

Quick scan locaties Utrecht



19 september 2018

Kenmerk

Versie 0.9

Inhoud

1	Samenvatting	3
2	Inleiding	4
2.1	Aanleiding	4
2.2	Aanpak quick scan	4
2.3	Vervolg	4
3	Geschikte locaties	5
3.1	Nieuw zwembad met twee baden	5
3.2	Standalone les/instructiebad	6
4	Bijlagen	8
4.1	Eisen en programma	8
4.2	Kavelpaspoort Noordzijde Maximapark	10

1 Samenvatting

Het blijkt lastig om geschikte ruimte te vinden in de stad die zich voor deze functionaliteit leent. De ruimte in de bestaande stad is schaars en de ruimtelijke claims groot. Deze quick scan gaat sec in op de geschikte locaties voor een nieuw zwembad. De afweging op welke locatie een zwembad gerealiseerd moet worden is geen onderdeel van dit onderzoek.

Voor een geheel nieuw zwembad bestaande uit twee wedstrijd/doelgroepenbaden van 25x16 meter naar analogie van zwembad Fletiomare is één geschikte locatie gevonden in de wijk Vleuten-De Meern. Aan de noordzijde van het Maximapark aan de Componistenlaan zijn twee percelen beschikbaar voor onder andere de functie recreatie die zich lenen voor de invulling door een nieuw zwembad. Hier is ruimte, maar de ruimte is wel beperkt en de wijze van inpassing is een nadere uitwerkingsopgave. In de directe omgeving bevinden zich een scouting, een klimcentrum, een kinderopvang en een school en aan de overzijde van de weg bevinden zich sportvelden.

Voor een Standalone les/instructiebad van minimaal 10x20 zijn twee ruimtelijke reserveringen gemaakt. Indien hier behoefte aan blijkt te zijn dan kan dit verder uitgewerkt worden.

1. In de Merwedekanaalzone worden nu plannen gemaakt voor een geheel nieuwe hoog stedelijke woonwijk. Een les/instructiebad in de plint wordt meegenomen als optie. Voorwaarden zijn multifunctioneel, autoluw en in de plint met woningen erboven.
2. In Leidsche Rijn Centrum Oost kan onderzocht worden wat de mogelijkheden zijn om een les/instructiebad te integreren in de planontwikkeling van een school voor voortgezet onderwijs.

Naast deze opties speelt er een pril particulier initiatief die in de omgeving Oudenrijn een nieuw zwembad wil vestigen. De gesprekken bevinden zich in een oriënterende fase.

2 Inleiding

Voor u ligt de quick scan locaties Zwembad Utrecht. Hierin zijn alle mogelijke locaties in de Gemeente Utrecht voor een nieuw zwembad onderzocht en de ruimtelijke voorwaarden in beeld gebracht.

2.1 Aanleiding

Bij de vaststelling van de zwemvisie op donderdag 8 maart 2018 door de raad is Motie 62 “Niet of, maar waar” unaniem door de Raad aangenomen. In deze Motie wordt het college verzocht om te onderzoeken waar, wanneer en hoe extra zwemwater gerealiseerd kan worden in de vorm van een extra Utrechts zwembad. Aanleiding voor de motie is de significante groei van inwoners de komende jaren, de signalen van zwemverenigingen over het gebrek aan voldoende zwemwater op piekuren en de beoogde doelen in de zwemvisie die een toename van het gebruik van zwemwater nastreeft. Parallel aan deze quick scan vindt een onderzoek plaats naar de huidige én toekomstige zwemwaterbehoefte van de inwoners van Utrecht. Daarnaast wordt uitbreiding van de huidige zwembaden onderzocht.

2.2 Aanpak quick scan

Voor de quick scan is de interne organisatie (o.a. Ruimte, UVO, grondzaken) breed bevroegd op mogelijkheden. De eerste resultaten inclusief een inschatting van de haalbaarheid zijn teruggelegd bij alle betrokkenen en op basis van de feedback verder aangescherpt. Deze quick scan gaat sec in op de geschikte locaties. De afweging op welke locatie een zwembad gerealiseerd moet worden is geen onderdeel van dit onderzoek.

2.3 Vervolg

In augustus komen de resultaten van het zwemwaterbehoefte onderzoek, het onderzoek naar de uitbreidingsmogelijkheden van de huidige zwembaden en deze quick scan samen. Op basis van de behoefte en de mogelijkheden wordt een integraal advies opgesteld en ter besluitvorming aan het college aangeboden. De raad wordt over de resultaten geïnformeerd tijdens de programmabegroting.

3 Geschikte locaties

3.1 Nieuw zwembad met twee baden

Voor een nieuw zwembad naar analogie van Fletiomare is aan de Noordzijde van het Maximapark in Vleuten-De Meern ruimte. Hier kan circa 4.000m² bebouwd oppervlak gerealiseerd worden voor realisatie van een zwembad bestaande uit twee wedstrijd/doelgroepenbaden van 25x16 meter. De ruimte is beperkt en nader onderzoek naar inpassing kan betekenen dat bijvoorbeeld de nevenruimtes (bijvoorbeeld kantoor, tribune, personeelsruimte) boven het zwembad worden ingepast. Dit zijn nadere uitwerkingsopgaven.

Fletiomare bevindt zich aan de zuidkant van het Maximapark. De nieuwe locatie met onder andere bestemming recreatie bevindt zich aan de Noordzijde van het park tegen de Haarrijnseplas aan. Zie kavel 3 en 4 in onderstaande afbeelding. Het kavel is voor het geschetste programma aan de krappe kant. Ook parkeren is een aandachtspunt. Parkeren voor auto's is gedeeld en fietsparkeren gebeurt op de eigen kavel.



De locatie is ingericht op recreatie en is met fiets en auto goed te bereiken. De manege gaat op termijn weg, ernaast bevindt zich een klimhal, een basisschool met kinderopvang en een scouting. Aan de overzijde zijn de voetbalvelden van C.O.V. Desto gesitueerd. Synergie met de omgeving lijkt mogelijk en

een zwembad misstaat op deze locatie niet. De bestemming staat een zwembad met een maximale bouwhoogte van 15 meter toe. Het entreeplein is gedeeld eigendom van de verschillende gebruikers. In de bijlage is het programma van Fletiomare opgenomen en vertaald naar de geldende duurzaamheidseisen.

3.2 Standalone les/instructiebad

Uitgangspunt is bebouwd oppervlak van 1.100 m². Insteek gemeentelijk of particulier initiatief.

- In de Merwedekanaalzone worden nu plannen gemaakt voor een geheel nieuwe hoogstedelijke woonwijk. Een les/instructiebad in de plint wordt meegenomen als optie. Indien hier behoefte aan blijkt te zijn dan kan dit meegenomen worden in de verdere uitwerking. Voorwaarden zijn multifunctioneel, autoluw en in de plint met woningen erboven.
- In Leidsche Rijn Centrum Oost kan onderzocht worden wat de mogelijkheden zijn om een les/instructiebad te integreren in de planontwikkeling van een school voor voortgezet onderwijs. Dit is wel afhankelijk van de uitwerking van de planuitwerking en inpassingsmogelijkheden in combinatie met de VO-school op deze plek. In november komt hier meer duidelijkheid over. De ontwikkeling van een instructiebad kan ook door een particuliere aanbieder opgepakt worden.

Voor beide locaties geldt dat wenselijkheid en haalbaarheid (technisch en financieel) nader onderzocht moeten worden.

Daarnaast is er één particulier initiatief in Oudenrijn. Ondernemer is in gesprek met initiatiefgroep voor realisatie van een zwembad op zijn terrein. Initiatief bevindt zich in een oriënterende fase en nu nog geen inschatting te maken van haalbaarheid.

In overzicht ziet dit er als volgt uit:

Criteria	Locatie zwembad Noordzijde Maximapark	Locatie standalone Merwedekanaalzone	Locatiestandalone Leidsche Rijn Centrum
Beschikbare ontwikkelingsruimte op bestaande locatie	Kavel van circa 4.600 m2 met een bouwvlak van circa 4.000m2 en parkeren op gemeenschappelijk parkeerterrein	ntb	Kavel van circa 1030 m2
Eigendomspositie	Gemeente Utrecht (B19)	ntb	Gemeente Utrecht (B19)
Beschikbaarheid / planning	Per direct	ntb	Onderzoek naar de haalbaarheid van de realisatie van dit zwembad is alleen mogelijk als dit niet leidt tot vertraging in de planontwikkeling van de VO-school.
Ligging t.o.v. verzorgingsgebied	Voornaamste verzorgingsgebieden Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern	Voornaamste verzorgingsgebieden Zuid, Zuidwest, Binnenstad	Voornaamste verzorgingsgebieden Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern en West
Bereikbaarheid en veiligheid	Met auto en fiets goed te bereiken. Met OV nu minder goed te bereiken. Parkeren gedeeld en fietsparkeren op eigen kavel.	Met fiets en OV goed bereikbaar. Auto op afstand.	Met Fiets en OV goed bereikbaar. Autobereikbaarheid afhankelijk van definitieve locatie.
Financiën (grondverwerving / bouw)	Ntb, eerste inschatting 10 miljoen.	Ntb, hoogstedelijke inpassing en gestapelde bouw kunnen financiële haalbaarheid ondermijnen	ntb, hoogstedelijke inpassing kan leiden tot flinke extra investeringen
Duurzaamheid/Milieu	ntb	ntb	ntb
Bestemmingsplan aanpassing nodig	Ja	Bestemmingsplan moet nog uitgewerkt worden dus kan meegenomen worden.	Ja

4 Bijlagen

4.1 Eisen en programma

Nieuw zwembad met twee baden

Ruimte	Totaal
Entree/kassa/hal	88
Berging Peuter-/Kleuterbassn	10
Berging doelgroepenbad	20
Berging wedstrijdbad	20
Toiletten natte deel	24
Toiletten bezoekers	16
Kleedruimte en doucheruimte	416
EHBO-ruimte	15
Tribune	150
Horecavoorziening	200
Managerruimte	30
Kantoorruimten	45
Kleedruimte personeel (incl doucheruimte)	42
Toiletten personeel	6
Personeelsruimte	50
Vergaderzaal/verenigingsruimte	20
Clubruimte	25
Kopieer- en serverruimte	10
Zwemzaal (2 baden van 25x16)	1980
technische ruimten	400
<i>Totaal</i>	<i>3.567</i>
Aanvullende technische ruimtes conform huidige eisen	200
Toeslag netto – bruto (afgerond)	+22%
TOTAAL (AFGEROND) in m2 gebouwd oppervlak*	4500
Fietspp *	214 fietsparkeerplaatsen
Autoparkeren**	86 – 70 parkeerplaatsen

*Huidig programma Fletiomare vertaald naar de geldende duurzaamheidseisen.

Standalone instructiebad

Ruimte	Instructiebad FOOTPRINT		
	Aantal	Opp.	Totaal
centrale entree	1	20,0	20,0
miva-toilet	1	4,0	4,0
toiletten	2	1,5	3,0
receptie / backoffice	1	20,0	20,0
keuken / opslag / container	–	–	20
horeca	–	–	90
kantoor / vergaderruimte	–	–	20
personeelskleden / -ruimte	–	–	20
berging / werkkast	1	9,0	9,0
make-upnis	2	1,0	2,0
berging zwemzaal	1	20,0	20,0
kleedruimten	2	20,0	40,0
kleedcabines indiv.	–	1,4	–
toiletten zwemzaal	4	1,5	6,0
douches	10	1,5	15,0
instructiebad 10 x 20, incl. perron	1	375,0	375,0
technische ruimten lucht / waterbeh. Kan in kelder/ verdieping/dak? onvoorzien	–	–	240
trafo / gaskast / HVK	1	20,0	20,0
Toeslag netto – bruto (afgerond)	20%		+20%
TOTAAL (AFGEROND) in m2			1109
Fietspp *		54	45–87
Autoparkeren**		17–22	170–440
			1314–1636

* = obv dubbellaags met uitrijmogelijkheid.

** = obv inschatting haaksparkeren aan beide zijden van de weg per auto 2,5 meter, breedte weg (6m) inclusief pp (2x5) 16 meter. Bandbreedte ivm verschil in parkeernormen per rayon.

Exclusief

- terrein
- ontsluiting
- luifel / entree ext.

4.2 Kavelpaspoort Noordzijde Maximapark

