

Besluitformulier

Team Beleidsadviseurs en ondersteuning Ruimte

Zaaknummer: 2925337 Datum : 13 september 2022	Opsteller : L. Blokker
Onderwerp: Anterieure Overeenkomst en Koopovereenkomst Steekterweg 92, Alphen a/d Rijn	
Besluit: 1. Met Beheermaatschappij L. Van Dommelen B.V. bijgevoegde koopovereenkomst te sluiten; 2. Met Nobel Projectontwikkeling B.V. bijgevoegde anterieure overeenkomst te sluiten; 3. De faciliterende projectexploitatie "Steekterweg 92" te openen, vast te stellen en de neutrale financiële gevolgen, conform het actuele Besluit Begroting en Verantwoording, op te nemen en te verwerken in de begroting/administratie via de actualisatie van het MPG;	

Publiekssamenvatting

Aan de Steekterweg 92 in Alphen aan den Rijn bevindt zich een oud kantoorgebouw dat voorheen gebruikt werd door isolatiebedrijf Vapotherm. Sinds 2014 is het kantoorgebouw in bezit van beheermaatschappij L. van Dommelen B.V.. Het gebouw staat al geruime tijd leeg en oogt vervallen. Nobel Projectontwikkeling B.V. heeft in samenwerking met beheermaatschappij L. van Dommelen B.V. een plan ontwikkeld om 8 grondgebonden woningen te realiseren.

Voor dit plan moet beheermaatschappij L. van Dommelen B.V. grond aankopen van de gemeente. Het geldende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om het plan te realiseren. In de anterieure overeenkomst staan daarom afspraken om de woningen planologisch mogelijk te maken. Verder bevat de anterieure overeenkomst afspraken over de te betalen kosten voor de ruimtelijke procedure en over planschade.

Inleiding

Bouwbedrijf Nobel is al enkele jaren bezig met een plan voor herontwikkeling van het kantoorgebouw aan de Steekterweg 92. Dit kantoorgebouw is in bezit van beheermaatschappij L. van Dommelen B.V., Nobel Projectontwikkeling doet de planontwikkeling. Er zijn diverse plannen gepasseerd die niet haalbaar bleken te zijn. Vanaf het begin van 2021 is Nobel in samenwerking met Alphaplan bezig geweest om een ontwerp te maken voor de woningen in het voormalige kantoorgebouw. Dat heeft geresulteerd in een ontwerp met 8 woningen, waarbij het casco van het oude kantoorgebouw in stand blijft. De woningen zijn niet passend binnen het huidige bestemmingsplan. Om de woningen planologisch mogelijk te maken wordt een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure doorlopen. Om afspraken te maken over de procedure is een anterieure overeenkomst opgesteld.

Aangezien het gaat om een klein aantal woningen is het voor Nobel niet haalbaar om 25% sociale huurwoningen te realiseren. Daarom is in de overeenkomst opgenomen dat zij een afdracht aan het vereveningsfonds voor sociale woningbouw zullen doen.

Om de woningen te kunnen ontsluiten is het noodzakelijk dat de grond aan de voorzijde wordt verkocht aan beheermaatschappij L. van Dommelen B.V.. De gemeente is hiertoe bereid en daarom is dit voornemen gepubliceerd in de week in beeld. Er is geen kort geding aanhangig gemaakt tegen dit voornemen en daarom wordt de grond verkocht aan beheermaatschappij L. van Dommelen B.V.

Met Nobel Projectontwikkeling wordt de anterieure overeenkomst gesloten. Daarna kan de ruimtelijke procedure starten om het plan mogelijk te maken.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Voorzien in de behoefte aan voldoende woningen en zorgen voor een duurzame woningvoorraad in Alphen aan den Rijn (Programma 2), te weten 8 nieuwe woningen.

Kader

- Bestemmingsplan “Limes” vastgesteld op 27 september 2012;
- Woonvisie 2021 – 2025 Gemeente Alphen aan den Rijn
- Doelgroepenverordening woningbouw Alphen aan den Rijn 2018

Argumenten

1.1 Vanwege het Didam-Arrest kan grond niet meer 1 op 1 worden verkocht, daarom is het voornemen tot verkoop gepubliceerd.

In de publicatie stond dat eenieder tegen dit voornemen in beroep zou kunnen gaan binnen drie weken. Dat is niet gebeurd daarom is het aannemelijk dat Beheermaatschappij L. Van Dommelen B.V. de enige serieuze gegadigde is waaraan de grond kan worden verkocht.

1.2 Er is geen sprake van staatssteun.

De grond is getaxeerd en de ontwikkelaar betaalt de getaxeerde waarde.

2.1 De plankosten worden verhaald op de ontwikkelaar.

Nobel Projectontwikkeling B.V. betaalt daarvoor apart leges.

2.2 Eventuele planschade is voor rekening van de ontwikkelaar.

Dit is geborgd onder artikel 13 van de koopovereenkomst.

Kanttekeningen

2.1 De ontwikkelaar realiseert geen sociale huurwoningen, maar doet een afdracht aan het vereveningsfonds

Het type woning (groot en duur) en het aantal (2) leent zich niet voor sociale verhuur.

Duurzaamheid

Het plan wordt gasloos uitgevoerd volgens de laatste duurzaamheidseisen.

Participatie

Overleg met omwonenden

Nobel heeft ter voorbereiding van de omgevingsvergunningaanvraag een inspraakavond georganiseerd. Er zijn ongeveer 30 mensen langsgekomen. In algemene zin kan worden gesteld dat er draagvlak voor de herontwikkeling omdat het straatbeeld een stuk beter wordt.

Naar aanleiding van gesprekken met de burens wordt er meer groen teruggebracht langs het transformatorhuisje en wordt er eenrichtingsverkeer toegepast zodat inschijnende koplampen worden tegengegaan. Andere omwonenden maken zich wel wat zorgen over mogelijke klachten van toekomstige bewoners ten aanzien van omgevingsgeluid door bedrijven. Ontwikkelaar wil de toekomstige bewoners daarover informeren, zodat dit van tevoren duidelijk is.

Tervisielegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de termijn van tervisielegging kan een ieder hierop reageren bij de gemeenteraad.

Financiële consequenties

De Exploitant is wegens de aan de zijde van Gemeente gemaakte en nog te maken kosten de volgende bedragen verschuldigd:

- a. wegens de interne en externe kosten van de Gemeente voor planvoorbereiding en opmaken exploitatieovereenkomst (exclusief de kosten van vergunningen, toestemmingen, goedkeuringen en ontheffingen van overheidswege waarvoor (separaat) leges worden geheven alsmede de verzoeken om planschade ex artikel 6.1 Wro): een vaste exploitatiebijdrage ten bedrage van € 29.000,- (zegge: negenentwintig duizend euro) (prijspeil 1-1-2022).
- b. Exploitant is gehouden een bijdrage te doen in het Vereveningsfonds, zoals bepaald in artikel 5.3, te weten een bijdrage ad. € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) (prijspeil 1-1-2022).

Partijen stellen zich op het standpunt dat de Gemeente in het kader van de heffing van de omzetbelasting optreedt als overheid, zodat er inzake de bijdrage geen omzetbelasting is verschuldigd. Mocht er toch omzetbelasting over (een deel van) het bovenstaande bedragen verschuldigd zijn, dan is deze niet in de bedragen begrepen en komt deze (separaat) voor rekening van de Exploitant.

Verder wordt de grond verkocht voor € 97.750,- (zegge zevenennegentig duizend zeshonderdvijftig euro) (prijspeil 1-1-2022).

Realisatie

Nadat uw college akkoord is gegaan met dit voorstel de koop- en anterieure overeenkomst gesloten met de betreffende partijen. De anterieure exploitatieovereenkomst wordt binnen twee weken na het sluiten ervan gepubliceerd in Week in Beeld. Een zakelijke beschrijving van de exploitatieovereenkomst wordt ter inzage gelegd.

Na het sluiten van de overeenkomsten, kan de procedure voor de omgevingsvergunning buitenplanse afwijking starten. De vergunning kan, mits er geen bezwaren zijn, medio volgend jaar verleend worden. Daarna kan worden gestart met de bouw.

Bijlage(n):

- Anterieure Overeenkomst Steekterweg 92
- Koopovereenkomst Steekterweg 92