

Collegebesluit



Org. onderdeel:	DIR/PP/PPM
Opsteller:	A. Kingma
User-id:	KIN1
Tel:	4460
Onderwerp:	SCENARIOKEUZE ZWEMBAD LIENDERT
Samenvatting:	<p>In april 2018 is het nieuwe sportcomplex Amerena aan de Hogeweg opgeleverd. Het zwembad Liendert is leeg gekomen en wordt gesloopt ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw.</p> <p>Voor de herontwikkeling van de zwembadlocatie in Liendert zijn twee scenario's uitgewerkt.</p> <p>In het eerste scenario worden de naastgelegen tennisvereniging en handbalvereniging verschoven naar de zwembadlocatie. En wordt woningbouw ontwikkeld langs het Valleikanaal.</p> <p>In het tweede scenario wordt woningbouw ontwikkeld op de voormalige zwembadlocatie en blijven de sportverenigingen op hun huidige locatie liggen. Verschuiving van de sport verdient de voorkeur, omdat daarmee een aanzienlijk groter woningbouwprogramma gerealiseerd kan worden.</p>
Het college besluit:	<p>1. De voorkeur uit te spreken voor scenario 1: Verschuiving van de handbal- en tennisvereniging naar de zwembadlocatie en ontwikkeling van woningbouw langs het Valleikanaal.</p> <p>2. De aanwezige sportvoorzieningen (tennis, handbal, jeu de boules) te behouden in dit gebied.</p> <p>3. Het bestaande jeu de boulesgebouw te handhaven en daarbij wel de asbestsanering van het dak van het jeu de boulesgebouw uit te voeren.</p> <p>4. De Raadsinformatiebrief inzake de scenariokeuze voor zwembad Liendert vast te stellen.</p>
Collegebesluit d.d.:	<input type="checkbox"/> conform <input type="checkbox"/> aangehouden <input type="checkbox"/> vervallen

Reg.nr. 5668963
 Datum 25-06-2018

Afdoening Motie / Toezegging Uit Raad datum:

M nr. M-.....
 T DOCS nr. besluitenlijst:

Verantwoordelijk Ambtenaar Datum Paraaf

<input checked="" type="checkbox"/> Afdelingsmanager	26/6	
<input checked="" type="checkbox"/> Afd. manager FA	28/6.18	
<input checked="" type="checkbox"/> Directie		

Collegebehandeling

op datum: 3-7-2018.
 agendastuk
 hamerstuk
 geheim
 embargo datum: tijd:

Verantwoordelijk Portefeuillehouder Datum Paraaf Akkoord

<input type="checkbox"/> burgemeester		
<input checked="" type="checkbox"/> weth. Stegeman		
<input type="checkbox"/> weth. Kraanen		
<input checked="" type="checkbox"/> weth. Janssen		
<input checked="" type="checkbox"/> weth. Tigelaar		
<input type="checkbox"/> weth. Koşer Kaya		
<input type="checkbox"/> weth. Van Eijk		
<input type="checkbox"/> weth. Buijtelaar		

Advies De Raad

De Ronde Peiling
 Voorbereiding besluit
 Het Besluit
 Raadsinformatiebrief
 geen

Collegevoorstel

Sector : DIR
Opsteller : A. Kingma
Telefoon : (033) 469 44 60
User-id : KIN1

Reg.nr. : 5672671
Datum : 25 juni 2018

Onderwerp
Scenariokeuze zwembad Liendert_collegevoorstel

Beslispunten:

Voorgesteld wordt:

1. Na afweging van de argumenten en kanttekeningen vanuit de verschillende disciplines een voorkeur uit te spreken voor de verdere uitwerking van scenario 1.
2. De aanwezige sportvoorzieningen (tennis, handbal, jeu de boules) te behouden in dit gebied.
3. Het bestaande jeu de boulesgebouw te handhaven en daarbij wel de asbestsanering van het dak van het jeu de boulesgebouw uit te voeren.
4. De Raadsinformatiebrief inzake de scenariokeuze voor zwembad Liendert vast te stellen.

AANLEIDING

In april 2018 is het nieuwe sportcomplex Amerena aan de Hogeweg opgeleverd. Het zwembad Liendert is leeg gekomen en wordt gesloopt voor de ontwikkeling van woningbouw.

Op 17 januari 2017 besloot de raad een voorbereidingsbudget te verstrekken voor de herontwikkeling van de locatie zwembad Liendert ([Raadsvoorstel “Voorbereidingsbudget sloop Sportfondsenbad en zwembad Liendert en herontwikkeling locatie Sportfondsenbad”](#))

De locatie zwembad Liendert maakt onderdeel uit van de inbreidingslocaties voor sociale woningbouw.

De [Strategie Sociale Woningbouw](#) is op 29 maart 2016 in de raad besproken en vervolgens op 24 mei 2016 [door het college vastgesteld](#). In de strategie is de spoorzone Liendert benoemd als kansrijke inbreidingslocatie en om in dat kader de mogelijkheden voor het toevoegen van woningbouw langs de gehele spoorzone inclusief de zwembadlocatie (vanaf het Valleikanaal tot aan de fietstunnel naar de Hoef) te onderzoeken in de haalbaarheidsfase.

De locatie zwembad Liendert is daarnaast één van de projectgebieden uit het programma Amersfoort Vernieuwt. (AV). Vanuit het programma AV is op 11 december 2007 door de [raad het Ontwikkelingsplan Liendert/Rustenburg vastgesteld](#), waarin een woonprogramma voor de zwembadlocatie was opgenomen. Dit programma betrof circa 34 appartementen in de duurdere koop, met als doel de eenzijdige woningvoorraad te verminderen en doorstroombmogelijkheden voor bewoners te bevorderen binnen de wijk. De Alliantie is hierbij aangewezen als beoogde corporatie.

Inmiddels zijn we 10 jaar verder na de start van Amersfoort Vernieuwt. De woningbouwbehoefte in de stad is veranderd en toegenomen en in Liendert is al een grotere mix in de woningvoorraad gerealiseerd door de uitvoering van AV projecten. Dit is aanleiding om opnieuw te kijken naar het gewenste programma. Dit heeft geleid tot afwijken van het oude AV-programma en een groter woningbouwprogramma te realiseren in met name het sociale en middeldure (huur) segment.

In de Strategie Sociale Woningbouw is de spoorzone Liendert benoemd als kansrijke inbreidingslocatie. In de afgelopen periode is daarom de haalbaarheid onderzocht van de herontwikkeling naar (sociale) woningbouw van de gehele spoorzone (vanaf Valleikanaal tot aan fietstunnel naar De Hoef). Daar zijn de volgende conclusies uit getrokken, die gelden als uitgangspunten voor de herontwikkeling van dit specifieke gebied:

- Restgroen Fazantenstraat: In het verleden stonden op deze locatie bungalows, die voor de spooruitbreiding hebben moeten wijken. Op deze locatie kunnen circa 8 appartementen gebouwd worden. De eventuele ontwikkeling van de Fazantenstraat wordt buiten de herontwikkeling van zwembad Liendert gelaten, vanwege het beperkte aantal toe te voegen woningen versus de te leveren inspanning voor de ontwikkeling en de geringe bijdrage aan de totale opgave.
- Volkstuinencomplex Vreeing: Het is niet wenselijk om het volkstuinencomplex te verplaatsen dan wel op te heffen ten behoeve van woningbouwontwikkeling. Naar verwachting zijn er geen geschikte alternatieve locaties voorhanden. En het volkstuinencomplex vervult een belangrijke buurt- en ontmoetingsfunctie en voorziet in groen voor de buurt.
- Garageboxen: De garageboxen zijn verdeeld particulier bezit, waardoor de haalbaarheid tot herontwikkeling als zeer complex en vertragend wordt ingeschat. We stellen voor deze locatie daarom nu buiten de herontwikkeling van zwembad Liendert te laten.
- Sportvoorzieningen: Vanuit de leefbaarheid van de buurt is het wenselijk om de bestaande sportvoorzieningen (met uitzondering van het zwembad) voor de buurt te behouden.
- Op een braakliggend kavel aan het Jan van Riebeeckpad rust een ontwikkelclaim van een ontwikkelaar. Op dit kavel kunnen ongeveer 2 grondgebonden woningen worden gerealiseerd.



Voor invulling van de zwembadlocatie zijn twee hoofdscenario's ontwikkeld. Hierin zijn milieuaspecten zoals geluidsbelasting betrokken, is nauw overleg met de Alliantie geweest over de invulling van de woningbouwopgave, is een financiële verkenning gedaan en veelvuldig overleg gevoerd met de sportverenigingen over het eventueel verschuiven van de handbal- en tennisvelden en aanpassen van de jeu de boulesvelden.

- Scenario 1: de tennisvereniging en handbalvereniging verschuiven naar de vrijgekomen locatie van het zwembad Liendert en komen daar in één sportcomplex met de jeu de boulesvereniging. De locatie aan het Valleikanaal wordt benut voor het toevoegen van circa 20 maisonnettes en circa 100 appartementen (van 50 m² tot 75 m²). Het voormalig parkeerterrein van het zwembad wordt benut voor circa 4 grondgebonden woningen (exacte aantallen nog afhankelijk van uitwerking van typologie)
- Scenario 2: de locatie van het zwembad komt vrij voor invulling met woningen: circa 35 tot 55 woningen. Het exacte aantal is afhankelijk van de verhouding van appartementen, grondgebonden en boven-/benedenwoningen. De sport blijft ongewijzigd, verspreid over twee complexen.

BEOOGD EFFECT

Sloop zwembad en herontwikkeling van nieuw sportcomplex en woningbouw uitwerken.

Het beoogd effect van deze besluitvorming is om in samenwerking met de sportverenigingen de verschuiving van de tennis en handbal naar de zwembadlocatie uit te werken en in samenwerking met de Alliantie de woningbouwplannen verder uit te werken. Daarbij streven we naar een gemengd woonprogramma: een deel van de woningen in de vrije sector en minimaal 35% in de sociale huur. Bij de verschuiving van de tennis en de handbal, worden ook de buitenvelden van de jeu de boules verschoven. Het gebouw van de jeu de boules kan op de huidige plek blijven staan. Wel willen we het asbest dak van de jeu de boulesvereniging saneren.

ARGUMENTEN

1.1 De aanwezige sportverenigingen vervullen een belangrijke buurtfunctie.

Als vertrekpunt voor de herontwikkeling van de locatie zwembad Liendert wordt uitgegaan van het handhaven van de jeu de boulesvereniging (JBC Randenbroek), tennisvereniging (T.V. Metgensbleek) en handbalvereniging (ASC '91) in dit gebied. Met deze drie verenigingen heeft de gemeente een relatie via de verhuur van sportvelden en/of een clubgebouw. Behoud van de sportverenigingen is van belang als buurtfunctie, ook in het licht van de woningbouw die in deze buurt wordt toegevoegd. Bij de jeu de boules zijn bovendien veel senioren uit de buurt actief. Seniorensport is een aandachtspunt in de sportnota Amersfoort F!T uit 2015.

De drie verenigingen hebben allen aangegeven bereid zijn mee te werken aan de verschuiving van (buiten-) sportvelden en het clubgebouw van de tennis en handbal, ten behoeve van de realisatie van woningbouw aan het Valleikanaal. Dit onder nog nader uit te werken voorwaarden.

2.1 Scenario 1 komt tegemoet aan de behoefte om waar mogelijk binnenstedelijk de woningbouwproductie te maximaliseren.

Belangrijkste argument om voor scenario 1 te kiezen is dat hierin een aanzienlijk groter aantal woningen dan in scenario 2 gerealiseerd kan worden (circa 70 tot 90 extra woningen). In scenario 1 kunnen circa 20 maisonnettes en 100 appartementen en 4 grondgebonden woningen gerealiseerd worden, versus circa 20 appartementen en 15 à 35 grondgebonden woningen in scenario 2. In de strategie Sociale Woningbouw is de ambitie vastgesteld om tot 2021 2000 sociale huurwoningen aan de Amersfoortse woningvoorraad toe te voegen. Het aantal locaties dat daarvoor ingezet kan worden is beperkt. De strategie om de ambitie te behalen is om ons te richten op locaties waar zich kansen voordoen om zo optimaal mogelijk woningen te realiseren. Voor zwembad Liendert wordt ingezet op een aandeel sociale huurwoningen van 35% - 47%. Daarmee neemt het totaal aandeel sociale huurwoningen in Liendert niet toe, en wordt wel voldaan aan het [raadsbesluit Uitwerking strategie sociale woningbouw](#) dat minimaal 35% sociale huur voorschrijft bij woningbouwontwikkelingen.

2.2 Het huidige sportbeleid ondersteunt concentratie van sportvoorzieningen op één locatie.

Met de verschuiving van de tennis en handbal naar de zwembadlocatie, ontstaat een nieuw geconcentreerd sportpark op één locatie.

2.3 De Alliantie heeft voorkeur voor scenario 1.

De Alliantie heeft de voorkeur voor scenario 1 in verband met een groter woonprogramma en in verband met de voorkeur voor toevoeging van met name appartementen aan haar vastgoedportefeuille.

3.1 De gemeente dient voor 2024 het asbestdak van het huidige boulodrome te saneren.

De jeu de boulesvereniging huurt de voormalige buitenkleedkamers van het zwembad van de gemeente en heeft het gebouw verbouwd tot boulodrome. Ook de Reddingsbrigade huurt in dit gebouw een ruimte van de gemeente. SRO verzorgt de verhuur van dit vastgoed voor de gemeente. Volgens het huurcontract met de jeu de boulesvereniging is de gemeente verantwoordelijk voor het groot onderhoud van het gebouw, en daarmee voor de sanering van het asbestdak.

Het is het meest efficiënt om de asbestsanering nu te betrekken bij de totale herschikking.

3.2 Investing in een nieuw boudrome is een verantwoordelijkheid voor de jeu de boulesvereniging.

De jeu de boulesvereniging heeft de voorkeur om in plaats van alleen het dak te saneren, een nieuw boudrome te bouwen. Met nieuwbouw wordt het mogelijk om de banen te verlengen en zo aan nieuwe wedstrijdvoorschriften te voldoen.

We vinden het niet noodzakelijk om als gemeente te investeren in nieuwbouw :

- Vernieuwing van het totale boudrome is niet noodzakelijk voor één van beide ontwikkelscenario's voor de woningbouw.
- Verhuur van een nieuw boudrome zal naar verwachting niet tegen een kostendeekkende huur kunnen plaatsvinden.

KANTTEKENINGEN

2.1 Scenario 1 voorziet nauwelijks in grondgebonden woningen.

Er worden de komende jaren al veel appartementen ontwikkeld in Amersfoort. In de wijk Liendert als geheel zijn relatief veel appartementen. Uit woononderzoek uit 2017 blijkt een behoefte aan (relatief) meer grondgebonden woningen en (relatief) minder appartementen ten opzichte van de programmering die we voor de komende jaren stads breed kennen. Tegelijkertijd constateren we dat per locatie maatwerk nodig is. Voorts is er druk om waar mogelijk voldoende aantallen woningen te realiseren gezien de grote behoefte. Juist rond de locatie van zwembad Liendert staan relatief veel grondgebonden woningen en koopwoningen. Alles afwegende vinden we het gewenst om in dit specifieke deel van Liendert appartementen in het sociale en het middeldure huursegment toe te voegen.

2.2 Op de nieuwe tennis- en handballocatie, staat een aantal beeldbepalende bomen.

De exacte locatie, toestand en de leeftijdsverwachting van de bomen is in kaart gebracht. Het plan is getoetst aan de Bomenleidraad en op basis daarvan is met name het scenario van de verschuiving van de sportclubs voor een deel gewijzigd. Door deze wijziging kan een aantal waardevolle bomen en boomgroepen behouden blijven. Dit leidt er wel toe dat de sportvoorzieningen dichterbij een aantal bestaande woningen en bij een deel van de nieuwbouwwoningen komt te liggen. Met geluidswerende maatregelen kan het plan wel voldoen aan de geluidseisen bij sport.

Om de verschuiving van tennis- en handbal naar de zwembadlocatie mogelijk te maken, dient naar verwachting een aantal bomen (circa 24 van de in totaal 158 kwalitatief goede bomen) verplaatst, en indien verplaatsing niet mogelijk is gekapt, te worden. Daarnaast zijn 28 bomen als kwalitatief slecht beoordeeld. Circa 8 van deze bomen dienen in verband met het ontwerp gekapt te worden.

De bomen rond het parkeerterrein zijn naar verwachting grotendeels inpasbaar in het nieuwbouwplan. Een aanpassing in de aanwezige groenstructuur kan afbreuk doen aan draagvlak vanuit de omgeving. De verdere uitwerking van het scenario naar een ontwerp vindt plaats met in achtname van de 'Bomenleidraad'.

2.3. Scenario 1 brengt meer kosten met zich mee dan scenario 2.

Het verschil in kosten zit met name in de kosten voor het verschuiven van de tennis- en handbalvereniging en het clubgebouw van de tennis en handbal.

De kosten voor verschuiving van de sport worden meegenomen in de totale financiële afweging.

Bij het vaststellen van de nog in te stellen grondexploitatie en het investeringsprogramma worden er concrete voorstellen gedaan voor de dekking van alle kosten.

Bij scenario 2 hoeven deze investeringen uiteraard niet gedaan te worden en kan een eventueel positief resultaat van de grondexploitatie direct vrijvallen ten gunste van de algemene middelen.

2.4. Scenario 1 heeft een langere doorlooptijd dan scenario 2.

Bij scenario 1 worden eerst de tennis- en handbalvereniging verschoven alvorens de woningen gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast betreft scenario 1 een complexere bouw, omdat er onder het gebouw een parkeervoorziening gerealiseerd moet worden. De planning is dat in scenario 1 het nieuwe sportpark in medio 2021 opgeleverd kan worden en de woningen eind 2022/begin 2023. In scenario 2 worden de woningen naar verwachting eind 2021 opgeleverd.

DUURZAAMHEID

Met de herontwikkeling van zwembad Liendert wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de duurzaamheidsambities van de stad. Amersfoort wil de woonlasten voor de inwoners laag houden en een bijdrage leveren aan een duurzaam Amersfoort. Een duurzame stad gaat over het investeren in energie neutrale woningen en over de klimaatbestendige, gezonde, veilige leefomgeving en het verantwoord gebruik van grondstoffen en de circulaire economie (gesloten kringlopen).

Het gaat dus om drie pijlers: energieneutraal wonen, circulariteit en klimaatbestendig bouwen. Die komen op de herontwikkeling van deze locatie tot uitdrukking in de sloop, woningbouw (aardgasloos en BENG) en de inrichting van de openbare ruimte.

Op 16 maart 2018 heeft de raad het [Uitvoeringsprogramma 2018 Circulaire Economie](#) vastgesteld. Het college en de Alliantie hebben de herontwikkeling van zwembad Liendert als één van de twee pilotproject voor circulair bouwen aangewezen.

FINANCIËN

De financiële haalbaarheid van dit project is globaal bepaald. Bij het vaststellen door de raad van het ruimtelijke besluit en de bijbehorende grondexploitatie en het investeringsprogramma worden hier concreet uitgewerkte voorstellen voor gedaan (najaar 2018). Vooruitlopend op dit besluit wordt nu een globaal beeld gegeven.

Hoewel er in scenario 1 een fors aantal extra woningen wordt gemaakt, ca. 70 – 90 woningen, is de meeropbrengst niet navenant hoger. Dit komt omdat er bij scenario 1 uitgegaan wordt van gebouwde parkeerplaatsen. Dit leidt tot extra kosten, wat ervoor zorgt dat de grondwaarde per woning lager wordt omdat de parkeerkosten meegenomen worden in de residuele berekening van de grondwaarde.

Voor de fase tot het ruimtelijke besluit en de vaststelling van de grondexploitatie en het investeringsprogramma worden plankosten gedekt uit het budget dat al is verstrekt door de raad ([Raadsvoorstel 17 januari 2017](#)). De sloopkosten worden ingebracht in de door de raad vast te stellen grondexploitatie.

Het scenario 1, waarbij 70 – 90 woningen extra gerealiseerd worden, kent op basis van de huidige inzichten een budgettair neutraal saldo. Het scenario 2 kent een positief saldo van ca. € 250.000. Het risicoprofiel van beide scenario's is ook verschillend. Zo kent scenario 1 een langere doorlooptijd, moeten er meer kosten gemaakt worden en worden er meer opbrengsten verwacht dan in scenario 2. Het risicoprofiel wordt op basis van de huidige kennis en de geschetste scenario's in scenario 1 ingeschat op ca. € 350.000, in het alternatieve scenario wordt dit ingeschat op ca. € 175.000.

Op basis van de vast te stellen grondexploitatie in combinatie met het investeringsbesluit zullen de specifieke ramingen van de kosten en de benodigde dekking in beeld gebracht worden. Een mogelijke bijdrage uit de Reserve sociale woningbouw kan op grond van het besluit [Inzet beschikbare middelen Reserve Sociale Woningbouw](#). Vooralnog is in deze reserve voldoende middelen aanwezig om het maximale risicoprofiel dat nu voorzien is af te dekken.

Indien bij de vaststelling van de grondexploitatie blijkt dat het tekort onverhoopt groter uitkomt dan als risico geschetst in scenario 1 en deze op grond van het besluit 'Inzet beschikbare middelen Reserve Sociale woningbouw' niet gedekt kunnen worden, kan uiteraard alsnog overwogen worden te opteren voor scenario 2.

RISICOPARAGRAAF

De belangrijkste risico's betreffen:

- de kosten zijn op basis van een conceptprogramma. Aan de hand van de verdere planontwikkeling, en uitwerking, kan het projectresultaat negatiever uitvallen.
- het draagvlak voor medewerking van de sportverenigingen.
- draagvlak vanuit de omgeving voor de woningbouwontwikkeling en verplaatsing van sport.
- inbreng van bewoners kan het programma en daarmee de financiële haalbaarheid beïnvloeden.
- de mogelijkheid om de plannen in te passen in het bestaande groen, dan wel een deel van het bestaande groen te verplanten of te kappen.
- kostenstijging voor het bouw- en woonrijp maken kunnen door economische omstandigheden hoger uitvallen dan geraamd. De grondopbrengsten voor de (sociale) woningbouw kunnen lager worden dan deze zijn ingeschat, bijvoorbeeld omdat (landelijke) eisen, ten aanzien van betaalbaarheid van deze woningen of ten aanzien van duurzaamheid, hoger wordt dan nu is voorzien.

Als beheersmaatregelen moet gedacht worden aan tijdige overeenstemming met de Alliantie over programma en grondprijzen, dekking van een eventueel tekort uit de Reserve Sociale Woningbouw, uitgebreide participatie met de sportverenigingen en betrekken van overige omgeving. En de uitgangspunten van de bomenleidraad hanteren in de uitwerking van de ontwerpen. Daarnaast kan onderzocht worden of de effecten van de risico's mogelijk beperkt kunnen worden door een aanpassing aan de parkeernormen en de kwaliteitseisen. Dit onderzoek heeft als doel om de gemeente en de ontwikkelaar gezamenlijk de ruimte geven om dit project snel te kunnen realiseren.

PARTICIPATIE

Belanghebbenden en belangstellenden worden zorgvuldig bij de herontwikkeling van deze locatie betrokken. Indachtig de doelstelling van starten voor de start, wil het college de omwonenden uitnodigen mee te denken hoe de woningen optimaal zijn in te passen en waar rekening mee gehouden moet worden bij het ontwerpen. Hierbij worden ook de verenigingen opnieuw betrokken.

- De afgelopen jaren is veelvuldig overleg geweest met de sportverenigingen over hun bereidheid om mee te werken aan de verplaatsen en zij hebben meegewerkt aan de ruimtelijke modellen voor die verplaatsing. In nauwe samenwerking met de drie sportverenigingen en de Reddingsbrigade wordt het plan voor een nieuw sportpark op de zwembadlocatie verder uitgewerkt.
- De omwonenden zijn op een aantal momenten geïnformeerd over de sloop en over het proces en planning van de woningbouwontwikkeling. Zij worden verder geraadpleegd over de totale planontwikkeling:
 - o informeren over de sloop van het zwembad en de gevolgen daarvan op de omgeving (heeft reeds plaatsgevonden),
 - o raadplegen over tijdelijk beheer van de locatie in de periode tussen sloop en start bouw van het nieuwe sportpark en de woningen (heeft reeds plaatsgevonden),
 - o raadplegen (door de Alliantie) over de wijze van invulling van het woonprogramma en in later instantie de bouwplannen zelf.
- Het op te stellen bestemmingsplan volgt de daarvoor wettelijk vastgelegde procedures, met bijbehorende zienswijzenmogelijkheden.

Op korte termijn worden omwonenden en andere belangstellenden schriftelijk geïnformeerd over het voorkeursscenario en na de zomer wordt in informatiebijeenkomst georganiseerd om het woningbouwprogramma en de sportverplaatsing toe te lichten aan de buurt.

En worden omwonenden in de gelegenheid gesteld om mee te denken aan de verdere planuitwerking. Wij gaan gezien de eerdere uitspraken van uw raad uit van de uitgangspunten die hierboven zijn benoemd en die passen bij scenario 1.

COMMUNICATIEBOODSCHAP

De gemeente gaat in samenwerking met de Alliantie de woningbouwplannen voor de locatie zwembad Liendert verder uitwerken. Onderdeel van deze plannen is ook de verschuiving van de tennisvereniging en de handbalvereniging naar de zwembadlocatie. Nu de Amerena is geopend wordt het zwembad Liendert gesloopt.

Op korte termijn brengt de gemeente de directe woonomgeving per brief op de hoogte van het voorkeurscenario en communiceert hierover via een stadsbericht. Daarnaast worden de directe woonomgeving en belanghebbenden en belangstellenden uitgenodigd na de zomervakantieperiode van dit jaar voor een informatiebijeenkomst. Op de informatiebijeenkomst wordt het voorkeurscenario met bijbehorende woningbouwprogramma en sportverplaatsing toegelicht en wordt informatie verstrekt over het vervolgproces.

BETROKKEN PARTIJEN

- Sportverenigingen
- De Reddingsbrigade
- De Alliantie
- SRO
- Omwonenden

VERVOLGSTAPPEN

Activiteit	Verwachte planning
Afstemming met Alliantie over het gekozen scenario.	Medio 2018
Sloop zwembad	Mei 2018 – september 2018
Informatiebijeenkomst omwonenden en belanghebbenden en start participatie omwonenden en sportverenigingen bij verdere planuitwerking	Najaar 2018
Inrichting tijdelijk beheer	Najaar 2018
Startnotitie en grondexploitatie vaststellen door de raad	Najaar 2018
Vaststellen anterieure overeenkomst met De Alliantie	Najaar 2018
Planvorming bouwplannen sportpark, woningbouw en inrichtingsplan	2018/begin 2019
College stelt ontwerpbestemmingsplan vast	September 2019
Uitvoering bouwrijp maken en bouw sportpark	2019 - 2021
Uitvoering bouwrijp maken en bouw woningen	2021 - 2023

Bijlage :

Bijlage 1: Tekening scenario's 1 en 2

Bijlage 2: Vergelijking scenario's 1 en 2

Bijlage 1 : Scenario's 1 en 2

Scenario 1 Woningbouw langs Valleikanaal.



Scenario 2: Woningbouw op zwembadlocatie – Model 'Intensief'.
(betreft een schets om het mogelijke programma te onderzoeken en de bijbehorende kosten en opbrengsten)



Bijlage 2: Vergelijking scenario's 1 en 2

	Scenario 1	Scenario 2
	<i>Verschuiven sportverenigingen, woningbouw aan Valleikanaal</i>	<i>Woningbouw alleen op locatie zwembad</i>
Stedenbouw	De vrijkomende tennis en handballocatie wordt ontwikkeld in de context van de bebouwing langs het Valleikanaal. Dat biedt, in aansluiting op het reeds ingezette bebouwingspatroon, ruimte voor compacte hoogbouw in combinatie met een groene inrichting van de omringende buitenruimte. De basis wordt gevormd door een vier-laags bouwblok, gesitueerd op een deels open parkeerdek. Het blok krijgt een hoogteaccent van 10 bouwlagen (boven het dek). Positie en oriëntatie van het accent zijn nog nader uit te werken, m.n. vanwege de complexe geluidssituatie. Daarnaast is er ruimte voor nog circa 4 grondgebonden woningen.	De bestaande sportaccommodaties worden gehandhaafd. De herontwikkeling van de zwembadlocatie, vindt plaats in de context van de aanliggende woonbuurten. In dit model wordt gekozen voor bouwhoogten die aansluiten bij de belendingen (circa 3, wellicht 4 lagen). Ook is er ruimte voor een gevarieerd woningaanbod. Binnen het concept kunnen zowel grondgebonden woningen als appartementen (en een mix daarvan) worden gerealiseerd. De parkeeroplossing is eenvoudig en kan op maaiveld. In dit scenario kan de tennis- en handballocatie langs het kanaal eventueel dienen als reserve voor woningbouw op een later moment.
Programma wonen	Circa 20 maisonettes en ca 100 appartementen (50 tot 75 m ²) en circa 4 grondgebonden woningen (BVO > 160 m ²). Minimaal 35% - 47% sociale huur en een deel middensegment (€ 850,- a`950,-,-). Er wordt tegemoet gekomen aan de stadsbrede behoefte om het aantal woningen binnenstedelijk waar mogelijk te maximaliseren.	Circa 20 appartementen plus circa 15 à 35 (afhankelijk van woningtypologie) grondgebonden en/of beneden-/bovenwoningen. Minimaal 35% sociaal. Er wordt tegemoet gekomen aan de stadsbrede behoefte aan meer grondgebonden woningen. Er moet nog bepaald worden of de grondgebonden woningen, en/of de appartementen in het sociale segment verhuurt zullen worden.
Woningtypen	Dit scenario voorziet in ca 20 maisonettes en in 4 grondgebonden woningen. Er worden al veel appartementen ontwikkeld in Amersfoort. In Liendert zijn relatief veel appartementen, al zijn er in dit deel van Liendert ook veel grondgebonden woningen. Met de Alliantie worden in nadere uitwerking afspraken gemaakt over het gewenste woonprogramma in dit scenario (huurprijscategorieën en oppervlaktes van woningen).	Uit woononderzoek uit 2017 blijkt behoefte aan meer grondgebonden woningen. Dit scenario voorziet in een iets groter aandeel grondgebonden dan scenario 1.
Huurprijzen	Prijsstelling van deel (35% - 47%) sociaal en deel middensegment voldoet aan onze woonwensen.	Nog niet bekend of de appartementen, dan wel de grondgebonden woningen in het sociale segment komen.

Milieu	<p>Gezien de afstand van het spoor en van de sportvoorzieningen moeten er aan de gevel maatregelen vanwege geluid worden getroffen danwel andere geluidwerende maatregelen getroffen worden om te voldoen aan de wet- en regelgeving. Omdat de sport dichterbij bestaande bouw komt te liggen, betreft dit ook een klein aantal bestaande woningen.</p> <p>Daarnaast moet er minimaal 30 meter uit het spoor worden gebouwd vanwege externe veiligheid.</p> <p>Scenario 1 is hieraan getoetst en er zijn enkel voor geluid maatregelen benodigd en die zijn maakbaar in het gebouw.</p>	<p>Milieuaspecten van scenario 1 gelden ook voor scenario 2, met uitzondering van de maatregelen voor bestaande bouw.</p> <p>Scenario 2 is hieraan getoetst en er zijn enkel voor geluid maatregelen benodigd en die zijn maakbaar in het gebouw.</p>
Verkeer	<p>Parkeeroplossing is nagenoeg akkoord. Verwachting is dat de parkeervraag goed oplosbaar is. Met het nieuwe coalitie-akkoord is bovendien ruimte om gekomen een verlaging van de parkeernorm in combinatie met nieuwe mobiliteitsconcepten te onderzoeken. De ontsluiting en het fietsparkeren behoren tot de aandachtspunten van de nadere uitwerking.</p>	<p>Parkeeroplossing is akkoord. Met het nieuwe coalitie-akkoord is bovendien ruimte om gekomen een verlaging van de parkeernorm in combinatie met nieuwe mobiliteitsconcepten te onderzoeken. De ontsluiting en het fietsparkeren behoren tot de aandachtspunten van de nadere uitwerking.</p>
Programma sport & voorzieningen	<p>Het concentreren van sportvoorzieningen op één locatie met waar mogelijk gezamenlijk gedeelde voorzieningen, past binnen het huidige sportbeleid.</p> <p>De ruimtelijke versnippering van sport op deze locatie wordt tegengegaan, en er kan een nieuw complex met een duidelijk en wervend imago ontwikkeld worden.</p> <p>De concentratie van de drie sporten op één complex kan aanleiding zijn om ook het huidige bouldrome te vernieuwen en toekomstbestendiger te maken. Het gebouw verkeert nu in een zeer matige bouwkundige (energetische) staat en het dak is saneringsbehoefstig (asbest). Daarnaast voldoen de afmetingen van het gebouw niet meer aan de eisen, die aan jeu de boulesbanen gesteld worden, waardoor er in de toekomst mogelijk geen toernooien meer gespeeld mogen worden.</p> <p>Het inpassen van vijf tennisvelden en van één handbalveld lijkt mogelijk op de huidige locatie van het zwembad.</p>	<p>Recente investeringen blijven benut (toplaag tennisbanen). Bouldrome wordt niet vernieuwd, maar het asbestdak van het bouldrome dient vóór 2024 vervangen te worden.</p> <p>De huidige sportterreinen blijven hun functie behouden, er zijn (behalve de asbestsanering bij het bouldrome) geen investeringen nodig.</p> <p>In de toekomst kan opnieuw uitplaatsing van de verenigingen naar een nieuw complex overwogen worden of bijvoorbeeld een fusie met andere verenigingen, waardoor de terreinen alsnog beschikbaar zijn voor woningbouwontwikkeling.</p>

	<p>Hiervoor dienen naar verwachting wel bomen gekapt en/of verplaatst te worden. En dienen jeu de boulesbanen verschoven te worden naar de noordelijke punt (gemeentegrond). Daarnaast is er ruimte om een clubgebouw te realiseren voor de tennis en handbal. De jeu de boulesvereniging wil een eigen kantine houden, omdat zij een lagere prijsstelling voor consumpties hebben en dit zo willen houden om een laagdrempelige toegankelijkheid voor hun leden te houden.</p>	
Financiën	<p>Het scenario 1, waarbij 70 – 90 woningen extra gerealiseerd worden, kent op basis van de huidige inzichten een budgettair neutraal saldo.</p> <p>Het risicoprofiel wordt op basis van de huidige kennis en de geschetste scenario's in scenario 1 ingeschat op ca. € 350.000.</p> <p>Dit is excl. €80.000,- voor asbestsanering dak jeu de boules.</p>	<p>Het scenario 2 kent een positief saldo van ca. € 250.000.</p> <p>Het risicoprofiel wordt op basis van de huidige kennis en de geschetste scenario's in scenario 2 ca. € 175.000.</p> <p>Dit is excl. €80.000,- voor asbestsanering dak jeu de boules.</p>
Planning	<p>2020: verschuiven sport</p> <p>2021: start bouw woningen</p> <p>2022/23: oplevering woningen</p>	<p>2020: start bouw woningen</p> <p>2021: oplevering woningen</p>
Groen	<p>Op de locatie, waar de sportvelden aangelegd moeten worden, zijn enkele beeldbepalende bomen aanwezig. Aan de hand van de Bomenleidraad is bepaald welke bomen waardevol zijn en gewenst zijn om te behouden en op welke wijze groencompensatie in het gebied kan plaatsvinden. De exacte locatie, toestand en de leeftijdsverwachting zijn in kaart gebracht. Ook moet het plantsoen langs het fietspad verlegd worden.</p> <p>Om de verschuiving van tennis- en handbal naar de zwembadlocatie mogelijk te maken, dient naar verwachting een aantal bomen (circa 24 van de in totaal 158 kwalitatief goede bomen) verplaatst, en indien verplaatsing niet mogelijk is gekapt, te worden. Daarnaast zijn 28 bomen als kwalitatief slecht beoordeeld. Circa 8 van deze bomen dienen in verband met het ontwerp gekapt te worden.</p> <p>Een aanpassing in de aanwezige groenstructuur kan afbreuk doen aan draagvlak vanuit de omgeving.</p>	<p>Op de locatie zijn enkele beeldbepalende bomen aanwezig. De exacte locatie, toestand en de leeftijdsverwachting zijn in kaart gebracht.</p> <p>Bij de verkaveling is in dit scenario op hoofdlijnen rekening gehouden met aanwezige bomen. De bestaande bomen zijn in principe goed te integreren in de voorgestelde verkavelingopzet en dragen bij aan de uitstraling van het nieuwe buurtje.</p> <p>Het behoud van groen en bomen geeft vermoedelijk meer draagvlak vanuit de omgeving.</p>

Risico's	<ul style="list-style-type: none"> - Geen draagvlak sportclubs - Zienswijzen/beroep door: <ul style="list-style-type: none"> o Hogere verkeersdruk o Bomenkap o Hoogte-accent - Kosten voor oplossingen geluid, indien geluidsmaatregelen niet op een reguliere wijze in de woning op te lossen is. - inbreng van bewoners kan het programma en daarmee de financiële haalbaarheid beïnvloeden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Zienswijzen/beroep - Aanwezigheid van bodemvervuiling a.g.v. de functie Zwembad leidt tot hoge bodemsaneringskosten - inbreng van bewoners kan het programma en daarmee de financiële haalbaarheid beïnvloeden.
Kansen	<p>Investering in nieuw sportcomplex versterkt imago verenigingen en kan een positieve bijdrage hebben op het ledenbestand en dus op de levensvatbaarheid van de verenigingen.</p> <p>Indien de grond onder het zwembad vervuild is, is het mogelijk efficiënt om alsnog de sport hierop te realiseren, omdat mogelijk een minder vergaande sanering vraagt. Aandachtspunt daarbij is de aan te leggen speelplek voor kinderen.</p>	<p>In de toekomst kan eventueel opnieuw uitplaatsing van de verenigingen naar een nieuw complex of een fusie overwogen worden, waardoor de terreinen alsnog beschikbaar zijn voor woningbouwontwikkeling.</p>
Alliantie	<p>De Alliantie heeft de voorkeur voor scenario 1 i.v.m. groter woonprogramma en voorkeur voor appartementen.</p>	<p>De Alliantie heeft de voorkeur voor scenario 1 i.v.m. groter woonprogramma en voorkeur voor appartementen.</p>

RAADSINFORMATIEBRIEF

Van : Burgemeester en Wethouders Reg.nr. : 5692153
Aan : Gemeenteraad Datum : 25 juni 2018
Portefeuillehouder : Wethouder M. Tigelaar Programma : 8. Wijken en wonen

TITEL

Scenariokeuze herontwikkeling zwembad Liendert

KENNISNEMEN VAN

Het besluit van ons college van 3 juli 2018 om voor de herontwikkeling van de locatie zwembad Liendert inclusief de spoorzone (vanaf het Valleikanaal tot aan de fietstunnel naar de Hoef) de voorkeur te hebben voor:

1. Het verschuiven van de tennisvereniging en handbalvereniging naar de vrijgekomen locatie van het zwembad Liendert en de locatie aan het Valleikanaal te benutten voor het toevoegen van circa 20 maisonnettes, 100 appartementen en circa 4 grondgebonden woningen;
2. Het behouden van de aanwezige sportvoorzieningen (tennis, handbal, jeu de boules) in dit gebied;
3. Het handhaven van het bestaande jeu de boulesgebouw en daarbij wel de asbestsanering van het dak van het jeu de boulesgebouw uit te voeren.

AANLEIDING

In april 2018 is het nieuwe sportcomplex Amerena aan de Hogeweg opgeleverd. Het zwembad Liendert komt is leeg gekomen en wordt gesloopt voor de ontwikkeling van woningbouw.

Op 17 januari 2017 besloot de raad voorbereidingsbudget te verstrekken voor de herontwikkeling van de locatie zwembad Liendert ([Raadsvoorstel “Voorbereidingsbudget sloop Sportfondsenbad en zwembad Liendert en herontwikkeling locatie Sportfondsenbad”](#))

De locatie zwembad Liendert maakt onderdeel uit van de inbreidingslocaties voor sociale woningbouw.

De [Strategie Sociale Woningbouw](#) is op 29 maart 2016 in de raad besproken en vervolgens op 24 mei 2016 [door het college vastgesteld](#). In de strategie is de spoorzone Liendert benoemd als kansrijke inbreidingslocatie en om in dat kader de mogelijkheden voor het toevoegen van woningbouw langs de gehele spoorzone inclusief de zwembadlocatie (vanaf het Valleikanaal tot aan de fietstunnel naar de Hoef) te onderzoeken in de haalbaarheidsfase.

De locatie zwembad Liendert is daarnaast één van de projectgebieden uit het programma Amersfoort Vernieuwt. (AV). Vanuit het programma AV is op 11 december 2007 door de [raad het Ontwikkelingsplan Liendert/Rustenburg vastgesteld](#), waarin een woonprogramma voor de zwembadlocatie was opgenomen. Dit programma betrof circa 34 appartementen in de duurdere koop, met als doel de eenzijdige woningvoorraad te verminderen en doorstroommogelijkheden voor bewoners te bevorderen binnen de wijk. De Alliantie is hierbij aangewezen als beoogde corporatie.

Inmiddels zijn we 10 jaar verder na de start van Amersfoort Vernieuwt. De woningbouwbehoefte in de stad is veranderd en toegenomen en in Liendert is al een grotere mix in de woningvoorraad gerealiseerd door de uitvoering van AV projecten. Dit is aanleiding om opnieuw te kijken naar het gewenste programma. Dit heeft geleid tot afwijken van het oude AV-programma en een groter woningbouwprogramma te realiseren in met name het sociale en middeldure (huur) segment.

In de Strategie Sociale Woningbouw is de spoorzone Liendert benoemd als kansrijke inbreidingslocatie. In de afgelopen periode is daarom de haalbaarheid onderzocht van de herontwikkeling naar (sociale) woningbouw van de gehele spoorzone (vanaf Valleikanaal tot aan fietstunnel naar De Hoef). Daar zijn de volgende conclusies uit getrokken, die gelden als uitgangspunten voor de herontwikkeling van dit specifieke gebied:

- Restgroen Fazantenstraat: In het verleden stonden op deze locatie bungalows, die voor de spooruitbreiding hebben moeten wijken. Op deze locatie kunnen circa 8 appartementen gebouwd worden. De eventuele ontwikkeling van de Fazantenstraat wordt buiten de herontwikkeling van zwembad Liendert gelaten, vanwege het beperkte aantal toe te voegen woningen versus de te leveren inspanning voor de ontwikkeling en de geringe bijdrage aan de totale opgave.
- Volkstuinencomplex Vreeing: Het is niet wenselijk om het volkstuinencomplex te verplaatsen dan wel op te heffen ten behoeve van woningbouwontwikkeling. Naar verwachting zijn er geen geschikte alternatieve locaties voorhanden. En het volkstuinencomplex vervult een belangrijke buurt- en ontmoetingsfunctie en voorziet in groen voor de buurt.
- Garageboxen: De garageboxen zijn verdeeld particulier bezit, waardoor de haalbaarheid tot herontwikkeling als zeer complex en vertragend wordt ingeschat. We stellen voor deze locatie daarom nu buiten de herontwikkeling van zwembad Liendert te laten.
- Sportvoorzieningen: Vanuit de leefbaarheid van de buurt is het wenselijk om de bestaande sportvoorzieningen (met uitzondering van het zwembad) voor de buurt te behouden.
- Op een braakliggend kavel aan het Jan van Riebeeckpad rust een ontwikkelclaim van een ontwikkelaar. Op dit kavel kunnen ongeveer 2 grondgebonden woningen worden gerealiseerd.



Voor invulling van de zwembadlocatie zijn twee hoofdscenario's ontwikkeld. Hierin zijn milieuaspecten zoals geluidsbelasting betrokken, is nauw overleg met de Alliantie geweest over de invulling van de woningbouwopgave, is een financiële verkenning gedaan en veelvuldig overleg gevoerd met de sportverenigingen over het eventueel verschuiven van de handbal- en tennisvelden en aanpassen van de jeu de boulesvelden.

- Scenario 1: de tennisvereniging en handbalvereniging verschuiven naar de vrijgekomen locatie van het zwembad Liendert en komen daar in één sportcomplex met de jeu de boulesvereniging. De locatie aan het Valleikanaal wordt benut voor het toevoegen van circa 20 maisonnettes en circa 100 appartementen (van 50 m² tot 75 m²). Het voormalig parkeerterrein van het zwembad

wordt benut voor circa 4 grondgebonden woningen (exacte aantallen nog afhankelijk van uitwerking van typologie)

- Scenario 2: de locatie van het zwembad komt vrij voor invulling met woningen: circa 35 tot 55 woningen. Het exacte aantal is afhankelijk van de verhouding van appartementen, grondgebonden en boven-/benedenwoningen. De sport blijft ongewijzigd, verspreid over twee complexen.

KERNBOODSCHAP

Het college heeft besloten voor de herontwikkeling van zwembadlocatie Liendert een voorkeur te hebben voor scenario 1, waarbij de tennisvereniging en handbalvereniging verschoven worden naar de zwembadlocatie. En de locatie aan het Valleikanaal bestemd zal worden voor woningbouw. De verschuiving van de sport wordt verder uitgewerkt in samenwerking met de aanwezige sportverenigingen (tennis, handbal en jeu de boules). De woningbouwplannen worden in samenwerking met de Alliantie verder uitgewerkt. De omgeving wordt hierbij betrokken. De bestemmingsplanwijziging en vaststelling van de grondexploitatie en het investeringsbesluit voor de sportinvesteringen zal te zijner tijd aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Bij het vaststellen van de grondexploitatie, wordt ook een investeringskrediet gevraagd voor het verschuiven van de sportvoorzieningen.

CONSEQUENTIES

Een vernieuwd sportcomplex met tennis, handbal en jeu de boules op de voormalige zwembadlocatie. Het huidige sportbeleid ondersteunt concentratie van sportverenigingen op één locatie.

De gemeente heeft een relatie met de drie sportverenigingen via de verhuur van sportvelden en/of een clubgebouw. De drie verenigingen hebben allen aangegeven bereid zijn mee te werken aan de verschuiving van (buiten-) sportvelden en van het clubgebouw van de tennis en handbal, ten behoeve van de realisatie van woningbouw aan het Valleikanaal. Dit onder nader uit te werken voorwaarden.

Scenario 1 komt tegemoet aan de behoefte om waar mogelijk binnenstedelijk de woningbouwproductie te maximaliseren.

Belangrijkste argument om voor scenario 1 te kiezen is dat hier een aanzienlijk groter aantal woningen in gerealiseerd kan worden (70 tot 90 extra woningen). De Alliantie heeft ook haar voorkeur uitgesproken voor scenario 1.

In de strategie Sociale Woningbouw is de ambitie vastgesteld om tot 2021 2000 sociale huurwoningen aan de Amersfoortse woningvoorraad toe te voegen. Het aantal locaties dat daarvoor ingezet kan worden is beperkt. De strategie om de ambitie te behalen is om ons te richten op locaties waar zich kansen voordoen om zoveel mogelijk woningen te realiseren.

In scenario 1 kunnen circa 20 maisonnettes, 100 appartementen en 4 grondgebonden woningen gerealiseerd worden, versus circa 20 appartementen en 15 à 35 grondgebonden woningen in scenario 2.

De gemeente investeert in sanering van het asbestdak van het boulodrome.

De jeu de boulesvereniging huurt de voormalige buitenkleedkamers van het zwembad van de gemeente en heeft het gebouw verbouwd tot boulodrome. Ook de Reddingsbrigade huurt in dit gebouw een ruimte van de gemeente. SRO verzorgt de verhuur van dit vastgoed voor de gemeente. Het gebouw van de jeu de boules kan, ook met de verschuiving van de buitenbanen, op de huidige plek blijven staan.

Volgens het huurcontract met de jeu de boulesvereniging is de gemeente verantwoordelijk voor het groot onderhoud van het gebouw, en daarmee voor de sanering van het asbestdak.

Het is het meest efficiënt om de asbestsanering nu te betrekken bij de totale herschikking.

De jeu de boulesvereniging heeft de voorkeur om in plaats van het dak te saneren, een nieuw boulodrome te bouwen. Met nieuwbouw wordt het mogelijk om de binnenbanen te verlengen en zo aan nieuwe wedstrijdvoorschriften te voldoen.

We vinden het niet noodzakelijk om als gemeente te investeren in nieuwbouw :

- Vernieuwing van het totale bouldrome is niet noodzakelijk voor één van beide ontwikkelscenario's voor de woningbouw.
- Verhuur van een nieuw bouldrome zal naar verwachting niet tegen een kostendeekkende huur kunnen plaatsvinden.

Scenario 1 voorziet grotendeels in appartementen

Er worden de komende jaren al veel appartementen ontwikkeld in Amersfoort. In de wijk Liendert als geheel zijn relatief veel appartementen. Uit recent woononderzoek blijkt een behoefte aan (relatief) meer grondgebonden woningen en (relatief) minder appartementen ten opzichte van de programmering die we voor de komende jaren stads breed kennen. Tegelijkertijd constateren we dat per locatie maatwerk nodig is. Voorts is er druk om waar mogelijk voldoende aantallen woningen te realiseren gezien de grote behoefte. Juist rond de locatie van zwembad Liendert staan relatief veel grondgebonden woningen en koopwoningen. Alles afwegende vinden we het gewenst om in dit specifieke deel van Liendert appartementen in het sociale en het middel dure huursegment toe te voegen.

Op de nieuwe tennis- en handballocatie, staat een aantal beeldbepalende bomen.

De exacte locatie, toestand en de leeftijdsverwachting van de bomen is in kaart gebracht. Het plan is getoetst aan de Bomenleidraad en op basis daarvan is met name het scenario van de verschuiving van de sportclubs voor een deel gewijzigd. Door deze wijziging kan een aantal waardevolle bomen en boomgroepen behouden blijven. Dit leidt er wel toe dat de sportvoorzieningen dichter bij een aantal bestaande woningen en bij een deel van de nieuwbouwwoningen komt te liggen. Met geluidswerende maatregelen kan het plan wel voldoen aan de geluidseisen bij sport.

Om de verschuiving van tennis- en handbal naar de zwembadlocatie mogelijk te maken, dient naar verwachting een aantal bomen (circa 24 van de in totaal 158 kwalitatief goede bomen) verplaatst, en indien verplaatsing niet mogelijk is, gekapt te worden.

De bomen rond het parkeerterrein zijn naar verwachting grotendeels inpasbaar in het nieuwbouwplan. Een aanpassing in de aanwezige groenstructuur kan afbreuk doen aan draagvlak vanuit de omgeving. De verdere uitwerking van het scenario naar een ontwerp vindt plaats met in achtneming van de 'Bomenleidraad'.

Scenario 1 brengt meer kosten met zich mee dan scenario 2.

Het verschil in kosten zit met name in de kosten voor het verschuiven van de tennis- en handbalvereniging en het clubgebouw van de tennis en handbal.

De kosten voor verschuiving van de sport worden meegenomen in de totale financiële afweging.

Bij het vaststellen van de nog in te stellen grondexploitatie en het investeringsprogramma worden er concrete voorstellen gedaan voor de dekking van alle kosten.

Bij scenario 2 hoeven deze investeringen uiteraard niet gedaan te worden en kan een eventueel positief resultaat van de grondexploitatie direct vrijvallen ten gunste van de algemene middelen.

Scenario 1 heeft een langere doorlooptijd dan scenario 2.

Bij scenario 1 worden eerst de tennis- en handbalvereniging verschoven alvorens de woningen gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast betreft scenario 1 een complexere bouw, omdat er onder het gebouw een parkeervoorziening gerealiseerd moet worden. De planning is dat in scenario 1 het nieuwe sportpark in medio 2020 opgeleverd kan worden en de woningen eind 2021/begin 2022. In scenario 2 worden de woningen naar verwachting eind 2020 opgeleverd.

DUURZAAMHEID

Met de herontwikkeling van zwembad Liendert wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de duurzaamheidsambities van de stad. Amersfoort wil de woonlasten voor de inwoners laag houden en een bijdrage leveren aan een duurzaam Amersfoort. Een duurzame stad gaat over het investeren in energie neutrale woningen en over de klimaatbestendige, gezonde, veilige leefomgeving en het verantwoord gebruik van grondstoffen en de circulaire economie (gesloten kringlopen).

Het gaat dus om drie pijlers: energieneutraal wonen, circulariteit en klimaatbestendig bouwen. Die komen op de herontwikkeling van deze locatie tot uitdrukking in de sloop, woningbouw (aardgasloos en BENG) en de inrichting van de openbare ruimte.

Op 16 maart 2018 heeft de raad het [Uitvoeringsprogramma 2018 Circulaire Economie](#) vastgesteld. Het college en de Alliantie hebben de herontwikkeling van zwembad Liendert als één van de twee pilotproject voor circulair bouwen aangewezen.

FINANCIËN

De financiële haalbaarheid van dit project is globaal bepaald. Bij het vaststellen door de raad van het ruimtelijke besluit en de bijbehorende grondexploitatie en het investeringsprogramma worden hier concreet uitgewerkte voorstellen voor gedaan (najaar 2018). Vooruitlopend op dit besluit wordt nu een globaal beeld gegeven.

Hoewel er in scenario 1 een fors aantal extra woningen wordt gemaakt, ca. 70 – 90 woningen, is de meeropbrengst niet navenant hoger. Dit komt omdat er bij scenario 1 uitgegaan wordt van gebouwde parkeerplaatsen. Dit leidt tot extra kosten, wat ervoor zorgt dat de grondwaarde per woning lager wordt omdat de parkeerkosten meegenomen worden in de residuele berekening van de grondwaarde.

Voor de fase tot het ruimtelijke besluit en de vaststelling van de grondexploitatie en het investeringsprogramma worden plankosten gedekt uit het budget dat al is verstrekt door de raad ([Raadsvoorstel 17 januari 2017](#)). De sloopkosten worden ingebracht in de door de raad vast te stellen grondexploitatie.

Het scenario 1, waarbij 70 – 90 woningen extra gerealiseerd worden, kent op basis van de huidige inzichten een budgettair neutraal saldo. Het scenario 2 kent een positief saldo van ca. € 250.000. Het risicoprofiel van beide scenario's is ook verschillend. Zo kent scenario 1 een langere doorlooptijd, moeten er meer kosten gemaakt worden en worden er meer opbrengsten verwacht dan in scenario 2. Het risicoprofiel wordt op basis van de huidige kennis en de geschetste scenario's in scenario 1 ingeschat op ca. € 350.000, in het alternatieve scenario wordt dit ingeschat op ca. € 175.000.

Op basis van de vast te stellen grondexploitatie in combinatie met het investeringsbesluit zullen de specifieke ramingen van de kosten en de benodigde dekking in beeld gebracht worden. Een mogelijke bijdrage uit de Reserve sociale woningbouw kan op grond van het besluit [Inzet beschikbare middelen Reserve Sociale Woningbouw](#). Vooralsnog is in deze reserve voldoende middelen aanwezig om het maximale risicoprofiel dat nu voorzien is af te dekken.

Indien bij de vaststelling van de grondexploitatie blijkt dat het tekort onverhoopt groter uitkomt dan als risico geschetst in scenario 1 en deze op grond van het besluit 'Inzet beschikbare middelen Reserve Sociale woningbouw' niet gedekt kunnen worden, kan uiteraard alsnog overwogen worden te opteren voor scenario 2.

RISICOPARAGRAAF

De belangrijkste risico's betreffen:

- de kosten zijn op basis van een conceptprogramma. Aan de hand van de verdere planontwikkeling, en uitwerking, kan het projectresultaat negatiever of positiever uitvallen.
- het draagvlak voor medewerking van de sportverenigingen.
- draagvlak vanuit de omgeving voor de woningbouwontwikkeling en verplaatsing van sport.
- inbreng van bewoners kan het programma en daarmee de financiële haalbaarheid beïnvloeden.
- de mogelijkheid om de plannen in te passen in het bestaande groen, dan wel een deel van het bestaande groen te verplanten of te kappen.
- kostenstijging voor het bouw- en woonrijp maken kunnen door economische omstandigheden hoger uitvallen dan geraamd. De grondopbrengsten voor de (sociale) woningbouw kunnen lager worden dan deze zijn ingeschat, bijvoorbeeld omdat (landelijke) eisen, ten aanzien van betaalbaarheid van deze woningen of ten aanzien van duurzaamheid, hoger wordt dan nu is voorzien.

Als beheersmaatregelen moet gedacht worden aan tijdige overeenstemming met de Alliantie over programma en grondprijzen, dekking van een eventueel tekort uit de Reserve Sociale Woningbouw, uitgebreide participatie met de sportverenigingen en betrekken van overige omgeving. En de uitgangspunten van de bomenleidraad hanteren in de uitwerking van de ontwerpen. Daarnaast kan onderzocht worden of de effecten van de risico's mogelijk beperkt kunnen worden door een aanpassing aan de parkeernormen en de kwaliteitseisen. Dit onderzoek heeft als doel om de gemeente en de ontwikkelaar gezamenlijk de ruimte geven om dit project snel te kunnen realiseren.

PARTICIPATIE

Belanghebbenden en belangstellenden worden zorgvuldig bij de herontwikkeling van deze locatie betrokken. Indachtig de doelstelling van starten voor de start, wil het college de omwonenden uitnodigen mee te denken hoe de woningen optimaal zijn in te passen en waar rekening mee gehouden moet worden bij het ontwerpen. Hierbij worden ook de verenigingen opnieuw betrokken.

- De afgelopen jaren is veelvuldig overleg geweest met de sportverenigingen over hun bereidheid om mee te werken aan de verplaatsen en zij hebben meegewerkt aan de ruimtelijke modellen voor die verplaatsing. In nauwe samenwerking met de drie sportverenigingen en de Reddingsbrigade wordt het plan voor een nieuw sportpark op de zwembadlocatie verder uitgewerkt.
- De omwonenden zijn op een aantal momenten geïnformeerd over de sloop en over het proces en planning van de woningbouwontwikkeling. Zij worden verder geraadpleegd over de totale planontwikkeling:
 - o informeren over de sloop van het zwembad en de gevolgen daarvan op de omgeving (heeft reeds plaatsgevonden),
 - o raadplegen over tijdelijk beheer van de locatie in de periode tussen sloop en start bouw van het nieuwe sportpark en de woningen (heeft reeds plaatsgevonden),
 - o raadplegen (door de Alliantie) over de wijze van invulling van het woonprogramma en in later instantie de bouwplannen zelf.
- Het op te stellen bestemmingsplan volgt de daarvoor wettelijk vastgelegde procedures, met bijbehorende zienswijzenmogelijkheden.

Op korte termijn worden omwonenden en andere belangstellenden schriftelijk geïnformeerd over het voorkeursscenario en na de zomer wordt in informatiebijeenkomst georganiseerd om het woningbouwprogramma en de sportverplaatsing toe te lichten aan de buurt.

En worden omwonenden in de gelegenheid gesteld om mee te denken aan de verdere planuitwerking. Wij gaan gezien de eerdere uitspraken van uw raad uit van de uitgangspunten die hierboven zijn benoemd en die passen bij scenario 1.

COMMUNICATIEBOODSCHAP

De gemeente gaat in samenwerking met de Alliantie de woningbouwplannen voor de locatie zwembad Liendert verder uitwerken. Onderdeel van deze plannen is ook de verschuiving van de tennisvereniging en de handbalvereniging naar de zwembadlocatie. Nu de Amerena is geopend wordt het zwembad Liendert gesloopt.

Op korte termijn brengt de gemeente de directe woonomgeving per brief op de hoogte van het voorkeurscenario en communiceert hierover via een stadsbericht. Daarnaast worden de directe woonomgeving en belanghebbenden en belangstellenden uitgenodigd na de zomervakantieperiode van dit jaar voor een informatiebijeenkomst. Op de informatiebijeenkomst wordt het voorkeurscenario met bijbehorende woningbouwprogramma en sportverplaatsing toegelicht en wordt informatie verstrekt over het vervolgproces.

BETROKKEN PARTIJEN

- Sportverenigingen
- De Reddingsbrigade
- De Alliantie
- SRO
- Omwonenden

VERVOLGSTAPPEN

Activiteit	Verwachte planning
Afstemming met Alliantie over het gekozen scenario.	Medio 2018
Sloop zwembad	Mei 2018 – september 2018
Informatiebijeenkomst omwonenden en belanghebbenden en start participatie omwonenden en sportverenigingen bij verdere planuitwerking	Najaar 2018
Inrichting tijdelijk beheer	Najaar 2018
Startnotitie en grondexploitatie vaststellen door de raad	Najaar 2018
Vaststellen anterieure overeenkomst met De Alliantie	Najaar 2018
Planvorming bouwplannen sportpark, woningbouw en inrichtingsplan	2018/begin 2019
College stelt ontwerpbestemmingsplan vast	September 2019
Uitvoering bouwrijp maken en bouw sportpark	2019 - 2021
Uitvoering bouwrijp maken en bouw woningen	2021 - 2023

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlage 1 : Scenario's 1 en 2

Scenario 1 Woningbouw langs Valleikanaal.



Scenario 2: Woningbouw op zwembadlocatie – Model ‘Intensief’.
(betreft een schets om het mogelijke programma te onderzoeken en de bijbehorende kosten en opbrengsten)

