

Raadsinformatiebrief

Onderwerp : Stand van zaken bedrijventerrein Staalindustrieweg
Aanleiding : Informerend
Datum : 2 januari 2025
Portefeuillehouder : R. Pardo Kruidenier
Schrijver : H. Schnitker

Geachte leden van de gemeenteraad,

U ontvangt deze raadsinformatiebrief om u te informeren over de stand van zaken van de bedrijventerrein Staalindustrieweg, die 29 september 2020 is opengesteld.

Na vertrek van de bewoners van de Staalindustrieweg is er gestart met het omvormen naar een bedrijventerrein en gesprekken gestart met de vijf geregistreerde en één niet geregistreerde ondernemer. De gesprekken zijn gevoerd op basis van het door de gemeenteraad vastgestelde kader op 24 september 2019. Door diverse langdurige periodes van vertraging (denk aan de COVID 19 periode en de BIBOB uitvraag) komt het einde van het omvormen inzicht. Er zijn drie ondernemers overgebleven van de eerder genoemde zes. Met deze drie zijn gesprekken gevoerd op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde kaders.

Bij twee ondernemers paste het toe te passen kader niet. De redenen zijn het niet verkrijgen van een hypotheek op basis van leeftijd en te weinig ruimte voor het voeren van een gezonde bedrijfsvoering (600 m2 ipv de gestelde 400 m2). Om het mogelijk te maken dat de ondernemers wel de mogelijkheid hebben hun bedrijf op deze locatie vorm te geven moet het kader op een enkel punt breder worden gemaakt. Om deze aanpassing mogelijk te maken wordt er gewerkt aan een raadsvoorstel. De twee redenen worden hieronder nog extra toegelicht met daarbij een denkrichting voor het bredere kader.

Door een relatieve hoge leeftijd van een ondernemer is het onmogelijk een lening van de bank te krijgen. Het gevolg is tweeledig. De ondernemer is niet in staat op dit moment een perceel te kopen. De verwachting is dan ook dat aanschaf over vier jaar ook niet mogelijk zal zijn. Op basis van deze aanname is de denkrichting om de vier jaar de aangepaste huur te rekenen en de daarop volgende periode een marktconform tarief tot de betreffende ondernemer het bedrijf stopt of verkoopt. Bij verkoop door de ondernemer geldt altijd dat de grond aan de nieuwe eigenaar verkocht wordt.

Eén van de ondernemers heeft aangegeven dat 400 m2 huren niet voldoende is voor de bedrijfsvoering. Het oppervlak zou 600 m2 moeten zijn. De denkrichting is om deze ondernemer 400 m2 te verhuren met de aangepaste huurprijs en de aanvullende 200 m2 met een marktconform tarief af te rekenen en na de periode van vier jaar het terrein te verkopen.

Ontruiming

Het bestaande terrein zal daarnaast nog door twee ondernemers ontruimd moeten worden. Om één ontruiming mogelijk te maken is er al een gerechtelijke uitspraak gedaan en zal de verwachting zijn dat er gestart wordt met de ontruiming op het moment als gerechtsdeurwaarder de datum heeft vastgesteld.

Uitbreiding gemeentewerf

Al enige jaren is er een ruimtegebrek op de gemeentewerf aan de Staalindustrieweg, hierdoor is het noodzakelijk om bruikbare materialen af te voeren. Het gevolg is dat er weinig tot geen inhoud gegeven kan worden aan de wens om als gemeente zo veel mogelijk circulair te werken. Om het circulaire werken mogelijk te maken is ruimte nodig voor de opslag van nog bruikbare materialen.

Daarnaast wordt op het gebied van afvoer van afvalstoffen meer kosten gemaakt door de noodzaak enkel kleine hoeveelheden aan te bieden. Meer opslag geeft de gemeente het voordeel betere afspraken te maken met de transporteur, waardoor er lagere prijzen voor afvoer worden gerekend en minder transport bewegingen hoeven plaatsvinden.

De enige vrije 1.500 m2 binnen de gemeentegrenzen is nog beschikbaar op het terrein van de Staalindustrieweg. Tevens ligt het terrein dicht bij de huidige gemeentewerf, waardoor de bedrijfsvoering nauwelijks hoeft te worden aangepast.

Voortgang

Zodra de ontruiming is uitgevoerd zal er een explosievenonderzoek gaan plaatsvinden. Op basis daarvan kan de verder planning vorm krijgen. Na de ontruiming is er wellicht een extra milieuonderzoek noodzakelijk gezien er enige tijd tussen het laatste onderzoek en de daadwerkelijke ontruiming/verhuizing zit. Het is goed mogelijk dat het een heel beperkt onderzoek is. Het bestek en tekeningen zijn gereed en er is overleg met de drie ondernemers over de nutsvoorzieningen, omgevingsvergunningen en planning ten aanzien van de verhuizing en overdracht van gronden.

Richting de gemeenteraad

Voor het breder kader, uitbreiding gemeentewerf en de daarbij horende investering wordt een voorstel richting de gemeenteraad voorbereid. De verwachting is dat in het eerste kwartaal er één raadsvoorstel met al de bovenstaande punten uw kant op komt.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

de secretaris
M. van Hall

de burgemeester
J.W. Boersma