
Jaargang	:	2022
Zaaknummer	:	2821545
Datum	:	18 januari 2022
Onderwerp	:	Principeontwerp Woon- en racketportpark Nieuwe Sloot

Voorstel:

- 1 In te stemmen met het voorgenomen collegebesluit voor de totaalontwikkeling van de locatie Nieuwe Sloot naar een *Woon- en racketportpark* op basis van het voorgestelde principeontwerp;
- 2 De grondexploitatie begroting voor de totaalontwikkeling Nieuwe Sloot vast te stellen en deze te openen;
- 3 De financiële gevolgen op te nemen en te verwerken in de begroting via een separate begrotingswijziging.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

De gemeente is voornemens om op locatie Nieuwe Sloot in de kern Alphen aan den Rijn woningbouw te realiseren en de huidige racketportaccommodatie te vernieuwen met 10 buitenbanen (waarvan enkele wellicht met overkapping) voor tennis en een hal voor squash en padel. Voor deze totaalontwikkeling is een principeontwerp ontwikkeld in intensieve samenspraak met de omwonenden, de deelnemers aan de racketport en andere belanghebbenden in de directe omgeving. Het principeontwerp is het uitgangspunt voor de selectie van een marktpartij voor de doorontwikkeling en realisatie. Om woningbouw mogelijk te maken is de noodzakelijke herziening van het bestemmingsplan in de zin van onderzoeken voor veiligheid en milieu in voorbereiding.

Inleiding/aanleiding

Op 1 april 2020 zijn de gronden en opstallen van de Stichting Alphens Tennispark (SAT) aangekocht door de gemeente. Met deze actie voorkwam de gemeente het faillissement van de stichting en verwierf zij de regie op de grondstrategie op die locatie, die omsloten wordt door de Kennedylaan, de Rembrandtlaan, de Max Euwensingel en de Kees Mustersstraat.

Mede door reeds aanwezig grondeigendom op die locatie is met de aankoop een ontwikkelgebied ontstaan van in totaal 3,9 ha. Door de woningbouwopgaaf van de gemeente en de onvoorziene uitgaven van 3,6 mln. voor de aankoop van de eigendommen van SAT is het plan ontwikkeld voor substantiële woningbouw in combinatie met vernieuwing van de racketsportaccommodatie voor zo ver daar in aantallen banen behoefte aan is.

Vooraf is onderzocht of op de locatie Nieuwe Sloot woningbouw kan worden gerealiseerd. De conclusie is dat woningbouw mogelijk is in combinatie met de racketsportaccommodatie met 10 buitenbanen voor tennis, een hal voor in totaal 14 banen voor squash en padel en een geïntegreerde club-/kantinefunctie voor de gezamenlijke racketsport. Indien stedenbouwkundig haalbaar, wordt geopteerd voor 8 open en 2 overkapte, halfopen tennisbanen.

Vervolgonderzoek bevestigt dat het stedenbouwkundig en planeconomisch mogelijk is om – afhankelijk van de geplande omvang van woningen – 300 tot 340 woningen te realiseren in combinatie met de voorlopig berekende ruimte voor de racketsportaccommodatie. Milieu- en veiligheidstechnische aspecten zijn en worden in kaart gebracht. De gesignaleerde aandachtspunten worden als oplosbaar beschouwd.

Een belangrijk uitgangspunt is de kwaliteit van leefbaarheid in de nieuw te realiseren wijk en de impact daarvan op directe omgeving met wonen, politiebureau en school. De eerdere planuitwerking (februari 2020) in de vorm van een schetsontwerp bleek in overleg met de omgeving niet haalbaar. Door intensieve participatie is het nu voorliggende principeontwerp (*bijlage 1, pag. 5*) ontstaan, waarmee na enkele toets- en overlegmomenten door de klankbordgroep van omwonenden wordt ingestemd.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De ontwikkeling van deze locatie geeft een extra impuls aan de woningbouwproductie. Hiermee kan voor een substantieel deel worden voorzien in de woningbehoefte in de kern Alphen aan den Rijn. Ook is de ontwikkeling een kans voor een duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad. Voor wat betreft de te vernieuwen racketsportaccommodatie blijft de gelegenheid tot beoefening op deze locatie behouden. Het uitgangspunt daarbij is een gezonde exploitatie van de buitenbanen en de indoor banen voor squash en padel. Om dit voor alle doelgroepen mogelijk te maken is de optie van 2 overkapte, halfopen tennisbanen te overwegen. De combinatie van wonen met racketsport biedt gelegenheid voor een aantrekkelijk concept in de vorm van het Woon- en racketsportpark Nieuwe Sloot.

Kader

- Besluit 247677, overname gronden en opstellen Stichting Alphens Tennispark (SAT)
- Coalitieakkoord 2018-2022
- Opgave Toekomstbestendig wonen en verblijven
- Woningmarktstrategie 2021-2025 (zaaknummer 356028)
- Besluit 267568 Onorthodoxe maatregelen om woningbouwproductie te verhogen
- Bestemmingsplan Alphen Stad

- Diverse wet- en regelgeving zoals Wro, Awb, Wabo etc.
- Aanbestedingsregels
- Duurzaamheidsprogramma 2021-2030

Argumenten

Op 12 december 2019 heeft de gemeenteraad ingestemd met de overname van gronden en opstellen Stichting Alphens Tennispark (SAT) en het uitwerken van het scenario *compact tenniscomplex Nieuwe Sloot*. Op 7 januari 2020 heeft het college ingestemd met de overname van gronden, opstellen en leningenportefeuille SAT. Het transport van de gronden, opstellen en leningen vond plaats op 1 april 2020. Door samenvoeging van reeds aanwezig gemeentelijk eigendom op die locatie met de aankoop van de gronden van SAT is de kans ontstaan om hier woningbouw te realiseren.

Ook wil de gemeente de racketsport op de huidige locatie behouden en - na onderzoek en afstemming met de betrokken besturen - de racketsportaccommodatie vernieuwen met een voor het aantal gebruikers passende omvang.

Duurzaamheid

De ontwikkeling van dit woongebied biedt kansen voor duurzaamheid en kan bijdragen aan de ambitie van de gemeente Alphen aan den Rijn om in 2050 fossiele brandstofvrij, energie- en CO₂-neutraal en klimaatbestendig te zijn. De toekomstige ontwikkelaar zal middels een taakstellende aanbesteding rekening moeten houden met:

- eisen ten aanzien van EPC;
- aardgasvrij;
- het behalen van hoge energieprestaties door toepassing van technologieën als gebruik van beschikbare warmte in de omgeving (bijvoorbeeld van de rioolwaterzuivering), warmtepompen, zonnepanelen en optimale zonoriëntatie;
- voorkoming van wateroverlast en beperking van hittestress;
- circulair bouwen;
- milieu- en ruimte besparende mobiliteitsconcepten door beperking autogebruik in combinatie met deelgebruik (auto's en overige vervoermiddelen) en het stimuleren van elektrisch vervoer;
- klimaatbestendigheid, gezondheid en biodiversiteit van de bestaande of nieuw aan te leggen water- en vergroeningselementen.

Participatie

Omwonenden

Het participatietraject is na het vaststellen van het kavelpaspoort door het college op 11 november 2020 gestart. De ontwerpschets is in maart 2021 gepresenteerd op de website www.alphenaandenrijn.nl Omwonenden, belanghebbenden en geïnteresseerden konden digitaal reageren met vragen en opmerkingen. Die zijn verzameld in 9 categorieën (zoals: ontwerp,

verkeer/parkeren, planning e.a.) en er is ambtelijk inhoudelijk per e-mail op gereageerd. Alle omwonenden (ca. 300 adressen) zijn hierover geïnformeerd.

Gezien de Corona-maatregelen was in de periode tot en met juni 2021 alleen digitaal overleg met omwonenden mogelijk. Daartoe hebben wij een klankbordgroep van 15-17 omwonenden ingesteld. Vanaf mei tot en met juni is 2 keer met de klankbordgroep van omwonenden middels Microsoft Teams overlegd. Dat resulteerde alleen in weerstand tegen het schetsontwerp.

Door respect over en weer is de relatie met de klankbordgroep behouden. Dat leidde ertoe dat wij nog voor de vakantieperiode uit de impasse wilden komen. Dat is gelukt door het organiseren van een 'live' ontwerpatelier met een selectie van de klankbordgroep. Met elkaar hebben wij principes en randvoorwaarden (zoals hoogten en afstanden) benoemd en deze gevisualiseerd in een grove, papieren schets. De uitwerking van de schets begin september werd in de 2-de planatelier bijeenkomst unaniem positief ontvangen. De verdere uitwerking is daarna in de voltallige klankbordgroep gepresenteerd en weer positief beoordeeld. Wij hebben afspraken gemaakt over de voortgang, nader uit te werken aandachtspunten en momenten van vervolgoverleg. In totaal hebben wij tot en met december (2021) 6 inhoudelijke en intensieve overleggen gevoerd. Alle omwonenden zijn inhoudelijk op hoofdlijnen geïnformeerd en ook over de datum van behandeling van het collegeadvies en raadsvoorstel.

Het resultaat van de participatie is dat de eerste ontwerpschets is ingetrokken en dat er nu een gedragen *principeontwerp* is (bijlage 1; pag. 5). Dit ontwerp is – na vaststelling raad – de basis en het uitgangspunt voor verdere ontwikkeling en detaillering van de grondexploitatie, het bestemmingsplan en de aanbesteding.

Vertegenwoordigers racketsport

Het principeontwerp toont aan dat de inpassing van 10 tennisbanen en een rackethal van 4.200 m² ruimtelijk mogelijk is. Met deze aantallen en volumes is een mooi en robuust racketsportpark haalbaar. De bestuurlijke opgaaf was *compact*. Bij het ontbreken van een nadere omschrijving van de aanduiding 'compact' hebben wij dat geïnterpreteerd:

- als zo veel als nodig;
- met een nu en op de toekomst rendabele bezettingsgraad van alle banen door de gebruikers.

Met de vertegenwoordigers van de racketsport is per racketsportvertegenwoordiging en ook gezamenlijk frequent overlegd. Daarbij ging het met name over aantallen indoor banen voor squash, padel en tennis. Mede door de veranderde deelname aan racketsport door corona, door het ontbreken van historische cijfers over bezetting en omzet (a.g.v. boekhoudkundig faillissement SAT) en door groei in de padelsport zijn wij nog volop in gesprek over de keuzes voor indoor racketsport. Daarbij houden wij rekening met verschillende doelgroepen, seizoensdruk en – optioneel – 2 overkapte halfopen buitenbanen. De zelfstandige, gezonde exploitatie door de gebruikers is daarbij het uitgangspunt. Voor de rackethal is daarom gekozen voor de meer rendabele squash en padel.

Het kader voor de keuzes is het ruimtelijk beslag met de 10 tennisvelden en de rackethal van 4.200 m². Een groter ruimtegebruik voor de sport is omwille van de stedenbouwkundige kwaliteit en de positief sluitende grondexploitatie niet mogelijk.

Raadsinformatiemarkt

Voor een gezonde exploitatie van de totale racketsportaccommodatie is het noodzakelijk dat de rackethal fysiek geïntegreerd is in het racketsportpark. De club-/kantinefunctie levert daardoor in potentie een aanzienlijke bijdrage in de omzet. In het principeontwerp is die integratie nog niet gelukt.

De vragen en opmerkingen tijdens de Raadsinformatiemarkt van 9 december jl. waren aanleiding om nog eens te studeren op de positie van de rackethal in de woonomgeving en de weg als scheiding met de tennisvelden. Wij gaan er nu vanuit dat integratie haalbaar is. Omdat alle functies in het Woon- en racketsportpark samenhangend en minutieus zijn ingepast met de juiste maatvoering, is de correcte integrale variant op het principeontwerp in januari 2022 beschikbaar.

Financiële consequenties

Oorspronkelijk ontwikkelingsplan fase 1.

In de gemeentelijke administratie is het verkregen eigendom (gronden en opstallen SAT) gesplitst in een ontwikkelings- en een vastgoeddeel. De balanswaarde van het ontwikkelingsdeel ad. € 1.011.395,- is opgenomen in de grondexploitatie Nieuwe Sloot/Rembrandtlaan. Deze gronden stonden tot nu toe als voorraad grond gereserveerd onder de Materiële Vaste Activa.

Een deel van het voor fase beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet van € 100.000,- was bedoeld als dekking voor de uren voor de ambtelijke projectgroep, uitvoeren van onderzoeken en benodigde externe adviezen. Ook de bestede uren die uiteindelijk hebben geleid tot de omslag naar het nu voorliggende principeontwerp zijn uit het voorbereidingskrediet gefinancierd.

De Grondexploitatie voor het 'nieuwe' principeontwerp

In de nu voorgestelde Grondexploitatie zijn:

- alle historische kosten opgenomen voor verwerving van de gronden en opstallen van SAT, de plankosten voor fase 1 en de kosten voor het aangrenzende, onbebouwde eigendom van de gemeente. Dit aangrenzende eigendom wordt nu samengevoegd tot één plangebied;
- de kosten voor de sloop, eventuele sanering, planschade en het bouw- en woonrijp maken van de gehele locatie zijn de verantwoordelijkheid van de gemeente. Deze kosten zijn opgenomen, evenals de kosten voor de verschillende bodemonderzoeken van milieu- en geotechnische aard. De milieu-onderzoeken zijn momenteel in uitvoering, maar op grond van een voorrapportage zijn geen ingrijpende consequenties - anders dan begroot - te verwachten.

Uw raad wordt gevraagd deze te openen en vast te stellen. De kosten worden hiermee geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie op de balans.

Haalbaarheid

Voor de totaalontwikkeling van het Woon- en racketsportpark Nieuwe Sloot heeft een onafhankelijke en beëdigde taxateur op basis van benchmark gegevens, kengetallen en ervaringscijfers een rapport opgesteld. De gegevens uit dit rapport zijn overgenomen en toegepast in de Grondexploitatie. Op basis van de huidige marktconjunctuur is een positief resultaat te verwachten.

Resultaat

De grondexploitatie heeft thans een geprognosticeerd positief resultaat van circa € 3 mln. op de netto contante waarde per 01-01-2022. Middels het Meerjaren Perspectief Grondexploitatie (MPG) zal de exploitatie jaarlijks worden herzien en herijkt. Het resultaat zal na afsluiting van de exploitatie (einde project) in de Reserve Grondexploitatie worden gestort. Via de jaarlijkse actualisatie van het MPG zal het saldo van de reserve Grondexploitatie vervolgens worden toegevoegd aan de Reserve Wonen en Infra.

Risico's

Het grootste financiële risico betreft de grondwaarde van het beoogde woningbouwprogramma. De grondwaarde is in grote mate afhankelijk van de woningmarkt en macro-economische variabelen. Anders dan aanvankelijk gevreesd, heeft de huidige coronacrisis de markt van vraag naar en aanbod van woningen niet negatief beïnvloed. De opgenomen grondopbrengsten in de grondexploitatie zijn recent (november jl.) gebaseerd op een onafhankelijke taxatie.

Het positieve resultaat ad € 3 mln. geldt als weerstandsvermogen voor een reëel berekend risico van € 1,6 mln. Bij zo'n reëel risico blijft het resultaat alsnog 1,4 mln. positief. 'Worst case' is het risico 4,8 mln. als alle risico's zich voor zouden doen. Dat zou een uitzonderlijke situatie zijn. In die situatie is het resultaat 1,8 mln. negatief.

Omdat de hoogconjunctuur in de woningenmarkt al geruime tijd aanhoudt, moet de aanbesteding zo spoedig als mogelijk in gang worden. De gemeente is voornemens een ontwikkelaar te selecteren die risicodragend verantwoordelijk wordt voor de totaalontwikkeling van het Woon- en racketsportpark Nieuwe Sloot. Daarmee is ook de te realiseren racketsportaccommodatie in eerste instantie eigendom van de markt. Omdat racketsport geen basisvoorziening is in het sportbeleid van de gemeente, is de eigenaar verantwoordelijk voor de exploitatie. De reële investeringsrisico's hiervoor liggen bij de ontwikkelaar/belegger, die deze zal moeten terugverdienen met de verhuur en exploitatie. De GREX gaat er vanuit dat dit (minimaal) neutraal door de markt kan worden uitgevoerd. Mocht dit niet lukken, dan zal de ontwikkelaar een deficit tot uitdrukking brengen in de grondwaarde.

Realisatie

Bestemmingsplan

De procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan wordt middels de gebruikelijke onderzoeken (milieu en veiligheid) voorbereid. Tot nu toe worden wij niet met onoverkomelijke voorwaarden geconfronteerd. Wij verwachten het bestemmingsplan voor 1 juli aan het college aan te bieden.

Aanbestedingsprocedure

De aanbestedingsprocedure volgt de bestemmingsplanprocedure met een korte, geplande afstand. Wij gaan er voorlopig evenwel vanuit dat wij in de periode van ter visie legging actief kunnen aanbesteden.

Ontwikkel- en aanbestedingsstrategie

De gemeente streeft de openbaarheid in het kader van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur na. Er wordt een vooraankondiging van deze verkoop en ontwikkelingsopgave gedaan via Negometrix. Geïnteresseerde marktpartijen worden in de gelegenheid gesteld om zich in te schrijven voor de aanbesteding t.b.v. deze gebiedsontwikkeling. De procedure verloopt in 2 fasen: selectie- en gunningsfase. De hoogst scorende partijen in de selectiefase, die voldoen aan de selectie-eisen (uitsluitingsgronden, minimumeisen, vakbekwaamheid), worden uitgenodigd voor de gunningfase.

Communicatie

Naast een participatieplan voor de omwonenden en de gebruikers van de racketsportaccommodatie is een communicatieplan en een stakeholdersanalyse opgesteld. De communicatie richt op de stakeholders om hen te informeren en draagvlak te creëren.

Planning

21 december 2021	- Collegebesluit
17 februari 2022	- Raadsbesluit
2 ^e kwartaal 2022	- Collegebehandeling bestemmingplanwijziging
2 ^e /3 ^e kwartaal 2022	- Ter inzage legging bestemmingsplanherziening
2 ^e kwartaal 2022	- Start marktselectie
3 ^e /4 ^e kwartaal 2022	- Aanbesteding en gunning

Bijlage

Rapportage 'Grondexploitatie Woon- en racketpark Nieuwe Sloot', d.d. 3-12-2021.

Gewaarmerkte bijlagen

I.v.m. het aanbestedingsproces is de bijlage vertrouwelijk en niet-openbaar

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Jaargang : 2022
Zaaknummer : 2821545

Onderwerp : Principeontwerp Woon- en racketportpark Nieuwe Sloot

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 januari 2022,

besluit:

1. na kennisneming van het voorgestelde principeontwerp **in te stemmen** met de totaalontwikkeling van de locatie Nieuwe Sloot naar een Woon- en racketsportpark;
2. de Grondexploitatie-begroting voor de totaalontwikkeling Nieuwe Sloot vast te stellen en te openen;
3. de financiële gevolgen op te nemen en te verwerken in de begroting 2022 via een separate begrotingswijziging.

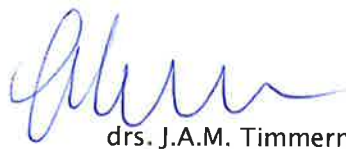
Gewaarmerkte niet-openbare bijlagen:

- GEHEIME Rapportage 'Grondexploitatie Woon- en racketpark Nieuwe Sloot', d.d. 3-12-2021
- Wijziging (12^e) van de programmabegroting 2022

Vastgesteld in de openbare vergadering van 17 februari 2022.

De raad van Alphen aan den Rijn,
de griffier,

de voorzitter,



drs. J.A.M. Timmerman



mr. drs. J.W.E. Spies