

Besluitformulier

Team Project- en Accountmanagement Ruimte

Zaaknummer : 348380 Datum : 19 januari 2021	Opsteller : T. Stolwijk
Onderwerp: Anterieure overeenkomst Dok2404 fase 2 (locatie Langeveld)	
Besluit: 1. Met "Ruimtemaken B.V." en Vink Bouw B.V." inzake de ontwikkeling Dok2404 fase 2 (locatie Langeveld) een Anterieure Exploitatieovereenkomst te sluiten, één en ander volgens bijgevoegd concept; 2. Wethouder van As te mandateren om de overeenkomst namens uw college aan te gaan, tekstuele wijzigingen door te voeren in de overeenkomst en conform bijgevoegde volmacht tot ondertekening van de definitieve overeenkomst over te gaan; 3. De faciliterende projectexploitatie "DOK2404 fase 2" (locatie Langeveld, Nijverheidsweg 1 en 1 b/c te Alphen aan den Rijn) te openen en vast te stellen en de neutrale financiële gevolgen (balansmutatie), conform het actuele Besluit Begroting en Verantwoording, op te nemen en te verwerken in de begroting/administratie via de eerst volgende actualisatie van het MPG;	

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. Met het wegnemen van milieubelemmeringen en met de inwerkingtreding van het omgevingsplan Rijnhaven-Oost is de transformatie mogelijk gemaakt en zijn door meerdere marktpartijen woningbouwprojecten in voorbereiding en uitvoering genomen.

Ruimtemaken B.V. en Vink Bouw B.V. hebben in 2020 het appartementencomplex Dok2404 gerealiseerd en zijn nu voornemens op het naastgelegen perceel – eveneens gelegen tussen de Energieweg en de haven zelf – 18 appartementen en 3 grondgebonden woningen met bijbehorende parkeerplaatsen te realiseren.

Het betreft hier een particuliere ontwikkeling waarbij de gemeente een faciliterende rol heeft. Middels een anterieure exploitatieovereenkomst worden de publieke kosten die voortkomen uit deze ontwikkeling verhaald op de ontwikkelaar. Het college heeft besloten deze overeenkomst aan te gaan en de burgemeester heeft wethouder Van As een volmacht verleend om de overeenkomst te ondertekenen.

Inleiding

In 2012 heeft de gemeente in de “RijnHavenwijzer” haar visie op en belang bij het Rijnhaven gebied geschetst. Het Rijnhavengebied moet weer een aantrekkelijk en goed functionerend deel van de stad worden. Voor Rijnhaven-Oost (25 ha) wordt doorontwikkeling naar een voor Alphen aan den Rijn uniek woon-, werk- en watersportmilieu aan de haven voorgestaan.

De aanpak van de herstructurering is niet traditioneel, de insteek is dat ‘de markt’ aangezet wordt tot herontwikkeling. Na het wegnemen van een aantal risico-contouren, het bieden van een flexibel planologisch kader en een aantal aanpassingen in de openbare ruimte zijn meerdere marktpartijen voor de ontwikkeling van woningbouw in Rijnhaven-Oost actief en is de realisatie van een aantal woningbouwprojecten in uitvoering.

Ruimtemaken B.V. en Vink Bouw B.V. hebben in 2020 het appartementencomplex Dok2404 gerealiseerd en zijn nu voornemens op het naastgelegen perceel – eveneens gelegen tussen de Energieweg en de haven zelf – 18 appartementen en 3 grondgebonden woningen met bijbehorende parkeerplaatsen te realiseren.

Voorgesteld wordt om de bijgevoegde overeenkomst met Ruimtemaken B.V. en Vink Bouw B.V. aan te gaan en tot ondertekening over te gaan. Hierbij wordt voorgesteld wethouder Van As voor het doorvoeren van tekstuele en juridische wijzigingen van onderschikt belang in de overeenkomst te mandateren en hem volmacht te verlenen voor het ondertekenen ervan.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Er is sprake van een toenemende druk op de woningmarkt. De herontwikkeling van de locatie is een binnenstedelijke ontwikkeling die een bijdrage levert aan het op gewenst niveau krijgen van de woningvoorraad binnen de gemeente Alphen aan den Rijn.

Programma en duurzaamheid

Het programma van DOK is stedelijk en voor uiteenlopende doelgroepen. Fase I van Dok2404 bestond uitsluitend uit koopappartementen, deze tweede fase bevat huurappartementen en koop-eengezinswoningen.

De tweede fase van Dok2404 is net als de eerste fase een duurzaam plan: zowel qua techniek als qua programma en flexibiliteit. De woningen worden voorzien van zonnepanelen en een warmtepomp. Door aan de waterkant eengezinswoningen te maken en aan de Energieweg huurappartementen ontstaat er een gevarieerd programma voor verschillende doelgroepen.

Het (voorlopige) programma van deze tweede fase omvat 2 sociale huurwoningen en 5 middeldure huurwoningen. In het duurdere segment worden 11 huurappartementen en 3 koopwoningen gerealiseerd.

Kader

- Artikel 6.12 lid 2 Wet Ruimtelijke ordening
- Rijnhavenwijzer 2012, vastgesteld d.d. 27 september 2012
- Omgevingsplan ‘Rijnhaven Oost Gebiedsbeleid’ d.d. 28 mei 2019

Argumenten

Het betreft een particuliere ontwikkeling, waarbij de gemeente, conform de wet, gehouden is om haar kosten te verhalen. De gemeente kan haar te maken kosten vooraf verhalen door middel van een anterieure exploitatieovereenkomst. Belangrijke zaken die hierin in ieder geval geregeld worden zijn:

- vergoeding ambtelijke kosten (buiten leges om);
- vergoeding bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen;
- betaalmomenten en prijspeil bijdragen;
- schade als gevolg van de bouw aan omliggende infrastructuur.

Deze overeenkomst dient te worden aangemerkt als een zogenaamde anterieure overeenkomst, waardoor kostenverhaal zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro anderszins is verzekerd.

Tevens dienen eventueel uit te keren planschadevergoedingen voor rekening van de ontwikkelaar te blijven, dit is eveneens opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Participatie

Belangstellenden/belanghebbenden kunnen zich inschrijven voor een nieuwsbrief middels welke zij worden geïnformeerd over de actuele ontwikkelingen in Rijnhaven Oost waarvan Dok2404 fase 2 onderdeel is. Ook is er een website (meeraanrijnhaven.nl) in het leven geroepen waarop actuele informatie te vinden is.

Financiële consequenties

Ruimtemaken B.V. en Vink Bouw B.V. zijn vanwege 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 € 82.223,-- exclusief BTW (prijspeil 1-1-2020).

De hiervoor genoemde mutaties zullen via de eerst volgende actualisatie van het MPG in de begroting verwerkt worden. Voornoemde bedragen staan los van te betalen leges in het kader van de legesverordening ten behoeve van het aanvragen van de benodigde vergunningen. Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de ingevolge de in deze overeenkomst opgenomen op de Exploitant rustende verplichtingen, verstrekt de exploitant een bankgarantie groot € 65.000,--.

Gemeente realiseert binnen het project een deel van de openbare ruimte. Het perceelsgedeelte tussen DOK 2404 fase 2 (Langeveld) en de haven (de kade) wordt door RuimteMaken BV voor €1 'vrij op naam' aan de gemeente geleverd en door de gemeente ingericht. De inrichtingskosten van deze openbare ruimte zijn verzekerd in het kostenverhaal en maken onderdeel uit van de bijdrage/m2 bvo. Deze inrichtingskosten zijn daarom voor rekening van de gemeente.

Realisatie

De omgevingsvergunning is voor de 3 grondgebonden woningen is reeds aangevraagd. De aanvraag van de omgevingsvergunning voor de appartementen volgt op korte termijn.

Indien e.e.a. conform planning verloopt zal naar verwachting medio 2021 kunnen worden gestart met de bouw. De oplevering zal naar verwachting in het tweede/derde kwartaal van 2022 zijn.

Bijlage(n):

- Anterieure exploitatie overeenkomst d.d. 19 januari 2021;
- Projectbeschrijving;
- Volmacht.