

HAALBAARHEIDSSTUDIE 2019

Roeiwater Rijnenburg



Haalbaarheidsstudie Roeiwater Rijnenburg

Een onderzoek naar roeiwater in Rijnenburg

Definitief

Gemeente Utrecht
Stadskantoor
Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

Verantwoording

Titel	Haalbaarheidsstudie Roeiwater Rijnenburg
Subtitel	<i>Een onderzoek naar roeiwater in Rijnenburg, gemeente Utrecht</i>
Referentienummer	20180528_
Revisie	definitief
Datum	06-01-2020
Auteur	Lisette van der Kolk Fieke van Leest
E-mailadres	Fieke.vanleest@sweco.nl Lisette.vanderkolk@sweco.nl
Gecontroleerd door Paraaf gecontroleerd	Enrico Moens
Goedgekeurd door Paraaf goedgekeurd	Enrico Moens

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Toekomst Utrechts Roeiwater	5
1.2	Roeiwater Rijnenburg	6
1.3	Leeswijzer	8
2	Randvoorwaarden haalbaarheidsstudie	9
3	Energielandschap Rijnenburg	10
4	Draagvlakanalyse	11
4.1	Wensen en eisen in 2019	11
4.2	Opzet van de draagvlakanalyse	11
4.3	Uitkomsten Interviewronde	12
4.4	Uitkomsten interne stakeholdersessie gemeente Utrecht	14
4.5	Samenvattend.....	18
5	Tekenen en Rekenen	19
5.1	Algemeen.....	19
5.2	Uitgangspunten en basisgegevens	19
5.3	Geraamde kosten locatie 1a.....	21
5.3.1	<i>Afmetingen</i>	21
5.3.2	<i>Grondaankoop</i>	21
5.3.3	<i>Aanleg- en inrichtingskosten</i>	22
5.3.4	<i>Beheer- en onderhoudskosten</i>	22
5.3.5	<i>Exploitatie-opbrengsten</i>	22
5.4	Geraamde kosten locatie 1b.....	23
5.4.1	<i>Afmetingen</i>	23
5.4.2	<i>Grondaankoop</i>	23
5.4.3	<i>Aanleg- en inrichtingskosten</i>	24
5.4.4	<i>Beheer- en onderhoudskosten</i>	24
5.4.5	<i>Exploitatieopbrengsten</i>	24
5.5	Financiële bandbreedte locaties 1a en locatie 1b	25
5.6	Grondverwering	25
5.7	Extra varianten.....	26
5.8	Toekomstscenario's en roeiwater Rijnenburg	28
6	Conclusies en aanbevelingen	30
6.1	Conclusies	30
6.2	Aanbevelingen	32

Bijlagen:

- Bijlage 1 Eisen en wensen in beeld Roeiwater Rijnenburg*
- Bijlage 2 Overzicht interviewronde langs diverse stakeholders*
- Bijlage 3 Samenvatting interne workshop gemeente Utrecht*
- Bijlage 4 Raming kosten gespecificeerd voor locatie 1a en locatie 1b*

1 Inleiding

1.1 Toekomst Utrechts Roeiwater

Roeiwater in en rond de stad Utrecht is schaars. Het druk bezette Merwedekanaal is de belangrijkste roeifaciliteit van de drie Utrechtse roeiverenigingen Orca, Triton en Viking. Door verschillende ontwikkelingen is er een tekort aan Utrechts roeiwater ontstaan.

Ten eerste neemt de druk op het Merwedekanaal met zijn beperkte afmeting toe. Dit komt door de verschillende functies die het kanaal kent, bestaande uit openbaar vaarwater in combinatie met recreatie en sportgebruik. Daarnaast mag verwacht worden dat de toekomstige woningbouwontwikkeling Merwekanaalzone (inclusief binnenhaven) voor extra conflict kan zorgen.

Ten tweede is de populariteit van de roeisport als sport aan het toenemen. Een trend die zich samen met de groeiende inwonersaantallen van Utrecht, naar verwachting de komende jaren doorzet¹.

Kortom, de groeiende vraag naar roeiwater sluit niet aan bij het huidige beperkte aanbod.

Aanvullend trainingswater rond Utrecht is noodzakelijk om aan de vraag naar roeiwater te voldoen en een duurzame oplossing om de roeisport in Utrecht door te ontwikkelen. De gemeenteraad Utrecht onderschrijft dit en heeft besloten (6 juli 2017) mogelijkheden voor aanvullend roeiwater op te nemen in de scenario's voor een tijdelijk energielandschap op locatie Rijnenburg en Reijerscop van de gemeente Utrecht.

Het uitbreiden van roeiwater in de stad Utrecht binnen het energielandschap Rijnenburg en Reijerscop kent meerdere voordelen:

- Met uitbreiding van roeiwater in Rijnenburg wordt voldaan aan de maatschappelijke vraag naar aanvullend roeiwater in Utrecht;
- Met roeiwater wordt een verbinding gelegd tussen fysieke, sociale en economische vraagstukken op lokaal en regionaal niveau:
 - De gemeente Utrecht wil een goede sportinfrastructuur en sporten voor iedereen in Utrecht aantrekkelijk maken². Sporten en bewegen zijn belangrijk om te komen tot een gezonde stad³. Door het aantal roeifaciliteiten te laten meegroeien met de toename van de bevolking kan de roeisport zich ontwikkelen. Dit draagt bij aan de gezondheid en welbevinden van de inwoners van Utrecht.
 - De gemeente Utrecht werkt met andere overheden aan het klimaatbestendiger maken van de regio⁴. Op dit moment is in Rijnenburg bij zware stortbuien te weinig waterberging. De aanleg van roeiwater kan bijdragen als oplossing voor waterberging.
 - De provincie Utrecht stelt zichzelf zes doelen en opgaven voor de lange termijn (2040)⁵. Roeiwater draagt bij aan een klimaatbestendige provincie. Tevens zijn sport- en recreatievoorzieningen essentieel om de regio Utrecht een gezond woonklimaat te behouden voor de toekomst.

¹ Op 1 januari 2018 telde Utrecht 347.574 inwoners. De gemeente Utrecht verwacht dat Utrecht in 2024 voor het eerst meer dan 400.000 inwoners heeft.

² Sportnota 2017 - 2020 Utrecht sportief en gezond, gemeente Utrecht

³ Volksgezondheidsbeleid 2015-2018, gemeente Utrecht

⁴ Plan Gemeentelijke watertaken Utrecht 2016-2019, gemeente Utrecht

⁵ Utrecht2040 'Samen zorgen voor een duurzame en aantrekkelijke regio', Provincie Utrecht

- Bij meervoudige ruimtelijke ontwikkelingen kan gezocht worden naar een goede balans en een combinatie van thema's en functies, zoals sport en recreatie. Ook kan er dan gezamenlijk één planologische procedure doorlopen worden.

1.2 Roeiwater Rijnenburg

Voorgeschiedenis en bestuurlijke besluitvorming (2004 – 2017)

In 2004 (juli) is een haalbaarheidsonderzoek roeibaan Rijnenburg uitgevoerd door Sweco (voormalig Grontmij). Op andere mogelijke plekken, o.a. de Uithof in Utrecht, is locatieonderzoek gedaan. Deze onderzoeken hebben tot op heden niet geleid tot de ontwikkeling van roeiwater in de directe omgeving van de stad Utrecht.

Vanwege het uitblijven van de ontwikkeling van roeiwater elders in de regio Utrecht en de blijvende vraag naar extra roeigelegenheden, wordt er mede op verzoek van de drie Utrechtse roeiverenigingen en de Stichting Watersportbaan Midden-Nederland nogmaals gekeken naar het plangebied Rijnenburg.

Op 6 juli 2017 heeft de gemeenteraad Utrecht besloten om meerdere scenario's uit te werken voor een tijdelijk energielandschap op de locatie Rijnenburg en Reijerscop. De voorgestelde ontwikkeling van het energielandschap moet de kwaliteit van het landschap bij de inrichting borgen. Het energielandschap, ook wel pauzelandschap genoemd, moet na (+/- 15 jaar) exploitatie en afbouw ook weer gefaseerd kunnen worden ingezet voor woningbouw. Het college van de gemeente Utrecht heeft in ditzelfde besluit aangegeven dat de vraag voor meer roeiwater onderdeel uitmaakt van het ontwerpen van de scenario's voor een energielandschap. Het roeiwater maakt deel uit van het zoeken van het optimum tussen energieopbrengst, ruimtelijke waarden, ecologische waarden en andere functies in het gebied.

Locatie onderzoek (start 2018)

In opdracht van de afdeling Maatschappelijke Ontwikkeling gemeente Utrecht (team Sport en Samenleving) heeft Sweco in 2018 op basis van openbaar kaartmateriaal een locatieonderzoek verricht. In dit onderzoek werden de kansen en belemmeringen voor roeiwater in Rijnenbrug en Reijerscop geïdentificeerd. Het locatieonderzoek is afgerond in september 2018. Dit onderzoek geeft inzicht welke mogelijke locaties voor roeiwater in Rijnenburg kansrijk worden geacht. Resultaat van dit locatieonderzoek is tweeledig:

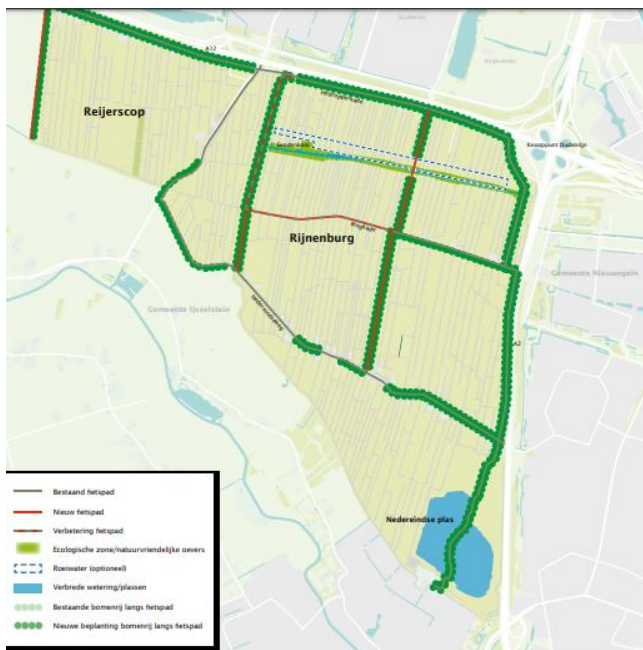
1. Op basis van een globale analyse van het gebied worden twee locaties (locatie 1 a/b en alternatief 2) het meest kansrijk geacht voor het gebied. Zie figuur 1 op de volgende pagina voor de locaties.
2. In het conceptvoorstel voor een visie op het energielandschap Rijnenburg en Reijerscop is locatie 1a gekozen als ruimtelijke reservering voor roeiwater. Op deze plek is geen ruimte voor windmolens en zonnevelden. Zie figuur 2 op de volgende pagina voor de locatie van de ruimtelijke reservering in het landschappelijk raamwerk voor het energielandschap. In de visie op het energielandschap is aangegeven dat het ook een optie is dat het roeiwater op een andere locatie in het gebied gepland wordt, bijvoorbeeld langs de Lange Vliet (zie pagina 26, locatie Kreek).



Locatie 1a en 1b overlappen. Zie onderstaande afbeelding.
 Boven: locatie 1a (bak)
 Onder: locatie 1b (rondje)



Figuur 1: Ligging locatie 1a en locatie 1b (blauw) en locatie alternatief 2 (geel) (Bron: locatieonderzoek 2018, Sweco)



Figuur 2: landschappelijk raamwerk energielandschap Rijenburg en Reijerscop (bron: conceptvoorstel Visie en uitnodigingskader Energielandschap 3-4-2019 p. 23)

Haalbaarheidsonderzoek (september 2018 – 2019)

In het conceptvoorstel voor het energielandschap is aangegeven dat op basis van de resultaten van een onderzoek naar de financiële haalbaarheid, voor het raadsbesluit aangegeven zal worden hoe met de reservering voor het roeiwater omgegaan zal worden.

Dit onderzoek naar de financiële haalbaarheid van roeiwater in Rijnenburg heeft SWECO, parallel aan het proces voor duurzame energieopwekking in Rijnenburg en Reijerscop, in de tweede helft van 2019 uitgevoerd voor de locaties 1 a/b en alternatief 2.

1.3 Leeswijzer

Op basis van het bovenstaande heeft Sweco in nauwe samenwerking met de gemeente Utrecht en in overleg met de drie roeiverenigingen in Utrecht een aanpak voor de haalbaarheidsstudie opgesteld. Deze aanpak bestaat uit een viertal fasen, te weten:

- Fase 1: Energielandschap Rijnenburg;
- Fase 2: Draagvlakanalyse;
- Fase 3: Teken en rekenen;
- Fase 4: Conclusies en aanbevelingen.

In voorliggende rapportage worden de resultaten per fase toegelicht. Hoofdstuk 2 gaat in op de randvoorwaarden die door de gemeente Utrecht zijn meegegeven voor het uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek. Hoofdstuk 3 t/m 6 beschrijft de resultaten per fase.

2 Randvoorwaarden haalbaarheidsstudie

De gemeentelijke opdrachtgever heeft in januari 2019 een aantal belangrijke randvoorwaarden meegegeven voor het uitvoeren van de haalbaarheidsstudie ⁶:

1. Het uitwerkingsniveau van de haalbaarheidsstudie naar een roeibaan in De Uithof is één stap te gedetailleerd voor de bestuurlijke vraag voor haalbaarheid van roeiwater in het gebied Rijnenburg. De opdrachtgever heeft aangegeven dat ze inzicht wil krijgen in de ontwikkelstrategie, draagvlak, en de financiële haalbaarheid van roeiwater in Rijnenburg.
2. De haalbaarheid van roeiwater moet worden afgezet tegen zowel het (tijdelijke) energielandschap als de (terugvaloptie naar) woningbouwontwikkeling in de planningshorizon van 10 jaar. (vooruitlopend op een mogelijk woningbouwopgaven kan er gedacht worden aan watercompensatie in de vorm van roeiwater).
3. De twee locaties die uit het locatieonderzoek zijn gekomen worden in deze haalbaarheidsstudie verder uitgewerkt. Het betreft de eerdergenoemde locatie 1 a/b en alternatief 2. In overleg met de opdrachtgever is ervoor gekozen een kredietramingen te maken voor locaties 1a/b. Variant 2 zal duurder uitpakken dan locatie 1b vanwege de inpassingen van de aanwezige aardgasleiding in de ondergrond. Deze variant is op verzoek van de opdrachtgever op dit moment niet verder onderzocht binnen dit voorliggend onderzoek.
4. In de haalbaarheidsstudie wordt net zoals in het locatieonderzoek roeiwater Rijnenburg uitgegaan van trainings-roeiwater in Rijnenburg. Voor de aangescherpte wensen en eisen van de 3 Utrechtse roeiverenigingen en de stichting Watersportbaan Midden-Nederland wordt verwezen naar het overzicht in bijlage 1.

Op dit moment heeft er nog geen definitieve besluitvorming plaatsgevonden over de toekomst van Rijnenburg bij de gemeente Utrecht. Om die reden is het in deze fase niet wenselijk om fase 3 'tekenen en rekenen' met externe stakeholders te laten plaatsvinden. De fase 3 'tekenen en rekenen' heeft vorm gekregen tijdens een interne werksessie met betrokken afdelingen binnen de gemeente Utrecht. Tijdens deze werksessie is inzichtelijk gemaakt welke voor- en nadelen er zijn aan het ontwikkelen van roeiwater in de verschillende toekomstscenario's voor Rijnenburg.

In deze haalbaarheidsstudie is uitgegaan van vier mogelijke toekomstscenario's voor het gebied Rijnenburg;

- Huidige landschap;
- Energielandschap (pauzelandschap);
- Extensieve woningbouw bebouwing (tussen de 5.000 en 7.000 woningen);
- Intensieve bebouwing (meer dan 7.000 woningen).

⁶ In januari 2019 heeft een startgesprek plaatsgevonden met wethouder van Ooijen waarin punt 1 t/m 4 zijn aangescherpt. Zo zijn er voor het gebied Rijnenburg aanvullende toekomstperspectieven meegenomen die buiten de planningshorizon liggen van 15 jaar.

3 Energielandschap Rijnenburg

Er bestaat een belangrijke relatie tussen het roeiwater en het tijdelijke energielandschap. De planning voor het ontwikkelen van een (tijdelijk) energielandschap is leidend voor de haalbaarheidsstudie voor het roeiwater vanwege de op te nemen ruimtelijke reservering voor roeiwater in het energielandschap.

Om de parallelle processen van de haalbaarheidsstudie roeiwater en het energielandschap zoveel mogelijk te stroomlijnen, hebben in februari 2019 meerdere bijeenkomsten plaatsgevonden met de projectleider van het energielandschap. De wens vanuit het energielandschap was om het zoekgebied voor roeiwater in de Visie en het uitnodigingskader energielandschap te vertalen naar één locatie/ruimtelijke reservering (conceptvoorstel 3-4-2019).

Op basis van het uitgevoerde locatieonderzoek en de voorbeelduitwerkingen “Energielandschap Rijnenburg en Reijerscop” (2018), is vanuit beide ontwikkelkaders gezocht welke ruimtelijke reservering op kaart kon worden gezet. Deze constructieve gesprekken hebben een ruimtelijke reservering opgeleverd welke staat weergegeven in figuur 2 (pagina 7).

In het document Visie en uitnodigingskader energielandschap (conceptvoorstel, 3-4-2019 p. 11) is het volgende opgenomen over roeiwater in Rijnenburg:

“Op grond van een amendement van de gemeenteraad zijn in de scenario’s meerdere varianten opgenomen voor roeiwater in het gebied. Dit roeiwater zou een grote impuls betekenen voor de roeisport in Utrecht en tevens de belasting van het Merwedekanaal verminderen. Er is onderzoek gedaan naar de technische haalbaarheid en nu loopt er een onderzoek naar de financiële haalbaarheid van een roeiwater in het gebied. Een roeiwater, inclusief coachpad, heeft een functie voor de sport (roeien, kanoën, lange afstand zwemmen, triatlon), recreatie (wandelen, fietsen, zwemmen) en voor de waterhuishouding (waterberging, waterbuffer zoetwater, watercompensatie). Daarom is in de visie een ruimtelijke reservering opgenomen voor het roeiwater. Op basis van de resultaten van het onderzoek naar de financiële haalbaarheid, zal voor het raadsbesluit aangegeven worden hoe met deze reservering omgegaan zal worden.

Het is ook een optie dat het roeiwater op een andere locatie in het gebied gepland wordt, bijvoorbeeld langs de Lange Vliet. Deze optie is niet ingetekend op de kaart, omdat dat de suggestie wekt van twee roeibanen. Uiteindelijk zal er maximaal één ruimtereservering worden gemaakt.”

Mede op basis van de resultaten van het voorliggend onderzoek naar de financiële haalbaarheid, zal in het raadsbesluit energielandschap aangegeven worden hoe om te gaan met de ruimtelijke reservering voor roeiwater in het energielandschap.

4 Draagvlakanalyse

4.1 Wensen en eisen in 2019

Het haalbaarheidsonderzoek is gestart met een check of alle wensen en eisen nog hetzelfde zijn als bij de uitvoering van het locatieonderzoek De Uithof in 2018. Deze check is zowel uitgevoerd bij de gemeente Utrecht als bij de drie roeiverenigingen en de stichting Watersportbaan Midden-Nederland. De gemeente heeft aangegeven geen wijzigingen te hebben in hun wensen en eisen.

De wens van de sportafdeling gemeente Utrecht is *“een goede kwaliteit trainingsbaan die ook gebruik kan worden voor lokale, regionale en eventueel nationale wedstrijden. De roeibaan in Rijnenburg moet een goede aanvulling zijn op het te drukke Merwedekanaal.”*

De wensen en eisen van de drie roeiverenigingen en de stichting Watersportbaan Midden-Nederland liggen ook in lijn met de eerdere wensen en eisen (zoals geformuleerd in het proces van het locatieonderzoek in 2018). Hun wensen zijn echter wel aangescherpt. Gezien de toenemende drukte op het Merwedekanaal en het feit dat de trainingsactiviteiten voor langere afstanden in Vianen onder druk is komen te staan, wordt de urgentie hoger om in Rijnenburg niet enkel in te zetten voor korte afstand trainingen, maar ook voor lange afstand trainingen.

De verenigingen en de stichting geven daarom in maart 2019 aan dat het voor de regio Utrecht wenselijk is om *“roeewater te hebben voor de korte en langere trainingen naast het Merwedekanaal. Het ideaalbeeld is een rondlopende baan met flauwe bochten (met een breder deel voor korte trainingen en een smaller deel voor lange trainingen) en zoveel mogelijk bestaande watergangen te gebruiken in het gebied. De werkbare afmetingen voor de korte trainingen zijn: 2.200 meter lang en 70 à 75 meter breed (excl. onderwater- & oevertaluds en fiets-/coach pad). Voor de langere trainingen is een minimaal lengte van 4.500 meter nodig en een effectieve waterbreedte van circa 45 meter (absoluut minimum: 3x13,5 meter).”*

De roeiverenigingen geven de voorkeur aan een langere vorm van de roeibaan om zo het maximaal gebruik van het roeiwater in Rijnenburg te stimuleren en daarmee het roeiwater optimaal in te zetten voor diverse sporten en recreatievormen in en rond de stad Utrecht. De drie vereniging en stichting zijn stapsgewijs meegenomen in het opzetten en uitvoeren van dit haalbaarheidsonderzoek.

4.2 Opzet van de draagvlakanalyse

Voor de haalbaarheid van de realisatie van het roeiwater is het belangrijkom te weten hoe regionale stakeholders (overheden) aan kijken tegen roeiwater in Rijnenburg. Sweco heeft een interviewronde gehouden binnen en buiten de gemeente om een eerste draagvlakmeting te kunnen doen. In totaal is bij zes verschillende partijen een interview afgenomen. In de interviewronde stonden de volgende vragen centraal:

- *Welke meekoppelkansen zijn er mogelijk?*
- *Wanneer is het interessant om te investeren? En wanneer niet?*
- *Welke kansen en bedreigingen zijn er voor de haalbaarheid van roeiwater in Rijnenburg?*
- *Welke bijdrage kan worden geleverd om roeiwater in Rijnenburg mogelijk te maken?*

Tevens werd in deze interviews verkend welke subsidies of middelen er bij partners beschikbaar zijn voor het ontwikkelen van het roeiwater. Naast de interviews heeft er ook een interne stakeholdersessie binnen de gemeente Utrecht plaatsgevonden. In deze sessie

waren de afdelingen verkeer, energie, recreatie, ecologie, sport, water, grondzaken & ruimte, en bodem & ondergrond aanwezig. Tijdens de sessie stonden de meekoppelkansen centraal.

4.3 Uitkomsten Interviewronde

Deze paragraaf beschrijft de belangrijkste resultaten van de afgenomen interviews. In totaal zijn er zes interviews afgenomen. In bijlage 2 zijn de samenvattingen van deze interviews per partij te lezen.

Positieve feedback over toekomstig roeiwater

Alle gesproken partijen zien de meerwaarde in van (multifunctioneel) recreatie- en sportwater voor de Regio Utrecht. De oproep is: zorg dat goede sport- en recreatievoorzieningen in en rondom Utrecht in de context van de uitbreidingsplannen van de regio Utrecht worden gezien.

Met de ontwikkeling van Rijnenburg is het tijd om strategische keuzes over de toekomst van de regio en van Rijnenburg zelf te maken. Uit verschillende onderzoeken blijkt dat Rijnenburg nu nog de enige plek is (qua benodigde vierkante meters) waar de roeisport en andere sporten (die veel ruimte vragen) kunnen worden toegevoegd in de regio Utrecht. Uit de gesprekken blijkt dat het wenselijk is om nu naar de toekomst van de roeisport te kijken, omdat de huidige locatie Merwedekanaal en de Merwedekanaalzone steeds drukker wordt.

Toekomstscenario's

Alle geïnterviewden geven aan dat de haalbaarheid van multifunctioneel roeiwater het grootste is als het roeiwater wordt meegenomen in de regionale en lokale woningbouwopgave met de noodzakelijke watercompensatie van de regio Utrecht.

De vormgeving van het roeiwater

In de gesprekken werd aangestipt dat de combinatie met natuurcompensatie en multifunctioneel gebruik voor de hand liggen. Alle stakeholders gaven aan dat een goede bereikbaarheid (fiets, auto en ov) vanuit de stad Utrecht wenselijk is voor een duurzaam gebruik van het roeiwater. Vooral bij locatie 1a/b moet voorkomen worden dat het water een barrière vormt tussen Utrecht en bijvoorbeeld IJsselstein. Dit is op te lossen door goede fietsverbindingen aan te leggen.

In het door Sweco aangeleverde sfeerbeeldenboek hebben de geïnterviewden het meest gekozen voor de volgende twee voorbeeldbanen:

- 1) De Willem Alexander roeibaan te Rotterdam (aanleg in 2013). Voordelen van deze baan zijn:
 - De baan past in het slagenlandschap van de polder Rijnenburg;
 - De baan levert een grote waterbergingscapaciteit op.

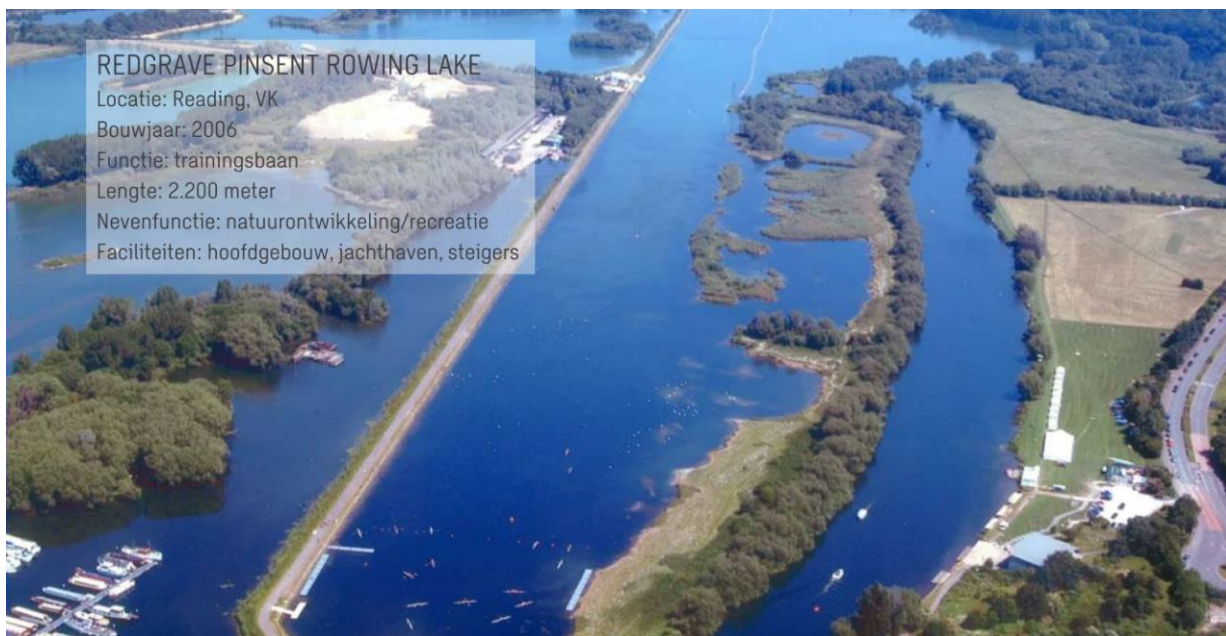
- 2) De Redgrave Pinsent Rowing Lake te Reading (aanleg in 2006). Voordelen van deze baan zijn:
 - Goede ecologische inpassingsmogelijkheden;
 - Mogelijkheden tot multifunctioneel ruimtegebruik (recreatie);
 - Groen-blauwe inbedding in bos en waterrijkgebied.

Zie voor afbeeldingen van deze twee roeibanen figuur 3 (Willem Alexander baan Rotterdam) en figuur 4 (Redgrave Pinsent Rowing Lake, Reading) op de volgende bladzijde.

Alle partijen geven aan dat het ontwerp en vormgeving van het roeiwater afgestemd moet zijn op het toekomstige landschap van Rijnenburg. Dit bepaalt welke uitstraling er wenselijk is.



Figuur 3: Willem Alexander Roeibaan te Rotterdam (2013)



Figuur 4: Redgrave Pinsent Rowing Lake te Reading (2006)

Financiering van toekomstig roeiwater

De geïnterviewden geven aan dat de financiering van (multifunctioneel) roeiwater op drie schaalniveaus moet worden bekeken:

- 1) Landelijke schaal: Sportbonden die baat hebben bij deze ontwikkeling moeten zich zoveel mogelijk verenigen. Zowel op landelijk niveau als op regionaal niveau. Op die manier kunnen middelen beschikbaar worden gesteld om een multifunctionele sport- en recreatiegebied te ontwikkelen.
- 2) Regionale schaal: De verwachting is dat de regio Utrecht met 75.000 woningen groeit. De stad Utrecht zal de komende jaren hierin meegroeien, waardoor de verwachte vraag naar recreatieve en sportvoorzieningen ook zal toenemen.
- 3) Lokale schaal /Rijnenburg: Op dit moment zijn er interessante combinaties te maken met de vraagstukken rond de Nedereindse plas. Grond van het te graven roeiwater kan worden ingezet in voor de verondieping en ontwikkeling van de Nedereindse plas. Watercompensatie kan ook worden meegenomen in een toekomstige woningbouwopgave in Rijnenburg.

Op dit moment heeft de gemeente Utrecht aangegeven te willen bijdragen aan roeiwater in Rijnenburg vanuit de afdeling Sport, deze middelen zijn echter nog niet beschikbaar (zie bijlage 3). De geïnterviewden hebben aangegeven het wenselijk te vinden dat er geïnvesteerd wordt in roeiwater in Rijnenburg. Maar de geïnterviewden geven ook aan dat zolang er geen definitieve keuzes zijn gemaakt over de tijdelijke en permanente bestemming van Rijnenburg, zij niet weten aan welke toekomstige ontwikkeling zij kunnen/willen bijdragen.

Een belangrijke kanttekening is dat niet alleen de lokale stakeholders zijn geïnterviewd. Ook een aantal betrokken private partijen in het gebied zijn gevraagd om een reactie maar hebben deze helaas niet gegeven.

4.4 Uitkomsten interne stakeholdersessie gemeente Utrecht

Met een afvaardiging van 8 personen van verschillende afdelingen van de gemeente Utrecht (verkeer, energie, recreatie, ecologie, sport, water en bodem & ondergrond) zijn in een werksessie onderstaande onderwerpen besproken. Deze paragraaf beschrijft op hoofdlijnen de bevindingen. In bijlage 3 is een samenvatting van de workshop bijgevoegd.

Positieve feedback over toekomstig roeiwater

Gezien alle onderzoeken de afgelopen jaren lijkt Rijnenburg het enige projectgebied waar roeiwater een plek kan krijgen. Roeiwater kan (mits goed ingepast) passen bij elk toekomstscenario voor Rijnenburg. Zowel op lokaal- als regionaalniveau heeft multifunctioneel watergebruik, waar functies als sport, recreatie, ontspanning en natuur een plek krijgen, een belangrijke meerwaarde. Per toekomstscenario:

1. Huidig landschap;
2. Energielandschap;
3. Extensieve woningbouw;
4. Intensieve woningbouw;

zijn er andere ruimtelijke kanttekeningen te plaatsen.

Locaties en alternatieven

Tijdens de interne stakeholdersessie zijn de mogelijke locaties voor de roeibaan voorgelegd aan de deelnemers. Hierbij werden de volgende opmerkingen gemaakt:

- Voor locatie 1a (bak: 2200 meter lang bij 80 meter breed en 10 meter breed coachpad) zijn de groen/natuurwaarden een (mogelijke) belemmerende factor.
- Voor locatie 1b (rondje: 5000 meter lang bij 60 meter breed en 10 meter breed coachpad) zijn enkele groen/natuurwaarden als (mogelijke) belemmerende factor. Gezien de ruimteclaim wordt de inpassing van het roeiwater binnen het energielandschap en mogelijk woonlandschap echter als een grotere opgave gezien.

De haalbaarheid is voor een groot deel afhankelijk van de mogelijkheid om gronden te verkrijgen. Woningbouwprizen of agrarische grondprijzen maken een groot financieel verschil. Onderhandelingen met grondeigenaren bepaalt of het haalbaar is. De groep verwacht dat deze grondposities enkel te verkrijgen zijn als het roeiwater wordt meegenomen in een totale (woningbouw-)ontwikkeling van Rijnenburg.

De vormgeving van het roeiwater

Uit de inventarisatieronde is naar voren gekomen dat een natuurlijke inpassing van de roeibaan de voorkeur heeft. De beleving van een polder/veen landschap is van grote waarde. Daarnaast is ecologische inpassing noodzakelijk. Bij locaties 1a/b moet rekening worden gehouden met de inpassing van de aanwezig eendekooi. Rijnenburg is het laatste grote natuurgebied in Utrecht waar een aantal beschermde soorten (habitatrichtlijnen), zoals de heikikker, leven. Het roeiwater gaat ten koste van het leefgebied van deze beschermde soorten waardoor dit leefgebied gecompenseerd moet worden. Het aanleggen van roeiwater kan echter ook een kansrijk leefgebied vormen voor andere soorten. Dit onderdeel vraagt om nader onderzoek en verdere uitwerking.

De bereikbaarheid vanuit omliggend stedelijke gebied (Utrecht, Nieuwegein en IJsselstein) is belangrijk om het roeiwater maximaal te kunnen benutten. Bereikbaarheid voor fietsers en auto's (met opleggers met roeiboten) is een belangrijke voorwaarde voor duurzaam gebruik van het water. Ook het achterland van Rijnenburg moet goed worden ontsloten voor verkeersintensiteiten. Dit kan bijvoorbeeld gerealiseerd worden door de aanleg van de nodige kunstwerken over het roeiwater.

Ook in deze werksessie ging op basis van het sfeerbeeldenboek de voorkeur uit naar de Willem Alexander roeibaan te Rotterdam en de Redgrave Pinsent Rowing Lake roeibaan te Reading.

Deze roeibanen hebben de volgende overeenkomstige zaken:

- Speelse combinatie van diverse type water (zwemmen, recreatie algemeen en roeien);
- Geen dwangmatige rechthoekige bak;
- Beleving van landschapswaarden en zowel in te passen in een stedelijk landschap als een energielandschap.

Meekoppelkansen en financiering

Tijdens de interne werksessie van de gemeente is een lijst met meekoppelkansen opgesteld. Daarnaast is er een inschatting gemaakt of deze meekoppelkansen financieel gezien positief of negatief bijdragen aan de realisatie van het roeiwater. Hierbij is de volgende schaal gehanteerd: -- (zeer negatieve financiële bijdrage) tot ++ (zeer positieve financiële bijdrage).

Thema	Bijdrage	Uitleg
Energielandschap (ondergrondse infrastructuur)	-- 0/+	Het is op dit moment niet duidelijk waar exact de ondergrondse infrastructuur van het energielandschap komt te liggen. Naar verwachting zal de ondergrondse infra meerdere keren onder het aan te leggen roeiwater doorlopen. Combinaties met het energielandschap (bijvoorbeeld in de vorm van TEO thermische warmtewinning uit water) of energiewinning uit water zijn op dit moment nog niet onderzocht.
Lokale natuurcompensatie	-/0	Voor het energielandschap zal tevens natuurcompensatie moeten plaatsvinden. Hier moet nader onderzoek naar worden gedaan.
Groeiende populariteit van de roeisport in Nederland en de regio Utrecht	+	Er is nu en in de toekomst behoefte aan extra roeiwater rond en in de stad Utrecht. Dat blijkt zowel uit het landelijk als regionaal sportbeleid. Met de huidige locatie (Merwedekanaal) worden de normen voor roeiwater niet of nauwelijks gehaald, terwijl er in Utrecht intensiever wordt geroeid dan gemiddeld in Nederland. Extra trainingswater rond Utrecht is een must om de roeisport in Utrecht te behouden en vervolgens verder door te laten groeien. Uit verschillende onderzoeken blijkt dat Utrecht als studentenstad ook in de toekomst voldoende potentiële studenten heeft om de roeisport te laten groeien. Cijfers vanuit de KNRB en de Utrechtse roeiverenigingen tonen aan dat er de komende jaren vraag blijft en er behoefte is aan een extra trainingsroeibaan rond de stad Utrecht (naast het Merwedekanaal).
Gemeentelijke bijdrage sport	+	Op basis van investeringen ten behoeve van een sportvoorziening voor 3.000 sporters komt de afdeling sport op een bijdrage van 6 miljoen euro.
Regionale natuurcompensatie	0/+	Hierbij valt te denken aan de boswet. Over het algemeen worden bomen nabij de bouwlocatie teruggeplaatst.
Regionaal baggerdepot en stabiliteit ondergrond Nedereindse Plas combineren met uitgraven roeiwater Rijnenburg	++	Deze meekoppelkans hangt af van besluitvorming rond de Nedereindse plas. De aanleg van een nieuwe roeiwater in Rijnenburg biedt belangrijke kansen voor het oplossen van de problematiek van de Nedereindse Plas. De problematiek van de Nedereindse Plas bestaat uit twee belangrijke onderdelen: 1. de locatie kan niet optimaal worden recreatieterrein omdat waterrecreatie in beide plassen niet mogelijk is;

		<p>2. Voor het project is veel grond nodig, onder andere voor werkzaamheden aan de afdeklaag op de beide stortheuvels op het terrein.</p> <p>Voor het project Nedereindse Plas is zeer veel grond nodig. De grond die vrijkomt bij het graven van de roeiwater kan hiervoor worden gebruikt. De aanvoer van grond naar de Nedereindse Plas kan plaatsvinden via de A12 en de A2, de Nedereindse Plas heeft namelijk een eigen af- en oprit aan de A2. De grond die vrijkomt bij het graven van de roeibaan kan worden gebruikt om de afdeklaag op het gestorte afval plaatselijk dikker te maken. Tevens is veel grond nodig om een oever te verstevigen. Deze versteviging valt buiten de saneringsopgave en wijze waarop de werkzaamheden moeten worden uitgevoerd en moeten worden gefinancierd dienen nog te worden uitgewerkt. Werk met werk maken zal voor beide projecten leiden tot een kostenbesparing</p> <p>De kosten voor het graven van roeiwater, het afvoeren en verwerken van grond zijn nu geraamd (voor locatie 1a) op 8.3 miljoen euro en locatie 1b rond de 13.4 miljoen euro. Deze kosten kunnen substantieel lager uitpakken als de vrijgekomen grond van het roeiwater kan worden ingezet in het project van de Nedereindse plas. Door de projecten aan elkaar te koppelen is er winst te behalen voor beide projecten.</p>
Regionale opgave tekort aan recreatieve uitloopgebieden	0	Dit is een grote opgave in de regio Utrecht, maar op dit moment zijn er weinig middelen beschikbaar om dit tekort aan te pakken.
Waterberging	++	Een duidelijke watervraag ligt, n.a.v. de mogelijke ontwikkeling van Rijnenburg tot woongebied (noodzaak voor waterberging).
Zoetwateraanvoer West Nederland	0	Het gebied Rijnenburg zal geen functie vervullen met betrekking tot de zogenaamde klimaatbestendige wateraanvoer voor West Nederland. Deze aanvoerroute gaat noordelijker lopen en daarnaast vraagt wateraanvoer om een groot oppervlakte (Bron: interview HDSR).
Watercompensatie verbreding A2	0/+	Rijkswaterstaat is hiervoor aanzet.
Combineren van diverse sport en recreatie-activiteiten	+	Dit valt buiten de scope van deze opdracht, maar moet nog nader onderzocht worden. Een roeibaan biedt mogelijk ook ruimte voor andere sporten, zoals kanoën, wielrennen en eventueel zwemmen. Een bredere doelgroep qua sporten draagt maakt het project financieel aantrekkelijker. Er kan ook het hele jaar rond meer gebruik gemaakt worden van het water. Verder is er in de regio Utrecht bijvoorbeeld een tekort aan zwemwater. Er is duidelijk geworden dat vanwege hoge saneringskosten de Nedereindse plas niet kan worden

		ingezet als zwemwater voor de regio Utrecht. Door op locatie 1a en 1b te investeren in hoogwaardig roeiwater/zwemwater kunnen deze saneringskosten worden voorkomen.
Ontwikkelen woningbouw en ontsluiting	++	Voor toekomstige woningbouw zal ook nieuwe ontsluiting moeten worden aangelegd. Hiervoor zijn eventueel de fietsverbindingen voor het roeiwater en woningbouw te combineren.
Grondeigendommen	--	Het eigendom van de grond is in handen van erg veel verschillende eigenaren (o.a. particulieren, ontwikkelaars en gemeente Utrecht). Merendeel van de eigenaren heeft in het verleden grond gekocht om woningen te ontwikkelen. Het verkrijgen van de benodigde grondeigendommen is een kostbaar en langdurig proces.
Regiodeals van het Rijk	+	Het sportlandschap Rijnenburg zou tevens passen binnen de kaders van de Regiodeal Verbrede welvaart van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Brede welvaart gaat over meer dan alleen ons inkomen, economie of groei. Het omvat ook leefbaarheid en veiligheid, kwaliteit van de leefomgeving, sociale samenhang en voorzieningenniveau, onderwijs en arbeidsmarkt, klimaat en energie, natuur en landbouw, bereikbaarheid en woningmarkt. Dit wordt ook wel uitgedrukt als de balans tussen ons economisch, natuurlijk, sociaal en menselijk kapitaal. Voor het sluiten van een Regio Deal is betrokkenheid vanuit alle partijen van groot belang. Daarom is ervoor gekozen te werken met cofinanciering, waarbij 50% van de financiering vanuit het Rijk komt en minimaal 50% vanuit regio zelf. Zo is er ruim 400 miljoen euro beschikbaar. De komende maanden worden de deals verder uitgewerkt. Onderzoek of het nog mogelijk is om het roeiwater Rijnenburg in te dienen voor een regio deal.

4.5 Samenvattend

Zowel in de interviewronde als in de interne werksessie wordt positief gereageerd op de ontwikkeling van mogelijk (liefst multifunctioneel) roeiwater in Rijnenburg. Geadviseerd wordt om wanneer zicht is op een permanente ontwikkeling van Rijnenburg een maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) uit te voeren. Dit geeft meer inzicht in de positieve effecten voor de regio Utrecht, bijvoorbeeld op het gebied van gezondheid. Met name de baten zijn hiermee beter in beeld te brengen.

Mede door de onzekere toekomst van Rijnenbrug is er op dit moment geen zicht op cofinanciering vanuit lokale stakeholders. Het scenario energielandschap lijkt op dit moment de minste meekoppelkansen te bieden. De meekoppelkansen en de financiële haalbaarheid van het roeiwater zijn het grootste bij het toekomstperspectief van woningbouw in Rijnenburg.

5 Tekenen en Rekenen

5.1 Algemeen

Gezien de onzekerheden over de toekomst van Rijnburg is er op dit moment geen uitgewerkt ruimtelijk ontwerp te maken met een gedetailleerde begroting van locaties 1a/b. In overleg met de opdrachtgever is op basis van een ruwe schetsontwerpen een financiële inschatting gemaakt op basis van kengetallen en kredietramingen. De financiële doorrekening op hoofdlijnen bestaat hierbij uit drie onderdelen. Deze worden hieronder nader toegelicht:

1) *Grondkosten*

De grondaankoop van de te verwerven gronden voor roeiwater en bijbehorend coachpad. Voor de grondaankoop wordt een bandbreedte aangehouden van referentiewaarde tot de huidige grondwaarde (agrarisch).

2) *Aanleg- en inrichtingskosten*

Om het roeiwater te realiseren worden kosten gemaakt. Deze kosten omvatten de aankoop van materialen, de kosten van de werkzaamheden om de gronden gereed te maken en de kosten om het gebied in te richten. Bij het ontwikkelen van het roeiwater hoort ook een juridisch-planologisch proces. Deze planvormingskosten zijn hierin meegenomen. De kredietraming voor de aanleg- en inrichtingskosten van de beide locaties gaat uit van bestaande kengetallen. Hiervoor zijn de kengetallen uit de kredietraming van de studie 'Roeiwater Uithof' geïndexeerd. De kredietraming is gebaseerd op het prijspeil d.d. april 2019.

3) *Beheer- en onderhoudskosten*

Het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden heeft kengetallen geleverd voor jaarlijks beheer en voor baggeren en vervanging van beschoeiing. De overige kengetallen zijn eveneens uit de kredietraming van de studie 'Roeiwater Uithof' geïndexeerd. De kredietraming is gebaseerd op het prijspeil d.d. april 2019.

5.2 Uitgangspunten en basisgegevens

Voor het inschatten van de te verwachten kosten voor locatie 1a en 1b zijn onderstaande uitgangspunten gehanteerd:

Kengetallen studie locatie De Uithof

In 2017 is een vergelijkbare studie uitgevoerd naar roeiwater voor het gebied De Uithof. Verschillende uitgangspunten voor benodigde voorzieningen zijn in overleg met de roeiverenigingen en de gemeenten overgenomen uit het locatieonderzoek De Uithof. Het gaat om het aantal steigers, de afmetingen van het coachpad, gegevens omtrent de start- en finishtoren, het tweetal clubhonken en het waterbeheersysteem. Het uitgangspunt is tevens een parkeergelegenheid van 500 plaatsen. Daarnaast is een ruimtebeslag van 10 meter aangehouden voor de realisatie van een coachpad vanaf de rand van het roeiwater. De verlichting t.b.v. de roeibaan is niet meegenomen in de kredietraming. Er is ook geen rekening gehouden met tijdelijke voorzieningen zoals verkeersmaatregelen, toepassen rijplaten, bemaling, bouwhekken etc.

Oevers

De zuidzijde van het roeiwater is voorzien van een natuurvriendelijke oever. Natuurvriendelijke oevers vormen een beschutte leefomgeving voor bijvoorbeeld insecten, kikkers, padden, kleine zoogdieren en vissen. De noordzijde van het roeiwater wordt afgewerkt met terrassen. Ter plaatse van de terrassen wordt een damwand geplaatst. Met beschoeiing wordt het hoogteverschil tussen de damwand en het water opgevangen

Diepgang

De locaties hebben verschillende afmetingen voor het roeiwater, maar zijn wat betreft diepgang gelijk. Op verzoek van de roeiverenigingen is een diepte van 3.1 meter aangehouden om overlast van waterplanten te voorkomen. Het waterschap heeft de kengetallen geleverd voor de baggerwerkzaamheden.

Uitgangspunt grondaankopen

De aankoop van de grond gaat uit van benodigde oppervlakte voor het roeiwater, inclusief coachpad. Dat betekent dat de aankoop van grond ter realisatie van (maatschappelijk) vastgoed bebouwd **niet** is meegerekend. In overleg met de afdeling grondzaken van de gemeente Utrecht zijn de volgende bandbreedte meegegeven voor de grondprijzen in Rijnenburg.

Huidige grondwaarde (agrarisch)	12-50 euro per m ²
Verwachtingswaarde	50 euro per m ²
Referentiewaarde	70 euro per m ²

Optionele aanlegkosten: bruggen en fietsinfrastructuur

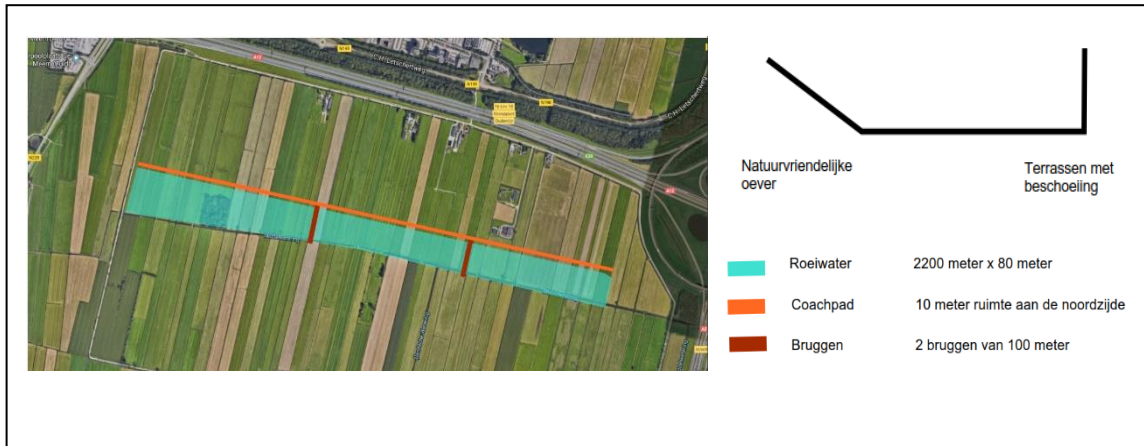
In overeenstemming met de opdrachtgever zijn de kosten voor bruggen om geplande ontsluitingen niet te onderbreken, meegenomen. Ook wordt circa 7 kilometer fietsinfrastructuur vanuit andere planvormings-trajecten in het gebied gerealiseerd. De aanleg en inrichting van de bruggen en de aanleg en inrichting van fietspaden zijn als optionele kostenposten meegerekend.

Overige uitgangspunten en basisgegevens

- Geotechnisch maatregelen om opbarsten [t.g.v. diepere watergang graven] tegen te gaan zijn mogelijk nodig. Verder onderzoek zal aan moeten geven of dit nodig is en hoe dit tegengegaan zou moeten worden. Vooralsnog is uitgegaan dat de bodem verzaard moet worden met klei.
- De waterhuishoudkundige infrastructuur in de polders wordt in stand gehouden.

5.3 Geraamde kosten locatie 1a

Onderstaand is een overzicht weergegeven van de geraamde kosten voor roeiwater voor locatie 1a. Voor een meer gespecificeerde berekening en toelichting wordt verwezen naar bijlage 4a.



5.3.1 Afmetingen

- Lengte: 2200 meter
- Breedte: 80 meter t.b.v. roeiwater + 10 meter t.b.v. coachpad
- Diepgang: 3,1 meter
- Oppervlakte aanleg: 176.000 m²
- Oppervlakte aankoop: 198.000 m²
- Coachpad: 2200 meter lang, 3,5 meter breed (aankoop: 10 meter ruimte)

5.3.2 Grondaankoop

Onderstaande tabel geeft een bandbreedte aan voor de grondaankoop (198.000 m²) voor het realiseren van roeiwater op locatie 1a.

Referentiewaarde	€ 70 per m ²	€ 13.860.000
Verwachtingswaarde	€ 50 per m ²	€ 9.900.000
Huidige grondwaarde (agrarisch)	€ 30 per m ²	€ 5.940.000

5.3.3 Aanleg- en inrichtingskosten

Onderstaande tabel is exclusief de kosten voor aanleg van bruggen en fietsinfrastructuur, en inclusief de aanleg van een coachpad.

Vorbereidende werkzaamheden	€ 749.980	€ 16.110.080
Te maken werk incl. coachpad (2200 meter)	€ 14.984.830	
Inrichting	€ 375.275	
Staartkosten	Uitvoeringskosten (4%), Algemene kosten (3%), Winst en risico (4%) van 2	€ 1.772.110
Onvoorzien	25% van (2 + 3)	€ 4.470.550
Totaal aanleg- en inrichtingskosten	2 + 3 + 4	€ 22.360.000

Onderstaande tabel geeft de kosten voor het fietspad en voor de aanleg van twee bruggen van 100 meter.

A. Optioneel: Fietspad (7 kilometer)	€ 1.627.560
B. Optioneel: Twee Bruggen van 100 meter	€ 9.200.000

5.3.4 Beheer- en onderhoudskosten

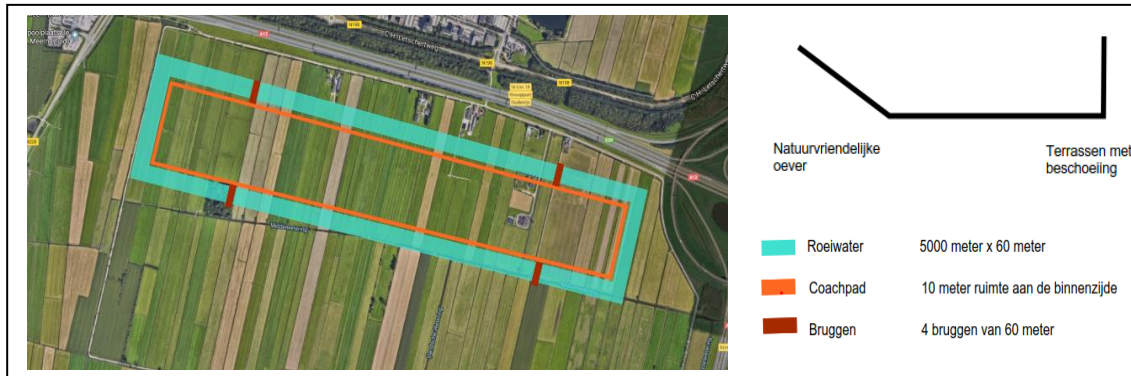
De beheer- en onderhoudskosten bestaan uit maaien, het afvoeren van maaisel, het natuurvriendelijke oeveronderhoud, baggeren, onderzoekskosten en het vervangen van de beschoeiing. De beheer- en onderhoudskosten voor locatie 1a worden geraamd op € 239.770,- per jaar.

5.3.5 Exploitatie-opbrengsten

Met multifunctioneel gebruik van het roeiwater en de oevers is te verwachten dat het beheer van rond de 300.000 euro per jaar betaald kan worden uit de inkomsten van verhuur. Geheel afhankelijk welke functies er worden toegestaan. In overleg met de roeiverenigingen zijn deze ervaringscijfers van de roeiverenigingen aangehouden.

5.4 Geraamde kosten locatie 1b

In het onderstaande overzicht zijn de geraamde kosten voor roeiwater voor locatie 1b weergegeven. Voor een meer gespecificeerde berekening en toelichting wordt verwezen naar bijlage 4b.



5.4.1 Afmetingen

- Lengte: 5000 meter
- Breedte: 60 meter t.b.v. roeiwater + 10 meter t.b.v. coachpad
- Diepgang: 3,1 meter
- Oppervlakte roeiwater: 300.000 m²
- Oppervlakte aankoop: 350.000 m²
- Coachpad: 4760 meter lang, 3,5 meter breed (aankoop: 10 meter ruimte)

De gronden binnen het rondje van locatie 1b dienen beschikbaar te zijn voor zwaardere voertuigen. Hiervoor worden aanwezige polderslootjes gedempt.

5.4.2 Grondaankoop

Onderstaande tabel geeft een bandbreedte aan voor de grondaankoop (350.000 m²) voor het realiseren van roeiwater op locatie 1a. Dat is het oppervlakte van het roeiwater (5000 bij 60 meter), inclusief de grondaankoop voor het realiseren van een coachpad (5000 bij 10 meter).

Referentiewaarde	€ 70 per m ²	€ 24.500.000
Verwachtingswaarde	€ 50 per m ²	€ 17.500.000
Huidige grondwaarde (agrarisch)	€ 30 per m ²	€ 10.500.000

5.4.3 Aanleg- en inrichtingskosten

Onderstaande tabel is exclusief de kosten voor aanleg van bruggen en fietsinfrastructuur, en inclusief de aanleg van een coachpad.

Vorbereiding	€ 1.444.920	€ 23.421.850
Te maken werk incl. coachpad (4720 meter)	€ 21.571.850	
Inrichting	€ 405.080	
Staartkosten	Uitvoeringskosten (4%), Algemene kosten (3%), Winst en risico (4%) van 2	€ 2.576.400
Onvoorzien	25% van (2 + 3)	€ 6.499.560
Totaal aanleg- en inrichtingskosten	2 + 3 + 4	€ 32.500.000

Onderstaande tabel geeft de kosten voor het fietspad en voor de aanleg van vier bruggen van elk 60 meter.

A. Optioneel: Fietspad (7 kilometer)	€ 1.640.100
B. Optioneel: 4 Bruggen van 60 meter	€ 11.040.000

5.4.4 Beheer- en onderhoudskosten

De beheer- en onderhoudskosten bestaan uit maaien, het afvoeren van maaisel, het NVO onderhoud, baggeren, onderzoekskosten en het vervangen van de beschoeiing. De onderhoudskosten voor locatie 1b worden geraamd op € 309.310,- per jaar.

5.4.5 Exploitatieopbrengsten

Met multifunctioneel gebruik van het roeiwater en de oevers is te verwachten dat de beheerkosten van ongeveer 300.000 euro per jaar betaald kunnen worden vanuit de inkomsten. Dit is wel geheel afhankelijk van welke functies er worden toegestaan. In overleg met de roeiverenigingen zijn deze ervaringscijfers van de roeiverenigingen aangehouden.

5.5 Financiële bandbreedte locaties 1a en locatie 1b

In onderstaande is een vergelijking gemaakt (financiële bandbreedte) tussen de geraamde kosten voor roeiwater op locatie 1a en locatie 1b.

		Locatie 1a Een rechte bak	Locatie 1b Een rondje
1. Grondaankoop	Referentiewaarde	€ 13.860.000	€ 24.500.000
	Verwachtingswaarde	€ 9.900.000	€ 17.500.000
	Huidige grondwaarde	€ 5.940.000	€ 10.500.000
2. Aanleg en inrichtingskost		€ 16.110.080	€ 23.421.850
3. Staartkosten	Uitvoeringskosten (4%), algemene kosten (3%) en winst en risico (4%) van 2	€ 1.772.110	€ 2.576.400
4. Onvoorzien	25% van (2 + 3)	€ 4.470.550	€ 6.499.560
Totaal aanleg en inrichtingskosten	2 + 3 + 4	€ 22.360.000	€ 32.500.000
A. Aanleg en inrichting Fietspad		€ 1.627.560	€ 1.640.100
B. Aanleg en inrichting bruggen		€ 9.200.000	€ 11.040.000
Onderhoudskosten		€ 239.770,- per jaar	€ 309.310 per jaar

5.6 Grondverwering

De kosten van grondverwerving zijn in de huidige context zeer variabel. De toekomst van Rijnenburg (mogelijke woningbouw) is zeer bepalend voor de prijs van aan te kopen gronden. De diversiteit aan eigenaren met hun eigen ontwikkelstrategieën maakt het aankopen van grond voor roeiwater een zeer complexe legpuzzel. Op dit moment heeft de gemeente Utrecht geen tot weinig grondeigendommen/posities in het gebied. De gemeente Utrecht zal in de gesprekken met de ontwikkelaars en/of grond- eigenaren zowel de belangen van het energielandschap als het roeiwater moeten behartigen voor een integrale ruimtelijke oplossing voor het gebied Rijnenburg. Een onderhandelaar namens de gemeente Utrecht die beide belangen (tijdelijk landschap en toekomstige landschap) vertegenwoordigt, is een belangrijke voorwaarde om de realisatie van het roeiwater niet onmogelijk te maken

5.7 Extra varianten

Tijdens het onderzoeksproces is er voorzichtig gekeken naar twee extra varianten (de Kreek en wedstrijdbaan). Op verzoek van het projectteam van het energielandschap is variant de Kreek op hoofdlijnen bekeken. Zowel De kreek als de wedstrijdbaan zijn op hoofdlijnen bekeken omdat er behoefte was om een totaal overzicht te hebben van mogelijke vormen van roeiwater in Rijnenburg. Belangrijk om te vermelden is dat deze twee extra varianten buiten het wensen en eisen pakket vallen van de Roeiverenigingen en Stichting.

Deze twee banen zijn in vormgeving en ruimte beslag complexer en groter en wel om de volgende redenen:

Ruimtelijke kenmerken van locatie Kreek

De Kreek combineert het lange afstand roeien met korte trainingen door middel van een aansluiting richting Nieuwegein en richting de Hollandse IJssel. Deze aansluiting naar Nieuwegein en de Hollandse IJssel zou ook een mogelijke toevoeging kunnen zijn op locatie 1a. Van variant de Kreek is op dit moment enkel een schetsontwerp uitgewerkt waardoor de maatvoering niet geheel duidelijk is. Om de varianten te kunnen vergelijken zijn we er vanuit gegaan dat voor de korte trainingen de maatvoering van locatie 1a wordt aangehouden (2.000 meter lang en 80 meter breed).



Voor- en nadelen van De Kreek

Het voordeel van deze locatie is dat er meer zoekgebied voor het opwekken van duurzame energie ontstaat. Het verwachte nadeel is dat aankoop van deze gronden duurder zal uitpakken omdat de stabiliteit van de ondergrond hoger is dan in het noordelijk deel van Rijnenburg. Daarnaast wordt deze grond waarschijnlijk geschikter geacht als bouwgrond voor woningen.

Kosten

De uitvoerkosten van de locatie de Kreek zullen (als totaalplaatje inclusief aansluitingen naar Nieuwegein en de Hollandse IJssel) hoger zijn dan locatie 1a en 1b. Vooral bij het passeerbaar maken van de Meerndijk worden flinke meerkosten verwacht. Tevens zullen de oevers aan de noordzijde meer beheer en onderhoud vergen vanwege het speelse ontwerp.

Ruimtelijke kenmerken van een wedstrijdbaan

Het formaat van een wedstrijd baan is aanzienlijk groter dan een trainingsbaan waar ook regionale wedstrijden op kunnen worden gevaren. Zo is de minimale lengte 2.250 meter (startgebied van minimaal 50 meter). Een wedstrijdbaan bevat 8 wedstrijdbanen en twee oproeibanen. Alle banen dienen een breedte te hebben van minimaal 13,5 meter. Tevens is een basis is dat er tussen de wedstrijdbaan en de oevers minimaal 5,5 meter wordt aangehouden. Totale breedte bij voorkeur minimaal 160 meter. Dit zijn de meegegeven inrichtingseisen van de Federation Internationale des Sociétés d'Aviron (FISA).

Tevens zal ruimte (5-10 ha) vrijgehouden moeten worden om het organiseren van grootschalige (sport)evenementen mogelijk te maken. Tevens zal er bij deze (sport) evenementen rekening gehouden moeten worden met parkeergelegenheid en de verkeer aantrekkende werking van deze evenementen op het lokale verkeersnetwerk en de aansluitingen naar de A2 en A12. Voor wat betreft roeiwedstrijden valt hierbij te denken aan: de berging van boten op tijdelijke rekken/jukken; het stallen van boten en een clubhuis wat aansluit bij de statuur van wedstrijdbaan.

Voor- en nadelen van wedstrijdbaan

Een wedstrijdbaan klinkt interessant maar valt op dit moment buiten de meegegeven scope van de 3 verenigingen en vanuit de Stichting er is op dit moment dringend behoefte aan trainingswater voor korte en langere afstanden. Op dit moment zijn de twee grote wedstrijdbaan: de Bosbaan in Amsterdam en de Willem Alexanderbaan in Rotterdam. Of het op landelijk niveau wenselijk is om een extra wedstrijdbaan toe te voegen zal nader onderzocht moeten worden.

Kosten

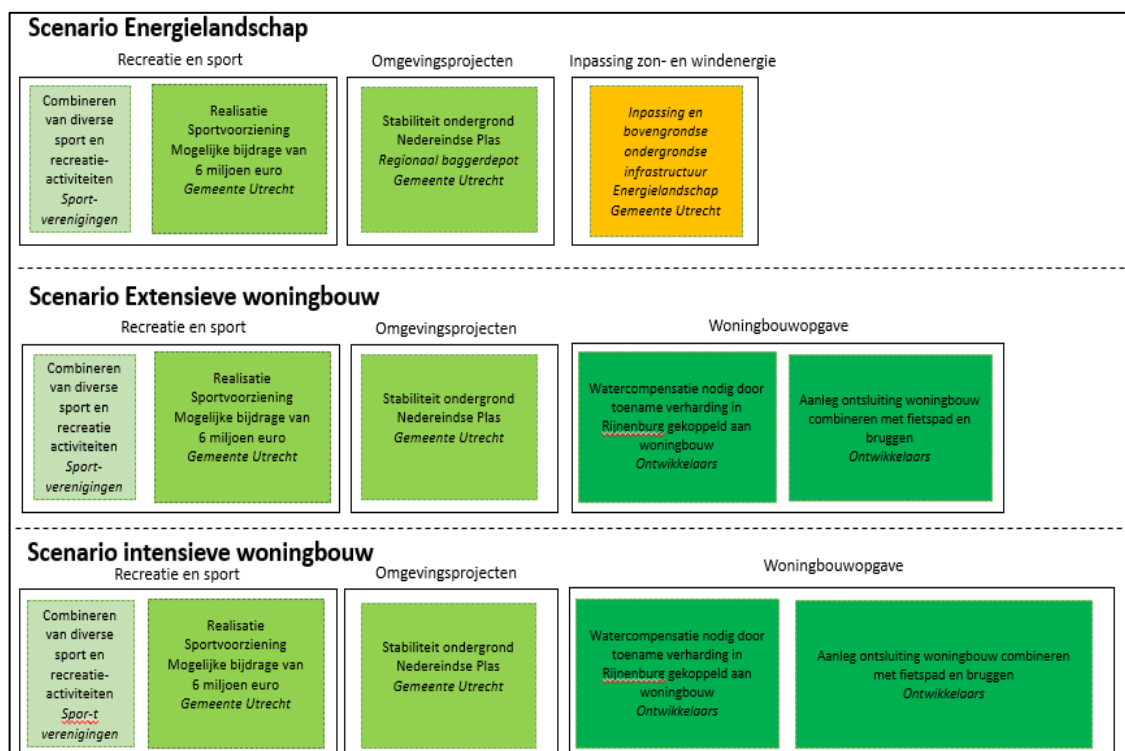
Deze baan zal gezien het forse ruimte beslag en kwalitatief hoogwaardige voorzieningen en onderhoud en beheer de duurste variant zijn om uit te voeren. Op dit moment is er niet voor gekozen om voor deze baan een kredietraming te maken vanwege het feit dat deze baan buiten de scope (wensen en eisen van de roeiverenigingen en tijdshorizon van 15 jaar) van dit onderzoek valt.

Samenvattend

Samenvattend kan worden gezegd dat de locaties voor roeiwater als volgt op financiële haalbaarheid te rangschikken van laag naar hoog: locatie 1a (bak), gevolgd door locatie 1b (rondje), locatie de Kreek en tot slot de wedstrijdbaan.

5.8 Toekomstscenario's en roeiwater Rijnenburg

Op basis van de interviews en interne stakeholdersessie is (multifunctioneel) roeiwater in te passen in enkel toekomstscenario van Rijnenburg. Op basis van de verkregen informatie is in onderstaande tabel inzichtelijk gemaakt welke meekoppelkansen er liggen in elk scenario.



Samenvattend valt er over de haalbaarheid en betaalbaarheid roeiwater in Rijnenburg op dit moment het volgende te concluderen:

Betaalbaarheid

Voor de scenario's huidige landschap en energielandschap: Hier zal de financiering moeten komen van: **overheden** (lokaal, regionaal en landelijk), sportverenigingen en -bonden en recreatieondernemers.

Voor de scenario's extensieve en intensieve woningbouw: in deze scenario's kan het aanleggen van roeiwater worden meegenomen in de woningbouwopgave. Hierbij kan financiering komen van ontwikkelaars en eventueel beleggers.

Haalbaarheid

Om een juridische en financiële koppeling tot stand te brengen is de eerste stap een ruimtelijk plan opstellen, waarvan de watertoets onderdeel zal zijn. De samenhang tussen het roeiwater en de gehele gebiedsontwikkeling moet logisch en aannemelijk zijn.

De samenhang is te vinden in watercompensatie. Mocht er in de toekomst meer verhard oppervlak (bijvoorbeeld woningen) worden ontwikkeld in Rijnenburg dan is watercompensatie nodig. Deze watercompensatie kan worden uitgevoerd in de vorm van roeiwater. De benodigde watercompensatie bij het ontwikkelen van extra verhard oppervlak ligt in

Nederland rond de 10-15 %. Roeiwater van 100 meter breed en 2.200 meter lang beslaat 2% van het oppervlak van het plangebied Rijnenburg.

Voor een harde koppeling is vervolgens een bindende exploitatieafspraken nodig, hetzij privaatrechtelijk (anterieure overeenkomst), hetzij publiekrechtelijk (exploitatieplan, gevolgd door vergunning per initiatief). Een samenhangend ruimtelijk plan dient als belangrijke basis. Daarmee is het wenselijk om op basis van een ruimtelijk plan naar de gebiedsexploitatie, grondeigendom, ontwikkelconstructie te kijken. Watercompensatie is niet nodig bij het aanleggen van zonnevelden (bron: Het Waterschap de Stichtse Rijnlanden).

Mits aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan kunnen de volgende onderdelen worden ingebracht door ontwikkelende partijen: benodigde gronden en aanlegkosten voor watercompensatie ten behoeve van woningbouw.

Mits de ontwikkelende partijen bereid zijn om watercompensatie op één centrale plek te realiseren kan dit een substantiële bijdrage zijn aan het realiseren van roeiwater. Om dit mogelijk te maken zal Rijnenburg als één ruimtelijk plan moeten worden ontwikkeld. In deze situatie zal de bijdrage van de overheid navenant kleiner zijn in de realisatie en beheren van roeiwater.

Samenvattend:

Locatie 1a zijn de verwachte kosten op basis van de kentallen voor de aanleg van de roeibaan het laagst. De benodigde (financiële) middelen om de roeiwater in de komende 15 jaar te realiseren zijn vanuit publieke- of private partijen nog niet beschikbaar gesteld.

Daarmee is de conclusie te trekken dat bij realisatie van het tijdelijke energielandschap onvoldoende (financiële) middelen beschikbaar komen voor roeiwater. Op het moment dat de planvorming voor woningbouwopgave in Rijnenburg (geheel of gedeeltelijk) worden opgestart, zal er ook een andere verdeling ontstaan tussen publieke en private investeringen, waarbij roeiwater mogelijk haalbaar wordt.

6 Conclusies en aanbevelingen

6.1 Conclusies

1. Urgentie

Gezien het feit dat de drukte op het Merwedekanaal toeneemt is het wenselijk om binnen de komende 10 jaar aanvullend roeiwater te ontwikkelen in de regio Utrecht. Het roeiwater in Rijnenburg past binnen het beleid van de meeste relevante overheden; in het algemeen roept het bespreken van het initiatief positieve reacties op. De baan draagt bij aan oplossingen voor een aantal regionale (beleids-)opgaven voor waterberging, recreatie en sport. Het roeiwater biedt nadrukkelijk kansen om een koppeling te maken met deze opgaven van de relevante overheden.

2. Nu geen zicht op permanente bestemming en financiële haalbaarheid roeiwater

De ruimtelijke en financiële verbondenheid met de ontwikkeling van Rijnenburg moet als totaal gezien worden. Het grootste knelpunt om de financiële haalbaarheid te berekenen is dat er op dit moment nog geen definitieve keuzes zijn gemaakt over de tijdelijke en permanente bestemming van Rijnenburg.

Toekomstvisies (o.a. de RSU) en ruimtelijke plannen voor de komende 10 tot 30 jaar worden momenteel opgesteld, bijvoorbeeld in het Regionale Economische Plan van de regio Utrecht en de Omgevingsvisie voor de Provincie Utrecht. Het ontbreken van lange termijn visie en ontwikkelkaders, zowel lokaal en regionaal, maakt het lastig om op dit moment uitspraken te doen over de financiële haalbaarheid. Dit leidt ertoe dat nu enkel gerekend kan worden met bandbreedtes.

3. Ruimtelijke knelpunten

Er zijn voor de realisatie van het roeiwater geen onoverkomelijke knelpunten vanuit de aspecten bereikbaarheid, natuur en landschap, bodem en water, en civieltechnische uitvoerbaarheid. Er zijn wel een aantal aandachtspunten aangegeven die in de verdere planvorming relevant zijn.

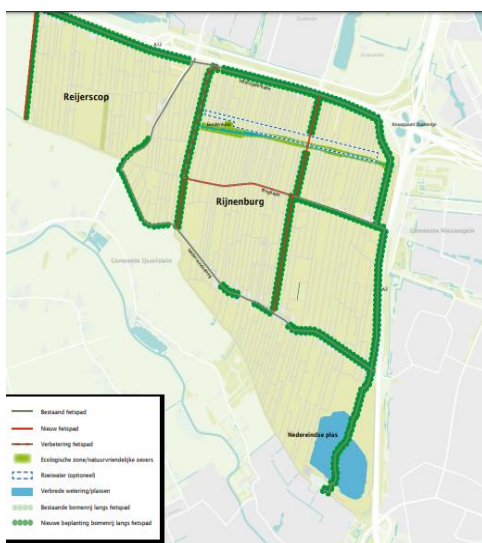
4. Roeiwater locaties in Rijnenburg

Uit dit haalbaarheidsonderzoek blijkt dat de locaties voor roeiwater als volgt op financiële haalbaarheid te rangschikken van laag naar hoog:

- Locatie 1a (Bak),
- Locatie 1b (Rondje),
- Locatie de Kreek,
- en tot slot een wedstrijd baan.

Vanuit het financiële oogpunt biedt locatie 1a in een toekomstig woningbouwscenario het grootste voordeel. Het energielandschap en het roeiwater zijn ruimtelijk in te passen, maar dit vraagt veel afstemming in de ondergrondse infrastructuur.

De financiële consequenties van de ondergrondse infra voor het energielandschap zijn nu nog niet in kaart te brengen. Op basis van een globale kostenraming en informatie uit de beleidsanalyse en het kaartenboek blijven de locatie 1a en 1b ook in deze haalbaarheidsstudie het meest kansrijk om gerealiseerd te worden.



Dit is vooral in combinatie met een toekomstig woningbouwprogramma. Feit is wel dat zowel bij de gemeente Utrecht als bij de drie roeiverenigingen en de Stichting er behoefte is aan het uitbreiden van roeiwater in en rond Utrecht op (relatief) korte termijn. Als de voorkeur uit gaat naar snelheid maken en de kosten zo laag mogelijk te houden dan lijkt locatie 1a het meest te voldoen aan deze wensen.

Hierbij moeten we de kanttekening plaatsen dat locatie 1a niet voldoet aan de wens om lange afstanden te roeien. Hierdoor zal het roeien van lange afstanden plaats moeten vinden op andere locaties in Nederland.

De geraamde kosten voor locatie 1b zijn voor alle kostenposten (beheer, aanleg, aankoop) duurder dan de geraamde kosten voor locatie 1a. Het is niet te verwachten dat aan de exploitatiekant deze extra kosten overbrugbaar zijn.

5. Samenvatting conclusie haalbaarheid roeiwater Rijnenburg

In een tijdelijke energielandschap (planningshorizon van 15 jaar) is roeiwater enkel te realiseren als lokale, regionale en of landelijke overheden financiële middelen beschikbaar stellen. Aanleg van roeiwater in een tijdelijk energielandschap zou gepaard gaan met hoge grondkosten, aanlegkosten en infrastructuur omdat er geen watercompensatie nodig is voor het realiseren van een tijdelijk energielandschap. Mede doordat besluitvorming over de permanente bestemming van Rijnenburg nog niet heeft plaatsgevonden, is er op dit moment geen zicht op financiering vanuit lokale stakeholders. Dit maakt dat roeiwater in het scenario energielandschap niet kan rekenen op financiële dekking.

In de scenario's extensieve en intensieve woningbouw kan het aanleggen van roeiwater onderdeel zijn van de woningbouwopgave. Hierdoor kan er financiering worden gevonden bij publieke en private partijen die belang hebben bij de ontwikkeling van Rijnenburg. De grondkosten en de aanleg van de benodigde infrastructuur waaronder watercompensatie ten behoeve van woningbouw, kunnen dan worden opgebracht door de ontwikkelende partijen. Een ruimtelijke reservering voor roeiwater in het noordelijke deel van Rijnenburg is van belang in verband met mogelijk toekomstige woningbouwontwikkeling.

6.2 Aanbevelingen

1. Ontwerp Rijnenburg integraal

Maak een integraal ontwerp voor een sport- en recreatielandschap dat bijdraagt aan de behoefte van de gehele regio Utrecht en Rijnenburg op korte en lange termijn. Dit kan op twee manieren het vervolgproces helpen:

- Op dit moment is er rekening gehouden met een post van 25% onvoorzien. Deze post en ander mogelijke kosten kunnen beter in beeld worden gebracht als er een gedetailleerder ontwerp is gemaakt, bijvoorbeeld voor locatie 1a.
- Een integraal ontwerp voor een sport- en recreatielandschap kan tevens helpen als lobbydocument voor het verwerven van regionale middelen en rijksmiddelen. De 3 Utrechtseroeiverenigingen hebben hier in hun folder (Rijnenburg de groene long van Utrecht) een eerste aanzet toe gedaan.

2. Onderzoek de haalbaarheid verder na het maken van definitieve keuzes

De toekomst van Rijnenburg is op dit moment nog te onzeker. Op het moment dat er definitieve keuzes zijn gemaakt over de toekomst van Rijnenburg is de financiële haalbaarheid beter in kaart te brengen. Op dit moment is het niet goed mogelijk om aan te geven of het roeiwater financieel haalbaar is in Rijnenburg.

3. Investeer gezamenlijk

Ontwikkel een brede investeringscoalitie met publieke en private partijen in de sport, zorg, bedrijfsleven, ontwikkelaars en overheden. Dit zorgt voor meer slagkracht en verkleint het financiële gat. Maak dan gezamenlijk een MKBA om de maatschappelijke winst voor alle betrokken partijen inzichtelijk te maken.

4. Grondverwerving

Op dit moment heeft de gemeente Utrecht geen tot weinig grondeigendommen/posities in het gebied. De gemeente Utrecht zal in de gesprekken met de ontwikkelaars/grondeigenaren zowel de belangen van het energielandschap als het roeiwater moeten behartigen wil de grondpuzzel gelegd kunnen worden in Rijnenburg. Een onderhandelaar namens de gemeente Utrecht die beide belangen vertegenwoordigd is een belangrijke voorwaarde om de realisatie van het roeiwater niet onmogelijk te maken.

Bijlage 1 Eisen en wensen in beeld Roeiwater Rijnenburg

Definitieve versie inclusief opmerkingen SWMN/Roeiverenigingen Utrecht 2018-01-30
Met aanvullingen/ wijzigingen 2019-03-25 door SWMN & roeiverenigingen

	Wensen en Eisen Roeiverenigingen Utrecht & SWMN	Wensen en Eisen Gemeente Utrecht
<i>Type baan</i>	Wens is om een kwalitatief goede trainingsbaan en -accommodatie te hebben die ook gebruikt kan worden voor lokale en regionale wedstrijden.	Een kwalitatief goede trainingsbaan als aanvulling op het drukke Merwedekanaal. Bedoeld voor lokale, regionale en eventueel nationale wedstrijden.
<i>Afmetingen: Lengte, Breedte en Diepte</i>	<p>We willen als verenigingen en stichting vooral ontwerp-kaders meegeven om roeiwater te creëren in Rijnenburg en Reijerscop. Daarom is het belangrijk om mee te geven wat de ideale en werkbare afmetingen zijn vanuit de roeisport. Het zou zeer wenselijk zijn om roeiwater in de regio Utrecht te hebben voor de korte en langere trainingen naast het Merwedekanaal.</p> <p>Korte trainingen: Wenselijke afmetingen 2.200 meter lang en 100 meter breed. Werkbare afmetingen (excl. onderwater- & oevertaluds en fiets-/coach pad): 2.200 meter lang en 70 à 75 meter breed</p> <p>Langere trainingen: Minimaal 4.500 meter lang met een effectieve waterbreedte van circa 45 meter. (absoluut minimum: 3 x 13,5 m.)</p> <p>Ideaal beeld: een rondlopende baan met flauwe bochten (incl. breder deel voor de korte trainingen en een smaller deel voor de lange trainingen) en zoveel mogelijk bestaande watergangen te gebruiken in het gebied.</p> <p>Beheeroogpunt: wenselijk om een diepte aan te houden van 2,5m Hierdoor hoeft er minder gebaggerd te worden en krijgt ongecontroleerde groei van waterplanten minder kans. Fluctuerend waterpeil is mogelijk mits de voorzieningen (aanlegvloten e.d.) daarop aangepast zijn.</p>	<p>De gemeente neemt de afmetingen van de Utrechtse roeiverenigingen als startpunt.</p> <p>Belangrijk aandachtspunt is de afstemming met het energielandschap.</p> <p>Op 6 juli jongstleden heeft de gemeenteraad Utrecht besloten om meerdere varianten uit te werken voor een tijdelijk energielandschap Rijnenburg en Reijerscop. Eventuele woningbouw moet na 2030 (gefaseerd) mogelijk blijven. De voorgestelde ontwikkelingen borgen de kwaliteit van het landschap bij de inrichting, de exploitatie en de afbouw na 15 jaar van het energielandschap in Rijnenburg moet mogelijk zijn. De gemeente en belanghebbenden werken de komende maanden gezamenlijk drie á vier varianten uit voor het energielandschap. Het college heeft aangegeven dat de vraag voor meer roeiwater onderdeel uitmaakt van het ontwerpen van de scenario's voor een energielandschap. Het maakt deel uit van het zoeken van het optimum tussen energieopbrengst, ruimtelijke waarden, ecologische en natuurwaarden, functies in het gebied waaronder de roeibaan en financiële participatie</p>
	Wensen en eisen Roeiverenigingen Utrecht & SWMN	Wensen en Eisen gemeente
<i>Vormgeving</i>	Hoe flauwer de bochten in het roeiwater hoe beter. Als een flauwe bocht een substantieel langere baan oplevert is een bocht acceptabel.	De roeibaan kan een positieve bijdrage te leveren aan Rijnenburg (sfeer, imago, levendigheid).
	Natuurwaarden langs de kant kunnen juist meerwaarde bieden voor de roeisport	Belangrijk aandachtspunt is de relatie met het ontwikkelen van het toekomstig

	<p>(demping van de golfslag en voor ecologische waarden in het gebied).</p> <p>In de structuurvisie Rijnenburg zijn er beelden gemaakt waarbij het Noordelijk deel geheel geïnundeerd wordt. Voor de roeisport is dit niet erg wenselijk. De wind heeft bij grotere plassen namelijk vrij spel, met o.a. meer golfvorming als resultaat.</p> <p>Met slimme vormgeving en meedenken vanuit SWMN kan met praktische en vrij simpele oplossingen de bruikbaarheid van het roeiwater verhoogd worden.</p>	<p>energielandschap en na 2030 mogelijke woonlandschap.</p> <p>Het college heeft aangegeven dat de vraag voor meer roeiwater onderdeel uitmaakt van het ontwerpen van de scenario's voor een energielandschap. Het maakt deel uit van het zoeken van het optimum tussen energieopbrengst, ruimtelijke waarden, ecologische en natuurwaarden, functies in het gebied waaronder de roeibaan en financiële participatie.</p>
<i>Onderwatertaluds en oeverbescherming</i>	<p>Zachte kanten. Het is wenselijk om schuine kanten te hebben om golfslag te voorkomen. Dit hoeft overigens niet over de gehele lengte en de breedte van de baan te zijn, zolang de niet-schuine oevers maar geen <i>harde</i> verticale beschoeiing hebben</p> <p>Een coachfietspad is van essentieel belang bij de trainingen. Coachen vanuit bootjes is voorsnog geen optie (duur en lawaaiig en veroorzaakt golven).</p>	<p>De inrichting van de oevers ligt aan de ligging van de baan.</p> <p>Een coach pad is van essentieel belang van de trainingen.</p>
	<p>Wensen en eisen Roeiverenigingen Utrecht & SWMN</p>	<p>Wensen en Eisen gemeente</p>
<i>Ligging</i>	<p>De windrichting is voor een trainingsbaan minder belangrijk. Iedereen heeft dezelfde voor en nadelen. < NB: Dit is anders dan bij een topsport-wedstrijd baan. Daar is het noodzakelijk om te streven naar optimale condities.></p> <p>De baan moet op fietsafstand liggen van de stad Utrecht. Voor de noordzijde van Rijnenburg (door een fietstunneltje bij het knooppunt A2/A12) is dit het geval. Indien de accommodatie, d.w.z. de botenberging en kleedkamers, te ver van de stad af liggen,</p>	<p>We streven naar een goede kwaliteit trainingsbaan. De baan in Rijnenburg moet een goede aanvulling zijn op het te drukke Merwedekanaal.</p>

	worden reistijd en reiskosten te hoog. De voorziening zal daardoor minder gebruikt gaan worden.	
<i>Dubbelgebruik van het water</i>	Andere watersportvormen of recreatie kunnen gecombineerd worden met een trainingsroeibaan (mits er duidelijke gebruiks- en beheers afspraken worden gemaakt en rekening wordt gehouden met de inrichting van het roeiwater).	Het heeft onze voorkeur dat de baan bruikbaarheid is voor diverse functies (roeien, watersport en recreatieve doeleinden).
<i>Voorzieningen</i>	<p>Naast de ruimtelijke wensen is de aanwezigheid van diverse voorzieningen noodzakelijk.</p> <p>Dit zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Infrastructurele voorzieningen, zoals aanlegvloten en markeringsboeien; ● Ruimte/bergruimte voor (tijdelijke) voorzieningen in het startgebied, zoals een starttoren, startvloten, een aligneurshok, etc.; ● Voorzieningen in het finishgebied, zoals (ruimte voor) een finishgebouw; ● Voorzieningen op het botenterrein, zoals een botenloods, kleedruimten en jukken. Eventueel (ruimte voor) een bescheiden horecavoorziening, die ook op andere doelgroepen gericht kan zijn ● Voorzieningen om de baan, een (coach)pad rondom de baan en parkeergelegenheid. <p>Bovenstaande voorzieningen vervangen (op dit moment) niet de voorzieningen op en langs het Merwedekanaal</p> <p>De voorzieningen die nodig zijn bij evenementen zijn bij voorkeur tijdelijk en flexibel zodat dezelfde ruimte op andere momenten beschikbaar is voor andere gebruiksvormen.</p>	

Bijlage 2 Overzicht interviewronde diverse stakeholders

<i>Voor of tegen roeiwater in Rijnenburg</i>	<i>Aandachtspunten Vormgeving</i>	<i>Voorkeursvariant</i>	<i>Inschatting kansrijkheid haalbaarheid in 4 toekomstscenario's</i>	<i>Meekoppelkansen in beleid en financieel</i>
Gemeente Nieuwegein				
De Gemeente Nieuwegein ondersteunt het belang van de roeisport voor de regio Utrecht en wijst op het bestaan van de roeivereniging in Nieuwegein.	Dit is geheel afhankelijk van de toekomst van Rijnenburg	Geen voorkeur op dit moment	Niet beschikbaar	Vanuit RO perspectief ziet de gemeente geen meekoppelkansen in het gebied Rijnenburg vanuit het eigen beleid.
Recreatieschap de Stichtse Groenlanden				
Recreatieschap Stichtse Groenlanden heeft afgelopen jaren in beeld gebracht welke opgaven er in de regio Utrecht liggen m.b.t. recreatie. Mede door de sterke groei van de regio (inwoneraantal) is er een fiks tekort in het recreatie aanbod op relatief korte afstand van bewoners. Zwemwaterplekken in de regio Utrecht zijn schaars. Evenals sport- en recreatievoorzieningen. In de Regionale Economische Koers Utrecht is de verwachting dat de inwonersaantallen in de toekomst toenemen. Daarmee stijgt ook de vraag naar sport- en recreatievoorzieningen. Roeiwater in Rijnburg kan zeker op regionale en lokale schaal meerwaarde leveren en bijdragen aan een gezonde regio. Mits het een multifunctionele plas/baan wordt	Dit is geheel afhankelijk van de toekomst van Rijnenburg	Geen voorkeur op dit moment	Een woningbouwvariant geeft de meeste kansen ook voor roeiwater	Op regionale schaal is er veel behoefte om te recreëren, fietsen, wandelen en zwemmen.

<i>Voor of tegen roeiwater in Rijnenburg</i>	<i>Aandachtspunten Vormgeving</i>	<i>Voorkeursvariant</i>	<i>Inschatting kansrijkheid haalbaarheid in 4 toekomstscenario's</i>	<i>Meekoppelkansen in beleid en financieel</i>
Gemeente Utrecht				
Zie de wensen en eisen in paragraaf 2.1	Zie de uitkomsten van het interne stakeholder onderzoek	Op dit moment geen voorkeur	Op dit moment is geen voorkeur aangeven.	Regionale woningbouwopgave en bijhorende recreatieve sport en recreatie behoefte. Regionale en lokale natuurcompensatie. Koppeling aanleg roeiwater en mogelijk verontdieping Nedereindse plas 6 miljoen euro is mogelijk vrij te maken vanuit sportbeleid
Gemeente IJsselstein				
Met alles wat er in Rijnenburg wordt gepland moet rekening worden gehouden met toekomstige opgave (woningbouw). In dit toekomstig landschap kan roeiwater in Rijnenburg en de regio Utrecht van meerwaarde zijn.	Randvoorwaarde is dat het ontwerp en de functionaliteit van het roeiwater moet aansluiten bij het (mogelijk) toekomstige woonlandschap. Voor de gemeente IJsselstein is het van belang dat het roeiwater geen fysieke barrière wordt.	Geen voorkeur in beide varianten	Een woningbouwvariant geeft de meeste kansen ook voor roeiwater	Op regionale schaal is er veel behoefte om te recreëren, fietsen, wandelen en zwemmen. Geen
<i>Voor of tegen roeiwater in Rijnenburg</i>	<i>Aandachtspunten Vormgeving</i>	<i>Voorkeursvariant</i>	<i>Inschatting kansrijkheid haalbaarheid in 4 toekomstscenario's</i>	<i>Meekoppelkansen in beleid en financieel</i>

Het Waterschap de Stichtse Rijnlanden				
<p>Het <i>Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden</i> onderschrijft het belang van de roeisport voor de regio Utrecht. Binnen haar taken en mogelijkheden wil HDSR bijdragen aan de roeisport. HDSR heeft duidelijk voor ogen wat de uitstraling van het roeiwater moet zijn.</p>	<p>HDSR heeft (sfeerbeelden roeiwater) voorkeur voor enerzijds de “Redgrave Pinsent Rowing Lake”. Enerzijds vanwege de ecologische uitstraling. Anderzijds vanwege de goede inpasbaarheid in Rijnenburg vanwege groen/blauwe uitstraling. HDSR heeft daarnaast voorkeur voor de ‘Willem Alexander roeibaan’ in Rotterdam. Vanwege de functie combinaties en wijze van financiering van deze roeibaan.</p>	<p>Vanuit HDSR is er een voorkeur voor variant 2 (uit de locatiestudie) i.v.m. beperkt doorkruisen van percelen / beperkt aantal grondeigenaren.</p>	<p>HDSR zal alleen bijdrage als er een duidelijke wateropgave ligt vanuit de functie van het gebied. HDSR ziet alleen mogelijkheden (financieel) bij te dragen als er voor de gebiedsinrichting van het gebied Rijnenburg een duidelijke watervraag ligt, n.a.v. de mogelijke ontwikkeling van Rijnenburg tot woongebied (noodzaak voor waterberging).</p>	<p>Het gebied Rijnenburg zal geen functie vervullen met betrekking tot de zogenaamde klimaat-bestendige wateraanvoer voor West Nederland. Deze aanvoerroute gaat noordelijk-er lopen en daarnaast vraagt wateraanvoer om een groot oppervlakte. HDSR wijst ook op de potentie en wijze van financiering van ontwikkeling Nedereindse ten noorden van de A12 / Leidsche Rijngebied.</p> <p>HDSR geeft ook nadrukkelijk aan dat de organisatie voor vele opgaven staat en dat medewerkers volop in het werk zitten om de vele opgaven te managen. Prioriteit ligt op urgente opgaven. Er moet een nadrukkelijk vraag bij het waterschap binnenkomen om eventueel inhoudelijk inzet te plegen (en financieel bij te dragen).</p>
<p>Voor of tegen roeiwater in Rijnenburg</p>	<p>Aandachtspunten Vormgeving</p>	<p>Voorkeursvariant</p>	<p>Inschatting kansrijkheid haalbaarheid in 4 toekomstscenario's</p>	<p>Meekoppelkansen in beleid en financieel</p>

Rinda den Besten				
<p>Is een groot pleitbezorger voor goede sport- en recreatievoorzieningen in en rondom Utrecht</p>	<p>De vormgeving van het roeiwater moet aansluiten bij het multifunctionele karakter van een sportlandschap</p>	<p>Geen voorkeur op dit moment</p>	<p>In de context van de uitbreidingsplannen van de regio Utrecht: zet in op hoogwaardige sportvoorzieningen. Dit is de laatste jaren minder gebeurd, een zorgelijke ontwikkeling.</p>	<p>Juist door in te zetten op multifunctioneel water (zwemmen, fietssport, waterrecreatie en de roeisport) kan Rijnenburg van belangrijke waarde zijn voor de gehele regio Utrecht. Investeren in een sport- en recreatielandschap in Rijnenburg zorgt voor een gezonde toekomst van de gehele regio.</p>
Ontwikkelaars				
<p>Geen antwoorden verkregen</p>				

Bijlage 3 Samenvatting interne workshop gemeente Utrecht

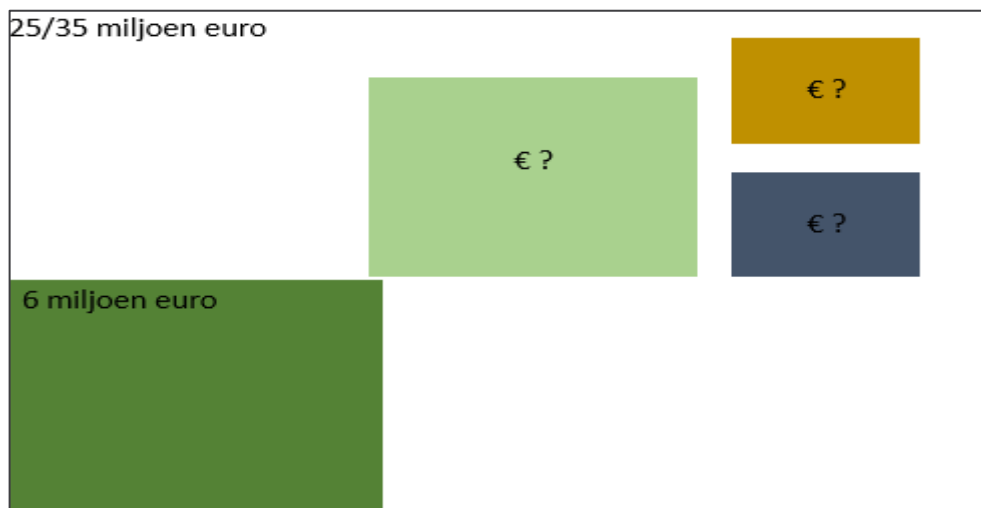
Workshop met stakeholders

Er heeft een effectieve workshop plaatsgevonden om de stakeholders te informeren over de tussenresultaten van de haalbaarheidsstudie en informatie op te halen bij stakeholders.

Aanwezig	
	Gemeente – Sanering Nederrijnse plas
	Gemeente – Stedenbouw
	Gemeente – Beleidsadviseur Sport
	Gemeente – Gemeentelijk opdrachtgever
	Gemeente – Stedelijk water
	Gemeente – Groen en recreatie
	Gemeente – Grondzaken
	Gemeente – Stadsecoloog
	Sweco
	Sweco
	Sweco

Om te het roeiwater financieel haalbaar te maken wordt gekeken naar 4 scenario's. Een eerste schatting voor het realiseren van roeiwater is € 25/35 miljoen. De gemeente Utrecht kan € 6 miljoen investeren. Vraag is waar de financiële bouwstenen gezocht kunnen worden.

- ➔ Welke andere ontwikkelingen zijn mogelijk in Rijnenbrug?
- ➔ Welke invalshoeken kunnen er zijn voor roeiwater in Rijnenburg?
- ➔ Welke meekoppelkansen kunnen er zijn voor roeiwater in Rijnenburg?
- ➔ Welke investeringen kunnen gekoppeld worden aan de ontwikkeling van roeiwater?
- ➔ Welke bedreigingen kunnen er zijn voor roeiwater in Rijnenburg?



Op basis van bovenstaande vragen en het figuur is het gesprek gevoerd. Alle aanwezigen hebben vanuit eigen discipline de varianten en scenario's benaderd.

Conclusie workshop

Welke scenario's bieden voor/tegen argumenten voor welke varianten?

	Huidige situatie	Energielandschap	Extensieve Woningbouw	Intensieve Woningbouw
Alle varianten	<p>Ruimteclaim en versnipperd eigenaarschap⁷ zorgt voor een grote opgave (medewerking eigenaren, compensatie, etc.).</p> <p>Natuurlijke inpassing in polder/veen landschap voor beleving landschap. Daarnaast lijkt ecologische inpassing noodzakelijk.</p> <p>Bereikbaarheid voor fietsers en auto (met roeiboten) is een belangrijke voorwaarde.</p> <p>Roeiwater dient multifunctioneel te zijn in water- en sportfunctie⁸. In dat geval kan ook worden gezocht naar meerdere kostendragers (realisatie tot beheer).</p>	<p>Ruimteclaim en versnipperd eigenaarschap zorgt voor een grotere opgave (medewerking eigenaren, compensatie, etc.) om binnen het energielandschap in te passen.</p> <p>Roeiwater inpassen in energielandschap. Daarnaast lijkt ecologische inpassing noodzakelijk.</p> <p>Bereikbaarheid voor fietsers en auto (met roeiboten) is een belangrijke voorwaarde.</p> <p>Roeiwater dient multifunctioneel te zijn in water- en sportfunctie². In dat geval kan ook worden gezocht naar meerdere kostendragers (realisatie tot beheer).</p> <p>Een financiële meekoppelkans kan ontstaan wanneer sprake is van compensatie opgaven door toename verharding in Rijnenburg of omgeving</p>	<p>Ruimteclaim en versnipperd eigenaarschap zorgt voor een <i>grotere opgave</i> (medewerking eigenaren, compensatie, etc.) om binnen het extensieve woonlandschap in te passen.</p> <p>Roeiwater inpassen in woonlandschap voor de beleving van een open en ruim opgezette wijk, waarbij achterland van Rijnenburg goed ontsloten moet worden voor <i>middelmatische</i> verkeersintensiteiten. Daarnaast lijkt ecologische inpassing noodzakelijk.</p> <p>Bereikbaarheid voor fietsers en auto (met roeiboten) is een belangrijke voorwaarde.</p> <p>Roeiwater dient multifunctioneel te zijn in water- en sportfunctie². In dat geval kan ook worden gezocht naar meerdere kostendragers (realisatie tot beheer).</p> <p>Een financiële meekoppelkans kan ontstaan wanneer sprake is van compensatie opgaven door toename verharding in Rijnenburg of omgeving (Polder Strijkviertel). Kosten kunnen</p>	<p>Ruimteclaim en versnipperd eigenaarschap zorgt voor een <i>complexe opgave</i> (medewerking eigenaren, compensatie, etc.) om binnen het intensieve woonlandschap in te passen.</p> <p>Roeiwater inpassen in stedelijk woonlandschap voor de beleving van hoog stedelijke wijk, waarbij achterland van Rijnenburg goed ontsloten moet worden voor <i>hoge</i> verkeersintensiteiten. Daarnaast lijkt ecologische inpassing noodzakelijk.</p> <p>Bereikbaarheid voor fietsers en auto (met roeiboten) is een belangrijke voorwaarde.</p> <p>Roeiwater dient multifunctioneel te zijn in water- en sportfunctie². In dat geval kan ook worden gezocht naar meerdere kostendragers (realisatie tot beheer).</p> <p>Een financiële meekoppelkans kan ontstaan wanneer sprake is van compensatie opgaven door toename verharding in Rijnenburg of omgeving (Polder Strijkviertel). Kosten kunnen</p>

⁷ De gemeente is geen grondeigenaar in Rijnenburg.

⁸ MF: Roeiwater (trainen/wedstrijd), wielervedstrijd, zwembanen (recreatie/wedstrijd), hardloopronden, zwemmen, recreatie, natuur, roeien, waterberging

		(Polder Strijkviertel). Kosten kunnen worden gedragen door ontwikkelaar energielandschap.	worden gedragen door ontwikkelaar Woningbouw. Een financiële meekoppelkans kan ontstaan wanneer de grondopbrengst van de realisatie van roeiwater een functie krijgt als geluidswal bij door ontwikkeling Rijnenburg. (let op: veengebied is weinig zand). Bewoners van binnenstedelijk gebied moeten toegang hebben tot groen en ontspanning binnen en net buiten de wijk. Roeiwater kan hier ten dienste van staan. De grond wordt 'warm' bij woningbouw op middellange termijn, de grondprijzen zullen stijgen. Grondaankoop voor roeiwater wordt financieel gezien lastiger.	worden gedragen door ontwikkelaar Woningbouw. Een financiële meekoppelkans kan ontstaan wanneer de grondopbrengst van de realisatie van roeiwater een functie krijgt als geluidswal bij door ontwikkeling Rijnenburg. (let op: veengebied is weinig zand). Bewoners van binnenstedelijk gebied moeten toegang hebben tot groen en ontspanning binnen en net buiten de wijk. Roeiwater kan hier ten dienste van staan. De grond wordt 'warm' bij woningbouw op middellange termijn, de grondprijzen zullen stijgen. Grondaankoop voor roeiwater wordt financieel gezien lastiger.
Locatie 1A 80 m bij 1 x 2200 m	Locatie 1a heeft de kleinste ruimteclaim. De grondprijzen zijn lager wanneer de ondergrond drassig is (want: hogere ontwikkelinvestering nodig).	Locatie 1a heeft de kleinste ruimteclaim. De grondprijzen zijn lager wanneer de ondergrond drassig is (want: hogere ontwikkelinvestering nodig). Locatie 1a is opgenomen op de kaart van het energielandschap.	Locatie 1a heeft de kleinste ruimteclaim. De grondprijzen zijn lager wanneer de ondergrond drassig is (want: hogere ontwikkelinvestering nodig). Achterland van Rijnenburg moet goed ontsloten worden voor verkeersintensiteiten. Locatie 1a is een barrière.	Locatie 1a heeft de kleinste ruimteclaim. De grondprijzen zijn lager wanneer de ondergrond drassig is (want: hogere ontwikkelinvestering nodig).

<p>Locatie 1B (OW) 40 m bij 2 x 2200m</p>	<p>De grondprijzen zijn lager wanneer de ondergrond drassig is (want: hogere ontwikkelinvestering nodig).</p> <p>Locatie 1B kruist de meest gronden met verschillende grondeigenaren.</p>	<p>De grondprijzen zijn lager wanneer de ondergrond drassig is (want: hogere ontwikkelinvestering nodig).</p> <p>Locatie 1B kruist de meest gronden met verschillende grondeigenaren.</p>	<p>Achterland van Rijnenburg moet goed ontsloten worden voor verkeersintensiteiten. Locatie 1b is een barrière.</p> <p>De grondprijzen zijn lager wanneer de ondergrond drassig is (want: hogere ontwikkelinvestering nodig).</p> <p>Locatie 1B kruist de meest gronden met verschillende grondeigenaren.</p>	<p>De grondprijzen zijn lager wanneer de ondergrond drassig is (want: hogere ontwikkelinvestering nodig).</p> <p>Locatie 1B kruist de meest gronden met verschillende grondeigenaren.</p>
<p>Alternatief 2 (NZ) 40 m bij 2 x 2200 m</p>	<p>Alternatief 2 kruist moeilijk te verkrijgen gronden van het consortium en het waterschap. Maar er is sprake van het minst aantal verschillende grondeigenaren.</p> <p>Alternatief 2 kruist een gebied met reservering voor groenontwikkeling (daar is nu geen budget voor).</p>	<p>Alternatief 2 kruist moeilijk te verkrijgen gronden van het consortium en het waterschap. Maar er is sprake van het minst aantal verschillende grondeigenaren.</p> <p>Alternatief 2 kruist een gebied met reservering voor groenontwikkeling (daar is nu geen budget voor).</p>	<p>Alternatief 2 kruist moeilijk te verkrijgen gronden van het consortium en het waterschap. Maar er is sprake van het minst aantal verschillende grondeigenaren.</p> <p>Alternatief 2 kruist een gebied met reservering voor groenontwikkeling (daar is nu geen budget voor).</p>	<p>Alternatief 2 kruist moeilijk te verkrijgen gronden van het consortium en het waterschap. Maar er is sprake van het minst aantal verschillende grondeigenaren.</p> <p>Alternatief 2 kruist een gebied met reservering voor groenontwikkeling (daar is nu geen budget voor).</p>

Bijlage 4 Financieel overzicht locatie 1a en locatie 1b

Bijlage 4a: Financieel overzicht locatie 1a

Locatie 1a	Scenario Huidige landschap	Scenario Energielandschap	Scenario Woningbouw
1. Grondaankoop	<i>Referentiewaarde</i> € 13.860.000 <i>Verwachtingswaarde</i> € 9.900.000 <i>Huidige grondwaarde</i> € 5.940.000		Dit bedrag kan binnen de grondexploitatie worden gebracht als onderdeel van de benodigde watercompensatie van 10 tot 15 % bij een te realiseren woningbouwopgave
2. Aanleg en inrichtingskosten	€ 16.110.080	Verwachte extra kosten inpassing ondergrondse infra van het energielandschap.	
2.1 Voorbereiding	€ 749.980		
2.2 Te maken werk	€ 14.984.830		
2.3 Inrichting	€ 375.275		
3. Staartkosten	<i>Uitvoeringskosten (4%), algemene kosten (3%) en winst en risico (4%) van 2</i>	€ 1.772.110	
4. Onvoorzien	25% van (2 + 3) € 4.470.550	Plankosten kunnen (omgevingsplan wijzigen) kan gedeeltelijk meeliften met het proces van het energielandschap	Plankosten kunnen (omgevingsplan wijzigen) kan gedeeltelijk meeliften met de proceskosten voor de ontwikkeling van een woonlandschap
5. Totale Uitvoeringskosten	2 + 3 + 4 € 22.360.000		
Locatie 1a	Scenario Huidige landschap	Scenario Energielandschap	Scenario Woningbouw

A. Aanleg en inrichting Fietspad	7 kilometer	€	1.627.560	Kan gedeeltelijk binnen de grondexploitatie worden gebracht van de woningbouwopgave
B. Aanleg en inrichting Tuibruggen	2 bruggen van 100 meter	€	9.200.000	
C. Staartkosten	<i>Uitvoeringskosten (4%), algemene kosten (3%) en winst en risico (4%) (A + B)</i>			
D. Onvoorzien	<i>25% van (A + B + C)</i>			
Onderhoudskosten		€	239.770	
Bijdrage vanuit de gemeente Utrecht (sport)		+	€ 6.000.000	

Bijlage 4b: Financieel overzicht locatie 1b

Locatie 1b	Scenario Huidige landschap	Scenario Ergielandschap	Scenario Woningbouw
1. Grondaankoop	<i>Referentiewaarde</i> € 24.500.000 <i>Verwachtingswaarde</i> € 17.500.000 <i>Huidige grondwaarde</i> € 10.500.000		Dit bedrag kan binnen de grondexploitatie worden gebracht als onderdeel van de benodigde watercompensatie van 10 tot 15 % bij een te realiseren woningbouwopgave
2. Aanleg en inrichtingskosten	€ 23.421.850	Verwachte extra kosten inpassing ondergrondse infra van het ergielandschap.	
2.1 Voorbereiding	€ 1.444.920		
2.2 Te maken werk	€ 21.571.850		
2.3 Inrichting	€ 405.080		
3. Staartkosten	<i>Uitvoeringskosten (4%), algemene kosten (3%) en winst en risico (4%) van 2</i>	€ 2.576.400	
4. Onvoorzien	25% van (2 + 3)	€ 6.499.560	Plankosten kunnen (omgevingsplan wijzigen) kan gedeeltelijk meeliften met het proces van het ergielandschap
5. Totale Uitvoeringskosten		€ 32.500.000	Plankosten kunnen (omgevingsplan wijzigen) kan gedeeltelijk meeliften met de proceskosten voor de ontwikkeling van een woonlandschap
Locatie 1b	Scenario Huidige landschap	Scenario Ergielandschap	Scenario Woningbouw
A. Aanleg en inrichting Fietspad	€ 1.640.100		

B. Aanleg en inrichting Tuibruggen	4 bruggen van 60 meter	€ 11.040.000		Kan gedeeltelijk binnen de grondexploitatie worden gebracht van de woningbouwopgave
C. Staartkosten	Uitvoeringskosten (4%), algemene kosten (3%) en winst en risico (4%) (A + B)			
D. Onvoorzien	25% van (A + B + C)			
Onderhoudskosten		€ 309.310		
Bijdrage vanuit de gemeente Utrecht (sport)		+ € 6.000.000		