

Voorstel

Datum vergadering: 29 september 2020
Datum B&W: 30 juni 2020

Portefeuillehouder: Dorien Zandvliet
Auteur: Herman Schnitker

Onderwerp:

Openstellen grondexploitatie Staalindustrieweg

Voorgesteld besluit:

1. De grondexploitatie Staalindustrieweg met behoud van het aanwezige groen open te stellen
2. De opgelegde geheimhouding op de bijlagen "Notitie grondexploitatie Staalindustrieweg" en "Jaarschijven GREX Staalindustrie" te bekrachtigen.
3. In te stemmen met bijgevoegde begrotingswijziging.

Inleiding

Inleiding en samenvatting

Op 28 november 2018 heeft de gemeenteraad ingestemd met de huisvesting van de zes bestaande bedrijven aan de Staalindustrieweg door middel van het aangaan een tijdelijke huurovereenkomst of verkoop van een bedrijfskavel. Aan de hand van dit besluit zijn de kosten inzichtelijk gemaakt om het terrein bouw- en woonrijp op te leveren en is het uitgifbaar oppervlak bepaald. In dit voorstel wordt de raad verzocht de grondexploitatie te openen een krediet te verlenen voor de uitvoering van de werkzaamheden van € 595.000 (zie bijlage 1)

Bestaande bedrijven

Op 24 september 2019 heeft de gemeenteraad ingestemd om met vier bestaande bedrijven een huurovereenkomst voor de duur van maximaal vier jaar aan te gaan. Met de twee andere bestaande bedrijven wordt om een koopovereenkomst aangegaan. De grond moeten bouw- en woonrijp gemaakt worden, dit houdt in dat de huidige aanwezige zaken gesloopt en verwijderd worden en ondergrondse infra en openbaar gebied wordt aangelegd. Om de bestaande bedrijfsactiviteiten voort te kunnen zetten, wordt gefaseerd verkaveld en bouw- en woonrijp gemaakt. Er is daardoor gedurende de werkzaamheden sprake van een tijdelijke inrichting.

Behoud groen en minder uitgifbaar oppervlak

Het college heeft gekozen om het aanwezige groen te behouden. Door deze keuze wordt het deel uitgifbaar oppervlak kleiner. Mocht dit deel van het aanwezige groen wel betrokken worden in het uit te geven oppervlak dan ligt de opbrengst ongeveer € 200.000 hoger, dit is inclusief de minder kosten van het bouw- en woonrijp en aanpassen bestemmingsplan. Voor de bepaling van het uitgifbaar oppervlak is er een voorlopig ontwerp gemaakt. (zie bijlage 3) In dit ontwerp is rekening gehouden met het behoud van de huidige groenstrook.

Milieutechnisch onderzoek

Het terrein is milieutechnisch onderzocht en er is op één locatie een bodemverontreiniging gevonden, dit wordt gelijk met alle andere werkzaamheden gesaneerd, zodat de grond schoon wordt opgeleverd aan huurder of koper.

Tijdelijke inrichting

Een aantal maatregelen zijn via het in de begroting voor 2020 vastgestelde voorbereidingskrediet al gestart vanwege het risico dat zich nieuwe woonwageneigenaren zouden vestigen. Een gebied is vanuit de projectorganisatie aangewezen waar de huidige bedrijven hun bedrijfsinventaris konden stallen. Op dit ogenblik wordt er actief gestuurd op het verwijderen van bedrijfsinventaris en/of het dichters bij elkaar zetten van inventaris om de sloopwerkzaamheden en fasering goed te kunnen uitvoeren. De tijdelijke inrichting bestaat uit;

- Plaatsing hekwerk
- Afbakening terrein
- Tijdelijke stroomvoorziening tbv de bedrijfsvoering

Handhaving

Richting de start van de werkzaamheden worden alle aanwezige zaken van de bestaande bedrijven verwijderd of dusdanig neer gezet dat er geen hinder ontstaat bij de uitvoering van de werkzaamheden en om verrommeling te voorkomen. Het opruimen en opschonen van het terrein is in de week van 15 juni 2020 gestart. Gebieden die opgeruimd zijn worden in de bouwhelmen gezet, waardoor terugplaatsen van handelswaar of andere goederen niet kan plaatsvinden.

Bouwrijp

Het bouwrijp maken van de locatie bestaat uit het verwijderen van de huidige aanwezige opstallen, infrastructuur en het saneren van de grond. Dit betreft onder andere:

- Sloop schuren en opstallen
- Verwijderen enkele bomen binnen de uitteefbaar oppervlak
- Opschonen van de locatie (opruimen (gestort) afval)
- Verwijderen ondergrondse infra
- Aanleg nieuwe ondergrondse infra
- Dempen van de huidige middensloot vallend binnen het uitteefbaar oppervlak
- Sanering van een kleine bodemvervuiling
- Explosievenonderzoek
- Archeologisch onderzoek
- Flora en fauna onderzoek
- Aanvraag kapvergunningen
- Overige onderzoeken

Woonrijp

Voor de inrichting van het terrein zijn de volgende werkzaamheden noodzakelijk:

- Aanleg ontsluitingsweg: Uitgangspunt in het ontwerp is dat de huidige ontsluiting aan de zijde van het fietspad gehandhaafd blijft. Dit is de meest efficiënte manier om de locatie in te delen en de opbrengsten te maximaliseren
- Watercompensatie: het plan moet voldoen aan het waterhuishoudkundige eisen van het Waterschap Rivierenland. In dit plan is een watergang opgenomen die in het uitteefbaar terrein valt. Deze watergang zal worden verplaatst binnen het plangebied en buiten de bedrijfsbestemming.

- Groen en verlichting: Binnen het plangebied ligt een bestemming groen. Deze wordt eenvoudig ingericht. Ook langs in het openbaar gebied worden bermen gerealiseerd en wordt verlichting aangebracht.
- Gezamenlijke beeldkwaliteit vastleggen. Om te zorgen dat het gebied een goede en aantrekkelijke uitstraling krijgt en behoud worden er afspraken over de beeldkwaliteit vast gelegd in samenspraak met de aankomende huurders en kopers.

Financiën en uitvoering

Na besluitvorming worden respectievelijk het voorlopige ontwerp (kavel indeling), definitieve ontwerp, bestek en bestektekeningen gemaakt. Na de aanbesteding wordt er gestart met de werkzaamheden. De koop- en huurovereenkomsten worden tegelijkertijd voorbereid en voor finaal akkoord aan het college aangeboden. Voor de locatie is een grond exploitatie opgesteld. (zie bijlagen 1 en 2)

Regeling met de bewoners

Op 24 september 2019 is door de gemeenteraad ingestemd met een aantal regelingen met de vier bedrijfseigenaren die een huurovereenkomst van vier jaar aangaan dat zij de keuze kunnen maken om de aansluitkosten voor te financieren. Zij betalen dit in 4 jaar terug, inclusief het geldende rentepercentage. Dit is in de overeenkomst met bewoners en in de GREX verwerkt.

Risico's

De risico's binnen deze grondexploitatie zijn zeer beperkt. Financieel zijn alle onderdelen van verhuur en verkoop goed in beeld. Alle afspraken met de huurders en kopers worden duidelijk en notarieel vastgelegd. Op technische uitvoerbaarheid zijn de risico's verwaarloosbaar. De grootste risico's zitten in de diverse procedures, zoals bestemmingsplan, kapvergunningen en resultaat onderzoeken.

- Eén van de huidige ondernemers trekt zich terug uit de huur of koop van een perceel. Mocht één van de ondernemers zich terug trekken dan wordt het perceel in de verkoop gezet. Ondernemer is dan verplicht, na aangegeven te hebben niet te willen huren of kopen, het terrein binnen een nader af te spreken billijke periode, te ontruimen en de bedrijfsvoering ergens anders voort te zetten. Hier wordt strikt op toegezien en zo nodig op gehandhaafd en ontruimd.
- Bezwaar op wijziging bestemmingsplan. Als het bestemmingsplan gewijzigd moet worden van groen naar bedrijventerrein kan daar bezwaar op komen vanuit de samenleving. Ook hierdoor ontstaat er vertraging van de uitvoering, verhuur en verkoop van de percelen.
- Lagere opbrengsten doordat het groen voor een groot deel blijft staan. De bandbreedte moet nog worden bepaald.
- Minder groen als gekozen wordt voor meer uit te geven bedrijventerrein. De bandbreedte moet nog worden bepaald.
- Door minder vraag kan de verkoop van vrij te verkopen kavels langer duren. Gezien er voldoende interesse is vanuit de samenleving is dit risico verwaarloosbaar.
- Flora en fauna onderzoek vereist meer inzet op dit gebied. Uit het flora en fauna onderzoek kan een element komen die extra zorg of tijd nodig heeft, waardoor er vertraging op de uitvoering ontstaat.
- Bezwaar op aanvraag kapvergunningen. Gezien de mogelijkheid van bezwaar bij het verlenen van de kapvergunning kan dit stagnatie geven in de uitvoering.
- Resultaat archeologisch onderzoek. Hoe onwaarschijnlijk kan er een uit het archeologisch onderzoek een resultaat komen waar we geen rekening mee hebben gehouden.
- Resultaat explosieve onderzoek. De waarden in het gebied geven geen groot risico aan, maar onderzoek moet dit nog bevestigen.
- Verslechterde economische situatie. Door de huidige corona crisis hebben veel ondernemers het zwaar, dit geldt ook voor enkele van de bestaande ondernemers. Op het terrein wordt op dit ogenblik meer opgeslagen dan normaal, dit wordt op een goede manier met betrokken

ondernemers besproken en aangepakt om zo de fasering en realisatie niet in de weg te staan of te liggen.

- Hoewel geen onderdeel van deze grondexploitatie is behoud van de beeldkwaliteit na oplevering een aandachtspunt. Het behoud van een kwalitatief goed bedrijventerrein is voor grote mate afhankelijk van aanspreekbaar zijn en gezamenlijke verantwoording van alle ondernemers, maar ook handhaving vanuit de Omgevingsdienst en/of gemeente. Maatregelen die hier aanvullende in kunnen bijdragen zijn parkeerverboden, een zelfde hekwerk, groen, mogelijke aanwezigheid depot gemeentewerf en dagelijks onderhoud openbare ruimte.

Beoogd effect

Het bedrijventerrein aan de Staalindustrieweg moet ontwikkeld worden als zodanig en gereed gemaakt voor uitgifte. Er is beoogd om de zes bestaande bedrijven te herhuisvesten op de locatie en de overige grond uit te geven. Het betreft twee concrete uitgiftes. Mogelijk één voor gemeentelijke doeleinden en een verplaatsing van een bestaand bedrijf in de omgeving.

Argumenten

1.1.1. Terrein geschikt maken voor bedrijventerrein

Het terrein is na vertrek van de woonwagens niet geschikt om gelijk als bedrijventerrein in te richten. Het verwijderen van opstallen en inrichten van de openbare ruimte is noodzakelijk om bedrijventerrein te verhuren en te verkopen.

1.1.2. Opbrengst door verkoop

Door het terrein te verkavelen, in te richten en te verkopen/verhuren wordt er een opbrengst gerealiseerd.

1.1.3. Behoud groen

Door te kiezen voor het behoud van het groen variant blijft dit gebied haar groene uitstraling houden en bevestigt het college haar lijn om groen zo veel mogelijk te behouden bij ontwikkelingen.

Kanttekeningen

2.1.1. Investering noodzakelijk

Om het terrein geschikt te maken voor verhuur en verkoop is een investering noodzakelijk.

2.1.2. Lagere opbrengst

Door voor de groene variant te kiezen is er een lagere opbrengst bij verkoop van de gronden.

Financiële informatie

zie bijlagen "Notitie grondexploitatie Staalindustrieweg" en "Jaarschijven Staalindustrieweg."

Uitvoering

De werkzaamheden worden gestart in het tweede kwartaal 2020 en worden afgerond in het derde kwartaal 2021. De verhuurperiode loopt van derde kwartaal 2021 t/m derde kwartaal 2025, waarna de gronden worden verkocht of met een marktconforme huur verder worden verhuurd.

Communicatie

Communicatie moet nog worden ingevuld met portefeuillehouder.

Eerdere besluitvorming

Op 28 november 2018 heeft de gemeenteraad ingestemd met de herhuisvesting van zes bestaande bedrijven aan de Staalindustrieweg door middel van het aangaan een tijdelijke huurovereenkomst of verkoop van een bedrijfskavel.

Bijlagen

1. Bijlage 1 Notitie grondexploitatie Staalindustrieweg
2. Bijlage 2 Jaarschijven grex Staalindustrieweg
3. Bijlage 3 Variant Groen behouden
4. Bijlage 4 Variant Groen verwijderen

CONCEPT RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Alblasserdam;

gelet op:
artikel 37 van het Reglement van Orde

B E S L U I T:

1. De grondexploitatie Staalindustrieweg met behoud van het aanwezige groen open te stellen
2. De opgelegde geheimhouding op de bijlagen "Notitie grondexploitatie Staalindustrieweg" en "Jaarschijven GREX Staalindustrie" te bekrachtigen.
3. In te stemmen met bijgevoegde begrotingswijziging.