

Besluitformulier

Team Projectmanagement gebiedsontwikkeling

Zaaknummer : 3270585	Opsteller : F. de Prez
Datum : 2 april 2025	
Onderwerp: Onderzoek herontwikkeling Dillenburg met turnhal en gymzaal	
Besluit: 1. Kennis nemen van het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek voor één sporthal, sportzaal of gymzaal met turnhal en woningbouw op de locatie Dillenburg. 2. Af te zien van deze ontwikkelmogelijkheid met turnhal aan de Dillenburg; 3. De ambtelijke organisatie opdracht geven om voorstel voor een haalbaarheidsonderzoek (inclusief financiële dekking) te maken van de mogelijkheden van een turnhal elders in Alphen aan den Rijn en deze ter besluitvorming voor te leggen; 4. De ambtelijke organisatie opdracht geven om voorstel voor een haalbaarheidsonderzoek (inclusief financiële dekking) te maken van een woningbouwontwikkeling met de mogelijkheid van een gymzaal aan de Dillenburg op de percelen van de turnhal van DOS, het Rode Kruisgebouw en de Rijnstreekhal en deze ter besluitvorming voor te leggen; 5. Realisatie van een gymzaal conform de wettelijke zorgplicht om te voorzien in een accommodatie voor bewegingsonderwijs van het primair onderwijs en deze implementeren in de woningbouwplannen van de Dillenburg. 6. Ex artikel 25 lid 2 Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2 sub b Woo (Wet open overheid) geheimhouding op te leggen ten aanzien van de financiële analyse van de herontwikkeling Dillenburg d.d. 19 november 2024.	

Publiekssamenvatting

De mogelijkheden van een totaalontwikkeling aan de Dillenburg zijn onderzocht. Onderzocht is of binnen een totale grondexploitatie (een specifieke begroting die de grondkosten en grondopbrengsten van een gebiedsontwikkeling in kaart brengt) van een woningbouwontwikkeling aan de Dillenburg de bouw van een turnhal van de Stichting DOS-Sporthome mogelijk is. In het onderzoek is ook gekeken naar een nieuwe locatie voor het Rode Kruis gebouw. Na onderzoek is gebleken dat het realiseren van een turnhal binnen de grondexploitatie niet mogelijk is. Vanuit het gemeentelijke sportbeleid wordt de noodzaak van goede turnfaciliteiten onderschreven. De komende tijd wordt onderzocht hoe een turnhal binnen de ruimtelijke en financiële mogelijkheden past. De herontwikkeling van de Dillenburg wordt verder onderzocht maar zonder turnhal. Voor de sloop van de Rijnstreekhal zal ten westen van het centrum nog een gymzaal van het Primair Onderwijs gerealiseerd worden. In het verdere onderzoek naar de herontwikkeling van de Dillenburg worden de noodzakelijke gymzaal en mogelijke alternatieve locatie van het Rode Kruis gebouw nog wel meegenomen.

Inleiding

De Stichting DOS-Sporthome (hierna als DOS-Sporthome weergegeven) heeft de wens geuit om hun turnhal aan de Dillenburg te herontwikkelen. De huidige turnhal is oud. De onderhoudskosten

lopen hoog op en een verduurzamingslag van het gebouw, om de gas en elektrakosten te beperken, is door DOS-Sporthome niet te bekostigen. De verwachting is dat DOS-Sporthome de turnhal over 8 jaar niet meer kan exploiteren en onderhouden.

naar aanleiding van de vraag van DOS-Sporthome heeft het college in januari 2024 (zaaknummer 3270585) besloten om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn van een totaalontwikkeling van de Dillenburg met turnhal en gymzaal.

In het Masterplan-Onderwijs is een woningbouwontwikkeling op de plek van de Rijnstreekhal opgenomen. In de besluitvorming van het Masterplan-Onderwijs zijn opbrengsten van de herontwikkeling van de Rijnsteekhal als dekking voor de nieuwbouw van onderwijsgebouwen opgenomen. Vanwege de hierboven omschreven vraagstukken is onderzocht wat de mogelijkheden zijn van een totale herontwikkeling van de Dillenburg waarin een nieuwe turnhal en gymzaal worden opgenomen, die vanuit de grondopbrengsten bekostigd kunnen worden.

Beoogd Maatschappelijk resultaat

Vanuit sportaccommodatiebeleid is een turnhal passend voor een gemeente die bij de 30 grootste gemeenten van Nederland behoort. Of en in welke vorm een turnhal onderdeel is van de toekomstige sportinfrastructuur, is nog niet geheel duidelijk. In het stedenbouwkundige onderzoek naar de mogelijkheden van de totaalontwikkeling van de Dillenburg zijn twee varianten van de turnhal uitgewerkt.

- 1) Een maximale variant van de turnhal conform de wensen van DOS-sporthome incl. verhuurbare ruimten.
- 2) Minimale variant van de turnhal zonder verhuurbare ruimte en een bijstelling van de vierkante meters.

Als gemeente moeten we ons realiseren dat mocht de turnhal aan de Dillenburg verdwijnen en er geen vervangende turnhal komt, de binnensportcapaciteit direct ontoereikend is. Het gebruik door de turnvereniging DOS zal dan ondergebracht moeten worden in de bestaande binnensportaccommodaties. Bij gebruik van de huidige binnensportaccommodaties door de turnvereniging DOS is de capaciteit van de huidige sporthallen niet toereikend. Om turnen dan alsnog een plek te geven is een monofunctionele turnhal (volgens DOS Sporthome) wel een pre. Hierbij is het wenselijk dat de huidige turn- en gymverenigingen in de gemeente Alphen aan den Rijn gaan samenwerken en gebruik gaan maken van de turnhal.

Proces

Haalbaarheidsstudie

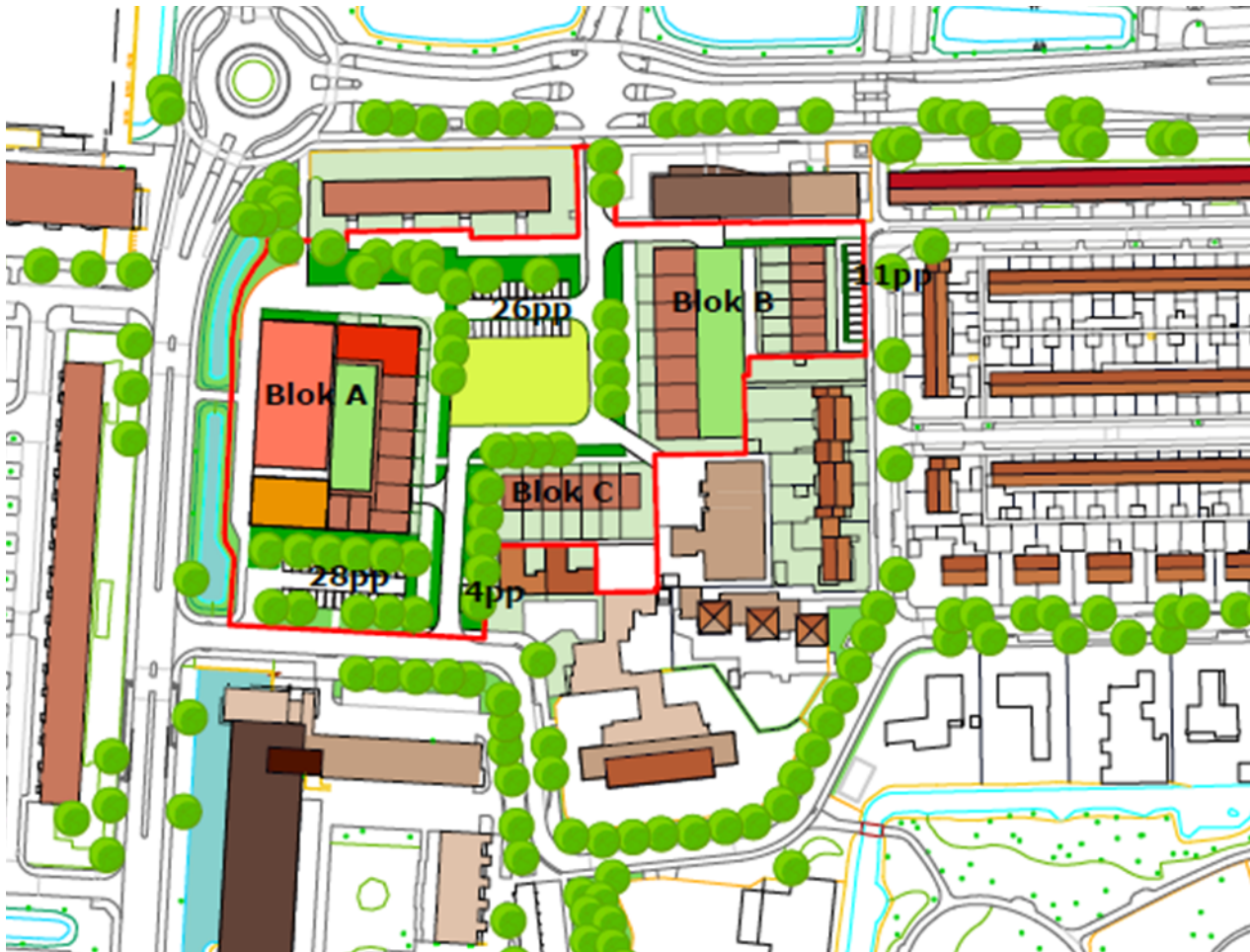
DOS-Sporthome heeft op eigen initiatief, in september 2022, door Faro een haalbaarheidsstudie op laten stellen. Hierbij wordt de turnhal gesloopt en een woningbouwontwikkeling met een turnhal uitgewerkt. De financiële gevolgen van de haalbaarheidsstudie zijn niet geheel inzichtelijk gemaakt. De haalbaarheidsstudie is voorgelegd aan het gemeentelijke initiatiefberaad en is met enkele aandachtspunten positief beoordeeld. DOS-Sporthome heeft een ruimtelijk Programma van Eisen opgesteld waaraan een nieuwe turnhal zou moeten voldoen. Hier is een maximale variant uitgewerkt waarin onderverhuur is opgenomen. Als alternatief is ook een minimale variant uitgewerkt zonder extra ruimte voor onderverhuur maar met een gymzaal voor het Primair Onderwijs. De beide varianten zijn in de totaal ontwikkeling van de Dillenburg opgenomen. Vanuit het Primair Onderwijs is een nieuwe gymzaal binnen het onderzoeksgebied noodzakelijk. Om aan de wettelijke verplichting vanuit het onderwijs te voldoen is de gymzaal in de stedenbouwkundige studie opgenomen.

Overeenkomst

Tijdens de verkoop van het gebouw Dillenburg 3, aan DOS-Sporthome, is in januari 1998 een koopovereenkomst en in maart 2003 een koopovereenkomst afgesloten. In de overeenkomsten is bepaald dat de gemeente een eerste recht van koop heeft indien DOS-Sporthome wenst over te gaan tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van het gekochte. De in 2022 geïndexeerde grondwaarde vanuit de overeenkomst bedraagt ca. €131.500,-. Een herontwikkeling vanuit DOS-Sporthome is niet rendabel vanwege het in de overeenkomst gestelde eerste recht tot koop door de gemeente.

Stedenbouwkundig plan

Vanuit de gemeente ligt er een visie om een goede langzaam verkeer verbinding te maken tussen het Bospark en de Baronie. Deze visie is in het herontwikkelingsplan opgenomen. In het ontwikkelplan zijn de percelen van de turnhal, het Rode Kruisgebouw en de Rijnstreekhal opgenomen. Er zijn gesprekken gevoerd met een vertegenwoordiging van de kerk en van de huisartsenpraktijk om te kijken of zij aandachtspunten hebben voor de totaalontwikkeling van de Dillenburg. Het kerkbestuur heeft aangegeven dat zij best ruimte willen maken voor een grotere totaalontwikkeling maar dat de kerk dan elders gecompenseerd moet worden. Na overleg en een financiële toets is de locatie van de kerk niet meegenomen in de herontwikkeling. De opbrengsten van een woningbouwontwikkeling op deze locatie wegen niet op tegen de nieuwbouwkosten van de kerk op een andere locatie. Het perceel waar de kerk op staat is niet in de herontwikkeling meegenomen. De huisartsenpraktijk heeft aangegeven dat zij op de huidige locatie geen mogelijkheid heeft om uit te breiden en dat een dependance in de nabijheid ook niet wenselijk is. Ook hebben ze aangegeven dat de parkeerdruk in de omgeving groot is. In het plan is niets opgenomen voor de huisartsenpraktijk. Wel is er een alternatief dat nog niet verder is besproken. Dit alternatief is dat het kinderdagverblijf van Shezaf verhuist naar de plint van het blok A van de stedenbouwkundig studie en de huisartsenpraktijk de ruimten van het kinderdagverblijf betreft.



In de uitwerking zijn 2 opties onderzocht. De door DOS-Sporthome gewenste turnhal en de kleinere versie waarin de ruimten die worden onderverhuurd aan derden niet zijn opgenomen. Op de positie van de Rijnstreekhal zijn in blok A de nieuwe turnhal en gymzaal aan de zijde van de Pr. Beatrixlaan opgenomen. Aan de zijde van de Dillenburg is in de plint van het blok de Rode Kruis voorziening opgenomen. In deze plint zijn mogelijk meerdere maatschappelijke ontwikkelingen onder te brengen. De basis van het blok is een gebouwde parkeervoorziening met aan de zijde van de Dillenburg appartementen.

Op de positie van de huidige turnhal is in blok B een appartementencomplex ontworpen met een gebouwde parkeervoorziening. Aan de zijde van de Amalia van Solmsstraat zijn grondgebonden eengezinswoningen gesitueerd.

Op de positie van het huidige Rode Kruisgebouw zijn in blok C grondgebonden eengezinswoningen gesitueerd.

Financien

Financiële analyse

Op basis van de twee stedenbouwkundige plannen is een financiële analyse uitgevoerd. In deze analyse zijn de beide opties doorgerekend en is het sociale huurbeleid voor woningbouw aangehouden. Aandachtspunt is dat er geen verwervings- en inbrengkosten van de Rijnstreekhal, het Rode Kruisgebouw en de turnhal in de analyse zijn opgenomen. Ook de investeringskosten van de nieuwe turnhal, gymzaal en het verplaatsen van het stamriool en mogelijke asbest- en grondsanereringen zijn niet in de analyse verwerkt.

De komende tijd zal het plan in de markt gezet worden. Het is niet wenselijk dat marktpartijen inzicht krijgen in de financiële analyse vanuit de gemeente. Het is gewenst om Ex artikel 25 lid 2 Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2 sub b Woo (Wet open overheid) geheimhouding op te leggen ten aanzien van de financiële analyse van de herontwikkeling Dillenburg d.d. 19 november 2024.

Resultaat grondexploitatie

De grondexploitatie is gebaseerd op de residuele grondwaardebepaling en de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie. De herontwikkeling met een kleine turnhal heeft een saldo met een netto contante waarde van 8K positief. De herontwikkeling met een grote turnhal heeft een saldo met een netto contante waarde van 22K negatief.

Samenvattend blijkt dat vanuit een totale herontwikkeling van de Dillenburg met woningbouw en commerciële plint en reconstructie van het openbaar gebied geen opbrengsten worden gegenereerd die de bekostiging van de turnhal zouden kunnen dekken.

Dekking onderzoekskosten

Voor het onderzoek van de herontwikkeling Dillenburg met turnhal is in februari 2024 een voorbereidingskrediet van € 70.000,- vastgesteld om het sport gerelateerde deel uit dit haalbaarheidsonderzoek verder uit te werken. Een voorbereidingskrediet van € 30.000,- is vastgesteld om het woningbouw gerelateerde deel uit dit haalbaarheidsonderzoek verder uit te werken. Dekking voor het sport gerelateerde deel van de opdracht werd gevonden binnen het met ingang van 2024 beschikbare werkbudget voor sportbeleid. De dekking voor het woningbouw gerelateerde deel van de opdracht werd gevonden binnen het met ingang van 2024 beschikbare werkbudget van projecten. De hierboven genoemde voorbereidingskredieten worden bij de aanvraag van een nieuw krediet van het nieuwe onderzoek naar de realisatie van de turnhal elders in Alphen aan den Rijn en de woningbouwontwikkeling Dillenburg verrekend. Als de opdracht van de vervolgonderzoeken naar de herontwikkeling van de Dillenburg en de realisatie van de turnhal elders in Alphen aan den Rijn zijn vastgesteld wordt dit ter besluitvorming incl. een kredietaanvraag voorgelegd. De gemaakte kosten van het huidige afgeronde onderzoek worden dan teruggeboekt op de werkbudgetten van de turnhal en woningbouwontwikkeling.

Voor de vervolgonderzoeken naar de herontwikkeling van de Dillenburg en de realisatie van de turnhal wordt nog separatie besluitvorming opgesteld.

Conclusie

De noodzaak voor een goede accommodatie voor de turnvereniging DOS is helder. De turnvereniging heeft een belangrijke functie binnen Alphen aan den Rijn die gewaarborgd dient te worden. Als de bouwkundige staat van de huidige turnhal in verval raakt en over 8 jaar niet meer is in te zetten als turnhal komen de overige binnensportvoorzieningen onder grote druk te staan, omdat de turnuren dan in de huidige sporthallen ondergebracht moeten worden. De aanwezige binnensportaccommodatie zijn dan niet toereikend. Het is niet mogelijk om met een totale herontwikkeling van de Dillenburg met woningbouw en een commerciële plint, de financiële dekking voor de bouw van een nieuwe turnhal te bekostigen.

Er zal dus voor een nieuwe turnhal, op een andere manier dekking gezocht moet worden.

In het onderzoek zijn enkele alternatieven aan de orde geweest.

- Kleinere turnhal en grotere woningbouwontwikkeling aan de Dillenburg. Aandachtspunt is dat voor meer woningen ook meer gebouwde parkeerplaatsen noodzakelijk zijn.

- Als gemeente investeren in het renoveren en onderhouden van de huidige turnhal van DOS-Sporthome.
- Vanuit Vastgoed is de wens om een dergelijke sportaccommodatie niet in een woningbouwontwikkeling op te nemen. Het beheren van een gemeentelijke accommodatie binnen een VvE vergt extra inspanningen en financiële middelen. Door de turnhal elders te realiseren is er meer ruimte voor een woningbouwontwikkeling aan de Dillenburg waar minder gebouwde parkeervoorzieningen nodig zijn die de opbrengsten van de herontwikkeling ten goede komen.

Advies

Vanuit de diverse gesprekken met turnverenigingen en vooruitlopend op het nieuwe sport accommodatiebeleid is het gewenst om binnen Alphen aan den Rijn een turnaccommodatie te hebben. De volgende twee alternatieven zijn minder gewenst:

- Vanuit de gemeente investeren in het onderhoud van de turnzaal van DOS-Sporthome. De huidige turnhal (voorheen zwembad) is dermate verouderd dat de onderhoudskosten om de turnhal up-to-date te houden, vaker dan gewenst terug zullen komen.
- Een nieuwe turnhal in de herontwikkeling van de Dillenburg opnemen. Vanuit Vastgoed is een het realiseren van een turnhal in een totaalontwikkeling negatief geadviseerd, vanwege de bijkomende beheeraspecten die bij een Vereniging van Eigenaren ontstaan.

Het advies is om een nieuwe turnhal op een nog nader te bepalen locatie in Alphen aan de Rijn te realiseren. De zoektocht naar een locatie en het ontwerptraject kan de komende jaren uitgewerkt worden zodat binnen 10 jaar elders een nieuwe duurzame turnhal gerealiseerd wordt.

In de nabijheid van de Dillenburg zal door de sloop van de Rijnstreekhal nog wel een gymzaal voor het Primair onderwijs gerealiseerd moeten worden. De zoektocht naar een nieuwe locatie en het ontwerptraject zullen in 2025 moeten starten.

Planning

- Dit jaar wordt verder onderzocht wat de mogelijkheden zijn van een turnhal elders in Alphen aan den Rijn voor een groot deel van de turn- en gymnastiekverenigingen;
- In 2025 starten met het onderzoek naar een woningbouwontwikkeling aan de Dillenburg zonder turnhal en mogelijk met gymzaal.
- Voor de sloop van de Rijnstreekhal medio 2028 een nieuwe gymzaal nabij de Dillenburg realiseren conform de wettelijke zorgplicht om te voorzien in een accommodatie voor bewegingsonderwijs

Bijlage(n):

Dillenburg Stedenbouwkundige verkenning d.d. 25 november 2024

Dillenburg financiële analyse d.d. 19 november 2024 (vertrouwelijk)