

BIJLAGE 1

ZWEMBAD HOOGLAND: LOCATIES IN VERGELIJKING - BESCHRIJVING PER ASPECT

Vergelijking / Locaties		1. Korfbalvereniging MIA, Schothorsterlaan	2. Tenniscomplex TC Hoogland, Sportlaan	3A. Parkeerplaats, Sportlaan	3B. Parkeerplaats, Sportlaan	4. Voormalig pand Formido, Hamseweg
Stedenbouw en landschap	Eigendom	Eigendom gemeente Amersfoort	Eigendom TC Hoogland	Eigendom gemeente Amersfoort	Eigendom gemeente Amersfoort	Eigendom Schoonderbeek.
	Stedenbouw	De MIA-locatie ligt aan de rand van Park Schothorst, in de buurt van Schothorsterlaan 88. Locatie is formeel niet gelegen in Hoogland. Er is bij de voorgestelde inpassing sprake van intensivering van gebruik (meer recreatie). Deze prominente locatie vraagt om een bijzondere uitstraling van het gebouw (extra hoge ambitie en kosten voor architectuur) zonder blinde gevels. De locatie is ook wat kwetsbaar door de aangrenzende woningen. Het gebouw past wat betreft dimensies op de locatie inclusief parkeren, voorplein en fietsenstalling. De hoogte van het gebouw leidt niet tot negatieve impact op aanliggende percelen. Het gebouw heeft ruimte om zich heen om zich hier te presenteren. Het gebouw dient wel een alzijdige uitstraling te hebben.	De tennisvereniging ligt in Hoogland in de rand van park Schothorst. Het inpassen van het zwembad en bijbehorend programma is ruim mogelijk op dit terrein. Het gebouw aan aanverwante functies (parkeren, fietsenstalling en voorplein) zijn op dit terrein in te passen.	De locatie ligt in Hoogland in de rand van park Schothorst. De locatie is veel te klein om het zwembad hier in te passen. Er is geen ruimte voor een entree plein en het parkeren voor auto's en fietsen zal onder het gebouw moeten worden gerealiseerd wat technisch, wat betreft dimensies en financieel een enorme uitdaging is. Deze locatie is erg prominent zichtbaar en vraagt dus om een bijzondere uitstraling. Blinde gevels dienen te worden voorkomen. Het gebouw en aanverwante functies (parkeren, fietsenstalling en voorplein) is wat betreft dimensies te groot voor de locatie. Het gaat ten koste van een groot deels van de bestaande waardevolle boomstructuur. De parkeeroplossing is wat betreft dimensies ongewenst omdat er hellingbanen dienen te komen in de openbare ruimte.	De locatie ligt in Hoogland in de rand van park Schothorst. De locatie is veel te klein om het zwembad hier in te passen. Er is geen ruimte voor een entree plein en het parkeren voor auto's en fietsen zal op de plek van het oude zwembad moeten worden gerealiseerd. Dit is echter een ideale locatie om te ontwikkelen voor woningbouw. Het nieuwe zwembad is erg prominent zichtbaar en vraagt dus om een bijzondere uitstraling. Blinde gevels dienen te worden voorkomen.	Het gebouw en aanverwante functies (parkeren, fietsenstalling en voorplein) is wat betreft dimensies te groot voor de locatie. Door de ligging aan de Hamseweg vraagt de oostzijde van het gebouw om een bijzondere uitstraling en architectonische ambitie (met hoge bijkomende kosten). Er is geen ruimte voor een entree plein en het parkeren voor auto's en fietsen zal onder het gebouw moeten worden gerealiseerd wat technisch, wat betreft dimensies en financieel een enorme uitdaging is.
	Landschap	In het coalitieakkoord staat "Om het groen te beschermen bouwen wij in ieder geval niet in ... Park Schothorst ...". Belanghebbenden van het Park Schothorst dienen betrokken te worden. Een visie op de landschappelijke inrichting en beleving van stadspark Schothorst is voorwaarde. Oorspronkelijk weides omringd door houtwallen. Een nieuw zwembad aan de rand van Park Schothorst vraagt daarom om een aantoonbare groene meerwaarde.	Doordat het zwembad kan worden gebouwd tussen de bestaande bomen, is de uitstraling van het gebouw naar de omgeving beperkt. Het zwembad is kleiner dan de tennis. Er ontstaat ruimte op het terrein om meer parkachtig groen te planten en wandelpaden aan te leggen.	Het gebouw gaat grotendeels ten koste van de waardevolle boomstructuur rondom het bestaande parkeerterrein. Dit gaat ten koste van klimaatadaptatie en een prettige leefomgeving.	Het gebouw gaat grotendeels ten koste van de waardevolle boomstructuur rondom het bestaande parkeerterrein. Dit gaat ten koste van klimaatadaptatie en een prettige leefomgeving. De naastliggende woningen van het oude zwembad kijken straks uit op een parkeergebouw, daarom is het belangrijk om dit gebouw groen in te passen met bijvoorbeeld boomstammen, zoals ook bij het parkeergebouw van het ziekenhuis.	Deze locatie ligt in het dorp. Het gebouw heeft op deze locatie grote negatieve impact op de aanliggende tuinen omdat het gebouw in of zo goed als in de erfgrens staat en circa 10 meter hoog is. Er gaat ook flinke schaduw ontstaan op de noordelijke ervan gelegen tuinen.
	Verwachte huidige natuurwaarde (soorten en habitats)	Voor de bouw van het zwembad op deze locatie moeten meerdere bomen op en rond het MIA-terrein gekapt worden, waaronder een aantal zeer waardevolle zomereiken langs de historische Schothorsterlaan. Deze eiken zijn van belang voor allerlei soorten dieren. De verwachting is ook dat hiermee een belangrijke vliegroute van vleermuizen wordt aangetast. Het bestaande gebouw lijkt ongeschikt voor gebouwbewonende soorten. Toename gebruik kan mogelijk negatief effect hebben op de haas.	Bebouwing vindt plaats op kustgras en gazon, bestaande bomen en struiken kunnen behouden blijven. Het bestaande gebouw lijkt ongeschikt voor gebouwbewonende soorten. Verstoring van nest- of verblijfplaatsen in omliggend groen tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden moet wel voorkomen worden.	Direct ten westen en oosten van de parkeerplaats staan platanen met een lage ecologische waarde (en zonder holtes voor vleermuizen of jaarrond beschermde nesten). Ten zuiden ligt een vrij waardevol bosplantsoen, met onder andere sleedoorn (waardplant van de beschermde sleedoornpage). Door zwembad iets noordelijker te bouwen kan dit bosplantsoen mogelijk wel behouden blijven (ten koste van een smalle strook gazon met beuken).	Direct ten westen en oosten van de parkeerplaats staan platanen met een lage ecologische waarde (en zonder holtes voor vleermuizen of jaarrond beschermde nesten). Ten zuiden ligt een vrij waardevol bosplantsoen, met onder andere sleedoorn (waardplant van de beschermde sleedoornpage). Door zwembad iets noordelijker te bouwen kan dit bosplantsoen mogelijk wel behouden blijven (ten koste van een smalle strook gazon met beuken).	Alleen bebouwing aanwezig, zonder gevelgroen of groen dak. Het is niet uitgesloten dat er vleermuizen aanwezig zijn in huidige bebouwing.
	Impact op stads- en buurtgroen en samenhang groen	De locatie van MIA ligt binnen de ecologische corridor Coelhorst-Schothorst. Dit is de ecologische verbinding tussen Landgoed Schothorst en het buitengebied, die vastgelegd is op onder andere de groenkaart en in de omgevingsvisie. De verbinding is essentieel voor lokaal kenmerkende soorten ree en haas van het landgoed Schothorst. De corridor is voor deze gidsoorten momenteel al onder het niveau van een basiskwaliteit natuur. Door nieuwe bebouwing en intensiever gebruik wordt deze verbinding verder verslechterd. Wanneer de corridor van onvoldoende kwaliteit is, zullen soorten als ree en haas van landgoed Schothorst verdwijnen. Dit staat haaks op het gemeentelijk beleid (OP Groen-Blauw 2040), waarin we juist de lokaal kenmerkende soorten willen laten toenemen en de natuur robuuster willen maken. Zie voor nadere toelichting: 'Uitwerking ecologische corridor Coelhorst-Schothorst'. Deze ontwikkeling zal daarbij leiden tot negatieve effecten op het stadsgroengebied waar de locatie MIA zich in bevindt. Zowel de bouw als het gebruik van het zwembad vergroten de verstoring van ecologisch kwetsbare terreinen direct grenzend aan de locatie van MIA, zoals het moerasje langs de Molenweg. Ook de verkeerstoename op de Schothorsterlaan zorgt voor meer verstoring en grotere kans op verkeersslachtoffers. In de directe omgeving komen soorten voor die sterk negatief beïnvloed worden door verstoring, zoals ree, haas en kievit.	Locatie is omgeven door buurtgroen, maar huidige functie (tennis) heeft een grotere verstorende werking dan een binnenzwembad. De huidige groenstructuur blijft behouden en kan mogelijk worden versterkt. Eventuele verbindende functie zal niet worden aangetast.	Nieuwbouw zal ten koste gaan van bomen en bosplantsoen. Door verdwijnen groen zal secundaire groene verbinding langs Engweg/Sportlaan en Bieshaarlaan minder goed functioneren. Deze verbinding is niet vastgelegd in beleid.	Nieuwbouw zal ten koste gaan van bomen en bosplantsoen. Door verdwijnen groen zal secundaire groene verbinding langs Engweg/Sportlaan en Bieshaarlaan minder goed functioneren. Deze verbinding is niet vastgelegd in beleid.	Maakt geen onderdeel uit van de groenstructuur en geen stads- en buurtgroen in de directe omgeving. De locatie in Hoogland is sterk bebouwd en omgeven door bebouwing, dus heeft geen verbindende functie.
Ecologie	Kansen voor vergroening op maaiveld/ groencompensatie	Door de intensivering van het gebruik van het terrein is vergroening op maaiveld niet mogelijk. Gazon en bomen moeten gecompenseerd worden.	Er zijn mogelijkheden om te vergroenen bij vrijkomen grond door vertrek tennisvereniging en kleinere footprint van het zwembad.	Geen mogelijkheden voor vergroening op maaiveld door klein oppervlak en verdwijnen bestaand groen. Bomen compensatie noodzakelijk. Kan in de directe omgeving bijvoorbeeld op huidige locatie zwembad, waarschijnlijk zijn daar minder bomen mogelijk.	Geen mogelijkheden voor vergroening op maaiveld door klein oppervlak en verdwijnen bestaand groen. Bomen compensatie dient in de directe omgeving plaats te vinden.	Er zijn niet of nauwelijks mogelijkheden voor vergroening door klein (versteend) oppervlak in combinatie met de vereiste ruimte voor het zwembad.

		Vergelijking / Locaties	1. Korfbalvereniging MIA, Schothorsterlaan	2. Tenniscomplex TC Hoogland, Sportlaan	3A. Parkeerplaats, Sportlaan	3B. Parkeerplaats, Sportlaan	4. Voormalig pand Formido, Hamseweg
Sport en bewegen	Kwaliteit sportaccommodatie-aanbod		De realisatie van een zwembad op de locatie van het MIA-terrein geeft een kwaliteitsimpuls aan de sportvoorzieningen aan de Schothorsterlaan. De mogelijkheden voor veldkorfbal worden kwalitatief verbeterd. Een beperking voor MIA is dat het ruimtelijk moeilijk is om de door huidige gebruiker MIA gewenste indoorvoorzieningen te realiseren.	In dit scenario moet rekening worden gehouden met een latere oplevering van het zwembad, extra investeringskosten voor het langer in stand houden van het huidige zwembad en toenemende druk op de zwembadcapaciteit. De investeringen kunnen werkzaamheden met zich meebrengen waarbij het nodig is het zwembad of delen ervan korte tijd te sluiten.	De locatie is centraal gelegen in Hoogland, op een voor zwembadbezoekers vertrouwde locatie.	De locatie is centraal gelegen in Hoogland, op een voor zwembadbezoekers vertrouwde locatie.	Qua ligging is de locatie Formido een goede locatie. Gezien de vorm van de locatie stellen we vraagtekens bij de functionaliteit van het gebouw.
	Multifunctionaliteit		Zwembad en clubgebouw kunnen worden gecombineerd, waarbij ruimtes kunnen worden gedeeld. De tennisfaciliteiten zullen verdwijnen, waarbij MIA mogelijk een deel van haar leden kwijtraakt.	In dit scenario is geen sprake van nieuwe of verbeterde combinaties van functies. De diversiteit van het sportaanbod op zowel het cluster Sportlaan als het cluster Schothorsterlaan neemt per saldo af.	Binnen het cluster Sportlaan worden geen nieuwe functies toegevoegd of gecombineerd.	Binnen het cluster Sportlaan worden geen nieuwe functies toegevoegd of gecombineerd.	Sportschool Easy Active, huidige gebruiker van een deel van het Formido-pand, kan in theorie in het pand een plek krijgen. Dat kan een verrijking zijn voor het aanbod en biedt wellicht kansen voor arrangementen.
	Verschuivingen voorzieningen		Voor de beachvelden moet een nieuwe locatie worden gezocht binnen de bestaande sportparken. Naar verwachting is die ruimte beschikbaar op een ander sportpark.	De locatie TCH is een mogelijke locatie voor het zwembad, maar met een sterke afhankelijkheid van voorafgaande, noodzakelijke verplaatsingen. TCH verplaatsen ten koste van MIA kan een optie zijn, mits de ALV van TCH ermee instemt en mits elders ruimte voor MIA beschikbaar is en de bereikbaarheid en sportieve mogelijkheden van MIA minstens gelijk blijven. In dit scenario moet dus geïnvesteerd worden in twee nieuwe sportcomplexen, voordat gestart kan worden met de bouw van het zwembad.	Geen	Geen	Geen. Wel zal een tijdelijke oplossing voor Easy Active moeten worden gevonden.
	Parkeren		Parkeren kan worden opgelost op de locatie. Ook is gedeeld gebruik mogelijk met bestaande parkeerplaats. Maaveld (62 st.), fietsparkeren (200 st.), wegplateau bij inrit.	Parkeren kan worden opgelost op de locatie met ontsluiting op de Engweg. Gedeeld gebruik huidige parkeerplaats mogelijk maar niet logisch. Afname huidige parkeerproblematiek. Maaveld (62 st.), fietsparkeren (200 st.), vrijliggend fietspad, bochtaanpassing.	Er dient een drielaagse ondergronds parkeergarage te worden gerealiseerd om o.a. het bestaande parkeerveld te compenseren. Stalling van de fietsen dient ook ondergronds te gebeuren. Tijdens bouwperiode parkeerprobleem. Verdiept 3 lagen (190 st.), verdiept fietsparkeren (200 st.), vrijliggend fietspad.	Er dient een apart parkeergebouw te worden gerealiseerd om o.a. het bestaande parkeerveld te compenseren. Stalling van de fietsen dient daar ook te gebeuren. Tijdens bouwperiode parkeerprobleem. Gebouw 3 lagen (190 st.), fietsparkeren (200 st.), vrijliggend fietspad.	Parkeren en stalling van de fietsen alleen mogelijk bij ondergrondse oplossing. Verdiept 3 lagen (62 st.), verdiept fietsparkeren (200 st.), vrijliggend fietspad. Halte/haven voor touringcar/bus.
	Ontsluiting		Verwacht is dat maximaal zo’n 60 á 70 voertuigen per dag naar het zwembad komen, naast gebruik van fiets of OV. Op de Schothorsterlaan zijn verkeerstoenames niet wenselijk maar het betreft hier beperkte verkeerstoenames over een beperkte lengte (150m) voor bijv. zwemles- en verenigingsactiviteiten. De weg is niet breed maar auto’s kunnen elkaar passeren en ook met de verwachte toename van verkeer zal dit niet tot knelpunten leiden. De intensiteiten zullen ruim onder de norm blijven voor een erftoegangsweg.	Verwacht is dat maximaal zo’n 60 a 70 voertuigen naar een evenement of les komen naast gebruik van fiets of OV. De Engweg is een erftoegangsweg met drempels, verkeerstoenames zijn hier niet wenselijk. Het beperkte verkeer naar het zwembad kan goed afgewikkeld worden. De intensiteiten zullen ruim onder de norm blijven voor een erftoegangsweg.	Er zijn niet of nauwelijks verkeerstoenames te verwachten omdat het huidige zwembad ook aan de Sportlaan is gelegen. De Sportlaan is een erftoegangsweg zonder drempels en reeds ingericht om sportfaciliteiten te ontsluiten. De intensiteiten zullen ruim onder de norm blijven voor een erftoegangsweg. Ontsluiting van bus of touringcar is lastig, er is geen keermogelijkheid.	Er zijn niet of nauwelijks verkeerstoenames te verwachten omdat het huidige zwembad ook aan de Sportlaan is gelegen. De Sportlaan is een erftoegangsweg zonder drempels en reeds ingericht om sportfaciliteiten te ontsluiten. De intensiteiten zullen ruim onder de norm blijven voor een erftoegangsweg. Ontsluiting van bus of touringcar is lastig, er is geen keermogelijkheid.	Ontsluiting loopt via de Hamseweg en de hoofdstructuur. Deze wegen zijn hier goed op ingericht en kunnen de eventuele beperkte verkeerstoenames goed afwikkelen. Verwacht is dat maximaal zo’n 60 a 70 voertuigen naar een evenement of les komen naast gebruik van fiets of OV. Eventuele bussen (touringcar) zullen op of langs de weg moeten halteren omdat er geen mogelijkheid is om te parkeren of keren. Dit kan voor beperkte hinder zorgen.
Verkeer en financiën	Planeconomie / financiën		Grondexploitatie2,5 Opstalexploitatie22,3 Overig/verplaatsingen1,9 Totaal excl. BTW26,7 BTW4,2 Totaal excl. BTW22,5 alle bedragen x 1 mln euro	Grondexploitatie6,1 Opstalexploitatie22,3 Overig/verplaatsingen2,4 Totaal excl. BTW30,8 BTW4,8 Totaal excl. BTW26,0 alle bedragen x 1 mln euro	Grondexploitatie1,9 Opstalexploitatie40,7 Overig/verplaatsingen Totaal excl. BTW42,6 BTW7,3 Totaal excl. BTW35,3 alle bedragen x 1 mln euro	Grondexploitatie1,9 Opstalexploitatie28,4 Overig/verplaatsingen Totaal excl. BTW30,3 BTW5,1 Totaal excl. BTW25,2 alle bedragen x 1 mln euro	Grondexploitatie6,6 Opstalexploitatie34,6 Overig/verplaatsingen Totaal excl. BTW41,2 BTW7,0 Totaal excl. BTW34,2 alle bedragen x 1 mln euro
Kanttekeningen / vervolgeffecten	Planning opening nieuw zwembad		4 jaar	8 jaar	4 jaar	4 jaar	6 jaar
	Kosten instandhouding huidig zwembad Hoogland		hoog	zeer hoog	hoog	hoog	hoog
	Effect verplaatsing sportfuncties		MIA kan op huidige locatie blijven (verschuiven op locatie)	Voor TC Hoogland (tennis) een andere locatie. Optie is MIA. Dan eerst MIA verschuiven.	Geen verschuiving sportfuncties	Geen verschuiving sportfuncties	Geen verschuiving sportfuncties
	Bestemming oude locatie zwembad		woningbouw mogelijk	woningbouw mogelijk	woningbouw mogelijk	parkeergebouw	woningbouw mogelijk