (verbeelding op kaart met principedoorsnedes en sfeerbeelden) op functioneel niveau.

## 7.3 Planning fase 1

Na instemming van het college met de voorlopige voorkeursvariant in het eerste kwartaal van 2025 volgt een consultatieperiode van 4 weken. Na de consultatieperiode worden reacties verwerkt in een definitieve variantenstudie. Nadat de definitieve variantenstudie is vastgesteld door het college starten we in de tweede helft van 2025 met het opstellen van een integraal programma van eisen gevolgd door een ontwerpfase in de eerste helft van 2026. De voorbereidingsfase en de vergunningen volgen eind 2026 en heel 2027. Eind 2028 starten we naar verwachting met de uitvoering. We verwachten een doorlooptijd van circa 3 tot 4 jaar voordat de velden gerealiseerd zijn.

## 7.4 Planning fase 2

De laatste 2 velden zijn uitgesteld tot minimaal na 2028 in het investeringsprogrammering MPR als meer middelen beschikbaar komen en er een alternatief is voor honk- en softbal.

| | |
|---|---|
| **Consultatie variantenstudie** | Tweede kwartaal 2025 |
| **Verwerken reacties en vaststellen definitieve variantenstudie** | Tweede en derde kwartaal 2025 |
| **Opstellen Integraal Programma van Eisen fase 1** | Derde en vierde kwartaal 2025 |
| **Ontwerpfase VO/DO (voorlopig en definitief ontwerp) fase 1** | Eerste en tweede kwartaal 2026 |
| **Voorbereidingsfase/vergunningen fase 1** | Derde kwartaal 2026 - 2027 |
| **Uitvoeringsfase fase 1* (vroegst mogelijk)** | 2028 |

* De uitvoering is afhankelijk van verplaatsing van X11, die tijdelijk gehuisvest is in de voormalige ISU locatie

Gemeente Utrecht

**Bezoekadres**: Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht
**Postadres**: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
**Telefoon**: 030 - 286 00 00