

Bijlage 2 bij Raadsbrief 'Locatieonderzoek sporthal Utrecht
Noordoost-Analyse van de zorgvuldigheid van het proces'

1. Toelichting kostenplaatje en financiële afweging

Hieronder staat de tabel die is gehanteerd bij het maken van de (ruwe) afweging op criterium kosten. Deze tabel is geen volledige doorrekening van alle kostenverhogende aspecten, omdat een exacte raming van deze kosten buiten de scope van het ruimtelijk locatieonderzoek viel. De afweging was in eerste instantie op basis van ruimtelijke aspecten. De tabel geeft met name inzicht in de kosteneffecten van de verschillende locaties m.b.t. de gemeentelijke velden. Dat betreft bijvoorbeeld kapitaalvernietiging, boekwaarden, noodzakelijke aanleg van (kunstgras)velden en tennisbanen en sloop en nieuwbouw van kantines/kleedaccommodaties. Een deel van deze kosten is bekend en een deel is ingeschat op basis van ervaringsgegevens.

Bij de A1, A3 en A4 locaties, waarbij de grond eigendom van Hercules is, en de C-locaties, waarbij een deel van de grond eigendom van Sporting is, zijn deze kosteneffecten niet volledig in beeld gebracht. Bij deze locaties moet ook nog rekening gehouden worden met vergoeding van de grondwaarden en/of boekwaarden tennisbanen en kosten voor een tijdelijke situatie.

Overzicht bijkomende kosten (2019)

Omschrijving	Varianten rondom Hercules				Varianten rondom Sporting					Varianten sporthal gecombineerd met bestaande voorzieningen Sporting					Variant bij VV Voorwaarts	
	A1	A2	A3	A4	B1	B2	B3	B4	B5	C1	C2	C3	C4	C5	D1	
Taxatiewaarde tennispark 6 banen (schatting)			N.B.	N.B.												
Aanleg 2 tennisbanen	120.000															
Aanleg 6 tennisbanen			360.000													
Boekwaarde grasveld		nihil ?														
Aanleg half veld		250.000														
Boekwaarde trainingsstrook			nihil *	nihil *										N.B.		
* = aanname veld in principe afgeschreven																
Boekwaarde korfbalveld					nihil					nihil						
Zendmast verplaatsen					50.000		50.000			50.000		50.000				
Let op: additionele kosten; derving inkomsten Sporting !!!																
Boekwaarde half kunstgrasveld (deels herbruikbaar)						235.000	235.000	nihil	235.000		235.000	235.000		235.000		
Boekwaarde kunstgrasveld							470.000	182.000	332.000		470.000	470.000	182.000	470.000		
Aanleg kunstgrasveld(en)							500.000	500.000	500.000		500.000	500.000	500.000	1.000.000		
Aanleg half kunstgrasveld									100.000		250.000	250.000				
Aanleg toegangsbrug																
Sloop kantine en kleedacc.										200.000	200.000	200.000	200.000	200.000		
Taxatiewaarde kantine Sporting (schatting)										1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000		
Nieuwbouw kantine/kleedacc. Sporting (ca. 1.000 m² als bestaand)										1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.600.000		
aanname bouwkosten: € 1600,- p/m²																
Totaal extra kosten	120.000	250.000	360.000	0	50.000	235.000	1.255.000	682.000	1.167.000	2.850.000	4.255.000	4.305.000	3.482.000	4.505.000		

2. Eerder verkende locaties

In oktober 2016 zijn in het gebiedsteam verschillende opties verkend voor de nieuwe sporthal, waarbij een combinatie met onderwijs de voorkeur had. De locaties die zijn verkend, zijn:

Winklerlaan (Tuindorp-oost): ter hoogte van SO Fier

Locatie midden in een woonbuurt en daarmee minder geschikt voor groot bouwvolume. Bestemmingsplanaanpassing was al in ontwikkeling, een sporthal was ruimtelijk niet in te passen op de beoogde locatie bij de school.

Wevelaan (Tuindorp-oost): vlakbij basisscholen De Regenboog en De Beiaard

Locatie midden in woonbuurt en daarmee minder geschikt voor groot bouwvolume, uitbreiding parkeerplekken en meer publiek. Gekozen is daarom voor gymzalen.

Kögliaan (Voordorp)

Woningbouw noodzakelijk ter bekostiging van doorschuifoperatie opslagterrein Stadswerken en scouting. Geen mogelijkheid voor sporthal.

Tuincentrum Overvecht (Overvecht-Zuid)

Ligt niet in Noordoost, bereikbaarheid is niet goed voor (school)jeugd. Nieuwe sporthal aan de Loevenhoutsedijk al in ontwikkeling.

Hengeveldstraat (Tuinwijk-Oost)

De kavel van RTV Utrecht kwam toch niet vrij.

Tweede cricketveld van Hercules (Voordorp)

Vermindering van benodigde sportcapaciteit (cricket) en te grote afstand tot bestaande accommodaties.

Diverse locaties in de Voorveldse Polder

O.a. het opslagterrein van Stadsbedrijven aan de Biltse Rading. De scouting werd naar deze locatie verplaatst (vanaf de Kögliaan) en verviel als optie. Gezien het karakter van het gebied en de gevoeligheid m.b.t. gebouwde voorzieningen in de Voorveldse Polder, is alleen de locatie bij Sportpark De Berenkuil (Voorwaarts) meegenomen in de QuickScan.

Rijnsweerd

Rijnsweerd is afgefallen omdat dit in de wijk Oost ligt en daar voldoende binnensport capaciteit aanwezig is.

Algemene suggesties over zoeken naar een locatie op bedrijfsterreinen

Dit is niet overgenomen, omdat bereikbaarheid (sociaal veilig) voor jeugd belangrijk is en omdat er geen concrete locaties bekend waren.

Met het afvallen van bovenstaande locaties bleven er geen andere locaties over in Noordoost dan in het locatieonderzoek zijn meegenomen.