

KADERSTELLELENDE NOTITIE ZWEMBAD HOOGLAND

Versie 20 januari 2026

CONCEPT

Gemeente Amersfoort – Ruimtelijke Ontwikkeling



Inhoud

Samenvatting	1
1. Initiatief	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Doel kaderstellende notitie en vervolg	2
1.3 Plangebied en planvisie	2
2. Participatie tot nu toe	4
2.1 Belanghebbenden	4
2.2 Participatie in de verkennende fase (stap 1)	5
2.3 Participatie concept kaders	5
2.4 Overzicht processtappen	5
3. Kaders voor inhoud	7
3.1 Inleiding	7
3.2 Programmatische kaders	7
3.3 Ruimtelijke kaders	8
3.4 Ecologie en biodiversiteit	12
3.5 Duurzaamheid en klimaat	12
3.6 Milieu	13
3.7 Juridisch-planologisch	13
3.8 Financieel	14
3.9 Uitgevoerde onderzoeken	14
3.10 Opzet uitwerkingsvoorstel	14
4. Vervolg	16
4.1 Inleiding	16
4.2 Participatie in de uitwerkingfase	16
4.3 Planning en besluitvorming	16
4.4 Aandachtspunten	17

Samenvatting

Deze kaderstellende notitie beschrijft de uitgangspunten voor de planvorming van het nieuwe zwembad Hoogland. De gemeenteraad wordt gevraagd deze kaders vast te stellen als basis voor de verdere uitwerking.

De gemeenteraad van Amersfoort heeft op 15 juli 2025 besloten het pupillenveld van VV Hoogland als voorkeurslocatie verder wordt onderzocht. Deze locatie kwam uit het locatieonderzoek naar voren als de meest geschikte plek binnen Hoogland. Het nieuwe zwembad vervangt het bestaande bad en biedt ruimte voor recreatief zwemmen, zwemonderwijs en verenigingsactiviteiten. Het project draagt bij aan de vitaliteit en gezondheid van inwoners en versterkt de sportinfrastructuur van Amersfoort.

Deze notitie vormt de bestuurlijke basis voor de verdere uitwerking van het plan. De volgende hoofdstukken beschrijven het proces, de participatie, de beleidskaders, de ruimtelijke en ecologische inpassing, het verkeer en de vervolgstappen richting de definitieve locatiekeuze en de voorbereiding voor de bouw van het nieuwe zwembad.

1. Initiatief

1.1 Aanleiding

Het huidige zwembad Hoogland is verouderd en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. De gemeenteraad heeft op 9 mei 2023 besloten dat er een nieuw zwembad wordt gebouwd ter vervanging van het huidige bad. Het raadsbesluit is te vinden op deze pagina: [raadsbesluit 9 mei 2023](#).

In het coalitieakkoord is vastgelegd dat het zwembad, bij verplaatsing, in Hoogland moet blijven. Om te bepalen waar het nieuwe zwembad het beste gerealiseerd kan worden, heeft de gemeente een locatieonderzoek uitgevoerd in samenwerking met een klankbordgroep met vertegenwoordigers van de zwemverenigingen, Vereniging Dorpsbelangen Hoogland, Dorpsteam Hoogland en exploitant SRO.

Na vergelijking van vijf mogelijke locaties kwam het pupillenveld van VV Hoogland (locatie 3C) als meest kansrijke locatie naar voren. De gemeenteraad heeft op 15 juli 2025 ingestemd met deze voorkeurslocatie. Dit raadsbesluit is te vinden op deze pagina: [raadsbesluit 15 juli 2025](#).

Het nieuwe zwembad past niet binnen de bouwregels uit het omgevingsplan voor deze locatie. Daarom wordt er een planologische procedure doorlopen om het omgevingsplan aan te passen of hiervan af te wijken. Omdat het hier gaat om een complex project, wordt hiervoor de procedure uit de Participatiegids voor ruimtelijke ontwikkelingen gebruikt. Deze is te vinden op deze pagina: [participatiegids](#).

1.2 Doel kaderstellende notitie en vervolg

De eerste stap uit de participatiegids is het verkennen van de haalbaarheid van de nieuwe plannen, zowel voor de gemeente Amersfoort als de leefomgeving van het nieuwe plan. Het resultaat van deze stap is deze kaderstellende notitie.

De notitie beschrijft de beleidsmatige en ruimtelijke kaders voor de verdere planvorming van het nieuwe zwembad Hoogland. De notitie heeft drie hoofddoelen:

1. Vaststellen van kaders en randvoorwaarden voor stedenbouw, landschap, verkeer, ecologie, duurzaamheid en sport.
2. Verankeren van participatie-uitkomsten uit de verkennende fase en aangeven hoe participatie in de vervolgfase wordt vormgegeven.
3. Zorgen voor beleidsmatige en bestuurlijk duidelijke kaders richting de gemeenteraad, bewoners, verenigingen en andere belanghebbenden.

De gemeenteraad moet een besluit nemen over de kaders. Als de gemeenteraad de kaders vaststelt werkt de gemeente verder aan het ontwerp, besluitvorming en voorbereiding van de bouw. Het resultaat hiervan wordt vastgelegd in een uitwerkingsvoorstel (stap 2 participatiegids). Hoe dit ontwerpproces er precies uitziet is nog wel afhankelijk van de manier hoe de gemeente een bouwer gaat selecteren, zie ook paragraaf 2.3. Na het uitwerkingsvoorstel volgt nog het definitieve besluit over de bouw van het zwembad en welke planologische procedure wordt doorlopen. Er is dan ook nog ruimte voor de formele inspraakprocedure.

1.3 Plangebied en planvisie

De voorkeurslocatie voor het nieuwe zwembad Hoogland ligt op het terrein van voetbalvereniging Hoogland aan de Sportlaan. In de Sportlaan zijn naast de inwoners nog meer gebruikers actief:

- Basisschool de Horizon

- Tennisvereniging Hoogland
- Muziekvereniging Sint Caecilia / Scholen in de Kunst / King Arthur Groep (gebouw 't Driespan)
- Ook het huidige zwembad Hoogland is gelegen aan de Sportlaan.

De locatie ligt aan de rand van de oorspronkelijke eng, een hoger gelegen open dekzandgebied. De Engweg is een oude verbinding richting de Martinuskerk. Vanaf 1982 is het sportpark zichtbaar op de kaart. In 1993 ook het huidige zwembad.

VV Hoogland maakt onderdeel uit van park Schothorst. Het is het centrale stadspark voor de omliggende wijken Hoogland, Kattenbroek, Zielhorst en Schothorst. De groene ruimte uit de wijken is samengebracht in het park. Het is een park voor de hele stad en tegelijkertijd is het het groene uitloopegebied van het dorp Hoogland. Auto's rijden door de Sportlaan. Langzaam verkeer komt van verschillende kanten. Het sportpark is omzoomd door bomen en struiken in houtsingels en rijen populieren.

In onderstaande kaart is het plangebied verduidelijkt en zijn de gebruikers gemarkeerd.



1. Huidige zwembad Hoogland
2. Basisschool de Horizon
3. Tennisvereniging Hoogland
4. Gebouw 't Driespan
5. Voetbalvereniging VV Hoogland
6. Voorkeurslocatie nieuw zwembad
7. Beoogde locatie inloopstrook
8. Velden 3 en 4

De voorkeurslocatie voor het nieuwe zwembad Hoogland is op het huidige kunstgras pupillenveld van VV Hoogland. Om de hierdoor ontstane capaciteitsproblemen voor het spelen van trainingen en wedstrijden

op te lossen worden de grasvelden 3 en 4 omgevormd tot kunstgrasvelden. Naast de huidige verlichting van veld 3 zal ook veld 4 verlicht worden. Ook wordt er een extra inloopstrook aangelegd.

2. Participatie tot nu toe

Voor de participatie en communicatie volgen we de stappen voor de meest complexe ruimtelijke ontwikkelingen uit de participatiegids van de gemeente Amersfoort. Doel van communicatie is dat belanghebbenden:

- zich actief geïnformeerd voelen;
- zich vrij voelen om mee te doen/werken/denken;
- weten wat zij kunnen verwachten;
- weten waar ze terecht kunnen met vragen, reacties, klachten;
- weten dat hun belang is meegewogen en welke afwegingen zijn gemaakt in het maken van keuzes.

2.1 Belanghebbenden

Wie	Belang
Direct omwonenden (* zie kaart) • Sportlaan • Graveurstraat • Glazenierstraat (deel) • Pottenbakkerlaan • Ambachtlaan (deel) • Schrijnwerkerlaan (deel) • Steenhouwerstraat (deel) • Tingieterstraat (deel) • Zadelmakerstraat	Verandering omgeving Effecten op woonkwaliteit, zoals: • Uitzicht • Verkeersbewegingen • Parkeerdruk • Geluid- en geuroverlast • Lichthinder door extra verlichting bij veld VV Hoogland
Overige omwonenden: Straal 500 meter rondom locatie	Verandering omgeving, met name zicht en verkeer. Positief effect: minder parkeeroverlast omdat op de plek van de oude locatie parkeerplaatsen komen.
Behoud Park Schothorst	Druk op park door verschillende plannen in en om het park.
Verenigingen die gebruik maken van het zwembad (oude en nieuwe): • SRO (zwemlessen) • ZPC Amersfoort • ZV Hoogland • Reddingsbrigade	Behoeft aan ruimte voor hun activiteiten, inclusief ruimte voor materialen, kleedruimte en horeca (of ruimte waar ouders kunnen zitten als kinderen sporten). Voor hen is het ook belangrijk dat het oude bad openblijft totdat het nieuwe open gaat.
Betrokken partijen nieuwe locatie: • VV Hoogland • Muziekvereniging Sint Caecilia • Scholen in de kunst	• Gebruik ruimte van VV Hoogland • Oplossen huidige parkeerproblemen • Kansen voor samenwerking verschillende partijen • Mogelijke effecten verkeerstoename • Mogelijkheden verbeteren logistiek voor muziekvereniging St. Caecilia
Samenwerkende partijen: • VV Hoogland	Combinatie van bovenstaande belangen

Wie	Belang
• Vereniging Dorpsbelangen (klankbordgroep) • Dorpsteam Hoogland (klankbordgroep) • SRO exploitatie (klankbordgroep)	
Hoogland (en omliggende wijken)	Zwembad blijft in Hoogland en is goed bereikbaar voor inwoners.
Gemeente	Met de nieuwbouw blijft het zwembad in Hoogland en doordat het groter wordt, kan beter worden voldaan aan de groeiende vraag.

2.2 Participatie in de verkennende fase (stap 1)

Na het aanwijzen van het pupillenveld van VV Hoogland als voorkeurslocatie waren er twee informatiebijeenkomsten op 31 juli en 3 september 2025. De eerste bijeenkomst zo snel mogelijk na het besluit en, omdat deze in de vakantieperiode viel, een tweede direct na de schoolvakantie. Inwoners die in een straal van 500 meter om de locatie wonen zijn per brief uitgenodigd. Er zijn ongeveer 1100 brieven verzonden.

2.3 Participatie concept kaders

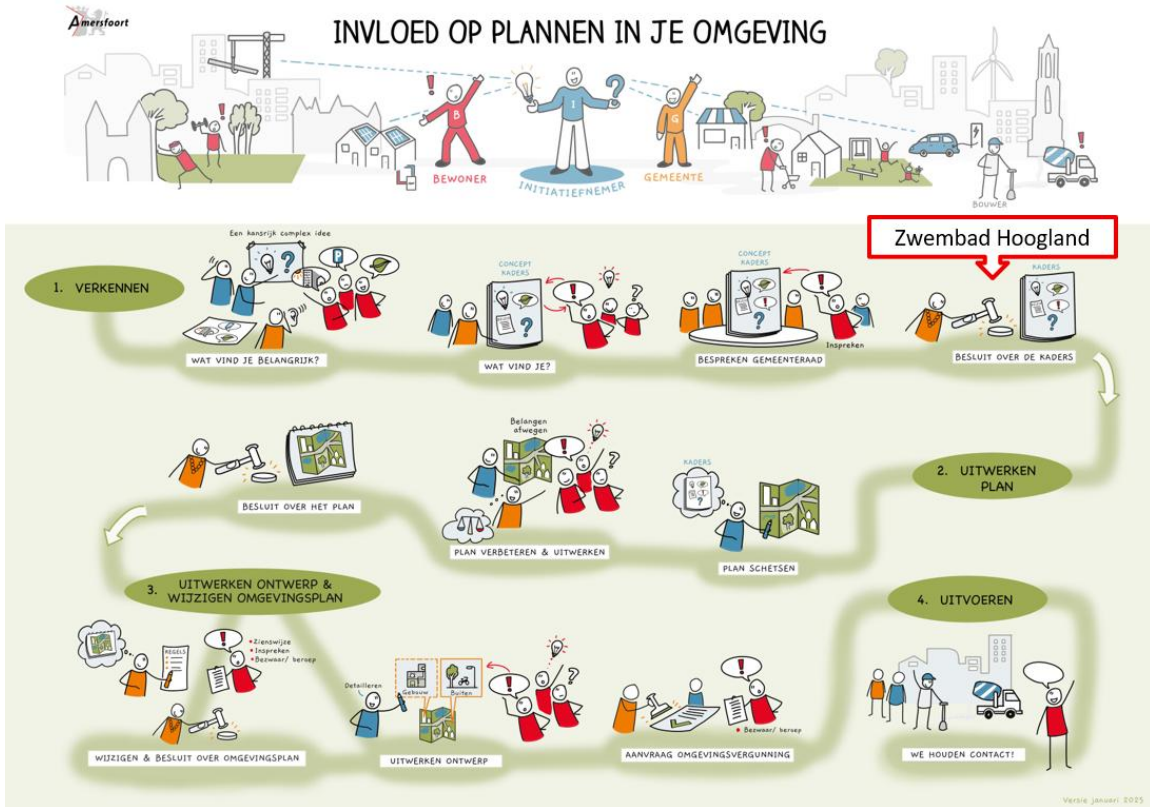
Tijdens en na de informatiebijeenkomsten konden belangstellenden zich aanmelden voor deelname in een klankbordgroep. Bij de samenstelling van de klankbordgroep is gelet op een goede vertegenwoordiging van gebruikers en inwoners vanuit verschillende omliggende straten. Er zijn twee bijeenkomsten gehouden op 17 november 2025 en 20 januari 2026 waarin de voortgang is besproken en een concept van de kaderstellende notitie is toegelicht. De belangrijkste onderwerpen tijdens deze bijeenkomsten waren vragen over het parkeren en de mogelijke overlast en hoogte van het nieuwe zwembad voor direct omwonenden.

In bijlage 1 van de kaderstellende notitie zijn de reacties vanuit de informatiebijeenkomsten en de klankbordgroep opgenomen. Hierin is ook aangegeven welke punten wel of niet zijn meegenomen in de kaders in het volgende hoofdstuk.

Deze paragraaf wordt aangevuld nadat de kaders ter inzage hebben gelegen.

2.4 Overzicht processtappen

In onderstaande tekening staat welke stappen er zijn in het participatieproces, en waar we in dit project nu staan.



Kanttekening:

- Hoe het vervolgproces er precies uit ziet is afhankelijk van de manier waarop de gemeente een bouwpartner gaat selecteren, ook wel de 'aanbesteding' genoemd.
- Bovenstaand schema sluit uit aan bij bouw van het nieuwe zwembad Hoogland bij een traditioneel aanbestedingsproces. Hierin wordt de architect, adviseurs en bouwpartners apart geselecteerd en werken deze partijen samen in een advies- en bouwteam. In dit proces wordt er een voorlopig en definitief ontwerp gemaakt en is er relatief veel tussentijdse invloed op het proces en de inhoud.
- Een andere vorm van aanbesteding is Design & Build. Dan worden kaders uitgewerkt in een aanbestedingsdocument met daarin een programma van eisen. In dit proces wordt het ontwerp opgesteld door de partijen die meedoen met de aanbesteding. Er is dan in het ontwerptraject weinig ruimte voor tussentijdse bijstuuringsmogelijkheden.
- De keuze voor de aanbestedingsvorm wordt in de uitwerking van de kaders in 2026 gemaakt.

3. Kaders voor inhoud

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staan de kaders voor de verdere uitwerking van het plan. Het is een mix van concrete kaders over de functie en omvang van de bebouwing en meer abstracte kaders in de vorm van doelen of richting. Algemeen uitgangspunt is dat de ontwikkeling moet voldoen aan de randvoorwaarden, richtlijnen en aandachtspunten vanuit bestaand beleid. Dit beleid wordt in dit hoofdstuk niet opnieuw benoemd. Daar waar nodig wordt het bestaand beleid extra benadrukt. Als er wordt afgeweken van bestaand beleid wordt dat in dit hoofdstuk benoemd.

3.2 Programmatische kaders

Er is meer behoefte aan zwemwater in Amersfoort. Daarom wordt het nieuwe zwembad groter dan het huidige bad. Het aanbod aan faciliteiten en activiteiten blijft daarbij doelmatig en functioneel. Het programma voor het project ziet er daarom als volgt uit:

Zwembad

- Het zwembad wordt iets groter is dan het huidige bad (6 banen in plaats van 5 en een groter doelgroepenbad): twee-badenconcept
- Geen extra recreatieve voorzieningen (glijbaan, wildwaterkreek, etc.)
- Accent ligt op gebruik voor zwemlessen, verenigingen en specifieke doelgroepen (ouderen, aquasportief activiteiten, ouder- en kindzwemmen)
- Extra aandacht voor toegankelijkheid.

VV Hoogland

Het bestuur van VV Hoogland staat positief tegenover de bouw van het nieuwe zwembad binnen de hekken van VV Hoogland. Omdat VV Hoogland een veld inlevert is afgesproken dat de volgende kaders worden opgenomen:

- Om het verlies van veldcapaciteit op te vangen worden grasvelden 3 en 4 omgezet naar kunstgras. Op kunstgrasvelden kunnen meer wedstrijden worden gespeeld.
- Voor de velden 3 en 4 wordt een nieuwe inloopstrook aangelegd. De beoogde locatie is tussen veld 2 en 3.
- Toevoeging verlichting op veld 4.
- Er komt een oplossing voor het huidige parkeerprobleem in de directe omgeving.
- Het nieuwe zwembad kan pas worden gebouwd als de 2 kunstgrasvelden zijn gerealiseerd.

Overig

Het functionele programma van eisen wordt de komende maanden verder uitgewerkt in samenwerking met de huidige en toekomstige gebruikers, waarbij extra aandacht is voor toegankelijkheid. Voor het aspect toegankelijkheid zijn organisaties als de WAC (woon advies commissie) en Onbeperkt Amersfoort nauw betrokken.

Ook is door VV Hoogland en Sint Caecilia (muziekvereniging) aangegeven dat beide verenigingen hun eigen identiteit wensen te behouden en dat het zwembad qua situering en hoogte geen afbreuk doet aan de uitstraling van de voorzieningen van VV Hoogland en Sint Caecilia.

3.3 Ruimtelijke kaders

3.3.1 Landschap

Het nieuwe zwembad past niet binnen de bouwregels uit het omgevingsplan voor deze locatie, zie ook paragraaf 3.7. Bij het afwijken van het omgevingsplan stelt de gemeente extra voorwaarden voor een goede landschappelijke inpassing. Deze voorwaarden zijn:

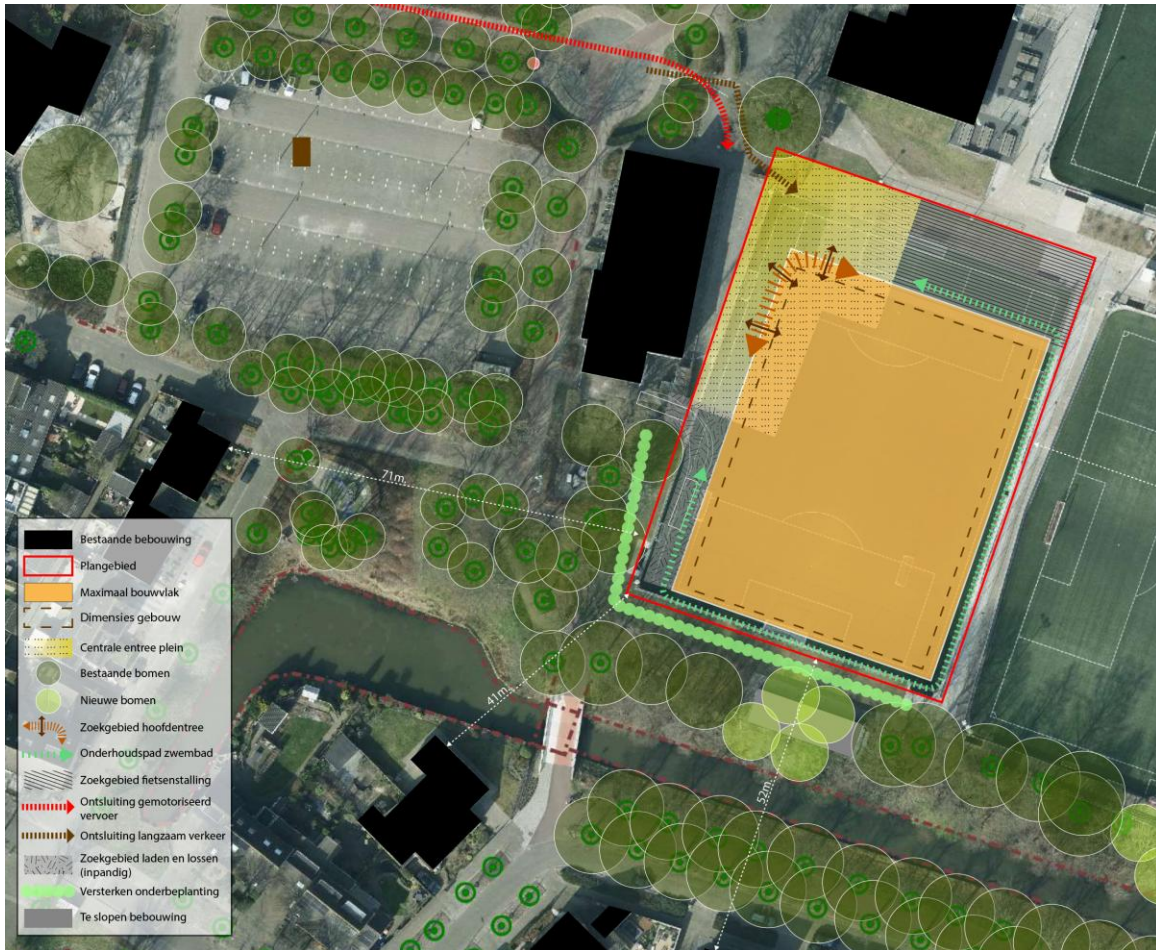
1. **Groencompensatiebeleid.** De locatie ligt binnen het Stadsgroengebied park Schothorst. Aangezien het groencompensatiebeleid ervan uitgaat dat in stadsgroen niet gebouwd mag worden, is dit compensatiebeginsel niet toereikend voor deze situatie. Er wordt daarom aanvullende compensatie gezocht. We leggen de groencompensatie vast in de groencompensatietabel en een inrichting- en beheerplan.
2. **Behoud van bestaande bomen en versterken van de groenstructuur is uitgangspunt.** Direct ten zuiden van de locatie staat een dubbele bomenrij die samen met een sloot, taluds en bermen de fysieke en visuele buffer vormt naar de woningen aan de Pottenbakkerlaan. Deze bomen hebben een flink formaat (eerste orde grootte). Deze waardevolle bomen zullen zo maximaal mogelijk worden behouden. Er is een boomeffectrapportage uitgevoerd die de waarde van en het effect op de bestaande bomen in beeld brengt. Hieruit blijkt dat de populieren tussen veld 3 en 4 niet behouden kunnen worden. Deze worden gecompenseerd ten noordoosten van de velden.
3. **De nieuwbouw wordt groen ingepast** zodat het vanuit de omgeving gezien een goede ruimtelijke kwaliteit heeft. Hieronder een overzichtsfoto met de hoeken van waaruit in de toekomst voor omwonenden mogelijk een wijziging in de beleving van het gebied zal zijn. Vanuit Kattenbroek gezien is dit de omzetting van 2 grasvelden tot kunstgras met verlichting en van de zuid- en oostzijde het zicht op het gebouw. Dit kan verzacht worden door het planten van bomen en struiken.



3.3.2. Stedenbouw

Maximaal bouwvlak, bouwhoogte en volumeopbouw

Op de afbeelding hieronder is het maximale bouwvlak opgenomen (oranje). De totale footprint (oppervlakte) van het gebouw zal kleiner zijn dan dit maximale bouwvlak. Op deze manier blijft er ruimte voor de architect om het gebouw en plattegrond goed te ontwerpen en kan de positie van het gebouw nog iets schuiven. Dit is ook afhankelijk van de inrichting van de buitenruimte en de reactie van eigenaren die direct grenzen aan het zoekgebied. Er geldt wel een maximale footprint van 2.500m², dit is exclusief laden en lossen.



Afbeelding: verbeelding ruimtelijke kaders

Binnen de footprint komt een hoger en aan lager deel. De verdeling qua volumeopbouw is globaal 60% voor het hogere gedeelte en 40% voor het lagere gedeelte. In het hogere deel komen de zwembassins. De bouwhoogte hiervan wordt maximaal circa 8 meter hoog, gemeten vanaf huidige maaiveld. Dit is mogelijk omdat de technische installaties inpandig kunnen worden opgelost. Voor het bouwdeel waarin de kleedkamers, gangen, opslag, horeca et cetera komen is de maximale bouwhoogte circa 6 meter.

De locatie van het hogere deel wordt in de uitwerkingsfase bepaald omdat hiervoor een ontwerp nodig is. Daarbij zijn vanuit de belanghebbenden de volgende aandachtspunten meegegeven:

- Sommige omwonenden vinden 8 meter te hoog en willen het hogere gedeelte graag verder van de woningen vandaan.
- VV Hoogland heeft zorgen geuit over mogelijke schaduwwerking van het hogere gedeelte op het veld en het terras van de kantine.

- Enkele omwonenden hebben zorgen geuit over de reflectie van geluid door het zwembad waarbij het geluid van de voetbalvelden mogelijk versterkt wordt, zie ook paragraaf 3.6.

Deze punten worden meegenomen in een schetsontwerp/volumestudie en in de fase van aanbesteding meegegeven aan de architect van het gebouw.

Buitenruimte (zie ook afbeelding van de ruimtelijke kaders).

Een dergelijk groot gebouw vraagt ruimte om zich heen. Praktisch gezien om onderhoud te kunnen doen aan het gebouw maar gevoelsmatig vraagt dit ook om voorplein en afstand naar de erfgrans en omliggende gebouwen. Er is ook afstand nodig tot de bestaande bomen, vooral aan de zuidzijde zodat deze fysieke ruimte hebben om intact te blijven en verder te groeien. Met al deze facetten is rekening gehouden in deze ruimtelijke kaders.

Het gebouw staat hoofdzakelijk in de zuidoosthoek van het zoekgebied en houdt afstand tot de grens van het zoekgebied. Het gewenste voorplein komt te liggen aan de noordwestzijde. Dit lijkt de meest logische plek omdat vanuit deze zone sporters en bezoekers van de voetbalvereniging het sportcomplex ingaan. De hoofdentree van het zwembad wordt ook gepositioneerd aan het entreeplein en is goed zichtbaar. Het voorplein wordt klimaatadaptief ingericht met bomen en groen maar houdt met de inrichting ook rekening dat het een aantrekkelijke groene verblijfsplek is die sociale cohesie stimuleert. Aan het plein komt de fietsenstalling gelegen die goed zichtbaar en toegankelijk is maar de langzaam verkeersstromen voor de voetbalvereniging en het zwembad niet blokkeren. Groene hagen omzomen de stalling om ook bij te dragen een klimaatadaptatie en het groene karakter van het voorplein. Op de afbeelding is de maximale footprint aangeduid waar de stalling dient te komen. Het zwembad wordt aan alle zijden groen “omkranst” door hagen en divers groen. Eventuele horeca bij het zwembad heeft de mogelijkheid om een terras te plaatsen op dit groene voorplein. Dit wordt een aantrekkelijke plek in en tussen het groen.

Uitstraling van het gebouw

Het gebouw dient zich wat betreft uitstraling te schikken naar de omgeving en de bestaande bebouwing in de omgeving. De gevels dienen voor een groot deel structureel groen te zijn en significant bij dragen aan klimaatadaptatie. De groene gevels zorgen ook voor een “zachte” en rustige overgang naar het vele groen in de omgeving en gaat daarmee op in het Park Schothorst.

Het gebouw heeft slechts beperkte dichte gevels. Zeker op ooghoogte is er visueel contact tussen buiten en het interieur van het gebouw. Ook de daken van het gebouw worden zo maximaal mogelijk groen uitgevoerd om ook deze bouwdelen te laten bij te dragen aan klimaatadaptatie.

Beeldkwaliteit:

- Het gebouw dient deels structureel begroeide groene gevels en daken te hebben om een ruimtelijke verbinding aan te gaan met het groen en bomen in de omgeving.
- Het groen kunnen klimplanten tegen en constructie zijn die in de volle grond staan zodat ze altijd voldoende water hebben. Omdat het een constructie betreft tast het groen de gevels niet aan.
- Het gebruik van hout en natuurlijke materialen kan het gebouw een zachte uitstraling geven.
- Er dient voorkomen te worden dat het gebouw grote dichte gevels krijgt waardoor de buitenruimte erom heen niet sociaal onveilig aanvoelt. Er dient interactie te zijn tussen binnenin het gebouw en de buitenruimte. Gebruik van grote glasvlakken wordt aangemoedigd, met aandacht voor ongewenste schittering en inkijk bij de omliggende woningen.
- Installaties worden in pandig opgelost.



Afbeelding: referentie van een groene gevel

3.3.3. Verkeer en parkeren

Parkeren: auto's

Volgens de gemeentelijke parkeernorm moeten er 62 parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor het zwembad. Voor het huidige zwembad zijn er al parkeerplaatsen aanwezig op het parkeerterrein aan de Sportlaan. Op dit moment is er op bepaalde momenten echter een tekort aan parkeerplaatsen waardoor er overlast ontstaat van foutgeparkeerde auto's in de omgeving rondom de sportfaciliteiten. Onderdeel van dit project is het oplossen van dit parkeerprobleem.

Door onderzoeksbureau Sweco is onderzocht hoeveel extra parkeerplaatsen er nodig zijn om de toekomstige groei van het zwembad op te vangen en het huidige parkeerprobleem (op basis van het huidige gebruik) op te lossen. Hieruit blijkt dat er naast het huidige parkeerterrein aan de Sportlaan nog ongeveer 47 parkeerplaatsen extra nodig zijn. Het exacte aantal wordt bepaald in het uitwerkingsvoorstel. Alle benodigde parkeerplaatsen kunnen worden gebouwd op de locatie van het oude zwembad. Dit gaat niet ten koste van bestaande bomen (er kunnen zelfs extra bomen worden gepland). De aanleg van deze parkeerplaatsen is onderdeel van dit project. De aanlegkosten hiervoor zijn ook opgenomen in het totale budget. Omdat het oude zwembad eerst gesloopt moet worden kan er wel een tijdelijk tekort ontstaan aan parkeerplaatsen.

Er worden enkele mindervalidenparkeerplaatsen aangelegd vlakbij de hoofdentree. Een eventuele volledige herinrichting van het parkeerterrein aan de Sportlaan is geen onderdeel van dit project.

Parkeren: fietsen

- Het parkeren van fietsen gebeurt zoveel mogelijk op het voorplein. Voor het zwembad zijn er tussen de 88 en 147 fietsparkeerplekken. Beleidsmatig wordt $\frac{1}{4}$ van de bandbreedte *sterk stedelijk* aangehouden vanwege gemeentelijke ambities m.b.t. een mobiliteitstransitie. Dit betekent concreet dat er minimaal 111 fietsparkeerplekken nodig zijn op basis van 585m² wateroppervlakte van het zwembad.
- Voor de fietsparkeerplaatsen worden de Ontwerprichtlijnen kwaliteit fietsparkeervoorzieningen en -plaatsen uit de beleidsregels parkeernormen Amersfoort bijlage 4 gehanteerd.
- Minimaal 10% van de fietsparkeerplaatsen is bedoeld voor sterk afwijkende fietsachtige voertuigen. Minimaal 15% van het aantal fietsparkeerplaatsen bedoeld is voor beperkt afwijkende fietsen.

Logistiek en verkeer (zie ook afbeelding van de ruimtelijke kaders).

Het noodzakelijke laden en lossen voor het zwembad gebeurt in pandig. Dit deel van de bebouwing is geen onderdeel van het maximale bouwvlak. Het wordt gepositioneerd aan de zuidwestzijde van het plangebied. Het terrein wordt benaderd vanaf de entreezijde aan de noordkant. Op het terrein komt zeer beperkt gemotoriseerd vervoer. Alleen voor logistiek, hulpdiensten en mindervalide personen kan gemotoriseerd vervoer op het terrein komen. Het laden en lossen en de entree van het terrein voor gemotoriseerd vervoer zal niet ten koste gaan van groen. In de huidige situatie wordt deze entree ook gebruikt door logistiek verkeer t.b.v. de voetbalvereniging.

Aangezien het zwembad slechts een beperkte horecafunctie krijgt en er geen vrachtwagens met chloor bij het zwembad hoeven te komen lijkt dit geen nadelige effecten te hebben op de verkeersveiligheid. Met het in gebruik nemen van het zwembad kunnen er afspraken worden gemaakt over tijdsvensters voor logistiek verkeer. Voor bussen en touringcars wordt geen extra ruimte toegevoegd.

Op de locatie van het huidige zwembad komt een parkeerterrein. In het ontwerptraject wordt extra aandacht gegeven aan een veilige ontsluiting van het autoverkeer gezien de aanwezigheid van (schoolgaand) fietsverkeer. Ook tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden is dit een belangrijk aandachtspunt.

3.4 Ecologie en biodiversiteit

Met de bouw van een nieuw zwembad moet rekening gehouden worden met de beschermde natuurwaarden op grond van de Omgevingswet. Dat betreft hier voornamelijk de beschermde flora en fauna. Daarnaast heeft Amersfoort beleid vastgesteld voor biodiversiteit in het Deelomgevingprogramma (DOP) Biodiversiteit. Dit geldt ook voor de met de bouw samenhangende wijzigingen van de Natuurbeschermingsregels Omgevingswet. Op de opgavekaart Natuurnetwerk van het Deelomgevingsplan Biodiversiteit ligt het plangebied in een zone waar het versterken van de natuurkwaliteit gewenst is.

Voor de bouw van het zwembad worden geen belemmeringen verwacht vanwege de aanwezigheid van beschermde soorten. Komend zomerseizoen vindt er vleermuizenonderzoek plaats bij het huidige zwembad. Om problemen bij de sloop van dit zwembad te voorkomen, worden vervangende verblijfplaatsen voor de vleermuizen in het nieuwe zwembad geplaatst.

Voor de omzetting van natuurgras naar kunstgras en het toevoegen van verlichting op deze velden is uit natuuronderzoek gebleken, dat de ingrepen mogelijk zijn als er maatregelen worden genomen om de uitstraling van licht buiten de sportvelden zoveel mogelijk te voorkomen. De realisatie van een nieuwe bomenhrij langs de buitenrand van de sportvelden draagt op termijn bij aan het verminderen van de negatieve effecten van de verlichting van de sportvelden. Daarnaast wordt een zo warm mogelijke lichtkleur toegepast, die minder verstorend werkt (bij voorkeur 3000 Kelvin of warmer).

Biodiversiteit

Biodiversiteitsmaatregelen worden gericht op de volgende gidssoorten:

- Gidssoorten gebouwd element: huismus, gewone dwergvleermuis en wilde bijen.
- Gidssoorten Stadsrand/buitengebied: bunzing, grote bonte specht, sleedoornpage.

3.5 Duurzaamheid en klimaat

Zoals vastgelegd in het coalitieakkoord en eerdere raadsbesluiten, wordt bij de bouw uitgegaan van een duurzaam en toekomstbestendig zwembad. Amersfoort werkt aan een toekomstbestendige en duurzame stad. Nieuwe ontwikkelingen zijn bij uitstek een kans om dat zo toekomstbestendig, energieneutraal en circulair mogelijk te doen. De ambities op het gebied van duurzaamheid van gemeente Amersfoort zijn te vinden in het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. Dit convenant wordt geregeld aangescherpt. De gemeente heeft getekend voor niveau goud.

In de uitwerkingsfase wordt een duurzaamheidsvisie opgesteld waarin voor de verschillende onderwerpen staat beschreven op welke ambities wordt ingezet. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Verminderen van energieverbruik. Dit moet beter zijn dan de wettelijke norm (BENG), zo dicht mogelijk bij ENG (Energienutraal Gebouw). Hiervoor is geld beschikbaar gesteld binnen het bestaande investeringsbudget.
- Tijdens de bouw, wordt gestreefd naar minimaliseerde uitstoot door in te zetten op een emissieloze bouwplaats.
- Inzet duurzame energiebronnen. Mogelijke oplossingen zijn onder andere Warmte-Koude Opslag (WKO), collectieve warmtepompen en centrale koelsystemen.
- Er is aandacht voor circulariteit en gebruik van grondstoffen met een lage milieubelasting.
- Behoudt en vergroot de biodiversiteit. De ambitie is om ecologische maatregelen te treffen, zoals het plaatsen van nestkasten en verblijfplaatsen voor vleermuizen, vogels en insecten, waarmee bijgedragen wordt aan een natuurinclusieve stedelijke leefomgeving. Hiertoe wordt het eerdergenoemde Puntensysteem Groencompensatie en Natuurinclusief Bouwen toegepast.
- Vergroot klimaatbestendigheid en verbetert waterberging en waterkwaliteit. Binnen het gebied geldt de ambitie dat hemelwater volledig op het terrein van VV Hoogland wordt verwerkt. Dit betekent dat infiltratie, buffering en hergebruik van regenwater zoveel mogelijk binnen de ontwikkeling worden opgelost, de normen die hiervoor gelden zijn opgenomen in de Richtlijn Klimaatbestendige Bouw.

In de uitwerkingsfase wordt ook onderzocht of een collectorveld kan worden gerealiseerd (warmteopwekking onder de nieuwe kunstgrasvelden 3 en/of 4). Dit valt momenteel buiten de scope van het project en hiervoor zijn geen financiële middelen beschikbaar.

3.6 Milieu

Geluid

Er is onderzoek uitgevoerd naar geluid door bureau n4o. Hierin is onderzocht wat de mogelijke gevolgen zijn voor geluid in de toekomstige situatie na verplaatsing van het zwembad en de aanpassing van de voetbalvelden. In dit onderzoek is ook rekening gehouden met de reflectie van omgevingsgeluid op het zwembadgebouw. De conclusie is dat in de toekomstige situatie het overgrote deel van de omgeving niet meer geluid zal ervaren dan de huidige situatie. Bij een aantal woningen neemt het geluid marginaal toe. Omdat er vanuit de omgeving zorgen zijn voor geluidsoverlast wordt ook in de volgende fase dit steeds onderzocht. Met als doel geluidsoverlast vanuit deze ontwikkeling zoveel mogelijk te minimaliseren.

Geur

De door omwonenden aangegeven negatieve effecten op geur worden niet nader onderzocht, omdat er bij de bouw van zwembaden sprake is van een goede luchtzuivering waardoor de omgeving geen geuroverlast heeft. Door zout-electrolyse wordt er alleen zout aangevoerd. Chloor wordt in het zwembad zelf gemaakt.

Overig

In de uitwerkingsfase wordt er nader onderzoek gedaan naar stikstof, bodemgesteldheid en archeologie.

3.7 Juridisch-planologisch

Voor de locatie is het omgevingsplan Park Schothorst van toepassing met de bestemming: Sport. Op grond van het omgevingsplan mag uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden. In het voorliggende plan wordt buiten het bouwvlak gebouwd. Daarom moet er een planologische procedure doorlopen worden waarin wordt aangetoond dat er afgeweken kan worden van het omgevingsplan. Omdat het wel past binnen de bestemming maar niet binnen de bouwregels, ligt het voor de hand om hiervoor de

procedure van een “Uitgebreide buitenplanse omgevingsplanactiviteit” (BOPA) toe te passen. In de uitwerkingsfase wordt er een definitieve keuze gemaakt welke procedure doorlopen wordt. In de projectplanning wordt voor de procedure minimaal 6 maanden gerekend.

3.8 Financieel

Kostenraming en dekking

Voor de realisatie van het nieuwe zwembad Hoogland is binnen de gemeentelijke begroting een investeringsbedrag van € 26,3 miljoen (prijspeil 2026) beschikbaar. Dit bedrag bestaat uit:

- € 17,3 miljoen (geïndexeerd krediet uit het coalitieakkoord, oorspronkelijk € 15,5 miljoen), en
- € 9,0 miljoen uit het programma Vervangingsinvesteringen Maatschappelijk Vastgoed.

Deze middelen zijn bedoeld voor de voorbereiding en bouw van het nieuwe zwembad, 2 kunstgrasvelden, inclusief terrein- en inrichtingskosten en de aanleg van het parkeren op de locatie van het oude zwembad. In de uitwerkingsfase worden de kosten verder gespecificeerd, waarbij ook de locatiegebonden kosten (zoals parkeren, kabels en leidingen, bodem en groencompensatie) worden meegenomen.

Exploitatie

De exploitatie van het zwembad dient SRO voor eigen risico en rekening te doen. Voor een eventueel exploitatietekort kan met de gemeente een exploitatievergoeding overeen gekomen worden. De eerste berekening van de verwachte exploitatievergoeding van het nieuwe zwembad voor SRO past binnen het budget dat reeds beschikbaar is voor het huidige zwembad. Dit kan nog veranderen afhankelijk van prijsontwikkelingen, met name op het gebied van personeel, energie en onderhoud. De daadwerkelijke doorrekening van SRO zal in een later stadium plaatsvinden.

Duurzaamheid en investeringsniveau

Zoals vastgelegd in het coalitieakkoord en eerdere raadsbesluiten, wordt bij de bouw uitgegaan van een duurzaam en toekomstbestendig zwembad. Het streven is een hoger duurzaamheidsniveau dan de wettelijke norm (BENG), zo dicht mogelijk bij ENG (Energie neutraal Gebouw). Hiervoor wordt een extra investering geraamd, die binnen het bestaande investeringsbudget wordt opgevangen.

3.9 Uitgevoerde onderzoeken

De volgende onderzoeken zijn uitgevoerd en indien gewenst beschikbaar:

Onderwerp	Uitvoering en titel	Datum
Licht	Lux4u, Voetbalvereniging Hoogland, Lichthinderberekening	2 april 2025
Geluid 1	Alcedo, beoordeling wijziging gebruik veld 3 en 4	11 april 2025
Geluid 2	N4O, Akoestische effecten verplaatsing zwembad Hoogland	7 januari 2026
Ecologie 1	Ecogroen, Quickscan natuurtoets voetbalveld V.V. Hoogland	7 juli 2025
Ecologie 2	Tauw, Quickscan flora en fauna,	17 januari 2026
Parkeren	Sweco, Onderzoek parkeren Sportlaan en omgeving Hoogland	17 nov. 2025
Archeologie	Centrum v. archeologie Amersfoort, Quick Scan archeologie	8 december 2025
Bomen	Treevision, Bomen Effect Rapportage	19 december 2025

3.10 Opzet uitwerkingsvoorstel

In het uitwerkingsvoorstel werkt de initiatiefnemer (gemeente) het plan uit binnen de genoemde kaders en geeft antwoord op de onderzoeksvragen. Verder bestaat het uitwerkingsvoorstel ten minste uit:

- Een stedenbouwkundig plan inclusief thematische uitwerkingen (zoals verkavelingsopzet, groen, verkeer, parkeren, etc.) en een eerste beeld van de beoogde beeldkwaliteit.
- Parkeeroplossing
- Duurzaamheidsvisie
- Overige zaken waarvan uit de participatie naar voren is gekomen dat dat onderwerp aandacht moet krijgen in de uitwerkingsfase.
- Een beschrijving van de te volgen ruimtelijke procedure
- De resultaten van een eerste toetsing van het stedenbouwkundige plan door de Gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit (GAO) en voor de inrichting van de openbare ruimte een advies van de toetscommissie van de gemeentelijke afdeling Leefomgeving.

Het uitwerkingsvoorstel wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad.

4. Vervolg

4.1 Inleiding

Na vaststelling van deze kaderstellende notitie start de **uitwerkingsfase**, waarin de technische uitwerking zal plaatsvinden naar een uitvraag/aanbesteding voor realisatie van het zwembad.

In deze fase worden onder meer uitgewerkt:

- de vertaling van de resultaten van de ruimtelijke, ecologische onderzoeken, verkeerskundig onderzoek, explosieven, archeologie in het uitwerkingsplan;
- de participatie met bewoners, verenigingen en gebruikers;
- verdere financiële en juridische onderbouwing (inclusief grondexploitatie en risicoanalyse).

De uitwerkingsfase mondt uit in een aanbestedingsdocument voor marktpartijen op basis van de kaderstellende notitie. In dit hoofdstuk wordt het vervolg van het participatie- en besluitvormingsproces beschreven. Ook wordt aangegeven welke planning daarbij hoort.

4.2 Participatie in de uitwerkingsfase

De huidige klankbordgroep, waarin zowel gebruikers, direct betrokkenen organisaties en inwoners zijn vertegenwoordigd, zullen worden betrokken in de uitwerkingsfase bij:

- Het functioneel en technisch programma van eisen van het Nieuwe Zwembad Hoogland
- Uitwerking van verkeer/parkeeraspecten
- De uitvraag/aanbesteding van de bouw van het zwembad naar marktpartijen
- Keuze voor de marktpartij die het zwembad zal gaan bouwen.

Naast de klankbordgroep zal het concept uitwerkingsvoorstel middels een algemene informatiebijeenkomst worden toegelicht.

4.3 Planning en besluitvorming

De kaderstellende notitie, de uitwerkingsnotitie en de te volgen stappen in de voorbereiding, bouw en opening van het nieuwe zwembad zijn globaal in onderstaande planning opgenomen:

Fase	Periode	Toelichting
Vaststelling kaderstellende notitie	Q 2 2026	De raad stelt de kaders vast voor verdere uitwerking
Uitwerkingsfase	2026	Uitwerken technisch programma van eisen en aanbestedingsdocument
Raadsbesluit uitwerkingsvoorstel (inclusief investeringskrediet)	Eind 2026	Besluit over definitieve realisatie en financiering
Vorbereiding en aanbesteding bouw	2027 – 2028	Technische voorbereiding en aanbestedingsprocedure
Start bouw nieuw zwembad Hoogland	2030	Start uitvoering
Oplevering en ingebruikname	2031/2032	Opening nieuw zwembad en afronding project

4.4 Aandachtspunten

Aandachtspunten

- Tijdens de uitwerkingsfase blijft de raad geïnformeerd over planning, financiën en participatie.
- Afstemming vindt plaats met VV Hoogland, SRO, inwoners/betrokkenen over de tijdelijke gevolgen voor het sportpark en de omgeving.

Risico's en onzekerheden

- **Vertraging** in de planvorming kan leiden tot het langer openhouden van het huidige zwembad, wat extra (investerings)kosten met zich meebrengt.
- **Netcongestie** kan invloed hebben op de planning van de bouw. Aangezien de bouw pas na 2030 wordt voorzien, wordt verwacht dat de huidige beperkingen in het elektriciteitsnet dan zijn opgelost.
- **Onvoorziene omstandigheden** kunnen leiden tot extra kosten, bijvoorbeeld door:
 - o archeologische vondsten;
 - o noodzakelijke sanering van bodemverontreiniging;
 - o nadeelcompensatie (voorheen planschade)
 - o aanpassing van infrastructuur of kabels en leidingen
 - o of aanvullende eisen vanuit de watertoets of explosievenonderzoek.
- **Exploitatiebijdrage aan SRO** kan hoger uitvallen. De exploitatiebijdrage kan hoger uitvallen na aanlevering van de daadwerkelijke aanbidding van SRO door prijsontwikkelingen in personeel, energie en onderhoud.

Bijlage:

1. Opbrengst participatiebijeenkomsten