

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2021
Zaaknummer	:	351470
Datum	:	9 februari 2021
Onderwerp	:	Grondexploitatie Woonzorgcomplex Bospark Alphen aan den Rijn

Voorstel:

- 1 De rapportage 'Grondexploitatie Bospark d.d. 26-01-2021' vast te stellen;
- 2 Het resultaat, als onderdeel van eerdere besluitvorming(144986) met betrekking tot de Decentralisatie Onderwijs-huisvesting, toe te voegen aan de reserve Onderwijshuisvesting;
- 3 De financiële gevolgen op te nemen en in de begroting te verwerken via een separate begrotingswijziging (jaarschijf 2021) en via de eerstvolgende actualisatie van het MPG (jaarschijf 2022 en volgende jaren).

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

De raad van Gemeente Alphen aan den Rijn heeft in mei 2020 ingestemd met het in ontwikkeling nemen van een aantal onorthodoxe woningbouwlocaties. Dit zijn binnenstedelijke locaties waar op korte termijn gebouwd kan worden om de woningnood terug te dringen. Aan de Bosparkweg ligt één van deze locaties. Het doel is om hier een woonzorgcomplex te realiseren met maximaal 120 woningen. In dit voorstel wordt de gemeenteraad gevraagd om de grondexploitatie vast te stellen zodat er een start gemaakt kan worden met deze ontwikkeling. De kosten die de gemeente maakt voor onder andere projectbegeleiding en bouw- en woonrijp maken, worden terugverdiend met de verkoop van de grond.

Inleiding/aanleiding

Aan de Bosparkweg stond een schoolgebouw van het Groene Hart Lyceum. De school is recent een nieuw gebouw betrokken waardoor dit verouderde schoolgebouw niet meer in gebruik was. Het schoolgebouw is daarna gesloopt. Hierdoor kwam er ruimte voor nieuwbouw. De locatie is opgenomen als onorthodoxe woningbouwlocatie. Hiervoor zijn kavelpaspoorten opgesteld met de randvoorwaarden waaronder de ontwikkeling kan plaatsvinden. Deze kavelpaspoorten zijn in mei 2020 vastgesteld door de gemeenteraad. Het plan is om aan de Bosparkweg een woonzorgcomplex te realiseren met voornamelijk huurwoningen in het middenhuursegment.

De gronden zijn in eigendom van de gemeente en hebben nu nog een maatschappelijke bestemming. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet de bestemming worden gewijzigd naar een woonbestemming. In het nieuwe bestemmingsplan is het aantal woningen verruimd tot maximaal 120 om wat extra ontwikkelruimte te bieden. Dit aantal is in het kavelpaspoort geactualiseerd.

Voor deze locatie is het noodzakelijk om een grondexploitatie te openen. Dit is een begroting die is opgesteld om grondkosten en grondopbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsplan (zoals een nieuw bestemmingsplan) in beeld te brengen. Deze grondexploitatie laat een positief resultaat zien, waardoor het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. Uw raad wordt in dit voorstel gevraagd om deze grondexploitatie vast te stellen.

Met een vastgestelde grondexploitatie en een vastgesteld bestemmingsplan kan er gebouwd worden. De partij die de uitvoering op zich neemt wordt de komende tijd geselecteerd via een aanbesteding. Met een programma van eisen worden vooraf de uitgangspunten (onder andere uit het kavelpaspoort) voor het woonzorgcomplex vastgelegd.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Voorzien in de woningbehoefte van de kern Alphen aan den Rijn en een bijdrage te leveren aan de totstandkoming van een duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad.

Kader

- Coalitieakkoord
- Opgave Toekomstbestendig wonen en verblijven
- Alphense woningmarktstrategie 2019 – 2022 (zaaknummer 254673)
- Besluit 267568 Onorthodoxe maatregelen om woningbouwproductie te verhogen
- Besluit 297271 Opstarten van de wijziging van het bestemmingsplan Alphen Stad en de aanbesteding van een aantal toekomstige woningbouwlocaties
- Bestemmingsplan Alphen Stad
- Diverse wet- en regelgeving zoals Wro, Awb, Wabo etc.
- Aanbestedingsregels
- Uitvoeringsprogramma duurzaamheid 2017

Argumenten

- 1.1 *Het ontwikkelen van deze locatie zorgt voor het terugdringen van het woningtekort.*
- 1.2 *De grondexploitatie laat een positief resultaat zien, waardoor het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.*
- 2.1 *In de reserve onderwijshuisvesting wordt rekening gehouden met de grondopbrengst.*

Risico's

- 1.1 *Het grootste risico betreft de grondwaarde van het beoogde woningbouwprogramma.* In de grondexploitatie is rekening gehouden met een prognose van te realiseren opbrengsten. Wijzigingen op de woningmarkt kunnen significant invloed hebben op de hoogte van de grondopbrengsten. De gemeente is

voornemens een ontwikkelaar te selecteren die risicodragend de woningen gaat ontwikkelen en realiseren. De gemeente zal een grondprijs van de ontwikkelaar ontvangen. Na de selectie van de ontwikkelaar is pas definitieve duidelijkheid over de hoogte van de grondopbrengsten. Er is een kans dat de grondopbrengsten lager of hoger worden dan nu opgenomen in de grondexploitatie.

1.2 *Het bestemmingsplan moet nog worden gewijzigd.*

De voorbereiding is opgestart maar het bestemmingsplan dient nog wel vastgesteld te worden en onherroepelijk te worden. Dit is een risico voor de ontwikkeling dat zich met name manifesteert in procedures (geld) en planning (tijd).

1.3 *Er is nog geen concreet plan.*

De civiele kosten zijn ingeschat op basis van uitgangspunten en aannames. De nadere uitwerking kan van invloed zijn op de kosten en tot hogere kosten leiden.

1.4 *De plankosten zijn gebaseerd op ervaringscijfers en een raming van inzet en producten.* Op dit moment wordt dat voldoende geacht. Vertragingen in het proces en te volgen procedures kunnen echter resulteren in hogere kosten.

Duurzaamheid

De onorthodoxe locaties dragen bij aan het intensiever gebruiken van het stedelijk gebied. Algemeen uitgangspunt is dat grond meervoudig gebruikt wordt, zoals het overbouwen en dubbel gebruiken van parkeerplaatsen. Bij de bepaling van mogelijke plancapaciteiten is op voorhand rekening gehouden met inpassing in het groen, zodanig dat zo min mogelijk inbreuk wordt gedaan op waardevolle en beschermwaardige bomen.

Participatie

Voordat het bestemmingsplan in procedure gaat worden omwonenden en belanghebbenden op de hoogte gesteld.

Het programma van eisen voor de aanbesteding wordt in samenspraak met zorgpartijen opgesteld, zodat het woonzorgcomplex zo goed mogelijk aansluit bij de wensen van de toekomstige bewoners.

Financiële consequenties

De huidige prognose van het resultaat is te zien in de grondexploitatie. Via het MPG zal de exploitatie jaarlijks worden herzien en herijkt. Het resultaat zal na afsluiting van de exploitatie, conform eerder besluitvorming m.b.t. de Decentralisatie Onderwijshuisvesting (144986/2020), worden toegevoegd aan de reserve Onderwijshuisvesting. In de reserve Onderwijshuisvesting is rekening gehouden met een opbrengst vanuit de herontwikkeling van de locatie Bospark.

De financiële gevolgen zullen in de begroting worden verwerkt via een separate begrotingswijziging (jaarschijf 2021) en via de eerstvolgende actualisatie van het MPG (jaarschijf 2022 en volgende jaren).

Realisatie

Na het vaststellen van de grondexploitatie wordt het bestemmingsplan van de onorthodoxe woningbouwlocaties in procedure gebracht. De verwachting is dat het bestemmingsplan rond

de zomer van 2021 kan worden vastgesteld, zodat de locaties planologisch mogelijk worden gemaakt. In het voorjaar start de aanbesteding van de onorthodoxe locaties. Verwachting is dat er in 2022 een start kan worden gemaakt met de bouw.

Bijlage(n)

- Kavelpaspoort Bospark;

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Rapportage 'Grondexploitatie Bospark d.d. 26-01-2021' (Geheim);

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Jaargang	:	2021
Zaaknummer	:	351470
Onderwerp	:	Grondexploitatie Woonzorgcomplex Bospark Alphen aan den Rijn

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 februari 2021,

besluit:

- 1 de rapportage 'Grondexploitatie Bospark d.d. 26-01-2021' vast te stellen;
- 2 het resultaat, als onderdeel van eerdere besluitvorming (144986) met betrekking tot de Decentralisatie Onderwijshuisvesting, toe te voegen aan de reserve Onderwijshuisvesting;
- 3 de financiële gevolgen op te nemen en in de begroting te verwerken via een separate begrotingswijziging (jaarschijf 2021) en via de eerstvolgende actualisatie van het MPG (jaarschijf 2022 en volgende jaren).

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Rapportage 'Grondexploitatie Bospark d.d. 26-01-2021' (Geheim);

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 maart 2021.

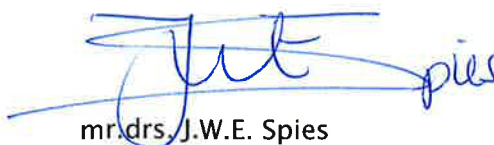
De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,



drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr. drs. J.W.E. Spies