

Besluitformulier

Ruimte

Zaaknummer : 3636376 Datum : 24 juni 2025	Opsteller : P. Klompen
Onderwerp: Aankoop Zaagmolenweg 6 – 8a (bedrijfspand Auto Make-Up B.V.) te Alphen aan den Rijn	
Besluit: 1. De koopovereenkomst met Auto Make-Up B.V. aan te gaan inzake de aankoop van de locatie Zaagmolenweg 6 en 8a te Alphen aan den Rijn (bedrijfspand Auto Make-Up B.V.) voor een vast bedrag van € 810.000,- kosten koper, één en ander volgens de door verkoper reeds ondertekende koopovereenkomst, zie bijgevoegd. 2. De reeds lopende huurovereenkomst door te laten lopen tot eind dit jaar en telkens met een jaar tot verlengen totdat de gemeente over de locatie wenst te beschikken. 3. Wethouder van As te mandateren om de koopovereenkomst namens het college aan te gaan en conform bijgevoegde volmacht tot ondertekening van de koopovereenkomst over te gaan.	

Publiekssamenvatting

Voor de ontwikkeling van de Gnephhoek heeft de gemeente een gemeentelijk voorkeursrecht op het gebied 'Gnephhoek' gevestigd. Eigenaren die binnen dat gebied hun percelen willen verkopen dienen die als eerste aan de gemeente aan te bieden. De eigenaar van een bedrijfspand in de Gnephhoek heeft bij de gemeente aangekondigd zijn bedrijfspand te willen verkopen. De gemeente heeft onderhandelingen over de aankoop van de betreffende locatie gevoerd en minnelijke overeenstemming bereikt. De locatie is benodigd voor de toekomstige herontwikkeling van het gebied 'Gnephhoek'.

Inleiding

De gemeente is voornemens de Gnephhoek te ontwikkelen naar een gebied met ruimte voor 5500 woningen en nieuwe natuur.

Om de regie over de herontwikkeling in het gebied in eigen hand te houden, heeft het college van burgemeester en wethouders op 28 augustus 2023 besloten het voorkeursrecht op basis van de toen geldende Wet voorkeursrecht gemeenten op het gebied 'Gnephhoek' te vestigen. Op 23 november 2023 is het voorkeursrecht bestendigd bij besluit van de gemeenteraad.

De eigenaar van het bedrijfspand aan Zaagmolenweg 6 en 8a te Alphen aan den Rijn heeft bij de gemeente aangekondigd zijn bedrijfspand (hierna ook: 'de locatie') te willen verkopen. De gemeente heeft onderhandelingen over de aankoop van de betreffende locatie gevoerd en minnelijke overeenstemming bereikt. Het college van B&W heeft besloten de koopovereenkomst te ondertekenen en tot aankoop over te gaan. Aankoop van deze locatie draagt bij aan het realiseren van project Gnephhoek, aangezien de locatie onderdeel uitmaakt van het plangebied.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met ontwikkeling van de Gnephhoek wordt een voorbeeldig plan uitgewerkt, dat laat zien hoe een aantal grote maatschappelijke opgaven –zoals de woningbouwopgave, klimaat, energie, ecologie en biodiversiteit– in samenhang met elkaar worden ontwikkeld. Op dusdanige wijze dat er een perspectief ontstaat voor zowel het landschap als de stad. Ontwikkeling van de Gnephhoek draagt bij aan programma 2 “Wonen” en 3 “Duurzaam” uit de programmabegroting.

Met de aankoop van de locatie komt de realisatie van de Gnephhoek een stap dichterbij.

Kader

- Collegebesluit (3188033) Besluit voorlopige vestiging voorkeursrecht locatie Gnephhoek d.d 28 augustus 2023;
- Raadsbesluit (3174224) Besluit tot vaststelling contourenplan ‘Gnephhoek’ d.d 12 oktober 2023;
- Raadsbesluit (3188033) Besluit definitieve vestiging voorkeursrecht locatie Gnephhoek d.d 23 november 2023;
- Raadsbesluit (3384371) vaststellen en openen grondexploitatie ‘Gnephhoek’ d.d. 9 juli 2024.

Argumenten

Argumenten bij beslispunt 1

De gemeente heeft samen met de samenwerkende projectontwikkelaars de beschikkingsmacht over een groot deel van het plangebied. Nog niet alle voor de herontwikkeling benodigde gronden zijn echter eigendom van de gemeente of de samenwerkende projectontwikkelaars. De gemeente tracht ook deze gronden te verwerven.

De locatie Zaagmolenweg 6 en 8A maakt onderdeel uit dan het plan voor de Gnephhoek.

De gemeente heeft nu de mogelijkheid om de locatie Zaagmolenweg 6 en 8A aan te kopen.

De eigenaar heeft de locatie aangeboden onder de werking van het gevestigde voorkeursrecht. Nu niet overgaan tot aankoop heeft als consequentie dat de huidige eigenaar zijn eigendom gedurende drie jaar niet meer aan de gemeente hoeft aan te bieden en vrij is om tot verkoop aan een willekeurige derde over te gaan. Bij een verkoop aan een andere partij dan de gemeente verliest de gemeente de regie en komt er mogelijk een andere partij.

Deze aankoop draagt bij aan het tot stand komen van de realisatie van de ontwikkeling van de Gnephhoek.

Argument bij beslispunt 2

De gemeente koopt een bedrijfspand aan dat reeds grotendeels verhuurd is. Dit betekent dat de gemeente huuropbrengsten ontvangt tot mogelijk het moment dat de locatie nodig is voor de herontwikkeling.

De vigerende huurovereenkomst heeft een looptijd van 1 jaar en kan telkens met 1 jaar worden verlengd. De gemeente kan dus op korte termijn de huurovereenkomst opzeggen, waarmee zij snel over het bedrijfspand kan beschikken.

De gemeente zal de lopende huurovereenkomst, welke jaarlijks opzegbaar is, overnemen. Het huidige gebruik van de locatie, te weten als auto–herstel/garagebedrijf en opslagruimte met

bijbehorende voorzieningen, wordt dan ook voortgezet tot het moment dat de gemeente de locatie nodig heeft voor de beoogde herontwikkeling.

Participatie

Niet van toepassing.

Financiële consequenties

Het aankoopbedrag past binnen de getaxeerde waarde en in de grondexploitatie gereserveerde bedrag.

De aankoopkosten worden ten laste gebracht van de door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie van de Gnephoeek.

De jaarlijkse huuropbrengsten worden als inkomsten op de vastgestelde grondexploitatie geboekt.

Realisatie

De overdracht van de locatie c.q. juridische levering is gepland op 30 januari 2026. De eigenaar heeft tot die tijd de gelegenheid de verhuizing te regelen. Ook behoeft de gemeente gezien de planvorming op dit moment nog niet over de locatie te beschikken.

Bijlage(n):

- Definitieve koopovereenkomst
- Volmacht Wethouder Van As