

Besluitformulier

Team Projectmanagement Gebiedsontwikkeling

Zaaknummer: 3372943 Datum: 1 mei 2025	Opsteller: G. Balki – Eroglu
Onderwerp: Verkoop van percelen grond aan het 's-Molenaarspad tbv project De Centrale (vm asfaltcentrale)	
Besluit: 1. Het aangaan van een koop- en ontwikkelovereenkomst (hierna: de "Overeenkomst", genoemd) met NIERSMAN PROJECTONTWIKKELING 2 B.V. (hierna: "Niersman", genoemd) voor de verkoop en ontwikkeling van de percelen grond aan het 's-Molenaarspad te Alphen aan den Rijn; 2. Wethouder Van As mandaat te verlenen om tekstuele en juridische wijzigingen van ondergeschikt belang aan te brengen in de Overeenkomst; 3. Wethouder Van As te mandateren deze Overeenkomst aan te gaan en ondertekenen en om volmacht aan de notaris te verlenen voor de notariële afwikkeling.	

Publiekssamenvatting

Aan het 's-Molenaarspad in Alphen aan den Rijn gaat een woningbouwontwikkeling gerealiseerd worden. De locatie aan het 's-Molenaarspad bestaat uit de voormalige Asfaltcentrale, de voormalige Bakkerij Visser en locatie De Leeuw. De locaties van de Asfaltcentrale en Bakkerij Visser zijn in eigendom van de gemeente. Niersman heeft de percelen De Leeuw in eigendom gekregen. Deze 3 percelen bij elkaar vormen de ontwikkellocatie De Centrale. Daarnaast is een 3/25ste deel van een derde, welk aan de gemeente geleverd gaat worden. Niersman heeft het voornemen om op deze locatie 225 woningen te realiseren. Om die reden wenst Niersman de grond van de gemeente te kopen. Hiervoor is door Niersman een woningbouwplan opgesteld en een bieding voor de gemeentelijke percelen uitgebracht. Met Niersman wordt een koop- en ontwikkelingsovereenkomst gesloten.

Inleiding

Aan het 's-Molenaarspad in Alphen aan den Rijn gaat een woningbouwontwikkeling gerealiseerd worden. De locatie aan het 's-Molenaarspad bestaat uit de voormalige Asfaltcentrale, de voormalige Bakkerij Visser en locatie De Leeuw. De locaties van de Asfaltcentrale en Bakkerij Visser zijn in eigendom van de gemeente. Niersman Projectontwikkeling heeft de percelen De Leeuw in eigendom gekregen. Deze 3 percelen bij elkaar vormen de ontwikkellocatie De Centrale. Daarnaast is een 3/25ste deel van een derde, welk aan de gemeente geleverd gaat worden. Niersman Projectontwikkeling heeft het voornemen om op deze locatie 225 woningen te realiseren. Om die reden wenst Niersman de grond van de gemeente te kopen. Hiervoor is door Niersman een woningbouwplan opgesteld en een bieding voor de gemeentelijke percelen uitgebracht. Met Niersman is in 2021 intentieovereenkomst en een vaststellingsovereenkomst gesloten. Als vervolg

daarop wensen partijen een koop- en ontwikkelingsovereenkomst te sluiten. Op deze locatie gaan 225 woningen gerealiseerd worden. Het woningprogramma bestaat uit minimaal 35% sociale huurwoningen, minimaal 20% middeldure huurwoningen, minimaal 20% betaalbare koopwoningen en maximaal 25% vrije sector koopwoningen. Een voorwaarde van de Provincie Zuid-Holland om hun medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van deze locatie is, dat het woningprogramma voor een groot percentage uit betaalbare woningen bestaat. Met de hierboven genoemde percentages wordt aan de voorwaarde van de Provincie Zuid-Holland voldaan. In de afgelopen periode hebben de gemeente Alphen aan den Rijn en Niersman gesprekken gevoerd over het ontwerp. Dat heeft geleid tot een ontwerp met bijbehorende randvoorwaarden en afspraken waarover overeenstemming is bereikt.

De gemeente op 2 november 2022 naar aanleiding van het zogenaamde Didam-arrest (Hoge Raad op 26 november 2021 een arrest heeft gewezen (ECLI:NL:HR:2021:1778) van de Hoge Raad een officiële kennisgeving heeft gedaan van de voorgenomen verkoop van de Bouwrijpe Percelen door de Gemeente aan Niersman en binnen de in de publicatie voorgeschreven termijn van 20 dagen daar geen reactie van derden op is gekomen, zodat Partijen er gerechtvaardigd van uit kunnen gaan dat er geen andere serieuze gegadigde voor deze gronden is.

Argumenten

Het projectgebied De Centrale omvat de ontwikkeling van 225 woningen waarvan minimaal 75% in de categorie betaalbaar is, met tenminste 35% als sociale huurwoning en 20% in het middeldure segment. Het plan levert daarmee een goede bijdrage aan de woningbouwopgave in Alphen aan den Rijn.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Er is sprake van een toenemende druk op de woningmarkt. De herontwikkeling van de locatie De Centrale is een ontwikkeling die een aanzienlijke bijdrage levert aan het op gewenst niveau krijgen van de woningvoorraad binnen de gemeente Alphen aan den Rijn. Op deze locatie worden 225 woningen gerealiseerd, voor minimaal 75% in de categorie betaalbaar.

Kader

- Beheersverordening Buitengebied Alphen West 2018
- Beheersverordening Heimanswetering 2018
- Regio Holland Rijnland – Regionale Woon Agenda 2017
- Doelgroepenverordening Alphen aan den Rijn 2022
- Besluit 267568 Onorthodoxe maatregelen om woningbouwproductie te verhogen
- Besluit 297271 Opstarten van de wijziging van het bestemmingsplan Alphen Stad en de aanbesteding van een aantal toekomstige woningbouwlocaties
- Motie “mogelijkheden voor binnenstedelijke woningbouw” 28 mei 2020
- Intentieovereenkomst met Niersman Projectontwikkeling 2 B.V. d.d. 27 januari 2021
- Vaststellingsovereenkomst met Niersman Projectontwikkeling 2 B.V. d.d. 16 februari 2021
- Publicatie voornemen tot verkoop percelen d.d. 02-11-2022
- Besluit 3372487 Vaststellen grondexploitatie 's Molenaarspad Noord (Asfaltcentrale)

Duurzaamheid

Door gemeente Alphen aan den Rijn en Niersman worden duurzaamheidsambities voor de totaalontwikkeling aan het 's Molenaarspad nagestreefd. Niersman is voornemens om voor deze

woningbouwlocatie vooruitstrevende duurzaamheidsmaatregelen te nemen, zoals groene gevels, verhoogd groen maaiveld (op het dak) en zal de haalbaarheid hiervan onderzoeken.

Participatie

Samen met Niersman en de gemeente zijn in de periode tussen 2020 en 2022 informatie avonden voor bewoners georganiseerd. De laatste informatieavond voor bewoners is gehouden in november 2024. In oktober 2024 is een informatiemarkt voor (raadsleden) georganiseerd.

Financiële consequenties

De met de verkoop te realiseren opbrengst is conform de in de grondexploitatie 's-Molenaarspad Noord (Asfaltcentrale) opgenomen raming en borgt het verwachte resultaat van deze grondexploitatie.

Realisatie

Nadat de koop- en ontwikkelingsovereenkomst door beide partijen is ondertekend, kan het proces van bouw- en woonrijpmaken technisch worden voorbereid en de planologische procedure verder in procedure gebracht worden. De gronduitgifte is voorzien vanaf 2026. Het plan zal gefaseerd worden gerealiseerd.

Bijlage(n):

- Koopovereenkomst inclusief bijlagen