

## Besluitformulier

Team Projectmanagement Gebiedsontwikkeling

Zaaknummer: 3351907 Datum: 03 maart 2026	Opstellers: Rutger van der Pijl & Anton Hoogervorst
<b>Onderwerp:</b> Verkoop School met de Bijbel Benthuizen	
<b>Besluit:</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Met Estea Capital BV de in bijlage 1 bij dit voorstel gehechte Koop- en realisatieovereenkomst aan te gaan ten behoeve van de verkoop en herontwikkeling van de School met de Bijbel in Benthuizen tot woningen voor senioren met een zorgbehoefte</li><li>2. Wethouder van As te machtigen als ondertekenaar van de overeenkomst</li><li>3. De gemeenteraad te informeren aan de hand van in bijlage 2 bij dit voorstel gevoegde raadsinformatiebrief</li></ol>	

### Publiekssamenvatting

De gemeente Alphen aan den Rijn verkoopt de School met de Bijbel in Benthuizen aan Estea Capital BV. Met Estea Capital is een passend plan ontwikkeld voor de herontwikkeling van het monumentale pand tot zorgwoningen voor senioren met een zorgbehoefte.

De verkoop en herontwikkeling worden vastgelegd in een koop- en realisatieovereenkomst. Na de verkoop werkt Estea Capital het plan verder uit tot een meer gedetailleerd ontwerp. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het participatietraject met de omgeving. De gemeente heeft hierin een faciliterende en adviserende rol.

Als leegstandsbeheer worden Oekraïense vluchtelingen opgevangen in het pand.

### Inleiding

De School met de Bijbel in Benthuizen is per september 2024 verhuisd naar de nieuwe wijk Bentwijck, waardoor het pand vrijkwam voor een nieuwe ontwikkeling. Het pand is beschermd, vanwege haar monumentale status en cultuurhistorische waarden. Het college heeft op 05 februari 2019 (231965) besloten om de vrijkomende grond onder voorwaarden te verkopen via een aanbestedingsprocedure. De aanbestedingsprocedure is opgestart met als doel om het pand te herontwikkelen voor zorgwoningen, waarbij de monumentale waarden behouden blijven. Als leegstandsbeheer worden Oekraïense vluchtelingen opgevangen in het pand.

Er zijn eerdere aanbestedingen geweest zonder gewenst resultaat.

De meest recente aanbesteding heeft succesvol uitgepakt en geresulteerd in een plan van Estea Capital dat past binnen de door de gemeente geformuleerde ambities en randvoorwaarden. De realisatie omvat 29 woningen voor senioren met een zorgbehoefte waarvan 9 voor dementerende ouderen.

De koop wordt nu geformaliseerd aan de hand van het sluiten van een koop –en realisatieovereenkomst tussen de gemeente Alphen aan den Rijn en Estea Capital B.V.

## Beoogd maatschappelijk resultaat

Met de beoogde realisatie van zorgwoningen voor senioren wordt voorzien in een groeiende maatschappelijke behoefte aan toekomstbestendige huisvesting met zorg. Het project draagt bij aan het langer zelfstandig wonen in een veilige en vertrouwde omgeving, met nabijheid van zorg en ondersteuning. Hiermee wordt ingespeeld op de vergrijzing en wordt de druk op zwaardere zorgvoorzieningen verminderd.

## Kader

- Coalitieakkoord 2022–2026
- Afwegingskader woningbouwontwikkeling
- Dorpsvisie Benthuizen
- Collegebesluit 05–02–2019: Afwegingskader locatie School met de Bijbel (231965)
- Collegebesluit 04–06–2024: Voorbereidingskrediet beschikbaar stellen (3351907)

## Argumenten

### 1.1 *Estea Capital meest geschikte partij voor verwezenlijken ambitie*

Voor de herontwikkeling van de School met de Bijbel is een verkoopprocedure doorlopen. In de selectiefase heeft alleen Estea Capital zich aangemeld. Het plan van Estea Capital (bijlage 3 en 4) behelst het transformeren van de School met de Bijbel tot 29 woningen voor senioren met een zorgbehoefte waarvan 9 voor dementerende ouderen. Het plan is beoordeeld op de in de Verkoopleidraad School met de Bijbel (bijlage 6) gestelde randvoorwaarden en wensen. Hierin zijn duidelijke randvoorwaarden meegegeven, zoals het behoud van het gemeentelijk monument, de stedenbouwkundige inpassing, de openbare ruimte en dat de zorgwoningen geschikt zijn voor de beoogde doelgroep. De beoordeling is weergegeven in de beoordelingsmatrix (bijlage 5).

Aansluitend is één-op-één verder onderhandeld, waarbij het voorstel verder is uitgewerkt. De afspraken uit deze onderhandelingen zijn vastgelegd in de Koop- en realisatieovereenkomst.

### 1.2 *De parkeeroplossing wordt nog nader uitgewerkt*

Het plan van Estea Capital sluit het meest aan bij ambities en randvoorwaarden die de gemeente heeft gesteld bij de verkoop van de School met de Bijbel. De parkeeroplossing voldoet op dit moment deels aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Voor de herontwikkeling tot zorgwoningen voor senioren zijn 18 parkeerplaatsen noodzakelijk. Gezien de monumentale eisen (zichtlijnen) aan de herontwikkeling kunnen 12 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. Voor de andere 6 parkeerplaatsen moet bij de verdere uitwerking van het plan onderzocht worden hoe deze ingepast/opgelost kunnen worden, al dan niet in de openbare ruimte.

### 2.1 *Wethouder van As te machtigen*

Wethouder van As is portefeuillehouder en zal de koop –en realisatieovereenkomst namens de gemeente Alphen aan den Rijn ondertekenen.

### *3.1 Raad informeren in kader actieve informatieplicht*

In het kader van de actieve informatieplicht wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de uitkomst van de verkoopprocedure en het leegstandsbeheer. Met de raadsinformatiebrief wordt de raad meegenomen in het behaalde resultaat en de vervolgstappen in het proces.

## **Duurzaamheid**

De ontwikkeling voorziet in de duurzaamheidsambities van de gemeente, zoals vastgelegd in de verkoopleidraad. Estea Capital is gebonden aan de afspraken rondom duurzaamheid in de kooprealisatieovereenkomst.

## **Participatie**

De participatie rondom de School met de Bijbel richt zich op twee onderwerpen: de realisatie van zorgwoningen en de tijdelijke opvang van Oekraïners.

Op 3 december 2024 heeft hierover een informatieavond plaatsgevonden voor omwonenden, waarbij beide onderwerpen zijn toegelicht en vragen zijn beantwoord. Hierna is per brief een terugkoppeling verstuurd waarin de vragen en zorgen werden beantwoord.

Ook is het Dorpsoverleg Benthuizen betrokken bij het participatieproces.

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het participatietraject met de omgeving. De gemeente heeft hierin een faciliterende en adviserende rol.

Na dit collegebesluit wordt, in samenwerking met Team Nieuwkomers, een brief verstuurd aan omwonenden over de verkoop van de School met de Bijbel aan Estea Capital en de opvang van Oekraïense vluchtelingen als het leegstandsbeheer tot het moment van overdracht. Ook wordt er een inloopmoment georganiseerd waar inwoners vragen kunnen stellen.

## **Financiële consequenties**

De opbrengst van de verkoop bedraagt €710.000. Dit bedrag wordt, na verrekening van de boekwaarde van het huidige pand en de gemaakte plankosten, ten gunste gebracht van de reserve Onderwijshuisvesting.

Conform het collegebesluit op 4 juni 2024 is er een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van €150.000. Hier is per 15-01-2026 nog €79.921,72 van over. Er wordt ingeschat dat dit bedrag de toekomstige plankosten van de gemeente grotendeels kunnen dekken.

## **Realisatie**

Na verkoop werkt Estea Capital het plan verder uit tot een gedetailleerder ontwerp, waarbij ook de parkeeroplossing verder wordt uitgewerkt. De gemeente vervult hierbij een toetsende en faciliterende rol. Ook start Estea Capital BV met het voorbereiden van de benodigde stappen voor het participatietraject en de ruimtelijke procedure.

Estea Capital heeft de globale planning om uiterlijk op 31 maart 2027 de omgevingsvergunningen en andere van overheidswege benodigde ontheffingen en toestemmingen te verkrijgen. De gronden worden overgedragen aan de koper bij het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning.

In de tussentijd tot het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning wordt de opvang van Oekraïense vluchtelingen in het pand verlengd als leegstandbeheer. De huidige vergunning voor de opvang loopt af op 01-07-2026. Er wordt verwacht dat de koper op 31-03-2027 een

onherroepelijke Omgevingsvergunning heeft. Vergunningsprocessen zijn moeilijk te voorspellen, daarom wordt de nieuwe vergunning voor de opvang aangevraagd tot 1-7-2028. Als de koper eerder een onherroepelijke omgevingsvergunning heeft wordt het leegstandsbeheer eerder beëindigd.

**Bijlage(n):**

1. Koop- realisatieovereenkomst School met de Bijbel met bijlagen
2. Raadsinformatiebrief Verkoop School met de Bijbel
3. Aankoopvoorstel Estea d.d. januari 2026
4. Biedingsvoorstel Estea
5. Beoordeling plan Estea School met de Bijbel d.d. januari 2026
6. Verkoopleidraad School met de Bijbel
7. Monumentale aanpak