

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2025
Zaaknummer	:	3503345
Datum	:	27 maart 2025
Onderwerp	:	Project Edelhof (voorheen Scala/Arena locatie): vaststellen Nota van Uitgangspunten en vaststellen/openen grondexploitatie

Voorstel:

- 1 De Nota van Uitgangspunten Edelhof vast te stellen;
- 2 De grondexploitatie Edelhof (GEHEIM) inclusief rapportage voor de totaalontwikkeling Edelhof vast te stellen en te openen;
- 3 De financiële gevolgen op te nemen en te verwerken in de begroting via een separate begrotingswijziging.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

De gemeente staat voor de opdracht om de grote vraag naar woningen zo veel mogelijk binnenstedelijk op te lossen. De gebouwen van het voormalige Scala college en Arena sporthal aan de Diamantstraat zijn verouderd en voldoen niet meer aan de technische eisen van deze tijd. Gemeente is eigenaar van de panden en gronden. De gemeente is voornemens om op deze locatie betaalbare huur- en koopwoningen en een zorgfaciliteit te realiseren. Voor deze ontwikkeling is een Nota van Uitgangspunten inclusief een Ruimtelijk Kader opgesteld. De Nota van Uitgangspunten bevat de kaders voor het uiteindelijke locatie-invulling, de gebouwwontwerpen en realisatie voor een nog te selecteren marktpartij. De uiteindelijke marktpartij zal worden geselecteerd conform een gefaseerde aanbestedingsstrategie.

Inleiding/aanleiding

Gemeente is eigenaar van de gronden en opstallen aan de Diamantstraat 29/31. De bestaande gebouwen (voormalig Scala college en Arena sporthal) zijn verouderd en voldoen niet meer aan de technische eisen van deze tijd. De school is sinds oktober 2023 niet meer in gebruik en de sporthal zal na 1 september 2025 niet weer worden verhuurd. De gemeente is voornemens dit gebied van zo'n 1,6 ha. te herontwikkelen naar maximaal 190 gestapelde woningen. Deze

herontwikkeling biedt ook ruimte voor het vestigen van een zorgfaciliteit/HOED. Er is hiervoor een intentieovereenkomst opgesteld met geïnteresseerde 1^e lijns-zorgaanbieders (i.c. huisartsen en fysiotherapeuten).

Om tot een evenwichtige verdeling van het woonprogramma te komen binnen de bestaande buurt én invulling te geven aan het streven naar minimaal tweederde betaalbare huur- en koopwoningen, is gezocht naar een woonprogramma dat qua kwaliteit voldoende toevoegt aan de wijk (marktconforme plattegronden, stedenbouwkundige invulling) en dat haalbaar is vanuit residuele grondwaardeberekening. We leveren een grote bijdrage aan de opgave van voldoende betaalbare woningen en gaan uit van de volgende woningverdeling (met een hogere ambitie dan de Woonvisie 2021–2025), te weten:

30% sociale huur

23% goedkope koop

29% betaalbare koop

18% vrije sector

In de Nota van Uitgangspunten zijn alle vigerende beleidskaders opgenomen.

Omgevingsplan

Om de bestemming van de locatie te wijzigen doorlopen we de wijzigingsprocedure omgevingsplan (Tam–Imro). De procedure neemt ongeveer acht maanden in beslag. We streven naar een onherroepelijk omgevingsplan in november 2025 (haalbaar bij geen beroep).

Geheimhouding

Het college is op basis van de Gemeentewet en de Wet open overheid (Woo), bevoegd om geheimhouding op te leggen op stukken die informatie bevatten over de financieel economische positie van de gemeente. De bijlage ‘*Rapportage GREX Edelhof (GEHEIM)*’ bevat gevoelige informatie over de financieel economische positie van de gemeente. Daarom heeft het college besloten geheimhouding ten aanzien van de informatie in deze bijlage op te leggen.

Een grondexploitatie is een instrument dat de gemeente inzet om grip te houden op de kosten en opbrengsten van de productie van bouwgrond en locatieontwikkeling.

De bijlage ‘*Rapportage GREX Edelhof (GEHEIM)*’ bevat gevoelige financiële informatie op projectniveau. Concreet geeft deze bijlage inzicht in gerealiseerde en geprognosticeerde kosten en opbrengsten en risico's. Gelet op het detailniveau van deze informatie is de gevoeligheid hiervan voor de financieel economische positie van de gemeente hoog. Ter bescherming van de financieel economische belangen van de gemeente heeft het college besloten om geheimhouding op te leggen. Na openen van de grondexploitatie wordt deze verwerkt in het MPG (Meerjarenperspectief Grondexploitaties). De opgelegde geheimhouding zal voortduren tot het project Edelhof (via het MPG) afgesloten wordt.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten wordt een essentiële stap gezet in de projectvoorbereiding voor de woningbouwopgave.

De herontwikkeling van deze locatie geeft een extra impuls aan de woningbouwopgave waarmee voor een substantieel deel in de woningbehoefte in Alphen aan den Rijn wordt voorzien.

De woon- en leefomgeving van de ontwikkellocatie is aan te merken als een aandachtswijk, waarin veel mensen met verschillende achtergronden en culturen wonen. De herontwikkeling moet bijdragen aan sociaal-maatschappelijke elementen als het verbeteren van het imago, de veiligheid én leefbaarheid in deze buurt.

Ook is deze ontwikkeling een kans voor een duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad te realiseren en biedt het de mogelijkheid voor een substantieel aantal woningen in het betaalbare huur- en koopsegment.

Zorgfaciliteit:

Het inwonersaantal van Alphen aan den Rijn groeit. Hierdoor groeit ook de behoefte aan toegankelijke (1e-lijns) zorgfaciliteiten. De Adviesraad Samenleving Alphen aan den Rijn heeft een brief gestuurd met adviezen om een wijkgezondheidscentrum op te nemen in de plannen voor de herontwikkeling van de Scala/Arena aan de Diamantstraat (zaak 3385867).

Verschillende zorgaanbieders (waaronder uit Alphen-Noord) hebben aangegeven behoefte te hebben aan meer en moderne ruimte zodat zij de inwoners van de gemeente Alphen aan den Rijn up-to-date en betere zorgfaciliteiten kunnen aanbieden. Met het ondertekenen van een intentieovereenkomst met deze zorgaanbieders zetten we een belangrijke stap in het onderzoek én haalbaarheid voor de vestiging van een zorgfaciliteit binnen deze locatie.

Kader

- Opgave Toekomstbestendig wonen en verblijven
- Woonvisie 2021-2025 (zaaknummer 356028)
- Bestemmingsplan Alphen Stad
- Diverse wet- en regelgeving zoals Wro, Awb, Wabo etc.
- Aanbestedingsregels
- Raadsvoorstel Aanpassing budget voorbereidingskrediet herontwikkeling achterlaatllocatie Scala College/Arena Sporthal, Diamantstraat Alphen aan den Rijn (zaaknummer 3142545).
- Duurzaamheidsprogramma 2021-2030
- Nota Grondbeleid 2020-2023
- Grondprijzentabel 2024

Argumenten , eventuele risico's en eventuele alternatieven

De ontwikkeling van deze locatie geeft een extra impuls aan de woningbouwopgave waarmee voor een substantieel deel in de woningbehoefte in Alphen aan den Rijn wordt voorzien.

Een groot deel (bijna 80%) van deze nieuwe woningen/appartementen zullen worden gerealiseerd in het betaalbare huur- en koopsegment.

Het toevoegen van woningen in de buurt vraagt dit ook om goede voorzieningen. Met de mogelijke komst van een zorgfaciliteit voorzien we in een passende invulling van 1e lijns-zorg in een groeiende wijk.

Duurzaamheid

In de uitvraag aan marktpartijen eisen we inspanning op de duurzaamheidsthema's: energie, groen versus gebouwen, aantrekkelijk ruimtegebruik, ecologie en materiaalgebruik. Deze thema's werken we verder uit en vermelden we in de aanbestedingsleidraad als gunningscriterium. Ook werken we de drie belangrijkste thema's uit het ambitieweb zijnde Water, Ruimtelijke kwaliteit en Sociale relevantie verder uit.

Participatie

Met geïnteresseerde omwonenden is in 2024 een intensief participatietraject gevoerd. Ook de maatschappelijke organisatie Participe is daarbij betrokken geweest. Het gehele traject is vastgelegd in een participatiedocument welke bij dit besluitformulier is toegevoegd.

Eén van de uitkomsten van het participatietraject is de behoefte aan een diversiteitshuis. We hebben dit vertaald in woonruimte voor alle leeftijden, gezinssamenstellingen en culturen. Maar ook "in zelfstandig wonen voor senioren met mogelijkheid tot zorgbegeleiding in de directe nabijheid". Het zorgconcept "De Dienstbode" van AenF coöperatie lijkt hiervoor zeer geschikt. Samen met Woonforte wordt onderzocht of zij dit concept willen integreren in hun toekomstige woningen op deze locatie.

Woonforte is voornemens de nabijgelegen Diamantflat te renoveren. In de voorbereidingsfase is onderzocht of een integrale aanpak van de herontwikkeling achterlaatlocatie Scala/Arena en de renovatie mogelijk was. Dit bleek om uiteenlopende redenen niet mogelijk. Beide partijen zijn afzonderlijk verder gegaan met hun "eigen" projectvoorbereiding maar hebben elkaar steeds op de hoogte gesteld van de stappen in de betreffende ontwikkelingen.

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 Mercell. Geïnteresseerde marktpartijen worden in de gelegenheid gesteld om zich in te schrijven voor de aanbesteding t.b.v. deze gebiedsontwikkeling. De Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure verloopt in 2 fasen: selectie- en inschrijvingsfase. De hoogst scorende partijen in de selectiefase, die voldoen aan de selectie-eisen (uitsluitingsgronden, minimumeisen, vakbekwaamheid), worden uitgenodigd voor de inschrijvingsfase.

Voor het sloopwerk van de panden en het bouwrijp maken van de ontwikkellocatie volgen we een meervoudige onderhandse aanbestedingsprocedure.

Financiële consequenties

In de voorliggende grondexploitatie voor het plan Edelhof zijn alle historische kosten opgenomen m.b.t. de grond, opstallen (i.c. het schoolgebouw en sporthal) en de gemaakte plankosten tot nu toe.

Tevens de kosten voor de sloop, planschade en het bouw- en woonrijp maken van de gehele locatie en de kosten voor de verschillende bodemonderzoeken van milieu- en geotechnische aard vallen binnen deze grondexploitatie.

Het beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet van € 950.000,- is in deze grondexploitatie opgenomen (zaaknummer 3142545).

Uw raad wordt gevraagd deze grondexploitatie 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 plan Edelhof heeft een onafhankelijke en beëdigde taxateur op basis van benchmark gegevens, kengetallen en ervaringscijfers een taxatierapport (d.d. 5 december 2024) 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 € 1,36 mln. op de netto contante waarde per 01-01-2025. 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. De opgenomen grondopbrengsten in de grondexploitatie zijn gebaseerd op een onafhankelijke taxatie.

Omdat de hoogconjunctuur in de woningenmarkt al geruime tijd aanhoudt, moet de aanbesteding zo spoedig als mogelijk in gang gezet worden. De gemeente is voornemens een marktpartij te selecteren die risicodragend verantwoordelijk wordt voor de totaalontwikkeling van deze locatie (Edelhof). De grondexploitatie sluit met een positief resultaat van € 1,36 mln. Daarmee is er op dit moment binnen de grondexploitatie voldoende ruimte om tegenvallers op te vangen.

Realisatie

Met het openen en vaststellen van de grondexploitatie kunnen de verdere uitvoeringswerkzaamheden (sloop, bouw- en woonrijp maken, etc.) ter hand worden genomen. Na dit besluit wordt de wijzigingsprocedure omgevingsplan (Tam-Imro) inclusief ter inzagelegging verder in werking gezet. De benodigde onderzoeken zijn hiervoor grotendeels al uitgevoerd. Parallel wordt de aanbestedingsleidraad opgesteld ten behoeve van de keuze van

een marktpartij die de ontwikkeling ter hand neemt, dit uitwerkt en uiteindelijk de woningen etc. gaat bouwen.

De sloop van de opstallen en het bouwrijp maken is gepland in Q4 van 2025. Hiervoor zal na dit besluit de verdere tenderprocedure worden voortgezet.

Planning

Wijzigingsprocedure Omgevingsplan (afronding) – Q4 2025

Start aanbestedingsprocedure – Q3 2025

Start sloopwerkzaamheden – Q4 2025

Start realisatie woningen – Q3/Q4 2026

Bijlage(n)

- Nota van Uitgangspunten Edelhof, versie 2.3 d.d. 27 januari 2025;
- Document “Participatieverslag Edelhof – Scala/Arena”

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Rapportage GREX Edelhof (GEHEIM)
- Afwegingskader Grondbeleid, d.d. 27 januari 2025

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang : 2025

Zaaknummer : 3503345

Datum : 27 maart 2025

Onderwerp : Project Edelhof (voorheen Scala/Arena locatie): vaststellen Nota van Uitgangspunten en vaststellen/openen grondexploitatie

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 februari 2025

besluit:

1. De Nota van Uitgangspunten Edelhof vast te stellen;
2. De grondexploitatie Edelhof (GEHEIM) inclusief rapportage voor de totaalontwikkeling Edelhof vast te stellen en te openen;
3. De financiële gevolgen op te nemen en te verwerken in de begroting via een separate begrotingswijziging.

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Rapportage GREX Edelhof (GEHEIM)
- Afwegingskader Grondbeleid, d.d. 27 januari 2025

Vastgesteld in de openbare vergadering van 27 maart 2025.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,

{{esl:Signer2:Capture:size(200,50)}}

de voorzitter,

{{esl:Signer1:Capture:size(200,50)}}

{{esl:Signer2:SignerName:size(200,20)}} {{esl:Signer1:SignerName:size(200,20)}}