

Bijlage
haalbaarheidsonderzoek
sportaccommodaties Wormer

datum
20 november 2020

geschreven door
Treem

opdrachtgever
Gemeente Wormerland

aantal pagina's
9

versie / status
1.0 / definitief

ons kenmerk
n2019.118.002



bijlage I – inpassingsstudie sportpark Trickelsoord

Onderstaande uitwerking betreft een uitgebreide toelichting op de uitgevoerde inpassingsstudie naar de mogelijkheden van een nieuwe sporthal op sportpark Trickelsoord. Deze bijlage hoort bij het haalbaarheidsonderzoek sportaccommodaties Wormer van d.d. 20 augustus 2020 en het document “Inpassingsstudie sportpark Trickelsoord”.

In deel I van de notitie wordt ingegaan op de potentiële locaties en de benodigde capaciteit en functionaliteit voor een nieuwe sporthal in Wormer. Dit is separaat van elkaar uitgewerkt, maar in de praktijk worden deze aspecten ‘samengevoegd’ en dat leidt tot vele mogelijkheden voor een nieuwe sporthal.

Specifiek voor de mogelijke nieuwbouw op sportpark Trickelsoord was het de wens om nader te bezien of de inpassing van een nieuwe hal fysiek wel mogelijk is. In deze bijlage wordt daar nader op ingegaan, aan de hand van:

1. algemene overwegingen nieuwe sporthal in Wormer;
2. toelichting variabelen inpassingsstudie;
3. uitkomsten van de inpassingsstudie;
4. plan korfbalvereniging Groen-Geel.

1. algemene overwegingen nieuwe sporthal in Wormer

De belangrijkste overwegingen ten aanzien van de fysieke inpassing van een sporthal ter vervanging van de huidige Sporthallen Wormer, zijn:

- locatie: huidige locatie of sportpark Trickelsoord;
- capaciteit: nieuwbouw van 4 of 6 zaaldelen;
- functionaliteit: wel of niet geschikt voor topkorfbal.

Vanuit de locatie-analyse zijn de huidige locatie (Spatterstraat) en sportpark Trickelsoord als geschikte locaties aangemerkt. Als het gaat over de benodigde oppervlakte van een accommodatie, gelden er in beginsel geen belemmeringen voor de locatie aan de Spatterstraat, omdat in de huidige situatie Sporthallen Wormer ook over zes zaaldelen beschikt.

Noot: wel is het huidige bestemmingsplan met het beschikbare bouwvlak en de maximale bouwhoogte bij nieuwbouw een aandachtspunt, maar dat wordt in deze bijlage buiten beschouwing gelaten.

Inpassing van een sporthal op sportpark Trickelsoord vergt meer aandacht, vanwege:

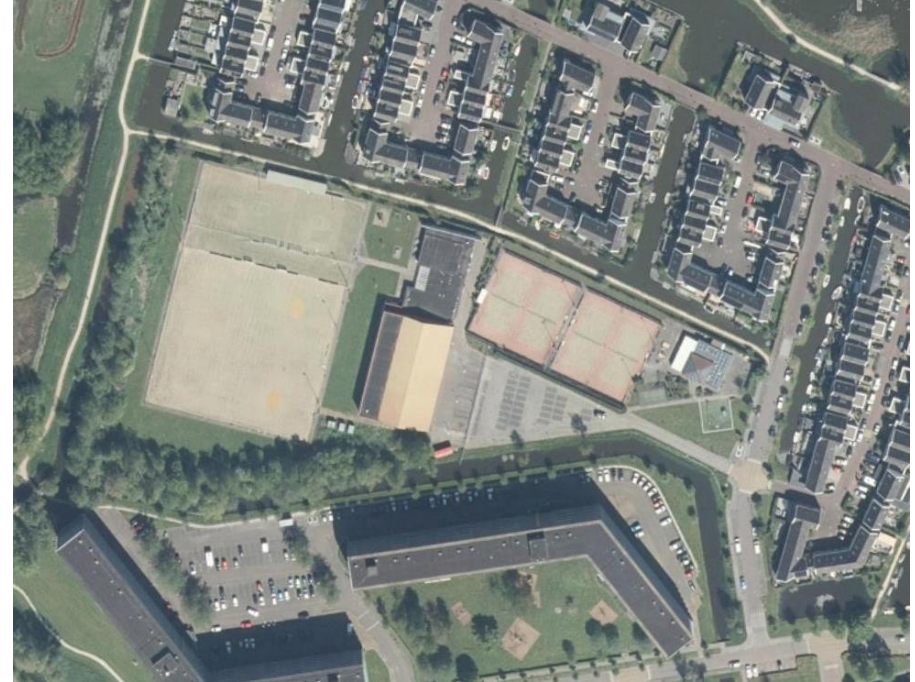
- de bestaande sporthal, kleedkamers en kantine van Groen-Geel;
- de ligging van de bestaande buitenvelden;
- de ligging van de tennisvereniging LTC de Poelstars;
- de beschikbare parkeervoorzieningen;
- de woningbouw rondom het sportpark;
- de vorm van de kavel.

De realisatie van een tweede sporthal bij sportpark Trickelsoord, ter vervanging van de huidige Sporthallen Wormer, roept dan ook de vraag op in hoeverre een aanvullende hal op sportpark Trickelsoord wel mogelijk is.

Er heeft daarom een inpassingsstudie plaatsgevonden waarbij de primaire fysieke kenmerken voor een nieuwe sporthal (denk aan lengte, breedte, oppervlakte, hoogte) en de bestaande situatie van het perceel zijn meegenomen. Daarbij geldt tevens als wens het voorkomen van een periode waar nieuwbouw pas kan plaatsvinden ná sloop van de bestaande accommodaties, omdat Groen-Geel daardoor gedurende langere tijd geen accommodatie tot de beschikking heeft.

Hierna wordt ingegaan op de variabelen die bij de inpassingsstudie zijn meegenomen.

luchtfoto sportpark Trickelsoord



2. toelichting variabelen inpassingsstudie

De opgave om een nieuwe, tweede sporthal bij sportpark Trickelsoord te realiseren, mag uitdagend genoemd worden. Uitdagend, vanwege de kenmerken van een sporthal en de bestaande situatie van het perceel. De variabelen zijn als volgt:

variabele: fysieke kenmerken sporthal

Ten aanzien van de capaciteit en functionaliteit van een nieuwe sporthal in Wormer kan onderscheid gemaakt worden in de volgende variabelen:

- capaciteit: nieuwbouw van 4 of 6 zaaldelen;
- functionaliteit: wel of niet geschikt voor topkorfbal.

De verschillen in functionaliteit hebben hoofdzakelijk betrekking op de grootte van de sportvloer en de vrije hoogte, namelijk:

	sporthal met basisfunctionaliteit	sporthal geschikt voor topkorfbal
grootte sportvloer*	44,2 x 24 meter	48 x 28 meter
vrije hoogte	7 meter	9 meter

* o.b.v. een sportvloer met een combiveld voor korfbal (3 zaaldelen)

Daarnaast zijn er verschillen in ondersteunende ruimten, zoals de aanwezigheid en / of grootte van juryruimte, berging, toeschouwerscapaciteit, entree en horeca, multifunctionele ruimten, etc.

Als capaciteit en functionaliteit met elkaar 'gecombineerd' wordt, ontstaan de volgende vier varianten:

	capaciteit	functionaliteit
1	4 zaaldelen	sporthal met basisfunctionaliteit
2	4 zaaldelen	sporthal geschikt voor topkorfbal
3	6 zaaldelen	sporthal met basisfunctionaliteit
4	6 zaaldelen	sporthal geschikt voor topkorfbal

variabele: inrichting perceel

Naast de varianten met onderscheid naar capaciteit en functionaliteit, is bij de inpassingsstudie ook gekeken naar de mogelijkheden op het perceel, waarvan eerder al de complexiteit is aangegeven (§ 1).

Bij de inpassingsstudie is ook onderscheid gemaakt naar:

1. behoud of nieuwbouw van de bestaande sporthal van Groen-Geel;
2. behoud of verplaatsing van de buitensportvelden.

Noot: het behoud van de huidige hal is primair aan Groen-Geel als huidige gebruiker, maar gezien de leeftijd van die sporthal (gebouwd in 1980) en de wensen van Groen-Geel wordt dit als onderdeel van de inpassingsstudie meegenomen.

Dit leidt tot de volgende vier varianten met betrekking tot de inrichting op het perceel:

#	nieuwe sporthal ter vervanging van Sporthallen Wormer	huidige hal Groen-Geel*	buitenvelden
1	ja	behouden	behouden
2	ja	behouden	verplaatsen
3	ja	nieuwbouw	behouden
4	ja	nieuwbouw	verplaatsen

* de huidige hal van Groen-Geel beschikt over drie zaaldelen.

Bij een nieuwe sporthal, zowel ter vervanging van de huidige Sporthallen Wormer als ter vervanging van de huidige sporthal van Groen-Geel, is daarom in de inpassingsstudie uitgegaan van een sporthal met een beschikbaarheid van (4+3) 7 of (6+3) 9 zaaldelen.

aanvullend uitgangspunt inpassingsstudie:

Een belangrijk aandachtspunt bij de inpassingsstudie is dat als uitgangspunt is gehanteerd dat de fusie van de drie tennisverenigingen heeft plaatsgevonden, waarbij tennisvereniging LTC de Poelstars verhuist naar een andere locatie in Wormer. Daardoor komt ruimte beschikbaar voor herinrichting van het gebied met een nieuwe sporthal en bijbehorende infrastructuur (parkeren).

De 'tennisfusie' is tijdens de oplevering van dit haalbaarheidsonderzoek nog niet definitief. Besluitvorming bij de tennisverenigingen dient nog plaats te vinden. Indien een fusie van de drie tennisverenigingen niet doorgaat, is de inpassing van een tweede sporthal op sportpark Trickelsoord niet wenselijk.

3. uitkomsten inpassingsstudie

De combinatie van de variabelen (fysieke kenmerken van een sporthal en de inrichting op het perceel) zorgt voor tal van mogelijkheden.

Bij de beoordeling van de inpassingsscenario's zijn de mogelijkheden daarom primair getoetst aan de hand van:

- de fysieke inpassing op het perceel;
- de interne routing en logistiek van de accommodatie;
- de bereikbaarheid van de accommodatie en beschikbaarheid van parkeervoorzieningen;
- de fasering van inpassing en gevolgen voor gebruikers sporthal Groen-Geel en buitensportvelden;
- de afstand tussen nieuwe sportvoorziening en woningbouw;
- de aanvullende kosten voor herinrichting van het perceel.

Hierbij wordt opgemerkt dat veel pas definitief tot uitdrukking komt in het ontwerp van de accommodatie (mits uiteraard wordt besloten tot nieuwbouw op sportpark Trickelsoord).

Op basis van de uitgevoerde inpassingsstudie en in afstemming met de gemeente is geconcludeerd dat, voor een mogelijke sporthal op sportpark Trickelsoord in het kader van het haalbaarheidsonderzoek uitgegaan wordt van:

- een nieuwe sporthal ter vervanging van Sporthallen Wormer met een capaciteit van 4 zaaldelen, inclusief het uitgangspunt waarbij rekening wordt gehouden met een verplaatsing van (zaalvoetbal)activiteiten naar de sporthal bij WSV 1930;
- een nieuwe sporthal ter vervanging van de huidige hal van Groen-Geel met een capaciteit van 3 zaaldelen;
- een sporthal die beschikt over topsportfunctionaliteiten ten behoeve van topkorfbal;
- een volledige herinrichting van het perceel, inclusief verplaatsing van de buitensportvelden op het terrein.

In hoofdstuk 8 van het haalbaarheidsonderzoek wordt daarom in scenario 3 uitgegaan van een nieuwe sporthal met 7 zaaldelen, topsportfunctionaliteit en verplaatsing van de buitenvelden.

De volledige inpassingsstudie is separaat toegevoegd.

4. plan korfbalvereniging Groen-Geel

Al voor de uitvoering van dit haalbaarheidsonderzoek, heeft korfbalvereniging Groen-Geel zelf een plan opgesteld waarin wordt uitgegaan van een sporthal ter vervanging van Sporthallen Wormer en nieuwbouw van de huidige sporthal van Groen-Geel.

Het is een goed uitgewerkt plan, dat rekening houdt met de mogelijkheden op het perceel en de benodigde voorzieningen van een sporthal. Groen-Geel heeft daarbij pragmatisch gezocht naar mogelijkheden om de inpassing op sportpark Trickelsoord mogelijk te maken.

Het plan sluit alleen niet aan bij de behoefte aan capaciteit. Daarnaast zijn in het plan uitgangspunten gehanteerd die weliswaar begrijpelijk zijn, maar waarvan mag worden afgevraagd of daarmee niet te veel wordt ingeboet op de functionaliteit van de accommodatie. Het betreft dan met name het aantal zaaldelen en de locatie en capaciteit van kleedruimten en berging.

Bij het plan van Groen-Geel zijn de volgende kanttekeningen te plaatsen:

1. het plan gaat uit van een capaciteit met zes zaaldelen, terwijl een sportaccommodatie met zeven zaaldelen beter aansluit bij de lokale behoefte;
2. diverse ruimten zijn in aantal of in grootte niet optimaal. Het gaat daarbij onder meer om:
 - a) berging;
 - b) kleedruimten;

- c) sanitaire voorzieningen;
 - d) technische ruimten;
3. de logistiek en relaties tussen ruimten onderling zijn niet optimaal. Dat geldt bijvoorbeeld voor:
 - a) de positie van de berging t.o.v. de sporthallen;
 - b) de positie van de kleedruimten t.o.v. de sporthallen;
 - c) de positie van het sanitair in het gebouw;
 - d) de bereikbaarheid van de sportvloer;
 - e) de (beperkte) zichtrelatie vanuit de horeca op de sportvloer(en).

Vanwege de benoemde aandachtspunten is besloten om zoveel mogelijk gebruik te maken van inzichten uit het plan van Groen-Geel, maar deze als op zichzelf staande variant niet verder mee te nemen bij de inpassingsstudie. Wel geldt dat bij het ontwerp van een nieuwe sporthal rekening gehouden kan worden met enkele goede uitgangspunten van het plan van Groen-Geel, zodat een efficiënt gebouwontwerp wordt opgesteld.

Indien in een later stadium blijkt dat de realisatie van een nieuwe sporthal vanwege (bijvoorbeeld) financiële redenen niet haalbaar wordt geacht, kan alsnog 'teruggevallen' worden op meerdere uitgangspunten van het plan van Groen-Geel, waarbij – in afstemming met gebruikers - concessies kunnen (moeten) worden gedaan ten aanzien van de benodigde capaciteit en functionaliteit van de accommodatie.

Dit is een notitie opgesteld door TREEM b.v.

adres	Molensteyn 60 3454 PT De Meern Nederland
telefoon	+31 (0)85 30 33 418
e-mail	info@treem.nl
internet	www.treem.nl
kvk	64704521

De in document afgebeelde/opgenomen gegevens, waaronder begrepen teksten, berekeningen, producten, foto's, illustraties, grafisch materiaal, (handels)namen, woordmerken en logo's worden beschermd door auteursrecht, merkenrecht en/of enig ander intellectueel eigendomsrecht.

Het gebruik of registratie van intellectuele eigendomsrechten van Treem bv is voorbehouden aan Treem bv en is in geen enkele situatie toegestaan tenzij Treem bv daarvoor uitdrukkelijke toestemming heeft verleend.

colofon

© TREEM bv, 20 november 2020