

Bijlage 3

Locatieonderzoek nieuw zwembad Hoogland

Achtergronddocumenten

Inhoud

1.	Stedenbouwkundige aspecten en verbeelding	1
1.1	Locatie CKV Mia, Schothorsterlaan	2
1.2	Locatie Tennisclub Hoogland, Sportlaan	3
1.3a	Locatie parkeerterrein Sportlaan (parkeren onder gebouw)	4
1.3b	Locatie parkeerterrein Sportlaan (apart parkeergebouw)	5
1.4	Pand Bouwcentrum Schoonderbeek (vh. Formido), Hamseweg	6
2.	Landschappelijke aspecten	7
2.1	Stedenbouw en landschap	7
2.2	Impact op (stads)groen	8
2.3	Groencompensatie	8
3.	Ecologische aspecten	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Beschrijving onderzoeksaspecten	10
3.3	Beschrijving per locatie	11
3.3.1	Korfbalvereniging MIA	11
3.3.2	Tennisvereniging Hoogland	14
3.3.3a	Parkeerterrein Sportlaan	15
3.3.3b	Parkeerterrein Sportlaan met apart parkeergebouw	17
3.3.4	Voormalig pand Formido	19
3.4	Conclusies	20
4.	Aspecten Sport en Bewegen	21
4.1	Locatie MIA, Schothorsterlaan	21
4.2	Tenniscomplex TCH, Sportlaan	22
4.3a	Locatie parkeerplaats Sportlaan, parkeren ondergronds	23
4.3.b	Locatie parkeerplaats Sportlaan, parkeren apart parkeergebouw	23
4.4	Locatie voormalig pand Formido, Hamseweg	23
5.	Verkeerskundige aspecten	25
5.1	Locatie Chr. Korfbalvereniging	25
5.2	Tennisvereniging Hoogland	25
5.3a	Parkeerterrein Sportlaan (P in gebouw)	26
5.3b	Parkeerterrein Sportlaan (P apart)	27
5.4	vml pand Formido	27
6.	Financiële en planeconomische aspecten	28
6.1	Aanleiding	28
6.2	Specifieke uitgangspunten per locatie	29

6.3 Totaal overzicht financiën per locatie	30
6.4 Totaal overzicht financiën per locatie (afgerond)	31
6.5 Incidentele en structurele lasten per locatie	31
6.6 Prijsontwikkelingen investeringskosten zwembad	32

1. Stedenbouwkundige aspecten en verbeelding



LOCATIESTUDIE ZWEMBAD HOOGLAND

stedenbouw - overzicht locaties - oktober 2024



De 5 overgebleven locaties

Locaties	Adres
1 Locatie Christelijke Korfbalvereniging MIA	Schothorsterlaan 5
2 Tennisvereniging Hoogland	Sportlaan 32
3a Parkeerterrein Sportlaan (parkeergarage onder zwembad)	Sportlaan
3b Parkeerterrein Sportlaan (apart parkeergebouw)	Sportlaan
4 vml. pand Formido	Hamseweg 2

1.1 Locatie CKV Mia, Schothorsterlaan



- Zwembad Hoogland is in te passen op deze locatie.
- MIA kan met gewenste 4 korfbalvelden blijven.
- Parkeren en stallen van fietsen kan in plangebied worden ingepast.
- Het terrein is bereikbaar voor brandweer. Touringcars halteren op bestaand parkeerterrein.
- Bereikbaar maken van locatie brandweer gaat ten koste van 2 à 3 bomen aan de Schothorsterlaan.
- Padelbanen en kantine kan op bestaande locatie blijven.
- Beachvolleybal veld, kantine MIA en kinderopvang verdwijnen. Eventueel kan gebouw voor zwembad wat worden vergroot in noordelijke richting.
- Het zwembad gaat ten koste van een aantal waardevolle bomen op eigen terrein maar ook een aantal zeer waardevolle zomereiken (zie rode cirkel). Dit is vanuit ecologie, klimaatadaptatie en fijne leefomgeving niet gewenst. Deze ontwikkeling zal leiden tot ecologisch ongewenste effecten op de verbinding tussen Schothorst en Coelhorst.
- Locatie vraagt om een prominent en architectonische bijzonder gebouw. Dit zal leiden tot extra kosten.

1.2 Locatie Tennisclub Hoogland, Sportlaan



- Zwembad Hoogland is stedenbouwkundig goed in te passen op deze locatie.
- Het parkeren en stallen van fietsen kan volledig op eigen terrein worden gerealiseerd.
- De ontsluiting van het parkeerterrein kan via de noordelijke zijde naar de Engweg. De fietsen komen via de Sportlaan het terrein op.
- Het terrein is bereikbaar voor touringcars via de noordelijke entree en de Engweg.
- Parkeren kan eventueel deels op bestaand parkeerterrein waardoor het aantal parkeerplaatsen op het plangebied minder kan worden.
- Deze ontwikkeling gaat niet ten koste van bestaande bomen. Het bomenbestand kan zelfs worden uitgebreid.
- Het gebouw staat ingepast in een stevige groenstructuur waardoor het minder zichtbaar voor de buurt. Het gebouw vraagt hierdoor minder om een prominente uitstraling.

1.3a Locatie parkeerterrein Sportlaan (parkeren onder gebouw)



- Zwembad Hoogland is stedenbouwkundig vrijwel niet in te passen op deze locatie.
- Het bouwwerk is te groot voor de beschikbare ruimte. Het gaat ten koste van een groot deel van het bomenbestand rondom de locatie (platanen). Dit is vanuit klimaatadaptatie en een fijne leefomgeving niet gewenst.
- Het parkeren voor het zwembad (62 pp), het bestaande parkeren (ca.130pp) én de fietsenstalling dienen te worden opgelost in 2 à 3 ondergrondse bouwlagen wat financieel, technisch en constructief een uitdaging is. Er is geen ruimte op maaiveld.
- Een deel van de parkeerbehoefte kan worden opgelost op de huidige locatie van het zwembad hoewel stedenbouwkundig ongewenst.
- Deze locatie is stedenbouwkundig ongewenst.
- Locatie vraagt om een prominent en architectonisch bijzonder gebouw

1.3b Locatie parkeerterrein Sportlaan (apart parkeergebouw)



- Zwembad Hoogland is stedenbouwkundig vrijwel niet in te passen op deze locatie.
- Het bouwwerk is te groot voor de beschikbare ruimte. Het gaat ten koste van deel van het bomenbestand rondom de locatie (platanen). Dit is vanuit klimaatadaptatie en een fijne leefomgeving niet gewenst.
- De parkeerbehoefte kan worden opgelost op de huidige locatie van het zwembad hoewel stedenbouwkundig ongewenst. De huidige locatie van het zwembad is namelijk een ideale locatie om te ontwikkelen voor woningbouw.
- Het parkeren voor het zwembad (62 pp) en het bestaande parkeren (ca.130pp) dienen te worden opgelost in 2 à 3 bouwlagen wat financieel, technisch en constructief een uitdaging is. Er is geen ruimte op maaiveld.
- Deze locatie is stedenbouwkundig ongewenst.
- Locatie vraagt om een prominent en architectonisch bijzonder gebouw

1.4 Pand Bouwcentrum Schoonderbeek (vh. Formido), Hamseweg



- Zwembad Hoogland is stedenbouwkundig vrijwel niet in te passen op deze locatie.
- Het gebouw is voor deze locatie en omgeving enorm fors en staat in schril contrast met de omgeving.
- Het zal leiden tot stedenbouwkundig onacceptabele negatieve ruimtelijke impact op de aanliggende tuinen vanwege de hoogte en de positie in op zeer nabij de erfgrans.
- De tuinen aan de noordzijde komen een groot deel van de dag in de schaduw te liggen.
- Het parkeren en het stallen van fietsen zal volledig ondergrond moeten plaatsvinden in 2 bouwlagen, wat financieel, technisch en constructief een uitdaging is.
- Parkeren op het dak is niet mogelijk omdat er geen ruimte is voor hellingbanen op binnen het plangebied.
- Locatie vraagt om een prominent en architectonische bijzonder gebouw aan de oostzijde. Dit zal leiden tot extra kosten.

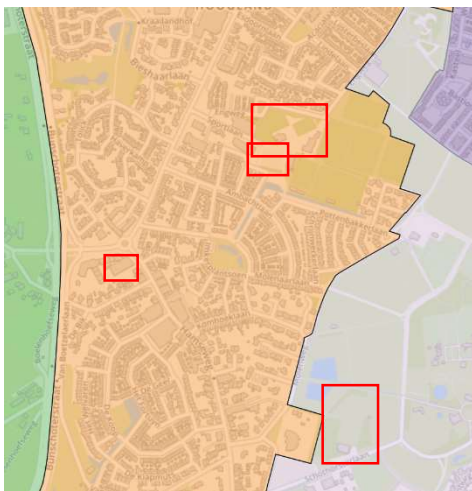
2. Landschappelijke aspecten

De locaties zijn vergeleken op de aspecten:

- stedenbouw en landschap;
- impact op stads- en buurtgroen en samenhang groen;
- Kansen voor vergroening op maaiveld/groencompensatie.

2.1 Stedenbouw en landschap

De **ruimtelijke inpassing** is bekeken aan de hand van het oppervlakte wat er nodig is om een zwembad te maken. Op de luchtfoto (op schaal) is ingetekend wat het ruimtebeslag van het zwembad en bijbehorende (fiets)parkeerplaatsen is. Dit levert een beeld op van wat er mogelijk is op de locaties. Conclusie: alleen de locaties tennispark TCH en sportterrein MIA zijn voldoende groot om het zwembad te plaatsen.

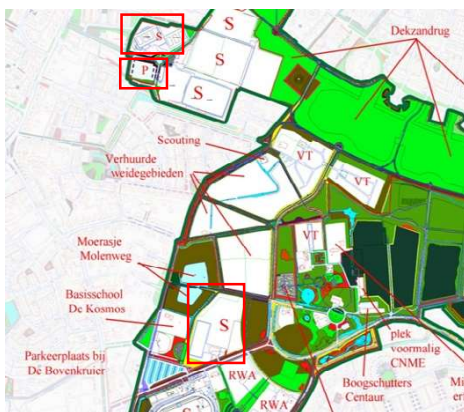


Voorwaarde voor de locatiekeuze voor het zwembad is dat de **nieuwbouwlocatie in Hoogland** ligt. Conclusie: de MIA-locatie ligt niet in Hoogland (zie afbeelding links CBS-wijkindeling met in rood de 4 onderzochte locaties: bron Amersfoort in cijfers).

Voorwaarde uit het coalitieakkoord is: Om het groen te beschermen bouwen wij in ieder geval niet in ... Park Schothorst De grens van het park is niet helder:

- Volgens het beheerplan valt de tennis en de parkeerplaats binnen de begrenzing (zie plaatje links)
- De Groenkaart (een weergave van vastgesteld beleid, zie plaatje hieronder) en andere stukken plaatst

de tennis en de parkeerplaats buiten park schothorst. Conclusie: MIA ligt in park Schothorst



2.2 Impact op (stads)groen

Omdat de MIA-locatie in het stadsgroen van park Schothorst ligt is de groen-landschappelijke impact daar het meest negatief.

2.3 Groencompensatie

Bij het tennispark kan het meest worden vergroend en gaat het minste verloren.

3. Ecologische aspecten

3.1 Inleiding

In dit document worden verschillende ecologische aspecten beschreven die beoordeeld zijn voor vier locaties die worden onderzocht als mogelijke nieuwe locatie voor Zwembad Hoogland. Deze locaties zijn:

1. Korfbalvereniging MIA
2. Tennisvereniging Hoogland
- 3a. Parkeerterrein Sportlaan
- 3b. Parkeerterrein Sportlaan met apart parkeergebouw
4. Voormalige locatie Formido



Figuur 1: overzicht onderzochte locaties

Dit document is een toelichting op de tabel waarin de verschillende aspecten zijn beoordeeld die van belang zijn voor de locatiekeuze.

Voor elke locatie zijn vijf aspecten van de ecologische waarde van de locatie beschreven. Dit zijn:

- Kans op aanwezigheid wettelijk beschermde soorten
- Verwachte natuurwaarden (soorten en habitats) op locatie

- Impact op stads- en buurtgroen (verdwijnen groen/ toename verstoring en druk op groengebieden)
- Impact op samenhang groengebieden (effect op bestaande en gewenste ecologische verbindingen)
- Kansen voor vergroening op maaiveld

De aspecten zijn ingedeeld in vier classificaties: 'zeer kansrijk', 'kansrijk', 'ongewenst' en 'zeer ongewenst'.

In alle gevallen is de stedenbouwkundige uitwerking als uitgangspunt genomen. Eventuele mogelijkheden voor 'meekoppelkansen', zoals een nieuwe sporthal op dezelfde locatie, zijn niet beoordeeld. Ook de nieuwe invulling van terrein van het bestaande zwembad is niet beoordeeld.

In onderstaande hoofdstukken wordt beschreven wat de onderzoeksaspecten inhouden, vervolgens wordt per locatie ingegaan op de vijf aspecten en wordt er toegelicht waarom het aspect in één van de vier bovenstaande categorieën is beoordeeld. In de matrix met de overige aspecten zijn 'Kans op aanwezigheid wettelijk beschermde soorten en 'Verwachte natuurwaarden (soorten en habitats) op locatie' samengevoegd, net als 'Impact op stads- en buurtgroen' en 'Impact op samenhang groengebieden'. 'Kansen voor vergroening op maaiveld' is samengenomen met groencompensatie. Deze samenvoegingen zijn gedaan omdat de aspecten niet of nauwelijks van elkaar bleken te verschillen.

De locaties zijn bezocht op donderdag 15 augustus. In alle gevallen is alleen gekeken vanaf openbaar toegankelijk terrein. De Nationale Databank Flora & Fauna (NDFF) is ook geraadpleegd op 15 augustus en geeft een aanvullend beeld over het voorkomen van (beschermde) dier- en plantensoorten.

3.2 Beschrijving onderzoeksaspecten

Kans op aanwezigheid wettelijk beschermde soorten

Op basis van een veldbezoek en raadpleging van de Nationale Databank Flora en Fauna is een inschatting gemaakt in hoeverre de locatie van belang is voor beschermde soorten (Vogel- en Habitatrichtlijn en bijlage IX van het Bal). Deze inschatting loopt vooruit op de ecologische quickscan die onderdeel is van de ruimtelijke procedure (deze quickscan is sowieso nodig, ook als de locatie op dit moment is beoordeeld als 'kansrijk'. Bij de komst van een zwembad op een locatie waar beschermde soorten worden verwacht, zullen deze beschermde soorten nader onderzocht moeten worden en indien daadwerkelijk aanwezig moet er een omgevingsvergunning worden aangevraagd en mitigerende maatregelen worden genomen voordat er ontwikkeld kan worden.

Verwachte natuurwaarden (soorten en habitats) op locatie

Naast de beschermde soorten is er ook voor de overige soorten en habitats een inschatting gemaakt in welke mate er natuurwaarden aanwezig zijn op de locaties, die zullen verdwijnen bij de komst van een zwembad. Deze inschatting is een expert judgement, gebaseerd op de aanwezige typen groen en bekende waarnemingen van soorten uit de directe omgeving van de locatie.

Impact op stads- en buurtgroen (verdwijnen groen/ toename verstoring en druk op groengebieden)

De impact van de komst van een zwembad op het stads- en buurtgroen is hier beschreven. Er is gekeken of de locaties (deels) binnen bestaand stads- of buurtgroen liggen (zie [Amersfoort in](#)

[Beeld \(amersfoort-in-beeld.nl\)](https://amersfoort-in-beeld.nl)) en of de komst van een zwembad zal leiden tot een toename van verstoring of druk op de groengebieden.

Impact op samenhang groengebieden (effect op bestaande en gewenste ecologische verbindingen)

De impact van een komst van een zwembad op de samenhang van groengebieden, dus het effect op bestaande en gewenste ecologische verbindingen, is hier beschreven. Hierbij wordt rekening gehouden met de afstanden/dimensies die nodig zijn om de verbinding goed te laten functioneren voor geselecteerde gidssoorten om te voldoen aan een basiskwaliteit natuur.

Kansen voor vergroening op maaiveld

Hierbij is beschreven of en hoe de locaties kansen bieden om naast de bouw van een zwembad ook groen oppervlak toe te voegen op maaiveld.

3.3 Beschrijving per locatie

3.3.1 Korfbalvereniging MIA



Figuur 2: stedenbouwkundige uitwerking locatie Korfbalvereniging MIA

Kans op aanwezigheid beschermde soorten

Het gebouw lijkt ongeschikt voor gebouwbewonende soorten. Toename van gebruik (zowel op de locatie zelf als verkeersbewegingen naar de locatie) kan mogelijk effect hebben op de haas (de haas is bekend uit de omgeving). Omdat de vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling van de haas per 1 september 2024 vervalt zijn er mogelijk aanvullend onderzoek of mitigerende maatregelen nodig. Maar waarschijnlijk is de impact op de haas niet significant vanwege de beperkte geschiktheid van de locatie, terwijl omliggende terreinen veel meer geschikt zijn. De kap van

eiken langs de Schothorsterlaan heeft waarschijnlijk een negatieve invloed op de vliegroutes van vleermuizen en mogelijk ook op de eekhoorn. Ook op andere soorten dieren zal de kap van deze eiken en meerdere bomen op het terrein negatief effect hebben. Dit leidt tot de beoordeling 'zeer ongewenst'.

Verwachte natuurwaarden (soorten en habitats) op locatie

Voor de bouw van het zwembad op deze locatie moeten meerdere bomen op en rond het MIA-terrein gekapt worden, waaronder een aantal waardevolle zomereiken langs de Schothorsterlaan. Waarschijnlijk wordt hiermee een belangrijke vliegroute van vleermuizen aangetast en ook zal het een negatief effect hebben op allerlei insectensoorten, vogels en de eekhoorn. De bebouwing vindt vooral plaats op kustgras en gazon. Gazon heeft een beperkte natuurwaarde, maar kan wel van belang zijn voor bijvoorbeeld egels en merels die er voedsel zoeken. Dit leidt tot de beoordeling 'zeer ongewenst'.

Impact op stads- en buurtgroen

De verwachte negatieve impact op stads- en buurtgroen is hoog. Door nieuwe bebouwing en intensivering gebruik binnen stadsgroengebied zal de kwaliteit van het stadsgroengebied (verder) verslechteren. 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. Denk hierbij ook aan het extra verkeer dat over de Schothorsterlaan zal rijden. In de directe omgeving komen soorten voor die sterk negatief beïnvloed worden door verstoring, zoals ree, haas en kievit. Dit leidt tot de beoordeling 'zeer ongewenst'.

Impact op samenhang groengebieden

De verwachte negatieve impact op de samenhang van groengebieden is (zeer) hoog. 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 gidssoorten 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'. Dit leidt tot de beoordeling 'zeer ongewenst'.

3.3.2 Tennisvereniging Hoogland



Figuur 5: stedenbouwkundige uitwerking locatie Tennisvereniging Hoogland

Kans op aanwezigheid wettelijk beschermde soorten

De kans op aanwezigheid van beschermde soorten is klein. Het gebouw lijkt ongeschikt voor gebouwbewonende soorten. Dit is de inschatting gebaseerd op de zeer beperkte hoogte van het gebouw en het waarschijnlijk ontbreken van geschikte openingen. Verstoring van nest- of verblijfplaatsen in omliggend groen moet wel voorkomen worden, dit is waarschijnlijk iets lastiger dan op de andere locaties door de dichte groene omzoming. Door bijvoorbeeld te werken buiten het broedseizoen of in ieder geval werkzaamheden in de buurt van nesten buiten het broedseizoen te plannen zal verstoring waarschijnlijk wel voorkomen kunnen worden. Dit leidt tot de beoordeling 'kansrijk'.

Verwachte natuurwaarden (soorten en habitats) op locatie

De bebouwing vindt plaats op kustgras en gazon. Gazon heeft een beperkte natuurwaarde, maar kan wel van belang zijn voor bijvoorbeeld egels en merels die er voedsel zoeken. Bestaande bomen en struiken (met een hogere verwachte natuurwaarde) kunnen behouden blijven. Dit leidt tot de beoordeling 'kansrijk'.

Impact op stads- en buurtgroen

De impact op stads- en buurtgroen is naar verwachting laag. De locatie is omgeven door buurtgroen, maar huidige functie (tennis) heeft reeds een verstorende werking. De huidige groenstructuur blijft behouden en kan mogelijk worden versterkt. Dit leidt tot de beoordeling 'kansrijk'.

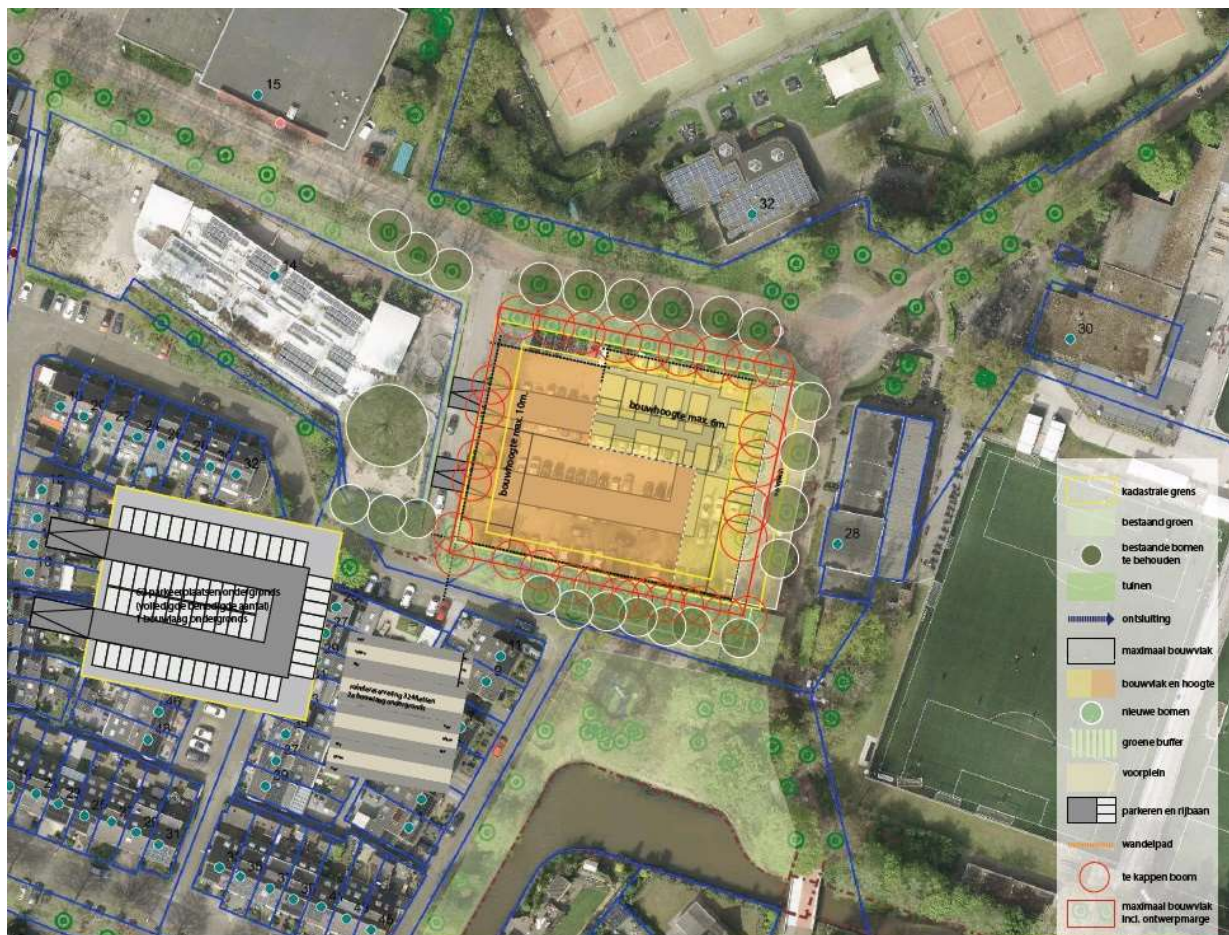
Impact op samenhang groengebieden

Een eventuele verbindende functie (niet vastgelegd in beleid) zal niet worden aangetast, doordat bestaand groen behouden blijft. Dit leidt tot de beoordeling 'kansrijk'.

Kansen voor vergroening

Er zijn mogelijkheden om te vergroenen bij vrijkomen grond door vertrek tennisvereniging en kleinere footprint van het zwembad. Dit leidt tot de beoordeling 'kansrijk'.

3.3.3a Parkeerterrein Sportlaan



Figuur 5: stedenbouwkundige uitwerking parkeerterrein Sportlaan

Kans op aanwezigheid beschermde soorten

De bomen op de locatie bevatten geen geschikte holtes voor vleermuizen en er zijn geen jaarrond beschermde nesten aanwezig. Daarmee is de kans op beschermde soorten klein. Wel is er in het bosplantsoen sleedoorn aanwezig, de waardplant van de beschermde sleedoornpage. Voortplanting van deze soort is echter niet vastgesteld in de omgeving van Hoogland. Dit leidt tot de beoordeling 'kansrijk'.

Verwachte natuurwaarden (soorten en habitats) op locatie

Direct ten westen en oosten van de parkeerplaats staan platanen met een lage ecologische waarde. Deze bomen zullen in ieder geval moeten wijken voor het zwembad op deze locatie. In de bomen zullen vooral enkele algemene insectensoorten voorkomen en vogelsoorten als de boomkruiper. Ook kunnen de bomen van belang zijn als vliegroute van vleermuizen. Direct ten zuiden van de parkeerplaats ligt een vrij waardevol bosplantsoen, die in de stedenbouwkundige deels moet verdwijnen. Door zwembad iets noordelijker te bouwen kan dit bosplantsoen

mogelijk wel behouden blijven (ten koste van een smalle strook gazon met beuken). Dit leidt tot de beoordeling 'ongewenst'.

Impact op stads- en buurtgroen

De impact op stads- en buurtgroen is matig. De nieuwbouw zal deels ten koste gaan van buurtgroen. Vooral het bosplantsoen aan de zuidkant is waardevol door de dichte inheemse begroeiing. Dit leidt tot de beoordeling 'ongewenst'.

Impact op samenhang groengebieden

Het verdwijnen van buurtgroen heeft invloed op een vrijwel aaneengesloten lint van buurtgroen tussen twee stadsgroengebieden (zie figuur 7). Hoewel dit lint niet vastgelegd is in beleid als gewenste verbinding, zal de verbindende functie die er is voor bijvoorbeeld kleine zoogdieren wel worden verminderd. Dit leidt tot de beoordeling 'ongewenst'.

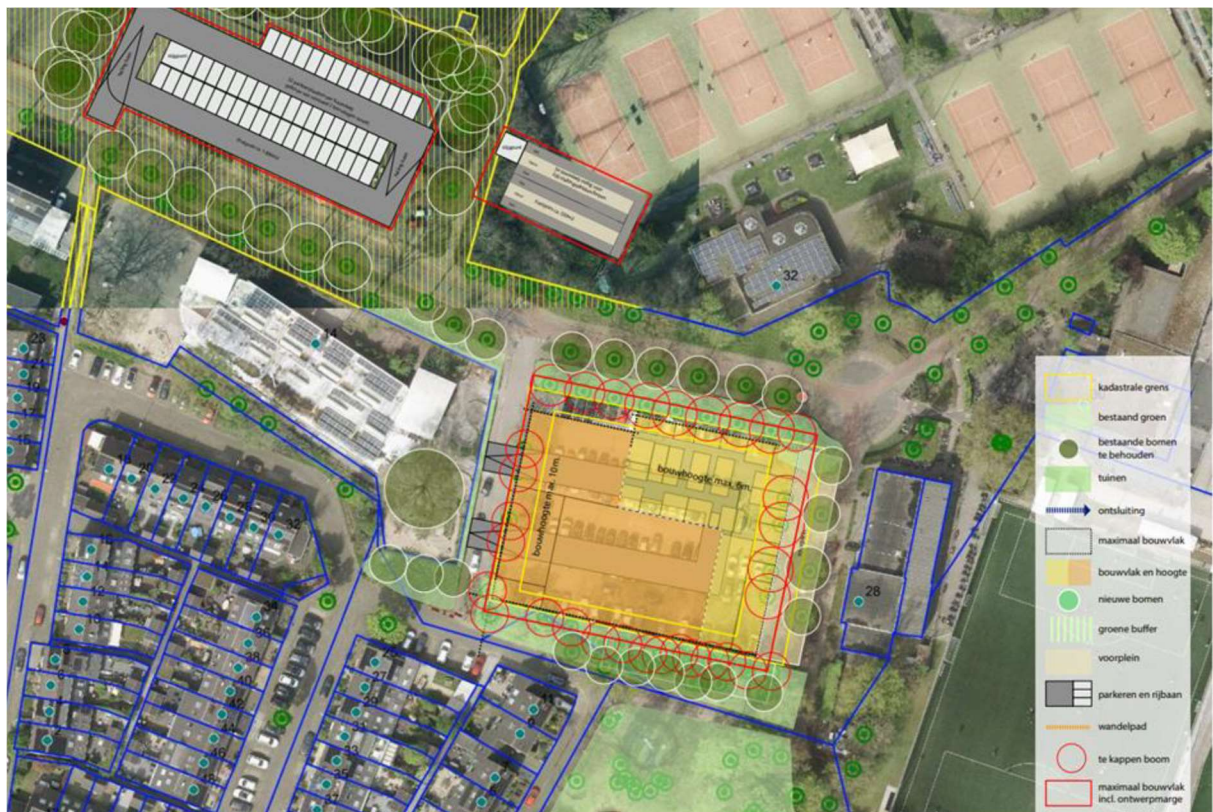


Figuur 6: uitsnede Groenstructuurkaart rondom de Sportlaan

Kansen voor vergroening

Er zijn geen mogelijkheden voor vergroening door klein oppervlak en verdwijnen bestaand groen. Dit leidt tot de beoordeling 'ongewenst'.

3.3.3b Parkeerterrein Sportlaan met apart parkeergebouw



Figuur 8: stedenbouwkundige uitwerking parkeerterrein Sportlaan en apart parkeergebouw op de huidige zwembadlocatie

Kans op aanwezigheid beschermde soorten

De bomen op de locatie bevatten geen geschikte holtes voor vleermuizen en er zijn geen jaarrond beschermde nesten aanwezig. Daarmee is de kans op beschermde soorten klein. Wel is er in het bosplantsoen sleedoorn aanwezig, de waardplant van de beschermde sleedoornpage. Voortplanting van deze soort is echter niet vastgesteld in de omgeving van Hoogland. Dit leidt tot de beoordeling 'kansrijk'.

Verwachte natuurwaarden (soorten en habitats) op locatie

Direct ten westen en oosten van de parkeerplaats staan platanen met een lage ecologische waarde. Deze bomen zullen in ieder geval moeten wijken voor het zwembad op deze locatie. In de bomen zullen vooral enkele algemene insectensoorten voorkomen en vogelsoorten als de boomkruiper. Ook kunnen de bomen van belang zijn als vliegroute van vleermuizen. Direct ten zuiden van de parkeerplaats ligt een vrij waardevol bosplantsoen, die in de stedenbouwkundige deels moet verdwijnen. Door zwembad iets noordelijker te bouwen kan dit bosplantsoen mogelijk wel behouden blijven (ten koste van een smalle strook gazon met beuken). Dit leidt tot de beoordeling 'ongewenst'.

Impact op stads- en buurtgroen

De impact op stads- en buurtgroen is matig. De nieuwbouw zal deels ten koste gaan van buurtgroen. Vooral het bosplantsoen aan de zuidkant is waardevol door de dichte inheemse begroeiing. Dit leidt tot de beoordeling 'ongewenst'.

Het verdwijnen van buurtgroen heeft invloed op een vrijwel aaneengesloten lint van buurtgroen tussen twee stadsgroengebieden (zie figuur 7). Hoewel dit lint niet vastgelegd is in beleid als gewenste verbinding, zal de verbindende functie die er is voor bijvoorbeeld kleine zoogdieren wel worden verminderd. Dit leidt tot de beoordeling ‘ongewenst’.



Er zijn geen mogelijkheden voor vergroening door klein oppervlak en verdwijnen bestaand groen. Dit leidt tot de beoordeling 'ongewenst'.

3.3.4 Voormalig pand Formido



Figuur 10: stedenbouwkundige uitwerking locatie voormalig pand Formido

Kans op aanwezigheid beschermde soorten

De aanwezigheid van vleermuizen in het pand is niet uitgesloten (vooral omdat het pand groot en slecht te overzien is) en zal nader moeten worden onderzocht volgens protocol. Het is niet te verwachten dat dit tot problemen leidt, eventuele compensatie kan goed worden opgelost in de omgeving. Dit leidt tot de beoordeling 'zeer kansrijk'.

Verwachte natuurwaarden (soorten en habitats) op locatie

Er zijn weinig tot geen natuurwaarden op deze locatie. Er is alleen bebouwing en verharding aanwezig, zonder gevelgroen of groen dak. Dit leidt tot de beoordeling 'zeer kansrijk'.

Impact op stads- en buurtgroen

Deze locatie heeft geen impact op stads- en buurtgroen. De locatie maakt geen onderdeel uit van de groenstructuur en er is geen stads- en buurtgroen in de directe omgeving. Dit leidt tot de beoordeling 'zeer kansrijk'.

Impact op samenhang groengebieden

De locatie maakt geen onderdeel van de groenstructuur. De locatie is sterk bebouwd en omgeven door bebouwing, dus heeft geen verbindende functie. Er is dus ook geen effect op de samenhang van groengebieden. Dit leidt tot de beoordeling 'zeer kansrijk'.

Kansen voor vergroening

Er zijn niet of nauwelijks mogelijkheden voor vergroening door klein (versteend) oppervlak in combinatie met de vereiste ruimte voor het zwembad. Dit leidt tot de beoordeling 'ongewenst'.

3.4 Conclusies

Korfbalvereniging MIA

Deze locatie ligt in een waardevol en kwetsbaar stadsgroengebied, binnen de corridor die nodig is om Park Schothorst ecologisch te verbinden met Coelhorst. Op en rond de locatie moeten meerdere waardevolle bomen gekapt worden en de komst van een zwembad op deze locatie zorgt voor extra verstoring op kwetsbare natuur. Daarom heeft deze locatie een zeer groot negatief effect op ecologie.

Tennisvereniging Hoogland

Er zijn op deze locatie vanuit ecologisch oogpunt geen belemmeringen voor de ontwikkeling van een zwembad. Wel moet er (zoals in alle gevallen) zorgvuldig om worden gegaan met verstoring van het omliggende groen, onder andere door rekening te houden met mogelijk aanwezige broedvogels.

Parkeerterrein Sportlaan

Doordat de parkeerplaats zelf te klein is voor de bouw van het zwembad, en er direct omheen buurtgroen aanwezig is met onder ander verschillende soorten bomen, zal de bouw van een zwembad op deze locatie een negatieve impact hebben op ecologie. Deze impact blijft beperkt zolang het bosplantsoen direct ten zuiden van de parkeerplaats behouden kan blijven.

Voormalig pand Formido

Door de ligging op grotere afstand van stads- en buurtgroen en de afwezigheid van groen op de locatie is de impact op ecologie laag. Er zal mogelijk nog wel onderzoek gedaan moeten worden naar de aanwezigheid van vleermuizen.

4. Aspecten Sport en Bewegen

Het bestaande 'Zwembad Hoogland' nadert het einde van haar technische levensduur, terwijl de functionaliteit al enige tijd niet meer meekomt met de eisen van deze tijd. Zwembad Hoogland blijft daarbij op duurzaamheidsgebied eveneens sterk achter bij de thans geldende eisen en verwachtingen. Op basis van eerdere verkenningen heeft de gemeenteraad besloten tot vervangende nieuwbouw van dit zwembad. In de nieuwbouw komen de huidige voorzieningen terug. Daarbij wordt ingespeeld op de groei van de stad en de daarmee groeiende vraag naar zwemwater voor bijv. leszwemmen, doelgroepactiviteiten en verenigingsactiviteiten. Het nieuwe zwembad krijgt daarom een wat groter wedstrijdbassin (6 i.p.v. 5 banen) en een wat groter doelgroepenbassin. De faciliteiten en de activiteiten blijven functioneel en doelmatig.

4.1 Locatie MIA, Schothorsterlaan

Huidige situatie

Het sportterrein van ckv MIA omvat de korfbal- en tennisvelden van ckv MIA, padelbanen van Padel33 en de beachvelden van BVA). Deze locatie maakt deel uit van een grotere sportcluster met daarbij onder meer de atletiekbaan van Altis/Triathlon, oefen- en trainingsaccommodatie van Fysio Amersfoort en openbare sport-/spelvoorzieningen (waaronder een skatebaan). Het clubgebouw van ckv MIA biedt daarnaast onderdak aan onder meer kinderopvangorganisatie Partou (bso) en aan toerclub Snel Verzet uit Hoogland. Naast het gebruik door de verenigingen maken ook basis- en voortgezet onderwijs gebruik van de sportvoorzieningen. Gezien de verwachte groei van Amersfoort in de periode tot 2040 en de (boven)stedelijke functie van de accommodaties wordt in het kader van het MIP Sport rekening gehouden met een groeiende vraag en bezetting. De huidige korfbalvelden zijn op korte termijn aan vervanging toe.

Situatie na komst zwembad

De eventuele komst van een zwembad naar de locatie sportterrein MIA is enerzijds verrijkend voor dit cluster, anderszins beperkt het de mogelijkheden van de huidige gebruikers. In de ruimtelijke schets is aangegeven dat het zwembad inpasbaar is, maar ten koste gaat van de beachvelden. Deze zouden moeten worden uitgeplaatst. Ook de tennisfaciliteiten van ckv MIA verdwijnen in deze opzet. Voor de beachvelden zien we mogelijkheden om deze elders te realiseren, bijv. sportpark Caraïben (Heideweg). De twee tennisbanen vervallen in deze constructie, wat nadelig is voor het ledental en de financiën van ckv MIA. Doordat 4 nieuwe korfbalvelden worden aangelegd, is wel sprake van kwaliteitsverbetering voor veldkorfbal. Onderzocht kan worden of deze velden een multifunctioneel karakter kunnen krijgen door belijning voor bijv. tennis of andere sporten aan te brengen.

Vanuit ckv MIA gezien beperkt de komst van een zwembad de mogelijkheden om een al langer bestaande wens voor een eigen sporthal op eigen terrein te realiseren. Tussen oktober en mei vinden hun activiteiten binnen plaats, waarbij zij in de huidige situatie een tekort aan indoorcapaciteit ervaren. Een alternatief is het jaarlijks plaatsen van een tijdelijke overdekking of overkapping van twee kunstgrasvelden.

De realisatie van een zwembad op deze locatie geeft invulling aan de wensen om een zwembad voor Hoogland te behouden. Doordat ook het parkeren binnen de locatie sportterrein MIA kan worden gerealiseerd, wordt tevens een lang bestaand knelpunt van de huidige zwembadlocatie verlicht: de parkeerdruk bij de cluster Sportlaan neemt naar verwachting af.

Conclusies

Kwaliteit: 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.

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.

Verschuivingen: Voor de beachvelden moet een nieuwe locatie worden gezocht binnen de bestaande sportparken. Naar verwachting is die ruimte beschikbaar op een ander sportpark.

4.2 Tenniscomplex TCH, Sportlaan

Huidige situatie

Tenniscomplex TCH omvat 7 tennisbanen, een kleine oefenbaan en een clubhuis in een parkachtige setting. Ook deze locatie maakt deel uit van een bekende en goed bereikbare sportcluster. Tot deze cluster behoren naast het tenniscomplex het huidige zwembad Hoogland, gymlokaal Zevenhuizerstraat, de voetbalvelden van VV Hoogland en de overkapte voorziening van LRV Eemruiters (Engweg). Daarnaast bevindt zich hier het verenigingsgebouw van muziekvereniging St. Caecilia, waar ook Scholen in de Kunst gebruik van maakt.

Situatie na komst zwembad

Het huidige zwembad ligt naast het tenniscomplex. Voor zwembadbezoekers blijft het daarmee een vertrouwde locatie. Een nieuw zwembad kan op deze locatie niet worden gecombineerd met tennisbanen. Dit betekent dat er een nieuwe locatie voor TCH moet worden gevonden. TCH wil als dorpsgebonden vereniging alleen verhuizen naar een locatie binnen Hoogland.

Een nieuwe locatie voor TCH moet in omvang ongeveer gelijk zijn aan de huidige locatie. Een mogelijke zoeklocatie kan dan de locatie ckv MIA. Maar dit zou betekenen dat ook ckv MIA zou moeten verhuizen. Ckv MIA heeft een stadsbrede functie en is minder aan een specifieke locatie gebonden dan TCH. Wellicht is een verhuizing naar het te herinrichten sportpark Zielhorst daarbij een optie. De plannen voor herinrichting van dit sportpark bevinden zich nog in de startfase. Ckv MIA is niet enthousiast over deze locatie vanwege de afgelegen ligging en de in hun ogen matige bereikbaarheid voor met name de jeugd.

Het kiezen voor de hierboven beschreven optie betekent wel dat de nieuwbouw van het zwembad pas kan plaatsvinden na eerst de realisatie van nieuwe korfbalvelden en na vervolgens de realisatie van nieuwe tennisbanen. De nieuwbouw kan dan naar verwachting op z'n vroegst over 8 jaar starten. Dit heeft een ongewenste langere instandhouding van het huidige zwembad tot gevolg. Het betekent extra investeringen om het zwembad technisch en functioneel in kwalitatief voldoende staat te houden. Bovendien groeit de vraag naar zwemwater in de tussentijd en neemt de druk op de bestaande capaciteit navenant toe.

Conclusies

Kwaliteit: 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.

Multifunctionaliteit: 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.

Verschuivingen: 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 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.

4.3a Locatie parkeerplaats Sportlaan, parkeren ondergronds

Huidige situatie

De bestaande parkeerplaats aan Sportlaan is onder meer bestemd voor de bezoekers van de sportvoorzieningen. In de huidige situatie is er op veel momenten sprake van een hoge parkeerdruk.

Situatie na komst zwembad

Realisatie van het zwembad heeft geen effect op het gebruik van andere sportvoorzieningen. Het zwembad komt bovendien terug op een voor zwembadbezoekers vertrouwde locatie.

Conclusie

Kwaliteit: De locatie is centraal gelegen in Hoogland, op een voor zwembadbezoekers vertrouwde locatie.

Multifunctionaliteit: binnen het cluster Sportlaan worden geen nieuwe functies toegevoegd of gecombineerd.

Verschuivingen: geen.

4.3.b Locatie parkeerplaats Sportlaan, parkeren apart parkeergebouw

Zie vorige locatie – geen verschil vanuit optiek sport en bewegen

4.4 Locatie voormalig pand Formido, Hamseweg

Huidige situatie

Deze locatie staat los van andere sportvoorzieningen en ligt ingeklemd tussen woningen. In het pand is sportschool Easy Active gevestigd. Hiervoor zal een alternatieve locatie gevonden moeten worden. De locatie is centraal gelegen en zeer nabij uitvalswegen, gunstig voor de bereikbaarheid.

Situatie na komst zwembad

Realisatie van het zwembad heeft geen effect op het gebruik van andere sportvoorzieningen. Het zwembad komt terug op een goed bereikbare locatie. De locatie is zeer smal, wat beperkingen geeft voor de routing van functies binnen het complex. Voor sporters die met de auto komen is voldoende parkeergelegenheid een belangrijke voorwaarde. Hiervoor is in de directe nabijheid geen ruimte beschikbaar. Mogelijk kan dit door te stapelen binnen het pand worden opgelost. Daarnaast moet rekening worden gehouden met verplaatsing/compensatie voor Easy Active. Wellicht kan Easy Active ook een plek krijgen binnen het pand.

Conclusie

Kwaliteit: 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: Easy Active kan in theorie in het pand een plek krijgen. Dat kan een verrijking zijn voor het aanbod en biedt wellicht kansen voor arrangementen.

Verschuivingen: Geen. Wel zal een tijdelijke oplossing voor Easy Active moeten worden gevonden.

Ontsluiting loopt via Engweg en Sportlaan naar de Zevenhuizenstraat naar de hoofdstructuur. De eventuele verkeerstoeNames zijn beperkt door de beperkte omvang van de voorziening. Verwacht is 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 maar er liggen weinig huizen direct aan de Engweg. Het beperkte verkeer naar het zwembad kan goed afgewikkeld worden. De intensiteiten zullen ruim onder de norm blijven voor een erftoegangsweg. Eventuele bussen (touringcar) zullen vanwege de draaicirkel via het noorden door de wijk moeten ontsluiten, dit is niet wenselijk en kan hinder geven. Zij kunnen gebruik blijven maken van de bestaande parkeerplaats aan de Sportlaan.

5.3a Parkeerterrein Sportlaan (P in gebouw)

Parkeren moet worden opgelost in bouwlagen
boven of onder het zwembad. (190st.),
fietsparkeren (200 st.).

Momenteel is er een grote parkeerdruk en overlast op en rond de Sportlaan. Door de realisatie van het plan op deze wijze zal de parkeeroverlast waarschijnlijk afnemen. Het zwembad krijgt een eigen parkeervoorziening waardoor de capaciteit toeneemt en het gemengd parkeren van verschillende evenementen zal faciliteren op één plek. Maar de ontsluiting richting de Sportlaan lijkt lastig inpasbaar. Er is weinig ruimte voor een in- en uitrit.



Ontsluiting loopt via Sportlaan naar de Zevenhuizenstraat en de hoofdstructuur. Er zijn niet of nauwelijks verkeerstoenames te verwachten omdat het huidige zwembad ook aan de Sportlaan is gelegen. Verwacht is maximaal zo'n 60 a 70 voertuigen naar een evenement of les komen naast gebruik van fiets of OV. 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. Eventuele bussen (touringcar) zullen moeilijk van en naar het zwembad kunnen komen omdat er geen mogelijkheid is om te keren.

26

5.3b Parkeerterrein Sportlaan (P apart)

Parkeren

Parkeren kan worden opgelost in een gebouw op de huidige locatie van het zwembad. (190st.), fietsparkeren (200 st.).

Er is dan gedeeld gebruik van parkeren met de overige functies.

Momenteel is er een grote parkeerdruk en overlast op en rond de Sportlaan. Door de realisatie van het plan op deze wijze zal de overlast waarschijnlijk afnemen. Het zwembad krijgt een eigen parkeervoorziening waardoor de capaciteit toeneemt en het gemengd parkeren van verschillende evenementen zal faciliteren op één plek. De ontsluiting richting de Sportlaan is inpasbaar.

Ontsluiting

Ontsluiting loopt via Sportlaan naar de Zevenhuizenstraat en de hoofdstructuur. Er zijn niet of nauwelijks verkeerstoenames te verwachten omdat het huidige zwembad ook aan de Sportlaan is gelegen. Verwacht is maximaal zo'n 60 a 70 voertuigen naar een evenement of les komen naast gebruik van fiets of OV. 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. Eventuele bussen (touringcar) zullen moeilijk van en naar het zwembad kunnen komen omdat er geen mogelijkheid is om te keren.

Een bushalte op de Zevenhuizenstraat is zo'n 400m lopen.



5.4 vml pand Formido

Parkeren

Parkeren moet worden opgelost in bouwlagen onder het gebouw. (62st.), fietsparkeren (200 st.).

Er is geen gedeeld gebruik van parkeren met de andere functies.

Ontsluiting

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 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.

Een bushalte op de Zevenhuizenstraat is zo'n 150m lopen waarmee deze locatie goed bereikbaar is per openbaar vervoer.



6. Financiële en planeconomische aspecten

6.1 Aanleiding

In de zoektocht naar een nieuwe locatie voor het zwembad Hoogland zijn 4 locaties in beeld. Deze locaties zijn:

1. Korfbalvereniging MIA
2. Tennisvereniging Hoogland
3. Parkeerterrein Sportlaan
4. Vml. Pand Formido

Per locatie is een schets opgesteld van het ruimtegebruik en zijn de uitgangspunten geformuleerd voor het realiseren van het nieuwe zwembad en de maatregelen die hieraan verbonden zijn. Om inzicht te krijgen in het financiële verschil tussen de locaties is een financiële verkenning uitgevoerd. Belangrijke verschillen zijn de eigendomspositie van de gemeente, de inrichtingskosten van het nieuwe terrein, de mogelijke parkeeroplossing en verplaatsing van huidige functies.

De resultaten van de verkenning zijn in dit document samengevat weergegeven.

Algemene uitgangspunten

Een aantal uitgangspunten zijn voor alle locaties gelijk. Dit zijn:

- De berekening is nominaal. Er is dus geen rekening gehouden met prijsontwikkelingen of rentekosten.
- Er is geen rekening gehouden met de eventuele ontwikkelmogelijkheden op de vrijkomende locatie van het huidige zwembad. De sloop van het zwembad is wel meegenomen.
- De stichtingskosten van het zwembad zijn globaal door Synarchis berekend en gelijk voor iedere locatie.
- De kosten voor het verwijderen en eventueel nieuw realiseren van aanwezige sportvoorzieningen zijn globaal geraamd door Kybys.
- Overige kosten zijn op basis van kengetallen of ervaringscijfers.
- Naast verschillen in investering zal ook per locatie een verschil zijn in de exploitatielasten.

De raming is onderverdeeld in verschillende hoofdposten:

- Huidige locatie: hier zijn de kosten voor het slopen van het huidige zwembad opgenomen en kan later de eventuele opbrengstpotentie van de vrijkomende grond worden opgenomen.
- Kosten grondexploitatie: hierin zitten de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het terrein inclusief de plankosten. Voor een aantal locaties zijn hierin ook de kosten opgenomen voor het aanleggen van een parkeerterrein.
- Kosten opstalexploitatie: de raming van de investering van de bouw van het zwembad eventueel aangevuld met de kosten voor het ondergronds parkeren.
- Overige: Als er kosten gemaakt moeten worden om de locatie vrij te maken van de huidige functie dan zijn deze kosten onder deze post opgenomen.

6.2 Specifieke uitgangspunten per locatie

1. Korfbalvereniging MIA

Om het zwembad op deze locatie te realiseren moeten bestaande velden, kantine en kleedkamers worden verwijderd en moeten op een andere locatie opnieuw worden gerealiseerd. Het parkeren kan in deze variant, net als bij Tennisvereniging Hoogland, op het maaiveld worden opgelost. Deze kosten zijn daarmee onderdeel van de grondexploitatie.

De investering van deze locatie is € 26,8 miljoen incl. BTW.



2. Tennisvereniging Hoogland

De locatie is niet in eigendom van de gemeente. De gemeente verwerft de locatie en stelt de vereniging schadeloos voor het aanleggen van nieuwe velden en clubgebouw op de vervangende locatie. Voor de vervangende locatie wordt uitgegaan van een plaats op een andere sportlocatie. De kosten voor de aankoop van de grond en de opbrengsten van de verkoop van de vervangende locatie vallen tegen elkaar weg. De kosten van een te verplaatsen andere sportlocatie of -functie zijn PM opgenomen.



De totale investering voor deze locatie komt uit op € 30,9 miljoen incl. BTW.

3. Parkeerterrein Sportlaan

Op deze locatie zijn er geen verwervingskosten, maar de huidige aanwezige parkeerplaatsen moeten worden gecompenseerd. Hierdoor moet onder het zwembad een aanzienlijke parkeervoorziening worden gerealiseerd. Hierdoor ligt de totale investering hoger dan de andere locaties.

De investering bedraagt € 42,6 miljoen incl. BTW.

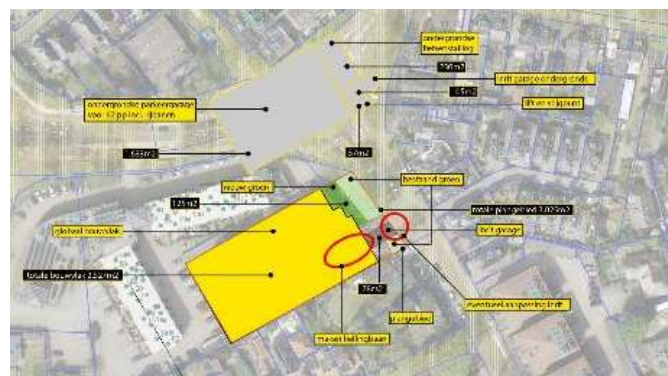
Realisatie van een apart parkeergebouw levert een aanzienlijke besparing op. *De totale investering komt dan uit op € 30,3 miljoen incl. BTW.*



4. Vml. Pand Formido

Het voormalige Formido pand moet worden aangekocht, gesloopt en bouwrijp worden gemaakt voor het bouwen van het nieuwe zwembad. Naast de verwervingskosten ontstaat een financieel verschil doordat het parkeren net als bij de Sportlaan onder het zwembad moet worden gerealiseerd en niet op maaiveld. De kosten van het parkeren zullen dus hoger zijn.

De investering is € 41,2 miljoen incl. BTW.



6.3 Totaal overzicht financiën per locatie

omschrijving	1 Korfbalvereniging MIA	2 Tennisvereniging Hoogland	3a Parkeerterrein Sportlaan	3b Parkeerterrein Sportlaan (apart parkeergebouw)	4 vml. Pand Formido
huidige locatie					
sloop huidige zwembad	€ 780.000	€ 780.000	€ 780.000	€ 780.000	€ 780.000
boekwaarde huidige zwembad	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
ontwikkelpotentie huidige locatie	PM	PM	PM	PM	PM
totaal huidige locatie	€ 780.000	€ 780.000	€ 780.000	€ 780.000	€ 780.000
kosten grondexploitatie					
verwervingskosten	€ 276.000	€ 2.174.000	€ 65.000	€ 65.000	€ 4.063.000
ontwikkelkosten	€ 576.000	€ 1.035.000	€ 521.000	€ 521.000	€ 446.000
inrichtingskosten	€ 586.000	€ 1.190.000	€ 321.000	€ 321.000	€ 330.000
BTW	€ 301.980	€ 923.790	€ 190.470	€ 190.470	€ 1.016.190
totaal grondexploitatie	€ 1.739.980	€ 5.322.790	€ 1.097.470	€ 1.097.470	€ 5.855.190
kosten opstalexploitatie					
bouwkosten	€ 14.154.000	€ 14.154.000	€ 26.324.400	€ 18.384.000	€ 21.938.400
ontwikkelkosten	€ 8.173.000	€ 8.173.000	€ 14.405.000	€ 10.059.000	€ 12.668.000
totaal opstalexploitatie	€ 22.327.000	€ 22.327.000	€ 40.729.400	€ 28.443.000	€ 34.606.400
overige					
vervangen van huidige functie op nieuwe locatie	€ 1.906.816	€ 2.429.422			
vervangen verplaatsing 2e orde		PM			
totaal overige	€ 1.906.816	€ 2.429.422	€ -	€ -	€ -
totaal incl. BTW	€ 26.753.796	€ 30.859.212	€ 42.606.870	€ 30.320.470	€ 41.241.590
BTW	€ 4.176.980	€ 4.798.790	€ 7.259.470	€ 5.126.470	€ 7.022.190
totaal excl. BTW	€ 22.576.816	€ 26.060.422	€ 35.347.400	€ 25.194.000	€ 34.219.400

Toelichting verschillen

De kostenverschillen tussen de varianten zijn als volgt te verklaren:

- Kosten grondexploitatie verschillen voornamelijk door de verwervingskosten. In variant 2 en 4 wordt uitgegaan van noodzakelijke aankoop van grond en opstallen. Dat werkt ook door in de BTW.
- Kosten opstalexploitatie: de bouwkosten van variant 3a (zwembad met ondergrondse parkeervoorziening + vervanging bestaande parkeerplaats), 3b (zwembad met aparte bovengrondse parkeergarage) en 4 (zwembad met ondergrondse parkeervoorziening) zijn aanzienlijk hoger. De ontwikkelkosten (plankosten, onvoorziene kosten en BTW) zijn hierop gebaseerd.

6.4 Totaal overzicht financiën per locatie (afgerond)

omschrijving	1 Korfbalvereniging MIA	2 Tennisvereniging Hoogland	3a Parkeerterrein Sportlaan	3b Parkeerterrein Sportlaan (apart parkeergebouw)	4 vml. Pand Formido
grondexploitatie (incl. sloop bestaand)	€ 2,5	€ 6,1	€ 1,9	€ 1,9	€ 6,6
opstalexploitatie	€ 22,3	€ 22,3	€ 40,7	€ 28,4	€ 34,6
overige / verplaatsingskosten	€ 1,9	€ 2,4	€ -	€ -	€ -
opbrengstpotentie vrijkomende locatie	PM	PM	PM	NIHIL	PM
totaal incl BTW	€ 26,7	€ 30,8	€ 42,6	€ 30,3	€ 41,2
BTW	€ 4,2	€ 4,8	€ 7,3	€ 5,1	€ 7,0
totaal excl BTW	€ 22,5	€ 26,0	€ 35,3	€ 25,2	€ 34,2

6.5 Incidentele en structurele lasten per locatie

omschrijving	1 Korfbalvereniging MIA	2 Tennisvereniging Hoogland	3a Parkeerterrein Sportlaan	3b Parkeerterrein Sportlaan (apart parkeergebouw)	4 vml. Pand Formido
Incidentele lasten					
Sloop bestaand pand	€ 780.000	€ 780.000	€ 780.000	€ 780.000	€ 780.000
verwervingskosten grond	€ 276.000	€ 2.174.000	€ 65.000	€ 65.000	€ 4.063.000
ontwikkelkosten, inrichtingskosten	€ 1.162.000	€ 2.225.000	€ 842.000	€ 842.000	€ 776.000
totaal incidentele lasten	€ 2.218.000	€ 5.179.000	€ 1.687.000	€ 1.687.000	€ 5.619.000
Structurele lasten (jaarlijks)					
opstalexploitatie	€ 564.650	€ 579.455	€ 1.018.247	€ 713.645	€ 886.107
overige / verplaatsingskosten *)	€ 95.216	€ 150.089			
totaal structurele lasten	€ 659.866	€ 729.544	€ 1.018.247	€ 713.645	€ 886.107
Indicatieve exploitatiebijdrage aan SRO	€ 527.000	€ 527.000	€ 527.000	€ 527.000	€ 527.000

*) deze lasten komen in plaats van de kapitaallasten van de huidige locatie

Uitgangspunten

- Sloop bestaand pand
 - sloopkosten worden niet geactiveerd
- Verwervingskosten grond
 - betreft verwijderen bestaande velden en aankoop grond
- Ontwikkelkosten, inrichtingskosten + btw
 - betreft kosten nadeelcompensatie
 - kosten omgevingsplan, plankosten
 - aanleggen fietspad, verharding
 - worden niet geactiveerd
- Opstalexploitatie
 - o.b.v. 40 jaar afschrijven en 0,5% rente (parkeergarage ook afschrijven in 40 jr)
- Overige verplaatsingskosten
 - deze lasten komen in plaats van de kapitaallasten van de huidige locatie
 - voor locatie 1 en 2 afschrijvingstermijn nieuwe club-/kleedgebouwen in 40 jaar, velden in 10 jaar en 0,5% rente

Aandachtspunten

- Kosten instandhouden huidig zwembad tot aan nieuwbouw niet opgenomen (is per variant verschillend).
- Beschikbaar krediet vanuit Coalitieakkoord bedraagt € 16.845.000 (p.p. 2025), jaarlijkse kapitaallasten € 505.000 (o.b.v. 40 jaar en 0,5 % rente).
- Betekent bij alle varianten dekking zoeken voor incidentele lasten én bij de structurele lasten dekking zoeken voor het verschil met de beschikbare dekking vanuit Coalitieakkoord.

- In variant 3b is de huidige locatie van het zwembad, door plaatsing apart parkeergebouw, niet meer beschikbaar voor andere bestemmingen.

- *Voor de berekening van de rentelasten in deze businesscase wordt, conform BBV, uitgegaan van de omslag rente. Op dit moment liggen de in dit voorstel gehanteerde omslagrente (0,5%) en de marktrente (3,5%) aanzienlijk uit elkaar (in de toekomst kunnen deze percentages nog fluctueren). Dat betekent dat de feitelijke rentebetaling/rentederving van de gemeente hoger ligt of komt te liggen dan waarmee in dit voorstel rekening wordt gehouden. Op het moment dat deze hogere lasten daadwerkelijk ook genomen moeten worden, loopt dit mee op de daarvoor geëigende P&C momenten, het is echter van belang dat de raad zich hier op dit moment al van bewust is.*

6.6 Prijsontwikkelingen investeringskosten zwembad

Als aanvulling op de financiële en planeconomische aspecten is in deze paragraaf een historisch overzicht opgenomen van de bouwkosten van het nieuwe zwembad Hoogland. Deze ramingen zijn uitgevoerd door Synarchis in resp. 2020, 2022 en 2024. In die rapportages zijn specifieke locatiegebonden kosten niet meegenomen. De in 6.3 gepresenteerde cijfers wijken daarom af van de ramingen van Synarchis.

Bouwkosten nieuw zwembad Hoogland

	Rapportage Synarchis, oktober 2020	Rapportage Synarchis, september 2022	Rapportage Synarchis, september 2024
sloopkosten	€ 100	€ 100	€ 107
grondkosten	PM	PM	PM
bouwkosten	€ 9.240	€ 11.779	€ 12.690
infrastructuur/terreininrichting	€ 440	€ 209	€ 455
honoraria en projectbegeleiding	€ 1.190	€ 1.399	€ 1.566
bijkomende kosten	€ 510	€ 701	€ 752
renten	€ 90	€ 179	€ 197
interieur	€ 110	€ 189	€ 251
prijsstijgingen	€ 520	€ 953	€ 1.027
onvoorzien	€ 600	€ 1.551	€ 1.704
Totaal ex btw	€ 12.800	€ 17.060	€ 18.749
bvo	2.990	3.047	3.077

Toelichting:

- Van 2020 naar 2022
 - Indexering kosten van 2020 naar 2022
 - 5% toeslag voor architectuur, inpassing, bouwplaatskosten.
 - 15% toeslag voor duurzaamheid i.p.v. 5%.
 - Parkeren op straatniveau (kostenverlaging).
 - Bijkomende kosten van 2% stijgen mee met de algemene indexering van de bouwkosten.
 - Prijsstijging van 2% naar 3,5%
 - Post onvoorzien vanwege onzekere marktsituatie van 5% naar 10%
 - Extra m2 BVO van 2.990 naar 3.047 (vnl. extra bergruimte verenigingen).
- Van 2022 naar 2024
 - Correctie op bouwkosten van 7% tot 11%.
 - BVO gering aangepast n.a.v. aanpassing functioneel programma van eisen.