

# **Consultatienota**

**Structuurvisie Park Randenbroek en omgeving**

# Inhoud

<b>1</b>	<b><i>Inleiding</i></b>	<b>3</b>
1.1	Voorgeschiedenis	3
1.2	Opdracht consultatietraject	4
1.3	Leeswijzer	5
<b>2</b>	<b><i>Methodiek</i></b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b><i>Consultatietraject</i></b>	<b>7</b>
3.1	Bijeenkomsten stedelijke belangenpartijen	7
3.2	Stadsbrede bijeenkomst	7
3.3	Bijeenkomst 17 november 2007	8
3.4	Wandeling 18 januari 2008 en bijeenkomst 19 januari 2008	9
3.5	Bijeenkomst 16 februari 2008	10
3.6	Bijeenkomst 11 maart 2008	10
3.7	Bijeenkomst 7 april 2008	10
<b>4</b>	<b><i>Varianten uit het consultatietraject</i></b>	<b>11</b>
4.1	Deelgebied Park, Beek en Vosheuvel	11
4.2	Deelgebied Elisabeth	11
4.3	Deelgebied Zwembadterrein	12
4.4	Deelgebied Sportvelden & IJsbaanterrein	13
<b>5</b>	<b><i>Financiële analyse</i></b>	<b>15</b>
5.1	Opdracht onafhankelijk planeconoom	15
5.2	Resultaten onafhankelijk planeconoom	15
5.3	Beoordeling budgetneutraliteit ziekenhuislocaties	18
5.4	Groene baten	18
<b>6</b>	<b><i>Toetsing aan de kaders</i></b>	<b>20</b>
6.1	Park, Beek en Vosheuvel	20
6.2	Elisabeth	20
6.3	Zwembadterrein	20
6.4	Sportvelden & IJsbaanterrein	21
6.5	Toetsing aan de financiële kaders	21
	<b><i>Bijlagen Consultatienota Park Randenbroek en omgeving</i></b>	<b>23</b>

# 1 Inleiding

## 1.1 Voorgeschiedenis

De komende jaren moeten er een aantal belangrijke beslissingen worden genomen voor het gebied langs de Heiligenbergerbeek. Om die reden heeft de gemeenteraad al in juni 2000 besloten om een startnotitie op te stellen voor het Park Randenbroek en omgeving. Er was behoefte aan een kader waarmee samenhang in het hele gebied kon worden aangebracht. Verschillende maatschappelijke groeperingen hadden aan de gemeente ook gevraagd om met een samenhangende visie voor het gebied te komen.

Een aantal zaken speelde een rol: het gebruik, beheer en opknappen van het park vraagt om duidelijke uitgangspunten. Het werd duidelijk dat het ziekenhuis uit het plangebied zou verdwijnen. Datzelfde gold ook voor de tennisbanen van Metgensbleek. Het Sportfondsenbad was aan vernieuwing toe, er vraag was naar extra sportvoorzieningen, een skeelerbaan bijvoorbeeld en de sportverenigingen vroegen om meer ruimte.

Wat bedoeld was als startnotitie groeide uit tot een globale structuurvisie. Het agf de gemeente ook een instrument waarmee beter kon worden gereageerd op verschillende ontwikkelingen.

Op basis van een concept globale structuurvisie is in 2001 een breed inspraaktraject gestart. Belangrijkste punten van weerstand waren:

- de verhouding rood-groen op het ziekenhuisterrein;
- de realisatie van een skeelerbaan op het ijsbaanterrein;
- de Heiligenbergerbeek kwam te weinig als drager van het gebied tot uiting.

De gemeenteraadsverkiezingen van 2002 en de genoemde weerstand legden het proces tijdelijk stil. Besluitvorming over de ziekenhuislocaties (september 2004) en het Sportfondsenbad (juni 2005) trokken het proces weer vlot. Er werd besloten om zowel het zwembad als het ziekenhuis uit het plangebied te verplaatsen.

In februari 2006 is de Structuurvisie 'Een beekdal in de stad' door het college vastgesteld met de intentie om met deze visie een breed inspraaktraject te starten. Om verschillende redenen is deze visie niet door de gemeenteraad vastgesteld en ter inzage gelegd. Deze redenen waren onder andere:

- de politieke en maatschappelijke wens om het aantal woningen op de locatie Elisabeth nader te onderzoeken;
- de zoektocht naar dekkingsmiddelen voor de maatregelen uit de visie;
- de behoefte om belanghebbenden al voor het starten van een formeel inspraaktraject te betrekken bij de ontwikkeling van een visie;
- de vragen (moties) van een aantal raadsfracties om ook andere woningbouwlocaties in het plangebied te onderzoeken.

### *Vastgestelde bestuurlijke kaders*

Juni 2000	<b>Besluit gemeenteraad</b> Startnotitie Park Randenbroek en omgeving
Maart 2001	Breed inspraaktraject
Februari 2002	Aangepaste Structuurvisie met reactienota aan raadscommissie voorgelegd (niet vastgesteld)
Najaar 2002	College stelt stappenplan vast voor (financiële) strategie: Metgensbleek aangekocht met ISV subsidie
Maart 2004	<b>Besluit gemeenteraad</b> Groen-Blauwe Structuur
September 2004	<b>Besluit gemeenteraad</b> aankoop Maatweg en verwerving ziekenhuislocaties Elisabeth en Lichtenberg. Uitgangspunt is budgetneutrale ontwikkeling drie locaties gezamenlijk, discussie Elisabeth 400 appartementen
Februari 2005	Presentatie modellen Khandekar ziekenhuislocaties Twee modellen Elisabeth: 252 appartementen of 182 appartementen en 43 grondgebonden woningen
April 2005	<b>Besluit gemeenteraad</b> bewonersmodel Lichtenberg + derde model Elisabeth
Juni 2005	<b>Besluit gemeenteraad</b> verplaatsing Sportfondsenbad naar de Hogewegzone: ontwikkeling dekt minimaal sloop- en saneringskosten
Zomer 2005	<b>Opdracht gemeenteraad:</b> opstellen Structuurvisie Park Randenbroek en omgeving in nauwe samenhang met de locaties Elisabeth en Sportfondsenbad
November 2005	<b>Besluit gemeenteraad:</b> deel boekwaarde Sportfondsenbad op locatie dekken ten gunste van kunstijsbaan Vathorst
Februari 2006	<b>Besluit college</b> Structuurvisie Park Randenbroek en omgeving vastgesteld. Locatie Elisabeth 300 appartementen en sportfondsenbad ca. 60 woningen
Februari 2006	<b>Besluit gemeenteraad</b> Motie verkeersveiligheid Vosheuvel, project met prioriteit opstarten
Januari 2007	<b>Peiling gemeenteraad</b> Instemming met voorkeursmodel college ter uitvoering van motie verkeersveiligheid Vosheuvel
April 2007	<b>Besluit gemeenteraad</b> Vaststelling proces en participatievoorstel

### **1.2 Opdracht consultatietraject**

Op 24 april 2007 is door de gemeenteraad het participatievoorstel vastgesteld. Dit voorstel vormt de opdracht van het hieronder beschreven participatietraject. De belangrijkste onderdelen uit de opdracht van de raad zijn:

- Als vorm van participatie wordt gekozen voor het consultatiemodel. Dit model gaat uit van het samen met belanghebbenden vormgeven van het beleid. In het raadsvoorstel wordt de werkwijze van het consultatietraject beschreven.
- Het vaststellen van de inhoudelijke kaders voor de participatie. In de bijlagen van deze consultatienota zijn de kaders opgenomen. Door de landschapsarchitect zijn deze kaders ruimtelijk verbeeld.
- Het 'rood' in het plangebied blijft geconcentreerd op twee locaties. Woningbouw vindt alleen plaats op de terreinen van het ziekenhuis en het sportfondsenbad.

Bij het raadsbesluit is door de gemeenteraad een amendement aangenomen. De raad stemt in met de inhoudelijke kaders van de Structuurvisie als uitgangspunt bij het participatieproces. Afgesproken wordt dat:

- Alle varianten die uit het participatieproces naar voren komen door een onafhankelijk planeconomisch bureau worden doorgerekend en in beeld wordt gebracht of de varianten voldoen aan de budgetneutraliteit;
- De varianten en de uitkomsten van de doorrekening worden voorgelegd aan de raad als onderdeel van de vaststelling van de Structuurvisie Park Randenbroek en omgeving;
- In deze rapportage onder andere aandacht is voor de mate van groene invulling, de aantallen woningen, de mix van woningtypen naar doelgroepen en de stedenbouwkundige invulling;
- De zoektocht naar externe subsidies / geldstromen door moet blijven gaan en mogelijke, nu nog onbekende financieringsmogelijkheden aangereikt kunnen worden.

Als bijlage 1 zijn de kaders en de door landschapsarchitectenbureau Van Empelen en Van Aalderen opgestelde verbeelding hiervan opgenomen.

### **1.3 Leeswijzer**

Op basis van het raadsbesluit is gestart met het consultatietraject Park Randenbroek en omgeving. In het volgende hoofdstuk wordt de toegepaste methodiek beschreven. Hoofdstuk 3 bevat een korte samenvatting van het consultatietraject. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de varianten als uitkomst van het consultatietraject beschreven. In hoofdstuk 5 worden de financiële aspecten besproken. Hoofdstuk 6 bestaat uit een beoordeling van de varianten aan de hand van de door de gemeenteraad vastgestelde kaders. Deze consultatienota eindigt in hoofdstuk 7 met een concluderende samenvatting.

## 2 Methodiek

Tijdens het consultatietraject is gewerkt met de methode van de Werkbank Ruimtelijke Kwaliteit. Deze methodiek is ontwikkeld door Habiforum, Kennisinstituut voor vernieuwend ruimtegebruik. Het biedt een hulpmiddel om ruimtelijke kwaliteit grijpbaar en bespreekbaar te maken. Vanuit de (gewenste) ruimtelijke kwaliteit kunnen vervolgens streefbeelden en tenslotte toekomstscenario's worden opgesteld.

Tijdens het consultatietraject zijn de volgende stappen gezet om te komen tot toekomstscenario's voor het Heiligenbergerbeekdal:

- In een matrix zijn de huidige en toekomstige kwaliteiten van het beekdal benoemd. Dit levert voor elke groep vier kwaliteitsprofielen op: een cultureel, sociaal, ecologisch en economisch profiel. Vervolgens zijn de meest belangrijke en meest kwetsbare kwaliteitsthema's benoemd (prioritering).
- Per deelgebied is voor ieder kwaliteitsprofiel op een kaart aangegeven welke kwaliteiten er op dit moment aanwezig zijn. Daarna is op een andere kaart aangegeven welke kwaliteiten er in de toekomst (situatie 2020) in het gebied moeten zijn. In deze wensbeelden is nog geen rekening gehouden met conflicterende ruimteclaims. Alle wensen zijn ingetekend.
- In de laatste stap zijn per deelgebied de wensen en mogelijkheden samengevoegd in één of meerdere toekomstscenario's. Deze toekomstscenario's zijn de varianten die uiteindelijk door een onafhankelijk planeconoom zijn beoordeeld op hun financiële haalbaarheid en de mate waarin zij voldoen aan de door de raad gestelde financiële kaders.

Meer informatie over de Werkbank Ruimtelijke Kwaliteit is te vinden op <http://werkbank.habiforum.nl>.

### **3 Consultatietraject**

Nadat de gemeenteraad op 24 april 2007 het voorstel 'Structuurvisie Park Randenbroek e.o.: proces en participatie' had vastgesteld, is het consultatietraject gestart. In dit hoofdstuk worden de inhoud en resultaat van de bijeenkomsten beschreven.

#### **3.1 Bijeenkomsten stedelijke belangenpartijen**

De structuurvisie gaat uit van een stadsbrede betekenis van het Heiligenbergerbeekdal. Om die reden is op 3 juli 2007 gestart met een bijeenkomst voor belangenvertegenwoordigers op stedelijk niveau.

De bijeenkomst had als tweeledig doel:

- Een duidelijke toelichting te geven op het belang van visievorming voor het beekdal; welke uitgangspunten worden er gehanteerd, hoe komt het consultatietraject eruit te zien en wat is de rol/de positie van de stedelijke belangenvertegenwoordigers in het proces.
- De mogelijkheid te bieden om vragen te stellen en opmerkingen te maken over de toekomst van het beekdalgebied en de door de raad vastgestelde kaders.

Voor deze bijeenkomst waren uitgenodigd: de Amersfoortse Sportfederatie, de NV SRO, het Utrechts Landschap, de SGLA, de Stichting Heiligenbergerbeekdal, de gemeente Leusden, het waterschap, de provincie, Veilig Verkeer Nederland, de Fietsersbond, Hestia en de Vereniging Huurdersbelangen.

Het verslag van deze avond is als bijlage 2 opgenomen.

Naar aanleiding van de resultaten van de eerste bijeenkomst is op 19 september 2007 een tweede avond georganiseerd. Tijdens deze avond is gesproken over de gekozen methodiek (de Werkbank Ruimtelijke Kwaliteit) en de presentatie op de stadsbrede informatiebijeenkomst die voor 1 november stond gepland. De belangenpartijen drongen aan op een zo open mogelijk consultatietraject. Het eerder genoemde amendement dat door de gemeenteraad werd aangenomen, bood die ruimte ook.

Het verslag van 19 september 2007 is ook als bijlage opgenomen.

#### **3.2 Stadsbrede bijeenkomst**

Op 1 november vond de officiële start van het consultatietraject plaats in de vorm van een stadsbrede informatieavond. Voorafgaand aan deze bijeenkomst kreeg de gemeente van het Utrechts Landschap een ooievaarsnest aangeboden. Met de schenking van het ooievaarsnest wilde het Utrechts Landschap benadrukken dat zij het volste vertrouwen heeft in het resultaat van het proces: een prachtig, groen gebied voor iedereen, waar ook de ooievaar zich thuis zal voelen.

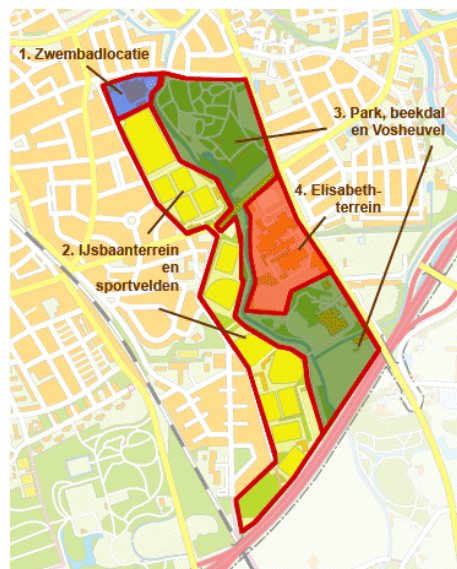


De belangstelling tijdens de informatieavond in de voetbalkantine van CJVV was groot. Na een welkom van wethouder Van Daalen werden meer dan honderd belangstellenden geïnformeerd over waarom een toekomstvisie voor het gebied zo belangrijk is en op welke manier de gemeente deze visie met bewoners en andere belanghebbenden wil opstellen. Landschapsarchitect Roel van Aalderen gaf een toelichting op de kenmerken van het gebied en de uitgangspunten die door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

Na de pauze konden geïnteresseerde aanwezigen zich aanmelden als deelnemer voor één van de vier deelgebieden in het consultatietraject

1. Zwembadterrein
2. Sportvelden & Ijsbaanterrein
3. Park, Beek & Vosheuvel
4. Elisabeth

In elke groep zijn circa 12 tot 16 bewoners, gebruikers en belanghebbenden vertegenwoordigd.



### 3.3 Bijeenkomst 17 november 2007

Op zaterdagochtend 17 november 2008 kwamen de ruim vijftig deelnemers aan het consultatietraject naar scholencomplex De Vosheuvel. Na een inleiding door de projectleider, gaf adviseur Peter Dauvellier een uitleg over de Werkbank Ruimtelijke Kwaliteit.

In de vier groepen werden voor het gehele gebied de huidige en toekomstige kwaliteiten in kaart gebracht. De kwaliteiten werden ingedeeld aan de hand van vier profielen (cultureel, ecologisch, sociaal en economisch). De wens van de gemeente om er vanaf het begin een gezamenlijk proces van te maken stuitte op verzet bij een groot aantal aanwezigen. Uiteindelijk werd besloten dat de leden van de ambtelijke projectgroep wel mee zouden doen met het benoemen van (gewenste) kwaliteiten, maar dat alleen de participanten zouden prioriteren. De resultaten van deze bijeenkomsten zijn als bijlage 4 opgenomen.





### 3.4 Wandeling 18 januari 2008 en bijeenkomst 19 januari 2008

Het nieuwe jaar werd begonnen met een wandeling door het plangebied.



Een dag later, op zaterdag 19 januari 2008, vond de tweede consultatiebijeenkomst plaats. De kwaliteiten die tijdens de eerste bijeenkomst voor het hele gebied waren benoemd, werden nu voor het eigen deelgebied ingetekend. Vervolgens is er per profiel een inventarisatie gemaakt van huidige en in de toekomst gewenste kwaliteiten. In het geval van conflicterende kwaliteiten of bij het ontbreken van consensus konden meerdere kwaliteiten worden benoemd. Uiteindelijk zijn er per deelgebied acht kaarten gemaakt.



Na het in kaart brengen van de huidige en toekomstige kwaliteiten in het gebied boog iedere werkgroep zich over de volgende drie vragen:

- Zijn de toekomstige wensen/vragen/kansen te combineren met elkaar of zijn er spanningen of dilemma's?
- Welke consequenties hebben bepaalde wensen/kansen voor andere deelgebieden? Op welke punten is afstemming met andere deelgebieden nodig?
- Hoe verhouden de wensen/kansen en spanningen/dilemma's zich met de kaders die zijn vastgesteld door de gemeenteraad?

Niet iedere groep had voldoende tijd om alle vragen even uitgebreid te behandelen.

Aan het eind van de bijeenkomst kregen de deelnemers de gelegenheid om informeel kennis te nemen van de resultaten van de verschillende groepen en met elkaar het gesprek aan te gaan.



### **3.5 Bijeenkomst 16 februari 2008**

Tijdens de derde bijeenkomst werd de deelnemers gevraagd om de huidige en toekomstige kwaliteiten samen te voegen tot integrale inrichtingsvoorstellen per deelgebied. Het was mogelijk om per deelgebied meerdere varianten te maken. De varianten zijn door iedere werkgroep getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde kaders. De resultaten van deze bijeenkomst zijn de varianten zoals die in hoofdstuk 4 worden beschreven en die door de onafhankelijke planeconoom zijn doorgerekend. De varianten zijn als bijlage 5 opgenomen.

### **3.6 Bijeenkomst 11 maart 2008**

Tijdens een bijzondere projectgroepvergadering op 11 maart 2008 werden de varianten in elkaar geschoven tot een voorstel voor het hele gebied. Dit gebeurde in aanwezigheid van een afvaardiging van de consultatiegroep. Over de mate van bebouwing, behoud van zichtlijnen en de economische waarde van groen werd stevig gedebatteerd. Toch bleek er ook over veel zaken gemeenschappelijk te worden gedacht.

Unaniem werd de middag als constructief beoordeeld.

### **3.7 Bijeenkomst 7 april 2008**

Met een pleidooi van de ruim 30 aanwezigen aan de gemeente om een groen gebaar te maken naar de toekomst, werd het consultatietraject op maandagavond 7 april 2008 afgesloten. Tijdens de avond kregen de aanwezige deelnemers van de consultatiegroepen de gelegenheid om de resultaten per deelgebied met elkaar te delen.

Resultaten die door de aanwezige planeconoom Boudewijn Sanders van Oranjewoud een financiële vertaling kregen. Landschapsarchitect Willem Oxener liet de aanwezigen zien hoe de verschillende varianten tijdens de schakelmiddag in elkaar waren geschoven tot één basisvariant. Uit zijn presentatie bleek dat er naast de in 1.6 genoemde visieverschillen geen verschil van mening bestaat als het gaat om het streven naar eenheid in het park, het leggen van verbindingen tussen de aanliggende wijken, de openbare toegankelijkheid en een landschappelijke inrichting

Verantwoordelijk wethouder Van Daalen was de hele avond aanwezig. Hij sprak zijn waardering uit voor de inzet van de participanten en alle (vrije) tijd en energie die zij in dit proces hebben gestopt. Hij zei blij te zijn met de creatieve oplossingen die het proces heeft opgeleverd, maar constateerde ook dat een aantal van de aangedragen varianten niet passen in de door gemeenteraad vastgestelde kaders.

## 4 Varianten uit het consultatietraject

Iedere werkgroep heeft voor het eigen deelgebied een of meerdere varianten opgesteld. In dit hoofdstuk worden de varianten beschreven. In bijlage 8 is een uitgebreidere beschrijving van de varianten opgenomen.

### 4.1 Deelgebied Park, Beek en Vosheuvel

De werkgroep Park, Beek en Vosheuvel heeft één basismodel opgesteld. In de detailuitwerking zijn meerdere varianten mogelijk.

De kenmerken van het basismodel zijn:

- De beek als drager met een rijker en beter milieu. Ecologie is ondersteunend aan de totale beleving.
- Bij de stuw komt een vistrap.
- Verbeteren / vergroten van de waterstructuur. Het terugbrengen van een sloot vanuit het gebied Zwarteweg.
- Voor het gehele gebied moet een beheerplan worden opgesteld.
- Verbeteren contact / verbinding met Leusden en Nimmerdor, voor zowel mens als dier.
- Aandacht voor de cultuurhistorische betekenis van de Zwarteweg.
- Grootschalig wonen is niet wenselijk. Woningbouw kan van toegevoegde waarde zijn en aan de sociale veiligheid.
- Bij de ingangen van het park kunnen (bescheiden) gebouwen komen met een woon- of culturele functie.



### 4.2 Deelgebied Elisabeth

Door de werkgroep Elisabeth is slechts één variant opgesteld. Een groene variant met natte natuur langs de beek en droge natuur verder weg van de beek. De variant kent geen bebouwing. Deze variant heeft verder de volgende kenmerken:

- Geen doorgaande fietsverbinding door het Elisabethterrein.
- Eventueel kleinschalige musea gekoppeld aan een (regionaal) cultureel landgoedlint, met de beek als drager
- De schoorsteen bij het ziekenhuis wordt een barbecueplek en krijgt daarmee de functie van een ontmoetingsplaats.





### 4.3 Deelgebied Zwembadterrein

De werkgroep Zwembadterrein heeft drie varianten bedacht. Een variant met een multifunctioneel gebouw (Z1), een met woningbouw (Z2) en een met een grand café (Z3). Hieronder worden per variant de kenmerken genoemd.

#### Variant 'multifunctioneel gebouw' (Z1):

- Op de locatie van het zwembad komt een gebouw met meerdere mogelijke functies, zoals naschoolse opvang, café, sportactiviteiten of een buurtcentrum.
- In het nieuwe gebouw kan de gymzaal met het clubgebouw worden geïntegreerd.
- De dahliatuin wordt langwerpiger.
- Het gebied krijgt een parkachtige inrichting.
- Mogelijke subvariant is als aan het gebouw op beperkte schaal woningen worden toegevoegd. Een meerderheid van de werkgroep is hier tegen omdat dit ten koste gaat van de openbaarheid van het gebied.



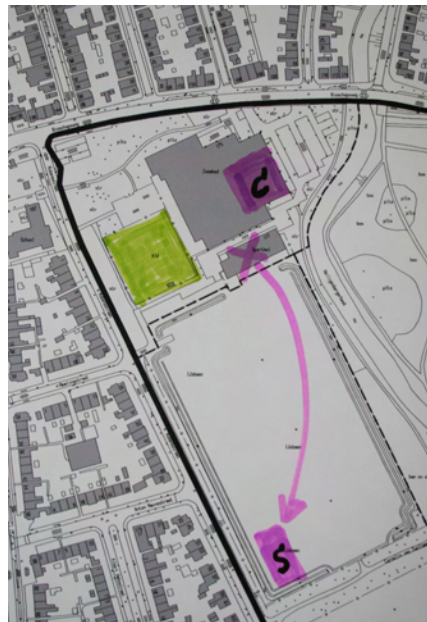
#### Variant 'Wonen' (Z2):

- Op het terrein komen enkele appartementencomplexen. Bij voorkeur zo min mogelijk woningen. Referentie zijn de complexen aan de Blekerssingel.
- De gymzaal wordt 'groen' ingepakt.
- Het terrein wordt parkachtig ingericht. De dahliatuin wordt verplaatst binnen het deelgebied.



#### Variant 'Grand Café' (Z3):

- Er komt een grand café met terras.
- De dahliatuin blijft in de huidige vorm gehandhaafd.
- Het clubgebouw van AIJV wordt verplaatst naar bijvoorbeeld het ijsbaanterrein (inclusief of exclusief de functie gymzaal). De precieze locatie staat nog open.
- Het terrein krijgt een parkachtige inrichting.



#### 4.4 Deelgebied Sportvelden & IJsbaanterrein

Voor de sportvelden is een basisstramien bedacht, waarin de uitgangspunten voor de varianten zijn benoemd. Dit basisstramien wordt aangeduid met S0 en geldt voor alle varianten.

De basisuitgangspunten zijn:

- Groene afscheidingen van de sportvelden met aandacht voor toegankelijkheid en doorgangen in het gebied (hekkens moeten inpasbaar zijn).
- Zo optimaal mogelijk benutten van sportvelden.
- Meerdere oversteekplaatsen over de beek richting sportvelden.
- Verbinding onder de A28 voor recreatie en ecologie.
- Verbetering oversteekbaarheid Gasthuislaan.
- Bij toename verkeersdruk (bebouwing, sport, Kersenbaan) maatregelen nemen op de Gasthuislaan
- Aandacht voor parkeerdruk.
- Het gebied is bestemd voor sport, natuur en spel/recreatie. Geen evenementen, behalve wanneer die passen bij de thema's sport, natuur of spel en mits er geen onherstelbare schade aan het gebied wordt toegebracht.
- Aandacht voor sociale veiligheid.

Naast de basisuitgangspunten zijn door de werkgroep Sportvelden & IJsbaanterrein drie varianten bedacht.

*Variant 'Beekdal'(S1):*

- IJsbaanterrein handhaven zoals het nu is of een stadspark op het ijsbaanterrein. Geen skeelerbaan.
- Toegang tot het stadspark via het zwembadterrein.
- Gymzaalfunctie handhaven, maar niet te dicht bij de beek.
- Geen uitbreiding sportvelden, capaciteitsdruk op eigen gebied oplossen (respecteren sport, maar geen uitbreiding).
- Multigebruik tussen sportvelden, maar kunstgras beperkt toepassen.
- Gebied meer toegankelijk maken.
- Als er sport verdwijnt, dan dat deel van het gebied teruggeven aan de natuur.
- Aandacht voor groene en ecologische verbindingen.



*Variant 'Ijsbaan' (S2):*

- Op het huidige ijsbaanterrein aan de Rubenslaan komt een natuurijsbaan en een aparte combibaan (ijs- en skeelerbaan).
- Beide voetbalverenigingen krijgen er een extra veld bij: CJVV het voormalige VV VOP veld en AFC Quick een extra veld op het huidige terrein van de volkstuinvereniging.
- De volkstuinvereniging verhuist naar het terrein van de caravanopslag. De volkstuinvereniging is tegen deze verhuizing en wil op de huidige locatie blijven.
- De parkeerplaats van het ziekenhuis op de westoever blijft gehandhaafd.



*Variant 'voetbal' (S3):*

- Op het huidige ijsbaanterrein komt een nieuw veld voor CJVV; het overige deel wordt toegevoegd aan het park.
- Op het voormalige VV VOP-veld komt een gecombineerde ijs- en skeelerbaan. Daarnaast komt er een natuurijsbaan met in het midden een honkbalveld. Hier moet dan een nieuw clubgebouw komen voor AIJV.
- Het clubgebouw van AIJV wordt verplaatst naar het terrein van de naschoolse opvang aan de Lambert Heijncsstraat (samenvoegen).
- De volkstuinvereniging verhuist naar het terrein van de caravanopslag. De volkstuinvereniging is tegen deze verhuizing en wil op de huidige locatie blijven.
- De huidige plek van de volkstuinten wordt gebruikt door de sport (voetbal en honk/softbal).
- De parkeerplaats van het ziekenhuis op de westoever blijft gehandhaafd.



## 5 Financiële analyse

### 5.1 Opdracht onafhankelijk planeconoom

De financiële haalbaarheid en budgetneutraliteit zijn randvoorwaarden en belangrijke beoordelingscriteria. Om die reden heeft de gemeenteraad besloten om de financiële haalbaarheid van de varianten door te laten rekenen door een onafhankelijke planeconoom. De consultatiegroep is betrokken geweest bij de opdrachtverstrekking en het uiteindelijke advies. Een afvaardiging van twee leden bracht de oorspronkelijke groslijst terug tot drie bureaus en bracht advies uit over de drie ingediende offertes. Dit advies is overgenomen, waarmee Oranjewoud de opdracht heeft gekregen.

Om zijn werk goed te kunnen doen heeft de onafhankelijk planeconoom inzage gekregen in vertrouwelijke gegevens van de gemeente. Deze gegevens zijn niet openbaar om de onderhandelingspositie van de gemeente niet te schaden. Vanwege zijn onafhankelijke rol heeft de planeconoom gebruik gemaakt van zijn eigen parameters en kengetallen en deze gegevens van de gemeente niet ingezien.

### 5.2 Resultaten onafhankelijk planeconoom

#### *Methode*

De onafhankelijk planeconoom heeft op hoofdlijnen een grondexploitatie voor de varianten opgesteld. Er is hierbij sprake van een quickscan en niet van een uitgebreide studie. Dit past ook bij de status van de varianten, die nog vrij globaal is.

Bij de berekeningen is gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- Resultaten derde bijeenkomst consultatietraject 16 februari 2008 (zie bijlage 5);
- Structuurvisie Park Randenbroek e.o (februari 2006);
- Hoeveelhedenstaat DHV (opgesteld op basis van de Structuurvisie van februari 2006);
- Exploitatietafel met oppervlakten van DHV (februari 2006);
- Handreiking maatschappelijke kosten-baten analyse projecten Nota Ruimtebudget (Min. VROM);
- Boek "Het geld groeit op onze Heuvelrug" (Tom Bade en Olivier van der Schroeff, Triple E);
- Memo "Indicatieve parkeerbehoefte" 27-03-2008.

De planeconoom is ook aanwezig geweest bij de schakelmiddag van 11 maart 2008 (zie paragraaf 3.6).

Bij het opstellen van een grondexploitatie worden de volgende stappen uitgevoerd:

1. Vaststellen van de plangrens per deelgebied;
2. Per deelgebied oppervlakten bepalen;
3. Kosten per deelgebied ramen (van eventuele verwerving tot en met terreinafwerking);
4. Opbrengsten per deelgebied ramen (grondwaarden vastgoed);
5. Faseren in de tijd (rente, inflatie, NCW<sup>1</sup>);
6. Vastleggen van de resultaten per deelgebied.

---

<sup>1</sup> De Netto Contante Waarde (NCW) is een middel om uitgaven en inkomsten gedaan of ontvangen op verschillende tijdstippen met elkaar te vergelijken.

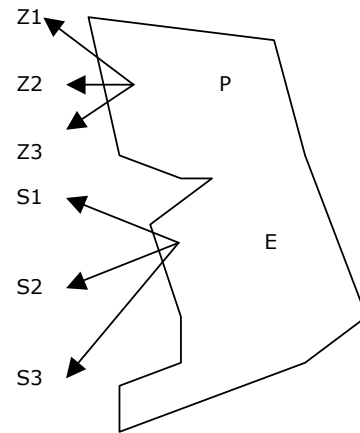
### *Deelgebieden en varianten*

In het consultatietraject zijn vier deelgebieden onderscheiden:

1. Park, Beek & Vosheuvel (P)
2. Elisabeth (E)
3. Zwembad (Z)
4. Sportvelden & IJsbaanterrein (S)

Uit het consultatietraject zijn act varianten gekomen en één subvariant:

- Voor zowel het deelgebied Park, Beek & Vosheuvel, als voor het deelgebied Elisabeth is één variant opgesteld;
- Voor het zwembadterrein zijn drie varianten en een subvariant opgesteld:
  - Multifunctioneel gebouw (2.500 m<sup>2</sup> b.v.o.): Z1. Mogelijke subvariant is om enkele woningen toe te voegen aan het gebouw (Z1a).
  - Wonen (2 gebouwen van elk 16 appartementen): Z2
  - Horeca (grand café (500 m<sup>2</sup> b.v.o. + 225 m<sup>2</sup> terras): Z3
- Het deelgebied Sportvelden & IJsbaanterrein kent ook drie varianten:
  - Beekdal: S1
  - IJsbaan: S2
  - Voetbal: S3



### *Uitgangspunten berekeningen*

Per deelgebied is geïnventariseerd wat de voorgestelde maatregelen zijn. De varianten uit de derde bijeenkomst en de hoeveelhedenstaat die hoort bij de Structuurvisie dienden als basis.

De hoeveelheden (oppervlaktes) zijn geactualiseerd naar de varianten en opgemeten van de topografische kaart (1:2.500). Aan de hand van normen en kengetallen zijn de eenheidsprijzen bepaald. Voor de grondopbrengsten is een globale residuele grondwaardeberekening gemaakt.

Mogelijke opbrengsten in de vorm van subsidies zijn niet meegenomen. Alleen voor specifieke maatregelen zijn er subsidiemogelijkheden (bijvoorbeeld versterking van de economie of toename van het toerisme). De ervaring leert dat kosten ook niet voor 100% gesubsidieerd worden, maar voor bijvoorbeeld 20 of 30% van de werkelijke kosten van die specifieke maatregelen waarvoor een dergelijke subsidie bedoeld is.

Provincie en Waterschap zijn wellicht bereid bij te dragen, wanneer zij overtuigd kunnen worden dat de maatregelen iets toevoegt aan hun specifieke activiteiten.



### Resultaten

In onderstaand overzicht zijn per deelgebied de investeringen weergegeven. Hierbij is rekening gehouden met eventuele opbrengsten. De doorrekening is gebaseerd op de huidige globale uitwerking van de varianten.

Varianten	Benodigde investering
Park, Beek en Vosheuvel (P)	7 miljoen euro
Elisabeth (E)	18 miljoen euro
Zwembad	
• Multifunctioneel gebouw (Z1)	• 5 miljoen euro
• Multifunctioneel gebouw incl. wonen (Z1a)	• 5 miljoen euro
• Wonen (Z2)	• 2 miljoen euro
• Grand Cafe (Z3)	• 5 miljoen euro
Sportvelden & IJsbaanterrein	
• Beekdal (S1)	• 2,7 miljoen euro
• IJsbaan (S2)	• 2,7 miljoen euro
• Voetbal (S3)	• 3,4 miljoen euro

- Afhankelijk van de variant die wordt gekozen voor de deelgebieden Sportvelden & IJsbaanterrein en Zwembadterrein ligt het totale te investeren bedrag tussen de ca. € 29,7 miljoen en € 33,4 miljoen.
- De kosten voor het deelgebied Elisabeth omvatten ruim de helft van de totale investering.
- Het eindbedrag van de totale investering wordt voor ca. 70% bepaald door:
  - verwerving en sloop ziekenhuis
  - boekwaarde en sloop zwembad
  - het verwerven van de caravanstalling
- De kosten voor het verwerven van de caravanstalling zijn opgenomen bij deelgebied Park, Beek & Vosheuvel. Deze kosten zijn *niet* nogmaals opgenomen bij de varianten S2 en S3. Bij deze varianten wordt het terrein van de caravanstalling gebruikt voor de herhuisvesting van de volkstuinvereniging en dus niet voor een ecologische inrichting.
- Bij het zwembadterrein is uitgegaan van ondergronds parkeren. Bij parkeren op maaiveld liggen de kosten ongeveer € 1 miljoen lager.
- De variant Voetbal (S3) is vooral duurder door de aanleg van een combibaan en een natuurisbaan op een honkbalveld.

### Kanttelingen bij de resultaten van Oranjewoud

De gemeentelijke planeconoom heeft de berekeningen van Oranjewoud geanalyseerd en vergeleken met de kostenberekeningen zoals die eerder zijn uitgevoerd. Er worden een paar kanttekeningen geplaatst die mogelijk nog van invloed zijn op de uiteindelijke investeringskosten:

- In bovenstaande cijfers is rekening gehouden met een opbrengst van € 2 miljoen uit de ontwikkeling van het Amersfoort Vernieuwt project 'Zwarteweg' / de driehoek.
- In de verschillende varianten zijn in totaal vier mogelijke horecagelegenheden opgenomen. De vraag is in welke mate horeca in dit gebied exploitabel is.
- De investeringen in gebouwen waar één of meerdere gemeentelijke functies worden gevestigd, zijn niet meegenomen.
- Er is gerekend met grondopbrengsten bij herontwikkeling van percelen die eigendom zijn van de gemeente en dat ook blijven.
- De verwerving van de grond van de caravanstalling is in de kostenberekening opgenomen. Eventuele verplaatsingskosten van het bedrijf zijn buiten beschouwing gelaten. Verplaatsing is een forse kostenpost.

### **5.3 Beoordeling budgetneutraliteit ziekenhuislocaties**

De ontwikkeling van locatie Elisabeth hangt nauw samen met die van de andere twee ziekenhuislocaties, Kop van Schothorst en Lichtenberg. Dit betekent dat de uiteindelijke resultaten voor die locaties van invloed zijn op de benodigde opbrengsten op de Elisabethlocatie.

Om te voldoen aan deze budgetneutraliteit is als kader een bouwprogramma van 300 appartementen voor de locatie Elisabeth meegegeven. Uit de berekeningen van de onafhankelijk planeconoom blijkt dit een moeizame opgave en wordt een tekort voorzien.

### **5.4 Groene baten**

Tijdens het consultatietraject is door de deelnemers verschillende keren gerefereerd aan 'de economische waarde van groen'. Zij doelden hiermee onder meer op het werk van Tom Bade van het kenniscentrum Triple E. Bade stelt dat de aanwezigheid van groene ruimte leidt tot verschillende economische baten. Verschillende deelnemers zagen hierin ook een oplossing voor de budgetneutraliteit.

Binnen verschillende overheden en maatschappelijke organisaties is er steeds meer aandacht voor de waarde van groen. Zo geeft het ministerie van LNV in samenwerking met VROM, WWI, steden, provincies en maatschappelijke organisaties, vorm aan het programma 'Groen en de Stad'.

Volgens het Programma "Groen en de Stad" levert groen het volgende op<sup>1</sup>:

- **Gezondheid:** Groen biedt ontspanning en verlaagt stress. Slim ingerichte, groene wijken zorgen ervoor dat bewoners meer bewegen. Beplanting kan helpen tegen fijnstof en kan de luchtkwaliteit van de stedelijke omgeving verbeteren.
- **Leefbaarheid:** Parken en recreatiegebieden bieden ontmoetingsplekken voor buurtbewoners. Samen met stadsbewoners werken aan openbaar groen in hun eigen omgeving draagt bij aan onderling contact en sociale cohesie in de buurt.
- **Economie:** Groen rondom huizen verbetert de kwaliteit van de wijk en verhoogt de waarde van de woningen. Groen zorgt voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor kennisintensieve en internationale bedrijven, die op hun buurt weer andere bedrijvigheid aan zich binden voor zowel hogere als lagere inkomens.
- **Milieu:** Bomen en planten zetten CO<sub>2</sub> om in zuurstof.<sup>2</sup> Groen dempt op warme dagen de temperatuur in de stad en verbetert daarmee het stadsklimaat. Een groene omgeving verhoogt de waterbergingscapaciteit, belangrijk in tijden van overvloedige regenval. Planten op daken verbeteren de isolatie en verminderen het energieverbruik. Groen kan geluidsoverlast verminderen, helpt tegen verdroging van de bodem en filtert regenwater dat terechtkomt in grachten, singels en sloten.
- **Stad en land:** Natuur maakt de leefomgeving mooier en prettiger en biedt onderdak aan vogels en andere dieren. Een groene verbinding met groene gebieden nabij de stad verbetert het landschap en voorkomt verrommeling van

---

<sup>1</sup> Bron: Brosens, M. en M. Woestenburger (Programma Groen en de Stad), *De waarde van groen*, 17 april 2008

<sup>2</sup> Bomen halen CO<sub>2</sub> uit de lucht en geven zuurstof terug. De mate waarin ze dit broeikasgas vastleggen, is niet de hele levensduur gelijk. Zodra ze volgroeid zijn, nemen ze netto vrijwel geen CO<sub>2</sub> meer op, maar zijn ze een opslagplaats geworden voor CO<sub>2</sub>.

Bosaanplant als vorm van klimaatcompensatie heeft voor- en nadelen. Voordeel is dat bosaanplant en -beheer kan bijdragen aan werkgelegenheid voor lokale bevolking en aan verbetering van de biodiversiteit. Maar als bomen dood gaan, worden gekapt of door brand worden verwoest, komt de opgeslagen CO<sub>2</sub> weer in de lucht. De opslag van CO<sub>2</sub> in bomen is dus per definitie tijdelijk en dat is als een nadeel te beschouwen. Daarom zorgen veel aanbieders van klimaatcompensatie ervoor dat bomen worden vervangen wanneer ze zijn uitgegroeid. (bron: [www.milieucentraal.nl](http://www.milieucentraal.nl))

de ruimtelijke omgeving. Wandel- en fietsroutes lopen dóór en nieuwe woonwijken krijgen een karakter dat past bij de streek.

De gemeente Amersfoort onderkent de waarde van het groen. Het beleid voor parken, bossen, beken en kanalen is vastgelegd in de Visie Groen-Blauwe Structuur (2005). Op basis van deze visie wordt een aanzienlijke investering gedaan in het groen in de stad.

De Structuurvisie Park Randenbroek en omgeving maakt deel uit van de Groen-Blauwe Structuur. De doelstellingen van de structuurvisie, zoals ook verwoord in de kaders voor het consultatietraject (zie bijlage 1), tonen veel overeenkomsten met de hiervoor genoemde waardevolle eigenschappen van groen.

Dat groen waardevol is en bepaalde baten heeft, staat niet ter discussie. Maar in hoeverre kan de gemeente de groene baten in daadwerkelijk geld omzetten ten einde dekking te krijgen voor de maatregelen? Met andere woorden kan door het Elisabethterrein onbebouwd te laten, baten worden gegenereerd waarmee voldaan kan worden aan de voorwaarde van budgetneutraliteit?

De gedachte hierbij is dat groen bij woningen de waarde van die woningen verhoogt. Dit leidt tot een hogere WOZ-waarde, waardoor de gemeente een hogere OZB-belasting ontvangt. Dit geld zou dan ingezet kunnen worden ten behoeve van de budgetneutraliteit.

Bij deze gedachte moeten echter een paar kanttekeningen geplaatst worden:

- Door Oranjewoud is een vingeroefening gedaan naar wat het onbebouwd laten van het Elisabethterrein voor extra OZB zou kunnen opleveren. Hieruit bleek dat de opbrengst erg gering zou zijn.<sup>1</sup>
- Verwacht mag worden dat veel huizenbezitters bezwaar zullen maken tegen een stijging van de WOZ-waarde om deze reden.
- Een onbebouwd Elisabethterrein leidt tot hogere beheer- en onderhoudskosten.<sup>2</sup>
- Vanwege renteverlies over de verwerving-, sloop- en inrichtingskosten van het terrein zal daarnaast het tekort oplopen.

---

<sup>1</sup> Uitgegaan werd dat de woningen binnen een straal van 150 tot 200 meter een waardestijging van 5% zouden krijgen. Bij een gemiddelde WOZ-waarde van € 350.000,-, zou dit een stijging van € 17.500,- betekenen. Per jaar levert dit € 17,50 extra op per woning. Stel dat het effect voor 500 woningen geldt, dan betekent dit een extra OZB van slechts € 8.750,-.

<sup>2</sup> Er is immers meer openbaar terrein dat onderhouden dient te worden.

## **6 Toetsing aan de kaders**

Door de gemeentelijke projectgroep is beoordeeld of de verschillende varianten voldoen aan de door de gemeenteraad vastgestelde kaders. De complete beoordeling is als bijlage 8 opgenomen. Hieronder is deze beoordeling per variant samengevat.

### **6.1 Park, Beek en Vosheuvel**

Voor dit deelgebied is één basisvariant opgesteld. Die voldoet vrijwel volledig aan de gestelde kaders. Door deze groep wordt grootschalig wonen niet wenselijk gevonden. Het gestelde kader van (maximaal) 300 appartementen op het Elisabethterrein zou geen ambitie moeten zijn. Kleinschalige woningbouw in het beekdal is wel mogelijk ten behoeve van sociale veiligheid. Locaties voor bebouwing moeten zorgvuldig worden gekozen. Ze moeten passen in de stijl, de functies en het gebruik van het gebouw en bijdragen aan de beleving van het beekdal. Het verwijderen van de caravanstalling vraagt een aanzienlijke investering en is daarmee een financiële risicopost.

### **6.2 Elisabeth**

Voor het Elisabethterrein is slechts één variant opgesteld. Voor wat betreft de landschappelijke invulling voldoet de variant aan de gestelde kaders. Er is aandacht voor recreatie (ligweide, speelbos, museale functies) en ecologie (natte en droge natuur).

Er is geen woningbouwprogramma ontwikkeld. Hiermee voldoet de variant niet aan de gestelde budgetneutraliteit voor de ziekenhuislocatie.

### **6.3 Zwembadterrein**

Voor het zwembadterrein zijn drie mogelijke varianten opgesteld.

#### *Variant 'Multifunctioneel gebouw' (Z1)*

In de variant is op de plaats van het zwembad een multifunctioneel gebouw opgenomen. Hiermee dekt de locatie niet de kosten voor sloop en sanering, maar is er sprake van een financieel tekort.

De functie van gymzaal blijft wel gehandhaafd, maar het opnemen van de gymzaal in het multifunctioneel gebouw leidt wel tot meerkosten.

#### *Variant 'Wonen' (Z2)*

Deze variant voldoet grotendeels aan de gestelde kaders. Het is de wens van de consultatiegroep om hier zo min mogelijk woningen te bouwen. De woningbouw bestaat uit appartementen en niet uit grondgebonden woningen. Bij de berekening is uitgegaan van in totaal 32 appartementen. Met dit aantal worden onvoldoende opbrengsten gegenereerd om de kosten voor sloop en sanering goed te maken.

#### *Variant 'Grand Café' (Z3)*

Ter vervanging van het zwembad komt er een grand café. Dit levert maar beperkt opbrengsten op. Hierdoor ontstaat er een financieel tekort. De gymzaal en het clubgebouw van AIJV worden buiten het deelgebied geplaatst. Hiervoor moet een passende locatie worden gevonden.

Een woonzorgfunctie is in deze variant niet mogelijk.

#### **6.4 Sportvelden & IJsbaanterrein**

Voor dit deelgebied zijn drie varianten opgesteld.

##### *Variant 'Beekdal' (S1)*

In het gebied ten zuiden van de Ringweg Randenbroek wordt niet genoeg gedaan om de beek meer ruimte en betekenis te geven. De situatie blijft hier min of meer ongewijzigd. Wel worden de afscheidingen van de sportvelden groen gemaakt door hagen en bomen.

Door de toevoeging van oost-west verbindingen wordt de toegankelijkheid verbeterd. Het oppervlak aan openbaar toegankelijk gebied blijft ongewijzigd. Er wordt geen combibaan (skeeler- en ijsbaan) aangelegd. Kunstgras wordt slechts in beperkte mate toegepast voor intensivering van de sport.

##### *Variant 'Ijsbaan' (S2)*

In deze variant komt er een combibaan. Deze is erg dicht bij de beek ingetekend. Ten zuiden van de Ringweg Randenbroek komt er geen openbaar toegankelijk gebied bij; het oude terrein van VV VOP blijft in gebruik als voetbalveld. Ook wordt er onvoldoende gedaan om natte en droge natuur toe te voegen aan het gebied. De aanwezige sportverenigingen krijgen in deze variant wel de ruimte om uit te breiden.

##### *Variant 'Voetbal' (S3)*

De sportverenigingen kunnen ook in deze variant uitbreiden. De Ijsbaan krijgt op een andere locatie een combibaan. Het ijsbaanterrein wordt meer betrokken bij het park, maar wordt ook gedeeltelijk gebruikt als voetbalveld door CJVV. Er wordt onvoldoende gedaan om natte en droge natuur toe te voegen.

#### **6.5 Toetsing aan de financiële kaders**

In het vorige hoofdstuk is het resultaat beschreven van de berekeningen van Oranjewoud. Het is belangrijk om te beoordelen in hoeverre deze resultaten passen binnen de gestelde financiële kaders.

De zwembadlocatie en de Elisabethlocatie moeten, conform het raadsbesluit, budgettair neutraal worden herontwikkeld. Voor de deelgebieden Park, Beek & Vosheuvel en Sportvelden & IJsbaanterrein zijn de geschatte benodigde investeringen voor de beide deelgebieden samen ongeveer € 10,4 miljoen. Dit bedrag komt overeen met de indicatie van de investering uit de concept Structuurvisie van februari 2006 (p.61).

Vanuit de locatie Zwarteweg/De Driehoek wordt een bijdrage verwacht van circa € 2 miljoen euro.

Een vergelijking tussen de gemeentelijke raming uit februari 2006 en de recente raming van Oranjewoud is niet één op één te maken. Zo is de € 10,4 miljoen gebaseerd op het prijspeil van 2006 en niet geïndexeerd. In dit bedrag is de € 2 miljoen dekking vanuit de Driehoek nog *niet* verrekend. Oranjewoud heeft deze € 2 miljoen in haar resultaten al *wel* als opbrengsten meegerekend.

Met name hierdoor is er voor de deelgebieden Park, Beek & Vosheuvel en Sportvelden & IJsbaanterrein een overschrijding van het financiële kader. Oranjewoud rekent met opbrengsten uit de horeca, enkele appartementen<sup>1</sup> en museale functies. Het is onzeker of deze opbrengsten inderdaad kunnen worden gerealiseerd.

---

<sup>1</sup> In de variant van Park, Beek & Vosheuvel is in beperkte mate kleinschalige woningbouw, verspreid over het gebied, opgenomen. Het gaat hierbij om enkele appartementen in bijvoorbeeld Huize Randenbroek, op Metgensbleek en de Vosheuvel. Dit is bedacht vanuit het oogpunt van sociale veiligheid.

De voornaamste reden voor de financiële overschrijding is de gewenste verwijdering van de caravanstalling. Door Oranjewoud is alleen rekening gehouden met de verwerving van de gronden en niet met de verplaatsingskosten van het bedrijf.

## **Bijlagen Consultatienota Park Randenbroek en omgeving**

- Bijlage 1: Verbeelding kaders
- Bijlage 2: Verslag bijeenkomst 3 juli 2007
- Bijlage 3: Verslag bijeenkomst 19 september 2007
- Bijlage 4: Resultaten bijeenkomst 17 november 2007
- Bijlage 5: Resultaten bijeenkomst 16 februari 2008
- Bijlage 6: Verslag 11 maart 2008
- Bijlage 7: Verslag bijeenkomst 7 april 2008
- Bijlage 8: Beoordeling varianten
- Bijlage 9: Deelnemers consultatietraject