

Besluitformulier

Team Project- en Accountmanagement
Ruimte

Zaaknummer : 286951 Datum : 24 februari 2020	Opsteller : J.A. Pierik
Onderwerp: Verkoop grond Zuiderkeerkring 2 ten behoeve van 43 vrije sector koopwoningen Synchron	
Besluit: In te stemmen met: – de verkoop van de grond van de locatie “Zuidervaart” (Zuiderkeerkring 2 te Alphen aan den Rijn) aan Synchron B.V., ten behoeve van de bouw van 43 grondgebonden vrije sector koopwoningen; – het aangaan van bijgevoegde koopovereenkomst met Synchron B.V.; – wethouder Van As te mandateren om de koopovereenkomst namens het college aan te gaan, tekstuele wijzigingen door te voeren in de koopovereenkomst en conform bijgevoegd volmacht van de burgemeester tot ondertekening ervan over te gaan; – het betrekken van de financiële consequenties van dit besluit bij de eerstvolgende herziening van de grondexploitatie Zuidervaart.	

Publiekssamenvatting

Synchron B.V. heeft het voornemen om 43 grondgebonden vrije sector koopwoningen te realiseren op het perceel Zuiderkeerkring 2 (locatie “Zuidervaart”) in Alphen aan den Rijn. Om die reden wenst Synchron B.V. de grond te kopen van de gemeente. De locatie “Zuidervaart” is de laatste uit te geven gemeentelijke bouwlocatie in de wijk Kerk en Zanen en komt in het najaar van 2020 vrij voor ontwikkeling na het vertrek van het verzorgingstehuis Zuidervaart. Synchron B.V. wenst zo spoedig mogelijk na het vrijkomen van de locatie, met de realisatie van het project te starten. De oplevering van de 43 koopwoningen zal naar verwachting medio 2022 plaatsvinden.

Inleiding

De locatie “Zuidervaart” is de laatste uit te geven gemeentelijke bouwlocatie in de wijk Kerk en Zanen en komt, na het vertrek van het verzorgingstehuis Zuidervaart, in het najaar van 2020 vrij voor ontwikkeling. Ten behoeve van deze ontwikkeling heeft Synchron B.V. de afgelopen periode, in samenspraak met de gemeente, een gedegen studie gedaan naar de eventuele ontwikkelmogelijkheden van de locatie “Zuidervaart”. Synchron B.V. heeft onlangs een ontwerpplan voor de ontwikkeling van de locatie en een grondbieding ingediend. Deze waren voldoende aanleiding om in overleg te treden over de verdere uitwerking, waaronder het aangaan van de benodigde koopovereenkomst. Met Synchron B.V. is overeenstemming bereikt over de voorliggende concept-koopovereenkomst.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een gedifferentieerd en duurzaam woningbouwprogramma als invulling voor het laatste gemeentelijk perceel bouwgrond in de woonwijk Kerk en Zanen.

Kader

- Grondexploitatie Zuidervaart (FCL 93106200);
- Bestemmingsplan Alphen Stad;
- Actieprogramma Duurzaamheid Alphen aan den Rijn 2017–2020.

Argumenten

Gelet op de omstandigheid dat:

- de bieding als markconform te beschouwen is;
- het voorliggende ontwerpplan overeenkomstig de aangereikte (stedenbouwkundige) uitgangspunten is;
- met het aanbieden van een duurzaam woonproduct de doorstroming binnen de gemeente Alphen aan den Rijn gestimuleerd wordt;
- het plan mogelijk is op grond van de bepalingen in het bestemmingsplan “Alphen Stad” en
- er geen marktselectieprocedure (met bijbehorende kosten en procestijd) nodig is,

is het voorstel om over te gaan tot de verkoop van de grond behorend tot de locatie “Zuidervaart” aan Synchroon B.V..

Woningbouwprogramma

De invulling van de percelen in deelgebied KLOP van de wijk Kerk en Zanen is primair gericht op het stimuleren van doorstroming binnen de gemeente Alphen aan den Rijn en wel door het aanbieden van woonproducten op maat voor de doelgroep doorstromers.

Ten aanzien van het aandeel sociale woningbouwprogramma is opgemerkt dat met Woonforte (op dat moment nog WonenCentraal geheten) meerjarenafspraken zijn gemaakt voor de bouw van circa 200 sociale huurwoningen in KLOP. In KLOP Kerk en Zanen is voldaan aan de gemaakte afspraken sociale en goedkope woningbouw. Met de in KLOP gerealiseerde goedkope CPO-woningen zitten we boven de 25%.

Risico

In 2013 is met de Stichting ActiVite een huurovereenkomst aangegaan voor het tijdelijk woonservicecentrum Zuidervaart. De oplevering van het nieuwe verzorgingstehuis Rijnzate is vertraagd, waardoor het vrijkomen van de locatie Zuidervaart per 1 juli 2020 nog niet geheel zeker is. Met ActiVite is daarom overeengekomen de huurovereenkomst te verlengen tot uiterlijk 1 september 2020. Uitstel na 1 september 2020 is niet meer mogelijk.

Stichting ActiVite zal voorafgaand aan de oplevering van het terrein, voor haar rekening, een bodemonderzoek laten uitvoeren. De resultaten van dit/deze onderzoek(en) zal de gemeente aan de koper verstrekken en zal/zullen tevens (voorafgaand aan het notarieel transport) worden opgenomen als bijlage III bij de overeenkomst.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk speerpunt van de gemeente Alphen aan den Rijn. Het “Duurzaamheidsprogramma 2014 –2020” en het bijbehorende uitvoeringsprogramma zijn op 24 september 2015 door de gemeenteraad vastgesteld en is leidend voor de uitvoering van duurzaamheid binnen de gemeente.

De woningen zullen overeenkomstig de BENG-norm en “nul op de meter” voorbereid uitgevoerd worden. Vanzelfsprekend betekent dit dat de woningen geen gasaansluiting hebben en verwarmd worden met warmtepomptechnieken die gebruik maken van omgevingsenergie zoals de buitenlucht. Tevens zullen de woningen voorzien zijn van PV-panelen. Bij de materiaalkeuze van het plan is gekozen om zo de impact op het milieu zo veel mogelijk te beperken.

Participatie

In het verleden is er, ook vanuit de omwonenden, de nodige aandacht gevraagd voor een aantal aspecten, zoals een stedenbouwkundig en architectonisch goede afronding van de locatie (met een grote, centrale groenvoorziening richting de Wetering) en het voorkomen van een autoverkeersrelatie tussen enerzijds de Zuiderkeerkring-Waterscheerling- Krabbescheer, en anderzijds het Speenkruid- Pijlkruid. Dit om sluipverkeer te voorkomen.

Bij de uitwerking van het ontwerpplan is rekening gehouden met deze aspecten. Daarbij komt dat de voorgestane ontwikkeling mogelijk is op grond van het bestemmingsplan “Alphen Stad”.

Desondanks wordt participatie met de omwonenden voorgestaan. Deze participatie zal dan met name betrekking hebben op de inrichting van de openbare ruimte.

Financiële consequenties

In de grondexploitatie Zuidervaart is een grondwaarde van afgerond € 3.850.00,-- opgenomen. De overeengekomen koopprijs bedraagt € 4.500.000,-- exclusief BTW. Om de marktconformiteit te onderbouwen is door Fakton een taxatie uitgevoerd. Ook deze is lager dan de overeengekomen koopprijs. Er is zodoende geen sprake van een financieel risico en er is sprake van marktconformiteit. De inkomsten zullen binnenkomen op het nummer FCL 9310.6200 en ECL 710.100.

Realisatie

Synchroon B.V. zal medio 2020 starten met de verkoop. Prognose start bouw eerste/tweede kwartaal van 2021. De gemeente zal vooraf de locatie nog bouwrijp maken. De oplevering van de woningen zal naar verwachting medio 2022 plaatsvinden.

Bijlage(n):

- Ontwerpplan en grondbieding Synchroon B.V.;
- Concept-koopovereenkomst;
- Verkooptekening en daarop gebaseerde tekening met aanduidingen;
- Volmacht.