

Besluitformulier

Team Projectmanagement Gebiedsontwikkeling

Zaaknummer : 3540835 Datum : 15 april 2025	Opsteller : K.W.J. Wagemakers
Onderwerp: Anterieure overeenkomst inzake Compierekade 15 te Alphen aan den Rijn	
Besluit: 1. In te stemmen met het aangaan van de anterieure overeenkomst Compierekade 15 te Alphen aan den Rijn met De Raad Development B.V. en J.P.W.J. Verhaag. 2. Wethouder Van As te machtigen de anterieure overeenkomst te ondertekenen.	

Publiekssamenvatting

De gemeente is met initiatiefnemer De Raad Development B.V. in overleg geweest over de ontwikkeling van een bedrijfspand, dat is onderverdeeld in twee bedrijfsunits van circa 1.400 m², op het perceel Compierekade 15 te Alphen aan de Rijn. Daarbij is eigenaar J.P.W.J. Verhaag contractpartij als mede-exploitant. Het college heeft besloten om met De Raad Development B.V. en J.P.W.J. Verhaag een anterieure overeenkomst aan te gaan voor deze ontwikkeling.

Inleiding

De gemeente is met initiatiefnemer De Raad Development B.V. in overleg geweest over de invulling van het perceel aan de Compierekade 15 te Alphen aan de Rijn. Dit heeft geresulteerd in het nu voorliggende plan voor de realisatie van een bedrijfspand, dat is onderverdeeld in twee bedrijfsunits van circa 1.400 m². Deze worden aangebouwd aan de bestaande bedrijfsbebouwing aan de Leidse Schouw, die De Raad Development B.V. eerder op bedrijventerrein Prinsenschouw fase 1 heeft gerealiseerd. Er wordt voldoende ruimte vrijgehouden voor een ontsluitingsweg van een mogelijke toekomstige uitbreiding van dit bedrijventerrein, Prinsenschouw fase 2. De omgevingsvergunning hiervoor is aangevraagd. Vanwege strijdigheid met het geldende omgevingsplan dient een BOPA-procedure te worden doorlopen. De planologische medewerking mag niet eerdere worden verleend, dan nadat het wettelijk kostenverhaal is verzekerd. Hierover is overleg gevoerd. Dit heeft geleid tot overeenstemming over de plankostenvergoeding, eventuele nadeelcompensatie (voorheen planschade) en overige zaken in de anterieure overeenkomst.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met het ondertekenen van de anterieure overeenkomst worden afspraken vastgelegd met betrekking tot de realisatie van het bouwplan op het perceel Compierekade 15 te Alphen aan den Rijn. Met de anterieure overeenkomst worden tevens de gemeentelijke plankosten aan de initiatiefnemer doorberekend.

Kader

- Omgevingsvisie 1.0 Alphen aan den Rijn: "Groene gemeente met lef!" van 14 september 2021;
- Bedrijventerreinenstrategie Alphen aan den Rijn van 16 december 2021
- Duurzaamheidsprogramma 2021–2030;
- Beleid Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn;
- Regionale bedrijventerreinenstrategie Holland Rijnland van 19 september 2024.

Argumenten

Met de anterieure overeenkomst worden de plannen voor het perceel Compierekade 15 te Alphen aan den Rijn vastgelegd. Ook is het verhalen van de gemeentelijke plankosten vastgelegd.

Het exploitatiegebied betreft het perceel Compierekade 15 te Alphen aan den Rijn en maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Prinsenschouw fase 1. Met exploitant zijn afspraken gemaakt over de ontwikkeling en realisatie van dit plan vooruitlopend op het maken van een stedenbouwkundig plan voor het gehele bedrijventerrein Prinsenschouw. Zo is de toekomstige ontsluiting naar fase 2 van het bedrijventerrein verzekerd doordat er voldoende ruimte is gereserveerd op het perceel. De ontsluiting naar het parkeren op eigen terrein kan in de toekomst tevens fungeren als ontsluiting van Prinsenschouw fase 2.

Het kostenverhaal betreft alleen plankosten. Het plangebied Prinsenschouw fase 1 is volledig eigendom van exploitant. Aansluiting van de riolering vindt plaats op een rioolleiding op eigen terrein, die op de grens tussen bedrijventerrein Prinsenschouw en Leidse Schouw aantakt op de gemeentelijke riolering. In 2013 zijn daarover afspraken gemaakt in een eerdere exploitatieovereenkomst voor de ontwikkeling van dit gebied. De ontsluiting van het perceel vindt tot aan de kruising Leidse Schouw/Eikenlaan vindt plaats over eigen terrein.

Parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein.

Duurzaamheid

- Er wordt een duurzaam en gasloos energieconcept toegepast, dit wordt nog nader onderzocht. Gedacht wordt aan een warmtepomp (bodem, lucht of een combinatie).
- Aan de achterkant van het gebouw is ruimte voor een natuurvriendelijke oever. Bij de natuurlijke inrichting van de groenstrook wordt tevens rekening gehouden met verschillende planten en dieren.
- Bij de sloop van de bestaande bebouwing wordt een plan gemaakt welke materialen kunnen worden hergebruikt op locatie (zoals puin voor onder de weg) en welke materialen op een andere manier hergebruikt kunnen worden.

Participatie

Initiatiefnemer heeft overleg gehad met de direct omwonenden. Een en ander is beschreven in bijlage 5 Burgerparticipatie bij de anterieure overeenkomst.

Financiële consequenties

Kostenverhaal wordt door middel van de anterieure overeenkomst geregeld. Het wettelijk kostenverhaal is daarmee verzekerd.

Realisatie

Over het bouwproces zijn in artikel 8 afspraken gemaakt over de doorlooptijd van de realisatie van het plan.

Bijlage(n):

- anterieure overeenkomst inzake Compierenade 15 te Alphen aan den Rijn, inclusief bijlagen.