

Besluitformulier

Team Duurzaamheid en Economie

Zaaknummer: 2948211 Datum: 7 juli 2022	Opsteller: G. Castelein
Onderwerp: Verkoop grond Flemingweg aan Hooftman Volvo	
Besluit: 1. Aan NAB OG Aphen en Hooftman Onroerend Goed Alphen aan den Rijn BV de kavel gelegen aan de Flemingweg ter grootte van in totaal ca. 6008 m2 te verkopen voor een bedrag van € 1.562.080,- excl BTW en kosten koper tbv van het realiseren van een nieuwbouwlocatie voor het vestigen van Volvo Hooftman en bijbehorende mobiliteitscentrum en bedrijfsverzamel pand. 2. Deze inkomsten boeken ten gunste van de grondexploitatie Leeuwenhoek met nr. 93107900 – en 710300. 3. Wethouder is gemandateerd voor redactionele wijzigingen en ondertekening koopovereenkomst. Communicatie uitgesteld tot na het zomerreces.	

Publiekssamenvatting

Hooftman Volvo wil haar bedrijfsactiviteiten binnen Alphen aan den Rijn verplaatsen naar een nieuwe locatie. De beschikbare kavel ter hoogte van de Flemingweg 16 te Alphen aan den Rijn. Kadastraal bekend bij gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 8401, groot ca. 6008 m2, past binnen de ambitie van het bedrijf en voldoet tevens de Volvo dealer standards. Ook past het plan bij de beoogde uitstraling en maat van de kavel.

Inleiding

De huidige huisvesting van Hooftman Alphen aan den Rijn betreft een huurpand dat zich in het centrum van Alphen aan den Rijn bevindt. De verplichtingen aangaande het Volvo dealerschap van Hooftman Alphen aan den Rijn vormen, samen met de visie-ontwikkeling van Hooftman op het

gebied van zorgeloze mobiliteit, vormen de basis voor het besluit om de activiteiten van Hooftman Alphen aan den Rijn elders voort te zetten.

De kavel aan de N11 wordt opgedeeld in twee percelen met elk z'n eigen mogelijkheden, maar zal als 1 plan worden ontwikkeld. De begane grond, eerste en tweede verdieping vertegenwoordigen het mobiliteitsbedrijf. De twee bovenste verdiepingen zijn vrij verhuurbaar aan gelijk gestemde bedrijven. Het ontwerp is multifunctioneel en zoveel mogelijk vrij indeelbaar. De maximale kantooroppervlakte is 50% van bedrijfsvloeroppervlakte.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Hooftman Alphen aan den Rijn heeft groeiambities vanuit haar visie op zorgeloze mobiliteit en de ontwikkelingen (vereisten) rondom een Volvo dealership Internationaal. Op het niveau van Volvo dealers standards wil men met het oog op customer experience en bereikbaarheid dat dealerbedrijven op een A-locatie gevestigd zijn met passende uitstraling en werkwijze. Daarnaast is het de ambitie van Volvo Car Corporation om in 2040 volledig circulair te werken.

Ook past het in de ambitie van Hooftman om halvelijnszorg op het gebied van mobiliteit te faciliteren vanaf een uitstekend bereikbare en centrale locatie richting de hulpbehoevende inwoner van gemeente Alphen aan den Rijn. De Volvo dealer- en importeur vereisten vragen om grote investeringen en voldoende ruimte, ook op het gebied van verduurzaming van de bedrijfsactiviteiten.

De nieuwbouwlocaties binnen de gemeente Alphen aan den Rijn zijn beperkt, terwijl een nieuwbouwlocatie juist de meeste mogelijkheden geeft om aan de Hooftman ambitie, en de visies van betrokken partijen, invulling te kunnen geven. De locatie aan de N11 voldoet aan alle wensen, vereisten en ambities voor Hooftman.

De kavel biedt een zichtlocatie richting de N11, waarmee ook wordt voldaan aan de stedenbouwkundige visie van de gemeente voor de invulling. Ook is het behoud van het bedrijf voor de gemeente een belangrijke afweging bij de verkoop van de kavel, even als de mogelijkheden om op de huidige locatie van het bedrijf aan de Willem de Zwijgerlaan te herontwikkelen richting woningbouw.

Kader

De kavel is gelegen in het bestemmingsplan "Alphen aan den Rijn, Molenwetering 2013".

Voor de staat van bedrijfsactiviteiten geldt op deze locatie tot en met categorie 2. Het college van B&W heeft hier ook nog de bevoegdheid voor het afwijken van deze gebruiksregel voor de omgevingsvergunning voor bedrijven in de categorieën 3.1 en 3.2, die naar hun aard en invloed gelijk te stellen zijn met bedrijven in categorie 1 en 2.

De regels binnen dit bestemmingsplan staan detailhandel in ABC (auto/boten/caravan) goederen niet toe op deze kavel. De gemeente kan medewerking verlenen door af te wijken van het gebruik zoals vastgesteld in het bestemmingsplan. Dat betekent dat grootschalige detailhandel/volumineuze goederen voor auto detailhandel (ABC goederen) hier mogelijk gemaakt kan worden. Als de onderbouwing voldoende is kan deze afwijking van gebruik als ABC locatie middels een reguliere procedure van 8 weken.

Middels afstemming met de wethouder RO en een behandeling in het initiatiefberaad is geconcludeerd dat deze kavel conform de visie van de gemeente passend is voor de ambitie en plan ontwikkeling van Volvo Hooftman. Ten behoeve van deze wijziging van de bestemmingsmogelijkheden heeft Volvo Hooftman een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd en is er een planschade overeenkomst getekend, met daarbij een planschade risicoanalyse uitgevoerd door SAOZ.

Argumenten

Wanneer Hooftman vertrekt van de huidige locatie en haar activiteiten kan voortzetten en ontwikkelen op een andere locatie binnen Alphen aan den Rijn dan levert dat op:

1. Mogelijkheid voor Hooftman om op een alternatieve locatie haar rol als mobiliteitspartner, zo breed mogelijk verder te ontwikkelen en daarmee haar bestaansrecht te verstevigen.
2. Baanbehoud en banengroei mogelijkheden nemen toe.
3. Mogelijkheid voor gemeente Alphen aan den Rijn om gebied aan de Willem de Zwijgerlaan te herontwikkelen richting woningbouw en bevorderen van compact stadshart.

Duurzaamheid

Volvo Hooftman heeft de ambitie voor een energieneutraal gebouw. In ieder geval zal er voor duurzame en energie besparende maatregelen worden gekozen, door ondermeer gasloos bouwen, inzetten van een intelligent aanwezigheidssysteem voor verlichting en verwarming en het toepassen van groen en water in de kwaliteit en de klimaatbestendige aspecten van de ontwikkeling. Verder worden nog de mogelijkheden verkent om het gebouw energieneutraal te gaan exploiteren. Hiervoor wordt ook aangehaakt bij de mogelijkheden die er zijn binnen de aanpak verduurzaming bedrijventerreinen.

Participatie

Met de omliggende bedrijven is gecommuniceerd over de aanstaande planvorming.

Financiële consequenties

De gemeente verkoopt aan NAB OG Aphen en Hooftman Onroerend Goed Alphen aan den Rijn BV de kavel gelegen aan de Flemingweg ter grootte van in totaal ca. 6008 m2 voor een bedrag van € 1.562.080,- excl BTW en kosten koper tbv van het realiseren van een nieuwbouwlocatie voor het vestigen van Volvo Hooftman en bijbehorende mobiliteitscentrum en bedrijfsverzamel pand.

Deze inkomsten kunnen worden geboekt ten gunste van de grondexploitatie Leeuwenhoek met nr. 93107900 – en 710300.

De verkoop is conform de in de grex opgenomen verkoopopbrengst, en past binnen de financiële kaders op basis van de taxatie per 1-01-2022 en de toegepaste indexering.

Realisatie

De verkoop van de grond zal plaatsvinden na het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning. De aanvraag van deze omgevingsvergunning zal starten na de zomer van 2022, waarmee levering van de grond voor eind 2022 zal plaatsvinden.

Bijlage(n):

- Kadastrale verkooptekening;
- Planschade risico analyse SAOZ;
- Impressies plan Hooftman Volvo.