

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2025
Zaaknummer	:	3651273
Datum	:	15 juli 2025
Onderwerp	:	Aankoop locatie Park Rijnstroom

Voorstel:

- 1 Kennis te nemen van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 15 juli 2025 tot het onder voorbehoud van kredietverstrekking door de raad aangaan van de aankoop van de locatie Park Rijnstroom, plaatselijk bekend als Cornelis Geellaan 2B, 4 tot en met 10, Ds. Meijerlaan 1, 4, 6, 8, 10 en 12, Raadhuisstraat 22, 22 A en 22 B te Alphen aan den Rijn, zoals opgenomen in bijgaande verwervingstekening, voor een vast bedrag van € 6.000.000,- kosten koper volgens bijgevoegde schriftelijk vastgelegde afspraken.
- 2 Een krediet te verstrekken ter hoogte van het bedrag genoemd onder besluitpunt 1 om de aankoop te effectueren.
- 3 Een voorbereidingskrediet van € 250.000,- te verstrekken om de grondexploitatie voor te bereiden.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

Voor de herontwikkeling van de locatie Park Rijnstroom heeft de gemeente een gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd. Eigenaren die binnen dat gebied hun percelen willen verkopen dienen die als eerste aan de gemeente aan te bieden. De eigenaren van de locatie hebben bij de gemeente aangekondigd tot verkoop te willen overgaan. De gemeente heeft onderhandelingen over de aankoop van de betreffende locatie gevoerd en minnelijke overeenstemming bereikt. De locatie is benodigd voor de toekomstige herontwikkeling.

Inleiding/aanleiding

In de gemeente Alphen aan den Rijn is over een aantal jaren onvoldoende ruimte om in de eigen woningbehoefte te (blijven) voorzien. Om voldoende woonruimte te kunnen blijven bieden, wordt ook binnenstedelijk binnen de gemeente onderzoek gedaan naar nieuwe locaties om ruimte te bieden aan de grote maatschappelijke opgaven, waaronder woningbouw. Eén van deze locaties betreft Park Rijnstroom. Uitgangspunt is om genoemde locatie te herontwikkelen ten behoeve van de functie wonen met alle bijbehorende voorzieningen.

Om de regie over de herontwikkeling in het gebied in eigen hand te houden, heeft het college van burgemeester en wethouders op 1 oktober 2024 besloten het voorkeursrecht op basis van de Omgevingswet op de locatie te vestigen. Op 28 november 2024 is het voorkeursrecht bestendig bij besluit van de gemeenteraad.

De eigenaren van de locatie hebben bij de gemeente aangekondigd tot verkoop te willen overgaan. De gemeente heeft onderhandelingen over de aankoop van de betreffende locatie gevoerd en minnelijke overeenstemming bereikt. Het college van B&W heeft, onder voorbehoud van kredietverstrekking door de raad, besloten om akkoord te gaan met de schriftelijk vastgelegde afspraken op hoofdlijnen (hierna ook: het hoofdlijnenakkoord). Het ~~hoofdlijnenakkoord wordt nog nader uitgewerkt in een koopovereenkomst.~~ Aankoop van deze locatie draagt bij aan het realiseren van project Park Rijnstroom, aangezien de locatie onderdeel uitmaakt van het plangebied.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met herontwikkeling van de (binnenstedelijke) locatie Park Rijnstroom wordt uitvoering gegeven aan de woningbouwopgave. Ontwikkeling van Park Rijnstroom draagt bij aan programma 2 "Wonen" en programma 3 "Duurzaam" uit de programmabegroting. In de periode die nodig is om te herontwikkeling voor te bereiden, kan deze locatie een belangrijke bijdrage leveren aan de opgave voor de tijdelijke opvang van Oekraïense vluchtelingen.

Met de aankoop van de locatie komt de realisatie van beoogde herontwikkeling een stap dichterbij.

Kader

- Collegebesluit (3448542) Besluit voorlopige vestiging voorkeursrecht locatie Park Rijnstroom d.d. 1 oktober 2024;
- Raadsbesluit (3476677) Besluit definitieve vestiging voorkeursrecht locatie Park Rijnstroom d.d. 28 november 2024;
- Raadsbesluit (3476677) Besluit tot vaststellen stedenbouwkundige visie 'Nieuwe horizonten' d.d. 28 november 2024;
- Tijdelijke wet opvang ontheemden Oekraïne
- Richtlijn Tijdelijke Bescherming (RTB)
- Regeling opvang ontheemden Oekraïne (RooO)
- Bekostigingsregeling opvang ontheemden Oekraïne (BooO)

Argumenten, eventuele risico's en eventuele alternatieven

1. Totstandkoming beoogde herontwikkeling

Om tot herontwikkeling van de locatie over te gaan dient de gemeente beschikkingsmacht over de locatie te hebben. Op dit moment heeft de gemeente nog geen eigendomspositie in het plangebied. Deze aankoop draagt bij aan het tot stand komen van de realisatie van de beoogde herontwikkeling.

2. Voorkeursrecht

De gemeente heeft mede met de inzet van het voorkeursinstrument getracht om een eigendomspositie in het plangebied te verkrijgen. De eigenaren hebben hun verkoopvoornemen van de locatie – onder de werking van het gevestigde voorkeursrecht – aan de gemeente kenbaar gemaakt. De gemeente heeft dan ook nu de mogelijkheid om een groot deel van het plangebied aan te kopen. Nu niet overgaan tot aankoop heeft als consequentie dat de huidige eigenaren gedurende drie jaar de locatie niet meer aan de gemeente behoeven aan te bieden en vrij zijn om tot verkoop aan een willekeurige derde over te gaan. Bij een verkoop aan een andere partij dan de gemeente verliest de gemeente de regie en komt er mogelijk een andere partij. Een en ander heeft de gemeente juist getracht te voorkomen met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht.

3. Tijdelijke opvang Oekraïense vluchtelingen

De gemeente heeft een grote opgave om Oekraïense vluchtelingen binnen de gemeente op te (blijven) vangen. De opvanglocaties aan de Kees Mustersstraat met 99 opvangplekken en de Dorpsstraat 57 met 20 opvangplekken sluiten dit jaar. Daarnaast is de taakstelling per 1 januari 2025 verhoogd van 505 naar 564 opvangplekken. Op dit moment is tot uiterlijk juli 2026 voorzien in 60 vervangende opvangplekken in de School met de Bijbel en zijn de locaties Heerwegh (24 opvangplekken) en Haringvliet (maximaal 74 opvangplekken) aangewezen als nieuwe opvanglocaties. Daarnaast is een aantal locaties op dit moment nog slechts voor kortere periode beschikbaar. In 2025 en 2026 zijn hiermee in totaal tussen de 278 tot 358 vervangende en aanvullende opvangplekken benodigd. De locatie Park Rijnstroom kan in de periode die nodig is om de herontwikkeling van het gebied voor te bereiden een belangrijke bijdrage leveren aan de noodzakelijke extra opvangplekken. Hiertoe wordt een apart collegebesluit voorbereid.

Participatie

Niet van toepassing.

Financiële consequenties

Het aankoopbedrag wordt voor € 2,5 mio gedekt uit de toekomstige ontwikkelingswaarde. Dit is onderbouwd in de taxatie.

De overige € 3,5 mio wordt gedekt uit de tijdelijke opvang van Oekraïense vluchtelingen, vanuit het voor accommodatie beschikbare deel van het normbedrag (BooO) in de periode tot maart 2028, indien nodig aangevuld vanuit de Reserve Nieuwkomers.

Tevens vragen we een voorbereidingskrediet van € 250.000,- aan om de grondexploitatie voor te bereiden om de eerste fase zo snel mogelijk uit te voeren.

Realisatie

De overdracht van de locatie c.q. juridische levering is gepland op 1 oktober 2025, of zoveel eerder of later als de gemeente en verkopende partijen overeenkomen, echter uiterlijk op 1 december 2025.

Geheimhouding

Gelet op het feit dat bekendwording van het besluit met bijbehorende bijlagen niet in het belang is met het doel ervan, heeft het college geheimhouding opgelegd met betrekking tot het besluit en bijbehorende bijlagen. De geheimhouding is opgelegd om de financiële en economische belangen van de gemeente veilig te stellen (artikel 5.1., tweede lid, sub b van de Wet open overheid en artikel 87 Gemeentewet). De geheimhoudingsplicht kan worden opgeheven op het moment dat de financiële en economische belangen van de gemeente zijn veiliggesteld. De verwachting is dat dit het geval is wanneer de door de gemeente beoogde herontwikkeling van deze locatie – conform een onherroepelijke wijziging van het omgevingsplan – is gerealiseerd.

Bijlage(n)

- Verwervingstekening
- Schriftelijke afspraken

Gewaarmerkte bijlage(n)

Geen.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang : 2025
Zaaknummer : 3651273
Datum : 15 juli 2025
Onderwerp : Aankoop locatie Park Rijnstroom

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 juli 2025,

besluit:

- 1 Kennis te nemen van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 15 juli 2025 tot het onder voorbehoud van kredietverstrekking door de raad aangaan van de aankoop van de locatie Park Rijnstroom, plaatselijk bekend als Cornelis Geellaan 2B, 4 tot en met 10, Ds. Meijerlaan 1, 4, 6, 8, 10 en 12, Raadhuisstraat 22, 22 A en 22 B te Alphen aan den Rijn, zoals opgenomen in bijgaande verwervingstekening, voor een vast bedrag van € 6.000.000,- kosten koper volgens bijgevoegde schriftelijk vastgelegde afspraken.
- 2 Een krediet te verstrekken ter hoogte van het bedrag genoemd onder besluitpunt 1 om de aankoop te effectueren.
- 3 Een voorbereidingskrediet van € 250.000,- te verstrekken om de grondexploitatie voor te bereiden.

Gewaarmerkte bijlage(n):

Geen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 september 2025.

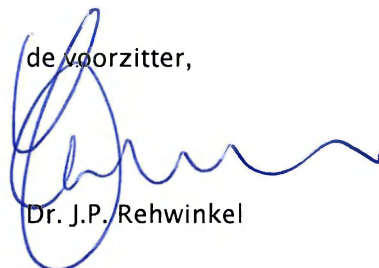
De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,



drs. J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



Dr. J.P. Rehwinkel