

Besluitformulier

Projectmanagement

Zaaknummer : 168281 Datum : 5 december 2017	Opsteller : P.H.G. Klompen
Onderwerp: Aangaan diverse overeenkomsten voor de ontwikkeling van een recreatiehaven in Rijnhaven.	
Besluit: 1. Met Wester-Engh bijgevoegde koopovereenkomsten voor de verkoop van de voormalige tankenloods op De Werf aan te gaan ten behoeve van de vestiging van het sloepenbedrijf Wester-Engh op De Werf tegen een koopprijs van €292.921 (excl BTW) . 2. Met Wester-Engh bijgevoegde huurovereenkomst voor de verhuur van een deel van de voormalige gipshallen op De Werf aan te gaan ten behoeve van de vestiging van het sloepenbedrijf op De Werf. 3. Met Wester-Engh bijgevoegde huurovereenkomst voor verhuur van een deel van het water van de Rijnhaven aan te gaan ten behoeve van de ontwikkeling van een recreatiehaven. 4. Ten behoeve van Wester-Engh bijgevoegd huurafhankelijk recht van opstal te vestigen voor de bouw van steigers in de haven ten behoeve van de ontwikkeling van een recreatiehaven. 5. Bijgevoegde conceptbrief ten behoeve van mogelijk toekomstige overdekte botenloods in het water van Rijnhaven uit te laten gaan. 6. Wethouder Van As te machtigen de overeenkomsten namens het college van B&W met Wester-Engh te ondertekenen.	

Publiekssamenvatting

Gemeente Alphen aan den Rijn heeft de ambitie om Rijnhaven-Oost te transformeren naar een gemengd gebied waar gewoond en gewerkt wordt en waarbij de haven weer van de stad wordt. Een aantal jaar geleden is de voormalige locatie van Biesterfeld verworven omdat dit bedrijf de transformatieambitie belemmerde. De locatie Biesterfeld, nu De Werf genoemd, is onder andere bedoeld voor bedrijven die invulling geven aan 'de haven van de stad' maken. De gemeente gaat een koop-, een tweetal huurovereenkomsten en een vestigingsovereenkomst met sloepenbedrijf Wester-Engh aan voor vestiging van dit bedrijf op De Werf en de ontwikkeling van een recreatiehaven in Rijnhaven.

Inleiding

Rijnhaven-Oost moet weer een aantrekkelijk en goed functionerend deel van de stad worden. In 2012 heeft de gemeente in de "RijnHavenwijzer" haar visie op en belang bij het Rijnhaven gebied geschetst. Het bedrijventerrein is van belang voor de lokale en regionale economie. De in

ongebruik geraakte centraal gelegen haven (9 ha) geeft de stad bovendien de kans zich te ontwikkelen van watersportknelpunt tot watersportknooppunt in het Groene Hart.

Hiermee boort Alphen aan den Rijn een (voor de stad) nieuwe economie aan.

Voor Rijnhaven-Oost (25 ha) wordt doorontwikkeling naar een voor Alphen aan den Rijn uniek woon-, werk- en watersportmilieu aan de haven voorgestaan.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De Oude Rijn gaat door het hart van de stad, de stad leeft aan het water en staat er tegelijkertijd vaak met haar rug naartoe. Watersporters passeren Alphen aan den Rijn, er is weinig gelegenheid om af te meren en Alphen aan den Rijn 'aan te doen'. Alphen aan den Rijn wordt in visies op waterrecreatie in het Groene Hart als knelpunt benoemd en aangemerkt als kansrijke locatie om de waterrecreatie te faciliteren. Tegelijkertijd heeft de stad een centraal gelegen haven van ca. 9 ha welke minimaal gebruikt wordt. Door ruimte te geven aan watersport en recreatie kan Alphen aan de Rijn zich met deze haven ontwikkelen van watersportknelpunt naar watersportknooppunt in het Groene Hart en een (voor de stad) nieuwe economie met nieuwe werkgelegenheid aanboren.

Met het aangaan van deze onderhavige overeenkomsten wordt de doelstelling om de relatie tussen de stad en de Oude Rijn te versterken en ruimte voor watersport te creëren, ingevuld en wordt een kwaliteitsimpuls gegeven voor de ontwikkeling van woningbouw in Rijnhaven-Oost.

Kader

- Rijnhavenwijzer 2012
- Bestemmingsplan Rijnhaven 2015
- Afwegingskader Biesterfeld 2016/29940 d.d. 7 september 2016
- Grex De Werf
- Intentieovereenkomst Wester-Engh/ Gemeente Alphen aan den Rijn d.d. 5 juli 2016
- Omgevingsplan Rijnhaven-Oost

Argumenten

Rijnhavenwijzer

Het Rijnhavengebied ligt tegen de stad en het stadscentrum aan en biedt uitbreidingsmogelijkheden voor stedelijke woon- en werkfuncties. Het Rijnhavengebied heeft een grote werkhaven als aftakking van de Oude Rijn, speciaal aangelegd voor vervoer over water van en naar de bedrijven. Deze werkhaven wordt nu nog sporadisch gebruikt door vrachtschepen. Bij de transformatie van Rijnhaven-Oost biedt de werkhaven, en met name de waterkom, een prachtige plek voor een recreatiehaven. In de Rijnhavenwijzer is de ambitie uitgesproken de haven weer van de stad te maken en een waterplein te realiseren.

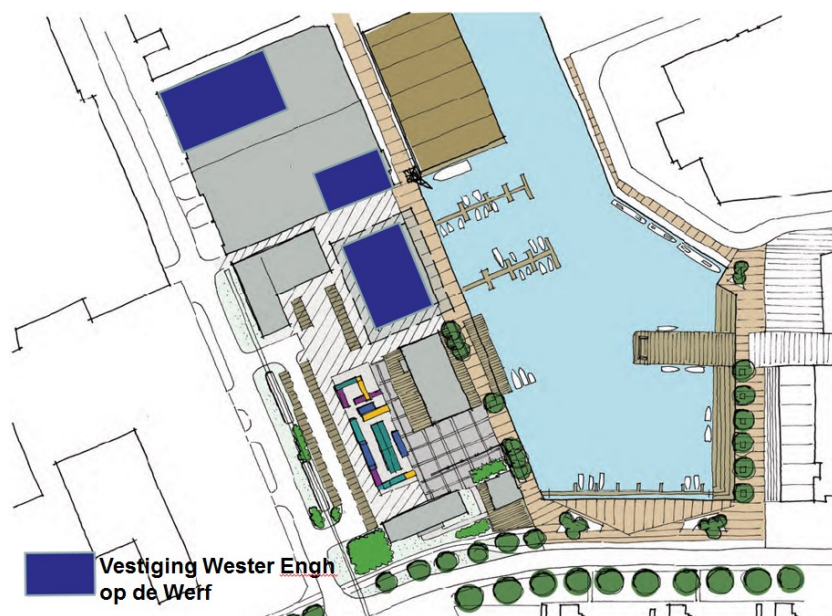
Afwegingskader De Werf

De Biesterfeldfabriek vormde met haar veiligheidsrisico's en de milieuhinder een obstakel voor de gewenste nieuwe ontwikkelingen. Met het uitkopen van de Biesterfeldfabriek is volop ruimte ontstaan voor transformatie in Rijnhaven Oost en kan de havenkom ontwikkeld worden tot een levendig waterplein met een recreatiehaven, ligplaatsen voor passanten, watersport gerelateerde bedrijven en kleinschalige horeca.

De gemeente wil de fabriekslocatie (nu De Werf genoemd) inzetten voor de transformatiesopgave van Rijnhaven-Oost en heeft voor de ontwikkeling van De Werf een afwegingskader vastgesteld. Door (tijdelijk) hergebruik van bestaand industrieel vastgoed wordt ruimte geboden voor innovatieve, ambachtelijke, creatieve en watergerelateerde bedrijvigheid.

De ontwikkelingsstrategie van De Werf richt zich op waardecreatie, zowel van de locatie zelf, door ruimte te geven aan vernieuwend ondernemerschap, als de impuls die een succesvolle herbestemming kan bieden voor de transformatie van Rijnhaven-Oost. Uitgangspunt is dat in het gebied op termijn waarde wordt ontwikkeld door de kwaliteit van ondernemerschap en de bijpassende ondernemende initiatieven conform het concept De Werf.

Vooralsnog wordt er geen grond verkocht tenzij de juiste ondernemer zich vestigt op de juiste plek en daarmee een optimale bijdrage levert aan de ontwikkelingsstrategie. Wester-Eng is zo'n ondernemer en koopt een vastgoeddeel op De Werf aan, plaatselijk bekend als De Tankenloods.



Vestiging Wester-Engh

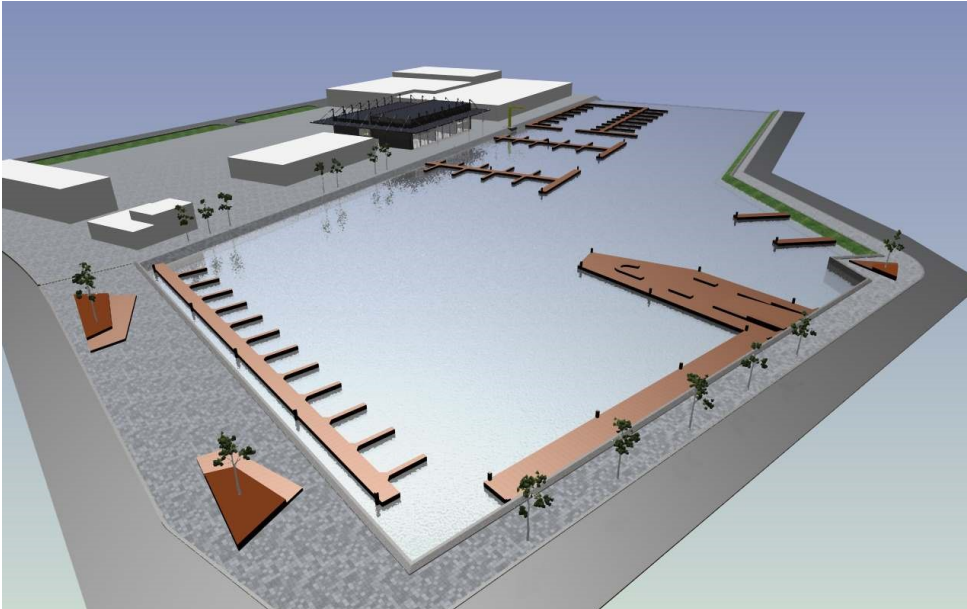
Wester-Engh is thans gevestigd aan de Steekterweg in Alphen aan de Rijn. Het bedrijf heeft op de huidige locatie geen groeimogelijkheden en wordt verplaatst naar De Werf. De huidige locatie van Wester-Engh wordt getransformeerd naar een woningbouwlocatie.

Met de exploitatie van een recreatiehaven is sprake van een bedrijfsmatige invulling die bij uitstek invulling geeft aan de doelstelling om de "haven van de stad" te maken. Wester-Engh wil naast de verplaatsing van zijn huidige bedrijf, een werf en recreatiehaven ontwikkelen met ruimte voor ligplaatsen, onderhoud en herstel van schepen, ontmoeting, werkgelegenheid en leer-werktrajecten.

In de haven zijn acht passantenplekken en circa zestig vaste ligplaatsen voorzien. Het is de bedoeling dat er binnen twee jaar nog een botenloods met overdekte ligplaatsen wordt gerealiseerd. Het bestaande bedrijf van Wester-Engh en het havenkantoor krijgen een plekje in de voormalige tankenloods op De Werf. Een deel van de Gipschallen gaat dienst doen als locatie voor particuliere klussers en botenopslag.

Met Wester-Engh is overeengekomen dat het bedrijf het beheer van de recreatiehaven op zich neemt, o.a. bestaande uit het beheer van een openbare passantensteiger (Kiss&Float) en de ligplaatsen voor historische bedrijfsvaartuigen.

De havenontwikkeling gaat t.o.v. het huidige bedrijf van Wester-Engh aan ca 5 FTE's extra werkgelegenheid bieden.



Historische bedrijfsvaartuigen

De gemeente legt begin 2018 enkele plaatsen aan voor het afmeren van historische bedrijfsvaartuigen. Daarbij is het een wens dat er een schepencarroussel komt en dat de ligplaatsen maximaal drie maanden door hetzelfde schip gebruikt worden. Uitgangspunt is steeds geweest dat bewoning niet is toegestaan. Ervaring in andere steden leert dat deze regels maar beperkte belangstelling opleveren. Mogelijk dat ook ruimte geboden moet worden aan het afmeren gedurende een langere periode dan drie maanden. Vaak wordt voor het toewijzen van ligplaatsen een schouwcommissie ingesteld, waarin een vertegenwoordiger van economie/toerisme, stedenbouw, welstand en vaak een extern scheepsdeskundige zitting hebben. Inschrijvingen per beschikbare plek kunnen dan transparant beoordeeld worden, waarna de beste kandidaat geselecteerd wordt. Nadeel van dit systeem is dat de basis zwak is wanneer de beeldkwaliteit onder druk staat. Goede reglementen om het uiterlijk te waarborgen zijn noodzakelijk.

Wester-Engh gaat de ligplaatsen voor de historische schepen in beheer nemen. De werking van een schouwcommissie en de voorwaarden waaronder schepen een plek kunnen krijgen wordt begin 2018 nader uitgewerkt.

Duurzaamheid

Herstructurering/transformatie geeft gebieden economisch hun waarde terug, gebieden worden weer optimaal bruikbaar voor de stad. In die zin is de transformatie van Rijnhaven duurzaamheid pur sang. Uiteindelijk zal Rijnhaven voor meer doelgroepen, dan alleen de ondernemers/bedrijven, een interessante plek zijn en intensiever gebruikt gaan worden. In detail draagt de vestiging van Wester-Engh op De Werf ook bij aan de volgende duurzaamheidsthema's:

- Leefbaarheid: het concept De Werf is gebaseerd op samenwerking met andere op De Werf te vestigen ondernemers. Het concept ontwikkelt zich naar een op ambachten gebaseerde invulling.
- Energie: toepassen van duurzame energieopties (zonne-energie) en afgiftepunt elektrisch varen.
- Wonen/bouwwerken: toepassing duurzame materialen en duurzame energiealternatieven

- Ruimtegebruik: naast hergebruik van bestaande gebouwen op De Werf, wordt door de verplaatsing vanaf de Steekterweg en de herontwikkeling van die locatie ook de landschappelijke structuur versterkt.
- Economie: Versterking van de lokale economie.
- Materiaalgebruik: toepassing van duurzame materialen

Participatie

Niet van toepassing

Financiële consequenties

In het afwegingskader van De Werf is aangegeven dat de ontwikkeling van de locatie in beginsel start met hergebruik van het vastgoed op huurbasis voor een tijdelijke exploitatie van 10 jaar. Het is ook mogelijk eerder tot definitieve vestiging van bedrijven over te gaan door grondverkoop. Daarvoor moet duidelijk zijn dat zo'n bedrijf past binnen het ontwikkelingsconcept voor het gebied op lange termijn. Wester-Engel past binnen dat ontwikkelconcept. Bovendien realiseert Wester-Engel met de exploitatie van de recreatiehaven de in Rijnhavenwijzer vastgelegde doelstelling om het gebruik van de haven te vergroten.

In de Grex De Werf is rekening gehouden met verhuur van het vastgoed gedurende tien jaar, waarna als uitgangspunt is gehanteerd het vastgoed te slopen en de locatie als bouwrijp bedrijventerrein uit te geven. De koopovereenkomst wijkt op dat punt af van de Grex. Met de verkoop van de voormalige Tankenloods wordt er geen vastgoed gesloopt en de verkoop tien jaar in tijd naar voren gehaald.

De overeengekomen koopprijs en huurprijzen leiden tot een verslechtering van het geprognosticeerd financieel resultaat van de grondexploitatie De Werf. Deze verslechtering wordt opgevangen door financiële meevallers in de sanering van de verontreiniging. De inkomsten komen ten gunste van 9.3.1.052.00. Dit zal verwerkt worden in de eerstvolgende actualisatie van de grondexploitatie en verantwoord worden in het MPG 2018. Naar verwachting heeft het een neutraal effect op de grondexploitatie.

De marktconformiteit van de koop- en huurovereenkomsten is middels taxaties onderbouwd.

Juridische context

1. Koopovereenkomst Tankenloods

Deze verkoop betreft een perceel van circa 2372 m² bestaande uit de opstal met luifel (deel A) en een naastgelegen perceel (deel B) bedoelt voor het aanbrengen van damwand, kraan en afsputplaats. Dit laatste perceel zal een openbaar karakter hebben. De koopprijs ad. € 292.921,-- (excl. BTW) is bepaald op basis van twee onafhankelijke taxaties. Notarieel transport is uiterlijk 1 juni 2018 beoogd.

2. Huurovereenkomst water

Deze huurovereenkomst betreft een deel van het water gelegen rondom de drie bedrijfssteigers van Wester-Engel. Er worden geen huurpenningen in rekening gebracht, maar er is een tegenprestatie in de vorm van beheer van de recreatiehaven overeengekomen. Ingangsdatum 1 januari 2018.

3. Recht van opstal steigers

Voor de drie bedrijfssteigers wordt eveneens per 1 januari 2018 een (huur)afhankelijk recht van opstal gevestigd, dat wil zeggen dat het recht komt te vervallen als de huurovereenkomst (en daarmee dus het beheer van de haven) wordt beëindigd. De opstallen op/in het water dienen dan ook te worden verwijderd. Voor het recht van opstal wordt een retributie van € 3/m² steigeroppervlak in rekening gebracht (bepaald op basis van een taxatie). Naast de circa 60 bedrijfsligplaatsen wordt in de steigers ook in een publieke voorziening van 8 passantenligplaatsen voorzien. Voor de aanleg van deze publieke voorziening verstrekt de gemeente een voorschot van € 30.000,-, dat bij nacalculatie op basis van werkelijke kosten zal worden verrekend tot een maximum van € 50.000,-. De kosten voor deze openbare voorziening worden gedekt vanuit een voor de ontwikkeling van een recreatiehaven beschikbaar krediet.

4. Huurovereenkomst Gipshallen

Deze huurovereenkomst voor bepaalde tijd vangt aan op 1 oktober 2018 en heeft een looptijd van 2 x 5 jaar tot oktober 2023. Een deel van de Gipshallen (circa 832 m²) wordt permanent gehuurd en een extra deel wordt seizoensgebonden van oktober t/m maart gehuurd (760 m²). Deze huurconstructie loopt gedurende 3 jaar, vanaf 1 oktober 2021 wordt permanent circa 1592 m² gehuurd voor de verdere looptijd van de overeenkomst.

5. Brief overdekte botenloods

Wester-Engel wenst binnen twee jaar mogelijk een overdekte botenloods op en in het water van de recreatiehaven van Rijnhaven te realiseren. In onderhavige brief zijn afspraken over de locatie, het beeld en de hoogte van de retributie voor het te vestigen recht van opstal voor de botenloods opgenomen.

Vervolg

De vestiging van Wester-Engel op De Werf en de ontwikkeling van de recreatiehaven verloopt in meerdere stappen:

- begin 2018 worden de private en openbare steigers in de haven gerealiseerd;
- voor het bieden ligplaatsen voor historische bedrijfsvaartuigen wordt begin 2018 een reglement opgesteld;
- medio 2018 wordt de voormalige tankenloods verbouwd, waarna Wester-Engel zijn bedrijf aan de Steekterweg verplaatst naar De Werf
- eind 2018 worden delen van de Gipshallen gehuurd

Bijlage(n):

- Bijlage 1 Koopovereenkomst Tankenloods;
- Bijlage 2 Huurovereenkomst Gipshallen;
- Bijlage 3 Recht van Opstel Steigers;
- Bijlage 4 Huurovereenkomst water Rijnhaven;
- Bijlage 5 Brief overdekte botenloods;
- Bijlage 6 Volmacht.