

Memo

Ruimte

Aan : Griffie
Van : College van burgemeester en wethouders
Datum : 1 mei 2019
Onderwerp : Reactie technische vragen PvdA

Technische vragen PvdA (de heer H. Goes) betreffende aankoop perceel grond t.b.v. compensatie locatie Westvaartpark

- 1 De gemeente is geen ontwikkelende partij wat betreft Westvaartpark. Waarom koopt de gemeente dan de grond aan voor compensatie van bos in het Westvaartpark? Is dat geen taak voor de projectontwikkelaar?

Antwoord:

Zoals bekend is de gemeente Alphen aan den Rijn, ten behoeve van de woningbouwlocatie Westvaartpark en de stationsomgeving voor het te realiseren treinstation in Hazerswoude-Rijndijk, al geruime tijd in overleg met Staatsbosbeheer. Dit om te komen tot de aankoop van de gronden van Staatsbosbeheer aan de Gemeeneweg. Het betreft de percelen kadastraal bekend als gemeente Hazerswoude, sectie H, nummers 158 en 494, tezamen groot 50.065 m².



Vanaf het begin heeft Staatsbosbeheer kenbaar gemaakt dat zij, in beginsel, een positieve grondhouding heeft om (zij het onder voorwaarden), mee te werken aan een grondverkoop. Zij heeft hierbij tevens gesteld dat zij geen gronden wenst te verkopen aan een ontwikkelende partij, maar uitsluitend aan de gemeente.

Dit gegeven is gedeeld met de gemeenteraad, onder andere bij de vaststelling van de Stedenbouwkundige Visie voor de locatie Westvaartpark en de terugkoppeling van de stand van zaken rond de woningbouwlocatie en het treinstation.

Van de aan te kopen gronden is 16.432 m² voorzien voor het te realiseren treinstation en 33.633 m² voor de locatie Westvaartpark.

De locatie Westvaartpark bestaat uit twee plandelen. Een plandeel dat ontwikkeld zal worden door Synchroon BV (eigen gronden en gronden Staatsbosbeheer) en deel door Konkreet BV (gronden gelegen ten zuiden van Rijndijk 119, hieronder  weergegeven).



Met Synchroon BV is in principe overeengekomen dat de gemeente zich inspant om gronden van Staatsbosbeheer, in eigendom te verwerven en door middel van een ABC-levering te leveren aan Synchroon BV. Dit wordt vastgelegd in de tussen de gemeente en Synchroon BV te sluiten Anterieure Exploitatieovereenkomst.

- 2 Heeft de gemeente al een anterieure overeenkomst gesloten met de projectontwikkelaar? Zo neen, waarom niet?

Antwoord:

Met zowel Synchroon BV (eigen gronden en gronden Staatsbosbeheer) als Konkreet BV wordt een Anterieure Exploitatieovereenkomst en Planschadevergoedingsovereenkomst gesloten.

De afgelopen periode heeft het nodige overleg plaatsgevonden met beide partijen over de invulling van de Stedenbouwkundige invulling van de plandelen, het op te stellen bestemmingsplan (en daarvoor benodigde onderzoeken) en de inhoud van de te sluiten Anterieure Exploitatie- en Planschadevergoedingsovereenkomsten.

Voor de Anterieure Exploitatieovereenkomst met Synchroon BV geldt vanzelfsprekend dat de financiële afwikkeling van de aan- en verkoop van de gronden van Staatsbosbeheer en de compensatiegronden, hiervan onderdeel uitmaken.

Op dit moment wordt de laatste hand gelegd aan de concept-Anterieure Exploitatieovereenkomsten en Planschadevergoedingsovereenkomsten, waarna deze ter besluitvorming worden voorgelegd aan ons college.

Door het afsluiten van een Anterieure Exploitatieovereenkomst en Planschadevergoedingsovereenkomst voldoet de gemeente aan het wettelijk kostenverhaal en is de weg vrij voor het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan. Dit zal naar verwachting in Q3 van 2019 zijn.

3	Heeft de gemeente of nog beter de projectontwikkelaar al overeenstemming met Staatsbosbeheer over aankoop van het perceel In het Westvaartpark? Zo neen, wat zijn de risico's dan voor de gemeente?
	<i>Antwoord:</i> <i>Nee, op dit moment is er nog geen overeenstemming bereikt met Staatsbosbeheer.</i> <i>Om te komen tot een marktconforme aankoop van de gronden van Staatsbosbeheer aan de Gemeneweg, zijn de gronden eind 2018 getaxeerd.</i> <i>De waarde van de percelen is hierbij op twee manieren onderbouwd, te weten:</i> <i>– door middel van de residuele waarde methode en</i> <i>– door middel van de comparatieve methode;</i> <i>Met Staatsbosbeheer vindt er op dit moment overleg plaats over de waardebepaling en de uiteindelijke verwervingswaarde van de gronden.</i> <i>Voor de gronden die onderdeel uitmaken van de locatie Westvaartpark (33.633 m²) is in de concept–Anterieure Exploitatieovereenkomst voor Synchroon BV een procesafpraak opgenomen dat de gronden via ABC worden verworven, maar dat daarbij wel een bandbreedte is benoemd t.o.v. de getaxeerde waarde.</i> <i>Er is zodoende slechts sprake van een financieel risico wanneer de uiteindelijke aankoop prijs boven de genoemde bandbreedte ligt.</i>
4	De bijkomende kosten bedragen ca. € 30.000. Kan daarvan een specificatie worden gegeven?
5	Hoe kunnen de bijkomende kosten terugverdiend worden in geval dat de deal met Staatsbosbeheer niet doorgaat?
	<i>Antwoord:</i> <i>Tijdens het overleg met Staatsbosbeheer (zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau) is de benodigde natuurcompensatie besproken. Het realiseren van natuur aansluitend op het vogelweidegebied De Wilck in Hazerswoude als natuurcompensatielocatie heeft nadrukkelijk de voorkeur van Staatsbosbeheer. De insteek is om de aankoop van de gronden bij De Wilck te betrekken bij de deal rond de aankoop van de gronden van Staatsbosbeheer aan de Gemeneweg in Hazerswoude–Rijndijk.</i> <i>In het geval dat, ondanks de wens van beide partijen om te komen tot een deal, geen overeenstemming te bereiken zijn, zullen de gronden door de gemeente weer op de markt worden aangeboden als agrarische grond. De bijkomende kosten dienen dan verwerkt te worden in de verkoopprijs. De m²–prijs zal daardoor iets hoger worden, maar nog steeds te beschouwen als een redelijke prijs voor agrarische grond.</i>