

Besluitformulier

Team Duurzaamheid en Economie

Zaaknummer: 3048346 Datum: 31 januari 2023	Opsteller: G. Castelein
Onderwerp: RC-Connect verkoop perceel Tankval (fase 3) bedrijventerrein De Schans II	
Besluit: <ol style="list-style-type: none">1. Aan ONX Architecten BV een perceel grond gelegen aan de Tankval (bekend als fase 3) op bedrijventerrein De Schans II te Alphen aan de Rijn ter grootte van in totaal ca. 3562 m² te verkopen voor een bedrag van €979.550,- excl BTW ten behoeve van nieuwbouw van het bedrijf RC-Connect.2. Deze inkomsten te boeken ten gunste van de grondexploitatie De Schans met nr. FCL 9.3.1.049.00 en ECL 710.310	

Publiekssamenvatting

Het bedrijf RC Connect, momenteel gevestigd aan de J. Kepplerweg 24 op het bedrijventerrein Molenwetering, wil verplaatsen naar een eigen locatie op het bedrijventerrein De Schans II. Hiervoor zal het bedrijf een perceel kopen aan de Tankval (fase 3). RC-Connect is een groothandel op het gebied van RC (radio control) sport en specialist in op afstand bestuurbare modelauto's. Voor een aantal gerenommeerde merken verzorgt RC Connect de distributie en levering aan modelbouwzaken en speelgoedwinkels in de Benelux, Duitsland en Spanje. Met de geplande nieuwbouw van RC Connect vindt de afronding plaats van de integrale ontwikkeling van het perceel aan de Tankval in 3 fases: Bakkerij Visser, Zuidwijk Carrosserieën en RC-Connect. Met deze afronding is de beoogde hoogwaardige afwerking bij de entree van het bedrijventerrein De Schans II gereed, onder begeleiding van ONX Architecten.

Inleiding

Bij de ontwikkeling van het 15.000 m² grote perceel aan de Tankval op het bedrijventerrein De Schans II zijn er met het daar reeds gevestigde bedrijf Bakkerij Visser afspraken gemaakt over hun behoefte voor toekomstige uitbreiding. In 2019 is Bakkerij Visser samen met de gemeente en architect ONX aan een totaalplan begonnen voor dit perceel. Daarbij bleek dat een integrale ontwikkeling van het perceel mogelijk en gewenst was, waarbij Bakkerij Visser niet meer dan de helft van het perceel nodig had voor hun eigen uitbreiding. Daarbij bleef er ruimte voor een andere bedrijven in maat en uitstraling passend in de gewenste totaalontwikkeling. Met diverse bedrijven zijn er verkenningen geweest, en na de eerdere vestiging van Zuidwijk Carrosserieën in deze totaalontwikkeling zijn de randvoorwaarden voor kavel grootte, grondprijs en bouwkundige opzet

door ONX Architecten en de gemeente verder uitgewerkt, zodat de integrale ontwikkeling en stedenbouwkundige uitstraling gewaarborgd blijft. RC Connect voldoet aan de gestelde randvoorwaarden en zal middels een ABC levering via ONX Architecten eigenaar worden van de laatste fase. Het totale perceel van 15.000 m² is daarmee uitgegeven.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De vestiging van RC Connect is onderdeel van de laatste fase van de invulling van het bedrijventerein De Schans II. Deze nieuwbouw volgt op de ontwikkelingen die de laatste jaren hebben plaatsgevonden op De Schans II: nieuwe vestigingen van Euromaster, ASH Group, Blom Transport, Van Vliet The Candy Company, M+ Group en de uitbreiding van Controllux, EMR, Bakkerij Visser en nieuwbouw van Hans Severs BMW/Mini.

De Schans II zal als bedrijventerrein eind 2023 geheel zijn uitgegeven, inclusief de nieuwbouw van het hotel van der Valk op de hoek van de Goudse Schouw. Voor het Parkmanagement De Schans II is het een goede zaak dat er zich nieuwe bedrijven vestigen, mede voor de extra impuls aan de opgestarte activiteiten rondom de verduurzaming van het bedrijventerrein. Het parkmanagement van de Schans II wil daarbij ook graag een voorbeeldfunctie vervullen voor de andere bedrijventerreinen in de gemeente. Vergroening in de uitstraling van het bedrijventerrein wordt beoogd in de komende jaren. Uitdagingen rondom stroom capaciteit/netcongestie en verkeer en parkeren worden met de gemeente opgepakt.

Kader

- Bestemmingsplan en beheers verordening De Schans en De Vork
- Betaalde reserveringsovereenkomst ONX architecten d.d. 14-03-2022
- Taxatie januari 2022
- Bedrijventerreinenstrategie gemeente Alphen aan den Rijn

Argumenten

Het realiseren van de integrale ontwikkeling van de kavel van 15.000 m² aan de Tankval wordt met de vestiging van RC Connect gerealiseerd: het bedrijf voldoet aan de randvoorwaarden voor de optimale inrichting van de beschikbare kavel, grondprijs en stedenbouwkundige opzet. Ook past deze ontwikkeling in de doelen van de Bedrijventerreinenstrategie van de gemeente Alphen aan den Rijn met een intensivering en optimalisering van bedrijfskavels en behoud van lokale werkgelegenheid. Met de verkoop aan RC Connect is er sprake van een goed passende bedrijfsactiviteit op het bedrijventerrein De Schans II. Tevens betekent deze ontwikkeling dat een bedrijf dat sinds lange tijd is gevestigd in Alphen aan den Rijn behouden kan blijven en verder kan uitbreiden. Het bedrijf is reeds 11 jaar op de Molenwetering gevestigd en het grootste deel van de werknemers woont ook in de gemeente.

Wat betreft verkeersactiviteiten legt het bedrijf geen beperkingen op aan de omgeving. De uitstraling van het bedrijventerrein wordt met de ontwikkeling van deze kavel verder verbeterd.

De nieuwbouw met bijbehorende geveluitstraling heeft een positief advies ontvangen van de welstand. De in-uitrit situatie is akkoord bevonden door de afdeling verkeer van de gemeente. De aanvullende eisen vanuit milieu, parkeren, en stedenbouw zijn uitgewerkt tot een goedgekeurde omgevingsvergunning per 1 februari 2023.

Duurzaamheid

Het pand zal conform de BENG normen energieneutraal worden gebouwd en geëxploiteerd, waarbij het dak geschikt is voor zonnepanelen. Het pand zal verder een groene zijgevel krijgen. Het pand zal werken met de kleinste aansluiting van Liander, en al het benodigde stroomgebruik zoveel mogelijk zelfstandig opwekken.

Participatie

De bouwplannen van RC Connect en de integrale ontwikkeling van het perceel, en de effecten van de bedrijfsactiviteiten op het bedrijventerrein als geheel, zijn afgestemd met de Vereniging Parkmanagement De Schans II.

Financiële consequenties

De Gemeente verkoopt aan ONX Architecten BV, ten behoeve van nieuwbouw van het bedrijf RC-Connect, een perceel grond gelegen aan de Tankval (bekend als fase 3) op bedrijventerrein De Schans II te Alphen aan de Rijn, ter grootte van in totaal ca. 3562 m² voor een bedrag van € 979.550,- excl. BTW. De marktconformiteit van deze transactie is aangetoond d.m.v. een onafhankelijke taxatie. Daarnaast past deze transactie binnen de kaders van de grondexploitatie De Schans, zoals verwerkt in het MPG 2022 en welke onderdeel uitmaakt van het programmaverslag/jaarrekening 2021. Deze verkoopopbrengst wordt geboekt ten gunste van de grondexploitatie De Schans met nr. FCL 9.3.1.049.00 en ECL 710.310

Realisatie

Na het besluit van het college wordt het voornemen tot het tekenen van de koopovereenkomst gepubliceerd via Week in Beeld.

De verwachting is dat de eerste bouwactiviteiten eind maart 2023 van start kunnen gaan.

Bijlage(n):

- Verkooptekening (N0812-V-011)
- Ontwerp schets

- Reserveringsovereenkomst 8-07-2020
- Publicatie tekst (tbv Didam arrest)