Raadsvoorstel
Openbaar

Onderwerp
Aankoop perceel grond met opstal Wijchenseweg 4, Nijmegen.

Opsteller	Herman Bouman	**Collegebesluit**	14 maart 2023
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	**Behandeldatum Raad**	12 juli 2023
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	**Status**	Openbaar

Samenvatting
Door het college, bestendigd door de raad, is eind 2021 een voorkeursrecht gevestigd op een perceel grond met opstal, eigendom van De Staat gelegen aan de Wijchenseweg 4 te Nijmegen. De gemeente wenst dit perceel in te zetten voor compensatiedoeleinden voor Winkelsteeg, meer speciaal voor het uitplaatsen van het bedrijf Antargaz. Antargaz is een handelsonderneming in gas en aanverwante producten en is gevestigd op twee locaties aan de Roggeweg in Nijmegen.
De Staat heeft een aanbod tot koop gedaan voor het perceel aan de Wijchenseweg. Het perceel heeft voorlopige kadastrale grenzen en een voorlopige oppervlakte van 11.742 m². Het perceel heeft op basis van de aldaar geldende beheersverordening de bestemming “Bedrijf”. Het perceel is voor een klein deel bebouwd met kantoor- en kantineruimte(n) en een loods. De locatie is in het verleden gebruikt als steunpunt van Rijkswaterstaat. Het terrein is deels verhard met asfalt (incl. toegangsweg) en deels onverhard. Het onverharde terreindeel is begroeid met opgaande bomen/ bos, enkele fruitbomen, gazon en borders. Voor de aankoop zijn geen middelen in een planexploitatie gelabeld. Verwerving kan derhalve slechts plaatsvinden als strategische aankoop en conform Nota Grondbeleid behoeft een dergelijke transactie een besluit van uw raad tot instemming met de transactie en het beschikbaar stellen van de benodigde geldmiddelen alvorens het college tot aankoop kan overgaan.

Voorstel
1. In te stemmen met de aankoop en het beschikbaar stellen van de daarvoor benodigde geldmiddelen, overeenkomstig de Nota Grondbeleid op het punt van strategische aankopen.

Aanleiding
Door het college, bestendigd door uw raad, is eind 2021 een voorkeursrecht gevestigd op een perceel grond met opstal, eigendom van De Staat gelegen aan de Wijchenseweg 4 te Nijmegen. Het college wenst dit perceel in te zetten voor compensatiedoeleinden voor Winkelsteeg, meer speciaal voor het uitplaatsen van het bedrijf Antargaz. Antargaz is een handelsonderneming in gas en aanverwante producten en is gevestigd op twee locaties aan de Roggeweg in Nijmegen.
De Staat heeft een aanbod tot koop gedaan voor het perceel aan de Wijchenseweg. Het perceel heeft voorlopige kadastrale grenzen en een voorlopige oppervlakte van 11.742 m². Het perceel heeft op basis van de aldaar geldende beheersverordening de bestemming “Bedrijf”. Het perceel is voor een klein deel bebouwd met kantoor- en kantineruimte(n) en een loods. De locatie is in het verleden gebruikt als steunpunt van Rijkswaterstaat. Het terrein is deels verhard met asfalt (incl. toegangsweg) en deels onverhard. Het onverharde terreindeel is begroeid met opgaande bomen/ bos, enkele fruitbomen, gazon en borders.

Opgesteld door Herman Bouman, 065151, h.bouman@nijmegen.nl

Voor de aankoop zijn geen middelen in een planexploitatie gelabeld. Verwerving kan derhalve slechts plaatsvinden als strategische aankoop en conform Nota Grondbeleid behoeft een dergelijke transactie een besluit van de raad tot instemming met de transactie en het beschikbaar stellen van de benodigde geldmiddelen alvorens ons college tot aankoop kan overgaan.

Beoogde impact
Bij de ontwikkeling van het gebied Winkelsteeg staat de realisatie van een groot aantal (betaalbare) woningen centraal. Teneinde deze woningen zonder belemmering te kunnen realiseren zal de externe risico-hindercontour van het energieleverende bedrijf Antargaz moeten worden weggenomen. Beoogd is de contour van Antargaz weg te nemen door uitplaatsing. Antargaz lijkt in principe bereid daaraan medewerking te verlenen. Verdere verkenning van ins en outs in ruimtelijk-technische, financieel en juridisch zin zal nodig zijn om tot een deal te kunnen komen.
Verwerving lijkt het college ondanks het nog ontbreken van een deal met Antargaz zeer gewenst om daarmee de hiervoor genoemde mogelijkheid van uitplaatsing te kunnen realiseren die qua oppervlakte, belendingen en afstand tot doorgaande wegen bijzonder geschikt lijkt.
Wij veronderstellen dat het terrein, ingeval geen verplaatsing van Antargaz naar deze locatie haalbaar blijkt, voldoende courant is om voor een ander doel te worden ingezet.

De aankooponderhandelingen met het Rijksvastgoedbedrijf (RVB), op basis van extern taxatierapport, aanvullend onderzoek naar de kwaliteit van het asfalt en fundatielagen zijn inmiddels afgerond. De voorwaarden en condities van de aankoop zijn met RVB besproken en hebben geleid tot bijgaande koopovereenkomst.

De plaats van dit voorstel in de Doelenboom is genoemd onder:
Doel *1.2: We verbeteren de ruimtelijke kwaliteit van onze stad door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te ondersteunen dan wel zelf te initiëren en te (laten) realiseren om zo de ambities uit de Omgevingsvisie te kunnen realiseren.*
Activiteiten:

- *We kopen en verkopen gronden.*
- *We beheren tijdelijk gronden/opstallen.*
- *We vestigen voorkeursrecht.*

Argumenten
De aankoop geeft het college een goede mogelijkheid om Antargaz op korte afstand van hun huidige locatie uit te plaatsen op een perceel dat voor dat bedrijf zeer geschikt lijkt te zijn.

Kanttekeningen
Voor een bebouwd terrein met bestemming “Bedrijf” is de koopsom relatief laag. Deels is dit verklaarbaar door de beperkte bebouwingsmogelijkheden van 10% van het perceeloppervlak. De in het bestemmingsplan genoemde milieucategorie is 3.1 en de bouwhoogte bedraagt maximaal 11 meter. Of dat voor Antargaz werkbaar zal zijn, moet nader worden beoordeeld.

RVB heeft in de koopovereenkomst een verrekenbeding/ meerwaardeclausule opgenomen.
Het buiten toepassing laten van deze clausule is voor RVB geen optie. Het RVB wenst nadrukkelijk vast te houden aan deze, bij hen gebruikelijke, meerwaardebepaling. Voor RVB is er zonder deze clausule geen deal te maken. Acceptatie daarvan zal dus nodig zijn om de noodzakelijke voortgang en verplaatsingsperspectief voor Antargaz te behouden. Bij een planaanpassing zal deze clausule mogelijk kostenverhogend werken. De omvang van deze meerwaarde is vooraf niet te bepalen omdat deze afhankelijk is gesteld van toegenomen aanwendingsmogelijkheden (bebouwingsmogelijkheden, bouwhoogte, milieucontour etc.). Bij toekomstige uitgifte aan Antargaz kan, omdat het benodigde bebouwingspercentage voor Antargaz ook zeer gering is, de eventuele te verrekenen meerwaarde bij een planaanpassing meevallen.

Op dit moment is niet duidelijk of (een deel van) de bestaande bedrijfsbebouwing/ loods door Antargaz kan worden hergebruikt. Bij aankoop dient er rekening mee te worden gehouden dat eventuele meerkosten van sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing, verwijdering deel van de verhardingen, kosten planaanpassing en eventuele gevolgen uit Flora- en faunaonderzoek (bij sloop gebouwen en bomenkap) naast de meerwaardeclausule kostenverhogend werken. Gelet op de relatief lage gemiddelde verwervingsprijs zijn deze kosten naar verwachting goeddeels op te vangen/ te verantwoorden.

Financiën
Het onderhavige perceel is niet opgenomen in de grondexploitatie Winkelsteeg (G650-660) zoals deze door uw raad op 24 november 2021 is vastgesteld.
Deze aankoop valt daarmee onder de strategische aankopen. In de Nota Grondbeleid en het BBV is bepaald dat strategische gronden of panden via de balans (materiële vaste activa) worden verantwoord.
De naast de koopsom mogelijk noodzakelijkerwijs te maken kosten zoals hiervoor genoemd zullen worden verantwoord binnen de exploitatie Winkelsteeg zoals hiervoor genoemd en worden (deels) verhaald in de uitgifteprijs.

Vervolg
Na het raadsbesluit neemt ons college een besluit omtrent deze transactie met inachtneming van het raadsbesluit. Vervolgens wordt de overeenkomst ook van gemeentezijde ondertekend en voorgelegd aan de notaris voor levering.

Bijlagen
-koopovereenkomst
-situatietekening