

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: Z22-036936 D23-413172
Voorstel van: college van burgemeester en wethouders
Behandelend ambtenaar: G. Stienen/ M. Mombarg
540 46 93/540 49 23
g.stienen@amstelveen.nl/m.mombarg@amstelveen.nl
Stedelijke Ontwikkeling
Datum: 19 december 2023
Portefeuillehouder: wethouder Floor Gordon

Onderwerp
Grondexploitatie Krijgsman parkeren.

Raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Ten behoeve van de uitvoering van het project Krijgsman Parkeren de grondexploitatie "Krijgsman Parkeren" vast te stellen met een verwacht resultaat op eindwaarde van € 36.572,- positief (31 december 2024) en een startwaarde van € 39.134,- positief (31 december 2023) zoals toegelicht in Bijlage 1 bij dit voorstel.
2. Voor de grondexploitatie Krijgsman Parkeren het krediet voor uitvoering van de grondexploitatie ter hoogte van € 253.938,- aan kosten vast te stellen (geïndexeerd naar 31 december 2024).
3. De kosten te dekken uit de begrote grondopbrengsten van € 292.900,- (geïndexeerd naar 31 december 2024).
4. Kennis te nemen van de benodigde weerstandscapaciteit van de grondexploitatie Krijgsman Parkeren (risicoprofiel) van € 34.426,- nadelig.
5. Bovenstaande besluitpunten met bijbehorende balansmutaties, en consequenties voor de Vennootschapsbelasting (VpB), te verwerken in de lopende begroting 2024 en verder.

Samenvatting

De gemeente Amstelveen heeft voor het kantoorgebouw aan de Krijgsman 1 tot en met 25 te Amstelveen in het bestemmingsplan 'Amstelveen Zuid-Oost 2015' medewerking verleend aan de omzetting van de bestemming Bedrijf (met een percentage van max 70% administratieve ruimten tot een max van 2.000 m² bruto vloeroppervlakte (bvo)) naar Kantoor. Vanwege de hogere parkeernormen voor de bestemming Kantoor was de bestaande parkeervoorziening op eigen terrein niet meer toereikend. Het tekort aan parkeerplaatsen is destijds opgevangen door de realisatie van een tijdelijk parkeerterrein op een naastgelegen perceel van een derde. Dit betreft een uitgeefbaar perceel met een directe bouwtitel voor een gemengde kantoor en bedrijfsbestemming. Daarom kan het parkeerterrein hier niet blijven liggen en is er een structurele oplossing nodig voor deze parkeerbehoefte.

De gemeente is in overleg getreden met de eigenaar van het kantoorgebouw, Rijsterborgh Vastgoed BV, en heeft geconcludeerd dat het aanwenden van de tegenover het kantoorgebouw aan de Krijgsman gelegen groene eilanden de beste optie is om de



parkeerbehoefte op te lossen. Door het aftoppen van de daar gelegen grasheuvels, kan daarop een parkeervoorziening van 135 parkeerplaatsen worden ingepast, zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de groene beleving van de omgeving. Er is een inpassingsontwerp gemaakt dat is opgesteld door de oorspronkelijke ontwerper van dit gedeelte van het openbaar gebied bij de Krijgsman.

De eigenaar van het kantoorgebouw voert de aanleg van de parkeervoorziening voor eigen rekening en risico uit en zal de parkeerplaatsen zelf exploiteren, beheren en onderhouden. De gemeente is voornemens om ten behoeve van het realiseren van dit parkeerterrein een recht van opstal te vestigen ten behoeve van een parkeerterrein bestaande uit 135 maaiveldparkeerplaatsen met bijbehorende voorzieningen en een gebruiksovereenkomst aan te gaan voor het beheren van het direct aangrenzende openbaar gebied.

Doel

Een definitieve parkeeroplossing realiseren voor het kantoorpand aan de Krijgsman 1-25.

Prestatie

Met het vaststellen van de grondexploitatie is er een financieel kader waarbinnen kosten kunnen worden gemaakt en opbrengsten kunnen worden gerealiseerd. Met dit besluit kan worden gestart met de uitvoeringsfase van het project.

Voorgeschiedenis en context

De gemeente Amstelveen heeft voor het kantoorgebouw aan de Krijgsman 1 tot en met 25 te Amstelveen in het bestemmingsplan 'Amstelveen Zuid-Oost 2015' medewerking verleend aan de omzetting van de bestemming Bedrijf (met een percentage van max 70% administratieve ruimten tot een max van 2000 m² bvo) naar Kantoor. Vanwege de hogere parkeernormen voor de bestemming Kantoor was de bestaande parkeervoorziening op eigen terrein niet meer toereikend. Het tekort aan parkeerplaatsen is destijds opgevangen door de realisatie van een tijdelijk parkeerterrein op een naastgelegen perceel van een derde. Dit betreft een uitgeefbaar perceel met een directe bouwtitel voor een gemengde kantoor en bedrijfsbestemming. Daarom kan het parkeerterrein hier niet blijven liggen en is er een structurele oplossing nodig voor deze parkeerbehoefte.

Het college heeft in overleg met de eigenaar van het kantoorgebouw, Rijsterborgh Vastgoed BV, gezocht naar een geschikte locatie. Op het eigen terrein bij het kantoor kan de parkeerbehoefte niet meer worden ingepast. Het college heeft diverse mogelijkheden in de directe omgeving van het kantoorgebouw onderzocht, waaronder de mogelijkheid tot het uitbreiden van het in de nabijheid gelegen carpoolparkeerterrein. Dat biedt echter geen ruimte om voldoende parkeerplaatsen aan te leggen. Uiteindelijk is het aanwenden van de tegenover het kantoorgebouw aan de Krijgsman gelegen groene eilanden als beste optie naar voren gekomen. Door het aftoppen van de daar gelegen grasheuvels, kan daarop een parkeervoorziening van 135 parkeerplaatsen worden ingepast, zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de groene beleving van de omgeving. Er is een inpassingsontwerp gemaakt dat is opgesteld door de oorspronkelijke ontwerper van dit gedeelte van het openbaar gebied bij de Krijgsman.

Het is de bedoeling dat de eigenaar van het kantoorgebouw de aanleg van de parkeervoorziening voor eigen rekening en risico uitvoert en daarna de parkeerplaatsen zelf zal exploiteren, beheren en onderhouden. Er zal een slagboom worden aangebracht bij de in- en uitrit van het terrein en de parkeerplaatsen mogen alleen ter beschikking worden gesteld aan de huurders en bezoekers van het kantoorgebouw Krijgsman 1 tot en met 25. Vanwege de nieuwe inrichting zullen de eilanden minder makkelijk te bereiken zijn voor de gemeente voor het plegen van onderhoud aan de groene inrichting van het openbaar



gebied. Dat beheer en onderhoud zal ook voor eigen rekening worden verzorgd door de eigenaar van het kantoorgebouw.

De beoogde locatie grenst niet direct aan het perceel van het kantoorgebouw Krijgsman 1 tot en met 25 en de parkeervoorziening wordt ingepast in een speciaal voor de bedrijvenlocatie Krijgsman ontworpen groenvoorziening. Daarom ligt het voor de gemeente niet voor de hand om de ondergrond van het parkeerterrein te verkopen in volle eigendom, maar wordt er in dit geval gekozen voor een recht van opstal ten behoeve van het in eigendom hebben van de parkeervoorziening door de eigenaar van het kantoorgebouw. Voor het in beheer en onderhoud geven van het omringende openbaar gebied is een gebruiksovereenkomst het meest geschikt. Voor het recht van opstal dient aan de gemeente een eenmalige retributie te worden betaald, die is bepaald op basis van een onafhankelijke taxatie.

Het college is voornemens om ten behoeve van het realiseren van dit parkeerterrein een recht van opstal te vestigen op de percelen gelegen tegenover Krijgsman 1 tot en met 25 te Amstelveen, kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie W, nummers 1031 en 629 (beide gedeeltelijk) met een gezamenlijke grootte van circa 3.841 m², ten behoeve van een parkeerterrein bestaande uit 135 maaiveldparkeerplaatsen met bijbehorende voorzieningen, waaronder de toegangsweg met slagboom/inritvoorziening.

Op basis van de hierna genoemde uitgangspunten zal een opstalovereenkomst worden aangegaan met de eigenaar van het kantoorgebouw aan de Krijgsman 1 tot en met 25:

- a. Partijen hebben overeenstemming bereikt over een retributie, die gebaseerd is op een onafhankelijke taxatie. De wederpartij betaalt deze retributie in één keer bij de vestiging van het opstalrecht.
- b. Het beheer en onderhoud van het parkeerterrein omringende openbaar gebied, bestaande uit onder andere groen, wandelpaden en beschoeiing, wordt op verzoek van de wederpartij bij haar ondergebracht. Partijen sluiten hiertoe in mandaat een gebruiksovereenkomst. Het beheer en onderhoud van het water wordt door Waternet uitgevoerd.
- c. Het opstalrecht wordt voor onbepaalde tijd gevestigd, doch alleen voor de tijd dat het gebruik als parkeervoorziening benodigd is voor het huidige kantoorgebouw aan de Krijgsman 1 tot en met 25. Het parkeerterrein kan derhalve alleen ter beschikking worden gesteld aan huurders/gebruikers/bezoekers van de kantoorlocatie. Het is niet toegestaan om het parkeerterrein aan te wenden voor andere doeleinden.
- d. Na het sluiten van de opstalovereenkomst betaalt de wederpartij een vergoeding aan de gemeente om de ambtelijke kosten voor het opstellen van de opstalovereenkomst, gebruiksovereenkomst en de ruimtelijke procedure te dekken. Dit bedrag vervalt aan de gemeente, indien de omgevingsvergunning niet wordt verleend of als de wederpartij het opstalrecht alsnog niet wenst te vestigen. Bij vestiging van het opstalrecht wordt het bedrag verrekend met de retributie.
- e. De wederpartij vraagt een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan 'Amstelveen Zuid-Oost 2015' aan om de realisatie van het parkeerterrein mogelijk te maken.
- f. De gemeente kan het recht van opstal opzeggen, indien het parkeerterrein niet meer benodigd is als parkeervoorziening voor de huidige kantoorlocatie aan Krijgsman 1 tot en met 25 of indien de eigenaar van de kantoorlocatie besluit tot herontwikkeling c.q. sloop/nieuwbouw van de huidige kantoorlocatie.
- g. De gemeente kan het recht van opstal opzeggen, indien de gemeente de percelen om redenen van algemeen belang wenst te ontwikkelen c.q. om redenen van algemeen



belang de bestemming van de percelen wenst te wijzigen. Indien om redenen van algemeen belang een andere invulling van de percelen benodigd is, dient een alternatieve parkeeroplossing te zijn gevonden alvorens het opstalrecht wordt opgezegd.

- h. De wederpartij kan het recht van opstal niet opzeggen zo lang het parkeerterrein benodigd is voor de parkeerbehoefte van de kantoorbestemming van Krijgsman 1 tot en met 25.
- i. Bij een beëindiging van het recht van opstal binnen 25 jaar om redenen bij de gemeente gelegen, moet de wederpartij de opstallen voor eigen rekening verwijderen, tenzij de gemeente anders bepaalt. De gemeente is in dat geval de restwaarde van de opstallen verschuldigd.
- j. Bij beëindiging van het recht van opstal binnen 25 jaar om redenen bij de opstalhouder gelegen of bij de beëindiging van het opstalrecht na 25 jaar, moet opstalhouder de opstallen voor eigen rekening verwijderen, zonder dat daarvoor een vergoeding wordt betaald door de gemeente, tenzij de gemeente anders bepaalt.

Het college heeft met de voorgenomen uitgifte in opstal een structurele oplossing gevonden voor het tekort aan parkeerplaatsen bij het kantoorgebouw aan de Krijgsman 1 tot en met 25. Dit betreft een voorgenomen uitgifte waarbij op grond van goede argumenten geen mededinging is geboden. Om uitvoering te kunnen geven aan dit voornemen, heeft het college in het kader van het Didam-arrest vooraf een kennisgeving gepubliceerd.

In Bijlage 1 bij dit voorstel is een nadere toelichting te vinden op de grondexploitatie.

Uw raad wordt voorgesteld om de grondexploitatie inclusief de voorgestelde verwerking vast te stellen zoals opgenomen in de voorgestelde besluitpunten.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

- 1. Met vaststelling van de grondexploitatie worden de uitvoeringskredieten voor het project verstrekt. De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om financiële middelen beschikbaar te stellen (het budgetrecht). Vaststelling van de grondexploitatie is nodig om de voor de beoogde ontwikkeling geraamde kosten en opbrengsten te kunnen realiseren. Het projectteam kan niet van start met de uitvoeringswerkzaamheden voordat de raad de grondexploitatie heeft vastgesteld.
- 2. Het reeds verstrekte voorbereidingskrediet gaat over in een uitvoeringskrediet
In een eerder stadium is een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld, via het besluit over de actualisering grondexploitaties op 24 mei 2023. De gerealiseerde kosten op grond van dit krediet, gaan één op één over in de nieuw vast te stellen grondexploitatie.
- 3. Voor het project is een risicoanalyse uitgevoerd
De risico's zijn weergegeven in de bijlage 1 bij dit voorstel: 'Notitie toelichting grondexploitatie Krijgsman parkeren'.
- 4. De besluiten die volgen uit dit raadsvoorstel worden meegenomen in de eerstvolgende begrotingswijziging
Na vaststelling door de gemeenteraad worden de consequenties verwerkt in de begroting inclusief de gevolgen voor de toekomstige vennootschapsbelastinglasten.



n.v.t.

Participatie

n.v.t.

Kanttekeningen en risico's

n.v.t.

Financiën

De grondexploitatie kent een positief saldo op eindwaarde van € 36.572,- per 31 december 2024. De benodigde weerstandscapaciteit (risicoanalyse) is bepaald op € 34.426,- negatief.

Voor de inhoudelijke toelichting op de grondexploitatie wordt u verwezen naar bijlage 1 bij dit voorstel.

De grondexploitatie is opgesteld op basis van de actuele marktinzichten en prognoses. Via de reguliere planning en control cyclus zal gerapporteerd worden over mogelijke afwijkingen die volgen uit periodieke grondexploitatie actualisaties.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

De eigenaar van het kantoorgebouw aan de Krijgsman 1 tot en met 25 zal op de hoogte worden gebracht van het genomen besluit. Nadat de grondexploitatie is vastgesteld en de ruimtelijke procedure is afgerond, kan de grond worden uitgegeven en worden gestart met de uitvoeringsfase van het project.

Evaluatie

n.v.t.

Duurzaamheidsaspecten

n.v.t.

Bijlagen

Bijlage 1 – Toelichting Raadsvoorstel grondexploitatie Krijgsman parkeren

Bijlage 2 – Plan Krijgsman parkeren

De secretaris,

Bert Winthorst

De voorzitter,

Tjapko Poppens

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.