

2.2 spreiding en multifunctionaliteit:

Clustering van accommodaties en multifunctionaliteit is over het geheel genomen beperkt. Bij clustering gaat het om ruimtelijke nabijheid van verschillende soorten accommodaties, en bij multifunctionaliteit om de diversiteit van gebruiksmogelijkheden. De sporthallen zijn in Utrecht veelal solitair gelegen. Hooguit is er slechts een beperkte buitensportvoorziening bij aanwezig. De combinatie van outdoor en indoorsportmogelijkheden komt slechts in beperkte mate voor. In het algemeen is de spreiding van verschillende typen accommodaties over het stedelijk gebied redelijk. De multifunctionele sporthallen zijn geconcentreerd in het westen van de stad. In het oostelijk deel zijn minder accommodaties aanwezig. Met de realisatie van de verenigingshal Hercules op sportpark Voordorp kent het noordoostelijk deel slechts één accommodatie. In het zuid-oosten van de stad zijn, behalve de hallen in de Uithof die voornamelijk voor studentensport worden gebruikt, slechts in Hoograven en Lunetten (gemeentelijke) hallen aanwezig.

2.3 ligging en bereikbaarheid:

De Catharijnehof is de enige centraal gelegen voorziening met een optimale bereikbaarheid per openbaar vervoer. De Veilinghal kent een stedelijke ligging met een redelijk tot goede bereikbaarheid. Het merendeel van de locaties ligt in de stadrand, waarbij de bereikbaarheid per openbaar vervoer soms te wensen overlaat. Hiervan liggen een vijftal accommodaties op meer dan 3 kilometer vanaf de binnenstad en zijn hierdoor als perifeer te typeren.

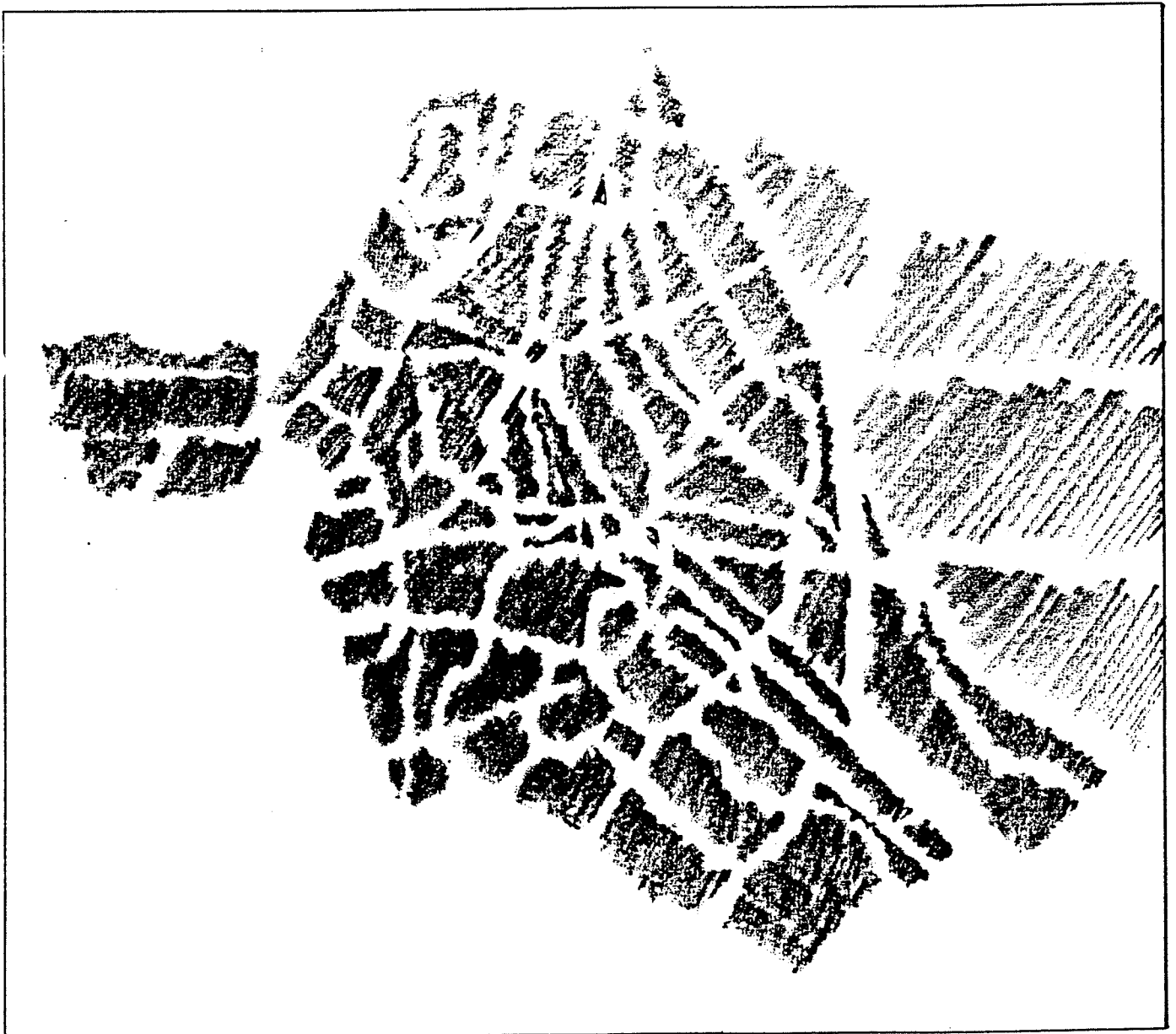
Fiets en auto zijn tot op heden de meest gebruikte vervoersmiddelen naar de plaats waar gesport wordt. Binnen 20 minuten is het overgrote deel van de sportaccommodaties te bereiken.

2.4 gebruik en bezetting:)*

Het gebruik van de hallen is zodanig geregeld dat overdag het onderwijs voorrang heeft en 's-avonds de georganiseerde sport. De sporthallen worden in dezelfde mate gebruikt voor trainingen als voor wedstrijden. Het onderscheid tussen de georganiseerde sport en de sportieve recreatie is een onderscheid binnen de verenigingen en niet tussen de verenigingen. Bij de gemeentelijk sporthallen is er een groot verschil tussen de ontwikkeling van de bezetting overdag door de week en 's-avonds en in het weekend. De bezetting 's-avonds en in het weekend is hoog. Het betreft voornamelijk gebruik door de georganiseerde sport. In het competitie seizoen loopt de bezetting in de avonduren door de week op tot bijna 100 %. De sporthallen worden door evenveel verenigingen gebruikt voor trainingen als voor wedstrijdgebruik. Overdag door de week is er het meest onderwijsgebruik. Het aandeel onderwijsgebruik is in Utrecht laag in vergelijking met het landelijk beeld. Een daling in het gebruik door onderwijs is reeds opgetreden. Oorzaken zijn minder jeugd, minder uren lichamelijke oefening per week en de verplichting in eerste instantie van gymnastieklokalen gebruik te maken.

In de toekomst kan de bezetting van de gemeentelijk sporthallen negatief worden beïnvloed door de uitbreidingsplannen van het particulier initiatief en van de verenigingen. Daar tegenover staat dat door veranderingen in de milieuwetgeving het steeds moeilijker wordt om de exploitatie van accommodaties rond te krijgen.

*) bron: Trendrapport Sport, Bestuursinformatie gemeente Utrecht, mei 1991.



3 • toekomstige ontwikkelingen

3.1 beleid DSR *)

De Beleidsnota Sport en Recreatie is in januari 1994 vastgesteld in de raadscommissie. Kern van het beleid ten aanzien van sporthallen is als volgt verwoord: in de verschillende stadsdelen dient een evenwichtig aanbod te zijn van elkaar aanvullende indoorsportvoorzieningen. Minstens één multifunctionele standaardhal per stadsdeel en één topsporthal met een stedelijke functie gelegen op een centrumlocatie (A-locatie Catharijnehof). De hallen met een wijkfunctie vormen met de gymnastieklokalen en de voorzieningen in de club- en buurthuizen de basis van het aanbod aan indoorsport-accommodaties.

In de beleidsnota wordt geconstateerd dat gebaseerd op de behoefte aan indoorsport-accommodaties het huidige aanbod (gemeentelijk en particulier) voldoet aan de vraag. Hierbij wordt opgemerkt dat voor wat betreft het centrum als optimale situatie wordt aangegeven: het handhaven van een topsporthal op een centrumlocatie eventueel in combinatie met functies van de Veilinghal.

Ten aanzien van de standaardvoorzieningen van de gemeentelijke sporthallen wordt er van een gecombineerd gebruik uitgegaan: onderwijs, trainingen en wedstrijd sport. Juist van een exploitatie verantwoordelijkheid is een combinatie van onderwijs- en sportgebruik van essentieel belang. De particuliere hallen richten zich met name op de commercieel aantrekkelijke sporten zoals racketsporten en fitness. Het mag duidelijk zijn dat de gemeente een bredere verantwoordelijkheid heeft.

Voor de indoorsport is het gewenst dat per stadssector één of meer sporthallen aanwezig zijn. In het noord-oostelijk deel van de stad zal, mede gezien de ligging en het gebruik van de sporthal Hercules, een tweede accommodatie wenselijk zijn. Clustering van diverse accommodaties vergroot de gebruiksmogelijkheden en efficiënt gebruik. Ook een combinatie van indoor en outdoorvoorzieningen is van belang. In het streven naar grootschalige multi-functionele sportparken in de stadsrand past ook het realiseren van indooraccommodaties. Voor realisatie, exploitatie en beheer is tevens een belangrijke taak weggelegd voor het particulier initiatief.

De ontwikkeling van Leidsche Rijn als woonlocatie ten westen van Utrecht brengt een verschuiving van het zwaartepunt met zich mee. De voorzieningen in de sectoren NW en ZW dienen op peil te blijven. Daarnaast gaat de DSR uit van het realiseren van een multi-functioneel cluster van sport en recreatieve voorzieningen in het plan Leidsche Rijn.

Om het huidige bestand aan sporthallen te kunnen handhaven is een optimale exploitatie van de sporthallen noodzakelijk. De DSR voert een actief verhuurbeleid voor sportactiviteiten en de niet-sportactiviteiten. In deze aanpak passen ook aanpassingen in kwalitatieve zin. Multifunctioneel gebruik ten behoeve van de sport, denk aan fitness, klimmuur etc. Niet sport activiteiten door vloerafdek materiaal of andere vloeren. En daarnaast de verbetering van de toegankelijkheid en bereikbaarheid (sociale veiligheid) en aanpassing van de beheersituatie waarbij gestreeft wordt naar één sporttak per avond.

*) bron: Beleidsnota Sport en Recreatie, DSR gemeente Utrecht, maart 1993.



3.2 particuliere ontwikkelingen:

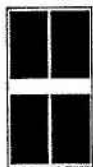
- Universitaire sportstichting: de plannen voor een deels nieuw, deels gerenoveerd universitair sportcomplex in de Uithof, zijn inmiddels gerealiseerd. De blaashallen zijn vervangen door volwaardige sporthallen en de velden zijn voorzien van een kunststof-toplaag.
- Verenigingshallen: de vereniging Hercules heeft een accommodatie gerealiseerd op het verkleinde sportpark Tuindorp-Oost. Ook andere omniverenigingen spelen met de gedachte om een dergelijke verenigingshal te realiseren.
- Indoorsportvoorziening Oudenrijn: diverse particuliere plannen voor het realiseren van een multifunctionele evenementenhal met sportgebruik. De Jaarbeurs verkent de markt voor het realiseren van indoor accommodatie, geschikt voor het organiseren van sport- en andere evenementen. Als locatie is de toekomstige 'voorzieningen strook' Leidsche Rijn in beeld.
- In veel gevallen vinden er ontwikkelingen in samenwerking met de overheid plaats via zogenaamde ppp-constructies. Op dit moment wordt geconstateerd dat een aantal particuliere indoorsportaccommodaties moeite hebben hun exploitatie rond te krijgen.

3.3 ruimtelijke ontwikkelingen:

- Leidsche Rijn: in de toekomstige woningbouwlocatie zijn de voorzieningen in een drietal omvangrijke concentraties gedacht. Tussen Vleuten en de Meern wordt een nieuw gemeentelijk centrum gesitueerd, met daarin opgenomen een groot wijkwinkelcentrum. Het stadsdeelcentrum met daaraan mogelijk gekoppeld de grootschalige detailhandelsvestigingen en het kantorengedrag ligt bij het nieuwe interregiostation Leidsche Rijn. Dit centrum zal een grootstedelijker karakter krijgen. Een derde centrum kan zich mogelijk ontwikkelen rond de grote openbaar vervoersknoop van HOV-lijnen en regionale busverbindingen in Papendorp. Aan dit vervoersknooppunt kan een transferium gekoppeld worden en wellicht ook voorzieningen als een groot sportcentrum. Het zal een centrum worden met een heel specifiek regionaal profiel.

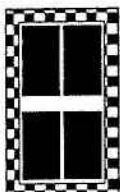
Door de groei van de stad Utrecht in de richting van Vleuten en de Meern, zal het zwaartepunt van het bedieningsgebied verschuiven in westelijke richting. Daarnaast zal door toename van het aantal potentiële gebruikers (inwoners) de vraag naar accommodaties toenemen. Voorlopig wordt uitgegaan van een toenemende behoefte aan 3 sporthallen en 4 sportzalen. Verder bestaat er een draagvlak voor het realiseren van tennisbanen en squashbanen (bron: Programmaboek Leidsche Rijn).

- Utrecht City gebied: de planontwikkeling gaat uit van een vergaande intensivering van het gebied rond het centraal station met kantoren, commercie en woningen. De sporthal Catharijne past niet meer in de toekomstige structuur.
- Dichterswijk-west: met dit gebied wordt een ontwikkeling beoogd die een belangrijke bijdrage biedt aan de binnenstedelijke woningvoorraad. Al aan het einde van de tachtiger jaren is het RO-beleid in dit gebied er op gericht geweest de woonfunctie te versterken. Met het herstructureren van de van Zijstweg wordt de grens tussen het woongebied en de grootschalige functies een feit. Met het Concept Masterplan Dichterswijk-west (1991) is in stedenbouwkundige zin de aanzet gegeven tot een verdergaande woningbouw ontwikkeling. Al met al wordt gemikt op ca. 800 woningen met een fors marktaandeel. Naar verwachting zal zich in de komende jaren aan de westzijde van het Merwedekanaal eveneens ruimte aandienen. Ook in dit gebied kan met woningbouw een belangrijk aandeel worden geleverd aan de binnenstedelijke opgave. Door woningbouw kan de oost-west verbinding Kanaleneiland - Dichterswijk in belangrijke mate verbeteren. Een verbetering van de stedenbouwkundige structuur voor dit stadsdeel wordt hiermee ingezet. Van meet af aan is het volkshuisvestelijk belang onderkend van de beide zijden van het Merwedekanaal. De potenties van de plek, de ligging aan het water en de ligging ten opzichte van het centrum vragen om een stedelijk woonmilieu. Bij het verdwijnen van sporthal 'de Veiling' wordt ruimte geschapen voor extra woningbouw. Er van uit gaande dat het middengebied ook tot ontwikkeling komt, zal de realisatie van een sportaccommodatie in het Veilinghavengebied de gestelde woningbouwtaak voor het totale plangebied niet in de weg staan.



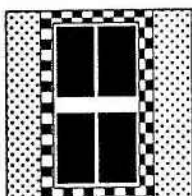
54 x 104

- 4 sporthallen
- 200 m atletiekbaan



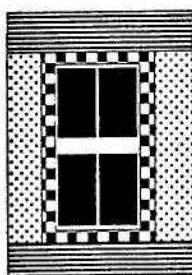
72 x 120

- tribunes
- kleedkamers



120 x 120

- horeca
- aanvullende sport



170 x 120

- aanvullend commercie
- woningen / kantoren / bedrijven

4 • sportcomplex

4.1 programma

Het programma van het sportcomplex, binnen het kader van deze studie zoals door de DSR gepresenteerd, kent een grondbeslag van 120 x 170 meter.

Het bestaat uit de volgende elementen:

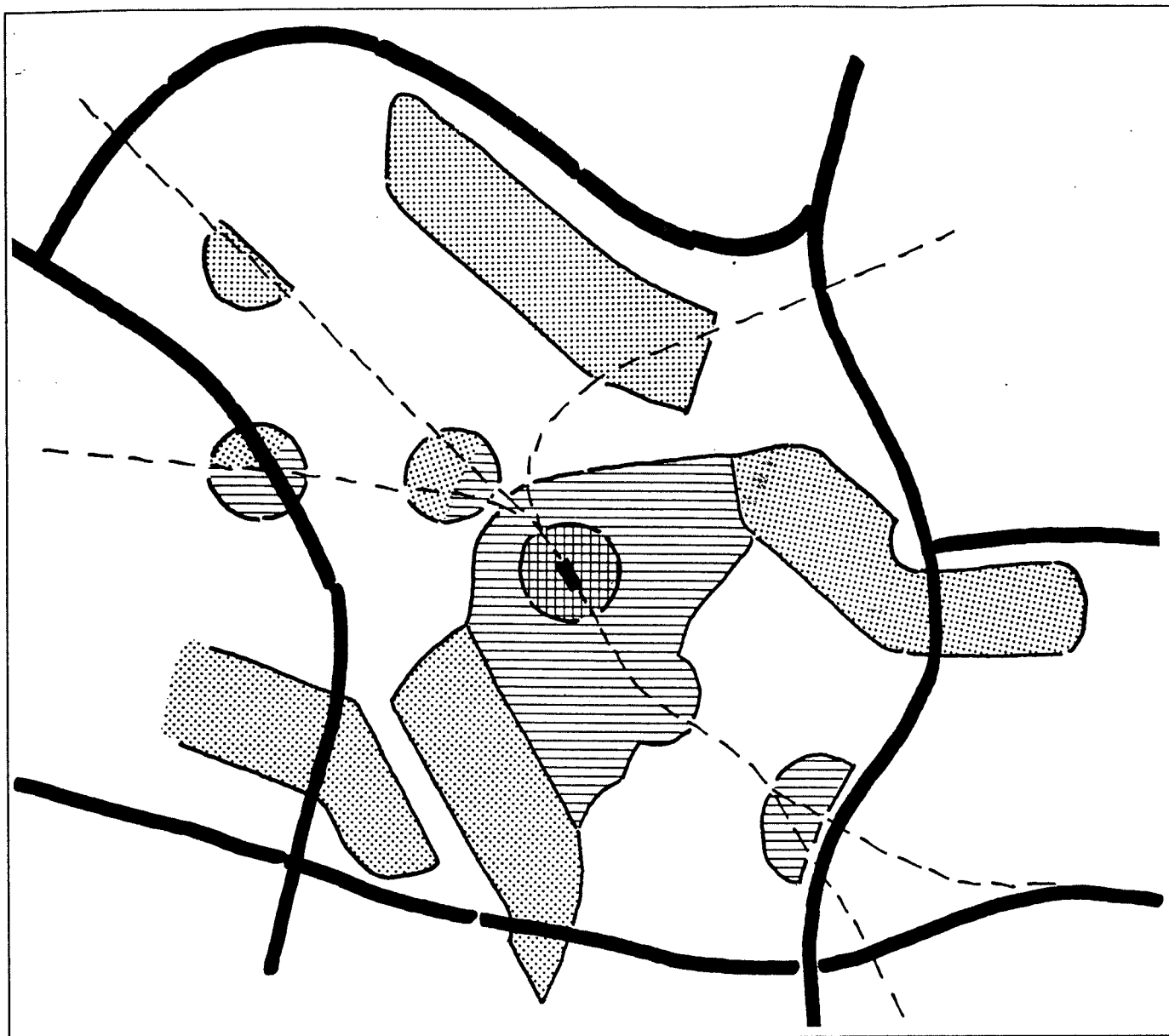
- 4 sporthallen, elk met een afmeting van 42 x 22 meter
- indoor atletiekbaan van 200 meter (past binnen het oppervlak van de sporthallen)
- worstelruimte van 700 m²
- tribunes en kleedkamers
- restaurant van 1000 m²
- commerciële ruimtes ca. 6500 m²
- woningen totaal ca. 35000 m²

De DSR stelt dat dit complex de behoefte moet dekken voor de huidige (stedelijke) gebruikers van de sporthal Catharijne en de Veilinghal. Zowel verenigingen als het onderwijs zal gebruik maken van deze accommodatie. Het complex zal daarnaast geschikt zijn voor het organiseren van evenementen en (top) wedstrijden.

Echter de uitbreiding van de huidige capaciteit tot 4 sporthallen, en de toenemende multi-functionaliteit veronderstelt een groter en diverser gebruik dan het huidige 'stedelijk gebruik'. De aanleg van de atletiekbaan vergroot de regionale betekenis.

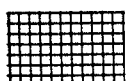
Met het realiseren van een indoor atletiekbaan komt het complex tegemoet aan een landelijke vraag naar dit soort voorzieningen. De huidige voorziening in de 'Houtrusthallen' in Den Haag, is de enige in Nederland geschikt voor wedstrijden. Volgens de Koninklijke Nederlandse Atletiek Unie is de vraag naar een tweede locatie erg groot. Typerend hiervoor is dat momenteel verenigingen uit Amsterdam naar Duitsland moeten om te trainen. Met een indoor atletiekbaan zal een dergelijk sportcomplex, waarbij ook wedstrijden mogelijk zijn, een regionale- danwel landelijke betekenis krijgen.

De DSR wil voor de atletiek op de eerste plaats een trainingsaccommodatie en geen internationale wedstrijd accommodatie realiseren. De voorgestelde indoor-atletiekbaan zal geen oplopende bochten krijgen en daarmee niet geschikt zijn voor internationale wedstrijden. Fysiek gezien kan een baan met oplopende bochten wel in het gestelde maatsysteem.

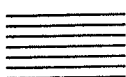


bereikbaarheidsprofiel

bereikbaarheid



per openbaar vervoer: zeer goed
per auto: redelijk / matig



per openbaar vervoer: goed / redelijk
per auto: matig / slecht



per openbaar vervoer: goed
per auto: goed / redelijk

4.2 vestigingsfactoren

Bij de verkenning van mogelijke locaties voor een sportcomplex, is een aantal criteria opgesteld. Zo is naast de ruimtelijke inpasbaarheid, ook de bereikbaarheid bepalend. De nabijheid voor zoveel mogelijk gebruikers en de combinatie met overige voorzieningen zal ook medebepalend zijn voor de uiteindelijke vestiging.

Bij de verkenning van mogelijke locaties is de zoekrichting enerzijds bepaald door de eisen welke een sportcentrum met eigen gebruik stelt, alsmede wat de uitstraling en betekenis voor een complex is voor dat deel van de stad.

4.2.1 bereikbaarheid:

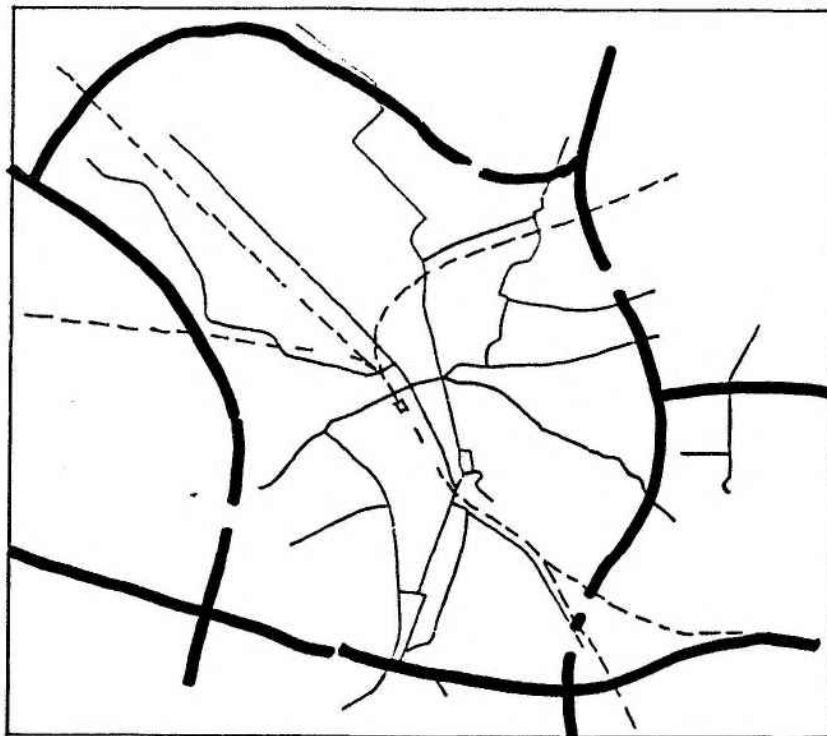
De bereikbaarheid van grote delen van de stad zal in de toekomst in een ander perspectief komen te staan. Uitbreiding van het spoorwegennet met een aantal nieuwe stations binnen Utrecht en in het toekomstige Leidsche Rijn, zal samen met het zogenaamde hoogwaardige openbaar vervoersnet (H.O.V.), voor een toenemende bereikbaarheid met het openbaar vervoer zorgen. Door verschillende verkeersmaatregelen zal de bereikbaarheid per auto met name in het stedelijk deel afnemen.

Een en ander laat zich vertalen in een kaartbeeld uit de Structuurvisie, waarin onderscheid gemaakt wordt in een drietal gebieden:

- gebied zeer goed te bereiken met openbaar vervoer, matig met de auto;
- gebieden goed tot redelijk te bereiken met openbaar vervoer, redelijk tot matig met de auto;
- gebieden goed te bereiken met openbaar vervoer, en goed met de auto.

De overige gebieden kennen een slechte bereikbaarheid per openbaar vervoer en vallen om die reden af als geschikte locatie.

Een ander aspect is de bereikbaarheid per fiets. Uitgangspunt is dat een nieuwe locatie goed bereikbaar is voor de fietser. De routes met een regionale aansluiting zijn in dit geval bepalend.



regionale fietsroutes

© bron: wijzigingsvoorstellen fietsnota Utrecht december 1992



nabijheidsprincipe Utrecht stad



nabijheidsprincipe Utrecht / Leidsche Rijn

gebiedstyping:	1 centraal	ø <1000 meter
	2 stedelijk	ø <3300 meter
	3 stadsrand	ø <6000 meter
	4 perifeer	ø <9600 meter

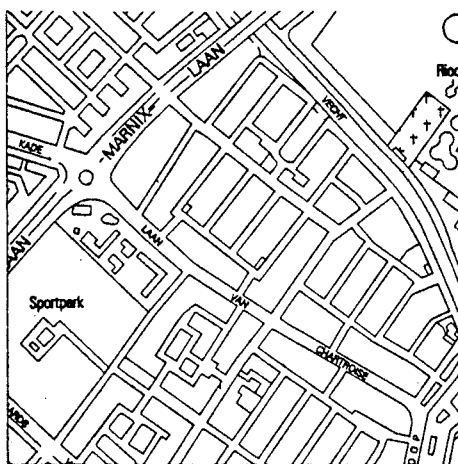
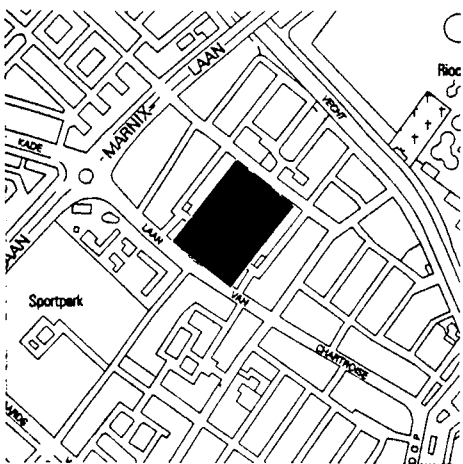
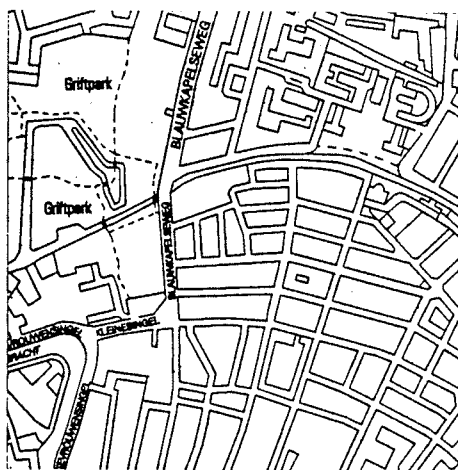
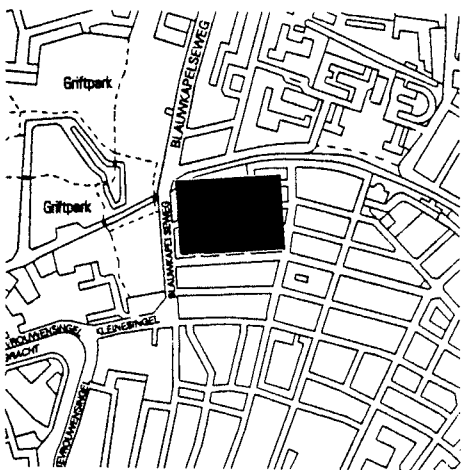
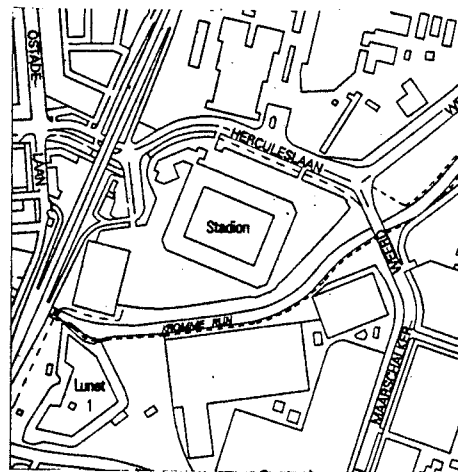
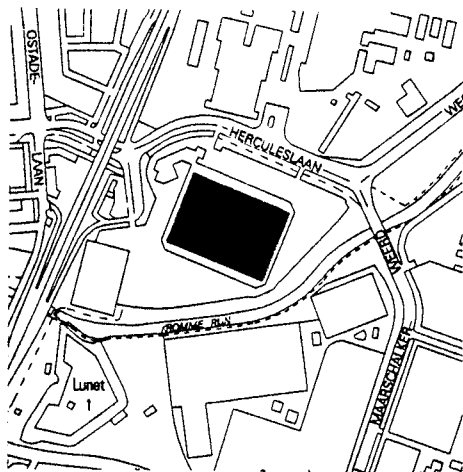
4.2.2 nabijheid:

Het gemak waarop een voorziening te bereiken is ondermeer afhankelijk van de nabijheid. Dit komt het meest naar voren bij een overwegend stedelijk gebruikte voorziening en een bereikbaarheid per fiets. Zo is een perifeer gelegen voorziening voor een gebruiker uit de stad vaak op een grotere afstand dan een centraal gelegen voorziening. Op basis van de gegevens uit de Structuurvisie is dit nabijheidsprincipe vertaald in een viertal gebieden:

- centraal, het zwaartepunt van de bestaande stad rondom het centraal station;
- stedelijk, de band van aangrenzende gebieden, waaronder de binnenstad en de vooroorlogse wijken.
- stadsrand, de gebieden op een afstand van 3 tot 5 km uit de binnenstad, voor een groot deel de huidige stad tot aan de snelweginring;
- perifeer, het gebied op een grotere afstand dan circa 5 km uit de binnenstad, waaronder delen van Overvecht, Zuilen, Lunetten en de Uithof.

De toekomstige realisatie van de woonlocatie Leidsche Rijn ten westen van Utrecht zal invloed hebben op de typering van de eerder genoemde gebieden. Door het verschuiven van het zwaartepunt naar het westen komen de gebieden in een ander perspectief te staan. Zo zal het gebied ten westen van de binnenstad vanuit de nabijheid gezien, voor een groter deel als stedelijk kunnen worden beschouwd. En daarnaast zullen de gebieden in de oostelijke stadsrand vanuit het zelfde principe steeds meer perifeer komen te liggen.

Samen met de bereikbaarheidscriteria zal de nabijheid een rol spelen bij de keuze voor een locatie. Uitgaande van een stedelijk gebruik door verenigingen en door onderwijs zijn de voorzieningen die centraal of stedelijk liggen, en een goede bereikbaarheid kennen zowel met fiets als openbaar vervoer, wellicht het meest optimaal. Een sportcomplex met een regionaal gebruik kan evengoed in de stadsrand of perifeer liggen, maar vraagt om een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer en per auto. Ook bij het organiseren van grote evenementen of wedstrijden is een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer en per auto gunstig, en is de ligging in het centrale- of het stedelijk deel niet direct noodzakelijk. Door het clusteren van ongelijksoortig gebruik wordt de beoordeling op het criterium nabijheid lastiger.



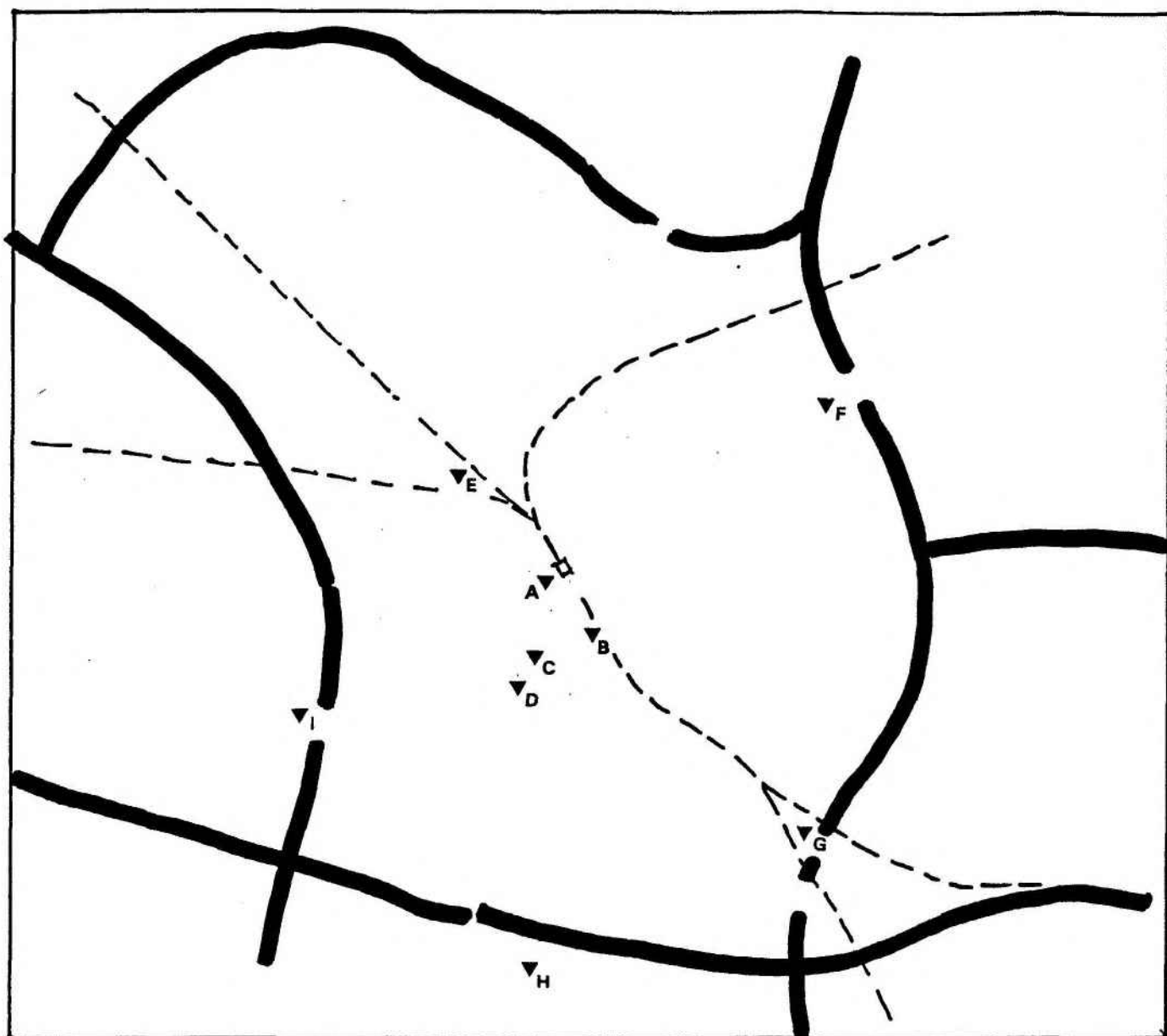
voorbeelden inpasbaarheid ter illustratie

4.2.3 inpasbaarheid:

Een sportcomplex met een grondbeslag van 120 x 170 meter (sport met aanvullende functies) is in grootte het beste te vergelijken met het stadion Galgenwaard. Er zijn binnen het verstedelijkte gebied van Utrecht maar weinig locaties waar een oppervlakte van circa 2 hectare beschikbaar is om te kunnen bebouwen. Het mag duidelijk zijn dat een bouwwerk groter dan het Beatrixgebouw aan het Jaarbeurs

plein, eisen stelt aan de stedenbouwkundige setting. Binnen het centrale- en stedelijk deel van de stad is dit een schaal die we alleen kennen op het huidige Jaarbeursterrein, en langs het Merwedekanaal. De stedenbouwkundige structuur van de woongebieden is overal fijmaziger, en leent zich maar op weinig plaatsen voor een dergelijke grootschalige ontwikkeling. De denkbare combinatie van een sportcomplex met een schil van woningen en commerciële functies is op te vatten als een megabouwblok. Een dergelijk megablok is dan te vergelijken met drie tot vijf gesloten bouwblokken in de vooroorlogse woonwijken. De vraag is of het 'verstoppertje' van een voorziening door functies er tegen aan te plakken, en te zeer oplaten gaan in het stedelijk weefsel, niet te veel afbreuk doet aan de herkenbaarheid van een stedelijke voorziening in de stad. Net als bij een ziekenhuis of een scholencomplex staat een sportcomplex een bepaalde identiteit voor.

Niet alle locaties lenen zich ervoor om een sportcomplex te realiseren aangevuld met woningen of commerciële functies als kantoren of bedrijven. Eisen voortkomend uit het milieubeleid met betrekking tot geluidhinder of veiligheid kunnen restricties opleveren voor het realiseren van woningen. Voor het ontwikkelen van kantoren en bedrijven is de bereikbaarheid met daaraan gekoppeld het lokatiebeleid bepalend.



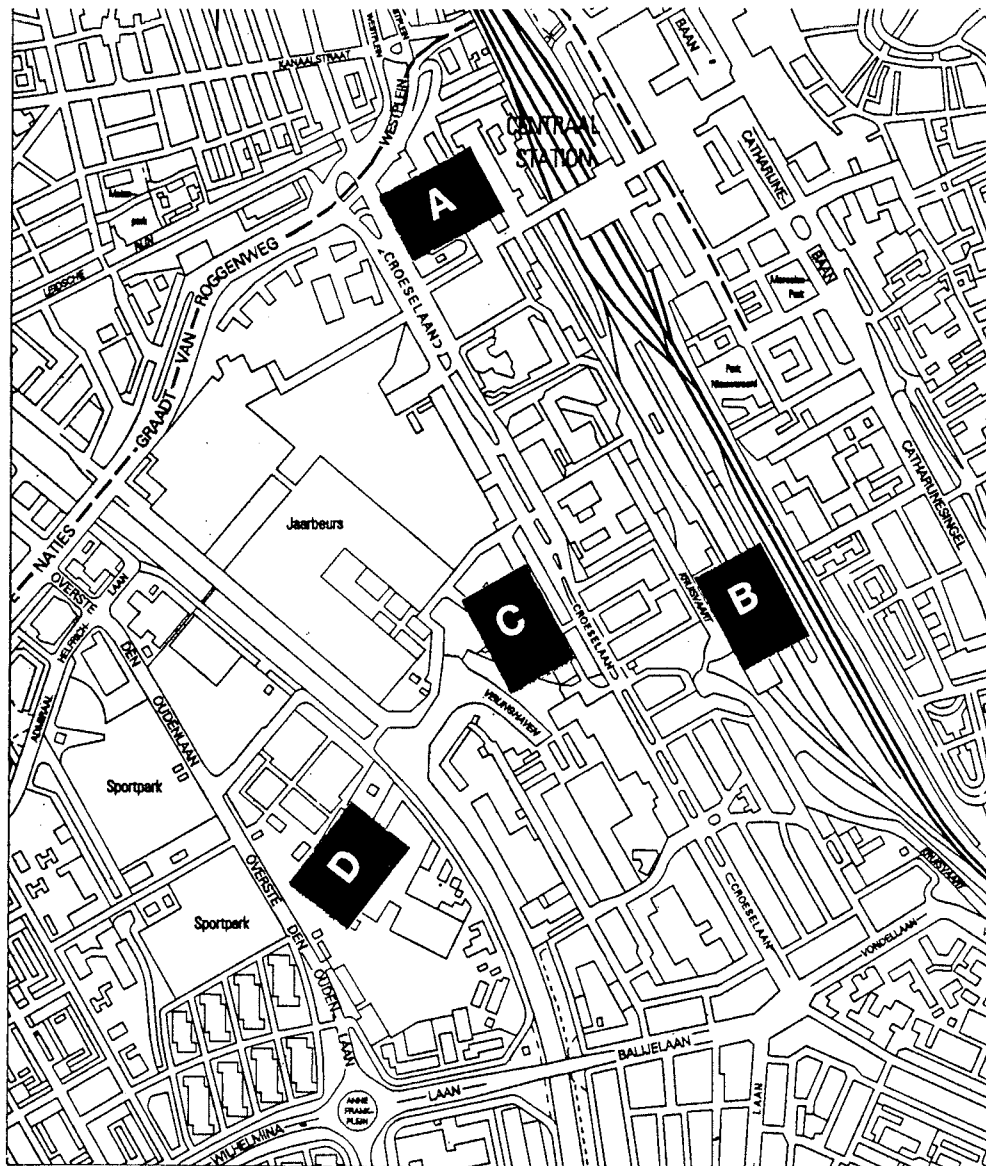
mogelijke locaties multifunctionele sporthallen

- A UCP-gebied
- B spoorzone PTT
- C Veilinghavengebied
- D Merwedekanaalzone
- E spoordriehoek Cartesiusweg

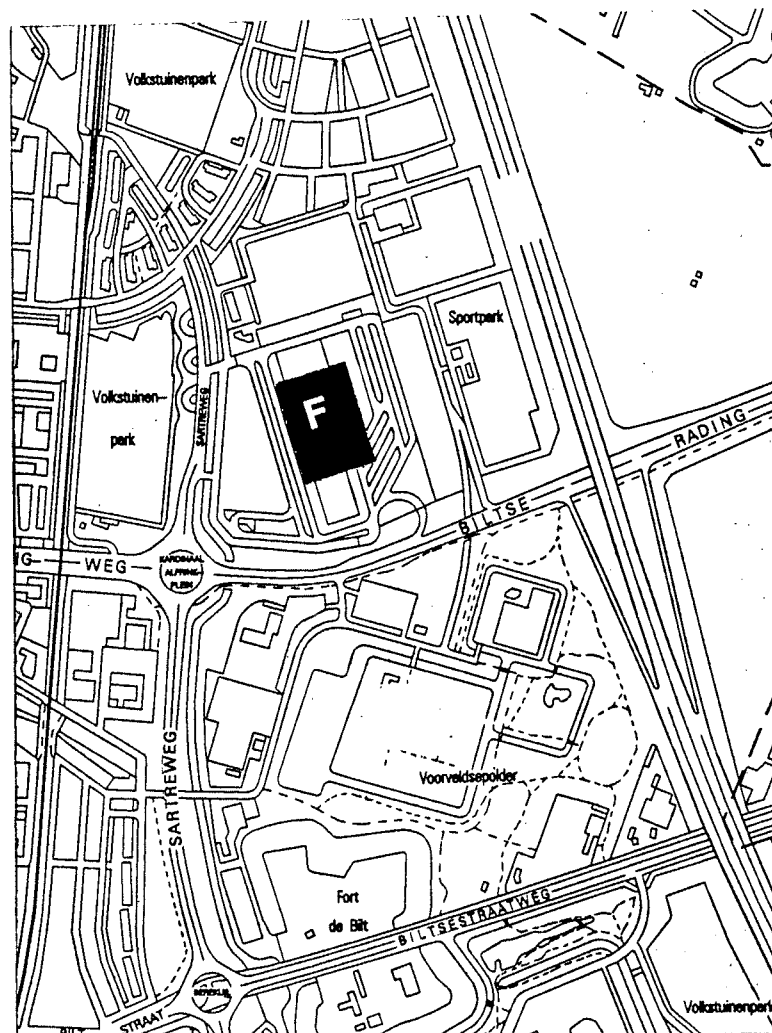
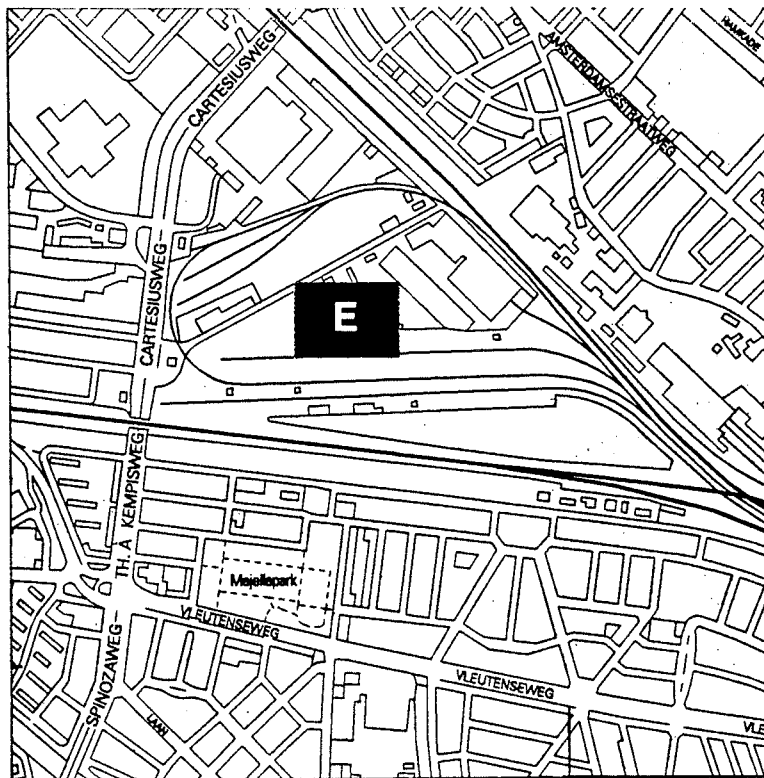
- F Veemarkterrein
- G spoordriehoek Lunetten
- H Westraven
- I Leidsche Rijn / Hooggelegen

5 • locatieonderzoek

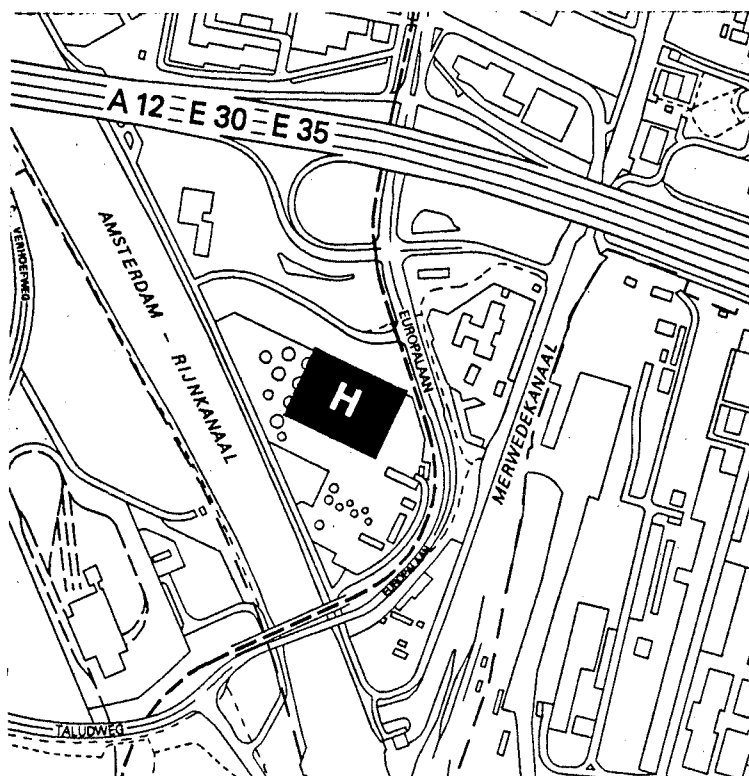
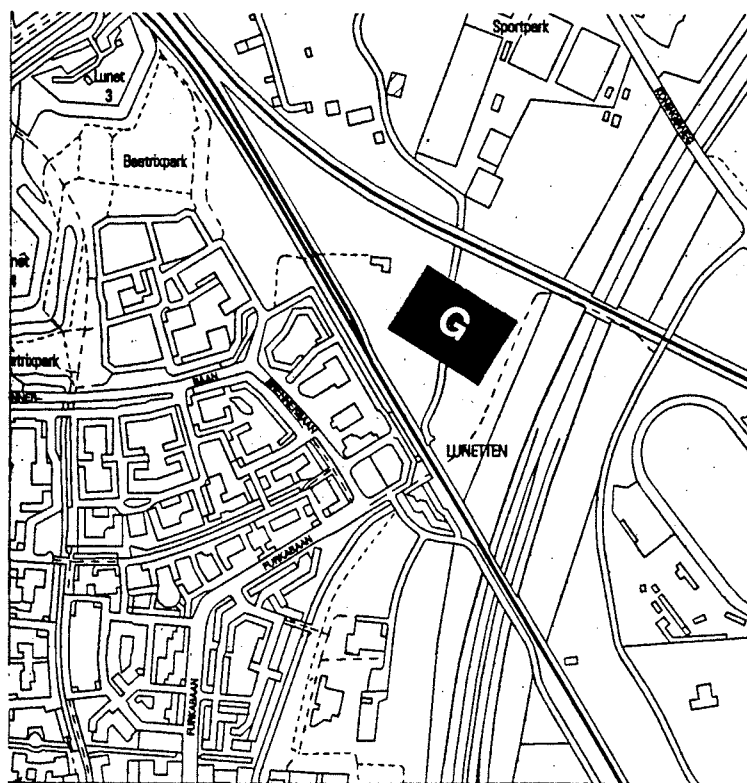
locatie: A	Utrecht City Project gebied
huidige situatie:	Catharijnehof
gebiedstypering:	centraal
bereikbaarheid:	per openbaar vervoer; zeer goed per auto; redelijk per fiets; goed
ontwikkelingen:	westelijk deel van het UCP-gebied zal worden ontwikkeld tot hoogstedelijk gebied met kantoren, wonen en commerciële voorzieningen, in dit kader staat de huidige hal ter discussie.
gebiedstypering:	centraal
bereikbaarheid:	per openbaar vervoer; zeer goed per auto; matig per fiets; goed
ruimtelijke inpasbaarheid:	vanuit de stedelijke druk en gezien het intensieve programma vanuit het UCP zal een grote extensieve functie moeilijk inpasbaar zijn. Combinatie met wonen en werken is in principe denkbaar.
fasering:	middellange termijn?
locatie: B	Spoorzone / PTT
huidige situatie:	expeditiegebouw van de PTT, gelegen in een strook langs het spoor, afgescheiden van de wijk door de Kruisvaart.
gebiedstypering:	stedelijk
bereikbaarheid:	per openbaar vervoer; redelijk per auto; matig per fiets; matig
ontwikkelingen:	de PTT heeft aangegeven haar activiteiten met betrekking tot de expeditie te verplaatsen. Het gebouw dat hierbij leeg komt is wellicht geschikt voor het - al dan niet tijdelijk - onderbrengen van een (deel) van het sportprogramma. Onduidelijk is voorts nog in hoeverre de planontwikkeling in het kader van Rail 21 een definitieve vestiging zal frustreren.
gebiedstypering:	stedelijk
bereikbaarheid:	per openbaar vervoer; redelijk per auto; matig per fiets; redelijk
ruimtelijke inpasbaarheid:	op het smalle terrein langs het spoor zal een complex van 120 x 170 meter niet passen. Onderzocht zal moeten worden of het huidige gebouw geschikt is te maken voor een deel van het programma. Een combinatie met woningen is gezien de ligging aan het spoor ondenkbaar vanwege de geluidsproblematiek. Ook de constructie zal moeilijk geschikt te maken zijn voor een grote kolomvrije ruimte.
fasering:	korte termijn



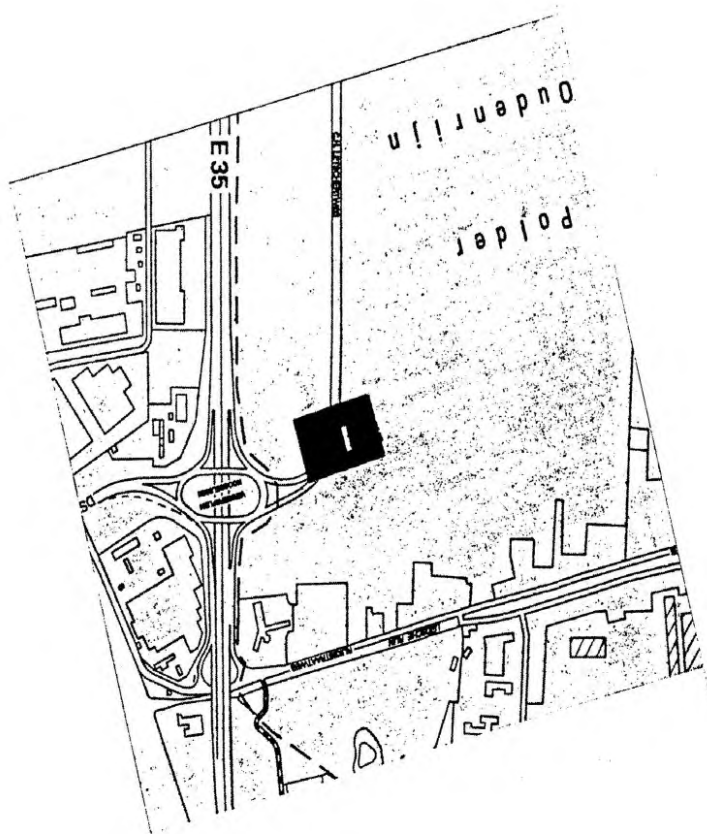
locatie: C	Veilinghavengebied
huidige situatie:	diverse bedrijven
gebiedstypering:	stedelijk
bereikbaarheid:	per openbaar vervoer; redelijk per auto; goed per fiets; goed
ontwikkelingen:	de Veilinghaven maakt onderdeel uit van de planontwikkeling Dichterswijk-west. Uitgangspunt is het versterken van de stedenbouwkundige structuur met een belangrijk aandeel wonen. Binnen het huidige plan zijn beperkte mogelijkheden voor een sportvoorziening.
gebiedstypering:	stedelijk
bereikbaarheid:	per openbaar vervoer; redelijk per auto; redelijk per fiets; goed
ruimtelijke inpasbaarheid:	realisatie van het complex is mogelijk als wordt afgezien van de voorgenomen stedenbouwkundige opzet, met de ambitie als binnenstedelijke versterking. De Veilinghaven zal hierdoor in schaal, functie en uitstraling eerder aansluiten bij het naastliggende Jaarbeurs-complex, dan onderdeel vormen van het te ontwikkelen woongebied.
fasering:	korte termijn
locatie: D	Merwedekanaalzone
huidige situatie:	diverse bedrijven / defensie
gebiedstypering:	stedelijk
bereikbaarheid:	per openbaar vervoer; matig per auto; goed per fiets; goed
ontwikkelingen:	de Merwedekanaalzone zal een functieverandering gaan doormaken. Deze in de structuurvisie genoemde 'schakelzone' biedt ruimte en mogelijkheden voor nieuwe stedelijke functies. De gemeente is echter afhankelijk van anderen; het leegkomen van het Defensieeterrein, de ontwikkelingen van de Jaarbeurs en de claims voor andere functies waaronder wonen als taakstelling vanuit de overheid (Vinx).
gebiedstypering:	stedelijk
bereikbaarheid:	per openbaar vervoer; redelijk per auto; redelijk per fiets; goed
ruimtelijke inpasbaarheid:	de locatie is voldoende groot om het totale programma te realiseren, en sluit in schaal aan bij de gebouwen van de Jaarbeurs. De nabijheid van het sportpark Welgelegen kan de multifunctionaliteit van een dergelijk centrum doen toenemen door de combinatie indoor / outdoor. De mogelijkheid voor het aanvullend realiseren van wonen en werken is afhankelijk van de planontwikkeling van het omliggende gebied.
fasering:	korte tot middellange termijn



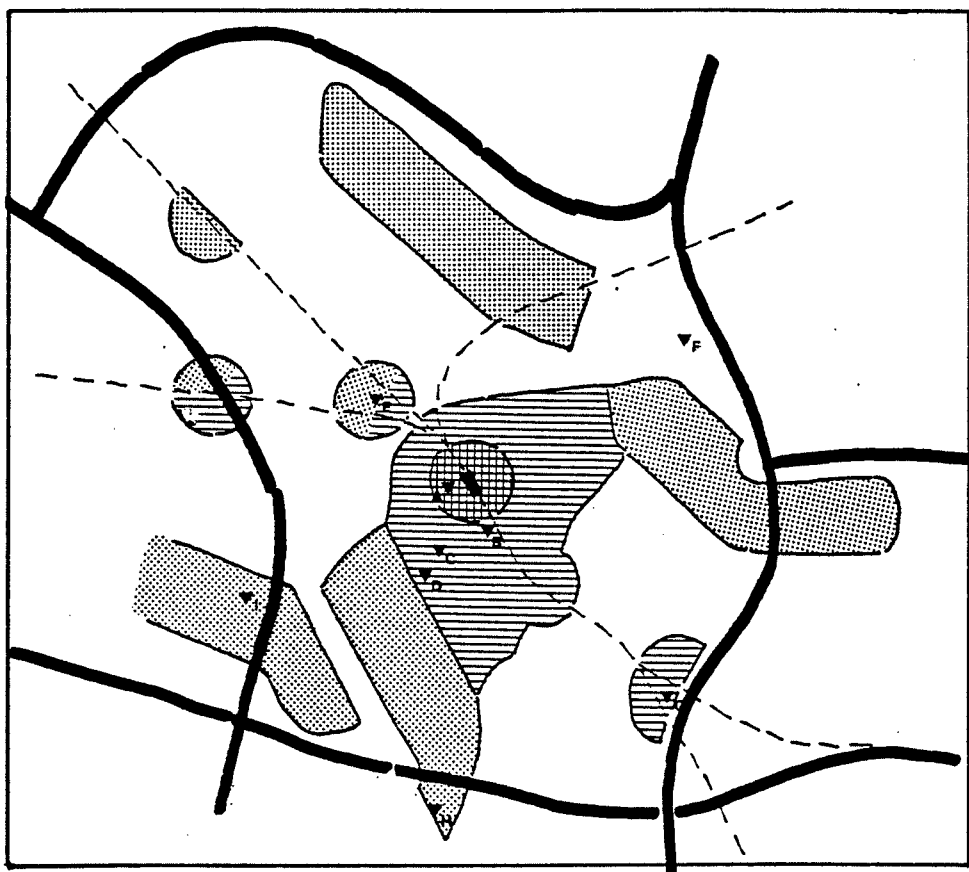
locatie: E	spoordriehoek Cartesiusweg
huidige situatie:	terrein in gebruik door de NS
gebiedstypering:	stadsrand
bereikbaarheid:	per openbaar vervoer; slecht per auto; slecht per fiets; slecht
ontwikkelingen:	binnen het kader van Rail 21 worden de ontwikkelingskansen voor dit gebied onderzocht. Bij de voorgenomen realisatie van een NS-station zal de bereikbaarheid toenemen. Inzet vanuit de Structuurvisie is dit terrein te ontwikkelen tot een stedelijk gebied met diverse functies in de woon en werksfeer.
gebiedstypering:	stedelijk
bereikbaarheid:	per openbaar vervoer; goed per auto; goed per fiets; redelijk
ruimtelijke inpasbaarheid:	het gebied is voldoende groot om een dergelijk complex te realiseren. Een combinatie met wonen en commerciële functies is denkbaar.
fasering:	lange termijn
locatie: F	Veemarktterrein
huidige situatie:	Veemarktterrein met hallen
gebiedstypering:	perifeer
bereikbaarheid:	per openbaar vervoer; matig per auto; zeer goed per fiets; redelijk
ontwikkelingen:	als de verplaatsing van het Veemarktcomplex aan de orde is, ontstaat de mogelijkheid om Voordorp substantieel uittebreiden met woningbouw. Deze claim beperkt de ontwikkelingsmogelijkheden van een groot complex.
gebiedstypering:	perifeer
bereikbaarheid:	per openbaar vervoer; matig per auto; zeer goed per fiets; goed
ruimtelijke inpasbaarheid:	het gebied is voldoende groot om een sportcomplex in combinatie met wonen en werken te realiseren.
fasering:	lange termijn



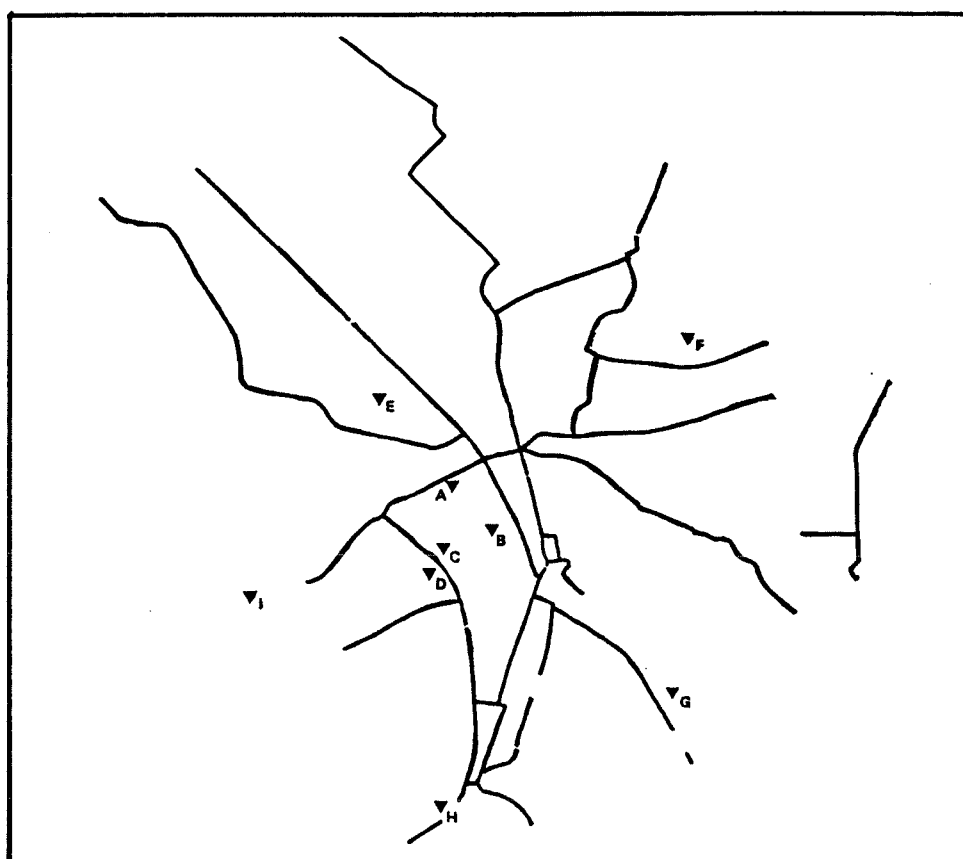
locatie: G	spoordriehoek Lunetten
huidige situatie:	volkstuinten ?
gebiedstypering:	perifeer
bereikbaarheid:	per openbaar vervoer; goed per auto; slecht per fiets; redelijk
ontwikkelingen:	binnen de planvorming van Rail 21 zal dit gebied ontwikkeld kunnen worden. De bereikbaarheid per spoor zal toenemen als station Lunetten uitgebreid wordt met een halte aan de spoorverbinding richting Arnhem.
gebiedstypering:	perifeer
bereikbaarheid:	per openbaar vervoer; goed per auto; matig per fiets; redelijk
ruimtelijke inpasbaarheid:	locatie biedt voldoende ruimte
overige aspecten:	vanwege de ligging tussen de sporen en de autoweg A27, is deze locatie minder geschikt voor het realiseren van woningen. De nabijheid van de sporthal Lunetten als vergelijkbare accommodatie is vanuit het spreidingsbeleid niet gunstig.
fasering:	lange termijn
locatie: H	Westraven
huidige situatie:	industrie / bedrijvigheid
gebiedstypering:	perifeer
bereikbaarheid:	per openbaar vervoer; goed per auto; zeer goed per fiets; goed
ontwikkelingen:	momenteel is een studie gaande voor de herontwikkeling van dit gebied, waarbij ondermeer gedacht wordt aan het realiseren van een Transferium. Uitwisselbaarheid met parkeren is dan denkbaar. Wegens de gunstige bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer (tramlijn Nieuwegein) is dit gebied als een goede B-locatie te typeren.
gebiedstypering:	perifeer
bereikbaarheid:	per openbaar vervoer; goed per auto; zeer goed per fiets; goed
ruimtelijke inpasbaarheid:	locatie biedt ruimte voor grootschalige ontwikkeling
overige aspecten:	vanwege de perifere ligging, lijkt het ontwikkelen van woningbouw niet reëel. Een combinatie met kantoren of bedrijven ligt meer voor de hand.
fasering:	korte tot middellange termijn



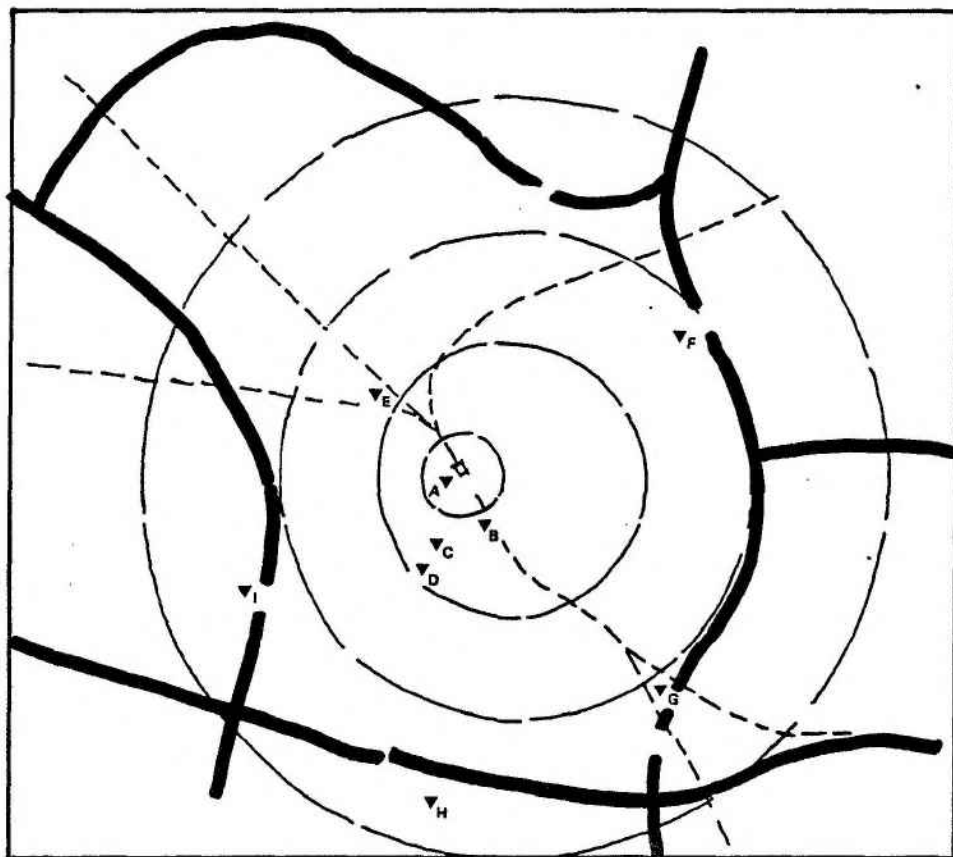
locatie:	Leidsche Rijn / Hooggelegen
huidige situatie:	o.a. landbouwgebied
gebiedstypering:	perifeer
bereikbaarheid:	per openbaar vervoer; slecht per auto; matig per fiets; matig
ontwikkelingen:	planvorming Leidsche Rijn gaat uit van het realiseren van een Transferium op deze plek, gecombineerd met een aantal grootschalige voorzieningen, zoals een mega-bioscoop of een indoor sportcomplex. Op initiatief van de Theo Koomen Stichting en in samenwerking met de Jaarbeurs, wordt momenteel de haalbaarheid van een sportcomplex op deze plaats onderzocht.
gebiedstypering:	stadsrand
bereikbaarheid:	per openbaar vervoer; goed per auto; goed per fiets; goed
ruimtelijke inpasbaarheid:	grootschalige voorziening is goed inpasbaar.
fasering:	lange termijn



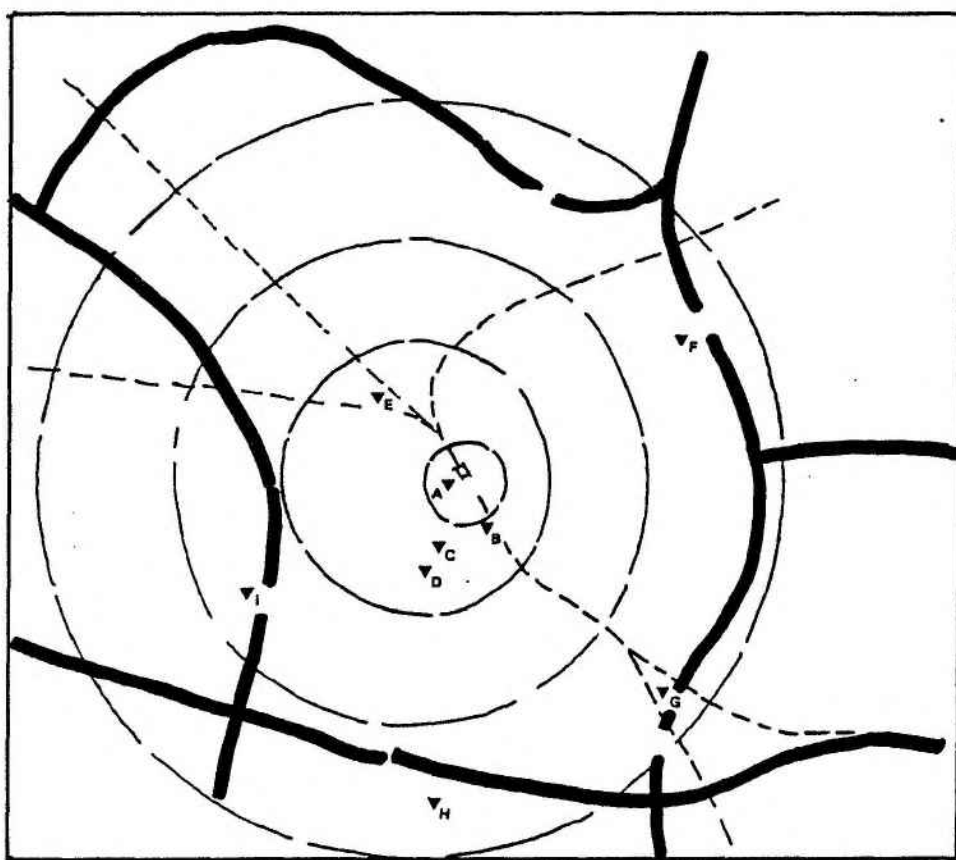
bereikbaarheidsprofiel



regionale fietsroutes



nabijheidsprincipe Utrecht stad



nabijheidsprincipe Utrecht / Leidsche Rijn

potentiële locaties voor een sportcomplex

A UCP-gebied

B spoorzone PTT

C Veilinghavengebied

D Merwedekanaalzone

E spoordriehoek Cartesiusweg

F Veemarkterrein / Voorveldse Polder

G spoordriehoek Lunetten

H Westraven

I Leidsche Rijn / Hooggelegen

locatie	A	B	C	D	E	F	G	H	I
huidige situatie									
gebiedstypering	centraal	stedelijk	stedelijk	stedelijk	stadsrand	stadsrand	perifeer	perifeer	perifeer
bereikbaarheid									
o.v.	++	+ / -	+ / -	-	--	-	+	+	--
auto	+ / -	-	+	+	--	++	--	++	-
fiets	+	-	+	+	--	+ / -	+ / -	+	-
ontwikkelingen									
gebiedstypering	centraal	stedelijk	stedelijk	stedelijk	stedelijk	perifeer	perifeer	perifeer	stadsrand
bereikbaarheid									
o.v.	++	+ / -	+ / -	+ / -	+	-	+	+	+
auto	-	-	+ / -	+ / -	+	++	-	++	+
fiets	+	+ / -	+	+	+ / -	+	+ / -	+	+
inpasbaarheid	-	-	+ / -	+	+	+	+	+	+
met wonen	+	-	+	+	+	+	-	-	-
met werken	+	+	+	+	+	+	+	+	+
realisering	MT?	KMT	KT	MT	LT	LT	LT	KMT	LT

++
+
+ / -
-
--

zeer goed
goed
redelijk
matig
slecht

KT
MT
LT

korte termijn < 2000
middellange termijn < 2005
lange termijn > 2005

6 • conclusies en aanbevelingen

6.1 conclusie:

Centraal in deze studie staat het voornemen van de DSR om een grootschalig sportcomplex te realiseren. De DSR mikt hierbij op een multifunctioneel complex dat de behoefte moet dekken van de huidige gebruikers van de Catharijnehof en de Veilinghof, welke in de huidige situatie een stedelijk gebruik kennen. Door het opnemen van een indoor atletiekbaan een vierde sporthal en aanvullende voorzieningen zal de betekenis en het gebruik toenemen. De uitstraling van een dergelijk complex zal tevens een regionaal gebruik vertegenwoordigen. Het complex zal daarnaast, met name om de financiële haalbaarheid te vergroten, aangevuld worden met commerciële functies en wonen. Een totaal ruimtebeslag van ca. 2 hectare stelt specifieke eisen aan een locatie.

In het centrale deel van de stad zijn geen directe mogelijkheden voor realisatie. Een viertal potentiële locaties vallen in het toekomstige gebied die als stedelijk zijn te typeren. Slechts 2 locaties, te weten de Merwedekanaalzone en locatie Cartesiusweg, lijken geschikt een dergelijk programma op te nemen. De locatie Veilinghaven is vanuit de gestelde woningbouwtaak en de ambitie vanuit de Vinex, niet te combineren met een grote voorziening, ondanks de scores op de andere criteria. Bij de realisatie van een dergelijk groot complex zal het geplande woongebied als verschijningsvorm kleiner worden. De grens tussen de grootschalige ontwikkelingen en het woongebied zal verschuiven van de 'van Zijstweg' naar de 'Veilingstraat'. De kwetsbaarheid voor woon-markt ontwikkelingen in het middengebied wordt hierdoor vergroot.

De locatie in het plangebied Leidsche Rijn, kan vanuit de nabijheid beschouwd worden als een toekomstige stadsrand locatie. Dit knooppunt Hooggelegen kent met name een goede autobereikbaarheid, en leent zich voor een sportcomplex met een regionale- danwel landelijke betekenis.

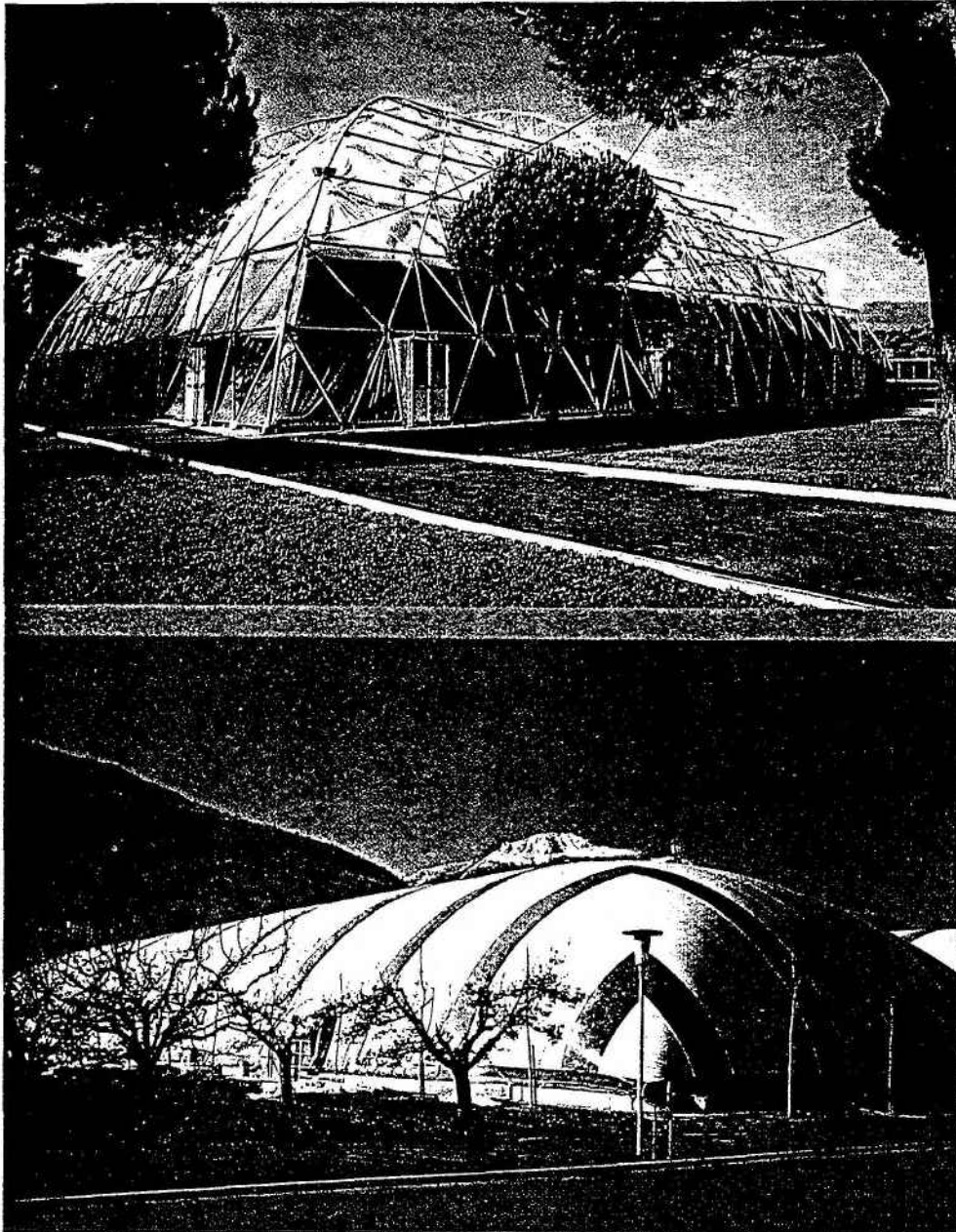
Tenslotte de locaties welke in de toekomst als perifeer gelegen zijn te beschouwen. Vanuit de spreiding van sportvoorzieningen over de stad is de locatie Veemarkt in beeld; de bereikbaarheid per openbaar vervoer is echter matig. Ter hoogte van het station Lunetten is op lange termijn ruimte, maar de directe nabijheid van een tweede sporthal maakt deze locatie kwetsbaar en dus niet gewenst. Het zuidelijk gelegen gebied Westraven kent een goede bereikbaarheid. De ligging ten opzichte van de woongebieden is echter slecht.

Ten aanzien van de fasering kan worden gesteld dat de locatie Veilinghaven als enige voor de korte termijn in beeld is;

- locatie goed tot redelijk bereikbaar met o.v. / auto / fiets: C - D - E - H
- waarvan locatie te realiseren op korte termijn: C.

Voor de korte tot middellange termijn, is in combinatie met tijdelijke maatregelen, de volgende afweging te maken;

- locatie geschikt voor het realiseren van een groot sportcomplex: D - E - F - G - H - I
- waarvan locatie goed tot redelijk bereikbaar met o.v. / auto / fiets: D - E - H
- waarvan locatie te realiseren op korte tot middellange termijn: D - H
- waarvan locatie met een veronderstelt stedelijk gebruik en ligging: D
- waarvan locatie met een regionale betekenis en een perifere ligging: H.

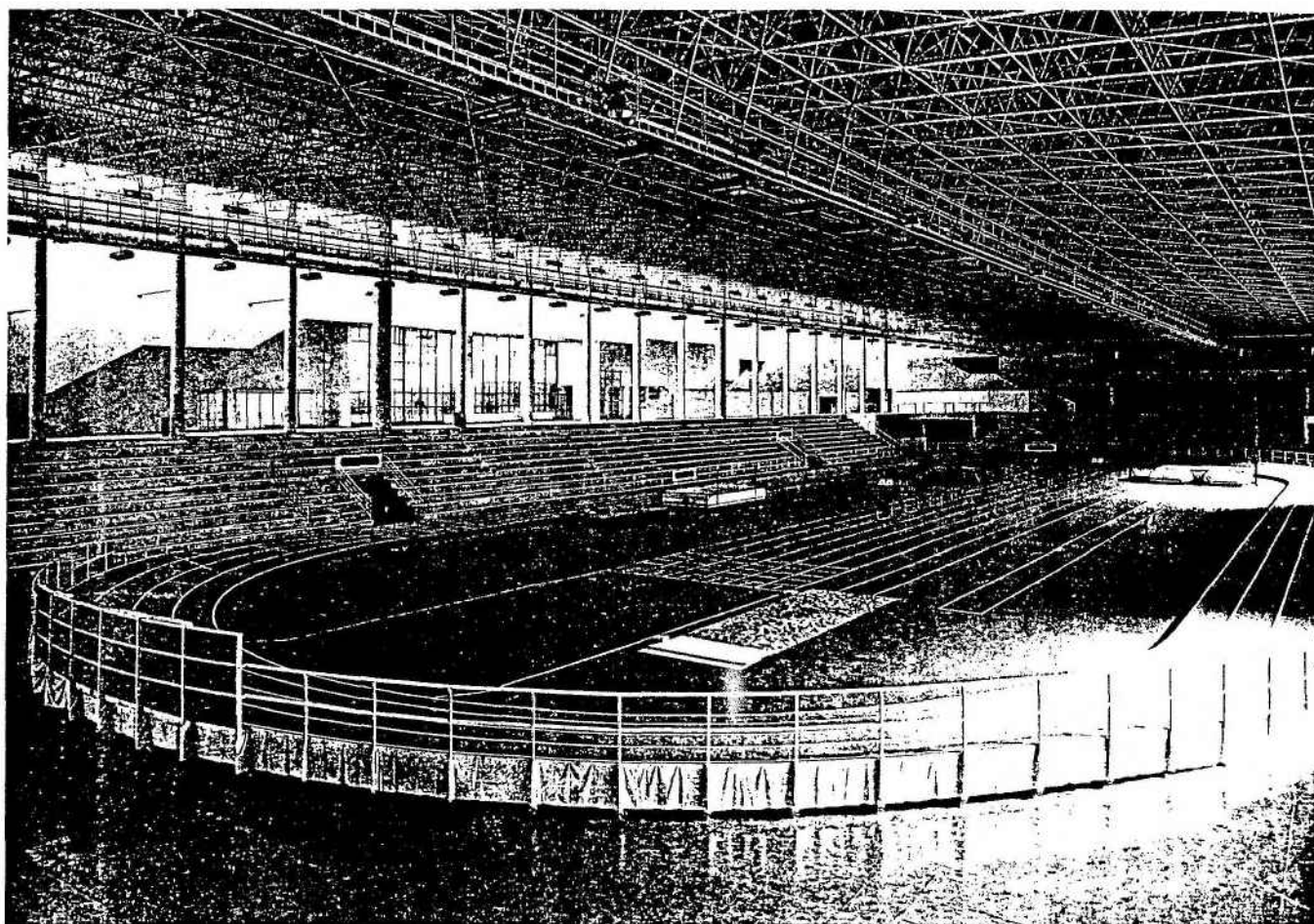


referentie 'tijdelijke indoor voorziening'

6.2 aanbevelingen:

Door de optelsom van verschillende en ongelijksoortige eisen met betrekking tot ligging en gebruik, maakt dat er geen andere locatie aan de orde is dan die in het gebied Dichterswijk-west. Een definitieve locatie op korte termijn in de nabijheid van het station, geschikt voor zowel onderwijs als atletiek beperkt sterk de mogelijkheden. De volgende kanttekeningen zijn hierbij te plaatsen:

- Het opheffen van de sporthallen Catharijne en 'de Veiling' heeft effect op het totaal aan accommodaties in de stad. Echter in verhouding tot andere wijken is de verandering niet desastreus. Wel is het verdwijnen van de Catharijnehal op de stationslocatie merkbaar. Een locatie op HOV-niveau (bijvoorbeeld langs de tramlijn Utrecht/Nieuwegein) kan dit redelijk compenseren.
- De oostkant van de stad vraagt aandacht. Het ontwikkelen van een sportaccommodatie in de oostelijke sector is wenselijk, mede in de wetenschap dat er in de Leidsche Rijn ook één of meer sportcomplexen zullen worden gerealiseerd.
- Gezien de druk in Dichterswijk-west voor het realiseren van woningbouw, zou op korte termijn wellicht een alternatieve locatie gevonden kunnen worden voor de atletiek. Denkbaar is het, al dan niet tijdelijk, onderbrengen van een atletiek baan in een opblaashal bij een van de twee huidige outdoor banen in de stad. De vraag hierbij is of de financiering van een dergelijke regionale voorziening door andere partijen dan de gemeente, waaronder de provincie en de atletiek-unie, ook aan de orde is. Nader onderzoek zal de technische- en financiële haalbaarheid van deze optie in beeld moeten brengen.
- Het huidig gebruik door onderwijs van de accommodatie, maakt dat de locaties in de stadsrand minder geschikt zijn. Een en ander is gebaseerd op een maximale fietsafstand van school naar sportvoorziening van 3 kilometer. De vraag is of een dergelijke afstand als maatstaf zo bepalend mag zijn als ook een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer kan worden gerealiseerd. De overheid hanteert momenteel als norm een fiets afstand van 5 kilometer. In de wens om in het noord-oostelijk deel van de stad meer sportvoorzieningen te realiseren past wellicht beter een dergelijke claim vanuit het onderwijs.
- Op langere termijn zijn de locaties Merwedekanaal en Westraven in beeld voor het realiseren van een sportcomplex. Samen met een grootschalige voorziening in Leidsche Rijn zullen deze de vraag op stedelijk- en regionaal- tot landelijk nivo kunnen bedienen. Gelet op de uitstraling van een grootschalig complex met een stedelijk tot regionaal gebruik, is een keuze voor een zogenaamde B-locatie (een goede bereikbaarheid per auto en openbaarvervoer) alleszins gerechtvaardigd. Door deze keuze is de inpassingsmogelijkheid wat betreft stedenbouwkundige aspecten aanmerkelijk groter. Zowel de locaties Merwedekanaal als Westraven zijn daar goede voorbeelden van.



referentie 'indoor atletiek baan 200 meter'

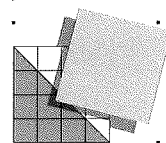
• bronnen

- gemeente Utrecht: 'Beleidsnota Sport en Recreatie'; DSR, maart 1993.
- gemeente Utrecht: 'Discussienota Structuurvisie'; Stedebouw, december 1993.
- gemeente Utrecht: 'Fietsnota Utrecht, wijzigingsvoorstellen'; Verkeer, december 1992.
- gemeente Utrecht: 'Ontwerpnota Hoofdwegennet'; Verkeer, december 1991.
- gemeente Utrecht: 'Tendrapport Sport'; Bestuursinformatie, mei 1991.
- projectgroep Leidsche Rijn: 'Masterplan Leidsche Rijn, Concept programmaboek', dec. 1994.

BIJLAGE 9

DEEL I

Een multifunctionele indoorsportaccomodatie in Dichterswijk-West door DSR



SAMENVATTING NOTITIE " EEN MULTIFUNCTIONELE SPORTACCOMMODATIE IN DICTERS-
WIJK WEST "

Naar aanleiding van de planidentificatie Dichterswijk West is de DSR betrokken bij de vervanging van sporthal De Veiling. Tevens wordt vervanging van sporthal Catharijne aan de orde gesteld. In het kader van het Masterplan UCP wordt namelijk aangegeven dat sporthal Catharijne niet past in de ontwikkelingen binnen dit gebied.

In deze notitie geeft de DSR aan wat de compensatie zou moeten zijn voor zowel sporthal De Veiling als sporthal Catharijne rekening houdend met de ontwikkelingen in de komende jaren.

Voor de vervanging van beide sporthallen zijn twee verschillende vormen van compensatie uitgewerkt: één ter grootte van circa 8600 m² sportgebruik (vier hallen) en één ter grootte van circa 5400 m² (twee hallen) sportgebruik.

In het oorspronkelijke goedgekeurde bestemmingsplan voor alleen het gebied Veilinghal was sprake van 3500 m² sportgebruik. Deze 3500 m² is gebaseerd op vervanging van sporthal De Veiling en een ruimte voor het worstelen. De DSR hecht eraan uit te gaan van vervanging van sporthal De Veiling én sporthal Catharijne.

Op basis van de huidige spreiding van de bestaande gemeentelijke en particuliere indoorsportaccommodaties dient compensatie binnen het huidige plangebied plaats te vinden. Zoals ook uit de studie van de Dienst Ruimtelijke Ordening blijkt is voor de korte termijn (5 jaar) de van Zijstweg de enige lokatie. Een randvoorwaarde voor vestiging op deze lokatie is dat de parkeerdruk voor de wijk niet toeneemt.

I Sportaccommodatie volgens bestemmingsplan 3500 m²
(Afmeting: 1 sporthal plus worstelruimte)

Uitgangspunten:

- vastgesteld bestemmingsplan
- compensatie voor sporthal De Veiling
- compensatie voor worstelen
- geen compensatie voor de atletiek
- geen compensatie voor sporthal Catharijne
- geen topsportevenementen mogelijk

II Voorstel sportaccommodatie 8600 m2 (Afmeting: 4 sporthallen)

Uitgangspunten:

- compensatie van het huidige gebruik van sporthal De Veiling en Catharijne door onderwijs, georganiseerde sport/topsportevenementen (3340 uur);
- compensatie voor de atletiek;
- compensatie voor worstelen;
- compensatie voor All Inn *;
- grote topsportevenementen mogelijk

(Exclusief horecavoorziening ter grootte van circa 1000 m2)

- * De directie van de particuliere indoorsportaccommodatie All - Inn heeft vanwege exploitatieproblemen te kennen gegeven wellicht drie sporthallen af te willen stoten. Op dit moment wordt in overleg met de gemeente onderzoek gedaan naar een andere vorm van exploitatie, waarbij wellicht het squashgedeelte gehandhaafd blijft. Bij realisatie van deze plannen komt sportcapaciteit ter grootte van drie sporthallen te vervallen.

III Voorstel sportaccommodatie 5400 m2 (Afmeting: 2 sporthallen)

Uitgangspunten:

- compensatie voor sporthal De Veiling en sporthal Catharijne. Op basis van het huidige gebruik (3340 uur) is de capaciteit voor twee sporthallen (3200 uur) direct door de gebruikers op te vullen;
- geen compensatie worstelen. Het worstelen blijft gevestigd in het voorgebouw van De Veiling, waar dan een beperkte aanpassing dient plaats te vinden;
- geen compensatie voor de atletiek. Bij de bouw van twee sporthallen is aanleg van een sprinttrainingsbaan van 60 meter lengte (over de lengte van twee sporthallen) eventueel mogelijk, maar dit zou als consequentie hebben dat er op de avonden voor de andere sporten geen ruimte meer is. Compensatie van de andere gebruikers komt daarmee in het gedrang;
- in het geval van het verdwijnen van drie sporthallen bij indoorsportcentrum All - Inn ontstaat er direct een gebrek aan capaciteit in de stad;
- kleine topsportevenementen zijn mogelijk.

In het geval van keuze voor bovenstaand voorstel (5400 m2) zal nader bekeken dienen te worden in hoeverre met name de atletiek nog op een andere wijze gecompenseerd zou kunnen worden.

Bouwkosten en exploitatie

Op basis van compensatie ter grootte van circa 8600 m2 en 5400 m2 sportgebruik zijn verschillende ontwerpen uitgewerkt. De bedoeling van deze ontwerpen is het aangeven van alternatieven en een eerste indruk te geven van de bedragen die met de realisatie gemoeid zijn. De verschillen tussen ontwerpen A en B/C berusten op een andere architectonische invulling/schets van de nieuw te bouwen accommodatie. Voor de verschillende ontwerpen worden ramingen gegeven van de bouwkosten exclusief BTW, grondkosten en aanpassen infrastructuur.

De exploitatiegegevens laten de bouwkosten buiten beschouwing. Wel wordt rekening gehouden met de kosten voor de inrichting van de accommodatie, salariskosten, huur, energie, kosten duurzame goederen en onderhoud (overige goederen/diensten). Voor de verhuur wordt uitgegaan van de VNG normen van 6400 uur per jaar voor vier sporthallen en 3200 uur per jaar voor twee sporthallen.

Uitgaande van de twee verschillende vormen van compensatie 8600 m2 en 5400 m2 komt het volgende overzicht tot stand:

Raming bouwkosten sportaccommodatie 8600 m2 (inclusief compensatie atletiek en worstelen)

A.1	17.5 mln
C.1	19.9 mln (op maaiveld)
Negatief exploitatie-saldo, exclusief bouwkosten: f 544.000,-	

Raming bouwkosten sportaccommodatie 5400 m2 (exclusief compensatie atletiek en worstelen)

A.3	9.6 mln
C.3	10.6 mln (op maaiveld)
Negatief exploitatie-saldo, exclusief bouwkosten: f 367.000,-	

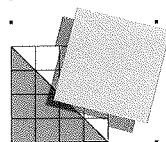
Financiering Bouwkosten

Op de investeringsplanning voor 1996 is een onrendabel bedrag ad f 1,4 milj opgenomen voor renovatie van sporthal De Veiling. Een bedrag ad f 2,6 milj is tbv De Veiling opgenomen op de lijst voor nieuwe aanmeldingen voor 1996 met planidentificaties. In totaal zou daarmee f 4 milj beschikbaar zijn om als gemeente in te brengen voor de bouw van een nieuwe accommodatie.

De DSR stelt zich voor dat op basis van de keuze van de stuurgroep tav het aantal m2 compensatie voor de sport een nader onderzoek moet plaatsvinden naar mede-financiering voor het sportgedeelte. Hierbij kan worden gedacht aan een combinatie van woningbouw, bedrijfshuisvesting en parkeergelegenheid met een sportaccommodatie waardoor de bouwkosten voor het sportgedeelte aanzienlijk beperkt kunnen worden. Of vormen van exploitatie waarbij door de gemeente huur en een financiële bijdrage voor het sportdeel wordt ingebracht zoals bij sporthal Catharijne is gebeurd (de Stichtingskosten bedroegen voor sporthal Catharijne in 1969 f 3.670.000,- waarvan f 1,1 milj ten laste van de gemeente en f 2.570.000,- ten laste van de NV Hoog Catharijne. De gemeente betaalt huur aan de NV Catharijne voor het gebruik van de sporthal en neemt 100 % van het binnenonderhoud en 60% van de huidige kosten van het buitenonderhoud voor haar rekening).

Dit onderzoek moet in relatie tot het totale plangebied uitgevoerd worden.

Tevens zal door de projectgroep UCP aangegeven dienen te worden hoeveel financiële compensatie het vrijkomen van sporthal Catharijne binnen het UCP-plangebied kan opleveren.



DEEL I

EEN MULTIFUNCTIONELE INDOORSPORTACCOMMODATIE IN DICTERSWIJK WEST

JUNI 1995

INHOUDSOPGAVE

DEEL I EEN MULTIFUNCTIONELE INDOORSPORTACCOMMODATIE IN DICTERSWIJK WEST

1	Inleiding	
1.1	Spreiding	1
1.2	Lokatie van Zijstweg	2
2	Huidige situatie	4
3	Gewenste situatie	5
3.1	Compensatie ter grootte van circa 8600 m2 sportgebruik	5
3.2	Compensatie ter grootte van circa 5400 m2	7
4	Uitwerking verschillende ontwerpen	8
5	Bouwkosten en exploitatie	
5.1	Bouwkosten	10
5.2	Exploitatie	11
5.2.1	Exploitatie 8600 m2 sportgebruik	11
5.2.2	Exploitatie 5400 m2 sportgebruik	13
5.3	Financiering bouwkosten	15
6	Samenvatting en conclusies	16

Bijlage 1:	Indoorsportaccommodaties in Utrecht 1995
, 2:	Indoorsportaccommodaties in Utrecht 1995 (exclusief Sporthal De Veiling en Sporthal Catharijne)
, 3:	Toekomstig gebruik
, 4:	Investeringsplanning 1996

DEEL II REACTIE DSR OP DE LOKATIESTUDIE " INDOORSPORTCOM- PLEX UTRECHT, EEN PLANOLOGISCHE EN RUIMTELIJKE VERKENNING "

1 Inleiding

In de Beleidsnota Sport en Recreatie (januari 1994 na behandeling in de raadscommissie vastgesteld) wordt aangegeven dat beheer en exploitatie van de gemeentelijke sporthallen een kerntaak is van de DSR. Hierbij ligt het accent op de standaardvoorzieningen. Het particulier initiatief richt zich vooral op de specifieke accommodaties.

In de verschillende stadsdelen (NO, ZO, ZW, NW) dient een evenwichtig aanbod van elkaar aanvullende indoorsportvoorzieningen aanwezig te zijn. Minstens één multifunctionele standaardhal per stadsdeel en één topsporthal met een stedelijke functie gelegen op een centrumlocatie (A-locatie Catharijnehall).

De huidige situatie in het centrum is als volgt:

- 1 topsporthal op een centrumlocatie, Catharijnehall;
- 1 hal met beperkte maar specifieke mogelijkheden, De Veiling.

In de Beleidsnota wordt als optimale situatie aangegeven:

- handhaven 1 topsporthal op centrumlocatie eventueel in combinatie met functies van De Veilinghall.

In het kader van het Masterplan Dichterswijk is de discussie rond de toekomst van sporthal De Veiling ontstaan. In eerste instantie werd uitgegaan van vervanging van sporthal De Veiling en sporthal Catharijne. In een latere fase was vervanging van sporthal Catharijne weer van de baan.

Vorig jaar is in het kader van het Masterplan UCP aangegeven dat sporthal Catharijne toch niet past in de ontwikkelingen binnen dit gebied. Het bovenstaande heeft de discussie over de toekomst van sporthal Catharijne en De Veiling in een stroomversnelling gebracht.

Gezien het feit dat sporthal Catharijne niet meer in de plannen van het UCP past, is een nieuwe situatie ontstaan. Op basis hiervan zijn twee verschillende vormen van compensatie uitgewerkt. De eerste vorm gaat uit van een compensatie ter grootte van circa 8600 m² sportgebruik binnen het huidige plangebied. De tweede vorm gaat uit van een compensatie ter grootte van 5400 m² sportgebruik binnen het huidige plangebied. In de planidentificatie is sprake van 3500 m² sportgebruik. Deze 3500 m² is gebaseerd op vervanging van sporthal De Veiling en ruimte voor het worstelen. De DSR hecht eraan uit te gaan van vervanging van sporthal De Veiling én sporthal Catharijne. Voor twee standaardsporthallen inclusief voorzieningen komt men dan uit op circa 5400 m².

Alvorens verder op de verschillende vormen van compensatie in te gaan, zal eerst in paragraaf 1 worden aangegeven waarom de DSR hecht aan compensatie binnen het huidige plangebied en daarbij een sterke voorkeur heeft voor de lokatie aan de van Zijstweg.

1.1 Spreiding

Voor de DSR is uitgangspunt dat compensatie gevonden dient te worden binnen het huidige plangebied. Belangrijkste argument hiervoor is de huidige spreiding van de bestaande gemeentelijke en particuliere indoorsportaccommodaties, zie bijlage 1. Het wegvallen van beide sporthallen in het centrumgebied veroorzaakt een gat in het aanbod, zie bijlage 2. Andere sporthallen liggen op een te grote afstand met name ook voor wat betreft het onderwijsgebruik.

Daarnaast zal ook voor de wijken rondom het centrum (Dichterswijk/Lombok/Pijlsweerd/Wijk C) de drempel tot sportbeoefening groter worden als voor beide sporthallen geen compensatie binnen het huidige plangebied wordt gevonden.

1.2 Lokatie van Zijstweg

Voor de compensatie van sporthal De Veiling en sporthal Catharijne is mede op advies van wijkbureau Zuidwest gekozen voor de lokatie aan de van Zijstweg.

Naar aanleiding van de discussies in de projectgroep is door de Dienst Ruimtelijke Ordening de lokatiestudie "Indoor Sportcomplex Utrecht, een planologische en ruimtelijke verkenning" uitgevoerd. De DSR komt met betrekking tot dit onderzoek tot de volgende conclusies:

- in dit lokatieonderzoek wordt op geen enkele wijze ingegaan op de samenhang tussen de potentiële lokaties en de spreiding van het huidige aanbod gekoppeld aan de consequenties voor de spreiding van het aanbod bij het wegvallen van sporthal Catharijne en De Veiling;
- in de beoordeling van de lokaties wordt geen rekening gehouden met de ligging in engere zin, de mate waarin sporthallen veilig te bereiken zijn. Sommige hallen liggen niet aaneengesloten met de woonbebouwing, bijvoorbeeld sporthal Lunetten en het complex All-Inn. Voor het bezoek aan dergelijke accommodaties kan een drempel bestaan met name voor vrouwen en kinderen;
- de relatie tussen sloop van De Veiling en Catharijne en nieuwbouw is voor wat betreft de tijdsfasering niet als essentiële randvoorwaarde als zodanig benoemd, waardoor de alternatieven weinig realiteitswaarde hebben. In de samenvattende matrix bij de conclusies wordt dit ook duidelijk. Het enige alternatief op de korte termijn is C Het Veilinghavengebied.
Er worden daarna twee stedelijke lokaties aangegeven D Merwedekanaalzone en E spoordriehoek Cartesiusweg voor de middellange en lange termijn.

Uit de beschrijving van D wordt al duidelijk dat dit geen realistisch alternatief is: " de gemeente is afhankelijk van anderen; het leegkomen van het Defensierterrein, de ontwikkelingen van de Jaarbeurs en de claims voor andere functies waaronder wonen als taak stelling vanuit de overheid (Vinex)". E is pas na 2005 te realiseren. De overgebleven lokaties zijn op de midden of lange termijn pas te realiseren en liggen allen perifeer.

Het te volgen tijdspad is: in 1996 start sociale woningbouw op lokatie sporthal De Veiling en in 1999 uitvoering Masterplan UCP. In dat licht bezien biedt - buiten de afstand - ook Leidsche Rijn geen oplossing.

- in de conclusies en aanbevelingen wordt tav de lokatie Veilinghaven het volgende opgemerkt: " De lokatie Veilinghaven is vanuit de gestelde woningbouwtaak en de ambitie vanuit de Vinex, niet te combineren met een grote voorziening, ondanks de scores op de andere criteria". Deze conclusie wordt op geen enkele wijze onderbouwd. Niet vanuit een visie op het totale plangebied inclusief het vrijkomende Veilinghalterrein, aantal te realiseren woningen, etc. Hierbij wil de DSR opmerken dat de woningbouwtaak voor het totale plangebied wordt gehandhaafd ook bij realisatie van voorgestelde sportaccommodatie in het Veilinghavengebied.

In het bijgevoegde rapport van de DSR " Een multifunctionele indoorsportaccommodatie " wordt in deel II de kritiek van de DSR op dit onderzoek integraal weergegeven.

De DSR komt tot de conclusie dat - mede gelet op de tijdsfasering - de meest voor de hand liggende lokatie de van Zijstweg is. Deze lokatie ligt aan de rand van het centrumgebied en is met het openbaar vervoer uitstekend bereikbaar. Een randvoorwaarde voor vestiging op deze lokatie van een zo grootschalige voorziening zal moeten zijn dat de parkeerdruk voor de wijk niet toeneemt. In relatie met de verkeersplannen voor de hele wijk zal dit punt verder onderzocht dienen te worden. Tevens kunnen er met de Jaarbeurs afspraken gemaakt worden over het gebruik van haar parkeerterreinen. Temeer gezien het feit dat het reguliere gebruik voor de sporthal vooral in de vroege avonduren ligt, terwijl op dat tijdstip de parkeerterreinen van de Jaarbeurs niet optimaal gebruikt worden.

2 Huidige situatie

Beide hallen vervullen op dit moment de volgende functies:

Sporthal Catharijne:

Wijk (onderwijs) en stedelijke (breedte en topsport) sportvoorziening. Bespeelbaar vloeroppervlak: 1768 m². Tevens vervult sporthal Catharijne een functie als een centraal gelegen topsporthal met een tribunecapaciteit voor 1500 toeschouwers en een hoogte van 9 m (standaardhoogte voor een sporthal is 7 m).

Sporthal De Veiling:

Stedelijke sportvoorziening voor atletiek, honkbal, tennis, rolschaatsen. Bespeelbaar oppervlak: 1740 m². Daarnaast heeft de worstelsport in het voorgebouw van sporthal De Veiling haar eigen clubhuis en wedstrijd- en trainingsaccommodatie.

Sporthal Catharijne, verhuur in 1994:

709 uur	onderwijs
1401 uur	sportbonden
482 uur	overig

2592 uur	totaal

Sporthal De Veiling, verhuur in 1994:

0 uur	onderwijs
577 uur	sportbonden
168 uur	overig

745 uur	totaal

Totale verhuur voor beide sporthallen is 3340 uur (afgerond).

3 Gewenste situatie

De gewenste situatie voor de sport is in ieder geval compensatie voor sporthal De Veiling en Catharijne. Hiervoor worden twee uitwerkingen gepresenteerd. Eén uitgaande van compensatie ter grootte van circa 8600 m² sportgebruik en één uitgaande van 5400 m² sportgebruik.

3.1 Compensatie ter grootte van circa 8600 m² sportgebruik

Hierbij wordt uitgegaan van sloop van de huidige sporthal Catharijne en De Veiling en de bouw van een nieuwe indoorsportaccommodatie eventueel gecombineerd met woningbouw, bedrijfshuisvesting en parkeergelegenheid. Het totale bespeelbaar oppervlak van de nieuwe accommodatie heeft een grootte van vier sportvelden inclusief kleedkamers en tribunes circa 8600 m², zodat er voldoende ruimte is voor de volgende voorzieningen en gebruikers:

- trainings- en wedstrijdfaciliteiten voor de atletiek bestaande uit een 60 meter sprintbaan en een indooratletiekbaan van 200 meter;
- vier sportvelden;
- een kleine sportaccommodatie (training/wedstrijd) extra tbv het worstelen;

Gebruik door:

- onderwijs;
- breedtesport;
- topsport;
- evenementen.

(Inclusief ruimte voor een horecavoorziening ter grootte van 1000 m² komt het totale ruimtebeslag op circa 9600 m²).

Er zijn de volgende argumenten om ter compensatie een nieuwe indooraccommodatie ter grootte van vier sporthallen te bouwen:

Compensatie huidige gebruik

Het gebruik van de nieuwe accommodatie is op de eerste plaats bedoeld ter compensatie voor de huidige gebruikers (onderwijs, georganiseerde sport/evenementen) van sporthal De Veiling en sporthal Catharijne. Totale verhuur voor beide sporthallen is 3340 uur (afgerond). Hierbij kan worden aangetekend dat gezien de huidige staat van onderhoud sporthal De Veiling niet optimaal te verhuren is.

Voor de gebruikers van bovenstaande hallen dient in ieder geval compensatie gevonden te worden, waarbij dus minimaal van 3340 uur dient te worden uitgegaan. Daarnaast zal bij het verdwijnen van sporthal Catharijne Utrecht niet meer over een topsporthal beschikken.

Atletiek

Sporthal De Veiling is met name in gebruik als trainingsaccommodatie voor indooratletiek. Atletiek is in Utrecht een belangrijke tak van sport voor zowel recreanten als topsporters. Er zijn vier Utrechtse atletiekverenigingen, die gezamenlijk 1546 leden tellen (Hellas 964, Hermes 185, Vitesse 110 en Phoenix 287 leden).

Om sloop van sporthal De Veiling te compenseren en een goede indooratletiekaccommodatie met een baan van 200 meter te kunnen aanleggen is de oppervlakte van vier sporthallen noodzakelijk.

Het gaat op de eerste plaats om een trainingsaccommodatie voor de atletiek en niet om de aanleg van een internationale wedstrijdaccommodatie. Het doel is niet een tweede Houtrust te willen bouwen. De voorgestelde indooratletiekbaan zal geen oplopende bochten krijgen en daarmee niet geschikt zijn voor internationale atletiekwedstrijden.

De atletiekverenigingen hebben aangegeven dat bij realisatie van een optimale indooratletiekaccommodatie het aantal af te nemen uren flink zal gaan stijgen en de accommodatie naast een stedelijke ook een regionale/nationale functie zal kunnen gaan vervullen.

Onzekere toekomst indoorsportcentrum All - Inn

De directie van de particuliere indoorsportaccommodatie All - Inn heeft vanwege exploitatieproblemen te kennen gegeven wellicht drie sporthallen af te willen stoten. Op dit moment wordt in overleg met de gemeente onderzoek gedaan naar een andere vorm van exploitatie, waarbij wellicht het squashgedeelte gehandhaafd blijft. Bij realisatie van deze plannen komt sportcapaciteit ter grootte van drie sporthallen te vervallen. Het huidige gebruik van de sporthallen van All - Inn bestaat voor een belangrijk deel uit zaalvoetbal. De KNVB huurt per jaar bij All - Inn voor 1500 uur aan zaalvoetbal in, zie tevens bijlage 3.

In geval van het verdwijnen van drie sporthallen bij All - Inn gecombineerd met het inleveren van sporthal De Veiling en sporthal Catharijne zal het aanbod zeer zeker niet meer aan de vraag naar indoorsportaccommodaties in Utrecht kunnen voldoen.

Evenementen / topsportgebruik

De Jaarbeurs heeft het plan opgevat om naast de Prins van Oranje hal een nieuwe evenementenhal te bouwen voor circa 4.000 toeschouwers. Deze hal zal onder meer geschikt zijn voor topsportevenementen.

Uit gesprekken met de Jaarbeurs is gebleken dat zij niet geïnteresseerd zijn in het mede-exploiteren van een sportaccommodatie waarin ruimte is gereserveerd tbv de georganiseerde sport, waarbij competitieprogramma's afgewerkt worden. Voor een evenementenhal dient een volledig vrije programmering mogelijk te zijn. Deze hal kan dus nooit als compensatie voor

sporthal De Veiling en sporthal Catharijne worden beschouwd, aangezien sprake is van een totaal ander marktsegment.

De DSR stelt dat de evenementenhal van de Jaarbeurs geen beletsel hoeft te zijn voor een nieuwe sportaccommodatie met een tribunecapaciteit van 1500 toeschouwers. Een dergelijke accommodatie moet meer gezien worden als een aanvulling op het aanbod van de Jaarbeurs.

3.2 Compensatie ter grootte van circa 5400 m2 sportgebruik

In de planidentificatie wordt uitgegaan van compensatie van sec sporthal De Veiling met een totaal van 3500 m2 sportgebruik. In deze paragraaf wordt uitgegaan van sloop van sporthal De Veiling en Catharijne. Hiervoor zou een compensatie ter grootte van twee standaard sporthallen inclusief kleedruimten, tribunes en een restaurant gerealiseerd dienen te worden. Het gaat dan om een ruimtebeslag van 5400 m2.

Over deze keuze is het volgende op te merken:

- De VNG norm voor de exploitatie van een standaardsporthal gaat uit van 1600 uur per jaar per sporthal. Voor twee sporthallen dus 3200 uur. Uitgaande van het huidige gebruik van sporthal De Veiling en Catharijne (3340 uur) is het duidelijk dat de capaciteit van twee sporthallen direct door de huidige gebruikers zijn op te vullen;
- Het bovenstaande heeft tot gevolg dat er voor de atletiek geen mogelijkheden meer zijn. Bij de bouw van twee sporthallen is aanleg van een sprinttrainingsbaan van 60 meter lengte (over de lengte van twee sporthallen) eventueel mogelijk, maar dit zou als consequentie hebben dat er op de avonden voor de andere sporten geen ruimte meer is. Compensatie van de andere gebruikers komt daarmee in het gedrang. Daarbij is het verre van een optimale oplossing voor de atletiek, die juist behoefte heeft aan een indooratletiekbaan van 150 - 200 meter. In geval van keuze voor 5400 m2 zal nader bekeken dienen te worden in hoeverre de atletiek nog op een andere wijze gecompenseerd zou kunnen worden.
- Bij aanleg van twee sporthallen ontstaat direct een gebrek aan capaciteit als de drie sporthallen bij indoorsportcentrum All - Inn verdwijnen. Tevens is de verwachting dat het onderwijs meer gebruik zal gaan maken van de nieuwe accommodatie. In hoofdstuk 5 zal hier op terug worden gekomen.
- Met het worstelen wordt in deze optie geen rekening gehouden. De Krachtsportvereniging De Halter blijft gevestigd in het voorgebouw van De Veiling waar dan een beperkte aanpassing dient plaats te vinden.

4 Uitwerking verschillende ontwerpen

Op basis van compensatie ter grootte van 8600 m² en 5400 m² sportgebruik is een aantal ontwerpen uitgewerkt. Hierbij wordt aangetekend dat deze uitwerkingen vrijblijvend zijn geleverd door twee marktpartijen, te weten de ontwerpen A.1, A.2 en A.3 en de ontwerpen B en C.

De bedoeling van deze ontwerpen is het aangeven van alternatieven en een eerste indruk/raming te geven van de bedragen die met de realisatie gemoeid zijn. De verschillen tussen de ontwerpen A en B/C berusten op een andere architectonische invulling/schets van de nieuw te bouwen accommodatie. Zo wordt bij ontwerp B uitgegaan van een constructie voor een deel gelegen onder het maaiveld, waardoor het gebouw in het gebied minder dominant aanwezig zal zijn.

Verder is voor alle ontwerpen de optie met of zonder een ruimte voor het worstelen meegenomen. Tevens worden er ontwerpen voor de bouw van twee sporthallen aangegeven: A.3 en C.3.

De verschillende ontwerpen zijn in het kort als volgt te beschrijven:

Ontwerp A.1	*	vier sporthallen met voorzieningen voor atletiek en worstelen
Ontwerp A.2	*	vier sporthallen inclusief voorzieningen atletiek, exclusief voorzieningen worstelen;
Ontwerp A.3	*	twee sporthallen exclusief voorzieningen atletiek en worstelen.

Ontwerp B.1	*	vier sporthallen met voorzieningen voor atletiek en worstelen, waarbij tot twee lagen onder het maaiveld wordt gebouwd;
Ontwerp B.2	*	het bovenstaande concept, exclusief voorziening voor worstelen;
Ontwerp C.1	*	vier sporthallen met voorzieningen voor atletiek en worstelen op het maaiveld-niveau;
Ontwerp C.2	*	het bovenstaande concept, exclusief voorziening voor worstelen;
Ontwerp C.3	*	twee sporthallen exclusief voorzieningen atletiek en worstelen op het maaiveld-niveau.

5 Bouwkosten en exploitatie

De in hoofdstuk 4 vermelde ontwerpen zullen worden vergeleken voor wat betreft de bouwkosten.

5.1 Bouwkosten

De ontwerpen A gaan uit van de bouw van vier cq twee sporthallen gecombineerd met woningbouw, bedrijfhuisvesting en parkeergelegenheid. Om een goede vergelijking te maken worden alleen de bouwkosten voor wat betreft het sportgedeelte hier weergegeven. Deze kosten zijn inclusief installaties, honoraria, onkostenvergoedingen, vrij op naam en exclusief BTW en de inrichting van de sporthallen. De grondkosten (inclusief saneren verontreinigde grond), aanpassen infrastructuur zijn niet in de bouwkosten verdisconteerd.

Bouwkosten (mln)	A.1	A.2	A.3
Sporthallen	13	13	9.1
Restaurant	1	1	0.5
Kleine hal tbv worstelen	3.5	-	-
	-----	-----	-----
Totaal	17.5	14	9.6

Ontwerpen B.1 / B.2 en C.1 / C.2 en C.3

Deze ontwerpen zijn opgesteld naar aanleiding van een andere architectonische invulling/schets. Op basis van deze schets is gerekend aan een concept waarbij de vier sporthallen voor een groot deel onder het maaiveld liggen (B.1 en B.2). Daarnaast is tevens de optie in beeld gebracht om het gebouw toch niet verdiept te laten uitvoeren, maar op het maaiveld (C.1 en C.2). Een bakconstructie is dan niet noodzakelijk, waardoor de bouwkosten lager uitvallen.

De weergegeven bouwkosten zijn inclusief installaties en exclusief BTW en inrichting van de sporthallen. Ook hier is geen rekening gehouden met de grondkosten en aanpassen infrastructuur.

Bouwkosten (mln)	B.1	B.2	C.1	C.2	C.3
Sporthallen	25,6	25,6	18,9	18,8	10,6
Kleine sporthal tbv worstelen	1,1	-	1,1	-	-
Totaal	26,7	25,6	19,9	18,8	10,6

5.2 Exploitatie

In paragraaf 5.2.1 zal de exploitatie van 8600 m2 sportgebruik in beeld worden gebracht, inclusief een atletiekvoorziening en kleine hal tbv het worstelen. In paragraaf 5.2.2 zal hetzelfde worden weergegeven voor de exploitatie van 5400 m2 sportgebruik. De bouwkosten worden hierbij buiten beschouwing gelaten. In paragraaf 5.3 wordt hier verder op ingegaan.

5.2.1 Exploitatie 8600 m2 sportgebruik

Exploitatielasten 8600 m2 sportgebruik, inclusief voorzieningen atletiek en krachtsport

Lasten (zie toelichting)

Inrichting	f	307.000,-	(1.725.000,- 10 jaar)*
Salarissen		255.000,-	
Huur		117.000,-	
Energie		150.000,-	
Duurzame goederen		30.000,-	
Overige goederen/ diensten		250.000,-	
TOTAAL	f	1.109.000,-	

Baten (zie toelichting)

Huur	f	461.000,-
Overige activiteiten		100.000,-
Pacht		70.000,-

TOTAAL	f	631.000,-

Lasten	f	1.109.000,-
Baten	-	631.000,-

Negatief exploitatiesaldo	f	478.000,-	Huidig negatief saldo (1994)
Overhead		66.000,-	incl overhead f 472.000,-
		-----	(overhead 1994 Catharijne/De Veiling)
TOTAAL	f	544.000,-	

* Rente 7,8 %.

TOELICHTING

Voor wat betreft de exploitatie moet rekening gehouden worden met de kosten voor de inrichting van de hallen. De volgende kostenopzet (exclusief BTW) voor de inrichting gaat onder meer uit van een indooratletiekbaan van 200 meter met een Spikes(SP) bestendige vloer:

Inrichting algemeen:	f	250.000,-	
vier gymzalen:		250.000,-	
Aanleg SP-vloer:		845.000,-	
inrichting atletiek:		100.000,-	
inrichting krachtsport:		50.000,-	
Scheidingsdoek over gehele lengte sporthal		230.000,-	*

	f	1.725.000,-	

De kostenpost voor salarissen ad f 255.000,- is gebaseerd op de salariskosten 1994 voor sporthal De Veiling en Catharijne. Sporthal De Veiling wordt op dit moment gehuurd van het Ontwikkelingsbedrijf (huur: f 65.000,- in 1994). Sporthal Catharijne wordt gehuurd van WPM Beheer (huur f 52.000,- in 1994, waarbij het totale binnenonderhoud en 60 % van de kosten voor het buitenonderhoud voor rekening van de huurder zijn). In totaal wordt een bedrag van f 117.000,- aan huur betaald. Bij de lasten wordt vooralsnog uitgegaan van deze huur. In paragraaf 5.3 komen we nog op deze huur terug.

Berekening baten

Vier sporthallen: 6400 uur (VNG-norm sporthal is 1600 uur per sporthal).
Standaarduurtarief sporthal f 72,- per uur. Totaal inkomsten: f 461.000,-

Verhuur	f	461.000,-
Overige		
activiteiten		100.000,-
Pacht		70.000,-

	f	631.000,-

Het huidige exploitatienadeel tav sporthal De Veiling en Catharijne bedraagt f 472.000,- (inclusief overhead). In deze exploitatie-opzet bedraagt het exploitatie-nadeel f 544.000,-.

Het huidige gebruik van sporthal De Veiling en Catharijne is 3340 uur. Er dient dus voor circa 3000 uur extra verhuurd te worden, uitgaande van de VNG - norm van 6400 uur voor vier sporthallen. In bijlage 3 staan de toekomstige gebruikers voor een accommodatie voor vier sporthallen weergegeven. De DSR stelt dat op basis van deze gebruikers 6400 uur verhuur haalbaar is.

5.2.2 Exploitatie 5400 m2 sportgebruik

Exploitatielasten 5400 m2 sportgebruik exclusief voorzieningen atletiek en worstelen

Lasten (zie de toelichting)

Inrichting	f	45.000,-	(250.000,- 10 jaar)*
Salarissen		255.000,-	
Huur		117.000,-	
Energie		90.000,-	
Duurzame		20.000,-	
goederen			
Overige goederen/ diensten		125.000,-	

TOTAAL	f	647.000,-	

* Inrichting wordt afgeschreven in 10 jaar, rente 7,8 %.

Baten (zie de toelichting)

Huur	f	230.000,-
Commerciële activiteiten		50.000,-
Pacht		60.000,-

TOTAAL	f	340.000,-

Lasten	f	647.000,-
Baten		- 340.000,-

Negatief	f	307.000,-	Huidig negatief saldo (1994)
exploitatiesaldo			incl overhead f 472.000,-
Overhead		66.000,-	Huidige overhead (1994) Catharijne/De
		-----	Veiling
TOTAAL	f	367.000,-	

TOELICHTING

De kosten voor inrichting bedragen:

Inrichting algemeen:	f	125.000,-
Twee gymzalen:		125.000,-

	f	250.000,-

Voor wat betreft de huur is ook in deze uitwerking uitgegaan van f 117.000,- op jaarbasis (huur Sporthal De Veiling en Catharijne 1994).

Berekening baten

Twee sporthallen: 3200 uur (VNG-norm sporthal is 1600 uur per sporthal).
Standaarduurtarief sporthal f 72,- per uur. Totaal inkomsten: f 230.000,-

Verhuur	f	230.000,-
Overige activiteiten		50.000,-
Pacht		60.000,-

	f	340.000,-

Het huidige exploitatienadeel voor sporthal De veiling en Catharijne bedraagt f 472.000,- (1994). In bovenstaande opzet bedraagt het exploitatienadeel f 367.000,-.

5.3 Financiering Bouwkosten

Voor de financiering van de bouwkosten zijn verschillende mogelijkheden. Een voorbeeld is een constructie die ook bij bouw van sporthal Catharijne is toegepast. Begin 1968 aanvaardde de Utrechtse gemeenteraad het voorstel om in het plan Hoog-Catharijne een sporthal te bouwen. De aanleiding hiervoor was de verplaatsing van de Jaarbeursactiviteiten van het Vredenburg naar de Croeselaan. Omdat de op het Vredenburg te slopen Jaarbeursgebouwen voor een deel gebruikt werden voor zaalsporten, moest naar vervangende ruimte worden omgezien.

De Stichtingskosten in 1969 bedroegen f 3.670.000,- waarvan f 1,1 miljoen rechtstreeks ten laste van de gemeente en f 2.570.000,- ten laste van de NV Hoog Catharijne. De gemeente betaalt huur aan de NV Catharijne voor het gebruik van de sporthal en neemt 100 % van het binnenonderhoud en 60 % van de huidige kosten van het buitenonderhoud voor haar rekening.

Kostendragers

- De DSR stelt zich voor dat op basis van de keuze van de stuurgroep een nader onderzoek moet plaatsvinden naar medefinanciering voor het sportgedeelte. Hierbij kan worden gedacht aan een combinatie van woningbouw, bedrijfshuisvesting en parkeergelegenheid met een sportaccommodatie waardoor de bouwkosten voor het sportgedeelte aanzienlijk beperkt kunnen worden. Of vormen van exploitatie waarbij door de gemeente huur en een financiële bijdrage voor het sportdeel wordt ingebracht zoals bij sporthal Catharijne is gebeurd. Dit onderzoek moet in relatie met de ontwikkeling van het totale plangebied uitgevoerd worden.
Op de investeringsplanning voor 1996 is een onrendabel bedrag ad f 1,4 miljoen opgenomen voor renovatie van sporthal De Veiling. Een bedrag ad 2,6 miljoen is tbv De Veiling opgenomen op de lijst voor nieuwe aanmeldingen voor 1996 met planidentificatie, zie bijlage 4. In totaal zou daarmee f 4 miljoen gulden onrendabel beschikbaar zijn om als gemeente in te brengen voor de bouw van een nieuwe accommodatie;
- Tevens zal door de projectgroep UCP aangegeven dienen te worden hoeveel financiële compensatie het vrijkomen van sporthal Catharijne binnen het UCP-plangebied kan opleveren.

6 Samenvatting en conclusies

Voor de DSR is uitgangspunt dat in het kader van woningbouw in Dichterswijk en het Masterplan UCP vervanging van sporthal De Veiling en sporthal Catharijne aan de orde is.

Voor de vervanging van beide sporthallen zijn twee verschillende vormen van compensatie uitgewerkt: één ter grootte van circa 8600 m2 sportgebruik en één ter grootte van circa 5400 m2 sportgebruik.

Op basis van de huidige spreiding van de bestaande gemeentelijke en particuliere indoorsportaccommodaties dient compensatie binnen het huidige plangebied plaats te vinden. De DSR heeft fundamentele kritiek op de lokatiestudie uitgevoerd in opdracht van de Dienst Ruimtelijke Ordening en komt tot de conclusie dat de meest voor de hand liggende lokatie voor de nieuwe accommodatie de van Zijstweg is. Een randvoorwaarde voor vestiging op deze lokatie is dat de parkeerdruk voor de wijk niet toeneemt.

Compensatie ter grootte van circa 8600 m2 sportgebruik (vier sporthallen) is volgens de DSR noodzakelijk als rekening gehouden wordt met:

- compensatie van het huidige gebruik van sporthal De Veiling en Catharijne door onderwijs, georganiseerde sport/topsportevenementen (3340 uur);
- trainings- en wedstrijdfaciliteiten voor de atletiek;
- trainings- en wedstrijdruimte voor het worstelen;
- onzekere toekomst indoorsportcentrum All - Inn, waardoor sportcapaciteit ter grootte van drie sporthallen kan komen te vervallen.

Compensatie ter grootte van 5400 m2 sportgebruik (twee sporthallen) heeft tot gevolg dat:

- op basis van het huidige gebruik (3340 uur) de capaciteit voor twee sporthallen (3200 uur) direct door de gebruikers is op te vullen;
- het bovenstaande heeft tot gevolg dat er voor de atletiek geen mogelijkheden meer zijn. Bij de bouw van twee sporthallen is aanleg van een sprinttrainingsbaan van 60 meter lengte (over de lengte van twee sporthallen) eventueel mogelijk, maar dit zou als consequentie hebben dat er op de avonden voor de andere sporten geen ruimte meer is. Compensatie van de andere gebruikers komt daarmee in het gedrang;
- in het geval van het verdwijnen van drie sporthallen bij indoorsportcentrum All - Inn er direct een gebrek aan capaciteit in de stad ontstaat;
- het worstelen gevestigd blijft in het voorgebouw van De Veiling waar dan een beperkte aanpassing dient plaats te vinden.

In het geval van keuze voor bovenstaand voorstel (5400 m²) zal nader bekeken dienen te worden in hoeverre met name de atletiek nog op een andere wijze gecompenseerd zou kunnen worden.

Op basis van compensatie ter grootte van circa 8600 en 5400 m² sportgebruik zijn verschillende ontwerpen uitgewerkt. De bedoeling van deze ontwerpen is het aangeven van alternatieven en een eerste indruk te geven van de bedragen die met de realisatie gemoeid zijn. De verschillen tussen ontwerpen A en B/C berusten op een andere architectonische invulling/schets van de nieuw te bouwen accommodatie. Verder wordt voor alle ontwerpen de optie worstelen als alternatief aangegeven.

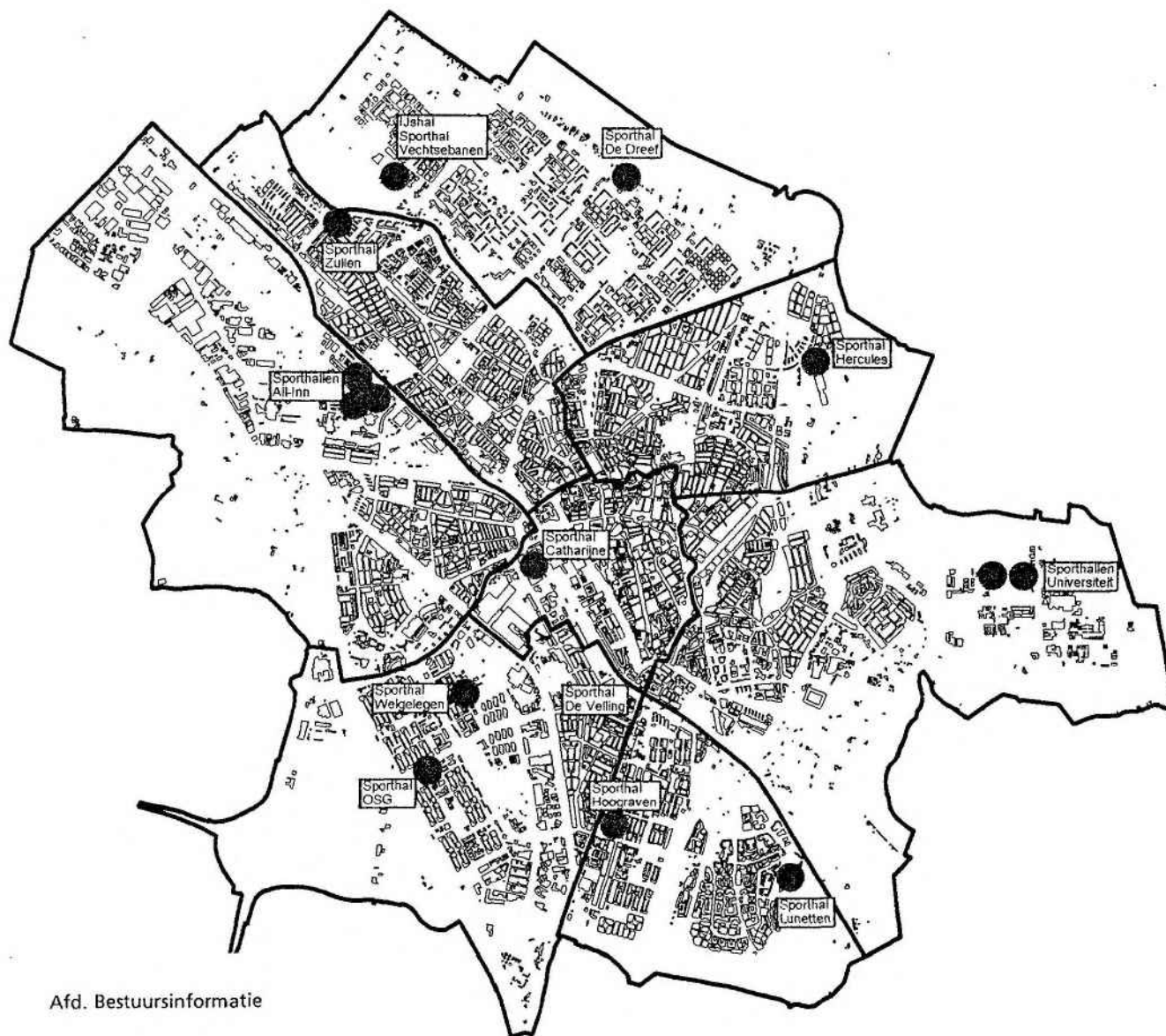
Voor de verschillende ontwerpen worden ramingen gegeven van de bouwkosten exclusief BTW, grondkosten en aanpassen infrastructuur.

De exploitatiegegevens laten de bouwkosten buiten beschouwing. Wel wordt rekening gehouden met de kosten voor de inrichting van de accommodatie, salariskosten, huur, energie, kosten duurzame goederen en onderhoud (overige goederen/diensten). Voor de verhuur wordt uitgegaan van de VNG normen van 6400 uur per jaar voor vier sporthallen en 3200 uur per jaar voor twee sporthallen.

De DSR stelt dat op basis van de keuze van de stuurgroep een nader onderzoek moet plaatsvinden naar mede - financiering voor het sportgedeelte. Hierbij kan worden gedacht aan een combinatie van woningbouw, bedrijfshuisvesting en parkeergelegenheid met een sportaccommodatie waardoor de bouwkosten voor het sportgedeelte aanzienlijk beperkt kunnen worden. Of vormen van exploitatie waarbij door de gemeente huur en een financiële bijdrage voor het sportdeel wordt ingebracht zoals bij sporthal Catharijne is gebeurd. Dit onderzoek moet in relatie met de ontwikkeling van het totale plangebied worden uitgevoerd.

Tevens zal door de projectgroep UCP aangegeven dienen te worden hoeveel financiële compensatie het vrijkomen van sporthal Catharijne binnen het UCP-plangebied kan opleveren.

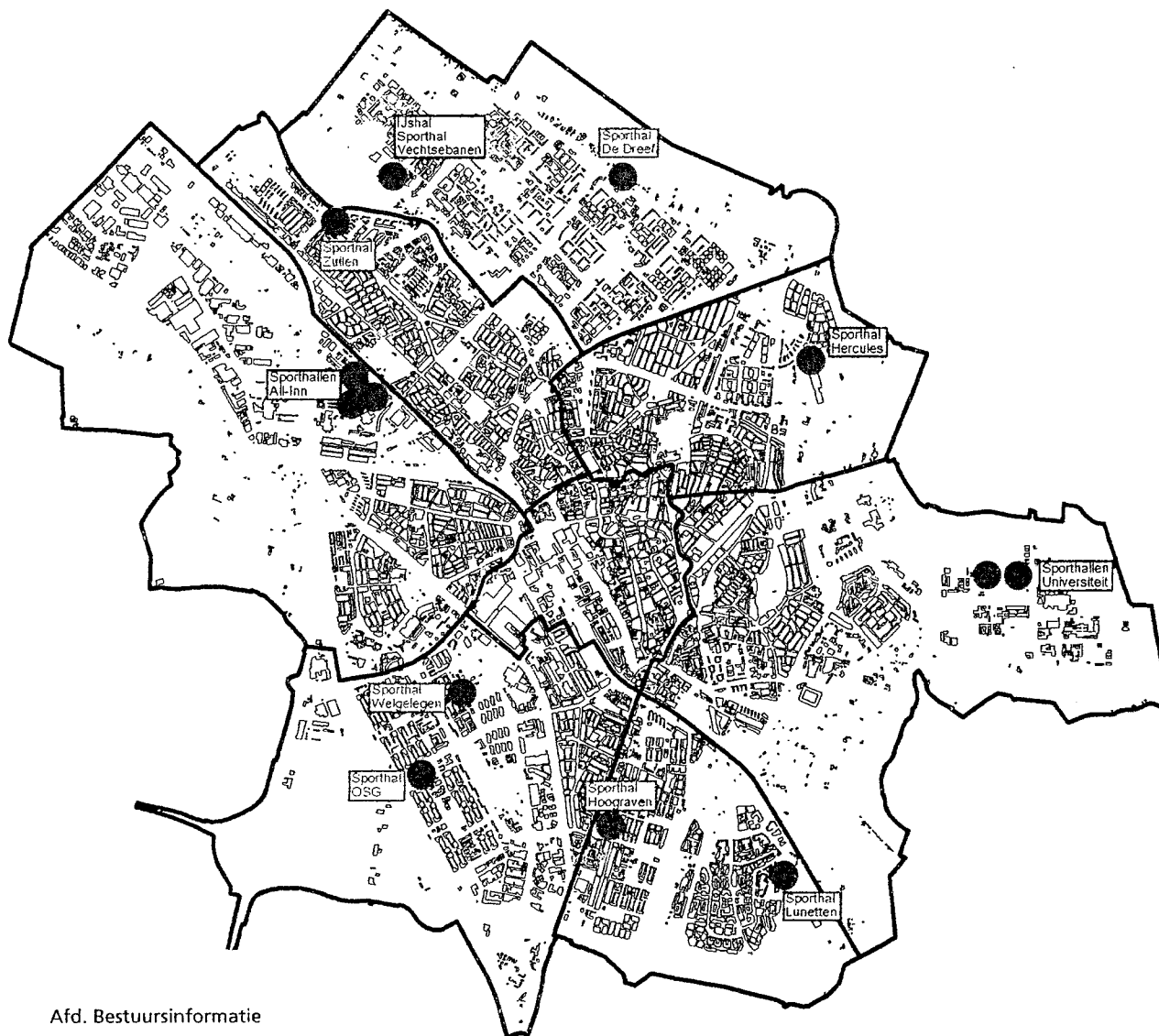
INDOOR-SPORTACCOMMODATIES IN UTRECHT 1995



Bijlage 2

INDOOR-SPORTACCOMMODATIES IN UTRECHT 1995

(exclusief Sporthal Catharijne en Sporthal De Velling)



BIJLAGE 3

Toekomstige gebruikers vier sporthallen

Onderwijs

Gregoriuscollege: zal bij verdwijnen van sporthal Catharijne permanent 1 zaal nodig zijn.

Vondellaancomplex: Vaktechnisch Lyceum Utrecht en Vredenburg, beide scholen hebben aangegeven naast hun eigen accommodaties ook ruimte in te zullen huren bij de gemeentelijke sportaccommodaties. De Hogeschool van Utrecht is nog in onderhandeling met de gemeente, maar heeft wel indoor-sportaccommodatie nodig.

Breedtesport

Atletiek

De atletiek traint op dit moment in sporthal De Veiling. De meest optimale oplossing voor de atletiek is een accommodatie ingericht met een voor de atletieksport geschikte vloer. Voor trainingen heeft de atletiek een capaciteit nodig van twee sporthallen. Voor atletiekwedstrijden een capaciteit van vier sporthallen (200 meter indooratletiekbaan).

Badminton

In sporthal Catharijne wordt momenteel iedere avond ingehuurd door badminton. In het weekend wordt deze hal voornamelijk door basketbal en volleybal gebruikt. Deze sporten dienen opnieuw gehuisvest te worden in een nieuwe sportaccommodatie.

Worstelvereniging

De worstelvereniging heeft op dit moment een eigen club- en trainingsruimte in het voorgebouw van sporthal De Veiling die door de week en in het weekeinde permanent gevuld is. Bij grote evenementen maken zij gebruik van sporthal De Veiling. Zij hebben aangegeven gaarne dezelfde ruimten in een nieuwe accommodatie in te nemen.

Topsport/Evenementen

Een indoorsportaccommodatie van deze grootte is uitstekend geschikt als topsportlokatie. Hierbij wordt gedacht aan een tribunecapaciteit van ongeveer 1500 bezoekers. Vanuit de atletiek is aangegeven dat bij aanleg van een indooratletiekbaan van 200 meter regionale en nationale atletiekwedstrijden gehouden kunnen worden. Ook valt te denken aan zaalvoetbalgala's etc.

Voor wat betreft de exploitatie van de nieuwe sportaccommodatie zal het zwaartepunt echter liggen bij het gebruik door de breedtesport en het onderwijs. In verband met competitieverplichtingen beperkt dat het gebruik voor evenementen. Evenementen zullen in dat opzicht aanvullend zijn.

De verwachting is dat voor grotere evenementen aan een frequentie van niet meer dan 4 à 5 maal per jaar moet worden gedacht.

Verder zijn er op de sportmarkt de volgende ontwikkelingen te bespeuren:

All - Inn

Het huidige gebruik van de sporthallen in All - Inn bestaat voor een belangrijk deel uit zaalvoetbal. De KNVB huurt per jaar bij All - Inn voor 1500 uur aan zaalvoetbal in. Het gaat hierbij alleen om de georganiseerde sporters. Deze uren zijn in te zetten bij een nieuwe sportaccommodatie.

In de investeringsplanning 1996 opgenomen projecten

BIJLAGE 5/5

- De besluiten van de voorjaarsnota 1994 zijn hierin verwerkt.
- De nog te nemen besluiten m.b.t. de marap per 1-5-1994 zijn niet verwerkt

NB: Betreft voorlopig vastgestelde projecten. Het College kan n.a.v. behandeling knelpunten in september nog besluiten tot aanpassingen binnen het vastgestelde volume.

P	Functie nummer	Omschrijving	Dienst	Totaal bedrag	Onrenda- bel	Opmerking
B	002.2.00..	GBA-programma 1995	DBG	500	500	van '95 naar '96
Z	210.0....	Monumentale brug: Bijlhouwerbrug	DSB		3.400	toevoegen
Z	210.0.0350	HOV: fietsroute	DSB	3.500	2.000	van '95 naar '96
Z	210.0.0591	HOV, Kardinaal de Jongweg	DSB	2.625	1.750	van '95 naar '96
H	420.0.0010	Nieuwbouw openb. basisschool Pr. Beatrixln.	OND	1.950	350	VJN 1994: van '94 naar '96
H	421.1.0021	Nieuwbouw, nog nader in overleg met het Rijk te bepalen	OND	5.230	700	
K	530.0.0035	Sporthal de Veiling, bouwtechn. aanpassingen	DSR	1.400	1.400	- VJN 1994: van '94 naar '95
K	530.0.0045	Uitbreiding roei-accomodatie 'De Driewerf'	DSR	0	0	- 1400 naar 1996 2550 vervalt door privatisering (B&W nr. 197, 1-3-1994)
L	540.1.0080	Verbouwing Stadsschouwburg 2e fase	SSB	9.900	9.900	
B	541.1.0005	Huisvesting Archiefdienst	GAD			6850 naar 1997
K	560.1.0005	Mereveld	DSR	500	500	
M	899.0.0020	Prijsaanpassingen voor de hele investeringspl.	FIN	1.000	1.000	
		TOTAAL 1996			21.500	

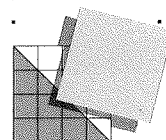
*Nieuwe aanmeldingen voor 1996 met planidentificatie
(in roulatie) die niet zijn opgenomen in bijlage 5/5.*

BIJLAGE 5/6

P	Functie nummer	Omschrijving	Dienst	Totaal bedrag	Onrenda- bel	Opmerking
Z		- Verkeersregelinstanties	DSB		2.200	identificatie 1995: 1100 in 1995 2200 in 1997
K		- Sporthal de Veiling	DSR		2.600	
Z		- Herstel Bakkerbrug	DSB		1.900	
Z		- Herstel Kalisbrug	DSB		2.700	
Z		- Graadt van Roggenweg	DSB		1.995	
Z		Zuidwest - Herinrichting Groenstrook A'dam-Rijnkanaal (totaal 1.800)	DWS		600	voor 1995: 600 aangemeld voor: 1997: 600
		Totaal			11.995	

DEEL II

Reactie DSR op de lokatiestudie Indoor sportcomplex Utrecht, een planologische en ruimtelijke verkenning



DEEL II

REACTIE DSR OP DE LOKATIESTUDIE " INDOOR SPORTCOMPLEX UTRECHT, EEN PLANOLOGISCHE EN RUIMTELIJKE VERKENNING "

MEI 1995

Algemene opmerkingen

In bijgaande planologische ruimtelijke verkenning wordt een aantal potentiële lokaties voor een nieuwe indoorsportaccommodatie behandeld. Hierbij wordt rekening gehouden met een aantal vestigingscriteria waaronder bereikbaarheid en nabijheid. Een groot gemis in deze verkenning is dat:

- voor wat betreft de keuze en beoordeling van de lokaties er op geen enkele wijze een verband wordt gelegd met de spreiding van het huidige aanbod aan indoorsportaccommodaties in de stad. Het wegvallen van de sporthallen Catharijne en De Veiling zorgt voor een gat in het feitelijke aanbod en voor een gat in de spreiding van het aanbod. In de beoordeling van de lokaties wordt hier geen rekening mee gehouden. Er wordt vanuitgegaan dat het hier gaat om een groot complex dat niet in samenhang met de rest van het aanbod "ergens" gelokaliseerd dient te worden;
- in de beoordeling van de lokaties wordt ook geen rekening gehouden met de ligging in engere zin, de mate waarin sporthallen veilig te bereiken zijn. Sommige hallen liggen niet aaneengesloten met de woonbebouwing, bijvoorbeeld sporthal Lunetten en het complex All-Inn. Voor het bezoek aan dergelijke accommodaties kan een drempel bestaan met name voor vrouwen en kinderen;
- de relatie tussen sloop van De Veiling en Catharijne en nieuwbouw is voor wat betreft de tijdsfasering niet als essentiële randvoorwaarde als zodanig benoemd, waardoor de alternatieven weinig realiteitswaarde hebben. In de samenvattende matrix bij de conclusies wordt dit ook duidelijk. Het enige alternatief op de korte termijn is C Het Veilinghavengebied. Er worden daarna twee stedelijke lokaties aangegeven D Merwedekanaalzone en E spoordriehoek Cartesiusweg voor de middellange en lange termijn. Uit de beschrijving van D wordt al duidelijk dat dit geen realistisch alternatief is: "de gemeente is afhankelijk van anderen; het leegkomen van het Defensie terrein, de ontwikkelingen van de Jaarbeurs en de claims voor andere functies waaronder wonen als taak stelling vanuit de overheid (Vinex)". E is pas na 2005 te realiseren. De overgebleven lokaties zijn op de midden of lange termijn pas te realiseren en liggen allen perifeer.
- de ruimtelijke verkenning is volledig gericht op het concept Timmer inclusief woningbouw en bedrijfshuisvesting, terwijl is aangegeven dat van dit concept kan worden afgestapt. Met blokjes wordt het massieve van de accommodatie benadrukt. In dat kader is het voor de beeldvorming helder om het ruimtebeslag ook te projékteren op de huidige lokatie van sporthal De Veiling. Dan zal duidelijk worden dat ongeveer hetzelfde terrein in het plangebied volledig vrijkomt voor woningbouw en de gestelde hoeveelheid woningen voor het totale plangebied gerealiseerd kan worden.

Tevens ontstaat met een andere vormgeving een totaal ander ruimtelijk beeld, waardoor ook het massieve van de accommodatie een andere indruk krijgt. Temeer als men daarbij uitgaat van het ruimtebeslag vanuit de sport en apart het ruimtebeslag vanuit wonen en bedrijfshuisvesting;

- het gebruik van de nieuwe accommodatie is op de eerste plaats bedoeld ter compensatie voor de huidige gebruikers van sporthal Catharijne en De Veiling. Met uitzondering van de atletiek gaat het hierbij om wijkgericht gebruik (onderwijs) en stedelijk gebruik (georganiseerde sport).
De DSR wil voor de atletiek op de eerste plaats een trainingsaccommodatie en geen internationale wedstrijdaccommodatie scheppen. De DSR stelt heel duidelijk geen tweede Houtrust te willen bouwen. De voorgestelde indooratletiekbaan zal geen oplopende bochten krijgen en daarmee niet geschikt zijn voor internationale atletiekwedstrijden.
Door de aanleg van een indooratletiekbaan krijgt de accommodatie tevens een regionale functie. Maar gezien het huidige stedelijk gebruik en gezien de huidige spreiding van het aanbod is vasthouden aan een centrale/stedelijke lokatie voor de DSR een voorwaarde;
- in de conclusies en aanbevelingen wordt tav de lokatie Veilinghaven het volgende opgemerkt: " De lokatie Veilinghaven is vanuit de gestelde woningbouwtaak en de ambitie vanuit de Vinex, niet te combineren met een grote voorziening, ondanks de scores op de andere criteria". Deze conclusie wordt op geen enkele wijze onderbouwd. Niet vanuit een visie op het totale plangebied inclusief het vrijkomende Veilinghalterrein, aantal te realiseren woningen, etc. Hierbij wil de DSR opmerken dat de woningbouwtaak voor het totale plangebied wordt gehandhaafd ook bij realisatie van voorgestelde sportaccommodatie in het Veilinghavengebied.

Onze conclusie is dat deze verkenning onvolledig is, waarbij vooral drie zaken in het oog springen:

- in dit lokatieonderzoek wordt op geen enkele wijze ingegaan op de samenhang tussen de potentiële lokaties en de spreiding van het huidige aanbod gekoppeld aan de consequenties voor de spreiding van het aanbod bij het wegvallen van sporthal Catharijne en De Veiling;
- de relatie tussen sloop van De Veiling en Catharijne en nieuwbouw is voor wat betreft de tijdsfasering niet als essentiële randvoorwaarde als zodanig benoemd, waardoor de genoemde alternatieven weinig realiteitswaarde hebben;
- voor het niet beschikbaar zijn van het Veilinghaventerrein ontbreekt elke onderbouwing.

Naast het bovenstaande volgen hierna nog enige opmerkingen over de feitelijke tekst:

Pagina 2

De DSR vindt compensatie van sporthal Catharijne en De Veiling binnen het huidige plangebied van belang, vooral als daarbij het huidige aanbod aan indoorsportaccommodaties in de stad en de spreiding daarvan over de stad in ogenschouw wordt genomen.

Pagina 4

De Veiling is sinds 1965 in gebruik als sportvoorziening.

De situatie in de Uithof is gewijzigd: er zijn twee nieuwe sporthallen gebouwd, die nu klaar zijn. Deze hallen zijn niet voor regulier onderwijsgebruik ingericht.

Schema pagina 5 is zeer onvolledig, zie de kopie met aanvullingen.

Pagina 6

Het onderscheid tussen georganiseerde sport en sportieve recreatie is niet meer van toepassing. Momenteel is er ook binnen de georganiseerde sport sprake van sportieve recreatie.

De sporthallen worden in dezelfde mate gebruikt voor trainingen als voor wedstrijden. Dit is een onderscheid binnen de verenigingen en niet tussen de verenigingen.

De onderbouwing ontbreekt bij de bewering dat het aandeel onderwijsgebruik in Utrecht laag is in vergelijking met het landelijke beeld.

Aangegeven wordt dat in de toekomst de bezetting van de gemeentelijke sporthallen negatief worden beïnvloed door de uitbreidingsplannen van het particulier initiatief en de verenigingen. Onze constatering is juist dat door veranderingen in milieuwetgeving de particuliere hallen steeds moeilijker hun hoofd boven water kunnen houden.

Pagina 8

In zijn algemeenheid is dit onderdeel nogal fragmentarisch weergegeven. Daarom de volgende aanvullingen:

De Beleidsnota Sport en Recreatie is januari 1994 vastgesteld in de raadscommissie. Kern van het beleid tav sporthallen is als volgt verwoord: in de verschillende stadsdelen (NO, ZO, ZW, NW) dient een evenwichtig aanbod te zijn van elkaar aanvullende indoorsportvoorzieningen. Minstens één multifunctionele standaardhal per stadsdeel en één topsporthal met een stedelijke functie gelegen op een centrumlocatie (A-locatie Catharijnehof). De hallen met een wijkfunctie vormen met de gymnastieklokalen en de voorzieningen in de club- en buurthuizen de basis van het aanbod aan indoorsportaccommodaties.

In de beleidsnota wordt geconstateerd dat gebaseerd op de behoefte aan indoorsportaccommodaties het huidige aanbod (gemeentelijk en particulier) voldoet aan de vraag. Hierbij wordt opgemerkt dat voor wat betreft het centrum als optimale situatie wordt aangegeven: handhaven 1 topsporthal op een centrumlocatie eventueel in combinatie met functies van De Veilinghal.

Ten aanzien van de standaardvoorzieningen van de gemeentelijke sporthallen wordt er van een gecombineerd gebruik uitgegaan: onderwijs, trainingen en wedstrijdsport. Juist vanuit een exploitatieverantwoordelijkheid is een combinatie van onderwijs- en sportgebruik van essentieel belang. De particuliere hallen richten zich met name op de commercieel aantrekkelijke sporten zoals racketsporten en fitness. Het mag duidelijk zijn dat de gemeente een bredere verantwoordelijkheid heeft.

Pagina 10

Particuliere ontwikkelingen

In veel gevallen vinden er ontwikkelingen in samenwerking met de overheid plaats via zogenaamde ppp-constructies. Op dit moment wordt geconstateerd dat een aantal particuliere indoorsportaccommodaties moeite hebben hun exploitatie rond te krijgen.

Bij het verdwijnen van sporthal De Veiling wordt ruimte geschapen voor extra woningbouw. De realisatie van een sportaccommodatie in het Veilinghavengebied staat de gestelde woningbouwtaak voor het totale plangebied niet in de weg.

Pagina 12

Het programma van het sportcomplex moet zich beperken tot de elementen sporthal, worstelruimte, tribunes/kleedkamers en restaurant, zie tevens de opmerkingen hierover op pagina 1/2.

- indooratletiekbaan van 200 meter (inclusief);
- restaurant 1000 m2

Wij merken nogmaals op dat de huidige hallen en de nieuw te bouwen hal tevens een functie hebben voor de wijk (zie onderwijs) naast het stedelijke gebruik (georganiseerde sport). De wedstrijden en evenementen zijn aanvullend voor wat betreft de exploitatie en hebben een regionale functie.

De DSR wil voor de atletiek op de eerste plaats een trainingsaccommodatie en geen internationale wedstrijdaccommodatie scheppen. De DSR stelt heel duidelijk geen tweede Houtrust te willen bouwen. De voorgestelde indooratletiekbaan zal geen oplopende bochten krijgen en daarmee niet geschikt zijn voor internationale atletiekwedstrijden.

Door de aanleg van een indooratletiekbaan krijgt de accommodatie tevens een regionale functie. Maar gezien het huidige stedelijk gebruik en gezien de huidige spreiding van het aanbod is vasthouden aan een centrale/stedelijke lokatie voor de DSR een voorwaarde.

Pagina 14

Naast bereikbaarheid en nabijheid moeten ook de elementen spreiding en de relatie tussen sloop van De Veiling en Catharijne en nieuwbouw voor wat betreft de tijdsfasering (voor 2000) als vestigingscriterium worden benoemd.

Pagina 18

Het sportcomplex kent een ander grondbeslag dan 120 bij 170 meter, zie voorgaande opmerkingen. De term megabouwblok en de wijze van uitbeelden in deze studie krijgen een zeer suggestief karakter.

De opmerking mbt de herkenbaarheid van de sportvoorziening bevestigt nogmaals dat in deze studie met name is uitgegaan van het concept Timmler, terwijl ook een totaal andere architectonische vormgeving van een dergelijke multifunctionele voorziening mogelijk is.

De combinatie woningen, commerciële ruimten en indoorsportcomplex is in de praktijk diverse malen gerealiseerd.

Lokatie A

Ontwikkelingen: het UCP heeft aangegeven sporthal Catharijne niet in de plannen te willen inpassen.

Lokatie B

Deze lokatie is niet relevant en wel om de volgende redenen:

- bouwtechnisch: steunpilaren in ruimte, waardoor niet geschikt voor sportbeoefening;
- kosten voor verwerving te hoog;
- geen ontsluiting.

Lokatie C

Bereikbaarheid

Het Veilinghavengebied is goed bereikbaar met openbaar vervoer.

Ontwikkelingen

Binnen het plangebied zijn mogelijkheden voor een sportvoorziening in combinatie met functies van de Jaarbeurs.

Ruimtelijke inpasbaarheid

De nieuwe sportaccommodatie kan mede dienen als geluidsafscherming tussen de te reconstrueren van Zijstweg en de rest van de wijk. De woningbouwtaak voor het totale plangebied wordt gehandhaafd ook bij realisatie van voorgestelde sportaccommodatie in het Veilinghavengebied.

Lokatie D

Ontwikkelingen

Voor wat betreft de tijdsfasering bestaat grote onzekerheid.

Lokatie E

Ontwikkelingen

De ontwikkeling van woningbouw in dit gebied is zeer onzeker. Realisatie pas op de lange termijn.

Lokatie F

Ontwikkelingen

Verplaatsing van camping De Berekuil is op dit moment niet aan de orde.

Lokatie G

Overige aspecten

Deze lokatie is in feite niet realistisch gezien het gegeven dat sporthal Lunetten op een steenworp afstand ligt van de beoogde lokatie.

Lokatie H

Bereikbaarheid

Bereikbaarheid met openbaar vervoer goed ?

Overige aspecten

Combinatie met woningbouw is niet aan de orde hetgeen een accommodatie op deze lokatie qua sociale veiligheid niet aantrekkelijk maakt.

Lokatie I

Ontwikkelingen

Deze lokatie is voor de Projektgroep Planontwikkeling Multifunctionele Accommodatie Oudenrijn Utrecht niet acceptabel, omdat deze lokatie pas na 2005 beschikbaar komt.

Pagina 30

Wijk-, stedelijk- en regionaal gebruik dient genuanceerd te worden, zie vorige opmerkingen.

Het afwijzen van de lokatie Veilinghaven wordt op geen enkele wijze onderbouwd. Verder is volgens de DSR de relatie tot de gestelde woningbouwtaak en ambitie vanuit Vinex niet relevant als tevens de vrijgekomen ruimte op het Veilingterrein cq het totale plangebied in beschouwing wordt genomen.

Pagina 32

De optie van een "tijdelijke" opblaashal op een van de outdooratletiekbanen blijkt momenteel technisch niet haalbaar te zijn. Een opblaashal ter grootte van de helft van de outdooratletiekbaan kost f 600.000,- (aanschafkosten).