

Raadsinformatiebrief

Onderwerp **Stand van zaken Staalindustrieweg**

Datum 14 december 2021

Afzender K. Jongmans

Tel.nr. 078-7706004

Emailadres Cwm.jongmans@alblaserdam.nl

Geachte raad,

Bijgevoegd stuk wordt u ter kennisname toegezonden.

Het betreft informatie waarvan het nuttig gevonden wordt dat u ervan op de hoogte bent, dan wel de toezending van een door het college of een lid van het college in commissie of raad toegezegd stuk.

Met deze Raadsinformatiebrief wordt u geïnformeerd over de stand van zaken rondom de realisatie van het bedrijventerrein op het voormalige woonwagencentrum aan de Staalindustrieweg.

Grondexploitatie

Het voormalige woonwagencentrum aan de Staalindustrieweg heeft voor een deel de bestemming bedrijventerrein. Nu de woonwagens weg zijn, wordt het conform het bestemmingsplan ingericht als bedrijventerrein. Ten behoeve van deze verandering is er een inrichtingsontwerp opgesteld met een bijbehorende grondexploitatie.

Deze grondexploitatie is opgesteld en is in juni 2020 vastgesteld door het college waarna het is voorgelegd aan de gemeenteraad om de grondexploitatie Staalindustrieweg te openen.

Flora- en faunaonderzoek

Zodra het duidelijk wordt wanneer we gaan starten met de uitvoering van het bouwrijp maken wordt de voorbereide opdracht voor flora- en faunaonderzoek gegeven.

Op basis van de contouren van het te ontwikkelen gebied is er een kapvergunning aangevraagd en afgegeven. De bomen die verwijderd moeten worden voor de komst van het bedrijventerrein zullen in Q1 van 2022 verwijderd worden. Na het inrichten van het bedrijventerrein zal er een deel van de bomen terug geplant worden in de aan te leggen groenstroken.

Verkoop / verhuur percelen

Na het vaststellen van de grondexploitatie zijn eerst de mogelijkheden bekeken die betrekking hebben op de inrichting van het gebied. Omdat het een klein gebied betreft dat als bedrijventerrein moet gaan functioneren, is het van groot belang om aan de voorkant de opties te verkennen en voorbereid te zijn op de gesprekken die gaan volgen met toekomstige ondernemers, het Waterschap en Nutsbedrijven.

Aan de hand van de nieuwe inrichtingstekening hebben de eerste gesprekken met de ondernemers plaatsgevonden in Q2 van 2021. We hebben de ondernemers geïnformeerd over o.a. de grondprijs 2021 (aan de hand van de nieuwe taxatie), vergoedingen voor de bestaande loodsden, saneringen en inrichting van het gebied. Aansluitend hebben we geluisterd naar de verhalen van de ondernemers en de wensen die ze hebben om als ondernemer verder te kunnen op de nieuw in te richten locatie. Ook hebben de ondernemers aangegeven naar welke locatie hun voorkeur uitgaat. De vragen die aan ons gesteld zijn hebben we deels beantwoord en deels mee teruggenomen om te onderzoeken. De vragen en wensen die we niet direct konden beantwoorden hebben we intern onderzocht en daar een antwoord op geformuleerd, dat past bij de huidige situatie en eerder gemaakte afspraken. De ondernemers hebben in Q4 van 2021 een brief ontvangen waarin per persoon hun persoonlijke en algemene vragen zijn beantwoord. Het is nu aan de ondernemers om met deze informatie hun plan verder uit te werken en de gemeente te

laten weten of ze grond willen huren of kopen. In het geval van kopen is het aan de ondernemers hoeveel m2 grond ze willen kopen. In geval van huur gaat het om een perceel van 400 m2.

Sanering en sloop

Voordat het terrein ingericht kan worden als bedrijventerrein zal eerst een aantal sanerings- en sloopwerkzaamheden moeten plaatsvinden. De bestaande bergingen die achter de woonwagens stonden zijn in Q3 van 2020 vrijgemaakt van asbest en aansluitend gesloopt. De beperkte bodemsanering die nog uitgevoerd moet worden is verwerkt in het bestek en maakt onderdeel uit van het bouwrijp maken van het nieuwe bedrijventerrein.

Gebruik terrein door ondernemers

Het huidige terrein dat in 2019 verlaten is door de bewoners wordt door de ondernemers gebruikt. Het terrein wordt grondig aangepakt om tot bouwrijp maken over te kunnen gaan. Er wordt nu nog uitgegaan van een gefaseerde uitvoering van het bouwrijp maken. Er zijn veel vormen van vervuiling achtergebleven die op korte termijn opgeruimd dienen te worden door de ondernemers en misschien nog wel de gemeente. Een deel van ondernemers is inmiddels begonnen met het opruimen van het buitenterrein rondom de Nissenhutten.

Over deze opgaven worden met de huidige ondernemers goede afspraken gemaakt die worden vastgelegd, incl. consequenties van het niet volgens afspraak handelen.

Er zijn afspraken gemaakt dat de ondernemers hun opstallen mee kunnen verhuizen naar de nieuwe percelen en dat er door de ondernemers een omgevingsvergunning aangevraagd dient te worden voor deze opstallen.

Bouwrijp maken Bedrijventerrein

Het bouwrijp maken van het terrein stond gepland voor Q2 van 2021 en zou opgeleverd worden voor de zomervakantie van 2021. De voorbereidingen van het werk hebben door verschillende omstandigheden en Corona vertraging opgelopen. Voor het realiseren van een bedrijventerrein op deze locatie wordt er veel oppervlakte verhard en dient er watercompensatie plaats te vinden. De discussie met het Waterschap over de compensatie heeft veel tijd gekost en zijn we nu aan het afronden. Wat inhoudt dat we het eens zijn over waar deze compensatie gaat plaatsvinden en de uitwisseling van de laatste gegevens om een Waterkeur te kunnen ontvangen. Dit geeft ons toestemming om het terrein aan te leggen. Het bestek en de tekeningen zijn gereed om gedeeld te worden met de marktpartijen. Hierdoor kan in Q1 het werk aanbesteed worden en kunnen we begin Q3 het werk opleveren.

Tijdens de uitwerking van de inrichting van het terrein is er voor gekozen een standaard hekwerk te plaatsen rond alle percelen, zowel huur als koop. Door hiervoor te kiezen ontstaat er een uniforme uitstraling wat de beeldkwaliteit en aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein vergroot. Het realiseren van de watercompensatie en de keuze van een uniforme uitstraling van het bedrijventerrein geeft een geraamde kostenverhoging van 50.000 euro. Deze hogere kosten worden in de actualisatie van de GREX meegenomen.

Wel hangt dit proces van bouwrijp maken sterk af van de medewerking van de ondernemers, die ons moeten laten weten welk perceel ze willen gaan afnemen inclusief een concreet plan met bijbehorende Alcatelprocedure.

Voortgang werkzaamheden

Om de werkzaamheden snel en soepel te laten verlopen is er één keer per maand een projectteam overleg. Hierdoor houden we controle over de voortgang van de verschillende aspecten die we de aankomende tijd met elkaar moeten doorlopen.

Planning

- Ontvangen planvoorstel ondernemers febr. 2022
- Verwijderen bomen volgens kapvergunning febr. 2022
- Waterschap geeft waterkeur af febr. 2022
- Aanbesteden werkzaamheden maart 2022
- Start werkzaamheden aannemer april 2022
- Ondertekening contracten ondernemers en gemeente mei 2022
- Oplevering terrein augustus 2022
- Verhuizing eerste ondernemers augustus 2022

