

Beantwoording technische vragen voor de Commissie Ruimtelijke Ordening en Projecten van woensdag 27 mei 2026 agendapunt 7.

Vragen van : D66

Aan wethouder : F.G.J. Voorink

Over : Actualisatie Stedenbouwkundig Plan Sportpark 2026 & Financiën gebiedsontwikkeling Sportpark (Arenapark)

Hierbij een aantal technische vragen bij de **Actualisatie Stedenbouwkundig Plan Sportpark 2026 & Financiën gebiedsontwikkeling Sportpark (Arenapark) (1889783)**.

Technisch

- *Is er een technische reden waarom er nog gronden braak liggen in het Arenapark, in de wetenschap dat ze in de jaren '90 uitgegeven?*
- *Hoeveel BVO bedrijven/kantoren is op deze gronden met de oude bestemming te realiseren?*
- *Tot welke termijn kan kostenverhaal op de ontwikkelingen plaatsvinden. Stel ontwikkelaars gaan pas over 15 of 20 jaar werkelijk ontwikkelen. Is kostenverhaal dan nog mogelijk, hoe borgen we dat dit niet wordt vergeten en hoe financieren we de kosten tot die tijd voor? Worden ook deze rentelasten doorberekend?*
- *In het stuk worden nieuwe actualisaties besproken, is er een technische reden dat de actualisatie van de gegevens pas in 2027 komt? Zo ja op welke manier kan dat worden bespoedigd / is reeds een doorkijk te geven?*
- *Klopt het dat er circa 85 woningen bij het plan kunnen nu we 8000 BVO onderwijs niet meer nodig hebben? (Van 9000 naar 1000 BVO onderwijs). Zo nee hoeveel woningen zijn dat dan wel?*
- *Klopt het dat er circa 2,5 woning bij het plan kunnen nu er 250 M hub is vervallen? Zo nee waar heeft u die ruimte dan nu voor bestemd?*
- *Wat is het financiële effect van deze extra woningen op de businesscase als totaal en specifiek welke extra inkomsten kan de gemeente verwachten?*
- *Waarom heeft u wel voor overige functies (kantoren etc) de grondwaarde per M2 BVO gegeven en niet voor de woningen? (is hier een technische logica voor?)*
- *Kunt u ook de M2 BVO voor de diverse woningtype geven? Of zou om woningen te vergelijken met kantoren dan GBO woningen met BVO kantoren vergeleken moeten worden?*

Mvg

Jos

Antwoord -penvoerder is Ine Tibosch 035-6292326 Danielle Timmer 035-6292601

Vraag 1: *Is er een technische reden waarom er nog gronden braak liggen in het Arenapark, in de wetenschap dat ze in de jaren '90 uitgegeven*

Antwoord:

Het huidige kantorenpark Arenapark is in de periode van 1990 tot ca. 2014 in fasen ontwikkeld. Het zuid-westelijke deel van het Arenapark is nog niet ontwikkeld. Deze percelen zijn grotendeels in particulier eigendom en zijn bestemd voor kantoren en een hotel. De ontwikkeling van deze percelen is o.a. vanwege de kredietcrisis (2008 tot ca. 2011) gestagneerd. De gemeente is veelvuldig met de grondeigenaren in overleg geweest. Ook zijn de braakliggende percelen van eigenaar verwisseld. Vanaf 2018 heeft de gemeente het initiatief genomen om in samenspraak met de grondeigenaren een masterplan op te stellen voor het gebied. Dit is verder uitgewerkt in het Stedenbouwkundig Plan Sportpark (2023) met een gemengd bouwprogramma.

In theoretisch/technisch opzicht zijn er meerdere redenen mogelijk waarom de gronden braak blijven liggen, onder andere:

- Veranderende marktomstandigheden in de kantorenmarkt. De kantorenmarkt is dynamisch. Sinds de jaren '90 is er in meerdere perioden sprake geweest van een teruglopende vraag naar kantoorruimte en daardoor oplopende leegstand. Dit leidt tot terughoudendheid bij beleggers en ontwikkelaars. Een voorbeeld is de toename van hybride werken sinds de coronapandemie.
- Financiële haalbaarheid van de ontwikkeling van kantoren. Ook al hebben de gronden reeds een kantoorbestemming, moet de feitelijke realisatie ook economisch uitvoerbaar zijn. Bouwkosten, ontwikkelrisico's en de verwachte huuropbrengsten spelen een rol. Iedere partij maakt hierin, vanuit zijn eigen positie, een afweging. Indien deze factoren voor een partij ongunstig zijn, kan ontwikkeling uitblijven.
- Ontbreken van eindgebruiker of huurder. Indien de eigenaar/ontwikkelaar geen beoogd eindgebruiker of huurder kan vinden voor de kantoorruimte, is er sprake van een afnamerisico nadat de kantoorruimte ontwikkeld is.
- Afwachtende houding grondeigenaar. Afgezien van de financiële haalbaarheid van het realiseren van kantoorruimte, kan een grondeigenaar een afwachtende (of speculatieve) houding aannemen. Een partij kan wachten op o.a. betere marktomstandigheden, toekomstige waardeinstijging of herontwikkeling van omliggend gebied voordat deze eigenaar zelf tot ontwikkeling over wenst te gaan.

Vraag 2: Hoeveel BVO bedrijven/kantoren is op deze gronden met de oude bestemming te realiseren?

Antwoord: In het bestemmingsplan/omgevingsplan is ruimte voor ca. 87.000 m2 kantoor en 9.000 m2 hotel.

Vraag 3: Tot welke termijn kan kostenverhaal op de ontwikkelingen plaatsvinden. Stel ontwikkelaars gaan pas over 15 of 20 jaar werkelijk ontwikkelen. *Is kostenverhaal dan nog mogelijk, hoe borgen we dat dit niet wordt vergeten en hoe financieren we de kosten tot die tijd voor? Worden ook deze rentelasten doorberekend?*

Antwoord: Onder de Omgevingswet geldt er niet één vaste eindtermijn waarbinnen kostenverhaal moet zijn 'afgerond'. In de anterieure overeenkomsten kunnen de afspraken en voorwaarden over kostenverhaal worden vastgelegd. We werken met 'model' anterieure overeenkomsten. Hierin zitten standaardbepalingen opgenomen omtrent het verhalen van kosten op initiatiefnemers. Er worden géén rentelasten doorberekend op de initiatiefnemers. Wel wordt de verschuldigde kostenverhaalsbijdrage op jaarbasis geïndexeerd met de GWW-index (het inflatiecijfer voor infrastructurele werken). De gemeente financiert de bovenwijkse kosten, waaronder de hoofdplanstructuur. De hoofdplanstructuur volgt het tempo van de kavelontwikkelingen en wordt in fases uitgevoerd. Dit is een continu aandachtspunt voor het project(team). Zie verder ook het Raadsvoorstel en bijlage 3.

Vraag 4: *In het stuk worden nieuwe actualisaties besproken, is er een technische reden dat de actualisatie van de gegevens pas in 2027 komt? Zo ja op welke manier kan dat worden bespoedigd / is reeds een doorkijk te geven?*

Antwoord: De reden is dat de voorbereiding van de programmatische actualisatie doorlooptijd vergt voor onderzoek, overleg en opstellen stukken. De actualisatie van Stedenbouwkundig Plan 2026 en het (nog te nemen) besluit van de raad t.a.v. de reservering voor onderwijs (gepland voor de raad van juni) worden vertaald naar een actueel bouwprogramma. Bij deze actualisatie vinden wat verschuivingen plaats over de kavels. Het schrappen van het onderwijsprogramma op kavel C2 kan ruimte bieden voor andere functies. Daarnaast wordt o.a. gekeken naar de resultaten van het kantorenonderzoek, naar de parkeeraanpak voor het gebied en tenslotte risico's en optimalisaties. Deze set programmatische aanpassingen wordt in samenhang en integraal bekeken. De voorliggende actualisatie Stedenbouwkundig Plan 2026 biedt alvast/weer

een actueel ruimtelijk kader voor de eerste kavelontwikkelingen (waaronder het Sportcomplex), waardoor deze plannen verder kunnen.

Vraag 5: *Klopt het dat er circa 85 woningen bij het plan kunnen nu we 8000 BVO onderwijs niet meer nodig hebben? (Van 9000 naar 1000 BVO onderwijs). Zo nee hoeveel woningen zijn dat dan wel?*

Antwoord: Ruimtelijk gezien zou dat inderdaad mogelijk zijn. Het exacte aantal woningen is uiteraard afhankelijk van de gemiddelde woninggrootte die gerealiseerd gaat worden en de bijbehorende parkeernorm. Ook moet rekening worden gehouden met de kaders van de Omgevingseffectrapportage (OER).

Vraag 6: *Klopt het dat er circa 2,5 woning bij het plan kunnen nu er 250 M hub is vervallen? Zo nee waar heeft u die ruimte dan nu voor bestemd?*

Antwoord: Een kleine logistieke hub (250m²) was beoogd op kavel E. Op deze kavel is een gemengd programma voorzien van wonen en werken. In de huidige fase van de gebiedsontwikkeling (en in de business case) is daarmee gerekend, dus niet specifiek ingezoomd op de hub; we rekenen nu dus met 250m² wonen/werken.

Vraag 7: *Wat is het financiële effect van deze extra woningen op de businesscase als totaal en specifiek welke extra inkomsten kan de gemeente verwachten?*

Antwoord: Dat hangt sterk af van hoeveel en wat voor type woningen er worden toegevoegd. In beginsel zal het toevoegen van woningen, bij gelijkblijvend niet-woonprogramma, leiden tot een hogere opbrengstpotentie in het gebied. Woningen kennen in de regel een hogere grondwaarde dan niet-woonfuncties. Het toevoegen van extra woningen betekent ook dat er meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit zwakt de hogere opbrengstpotentie dus af, maar leidt per saldo nog steeds tot een hogere opbrengstpotentie dan een lager woningaantal.

De gemeente heeft een grondpositie op een aantal ontwikkelkavels waar woningbouw voorzien wordt (o.a. kavel B en E). De verdien capaciteit voor de gemeente concentreert zich dus op deze kavels.

De beantwoording van deze vraag is puur vanuit een financiële invalshoek. Meer woningen moeten ook ruimtelijk/stedenbouwkundig inpasbaar zijn en passend binnen de reeds opgestelde beleidsproducten, waaronder de Omgevingseffectrapportage (OER).

Vraag 8: *Waarom heeft u wel voor overige functies (kantoren etc) de grondwaarde per M2 BVO gegeven en niet voor de woningen? (is hier een technische logica voor?)*

Antwoord: In een residuele grondwaardeberekening is dit gebruikelijk, en heeft inderdaad een technische logica: woningen worden doorgaans uitgedrukt in aantallen en niet-woonprogramma wordt doorgaans uitgedrukt in m2 BVO.

Vraag 9: *Kunt u ook de M2 BVO voor de diverse woningtype geven? Of zou om woningen te vergelijken met kantoren dan GBO woningen met BVO kantoren vergeleken moeten worden?*

Antwoord: Om de grondwaarde van woningen te vergelijken met die van niet-woonfuncties kun je inderdaad de grondwaarde per m2 BVO gebruiken. Voor sociale huurwoningen en niet-woonfuncties is de grondwaarde per m2 BVO gegeven in bijlage 4 (pagina 30) van bijlage 3 van het Raadsvoorstel. Om de grondwaarde per m2 BVO voor de overige woningen uit te rekenen kun je de residuele grondwaarde delen door het aantal m2 BVO, tevens in bijlage 4.