

Besluitformulier

Team Projectmanagement Gebiedsontwikkeling

Zaaknummer: 3062726 Datum: 14 februari 2023	Opsteller: A. van der Heijden / Y. Tijssen
Onderwerp: Herontwikkeling locatie Nieuwe Sloot Alphen aan den Rijn	
Besluit: 1. De raad voor te stellen de voorkeursvariant en het ruimtelijk kader (met toelichting) voor de herontwikkeling van locatie Nieuwe Sloot vast te stellen; 2. De raad voor te stellen de – op basis van de voorkeursvariant – gewijzigde grondexploitatie “Nieuwe Sloot Woon- en racketcentrum” vast te stellen; 3. De raad voor te stellen een verliesvoorziening te openen en te dekken vanuit de Algemene reserve ter hoogte van het tekort op de grondexploitatie; 4. De raad voor te stellen de Algemene reserve weer te compenseren zodra voldoende middelen beschikbaar zijn via de reserve Grondexploitatie of Wonen en Infra; 5. De raad voor te stellen de financiële gevolgen op te nemen en te verwerken in de begroting via een separate begrotingswijziging; 6. Akkoord te gaan met de verdere planuitwerking door te starten met: de visiefase met diverse marktpartijen en, de gunning m.b.t. werkzaamheden voor het (gefaseerde) voorbelasten; de verdere werkzaamheden voor de procedure wijziging bestemmingsplan.	

Publiekssamenvatting

De gemeente heeft in 2020 de gronden en opstallen van Stichting Alphens Tennispark (SAT) verworven met als doel een faillissement van SAT te voorkomen en op de locatie woningen te bouwen in combinatie met vernieuwing van de buitentennisaccommodatie en een nieuw multifunctioneel indoor sportaccommodatie. Op 17 februari 2022 heeft de raad over het toen voorliggende principe-ontwerp voor de woon- en racketsportaccommodatie Nieuwe Sloot een motie aangenomen. De uitwerking van de motie, nieuwe inzichten, veranderde uitgangspunten, gesprekken met lokale makelaars, diverse marktconsultaties, intensieve participatiebijeenkomsten en gesprekken/overleggen met toekomstige gebruikers van de binnen- en buiten sportaccommodatie hebben geleid tot een nieuw principe-ontwerp, een zogenaamd voorkeursvariant & ruimtelijk Kader. Deze Voorkeursvariant & ruimtelijk kader liggen nu voor ter vaststelling zodat verdere planuitwerking mogelijk wordt.

Inleiding

Op 17 februari 2022 heeft de raad over het ontwerp voor de woon- en racketsportaccommodatie Nieuwe Sloot een motie aangenomen. De uitwerking van de motie en de daaruit vloeiende gevolgen worden onderstaand verder verduidelijkt.

Historie

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 tevens de regie over de grondstrategie van deze locatie. Het betreffend gebied wordt omsloten door de President Kennedylaan, de Rembrandtlaan, de Max Euwensingel en de Kees Mustersstraat.

Mede door reeds aanwezig gemeenteground binnen de locatie is met de verwerving een ontwikkelgebied ontstaan van ca. 3,7 ha. Om tegemoet te komen aan de woningbouwopgave van de gemeente en de onvoorziene uitgaven van 3,7 mln. voor de aankoop van de gronden en eigendommen van SAT is een plan ontwikkeld voor (gestapelde) woningbouw in combinatie met vernieuwing van de buitentennisaccommodatie van TV Nieuwe Sloot en een nieuwe multifunctioneel indoor sportaccommodatie met het accent op de racketsport. Dit was vertaald in een principe-ontwerp. Over dit principe-ontwerp is een raadsmotie aangenomen op 17 februari 2022.

De uitwerking van de motie, nieuwe inzichten, veranderde uitgangspunten, gesprekken met lokale makelaars, diverse marktconsultaties, intensieve (periodieke) participatiebijeenkomsten en gesprekken/overleggen met toekomstige gebruikers van de binnen- en buiten sportaccommodatie hebben geleid tot een nieuw principe-ontwerp, een zgn. Voorkeursvariant (bijlage 01) & Ruimtelijk Kader (bijlage 02).

Conclusie

a) Stedenbouwkundig

Op basis van de Voorkeursvariant/Ruimtelijk Kader is het mogelijk om gestapelde woningbouw met maximaal 300 (huur- & koop)woningen te realiseren, dit in combinatie met een racketsportaccommodatie en 10 buitenbanen voor tennisvereniging Nieuwe Sloot. Daarnaast is het de bedoeling dat er een half verdiept parkeergelegenheid (met ca. 185 pp) komt en dat de sportaccommodatie wordt voorzien van een 3-tal indoortennisbanen (*conform motie*), een nader te bepalen aantal squash- & padelbanen en een geïntegreerde club-/kantinefunctie voor de gezamenlijke racketsporten.

b) Haalbaarheid

Op basis van een (onafhankelijke) hertaxatie én geactualiseerde kostenraming (m.b.t. Sloop/BRM/WRM etc.) is gebleken dat de voorgenomen Voorkeursvariant financieel een negatieve grondwaarde geeft. Hierbij is het aankoopbedrag (*ter voorkoming faillissement SAT in 2020*) in meegenomen. Deze lagere grondwaarde is onder meer ontstaan door de huidige (slechtere) marktomstandigheden en behoorlijk minder aantal woningen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De ontwikkeling van deze locatie geeft een extra impuls aan de woningbouwproductie. Hiermee zal voor een substantieel deel worden voorzien in de behoefte aan duurzame, betaalbare en toekomstbestendige woningen in de verschillende typologieën.

Door het nieuw te realiseren racketcentrum blijft er tevens gelegenheid tot beoefening van diverse racketsporten, zoals tennis (incl. rolstoeltennis), squash en padel. Het uitgangspunt daarbij is een

gezonde exploitatie van zowel de buitenaccommodatie als het indoor racketcentrum. Vanwege de huurconstructie (m.b.t. gronduitgifte) met TV Nieuwe Sloop is het mogelijk om maatschappelijk aanvaardbare tarieven te hanteren naar leden/gebruikers van de buitentennisbanen.

Kader

- Raadsbesluit 247677 d.d. 12 december 2019;
- Motie 'indoorbanen toevoegen aan ontwerp woon- en racketsportpark Nieuwe Sloop' d.d. 17 februari 2022;
- Woonvisie 2021 – 2025;
- Intensiveringsvisie Alphen aan den Rijn, juli 2022;
- Handreiking Duurzame mobiliteit
- Bestemmingsplan Alphen Stad

Argumenten

Toelichting Voorkeursvariant

De stedenbouwkundige inrichting van de locatie bouwt op van laag (t.o. Max Euwensingel) naar hoog (parallel aan de Pr. Kennedylaan). De opgave is een tennispark met 10 buitenbanen, een racketcentrum voor indoortennis (incl. rolstoeltennis), squash, padel en horeca en maximaal 300 woningen met bijbehorende parkeeropgave (gebouwd/half verdiept & op maaiveldniveau). De verdeling van de woontypologieën is conform de huidige woonvisie (2021 – 2025).

Parkeren

Conform het huidig gemeentelijk parkeerbeleid dienen er 490 parkeerplaatsen (pp) te worden gerealiseerd. De betreffende pp zijn onderverdeeld in 375 pp voor woningen én 105 pp voor sportfaciliteiten. In de half-verdiepte parkeergarage is plek voor 185 pp en dit betekent dat er 305 parkeerplaatsen op maaiveldniveau moeten worden aangelegd. Vanwege de grote aantallen maaiveld-plaatsen (i.c. veel harde bestrating op locatie) is het raadzaam om kritisch naar de mobiliteitsopgave én duurzaamheidsinvulling (vanwege hittestress) te "kijken".

In de motie (17 februari 2022) is verzocht om de mogelijkheid van een (haalbare) parkfaciliteit onder het racketcentrum te bepalen. Uit nader onderzoek blijkt dat dit een extra investering van ca. € 750.000,- (prijsspeil 2022) met zich meebrengt en exploitatie-technisch nimmer haalbaar zal worden.

Verkeer

Ligging

Locatie Nieuwe Sloop is gunstig gelegen ten opzichte van de bestaande verkeersstructuren van Alphen aan den Rijn. De locatie ligt direct langs de President Kennedylaan, een belangrijke gebiedsontsluitingsweg van Alphen aan den Rijn. Het plangebied is daarmee niet alleen gunstig gelegen voor gemotoriseerd verkeer, maar ook voor inwoners en bezoekers die zich via het OV verplaatsen. De stadsbus halteert zeer nabij de planlocatie. Ook voor de fietser geldt dat men vanuit deze locatie direct aansluit op het hoofdfietsnetwerk van Alphen aan den Rijn. Vanuit de ambitie om duurzame vervoerswijzen te stimuleren, is Nieuwe Sloop een logische locatie om tot een ruimtelijke ontwikkeling te komen.

Verkeersafwikkeling

Met een ontwikkeling gaat ook verkeer gepaard. Gemotoriseerd verkeer zal via de Kees Mustersstraat afgewikkeld worden. Er dient rekening gehouden te worden een toename van verkeersbewegingen op de omliggende wegen. Met name de Kees Mustersstraat vraagt in het bijzonder aandacht, gezien het gemengd gebruik van deze weg door zowel fietsers, hulpdiensten (politie) als autoverkeer. Met behulp van het Regionaal Verkeersmodel is de planlocatie doorgerekend. Daaruit volgt dat de omliggende wegvakken en kruispunten in de huidige vorm voldoende capaciteit om de toename van verkeer te verwerken. Vanuit omwonenden zijn er twijfels over het gebruik van het verkeersmodel. Mede daarom worden er aanvullend verkeerstellingen uitgevoerd. Op basis van deze tellingen ontstaat een verfijnder druktebeeld.

Naast deze modeloefening is gebruik gemaakt van fietstellingen en zijn er aandachtspunten opgehaald bij omwonenden, het Scala College en de Politie. Daaruit is uit meerdere hoeken het probleem herkend dat het huidige opvangfietspad vanaf de Kees Mustersstraat richting de President Kennedylaan, vaak in verkeerde richting wordt gebruikt (meer dan 200 keer in de ochtend).

Vrijliggend fietspad

Om de al geconstateerde knelpunten te ondervangen en een bestendig ontwerp te maken, zijn we voornemens om het huidige opvangfietspad door te trekken en op te waarderen naar een volwaardig tweerichtingsfietspad parallel aan de Kees Mustersstraat tot het kruispunt met het Scala College. Onderzocht is of dit fietspad aan de noord- (kant politiebureau) of zuidzijde (langs planlocatie) gesitueerd dient te worden. Verkeerskundig verdient een fietspad aan de zuidzijde de voorkeur. Een fietspad aan de zuidzijde is meer probleemoplossend (fietsers uit zuidelijke richting), sluit beter aan op de huidige fietsoversteek vanaf de Sportlaan, ontlast de verkeersregelinstallatie en is ruimtelijk beter in te passen (o.a. vanwege aanwezige (invalide)parkeerplaatsen politiebureau).

Marktconsultaties

In oktober 2022 zijn marktpartijen uitgenodigd om te komen praten over de Voorkeursvariant. Verdeeld over 3 bijeenkomsten is er in totaal met 27 marktpartijen gesproken. Een weergave van de vragen en antwoorden is als **bijlage 03** bij dit besluitformulier toegevoegd.

De conclusie is dat marktpartijen de ontwikkelopgave uitdagend vinden. De exploitatie van het indoor racketcentrum wordt gezien als een risico. Het liefst zien de marktpartijen dat de exploitatie voor het racketcentrum vooraf is geregeld en dat zij voor de realisatie kunnen zorgen. Daarnaast vragen zij om flexibiliteit in het ontwerp zodat zij hun expertise in het ontwikkelen kunnen inzetten en niet alleen als aannemer gaan bouwen.

De gevraagde flexibiliteit is vertaald in het ruimtelijk kader. Dit kader geeft aan waar de flexibiliteit in het plan zit voor de ontwikkelaars zonder dat hierbij voorbij wordt gegaan aan de inbreng en wensen van de klankbordgroep én andere stakeholders.

Gesprekken met lokale makelaars

In augustus/september 2022 hebben 2 lokale makelaars vrijblijvend hun visie op de herontwikkeling van locatie Nieuwe Sloot gegeven. De volgende thema's zijn besproken: het principe-ontwerp/Voorkeursvariant, de (lokale) behoefte, de mogelijke doelgroepen, de locatie en prijzen. De gespreksverslagen zijn als **bijlage 04** aan dit besluitformulier toegevoegd.

Nieuwe buitentennisaccommodatie voor TV Nieuwe Sloot

De tennisbanen van TV Nieuwe Sloot zijn ver over hun technische houdbaarheidsdatum. Gemeente en bestuur van TV NS zijn akkoord met de aanleg van 10 nieuwe tennisbanen op de daarvoor aangewezen locatie. TV Nieuwe Sloot gaat de banen zelf aanleggen; zij huren de benodigde grond rechtstreeks van de gemeente. Daarnaast komt de gemeente tegemoet aan de wens om zo lang mogelijk te kunnen doorspelen/tennissen door het sloop- & voorbelastingstraject gefaseerd uit te voeren.

Indoor racketcentrum:

In het principe-ontwerp is rekening gehouden met een indoor racketcentrums van ongeveer 4500 m². Een lopend marktonderzoek moet uitwijzen wat haalbaar en exploitabel is qua grootte, qua indeling en diversiteit aan (racket)sporten en horeca. Het is de bedoeling dat zowel de buitensporters (TV Nieuwe Sloot) als de binnensporters gebruik maken van de horeca- en kleedkamerfaciliteiten in het racketcentrum. In de uitvraag aan marktpartijen wordt minimaal 3 indoortennisbanen gevraagd (*conform motie*) en een optimum aan squash- en padelbanen zodat er een langdurig exploitabel racketcentrum komt.

In een rapportage van de KNLTB (*Capaciteitsberekeningen Tennisbanen Nieuwe Sloot d.d. 8 augustus 2022*) (**bijlage 05**) is gesteld dat in Alphen aan den Rijn 6 tot maximaal 7 indoor tennisbanen tegemoet zou komen aan de vraag. Op de locatie Nieuwe Sloot is echter ruimte voor maximaal 3 indoortennisbanen (en ook bruikbaar voor de rollers). Er wordt onderzocht of er mogelijkheden zijn om elders in de gemeente dit tekort op te lossen. Een geschikt ruimte/locatie is echter nog niet in beeld.

Duurzaamheid

Voor dit project is samen met verschillende ambtelijke disciplines een ambitieweb ingevuld. Een ambitieweb is een hulpmiddel om gestructureerd en systematisch de duurzaamheidsambities vast te leggen en te beheersen. Het ambitieweb is op drie verschillende ambitieniveaus (minimumniveau: gelijk aan huidige situatie; significant niveau: significante verbetering; en maximumniveau: leveren van toegevoegde waarde) ingevuld aan de hand van twaalf thema's; te weten: Energie, Materialen, Water, Bodem, Ecologie & biodiversiteit, Ruimtelijke kwaliteit, Ruimtegebruik, Welzijn, Sociale Relevantie, Bereikbaarheid, Investerings, en Vestigingsklimaat. Met name op de aspecten ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit zien wij kansen voor hoge ambities. Op gebied van onder andere materialen/circulariteit, energie en bereikbaarheid zien we kansen om een stapje extra te doen. Het grote aandeel verhard oppervlak vormt een risico ten aanzien van wateroverlast en hittestress, waardoor de daarmee samenhangende thema's water, bodem, ecologie en welzijn als extra aandachtspunten naar voren zijn gekomen. In de aanbesteding voor de ontwikkeling zullen wij de ambities en bijbehorende aandachtspunten voor duurzaamheid in ons waarderingsschema opnemen.

Participatie

Klankbordgroep Nieuwe Sloot

Nadat de raad op 17 februari 2022 een motie aannam over het racketcentrum is het participatietraject met omwonenden in mei 2022 opnieuw van start gegaan. De

deelnemers/omwonenden hebben dit participatietraject als zeer positief ervaren en vinden zich gehoord omtrent wensen etc.

Een weergave hiervan is als **bijlage 06** bij dit besluitformulier toegevoegd.

TV Nieuwe Sloot

Ook met TV Nieuwe Sloot is het participatietraject gestart in mei 2022. Wensen en eisen zijn onderling besproken. Er zijn stappen in het proces gemaakt. Onderzoek wijst uit dat door gefaseerd voorbelasten van de locatie de leden van TV Nieuwe Sloot buiten kunnen blijven tennissen totdat de nieuwe banen zijn gerealiseerd. De nieuwe banen zal TV Nieuwe Sloot zelf (laten) aanleggen.

We zijn en blijven nog in gesprek met het bestuur van TV Nieuwe Sloot omtrent het gebruik van de toekomstige horeca- en kleedkamerfaciliteiten in het nieuw te bouwen racketcentrum.

SRCA (squash- en racketcentrum Alphen aan den Rijn)

Met het bestuur van de SRCA is ook regelmatig overlegd. Het nu lopende marktonderzoek naar een economisch exploitabel racketcentrum moet uitwijzen of er tegemoet kan worden gekomen aan het gewenste aantal squashbanen in het nieuwe racketcentrum. Het huisvesten van SRCA in het nieuwe racketcentrum is in ieder geval een uitgangspunt.

Woonforte

Met Woonforte als beoogd afnemer van de sociale huurwoningen en mogelijk middendure huurwoningen vindt regelmatig afstemming plaats over woontypologie, positie van de woongebouwen, duurzaamheid en de parkeeropgave.

Scala College / Politie

Vertegenwoordigers van het Scala College en de Politie zijn ook betrokken bij de locatie-invulling. Zij stellen met name eisen op het gebied van verkeersveiligheid. De uitgangspunten hiervoor worden in gezamenlijkheid vastgelegd en gemonitord bij de verdere uitwerking van het plan.

Financiële consequenties

Op 17 februari 2022 is door de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn de grondexploitatie 'Woon- en racketsportpark Nieuwe Sloot' vastgesteld met een geprognosticeerd positief resultaat op de netto contante waarde per 01-01-2022.

De vastgestelde grondexploitatie is technisch geactualiseerd naar prijspeil 01-01-2023 wat resulteert in een negatief resultaat op de netto contante waarde per 01-01-2023. De toelichting hiervan is te vinden in de **bijlage 07** 'Rapportage geactualiseerde GREX Nieuwe Sloot Woon- en racketsportpark (GEHEIM)' (voorlopige cijfers). Het betreft voorlopige cijfers welke ter informatie bij dit besluit wordt aangeboden.

Kosten gewijzigde grondexploitatie

Als gevolg van de raadsmotie is het stedenbouwkundig ontwerp gewijzigd wat leidt tot een gewijzigde grondexploitatie. De gewijzigde grondexploitatie heeft een geprognosticeerd tekort op netto contante waarde per 01-01-2023. De toelichting hiervan is te vinden in **bijlage 08** 'Rapportage gewijzigde GREX Nieuwe Sloot Woon- racketcentrum (GEHEIM)'. Ook worden hierin de verschillen verklaard tussen het resultaat van de geactualiseerde grondexploitatie behorend bij het ontwerp van februari 2022 en de gewijzigde grondexploitatie behorend bij aangepaste ontwerp.

Dekkingsvoorstel

Voor het tekort zoals opgenomen is in bijlage 08 'Rapportage gewijzigde GREX Nieuwe Sloot Woon- racketcentrum (GEHEIM)' dient een verliesvoorziening te worden getroffen. Voorgesteld wordt om dit tekort, gelet op het feit dat de reserve Grondexploitaties en de reserve Wonen & Infra over onvoldoende middelen beschikken, te dekken door een onttrekking aan de Algemene reserve.

Bij de volgende actualisatie(s) van het MPG zal, wanneer dat mogelijk is, de onttrekking die nu ten laste van de Algemene reserve wordt gedaan, weer worden teruggestort.

Realisatie

Na een positief raadsbesluit vormt het dan vastgesteld Ruimtelijk Kader de basis voor de (noodzakelijke) herziening van het bestemmingsplan. Ten behoeve hiervan zijn en worden onderzoeken (o.a. geluid, stikstof en verkeer) uitgevoerd. De verwachting is dat het college in het derde kwartaal van 2023 het ontwerp van het bestemmingsplan ter visie kan leggen. Nadien wordt het bestemmingsplan aan uw raad voorgelegd voor besluitvorming over eventueel ingediende zienswijzen en de vaststelling.

Vooruitlopend op de realisatie wordt het gebied voorbelast. Dit gebeurt in fasen. Omdat met de voorbelasting (van in ieder geval de eerste fase) wordt gestart voordat het nieuwe bestemmingsplan rechtskracht krijgt, is hiervoor een omgevingsvergunning nodig op basis van een uitgebreide procedure. Door het vaststellen van het ruimtelijke kader door uw raad houdt dit in dat de raad voor het project Nieuwe Sloot ook een zogenaamde verklaring van geen bedenking (vvgb) afgeeft. Die kan worden toegepast voor die uitgebreide vergunningprocedure. Dit op basis van het raadsbesluit van 21 mei 2014, waarin de raad categorieën van gevallen heeft aangewezen waarvoor geen vvgb is vereist.

Grove vervolgpianing in een optimistisch scenario:

van september 2023 tot medio 2025	Gefaseerd voorbelasten locatie
van mei 2024 tot september 2024	Aanleg nieuwe buitentennisbanen
Van april 2023 tot medio 2025	Visiefase, aanbesteding/ bestemmingsplan
vanaf eind 2025 tot begin 2028	Start voorbereiding/realisatie woningen/ racketcentrum.

Bijlage(n):

- 01 Voorkeursvariant stedenbouwkundig ontwerp;
- 02 Ruimtelijke kader met toelichting;
- 03 Verslagen marktconsultaties;
- 04 Verslagen consultaties lokale makelaars;
- 05 KNLTB (*Capaciteitsberekeningen Tennisbanen Nieuwe Sloot d.d. 8 augustus 2022*);
- 06 Participatie verslagen;
- 07 Rapportage geactualiseerde GREX Nieuwe Sloot Woon- en racketsportpark (Geheim) d.d. 08-02-2023
- 08 Rapportage gewijzigde GREX Nieuwe Sloot Woon- en racketcentrum (Geheim) d.d. 08-02-2023.