

Collegebesluit



Org. onderdeel:	DIR/PP/PPM
Opsteller:	A. Kingma
User-id:	KIN1
Tel:	4460
Onderwerp:	MODELKEUZE, STARTNOTITIE BESTEMMINGSPLAN SPORT- EN WOONGEBIED LIENDERT-WEST EN GRONDEXPLOITATIE HERONTWIKKELING ZWEMBAD LIENDERT
Samenvatting:	Voor de herontwikkeling van zwembad Liendert is een stedenbouwkundig model gemaakt dat voorziet in de verschuiving van een tennis- en een handbalvereniging en in de bouw van circa 127 woningen. Om medeweking te kunnen verlenen is een nieuw bestemmingsplan nodig. De verschuiving van de sportverenigingen naar de voormalige zwembadlocatie is nodig om dit woningbouwprogramma mogelijk te maken. Voorgesteld wordt om hiervoor een startnotitie ter vaststelling aan de raad voor te leggen. En om de bijbehorende grondexploitatie ter vaststelling aan de raad voor te leggen.
Het college besluit:	<p>1. Het presidium via bijgaand formulier 'Modelkeuze RO-procedure' te adviseren om voor het bestemmingsplan Sport- en woongebied Liendert-West de procedure van model 2 te volgen.</p> <p>2. De startnotitie 'Bestemmingsplan Sport- en woongebied Liendert-West' ter vaststelling voor te leggen aan de raad.</p> <p>3. Nadat de raad de startnotitie heeft vastgesteld een concept-ontwerpbestemmingsplan op te stellen en op basis daarvan het vooroverleg te starten.</p> <p>4. De bijbehorende grondexploitatie ter vaststelling voor te leggen aan de raad.</p> <p>5. De benodigde kredieten a.d. € 3,4 mln voor de grondexploitatie te dekken uit de grondopbrengsten.</p>
Collegebesluit d.d.:	<input type="checkbox"/> conform <input type="checkbox"/> aangehouden <input type="checkbox"/> vervallen

Reg.nr. 5896280
 Datum 13-11-2018

Afdoening Motie / Toezegging	Uit Raad datum:
M nr. M-.....	
T DOCS nr. besluitenlijst:	

Verantwoordelijk Ambtenaar	Datum	Paraaf
■ Afdelingsmanager	14/11	
■ Afd. manager FA	14/11-18	
■ Directie		

Collegebehandeling	
■ op datum:	20-11-18
■ agendastuk	
<input type="checkbox"/> hamerstuk	
<input type="checkbox"/> geheim	
<input type="checkbox"/> embargo datum:	tijd:

Verantwoordelijk Portefeuillehouder	Datum	Paraaf Akkoord
<input type="checkbox"/> burgemeester		
■ weth. Stegeman		
<input type="checkbox"/> weth. Kraanen		
■ weth. Janssen		
■ weth. Tigelaar		
<input type="checkbox"/> weth. Koşer Kaya		
<input type="checkbox"/> weth. Van Eijk		
■ weth. Buijtelaar		

Advies De Raad	
■ De Ronde	<input type="checkbox"/> Peiling
	■ Voorbereiding besluit
<input type="checkbox"/> Het Besluit	
<input type="checkbox"/> Raadsinformatiebrief	
<input type="checkbox"/> geen	

RAADSVOORSTEL

Van	: Burgemeester en Wethouders	Reg.nr.	: 5876086
Aan	: Gemeenteraad	Datum	: 27 november 2018
Portefeuillehouder	: Wethouder A.P.A.M. Janssen Wethouder M. Tigelaar		

B&W-vergadering	:
De Ronde	:
Agenda Het Besluit	:
Vastgesteld besluit	:

TITEL

Startnotitie bestemmingsplan Sport- en woongebied Liendert-West

BESLISPUNTEN

De raad besluit:

1. De Startnotitie bestemmingsplan Sport- en woongebied Liendert-West vast te stellen.
2. De bestemmingsplanprocedure te starten, waarbij de procedure voor model 2 wordt gevolgd.
3. De gemeentelijke grondexploitatie Zwembad Liendert in te stellen.
4. De reeds gemaakte kosten over te hevelen naar de vast te stellen grondexploitatie en de benodigde kredieten ad. € 3,4 mln. voor deze grondexploitatie beschikbaar te stellen.
5. De benodigde kredieten voor de grondexploitatie te dekken uit de grondopbrengsten.

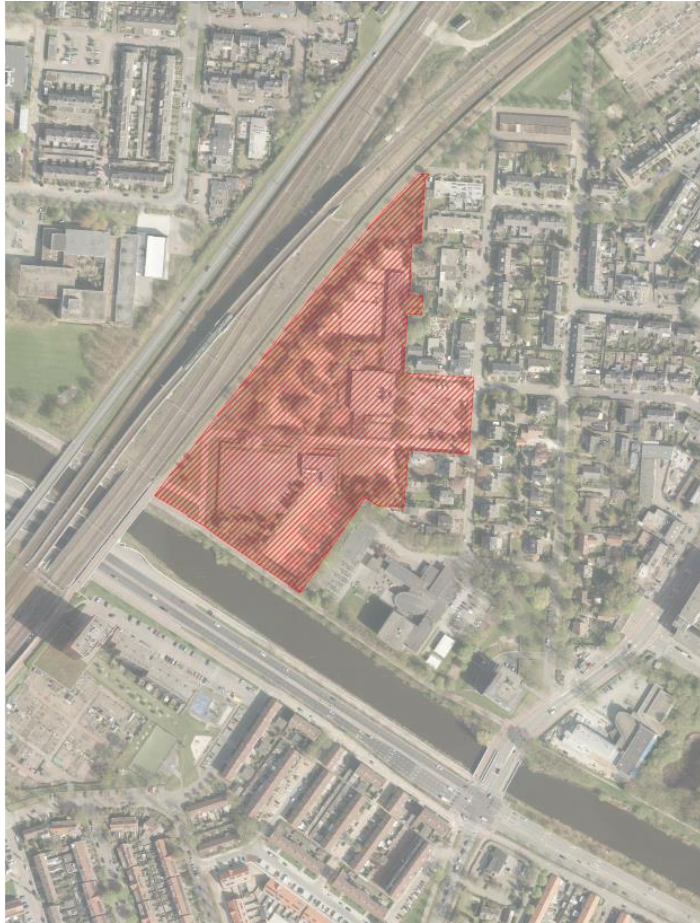
AANLEIDING

Via de [Raadsinformatiebrief 2018-065](#) hebben wij u geïnformeerd over onze voorkeur om voor de herontwikkeling van de locatie zwembad Liendert, inclusief de spoorzone (vanaf het Valleikanaal tot aan de fietstunnel naar De Hoef) uit te gaan van de verplaatsing van de tennis- en handbalvereniging naar de zwembadlocatie en de ontwikkeling van woningbouw aan het Valleikanaal.

In De Ronde van 28 augustus 2018 hebben wij onze voorkeur toegelicht, waarbij de woordvoerders zich ook voor dit scenario hebben uitgesproken. Hierbij zijn als aandachtspunten benoemd:

- Parkeernormen: handhaven en verlagen
- Participatie belanghebbenden: starten voor de start
- Jeu de boulesvereniging uitdagen om met plan te komen waarbij het hele gebouw kan worden verbeterd (en niet alleen het dak)
- Handhaven sportvoorzieningenniveau
- Risico's van asbest
- Compensatie van bomenkap niet alleen in aantal, maar ook in volume
- Duurzaamheid: energieneutraal, waterbuffers
- Sociale veiligheid
- Verkeer
- Speelplekken

Hieronder is een afbeelding van het plangebied opgenomen en een afbeelding van de huidige situatie.



BEOOGD EFFECT

Door de startnotitie vast te stellen en in te stemmen met de procedure behorende bij model 2, kan een nieuw bestemmingsplan voor de ontwikkeling van de locatie worden opgesteld en in procedure gebracht.

ARGUMENTEN

1.1 De startnotitie schetst de kaders voor het bestemmingsplan “Sport- en woongebied Liendert-West”

In de bijgevoegde startnotitie wordt het plangebied in het kort beschreven evenals de aanleiding, de uitgangspunten en de werkwijze voor het bestemmingsplan. Tevens wordt in de startnotitie stilgestaan bij de te volgen procedure en de communicatie. Belanghebbenden en belangstellenden worden zorgvuldig bij de herontwikkeling van deze locatie betrokken. Indachtig de doelstelling van starten voor de start, nodigen wij de omwonenden uit 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 verplaatsing 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. In de startnotitie wordt ook ingegaan op het onderzoek naar het gebruik van de mogelijkheden om een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte te maken. In een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kunnen bijvoorbeeld regels worden opgenomen over geluid, gezondheid, duurzaamheid en een afwijkende looptijd van het bestemmingsplan (20 jaar in plaats van 10 jaar). Bij nieuwe bestemmingsplannen onderzoeken we op welke manier we al vooruit kunnen lopen op de Omgevingswet door gebruik te maken van de genoemde mogelijkheden.

2.1 Het bestemmingsplan voldoet aan de criteria voor toepassing van model 2

In de notitie “Rol van de raad in RO-procedures is aangegeven dat een procedure volgens model 2 gevolgd wordt voor bestemmingsplannen met urgente en belangrijke ontwikkelingen die niet passen binnen het geldende planologische regime. Het bestemmingsplan “Sport- en woongebied Liendert-West” voldoet aan dit criterium. De ontwikkeling levert de bouw van circa 127 woningen op. Met de nieuwbouw ontstaan er woningen die aansluiten bij de vraag naar sociale woningbouw. Er wordt voorzien in een deel van de sociale huurgave door het realiseren van circa 60 woningen in het sociale huursegment en 60 woningen in het middeldure huursegment. Daarnaast is er ruimte voor circa 7 grondgebonden woningen. Bovendien ondersteunt het huidige sportbeleid concentratie van sportverenigingen op één locatie. De drie verenigingen (handbal, tennis en jeu de boules) hebben aangegeven bereid te zijn mee te werken aan de verschuiving van de sportvelden en van het clubgebouw van de tennis en handbal.

3.1 Een grondexploitatie stelt de financiële kaders voor de (verdere) uitwerking en uitvoering van de ontwikkeling op de locatie.

De grondexploitatie Zwembad Liendert geeft inzicht in de gemeentelijke kosten en opbrengsten van de planontwikkeling van de locatie op basis van de huidige randvoorwaarden. De randvoorwaarden betreffen het ruimtegebruik, bouwprogramma (bijvoorbeeld hoeveelheid sociale huurwoningen), kwaliteitsniveau etc. De kosten van grondexploitatie betreffen onder meer de inbrengwaarde van de grond, plan- en apparaatskosten, sloop- en beheerkosten en kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het terrein. Na de instelling van deze grondexploitatie zijn bij de verdere uitwerking van de plannen deze kosten en opbrengsten met bijbehorende plannings kaderstellend.

3.2 De grondexploitatie is een financieel sturingsmiddel.

Na de vaststelling van de grondexploitatie wordt deze jaarlijks geactualiseerd. Bij deze jaarlijkse actualisatie worden alle nieuwe inzichten met betrekking tot de markt, parameters, risico's etc. verwerkt in de grondexploitatie. Als er financiële of planwijzigingen optreden, buiten de vastgestelde kaders, wordt separaat een herziening van de grondexploitatie ter besluitvorming aangeboden en indien nodig wordt extra krediet aangevraagd. De grondexploitatie dient daarmee als financieel sturingsmiddel. Voor de risico's hierop verwijzen we uw raad naar de toelichting op de grondexploitatie in de bijlage.

4.1 Door vaststelling van een grondexploitatie door de gemeenteraad worden de daarin opgenomen budgetten beschikbaar gesteld.

De kosten van grondexploitatie worden gedekt uit de opbrengst van de grondverkoop. Gelijktijdig met het vaststellen van de “Grondexploitatie” worden de benodigde budgetten vastgesteld.

4.2 De gerealiseerde kosten kunnen overgeheveld worden naar de grondexploitatie Zwembad Liendert.

De kosten die gemaakt zijn kunnen overgeheveld worden naar de vast te stellen grondexploitatie omdat dit in het raadsvoorstel [Voorbereidingsbudget sloop Sportfondsenbad en zwembad Liendert en herontwikkeling locatie Sportfondsenbad](#) besloten is.

5.1 De kosten kunnen gedekt worden uit de opbrengsten van grondverkoop

De opbrengsten van grondverkoop kunnen gerealiseerd worden als de werkzaamheden uitgevoerd worden en de kosten gemaakt worden. Daarmee is een directe link tussen de te verwachten kosten en de verwachte opbrengsten. Bovendien zijn de opbrengsten van grondverkoop hoog genoeg om de verwachte kosten te kunnen dekken.

KANTTEKENINGEN

3.1 De grondexploitatie Zwembad Liendert heeft geen ruimte voor onvoorziene kosten

De financiële verantwoordingsregels uit het BBV stellen randvoorwaarden aan het opnemen van kosten in de grondexploitatie. De toe te rekenen kosten aan de grondexploitatie moeten zijn opgenomen in de kostensoortenlijst van de Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze kostensoortenlijst wordt ook toegepast in het geval dat de gemeente een exploitatieplan opstelt om kosten te verhalen op particulieren. Op deze kostensoort staan kosten zoals de aanleg van wegen, plankosten voor bestemmingsplannen e.d. Op basis van deze lijst mogen we echter geen ‘onvoorziene’ opnemen in de vorm van risicoreserveringen, omdat dat

geen kosten zijn. Hierdoor is in de grondexploitatie ook weinig financiële ruimte voor eventuele tegenvallers en dit kan bij toekomstige herzieningen eerder leiden tot tekorten.

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 pilotprojecten voor circulair bouwen aangewezen.

FINANCIËN

In de onderstaande tabel is het financiële resultaat van de grondexploitatie weergegeven. De exploitatie heeft als einddatum 31 december 2023. Benodigd is een totaal budget van € 3,4 mln. De kosten voor deze grondexploitatie bestaan uit o.a. plankosten, sloopkosten voor het zwembad en de aanleg van de openbare ruimte. De opbrengsten komen met name uit de verkoop van bouwrijpe grond aan Alliantie.

Kosten of opbrengsten in €	Dekking kosten in €	Dekking vastgelegd in
€ 3.4 mln	€ 3.4 mln	Vast te stellen grondexploitatie

Nadere uitwerking van de grondexploitatie is te vinden in de bijlage 'Grondexploitatie Zwembad Liendert'

RISICOPARAGRAAF

Binnen het project is een aantal risico's onderkend. Deze hebben veelal van doen met het aantal te realiseren woningen. Omdat er nog geen vastgesteld (bestemmings)plan is, kan dit aantal variëren. Bovendien kan er sprake zijn van vertraging in de realisatie door ofwel de nog te volgen planologische procedure of het nog niet exact kunnen bepalen van het werkelijke afnamemoment van de bouwrijpe gronden. Er is ook een aantal risico's verbonden aan het verplaatsen van sportvoorzieningen op deze locatie. Enerzijds komt dit omdat de fysieke ruimte beperkt is, waardoor er zeer beperkte schuifruimte is, anderzijds is het realiseren van sportvoorzieningen (inclusief kantine) een relatief complex proces.

Door het treffen van beheersmaatregelen, waar onder externe onderzoeken en periodiek monitoren, wordt geprobeerd de mogelijke effecten van de risico's te beperken. Mochten zich risico's voordoen die gerelateerd zijn aan bodemverontreiniging, dan zullen we onderzoeken of deze binnen de beschikbare middelen binnen het ISV gedekt kunnen worden.

STARTEN VOOR DE START

Belanghebbenden en belangstellenden worden zorgvuldig bij de herontwikkeling van deze locatie betrokken. Indachtig de doelstelling van starten voor de start, nodigen wij de omwonenden uit 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:

- informeren over de sloop van het zwembad en de gevolgen daarvan op de omgeving (heeft reeds plaatsgevonden),
- 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),
- raadplegen (door de Alliantie) over de wijze van invulling van het woonprogramma en in later instantie de bouwplannen zelf.
- Het concept-ontwerpbestemmingsplan wordt toegelicht tijdens een inloopbijeenkomst en volgt daarna de daarvoor wettelijk vastgelegde procedures, met bijbehorende zienswijzenmogelijkheden.
- Omwonenden en andere belangstellenden zijn schriftelijk geïnformeerd over het voorkeurscenario en inmiddels is een informatiebijeenkomst georganiseerd om het woningbouwprogramma en de sportverplaatsing toe te lichten aan de buurt.
- Omwonenden worden in de gelegenheid gesteld om mee te denken aan de verdere planuitwerking.

COMMUNICATIEBOODSCHAP

Door de startnotitie vast te stellen en in te stemmen met de procedure behorend bij model 2, kan een nieuw bestemmingsplan voor de herontwikkeling van de zwembadlocatie Liendert worden gemaakt en in procedure worden gebracht. De handbal- en tennisvereniging verplaatsen naar de zwembadlocatie en aan het Valleikanaal worden totaal circa 127 woningen gerealiseerd (een wooncomplex van ongeveer 120 woningen en ongeveer 7 grondgebonden woningen).

BETROKKEN PARTIJEN

Omwonenden van het plangebied worden per brief geïnformeerd over het nieuwe bestemmingsplan en de te volgen procedure. Ook vindt er nog een inloopavond plaats, waarbij de mogelijkheid bestaat om vragen te stellen of opmerkingen te maken over het concept-ontwerpbestemmingsplan.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan voeren wij overleg met de diensten van de provincie en rijk die belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In het kader van het vooroverleg krijgen in ieder geval de bij de ontwikkeling betrokkenen (o.a. sportverenigingen, eventuele klankbordgroep, de Alliantie) het concept-ontwerpbestemmingsplan om een reactie voorgelegd.

VERVOLGSTAPPEN

Volgens model 2 ziet de procedure (na vaststelling van de startnotitie) voor het bestemmingsplan er als volgt uit:

- opstellen concept-ontwerpbestemmingsplan door ons college en voeren van vooroverleg;
- raadsinformatiebrief over de start van de ter inzage periode (*raadsleden krijgen 2 weken de tijd om het plan te bekijken en indien noodzakelijk, het onderwerp te agenderen. Gebeurt dit niet, dan starten wij de procedure en leggen wij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage*);
- ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage (mogelijkheid voor iedereen om een zienswijze in te dienen);
- (eventuele) zienswijzennota opstellen door ons college (afhankelijk van indienen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan);
- besluitvorming door uw raad over de zienswijzennota en het vaststellen van het bestemmingsplan door uw raad.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris,

de burgemeester,

- Toelichting grondexploitatie

RAADSBESLUIT

Reg.nr.5876086

De raad van de gemeente Amersfoort;

op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 oktober 2018, sector DIR/PP (nr.5876086);

b e s l u i t:

De raad besluit:

6. De Startnotitie bestemmingsplan Sport- en woongebied Liendert-West vast te stellen.
7. De bestemmingsplanprocedure te starten, waarbij de procedure voor model 2 wordt gevolgd.
8. De gemeentelijke grondexploitatie Zwembad Liendert in te stellen.
9. De reeds gemaakte kosten over te hevelen naar de vast te stellen grondexploitatie en de benodigde kredieten ad. € 3,4 mln. voor deze grondexploitatie beschikbaar te stellen.
10. De benodigde kredieten voor de grondexploitatie te dekken uit de grondopbrengsten.

Vastgesteld in de openbare vergadering van ...

de griffier

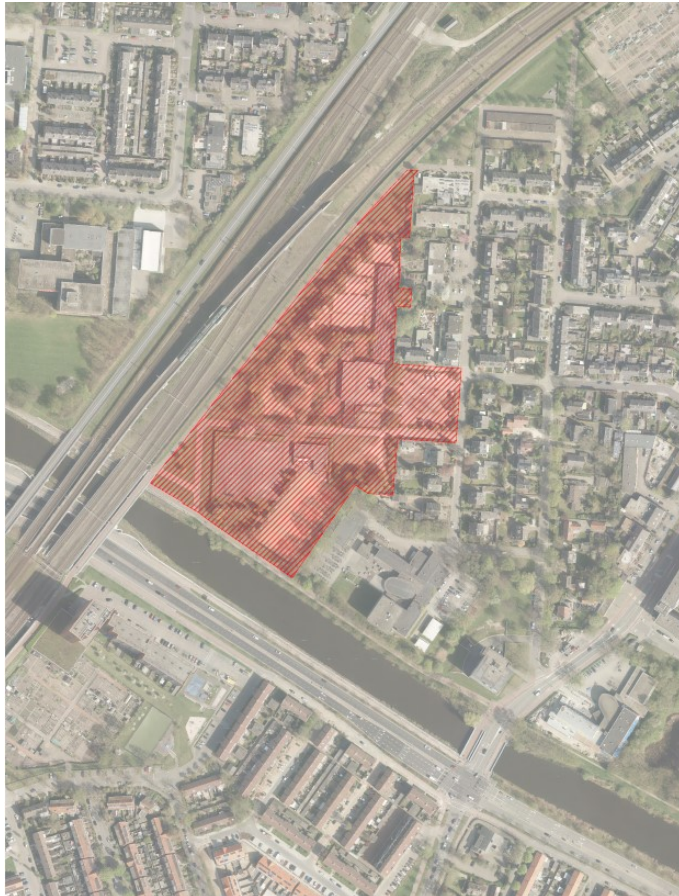
de voorzitter

Modelkeuze RO-procedure (behorend bij raadsbesluit d.d. 26 januari 2010)

Aan:	Gemeenteraad
Van:	College
Onderwerp:	Bestemmingsplan sport- en woongebied Liendert-West
Datum	20-11-2018

Korte omschrijving aanvraag wijziging bestemmingsplan

Voor de herontwikkeling van de zwembadlocatie Liendert wordt een nieuw bestemmingsplan gemaakt en in procedure gebracht. De sportverenigingen worden verplaatst naar de zwembadlocatie en aan het Valleikanaal worden circa 127 woningen gerealiseerd.



Plangebied



Vogelvluchtfoto van de bestaande situatie voor de sloop van het zwembad.



Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Amersfoort-Oost met de bestemmingen Maatschappelijk, Sport en Groen. Deze bestemmingen laten geen woningbouw toe.



G	GROEN
M	MAATSCHAPPELIJK
S	SPORT
V-V	VERKEER-VERBLIJFGEBIED
V-S	VERKEER-SPOORVERKEER
WA	WATER
W	WONEN

Uitsnede uit het geldende bestemmingsplan

Nieuwe ontwikkeling

Binnen het plangebied onderscheiden we vier deelgebieden (zie afbeelding hieronder).



1. Het nieuwe sportpark

De handbalvereniging en de tennisvereniging komen samen met de Jeu de Boulesvereniging en de reddingsbrigade op één gezamenlijk sportpark. Om dat mogelijk te maken worden de buitenbanen van de Jeu de Boulesvereniging naar het noorden verschoven. Zo ontstaat op de voormalige zwembadlocatie ruimte om ook een kantine en kleedkamers voor de tennisvereniging en handbalvereniging te maken en om onder andere een handbalveld en 5 tennisbanen aan te leggen. De binnenbanen van de Jeu de Boulesvereniging en de reddingsbrigade blijven in principe in het huidige gebouw op de locatie die zij huren van de gemeente. De Jeu de Boulesvereniging heeft de wens om in de toekomst het gebouw met de binnenbanen te vergroten. In het nieuwe bestemmingsplan wordt daar ruimte voor opgenomen.

In het openbaar gebied worden (openbare) parkeerplaatsen aangelegd voor de parkeervraag van de sportvoorzieningen.

Bestaand groen wordt zo goed mogelijk ingepast in het ontwerp. Daar waar dat niet mogelijk is wordt groen in het gebied gecompenseerd.

2. Woningbouwontwikkeling van de Alliantie

De ontwikkeling van de Alliantie is voorzien in een appartementengebouw, waarin ongeveer 120 appartementen en maisonnetwoningen gerealiseerd worden. Op dit moment zijn in het plan circa 60 woningen in het sociale segment opgenomen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de sociale huuropgave van minimaal 35% van het aantal te realiseren woningen. De overige 60 woningen

worden in het middeldure huursegment gerealiseerd.

De parkeeroplossing vindt op maaiveld plaats. Deels op privaat terrein, onder een gebouwd dek van het appartementencomplex en deels toegankelijk voor iedereen (openbaar toegankelijk).

3. Ontwikkelkavel Jan van Riebeeckstraat

Voor dit perceel wordt een plan ontwikkeld door Heilijgers in opdracht van Randenbroek BV, volgens een nieuw bouwconcept: polystyreenwoningen. Deze bouwmethode levert naar verwachting 70% minder CO2-uitstoot in de productie dan bij een traditionele bouwmethode. Voor deze locatie wordt gedacht aan een rij van minimaal drie woningen, zodat ervaring opgedaan kan worden met een tussenwoning van polystyreen. Er is al ervaring in Nederland met vrijstaande polystyreenwoningen, maar nog niet met rijwoningen en tussenwoningen.

4. Woningbouwontwikkeling voormalig parkeerterrein zwembad

Op het voormalige parkeerterrein is de ontwikkeling voorzien van circa 4 grondgebonden koopwoningen. Hier is nog geen ontwikkelende partij voor in geselecteerd en het woonprogramma dient nog nader uitgewerkt te worden.

Advies modelkeuze: model 1,2 of 3 en motivering

Advies: Model 2.

Het realiseren van de woningen en de verplaatsing van de sportverenigingen past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Er is sprake van een belangrijke en urgente ontwikkeling doordat wordt bijgedragen aan de grote woonvraag in Amersfoort. Met de nieuwbouw ontstaan woningen die aansluiten bij die vraag en wordt voorzien in een deel van de sociale huuropgave.

De verplaatsing van de sportverenigingen past niet volledig binnen het geldende bestemmingsplan. Het sportpark wordt aan de noordzijde en richting het spoor iets vergroot. De bestemming groen dient hier aangepast te worden naar de bestemming sport.

Ook dient de bebouwingsmogelijkheid verruimd te worden om de nieuwe kantine en kleedkamers voor de tennisvereniging en handbalvereniging mogelijk te maken en om een eventuele vergroting van het Jeu de Boulesgebouw mogelijk te maken.

In De Ronde van 28 augustus over RIB 2018-065 hebben de woordvoerders zich uitgesproken 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). Het overleg met de sportverenigingen is gestart.

Advies omtrent agendering startdocument, inclusief motivering :

-bij model 2: rechtstreeks naar Het Besluit, tenzij.....;

-bij model 3 : eerst naar De Ronde of rechtstreeks naar Het Besluit

Eerst naar De Ronde. In De Ronde van 28 augustus heeft de raad aangegeven regelmatig betrokken te willen worden bij dit project.

Planning procedure kaderstelling (indien van toepassing)

...

Advies Presidium (in te vullen door griffie):

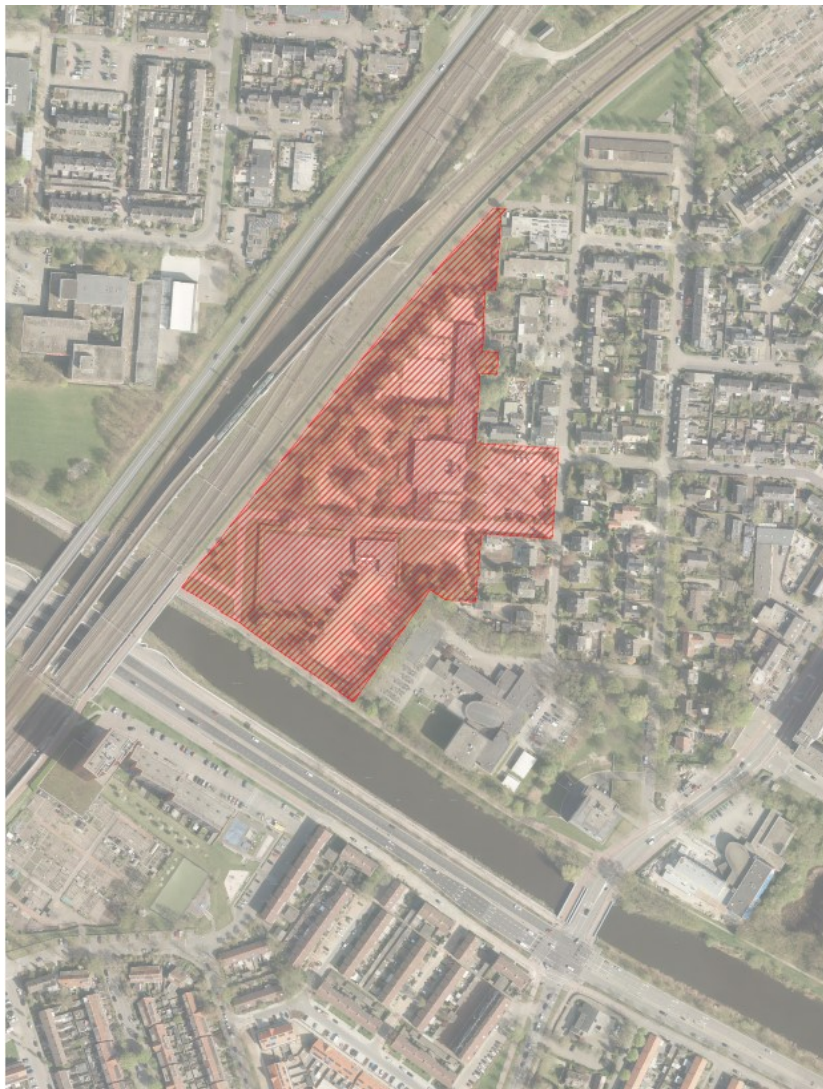
Modelkeuze behandel-schema RO procedure:

Agendering startdocument:

GEMEENTE AMERSFOORT

STARTNOTITIE BESTEMMINGSPLAN Sport- en woongebied Liendert-West

--
20-11-2018



Inhoud

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Plangebied	5
1.3	Projectbeschrijving	5
2.	Bestemmingsplan	9
2.1	Waarom een nieuw bestemmingsplan	9
2.2	Aandachtspunten	10
2.3	Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte	15
3.	Werkwijze	17
3.1	Modelkeuze	17
3.2	Communicatie	17
4.	Economische uitvoerbaarheid.....	18
4.1	Exploitatieplan/overeenkomst.....	18
4.2	Planschaderisicoanalyse.....	19
5.	Planning.....	20

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

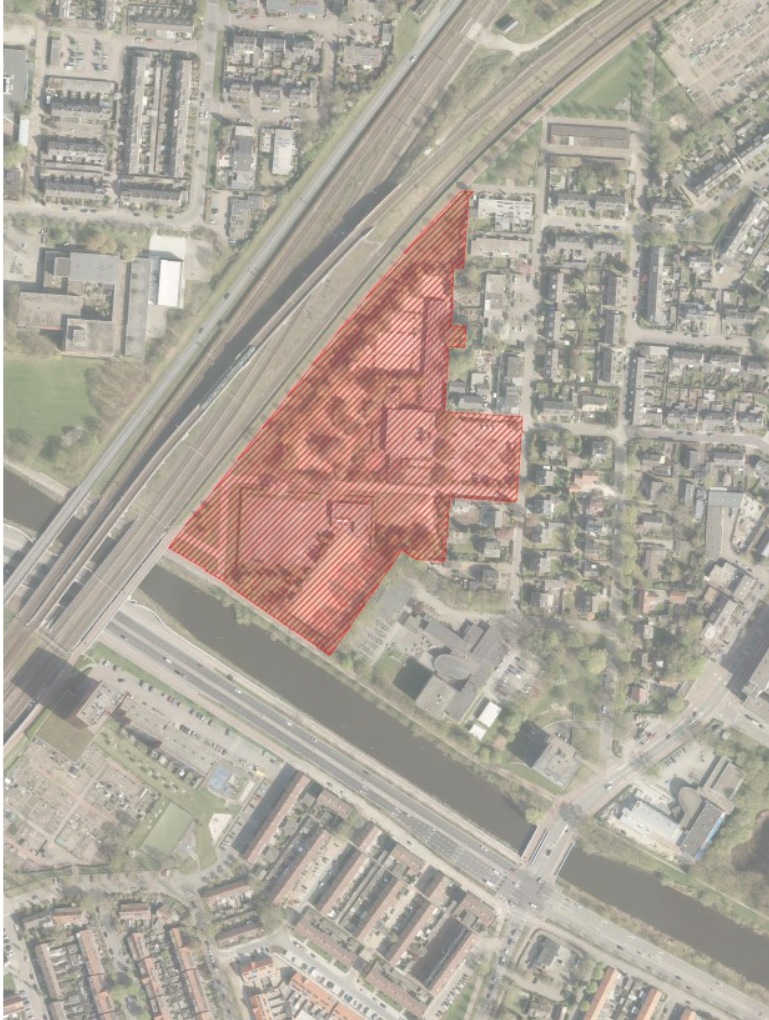
Via de [Raadsinformatiebrief 2018-065](#) hebben wij de raad geïnformeerd over onze voorkeur om voor de herontwikkeling van de locatie zwembad Liendert, inclusief de spoorzone (vanaf het Valleikanaal tot aan de fietstunnel naar De Hoef) uit te gaan van de verplaatsing van de tennis- en handbalvereniging naar de zwembadlocatie en de ontwikkeling van woningbouw aan het Valleikanaal. In De Ronde van 28 augustus 2018 hebben wij onze voorkeur toegelicht, waarbij de woordvoerders zich ook voor dit scenario hebben uitgesproken. Hierbij zijn als aandachtspunten benoemd:

- Parkeernormen: handhaven en verlagen
- Participatie belanghebbenden: starten voor de start
- Jeu de boules vereniging uitdagen om met plan te komen waarbij het hele gebouw kan worden verbeterd (en niet alleen het dak)
- Handhaven sportvoorzieningenniveau
- Risico's van asbest
- Compensatie van bomenkap niet alleen in aantal, maar ook in volume
- Duurzaamheid: energieneutraal, waterbuffers
- Sociale veiligheid
- Verkeer
- Speelplekken

In deze startnotitie wordt het plangebied in het kort beschreven evenals de uitgangspunten, de aandachtspunten en de werkwijze voor het bestemmingsplan. Tevens wordt in de startnotitie stilgestaan bij de te volgen procedure en de communicatie.

1.2 Plangebied

Het plangebied is op onderstaande afbeelding aangegeven.



1.3 Projectbeschrijving

Bestaande situatie

In april 2018 is het nieuwe sportcomplex Amerena aan de Hogeweg opgeleverd. Het zwembad Liendert is inmiddels gesloopt.

in de [Strategie Sociale Woningbouw](#) is de spoorzone Liendert benoemd als kansrijke inbreidingslocatie en is besloten 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.



Vogelvluchtfoto bestaande situatie (voor sloop zwembad)



Nieuwe situatie

in de nieuwe situatie is het mogelijk de handbalvereniging en de tennisvereniging te verplaatsen naar het voormalige zwembadterrein. Deze komen dan samen met de jeu de boulesvereniging en de reddingsbrigade op één gezamenlijk sportpark. De woningbouw wordt dan gerealiseerd aan het Valleikanaal.

Binnen het plangebied onderscheiden we vier deelgebieden. De deelgebieden zijn weergegeven op onderstaande afbeelding en worden hieronder verder toegelicht.



1. Het nieuwe sportpark

De handbalvereniging en de tennisvereniging komen samen met de jeugdvereniging en de reddingsbrigade op één gezamenlijk sportpark. Om dat mogelijk te maken worden de buitenbanen van de jeugdvereniging naar het noorden verschoven. Zo ontstaat op de voormalige zwembadlocatie ruimte om een kantine en kleedkamers voor de tennisvereniging en handbalvereniging te maken en om onder andere een handbalveld en 5 tennisbanen aan te leggen. De binnenbanen van de jeugdvereniging en de reddingsbrigade blijven in principe in het huidige gebouw op de locatie die zij huren van de gemeente. De jeugdvereniging heeft de wens om in de toekomst het gebouw met de binnenbanen te vergroten. In het nieuwe bestemmingsplan kan daar ruimte voor worden opgenomen.

In het openbaar gebied worden (openbare) parkeerplaatsen aangelegd voor de parkeervraag van de sport. Bestaand groen, wordt zo goed mogelijk ingepast in het ontwerp. Daar waar dat niet mogelijk is, wordt groen in het gebied gecompenseerd.

2. Woningbouwontwikkeling van de Alliantie

De ontwikkeling van de Alliantie is voorzien in een appartementengebouw, waarin ongeveer 120 appartementen en maisonnettewoningen gerealiseerd worden. Op dit moment is het plan dat circa

60 woningen in het sociale segment verhuurd worden en de overige 60 woningen in het middeldure huursegment.

3. Ontwikkelkavel Jan van Riebeeckstraat

Voor dit perceel wordt een plan ontwikkeld door Heilijgers in opdracht van Randenbroek BV, volgens een nieuw bouwconcept: polystyreenwoningen. Deze bouwmethode levert naar verwachting 70% minder CO₂-uitstoot in de productie dan bij een traditionele bouwmethode. Voor deze locatie wordt gedacht aan een rij van minimaal drie woningen, zodat ervaring opgedaan kan worden met een tussenwoning van polystyreen. Er is al ervaring in Nederland met vrijstaande polystyreenwoningen, maar nog niet met rijwoningen en tussenwoningen.

4. Woningbouwontwikkeling voormalig parkeerterrein zwembad

Op het voormalige parkeerterrein is de ontwikkeling van een aantal (circa 4) grondgebonden woningen voorzien.

2. Bestemmingsplan

2.1 Waaron een nieuw bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Amersfoort-Oost met de bestemmingen Maatschappelijk, Sport en Groen. Deze bestemmingen laten geen woningbouw toe. Om de woningbouw te realiseren en de sportverenigingen te verplaatsen is een nieuw bestemmingsplan nodig.

De ontwikkeling levert de bouw van circa 124 woningen op. Met de nieuwbouw ontstaan er woningen die aansluiten bij de vraag naar sociale woningbouw. Er wordt voorzien in een deel van de sociale huuropgave door het realiseren van appartementen/woningen in het sociale en middel dure huursegment.

Bovendien ondersteunt het huidige sportbeleid concentratie van sportverenigingen op één locatie. De vier verenigingen (handbal, tennis, jeu de boules, reddingsbrigade) hebben aangegeven bereid te zijn mee te werken aan de verschuiving van de sportvelden en van het clubgebouw van de tennis en handbal.



G	GROEN
M	MAATSCHAPPELIJK
S	SPORT
V-V	VERKEER-VERBLIJFGEBIED
V-S	VERKEER-SPOORVERKEER
WA	WATER
W	WONEN

Uitsnede geldend bestemmingsplan Amersfoort-Oost

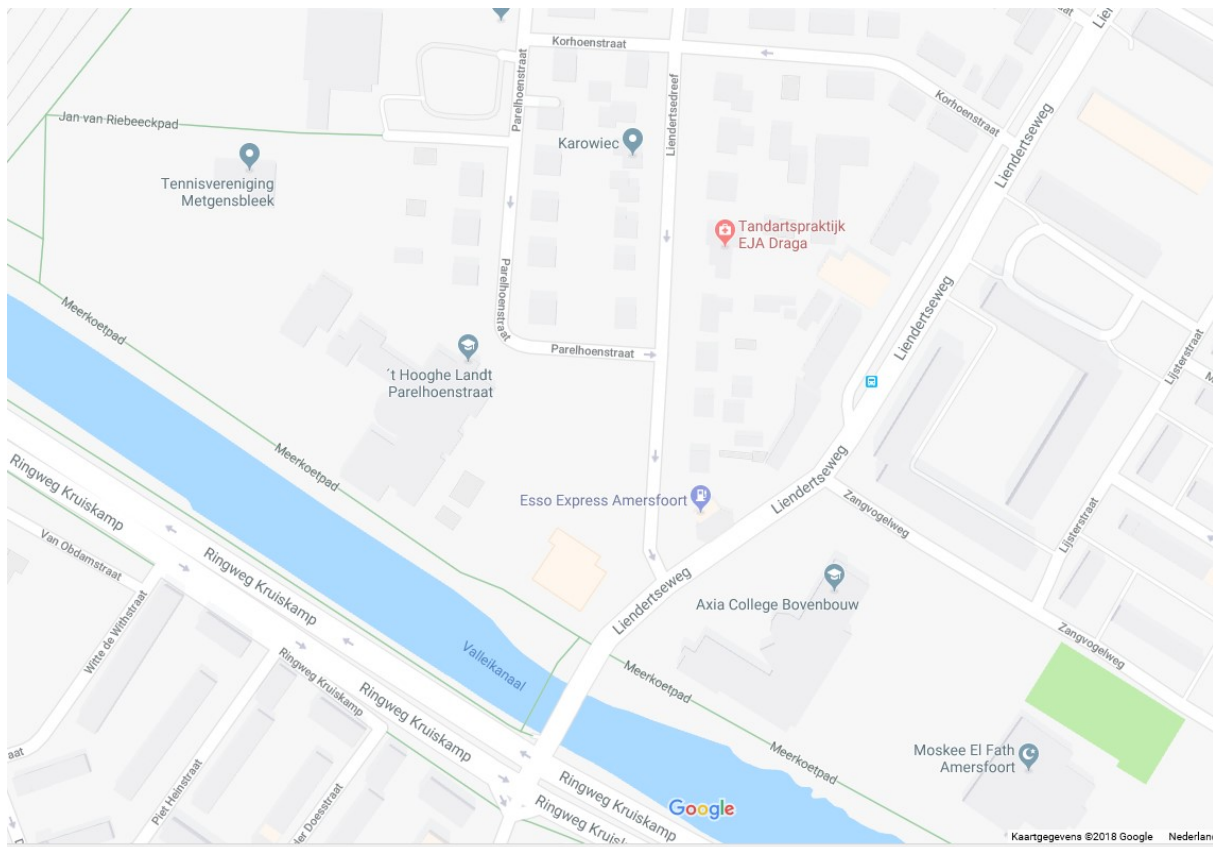
2.2 Aandachtspunten

Voor het bestemmingsplannen gelden aandachtspunten, die hieronder worden toegelicht. Een groot deel hiervan zijn ook benoemd door de woordvoerders tijdens de behandeling van de scenariokeuze in De Ronde en ook naar voren gebracht tijdens de verschillende inloopbijeenkomsten (zie ook onder 3.2).

2.2.1 Verkeer

Verkeersontsluiting

Aan de rand van het plangebied liggen de ontsluitingswegen Ringweg Kruiskamp en de Liendertseweg. Het verkeer vanuit het plangebied (de nieuwe woningen en het bestaande sportpark) zal via de bestaande woonstraten de Korhoenstraat (eenrichtingverkeer), de Parelhoenstraat en het laatste deel Liendertsedreef worden ontsloten. Al deze wegen zijn nu als eenrichtingverkeer ingericht en dit zal met de nieuwe ontwikkeling niet wijzigen.



De nieuwe woningen en de inrit van de parkeergarages zijn aan het Jan van Riebeeckpad gesitueerd en hebben een directe ontsluiting op deze weg. Achter en in het plangebied liggen de bestaande fiets- en looppaden het Jan van Riebeeckpad en het Meerkoetpad die de bestaande looproute langs de Valleikanaal met het gebied verbindt.

Parkeren

Met de sloop en verplaatsing van het sportcomplex op de huidige locatie ontstaat ruimte voor een herinrichting van het bestaande gebied en de bijbehorende openbare ruimte. Voor de nieuwe ontwikkeling van ca.127 woningen en ca. 1 hectare sportvoorzieningen zijn er op basis van de huidige parkeernormen 209 parkeerplaatsen en 472 fietsplaatsen nodig. Onderzocht wordt of met een duurzaam mobiliteitsconcept de parkeerbehoefte nog verandert.

De parkeeroplossing (fiets en personenauto's) voor de woningen wordt voornamelijk grotendeels onder het gebouw in de vorm van een parkeerdek opgelost. En het bezoekersparkeren vooral in de openbare ruimte. Voor de sportvelden komen de parkeerplaatsen in het openbaar gebied direct nabij de ingang aan het Jan van Riebeeckpad.

Een deel van de parkeerplaatsen van de totale parkeereis aan het Jan van Riebeeckpad is openbaar toegankelijk en kan gebruikt worden door onder andere bezoekers van de nieuwe woningen, de sportvelden maar ook door de huidige bewoners en de bezoekers van de school.

Verkeersgeneratie

Tijdens een informatieavond en via meldingen hebben meerdere bewoners hun zorgen over de verkeersgeneratie geuit. Om een beter beeld te krijgen van de huidige verkeersintensiteiten zijn er tellingen uitgevoerd. De resultaten per etmaal zien er als volgt uit:



Het verkeer van de nieuwe woningen en het sportpark wordt via de bestaande wegen (Korhoenstraat, Parelhoenstraat en het laatste deel van de Liendertsedreef) ontsloten. Over deze wegen zal, naast het bestaande verkeer van de bewoners en het sportpark, het extra verkeer van de nieuwe woningen rijden. Dit extra verkeer zal bestaan uit 600 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Omdat er sprake is van eenrichtingsverkeer komt dit feitelijk neer op 300 motorvoertuigbewegingen per etmaal extra in de straten Korhoenstraat, Parelhoenstraat en het laatste deel van de Liendertsedreef. In totaal blijft dit aantal ruimschoots binnen de verkeerskundige grenzen van 4000 – 6000 motorvoertuigen per etmaal. Desondanks hebben wij begrip voor de zorgen van de bewoners en gaan met hen hierover in gesprek.

2.2.2 Hoogte

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. Dit sluit aan bij de uitgangspunten van de hoogbouwvisie die wordt opgesteld. De zone aan het Valleikanaal is daarin aangemerkt als zone waarin hoogbouw mogelijk is.

De basis wordt gevormd door een vier-laags bouwblok, gesitueerd op een deels open parkeerdek. Het blok krijgt een hoogteaccent van 10 à 11 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 7 grondgebonden woningen op het voormalige parkeerterrein van het zwembad en op het resterende braakliggend terrein aan het Jan van Riebeeckpad.

2.2.3 Woningbouwprogramma

In het appartementengebouw kunnen ongeveer 120 appartementen en maisonnettewoningen gerealiseerd worden. Deze worden door de Alliantie ontwikkeld en op dit moment is het plan dat circa 60 woningen in het sociale segment verhuurd worden en de overige 60 woningen in het middeldure huursegment.

Op het braakliggende perceel kunnen ongeveer 3 grondgebonden woningen (in een rij) gebouwd worden.

Op het voormalige parkeerterrein is de ontwikkeling van een aantal (circa 4) grondgebonden

woningen voorzien. Deze aantallen zijn nog onder voorbehoud. Nader onderzoek naar onder andere geluidsbelasting van het spoor en externe veiligheid kunnen nog van invloed zijn op de mogelijk te realiseren bouwmassa en woningaantallen.

2.2.4 Ruimtelijke impact

Het woningbouw programma zal hoofdzakelijk in de vorm van appartementen gerealiseerd worden. Daarnaast voorziet het plan enkele grondgebonden (half) vrijstaande woningen met tuinen.

Ten behoeve van de appartementen wordt er een gelaagd gebouw aan het Valleikanaal (Meerkoetpad) voorgesteld, dat over het algemeen vier bouwlagen bevat en een hoogteaccent van 12 bouwlagen kent. Deze volumeopbouw refereert aan het reeds aanwezige appartementengebouw aan de zuidzijde van het Valleikanaal, waarmee het huidige voorstel een ruimtelijk ensemble zal gaan vormen. Het appartementengebouw sluit een (half)ondergrondse parkeergarage in, die met een beloopbaar dek afgedekt wordt. Het dek wordt zo groen mogelijk ingericht en dient voor de aanliggende woningen als gezamenlijke buitenruimte. Tevens biedt het dek de mogelijkheid, een deel van de aanliggende woningen rechtstreeks vanaf het dek toegankelijk te maken, zo dat er voordeuren aan het dek komen te liggen. Dit scheidt 'eigenaarschap' bij de omwonenden en verhoogd de sociale veiligheid (en daarmee de bruikbaarheid) van deze ruimte. O.a. milieuaspecten (verkeerslawaaï van spoor en Ringweg Kruiskamp en geluid sportaccommodatie) zijn een belangrijk aandachtspunt bij de nadere vormgeving van het appartementengebouw.

Verder richting de Parelhoenstraat worden er ter plaatse van het parkeerterrein van het voormalige zwembad enkele grondgebonden eengezinswoningen voorgesteld. Deze sluiten aan bij de ter plaatse aanwezige bebouwing met (rij-)woningen met particuliere tuinen.

Ten behoeve van de realisatie van de woningbouw worden de aanwezige sportverenigingen naar een nieuwe, gemeenschappelijke voorziening op het terrein van het voormalige zwembad verplaatst. Hier ontstaat er samen met de op deze locatie al gevestigde Jeu de Boules vereniging een aantrekkelijke, kleinschalige sportcomplex.

2.2.5 Bomen

Gelijk op met de ontwikkeling van de stedenbouwkundige modellen zijn er de op de locatie aanwezige houtopstanden geïnventariseerd en beoordeeld (BER deel 1). Daardoor kon er bij het opstellen van de modellen zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de aanwezige beplanting. Desondanks is er - vooral voor het realiseren van het sportcomplex - het verwijderen van een aantal bomen en een stuk plantsoen noodzakelijk. Bij de herinrichting van het openbaar gebied wordt daarom rekening gehouden met kwalitatieve en kwantitatieve vervanging van de te verwijderen houtopstanden. Op hoofdlijnen is het huidige voorstel daarom vooruitlopend op een vergunningsaanvraag aan de beginselen van de Bomenleidraad getoetst. Bij de nadere planvorming zijn de resultaten van deze toets het uitgangspunt voor de nieuwe aanplant. Daarnaast wordt er voor de te handhaven bomen een BEA uitgevoerd, om op tijd maatregelen te kunnen nemen om te waarborgen, dat door de bouwactiviteiten hun levensvatbaarheid niet verslechtert.

2.2.6 Sport

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.

De Reddingsbrigade huurt in dit gebied ook een ruimte, die grenst aan de jeu de boulesvereniging. In het kader van de verschuiving van sport hoeft de Reddingsbrigade de locatie in Liendert niet te verlaten. De Reddingsbrigade huurt momenteel echter meerdere ruimtes en is op zoek naar een andere locatie waar zij al hun activiteiten onder één dak kunnen samenbrengen.

De jeu de boulesvereniging huurt in het plangebied een gebouw van de gemeente, met daarin onder andere de binnenbanen voor de jeu de boules en een kantine. Het dak van dit gebouw is van asbesthoudend materiaal en dient vanuit wetgeving gesaneerd te worden door de gemeente.

De jeu de boulesvereniging wil het gebouw graag vergroten. Hierin ligt een kans om samen te werken met de gemeente op het moment dat het dak gesaneerd wordt. In het bestemmingsplan kan ruimte opgenomen worden voor extra bouw mogelijkheden om de aanpassing van het jeu de boules gebouw mogelijk te maken.

2.2.7 Milieu

Externe veiligheid

De spoorlijn Amersfoort – Zwolle – Apeldoorn is direct langs het plangebied gelegen. Over deze spoorlijn kunnen gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Daarnaast dient er een minimale afstand van 30 meter in acht te worden genomen vanwege het zogeheten Plasbrand aandachtsgebied (PAG). Uit een berekening moet blijken wat het Groepsrisico is en hoe we het gebied en de gebouwen zo goed en veilig kunnen inrichten en indelen zodat de risico's tot een minimum worden beperkt.

Geluid

Vanwege de spoorlijn en de Ringweg Kruiskamp is het gebied geluid belast. Bij het ontwerpen van de woongebouwen en de woningen dient hiermee rekening gehouden te worden en kan met voldoende afscherming en de realisatie van geluidluwe gevels voldaan worden aan zowel de wetgeving als het gemeentelijke beleid. Daarnaast dient inzichtelijk te worden gemaakt wat de invloed van het plan zelf is op de omgeving.

Asbest

Het dak van het jeu de boulesgebouw is van asbesthoudend materiaal. De regering werkt aan een verbod op asbestdaken. Als dit verbod doorgaat, zijn asbestdaken per 2024 verboden en dient de gemeente (als eigenaar) het dak van het jeu de boulesgebouw te saneren. De Tweede Kamer heeft al ingestemd met het wetsvoorstel. De Eerste Kamer moet het wetsvoorstel nog beoordelen.

Voor het clubhuis van de handbalvereniging en tennisvereniging is een quick scan gedaan. In het gebouw zijn geen asbesthoudende materialen aangetroffen. Voordat over gegaan kan worden tot sloop van het gebouw, dient een uitvoeriger (destructief) asbestonderzoek gedaan te worden.

Luchtkwaliteit

Het plan omvat ruim minder dan 1500 woningen en voorzieningen. Derhalve kan met een beperkte toets op het gebied van luchtkwaliteit worden beoordeeld dat voldaan wordt aan de normen zowel voor het plan zelf als voor de omgeving.

2.2.8 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 pilotprojecten voor circulair bouwen aangewezen. De Alliantie onderzoekt momenteel, in overleg met de gemeente, op welke wijze zij invulling willen geven aan circulair bouwen op deze locatie.

De gemeente zal de sloop van de bestaande sportvoorzieningen op een zo circulair mogelijke manier aanbesteden. En elementen van de bestaande sportvelden, zoals de lichtmasten, zoveel mogelijk hergebruiken op de nieuwe locatie.

De gemeente onderzoekt hoe de nieuwe sportvelden en het nieuwe clubgebouw voor de handbal- en tennisvereniging op een zo circulair mogelijke wijze kunnen worden aangelegd. Hierbij wordt minimaal gedacht aan zo veel mogelijk hergebruik van materialen en eventueel aan remontabel bouwen van het clubgebouw.

Zoals gezegd wordt voor de ontwikkeling van het perceel aan de Jan van Riebeeckstraat een plan ontwikkeld volgens een nieuw bouwconcept: polystyreenwoningen. Deze bouwmethode levert naar verwachting 70% minder CO₂-uitstoot in de productie dan bij een traditionele bouwmethode.

2.2.9 Participatie

Direct omwonenden hebben zich inmiddels georganiseerd in een comité 'Bezorgd Liendert'. Dit comité wordt betrokken in het verdere planproces.

Afgezien hiervan krijgt participatie veel aandacht in dit bestemmingsplan. Zie verder paragraaf 3.2 (Communicatie, starten voor de start).

2.3 Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte

Op basis van de Crisis- en herstelwet (Chw) is het mogelijk om een bestemmingsplan te maken dat lijkt op het omgevingsplan, een van de nieuwe instrumenten uit de Omgevingswet. Om van deze mogelijkheid gebruik te kunnen maken heeft Amersfoort het gehele grondgebied aangemeld als experiment bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Met het doel gefaseerd toe te werken naar één integraal Omgevingsplan voor het gehele grondgebied. Het experiment Omgevingsplan Amersfoort is aangemeld voor 1 oktober 2016 voor de vijftiende tranche van de Chw. Op 27 juni 2017 is de vijftiende tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet inwerking getreden. We kunnen nu voor het hele grondgebied bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte maken, dat wil zeggen dat we verder kunnen kijken dan alleen een goede ruimtelijke ordening. In dit bestemmingsplan kunnen regels worden opgenomen voor de fysieke leefomgeving, zoals een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en goede omgevingskwaliteit. In een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kunnen bijvoorbeeld regels worden opgenomen over geluid, gezondheid, duurzaamheid en een afwijkende looptijd van het bestemmingsplan (20 jaar in plaats van 10 jaar).

Bij nieuwe bestemmingsplannen onderzoeken we op welke manier we al vooruit kunnen lopen op de Omgevingswet door gebruik te maken van de genoemde mogelijkheden. In onderstaande tabel is

aangegeven wat de mogelijkheden zijn. In het bestemmingsplan wordt deze tabel ingevuld, zodat duidelijk is van welke mogelijkheden we gebruik maken.

Typering	Omschrijving	Gebruikt	Waarvoor?
Verbrede reikwijdte	Naast goede ruimtelijke ordening ook regels voor de fysieke leefomgeving en goede omgevingskwaliteit		
Looptijd	20 jaar in plaats van 10 jaar		
Verordeningen	Toevoegen lokale verordeningen met betrekking tot de fysieke leefomgeving		
Meldingsplicht	Verbod om zonder melding een activiteit te verrichten		
Beleidsregels	Open norm opnemen in het bestemmingsplan waarvan de uitleg afhankelijk is van een beleidsregel. Beleidsregel kan door B&W worden vastgesteld		
RO-standaarden	Afwijken van de verplichting een plan op te stellen conform de landelijke standaarden (svbp2012) en de verplichting het plan digitaal beschikbaar te stellen		
Uitvoerbaarheid	De verplichting om inzicht te geven in de uitvoering van het plan		
Milieukwaliteits-eis	De verplichting om te beschrijven op welke wijze de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken (alleen indien er geen MER nodig is)		
Akoestisch onderzoek	Een hogere waardenbesluit kan worden opgenomen in het bestemmingsplan. Het akoestisch onderzoek kan minder gedetailleerd worden gedaan.		
Exploitatieplan	Mogelijkheid om een exploitatieplan vast te stellen bij een omgevingsvergunning (ipv bij het bestemmingsplan)		
Maatwerkregels	Mogelijkheid tot opnemen van gebiedsgerichte milieuvoorschriften of hogere geluidwaarden		
Delegatie	Delegatie aan B&W van de bevoegdheid tot wijzigen van onderdelen van het plan		

Naast het onderzoek naar de mogelijkheden die de Crisis- en herstelwet biedt bekijken we ook op welke manier wij het bestemmingsplan kunnen gebruiken om vooruit te lopen op de Omgevingswet en zoveel mogelijk in de geest van de Omgevingswet te werken. Ook sluiten we aan bij de ontwikkeling van de kwaliteitscriteria voor participatie.

3. Werkwijze

3.1 Modelkeuze

Op basis van de notitie “Rol van de raad in RO-procedures”(raadsbesluit d.d. 26 januari 2010, reg.nr. 3307116) kan het bestemmingsplan Sport- en woongebied Liendert-West de procedure doorlopen van model 2. Er wordt direct een ontwerpbestemmingsplan gemaakt. Het gaat om een bestemmingsplan met urgente en belangrijke ontwikkelingen die niet passen binnen het geldende planologische regime.

Voor de start van de bestemmingsplanprocedure wordt een startnotitie ter vaststelling aan de raad voorgelegd, met daarin het voorstel om voor dit bestemmingsplan de procedure behorende bij model 2 te volgen. Daarna gaat het plan de officiële bestemmingsplanprocedure in volgens model 2 van de notitie Rol van de Raad in RO procedures.

3.2 Communicatie, starten voor de start

Belanghebbenden en belangstellenden worden zorgvuldig bij de herontwikkeling van deze locatie betrokken. Indachtig de doelstelling van starten voor de start, nodigen wij de omwonenden uit 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 verplaatsing 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:

- informeren over de sloop van het zwembad en de gevolgen daarvan op de omgeving (heeft reeds plaatsgevonden),
- 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),
- raadplegen (door de Alliantie) over de wijze van invulling van het woonprogramma en in later instantie de bouwplannen zelf.
- Het concept-ontwerpbestemmingsplan wordt toegelicht tijdens een inloopbijeenkomst en volgt daarna de daarvoor wettelijk vastgelegde procedures, met bijbehorende zienswijzenmogelijkheden.
- Omwonenden en andere belangstellenden zijn schriftelijk geïnformeerd over het voorkeursscenario en inmiddels is een informatiebijeenkomst georganiseerd om het woningbouwprogramma en de sportverplaatsing toe te lichten aan de buurt.
- Omwonenden worden in de gelegenheid gesteld om mee te denken aan de verdere planuitwerking.

Er wordt een bewonersinitiatief opgericht.

Vooraankondiging

Voorafgaand aan de start van het traject publiceren wij een vooraankondiging (voorgeschreven in

artikel 1.3.1 Bro), waarin staat dat de voorbereidingen van start gaan voor een nieuw bestemmingsplan.

Inloopavond

De procedure van model 2 houdt in dat er geen voorontwerpbestemmingsplan voor inspraak ter inzage wordt gelegd. Wel wordt een inloopavond georganiseerd waar de mogelijkheid wordt geboden vragen te stellen of opmerkingen te maken over het concept ontwerpbestemmingsplan. Naar de omwonenden van het plangebied wordt een informatieve brief gestuurd over het bestemmingsplan, de procedure en de uitnodiging voor de inloopavond.

Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.1.) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In het kader van dit vooroverleg zal het concept ontwerpbestemmingsplan worden voorgelegd aan de vooroverlegpartners (voor zover belangen die zij behartigen zijn betrokken) en de stakeholders, zoals het buurtcomité 'Bezorgd Liendert'.

Formele bestemmingsplanprocedure

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Dit wordt volgens de wettelijke eisen gepubliceerd in de stadsberichten in Amersfoort Nu, de digitale Staatscourant en de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan wordt niet alleen in papieren vorm gepubliceerd en ter inzage gelegd, maar ook digitaal via de gemeentelijke website www.amersfoort.nl/bestemmingsplannen en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Omdat het bestemmingsplan Herontwikkeling zwembadlocatie Liendert de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt, is de Crisis- en herstelwet (verder Chw) van toepassing op de beroepsprocedure van het bestemmingsplan. Dit betekent dat het recht om in beroep te gaan tegen het vaststellen van het bestemmingsplan op een aantal punten wordt ingeperkt (hoofdstuk 1, afdeling 2 van de Chw). Zo is het indienen van een pro forma beroep is niet meer mogelijk en geldt een relativiteitseis. Deze eis houdt in, dat de rechter een besluit niet mag vernietigen, als de vernietigingsgrond niet strekt tot bescherming van het rechtstreeks belang van degene die het beroep instelt. Verder betekent de Chw dat het eventuele beroep door de Raad van State versneld wordt behandeld.

4. Economische uitvoerbaarheid

4.1 Exploitatieplan/overeenkomst

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is aangegeven wat onder een aangewezen bouwplan moet worden verstaan. Hieruit blijkt dat de bouw van de nieuwe woningen een aangewezen bouwplan is. Er kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan, als de kosten 'anderszins verzekerd' zijn. Als bijvoorbeeld in een overeenkomst afspraken zijn vastgelegd over de kosten, kan een exploitatieplan achterwege blijven.

De grondexploitatie Zwembad Liendert geeft inzicht in de gemeentelijke kosten en opbrengsten van de planontwikkeling. De kosten van grondexploitatie betreffen onder meer de inbrengwaarde van de grond, plan- en apparaatskosten, sloop- en beheerkosten en kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het terrein. De kosten van grondexploitatie worden gedekt uit de opbrengst van de grondverkoop. Het vaststellen van een exploitatieplan is voor dit project niet nodig.

4.2 Planschaderisicoanalyse

Er wordt een planschaderisicoanalyse gemaakt op basis van de uitgangspunten in het stedenbouwkundige plan.

5. Planning

Stap	Wat	Wanneer
1.	Modelkeuzeformulier, Startnotitie, Raadsvoorstel en collegebesluit kennisgeving	Okt-nov'18 pm
2.	Besluitvorming over startnotitie en modelkeuze Staf Projecten Directiestaf College B&W Het Besluit	12 nov'18 pm 27 nov'18 18 dec'18*
3.	Opstellen concept ontwerpbestemmingsplan - inventariseren geldend beleid, verwerken (milieu)onderzoeken, verbeelding opstellen, toelichting en regels maken in Dezta	Jan-febr'19
4	Bespreken concept ontwerpbestemmingsplan met stakeholders Inloopavond?	pm
5.	Vooroverleg Concept-ontwerpbbp in staf Projecten t.b.v. vrijgeven vooroverleg Start vooroverleg	4 mrt'19 11 mrt-22 apr'19
6.	Verwerken vooroverleg + reacties stakeholders	25 apr-9 mei'19
8.	Besluitvorming over ontwerpbestemmingsplan Staf Projecten Directiestaf College B&W RIB ** (college informeert met RIB. Raad heeft 2 weken om het ontwerpbbp. te agenderen. Daarna terinzage legging). Aanlevering publicatie Staatscourant Publicatie Staatscourant+stadsberichten	13 mei'19 Pm 28 mei'19 29 mei'19 12 juni'19 19 juni'19
9.	Ontwerpbestemmingsplan ter inzage (zienswijzen door een ieder)	20 juni-31 juli'19
10.	Verwerken zienswijzen	aug'19
11.	Besluitvorming over vaststelling en eventuele zienswijzen Staf RO/Projecten Directiestaf College B&W Het Besluit** (uiterlijk 12 weken na einde ontwerp ter inzage=22 okt'19)	2 sep'19 pm 17 sep'19 1 okt'19
12.	Publicatie vastgesteld plan (bij gewijzigde vaststelling eerst naar rijk en provincie en publicatie zes weken na vaststellingsbesluit)	13 nov'19
13.	Ter inzage legging voor eventueel beroep	15 nov-26 dec'19
14.	Geen beroep >> plan onherroepelijk	27 dec'19

* onder voorbehoud Presidium

2018

Grondexploitatie Zwembad Liendert



Vaststelling

- Grondexploitatie
Zwembad Liendert

Gemeente Amersfoort

13-11-2018

Samenvatting Grondexploitatie Zwembad Liendert

De gemeente gaat de woningbouwplannen voor de locatie Zwembad Liendert uitwerken, na de scenariokeuze door het college. Deze grondexploitatie geeft het financiële kader voor de herontwikkeling van de locatie Zwembad Liendert. Het zwembad is gesloopt, sportvoorzieningen worden verplaatst, de openbare ruimte wordt opnieuw ingericht en er komen ca. 120 tot 130 woningen. Minimaal 35% is sociale woningbouw.

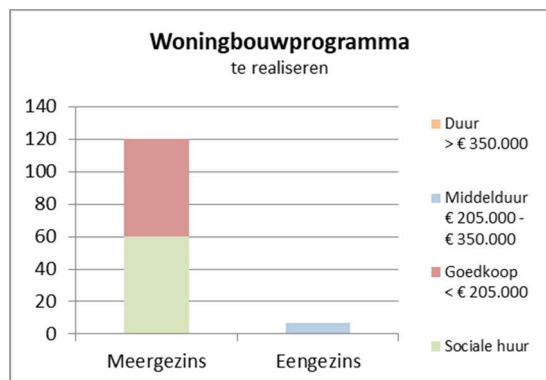
De grondexploitatie Zwembad Liendert past binnen het door het college eerder vastgestelde scenario. De grondexploitatie past ook binnen het collegebesluit 'Sloop Sportfondsenbad en zwembad Liendert en herontwikkeling locatie Sportfondsenbad', van 13 december 2016 en het raadsbesluit 'Vorbereidingsbudget sloop Sportfondsenbad en zwembad Liendert en herontwikkeling locatie Sportfondsenbad', van 17 januari 2017. De grondexploitatie laat zien dat de grondexploitatie past binnen de financiële kaders, van minimaal budgettair neutrale herontwikkeling, rekening houdend met de afboeking van de boekwaarde. Het saldo van de grondexploitatie bedraagt € 0,0 mln (budgettair neutraal).

Proces en Besluitvorming

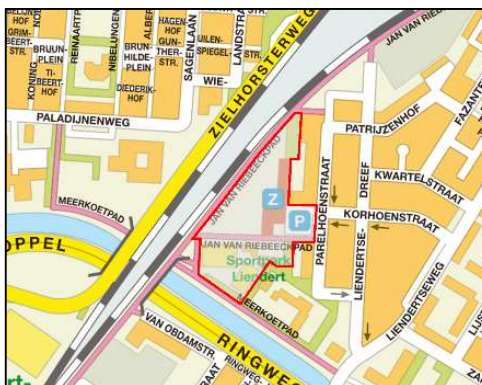
Producten	Datum	Status
Scenariokeuze	25-6-2018	●
Startnotitie	dec 2018	●

Vastgesteld	●
In behandeling	●
Moet opgepakt worden	●

Programma (aantallen)



Ligging Projectgebied



Totaaloverzicht kosten en opbrengsten (bedragen x €1.000)

Samenvatting kosten en baten	bedragen x € 1.000	
Totale kosten	€	3.410
Totale baten	€	3.410
Saldo op eindwaarde	€	0
Netto contante waarde per 1-1-2018	€	-

Risico's

1.	Bij de verdere planuitwerking is minder programma mogelijk dan nu voorzien
2.	Meerkosten a.g.v. onvoorziene zaken in de uitvoering (v.b. (bodem / asbest) sanering,).
3.	Vertraging a.g.v. complexiteit van het proces i.v.m. verplaatsing van sport

1. Projectomschrijving

1.1 Algemene Projectbeschrijving

Het project bevat de herontwikkeling van de locatie van het Zwembad Liendert, dat net als het Sportfondsenbad gesloten is na de ingebruikname van het nieuwe zwembad, de Amerena. Door het verplaatsen van de andere aanwezige sportvoorzieningen (handbal en tennis), kan er een groter woningaantal gerealiseerd worden, passend binnen de woningbouwopgave. De locatie is volledig in eigendom van de gemeente.

1.2 Overzichtskartaat plangebied Zwembad Liendert

De woningbouwlocatie Zwembad Liendert ligt langs het Valleikanaal, het spoor richting Apeldoorn en Zwolle en de Parelhoenstraat, waar het voormalige Zwembad Liendert ook gesitueerd was. In het plangebied is een aantal sportvoorzieningen aanwezig, namelijk jeu des boules, handbal, tennis en de reddingsbrigade. De middelbare school 't Hooghe Landt grenst ook direct aan het plangebied.



2. Achterliggende documenten en stand van zaken

Eerdere besluitvorming heeft plaatsgevonden over de onderstaande producten.

2.1 Scenariokeuze Zwembad Liendert

Op 25 juni 2018 heeft het college het besluit [Scenariokeuze Zwembad Liendert](#) genomen. Besluitpunten waren onder andere de keuze voor het behouden van de sportvoorzieningen binnen het plangebied. Met dit besluit is het mogelijk om een aanzienlijk aantal woningen te realiseren. Van deze woningen is ca. 35 – 47% bestemd voor de sociale huur, passend binnen de [uitwerking strategie sociale woningbouw](#)

Datum: 25-06-2018

Status: Afgerond

Door: College

2.2 Startnotitie Bestemmingsplan

Samen met deze vaststelling van de grondexploitatie wordt de startnotitie voor het nieuw te maken bestemmingsplan vastgesteld. In deze startnotitie wordt het plangebied in het kort beschreven evenals de uitgangspunten, de aandachtspunten en de werkwijze voor het bestemmingsplan. Tevens wordt in de startnotitie stilgestaan bij de te volgen procedure en de communicatie.

Datum: december '18

Status: Afgerond

Door: Raad

2.4 Stand van Zaken

Na het besluit Scenariokeuze Zwembad Liendert door het college zijn de volgende stappen ondernomen:

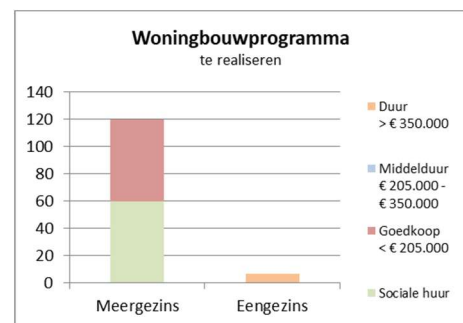
- Bewoners zijn per brief en aanvullend op een informatieavond (20 september 2018) geïnformeerd over het gekozen ontwikkelscenario.
- Naar aanleiding van zorgen uit de buurt over toename van verkeer, zijn verkeerstellingen uitgevoerd.
- De Alliantie is de nadere uitwerking van het volume van het woongebouw gestart en onderzoekt daarbij onder andere de nodige maatregelen in het kader van spoorweggeluid en groepsrisico.
- Randbroek B.V. werkt een ontwikkelconcept uit met polystyreenwoningen (minimaal 3) voor het braakliggend perceel aan het Jan van Riebeeckpad.
- Er is door de gemeente een ontwerp bureau geselecteerd voor het maken van een ontwerp voor het openbaar gebied en voor het verplaatsen van de sportvoorzieningen
- Het zwembad is gesloopt.
- Het terrein van het voormalige zwembad is door bewoners in samenwerking met 033Groen tijdelijk ingericht.

3. Programma

3.1 Gepland Programma

In de scenariokeuze is aangegeven dat op de locatie ca. 127 woningen gerealiseerd gaan worden. In de grondexploitatie wordt vooralsnog uitgegaan van de realisatie van ca. 60 sociale huur appartementen, 60 midden huur appartementen en ca. 7 eengezinswoningen. De exacte aantallen kunnen als gevolg van de nadere uitwerking van het uiteindelijke definitieve plan nog wijzigen.

Naast het woningbouwprogramma wordt het bestaande sportprogramma verplaatst binnen het plangebied. Dit programma kent geen (substantiële) toevoegingen ten opzichte van het huidige sportprogramma.



3.2 Planning

In de grondexploitatie is de volgende planning opgenomen:

De sloop van het zwembad is inmiddels afgerond. In 2019 loopt de procedure voor de bestemmingsplanwijziging. Nadat die onherroepelijk is, wordt in 2020 gestart met de aanleg van de nieuwe sportvoorzieningen. Nadat dit is afgerond kan, naar verwachting, in 2021 gestart worden met het bouwrijp maken van de woningbouwlocatie. Dit maakt het mogelijk dat in 2021 de grond in bouwrijpe staat geleverd wordt. Na een verwachte bouwperiode van anderhalf jaar kan in 2022 het openbaar gebied woonrijp gemaakt worden en is het project afgerond.

4. Investerings en Opbrengsten

De realisatie van het project Zwembad Liendert leidt tot kosten en opbrengsten bij de gemeente. In deze grondexploitatie zijn de kosten opgenomen om de locatie bouwrijp op te leveren en uiteindelijk woonrijp te maken. De scenariokeuze en het bijbehorende verkavelingsplan geldt voor de grondopbrengsten als uitgangspunt. De kosten die gemaakt zijn vanaf 1-1-2018 worden meegenomen in de grondexploitatie.

4.1 Investerings – Verwervingen

De boekwaarde van het Zwembad is nihil. Echter, de verplaatsing van de tennisvelden, de handbalvelden en de kantine die nodig is om te kunnen beschikken over locatie om de woningbouw te kunnen realiseren worden conform het Wro gepresenteerd als *inbrengwaarde*, omdat dit ‘verplaatsing van opstallen’ betreft. Omdat er zonder verplaatsing van deze sportvelden geen grondexploitatie mogelijk is, worden deze kosten voor 100% ten laste gebracht van de grondexploitatie. Dit ook omdat er, los van de herontwikkeling, geen directe aanleiding is om de sportvelden te vernieuwen.

De kosten van de aanleg van de sportvelden wordt in deze grondexploitatie aangemerkt als investeringen met maatschappelijk nut. Het argument hierbij is dat de sportvelden niet volledig vrij verhandelbaar zijn omdat er geen vrije markt is voor sportvelden.

4.2 Investerings – Plankosten

De kosten voor planontwikkeling hebben betrekking op enerzijds de plan- en apparaatskosten voor zover die door de gemeente gemaakt en/of betaald worden. Hieronder vallen de kosten voor o.a. de projectleider, planeconoom, stedenbouwkundige etc. Ook kosten voor het bestemmingsplan en bijbehorende onderzoeken zoals archeologisch onderzoek vallen onder deze kostenpost.

4.3 Investerings – Sloop, Beheer, Bouw- en Woonrijp maken

De sloop- en beheerkosten bestaan uit tijdelijk beheer en sloop van het Zwembad Liendert. De sloopkosten zijn deels gemaakt, door het sloop van het zwembad, maar voor een deel moeten deze kosten ook nog gemaakt worden in het kader van de verplaatsing van de sportfaciliteiten. Deze kosten, voor zover ze nog niet gemaakt zijn, zijn geraamd door een externe kostendeskundige. Tijdelijke beheerkosten zijn zeer beperkt opgenomen, omdat het zwembad al gesloopt is. Het tijdelijk beheer waar sprake van is, ziet toe op het tijdelijk beheer van de grond. Na het tijdelijk beheer wordt de locatie bouwrijp gemaakt voor de bestemming wonen. De kosten hiervan, omdat de percelen worden geleverd vrij van bebouwing, funderingen, verhardingen etc., zijn voor rekening van de gemeente en deze zijn geraamd door een externe kostendeskundige. Voor het woonrijp maken (aanhechten op bestaand openbaar gebied) is een post opgenomen op basis van de schetsen behorend bij de scenariokeuze. De kosten komen volledig ten laste van de gemeente (inclusief voorbereidings- en toezichtkosten).

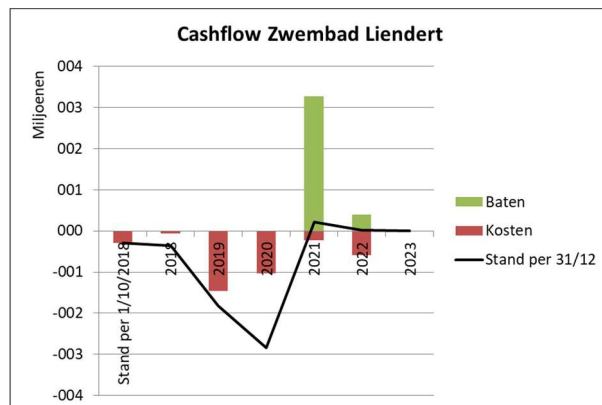
4.4 Opbrengsten – Gronduitgifte

De gronden onder het toekomstige appartementengebouw, met daarin de sociale en middendure huur, wordt verkocht aan De Alliantie. De grond onder de eengezinswoningen wordt naar verwachting bouwrijp verkocht aan een of meerdere andere ontwikkelaars. De (herontwikkeling)waarde van de grond voor de vrije sector woningbouw is, conform gemeentelijk beleid, residueel bepaald door een onafhankelijk bureau. De grondwaarde voor de sociale woningbouw is gebaseerd op een vaste prijs.

4.5 Resultaat

Het resultaat van de grondexploitatie op eindwaarde is budgettair neutraal. De kosten en opbrengsten zijn weergegeven in onderstaande tabel. Verder is onderstaand een cashflow-diagram weergegeven. In dit diagram valt te zien wanneer er kosten en opbrengsten verwacht worden en wat de geschatte boekwaarde per 31/12 is, in enig jaar.

	Grondexploitatie (x € 1.000)	Boekwaarde (saldo gerealiseerde baten en kosten) per 1-10-2018	Te verwachten (baten en kosten) vanaf 1-10-2018	Totaal
Kosten	Verwerving	-	938	938
	Sloop en beheer	180	501	681
	Bodemsanering	-	-	-
	Kosten planontwikkeling, bouw- en woonrijp maken	122	1.392	1.514
	Bijdragen	-	144	144
	Rente	-	133	133
	Totaal	302	3.108	3.410
Baten	Bijdragen en subsidies	-	-	-
	Uitgifte	-	3.410	3.410
	Totaal	-	3.410	3.410
	Saldo op eindwaarde	-302	302	-
	Netto contante waarde per 1-1-2018			-



5. Risico's

5.1 Risicoanalyse – RISMAN - risicodossier

- Sportclubs besluiten uiteindelijk niet mee te werken, of het duurt langer om tot overeenstemming voor nieuw sportpark te komen
- Er komt mogelijk een lager woningbouwprogramma en daarmee lagere opbrengsten, als gevolg van bijvoorbeeld geluidsmaatregelen of groepsrisico (nabij spoor)*
- Bezwaren uit de buurt op het project leiden tot vertraging
- Mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging in de grond
- Mogelijk moet een aantal extra maatregelen getroffen worden voor verkeersaanpassingen

** Indicatieve omvang: Indien er 20 woningen minder gerealiseerd kunnen worden, zijn de minder-opbrengsten ca. € 0,5 mln. Hiervoor is geen dekking aanwezig in de grondexploitatie.*

5.2 Risicoanalyse – Monte Carlo analyse

Voor deze grondexploitatie is een Monte Carlo analyse uitgevoerd waarbij ervan uitgegaan is dat er bij een grondexploitatie altijd een bepaalde mate van onzekerheid is met betrekking tot alle kosten en opbrengsten. Zo is het uitgangspunt voor bijvoorbeeld de hoogte van de plankosten dat deze maximaal 15% minder dan de geraamde kosten zijn en maximaal 20% meer dan de geraamde kosten. Door deze bandbreedte voor alle kosten en opbrengsten te bepalen is het mogelijk om, gegeven de input, een mogelijke bandbreedte te bepalen voor dit project. Ook is aan te geven met hoeveel procent zekerheid het gepresenteerde saldo behaald kan worden.

In dit project is (nagenoeg) geen onvoorzien. Dit past binnen de nieuwe regels die gelden vanuit het BBV. Omdat er geen onvoorzien is, is de kans van het behalen van een budgettair neutraal saldo ca. 50%. Het restant risico tot een zekerheid van 90% wordt meegenomen in de berekening van het benodigde weerstandsvermogen.