

## RAADSVOORSTEL

Van	: Burgemeester en Wethouders	Reg.nr.	: 5386726
Aan	: Gemeenteraad	Datum	: 13 december 2016
Portefeuillehouder	: Wethouder J.C. Buijelaar		
B&W-vergadering	: 13-12-2016		
De Ronde	: -		
Agenda Het Besluit	: 17-01-2017		
Vastgesteld	: 17-01-2017		
besluit			

### TITEL

Vorbereidingsbudget sloop Sportfondsenbad en zwembad Liendert en herontwikkeling locatie Sportfondsenbad

### KENNIS NEMEN VAN

Het besluit van ons college van 13 december jongstleden om:

- De sloop van het Sportfondsenbad en zwembad Liendert voor te bereiden en deze z.s.m. na ingebruikname van Amerena te slopen;
- De voorbereiding van de herontwikkeling van de locatie Sportfondsenbad uit te werken binnen de eerder vastgestelde kaders uit de structuurvisie en het bestemmingsplan (inclusief de financiële kaders);
- Daarnaast bij de herontwikkeling van de locatie een gemengd woonprogramma te realiseren en daarin te streven naar een minimum percentage van 35% sociale huurwoningen vanuit de gemeentelijk ambitie sociale huurwoningen te realiseren. Ook een ruimer percentage dan 35% is op deze specifieke locatie vanuit de opbouw en samenstelling van de buurt, goed inpasbaar.

### BESLISPUNTEN

De raad besluit:

1. Voor de voorbereiding van de sloop en de herontwikkeling van de locatie van het Sportfondsenbad een voorbereidingsbudget verstrekken van €150.000. Dit direct na vaststelling van de op te stellen grondexploitatie voor de locatie Sportfondsenbad, ten laste te brengen van de daarin geraamde plankosten.
2. Voor de voorbereiding van de sloop en de herontwikkeling van zwembad Liendert een voorbereidingsbudget te verstrekken van totaal €150.000. Dit direct na vaststelling van de op te stellen grondexploitatie voor de locatie zwembad Liendert, ten laste te brengen van de daarin geraamde plankosten.

### AANLEIDING

Na een Raadspeiling op 26 april 2016 stelde het college het document Strategie Sociale woningbouw vast, waarin de sociale woningbouwopgave tot 2020 staat beschreven. In die strategie is binnen de pijler inbreiding een veertigtal zoeklocaties aangewezen voor de realisatie van de sociale woningbouwopgave. De locatie van het huidige Sportfondsenbad aan de Bisschopsweg is daar één van.

Eind 2017 wordt het nieuwe Sportcomplex Amerena opgeleverd. Het Sportfondsenbad en zwembad Liendert verhuizen dan naar de nieuwe locatie in het Hogekwartier. Vanaf dat moment kunnen de bestaande zwembaden worden gesloopt en kan de locatie Sportfondsenbad voor woningbouw geschikt worden gemaakt (de voorbereiding van de sloop van sporthal Schuilenburg wordt in het kader van Amersfoort Vernieuwt gedaan en maakt geen onderdeel uit van dit voorstel).

**BEOOGD EFFECT***Sloop zwembaden voorbereiden en woningbouwplannen uitwerken met gemengd programma*

De gemeente gaat de woningbouwplannen voor de locatie Sportfondsenbad verder uitwerken. Het college heeft opdracht gegeven de sloop van het Sportfondsenbad en zwembad Liendert voor te bereiden en deze zo snel mogelijk na de opening van Amerena te slopen. Daarnaast benoemt het de reeds vastgestelde kaders en beschrijft het aanvullende vertrekpunten waarbinnen de herontwikkeling van de locatie Sportfondsenbad kan gaan plaatsvinden. Zo wil de gemeente een gemengd woonprogramma realiseren: een deel van de woningen in de vrije sector, een deel in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap en minimaal 35% in de sociale huursector.

*Uitwerking binnen vastgestelde kaders*

Na sloop van het Sportfondsenbad kan daarna bouwrijpe grond uitgegeven worden t.b.v. woningbouwontwikkeling. Dit gebeurt op basis van twee reeds vastgestelde planologische kaders:

- Bestemmingsplan Park Randenbroek e.o., vastgesteld op 7 februari 2012;
- Structuurvisie Park Randenbroek e.o., vastgesteld op 7 juli 2009.

Op de locatie ligt een uit te werken bestemming Wonen. Het opstellen van een uitwerkingsplan binnen de hierboven gestelde kaders is een van de vervolgstappen, naast het opstellen en vaststellen van een grondexploitatie door de raad.

**ARGUMENTEN***1.1 Voorbereidingsbudget sloop en de herontwikkeling van de locatie van het Sportfondsenbad*

Het betreft een inschatting voor de kosten van de benodigde onderzoeken, het opstellen van bestekken, sloopraming en voorbereiding van de aanbesteding voor de sloop. En een inschatting voor kosten voor het opstellen van een uitwerkingsplan inclusief een grondexploitatie, de voorbereiding voor de uitgifte, opstellen van een inrichtingsplan, begeleiden van bouwplanontwikkeling en kosten voor communicatie.

*1.2 Voorbereidingsbudget sloop en de herontwikkeling van de locatie Zwembad Liendert*

Het betreft een inschatting voor de kosten van de benodigde onderzoeken, het opstellen van bestekken, sloopraming en voorbereiding van de aanbesteding voor de sloop. En een inschatting voor kosten voor het opstellen van een uitwerkingsplan inclusief een grondexploitatie, de voorbereiding voor de uitgifte, opstellen van een inrichtingsplan, begeleiden van bouwplanontwikkeling en kosten voor communicatie. NB De kaders en uitgangspunten voor de herontwikkeling van de locatie zwembad Liendert volgen binnenkort via een separaat collegevoorstel en RIB. Daarin zal ook worden ingegaan op de vraag of en op welke wijze de bestaande sportfuncties (tennis, handbal, jeu de boules) voor de buurt kunnen blijven behouden. Momenteel wordt ruimtelijk verkend of de functies, naast het toevoegen van woningbouwprogramma kunnen blijven. Daartoe worden gesprekken gevoerd met de sportverenigingen.

**KANTTEKENINGEN***1.1 Financiële onderbouwing opstellen*

De financiële haalbaarheid van de herontwikkeling is globaal bepaald. In de uitwerking van het vervolg zullen de geraamde opbrengsten in de markt worden getoetst, evenals de nu geraamde kosten. Dit leidt tot een nadere onderbouwing van de haalbaarheid.

**DUURZAAMHEID**

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 en de inrichting van de openbare ruimte.

**FINANCIËN**

In de structuurvisie Park Randenbroek e.o. is aangegeven dat de herontwikkeling van de locatie budgettair neutraal zal worden uitgevoerd. De financiële uitvoerbaarheid wordt bij de vaststelling van de grondexploitatie door de Raad en het uitwerkingsplan nader onderbouwd en aangetoond.

<b>Kosten of opbrengsten in €</b>	<b>Dekking kosten in €</b>	<b>Dekking vastgelegd in</b>
€ 150.000	€ 150.000	Nog vast te stellen grondexploitatie voor de herontwikkeling van de locatie Sportfondsenbad
€ 150.000	€ 150.000	Nog vast te stellen grondexploitatie voor de herontwikkeling van de locatie zwembad Liendert
Totaal € 300.000	Totaal € 300.000	Nog vast te stellen grondexploitaties

**RISICOPARAGRAAF**

De belangrijkste risico's betreffen de nadere uitwerking van de kosten en opbrengsten, de mogelijke bodemvervuiling en de langere onzekerheid over de afname van grond door CPO initiatiefnemers. Als beheersmaatregelen kan gedacht worden aan financiële bijdragen in de grondexploitatie, uitvoeren van bodemonderzoek en het opnemen van uitgiftebepalingen.

**COMMUNICATIEBOODSCHAP EN BETROKKEN PARTIJEN***Boodschap*

De gemeente gaat de woningbouwplannen voor de locatie Sportfondsenbad verder uitwerken. Na opening van Amerena zal de gemeente het Sportfondsenbad zo snel mogelijk slopen en de locatie geschikt maken voor woningbouw. Er komt een gemengd woonprogramma: een deel van de woningen in de vrije sector, een deel in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap en een deel in de sociale huursector. Dit gebeurt binnen de kaders van het eerder vastgestelde bestemmingsplan Park Randenbroek.

*Participatie*

In het kader van het bestemmingsplan Park Randenbroek e.o. heeft inspraak en participatie plaatsgevonden over de zwembadlocatie. Daarin zijn diverse groeperingen actief geweest bij zowel de totstandkoming van de plankaders voor de woningbouw als voor de invulling van het park Randenbroek. Nu komt de fase van de uitwerking van de plannen binnen die gezamenlijk tot stand gekomen planologische kaders. Het ligt daarom voor de hand de omgeving daarbij te raadplegen: informeren over de sloop van het zwembad en de gevolgen daarvan op de omgeving, de invulling van het woonprogramma en in later instantie de bouwplannen zelf (door de geselecteerde (markt)partijen). Het op te stellen uitwerkingsplan volgt de daarvoor wettelijk vastgelegde procedure: tegen het ontwerpbesluit kunnen eventuele zienswijzen kenbaar worden gemaakt.

Belanghebbenden en belangstellenden (zie bijlage) worden zorgvuldig bij de herontwikkeling van deze locatie betrokken. In het participatieproces is de mate van invloed voor belanghebbenden en belangstellenden: raadplegen. Zij worden geïnformeerd over de plannen en planning voor de nieuwbouw op de Sportfondsenbad locatie.

*Communicatie*

Het Gebruikersoverleg met brede vertegenwoordiging van stakeholders (voormalige Klankbordgroep Park Randenbroek) en de CPO initiatieven, zijn na direct na het collegebesluit geïnformeerd over het feit dat de herontwikkeling van de locatie ter hand wordt genomen. De gemeente brengt daarnaast de directe woonomgeving per brief op de hoogte en communiceert via een stadsbericht.

Dit besluit is openbaar.

**VERVOLGSTAPPEN**

<b>Activiteit</b>	<b>Verwachte planning</b>
Vorbereiding en aanbesteding sloop zwembad Liendert en Sportfondsenbad	Heden tot najaar 2017
Sloop zwembaden (z.s.m. na ingebruikname Amerena)	Eind 2017- begin 2018
Vorbereiding uitwerkingsplan inclusief grondexploitatie	Begin 2017
Vorbereiding uitgifte urban villa's	Begin 2017
Planvorming bouwplannen en inrichtingsplan	Voorjaar 2017- Najaar 2017/ Begin 2018
College stelt ontwerp-uitwerkingsplan inclusief grondexploitatie vast	Medio/Najaar 2017
Raad stelt grondexploitatie vast	Medio/Najaar 2017
Uitvoering bouwrijp maken en bouwplannen	Vanaf 2018

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris,

de burgemeester,

---

Bijlagen  
- geen

---

## RAADSBESLUIT

Reg.nr.5386726

De raad van de gemeente Amersfoort;

op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 december 2016, sector DIR/PP (nr.5386726);

### **b e s l u i t:**

1. voor de voorbereiding van de sloop en de herontwikkeling van de locatie van het Sportfondsenbad een voorbereidingsbudget verstrekken van €150.000; dit direct na vaststelling van de op te stellen grondexploitatie voor de locatie Sportfondsenbad, ten laste te brengen van de daarin geraamde plankosten;
2. voor de voorbereiding van de sloop en de herontwikkeling van zwembad Liendert een voorbereidingsbudget te verstrekken van totaal €150.000; dit direct na vaststelling van de op te stellen grondexploitatie voor de locatie zwembad Liendert, ten laste te brengen van de daarin geraamde plankosten.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 17 januari 2017.

de griffier

de voorzitter