

Vergadering Gemeenteraad van 20-09-2017

Afdeling : Ruimte & Economie

Naam opsteller voorstel : Arts, Marian

Portefeuillehouder : A.F. (Frans) van Eersel

Raadsvoorstel:

RAD-001442

Zaaknummer JOIN:

Z/17/048953

Agendapunt:

Onderwerp

Verkoop bedrijfskavel Kampershoek en aankoop locatie Houthandel Biest 1-3.

Voorstel

1. Geen zienswijzen en of bedenkingen kenbaar maken ten aanzien van de overeenkomst tot verkoop van een bedrijfskavel in Kampershoek en aankoop van de locatie van de houthandel aan de Biest 1-3 alsmede de side letter.
2. Een krediet van € 2.125.000,- ter uitvoering van deze overeenkomst beschikbaar te stellen.
3. Met het instellen van de bestemmingsreserve Biest van € 817.742,- ter dekking van de toekomstige ontwikkelingen aan de Biest in te stemmen.
4. Geheimhouding op te leggen ten aanzien van de bijlagen op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 1 sub c artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur.

Inleiding

Volgens het bepaalde in artikel 160 van de Gemeentewet berust het dagelijks bestuur van de gemeente bij het college van burgemeester en wethouders voor zover dit niet bij of krachtens de wet aan de raad of aan de burgemeester is opgedragen. Het college is onder andere bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten en deze te verrichten. In artikel 169 van de Gemeentewet is onder andere bepaald dat de raad vooraf inlichtingen over de uitoefening van deze bevoegdheid wordt gegeven indien de raad daarom vraagt of indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In het laatste geval neemt het college geen besluit dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. In dit geval betreft het de aankoop van gronden met opstallen voor meer dan € 300.000,-.

Beoogd effect/doel

De versterking van het stadspark en het uitplaatsen van de houthandel is een reeds lang gekoesterde wens, zowel van de gemeente als van onze inwoners. Het doel van de gemeente is om de bestemming van de locatie aan te passen, van 'Bedrijf' in 'Groen', zodat een openbaar park kan worden aangelegd. Hiermee wordt het toekomstig gebruik voor dit deel van de locatie gewaarborgd en kan er geen nieuw bedrijf meer terugkomen. We geven de locatie als park terug aan onze inwoners.

Argumenten

- 1.1 *Er wordt een milieuhinderlijk bedrijf uit een woonwijk geplaatst.*



De houthandel past niet op de huidige locatie, midden in de stad en in een cultuurhistorische omgeving. Verder is er sprake van transporten met grote vrachtwagens. De Biest is een uitvalsweg van de stad en een fietsroute voor scholieren. Uitplaatsing zal de veiligheid op de Biest ten goede komen en de milieuhinder voor de omgeving verminderen.

Verder ligt op een groot gedeelte van het bedrijf asbesthoudende dakbedekking. Sanering dient voor 2024 plaats te vinden. Met de herontwikkeling vindt de sanering eerder plaats.

1.2 Er zijn voldoende mogelijkheden voor verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein.

Het bedrijf opteert voor een bedrijfskavel op Kampershoeck.

1.3 De ontwikkeling biedt kansen voor de versterking van de cultuurhistorische omgeving en betekent een forse uitbreiding van het stadspark.

De locatie ligt op een belangrijke plek, zowel cultuurhistorisch als in de stad. Zowel het kasteel als de voorburch behoren tot het rijks beschermde monument. Het ligt in het stadsgezicht 'Binnenstad met uitlopers'. Het betreft een van de eerste plekken in Weert waar bebouwing ontstond. Voor de herontwikkeling betekent dit dat het belangrijk is dit in de cultuurhistorische context van de omgeving te plaatsen en het plan hierop aan te laten sluiten.

De voorhof, waar de houthandel is gevestigd, was historisch gezien een grotendeels onbebouwde plek. De intentie is dit gebied bij het stadspark te betrekken. Het stadspark heeft een oppervlakte van circa 1,3 ha. De oppervlakte van het te verwerven deel bedraagt eveneens ca. 1,3 ha (incl. het water). Het park wordt dus substantieel vergroot.

1.4 In de side letter worden proces afspraken gemaakt over de toekomst van het kasteel gedeelte.

De side letter bevat een inspanningsverklaring om samen met de houthandel en de familie optimalisatie van de gebruiks- en bouw mogelijkheden van het kasteelgedeelte te onderzoeken, zulks rekening houdend met de monumentale status en met inachtneming van de ruimtelijke kaders.

2.1 en 3.1 De uitvoering van de overeenkomst heeft budgettaire gevolgen.

Er dient een krediet aangevraagd te worden in verband met de uitvoering van de overeenkomst en de sloop- en saneringskosten alsmede bijkomende kosten.

4.1 Alle stukken met financiële gegevens dienen geheim te blijven.

Reden is om de belangen van zowel de gemeente Weert als de contractpartner niet te schaden.

Kanttekeningen en risico's

De bodem van de locatie van de houthandel is verontreinigd. Er is een bodemonderzoek uitgevoerd. De kosten van de sanering zijn met een bandbreedte ingeschat. Er is nog geen saneringsplan gemaakt. Diverse saneringsopties zijn mogelijk. Bij eventuele sanering dient rekening gehouden te worden met de zeer hoge archeologische verwachtingswaarde. Een optie is om de gronden (deels) af te dekken met een leeflaag en om alleen te saneren op de plaatsen waar archeologisch onderzoek plaatsvindt. Dit onderzoek kan over jaren verspreid worden en kan een publiekstrekker zijn. Een offerte voor de sloopkosten is gemaakt.

De conclusie is dat de kosten van sloop en sanering bekend zijn maar dat de daadwerkelijke kosten van de sanering afhankelijk zijn van nog te maken keuzes voor de uitvoering.

Financiële gevolgen

Een taxatie heeft aan de overeenkomst ten grondslag gelegen.

In het verleden zijn vaker bedrijven uit woonwijken verplaatst, waarbij de gemeente de locatie kocht, zoals aan de Sutjensstraat (onder andere de Borstelfabriek, Timmerbedrijf Janssen, Drukkerij Theunissen, Autobedrijf Peter Janssen, Turkse winkel). De gemeente beschikte destijds over een reserve stads- en dorpsvernieuwing waarin bijdragen werden gestort uit de verkoop van gronden. De regels voor grondexploitaties lieten het vroeger toe dat per verkochte m² een bedrag werd gestort in de reserve stads- en dorpsvernieuwing. Met de huidige wet- en regelgeving is dat niet meer toegelaten. Vroeger waren ook enorme subsidies beschikbaar voor stads- en dorpsvernieuwing. Dergelijke subsidieregelingen zijn er niet meer. Tot slot werd destijds meestal op basis van onteigeningswaarde geworven, waardoor de vergoedingen voor de bedrijven veel groter waren. Dat is nu niet het geval.

Voor wat betreft de sanering is een bedrag aangehouden dat tussen de globaal geraamde goedkoopste en duurste saneringskosten in zit. Wij gaan er van uit dat dit voldoende zal zijn. We spannen ons in om subsidie te krijgen voor de sanering van de bodem en het verwijderen van asbest.

Voorgesteld wordt om een krediet van € 2.125.000,- beschikbaar te stellen. Een bedrag van € 1.172.000,- wordt ten laste gebracht van de Algemene reserve. De rentekosten van de grondverwerving aan de Biest komen ten laste van het begrotingsaldo.

De Algemene reserve wordt bij de Jaarrekening 2017 gevoed met het netto resultaat van de verkopen Vastgoed in 2017. Dit resultaat overtreft nu al ruim het benodigde bedrag.

Het bedrijfsterrein aan de Biest komt in het vastgoed. De gronden worden voor het aankoopbedrag opgenomen in het vastgoed. Deze gronden worden te zijner tijd gewaardeerd op de restwaarde, wanneer een nieuw bestemmingsplan hiervoor wordt vastgesteld. Uit de netto-opbrengsten verkoop bedrijfsperceel aan de Fahrenheitstraat wordt een bestemmingsreserve ingesteld ter grootte van € 817.742,- voor de toekomstige afwaardering aan de Biest.

In de Kadernota 2018 is en in de Begroting 2018 wordt een prioriteit opgenomen van € 900.000,- voor de herinrichting van het stadspark. De toename van de exploitatielasten worden bij het kredietvoorstel voor de herinrichting van het stadspark inzichtelijk gemaakt. Dit is nu nog niet mogelijk omdat het plan nog niet is gemaakt.

Uitvoering/evaluatie

Verplaatsing van het bedrijf kan naar verwachting op zijn vroegst in het 4^e kwartaal van 2018 worden afgerond waarna met de herinrichting kan worden gestart. De tussenliggende periode wordt gebruikt voor het opstellen van een inrichtingsplan voor het stadspark.

Communicatie/participatie

Met betrokkenen en hun adviseurs heeft overleg plaatsgevonden.

Het plan voor de herinrichting van het stadspark wordt interactief opgepakt.

Advies raadscommissie

-

Bijlagen

1. side letter
2. presentatie
3. bijlagen bij overeenkomst (kavel Fahrenheitstraat, bodemonderzoek Fahrenheitstraat, algemene verkoopvoorwaarden, kavel en erfdienstbaarheid Biest)
4. bodemonderzoek Biest
5. stukken intentieovereenkomst

Geheime bijlagen:

1. overeenkomst
2. taxatierapport
3. presentatie cie Ruimte (besloten)
4. financieel overzicht gemeente
5. bijlage bij intentieovereenkomst
6. offerte sloopkosten bedrijfsbebouwing Biest
7. raming saneringskosten Biest

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,
wnd gemeentesecretaris, de burgemeester,

G. Brinkman

A.A.M.M. Heijmans

Nummer raadsvoorstel: RAD-001442

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 15-08-2017;

besluit:

1. Geen zienswijzen en bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de overeenkomst tot verkoop van een bedrijfskavel in Kampershoek en de aankoop van de locatie van de houthandel aan de Biest 1-3 alsmede de side letter.
2. Een krediet van € 2.125.000,- beschikbaar te stellen ter uitvoering van de overeenkomst.
3. Met het instellen van de bestemmingsreserve Biest van € 817.742,- ter dekking van de toekomstige ontwikkelingen aan de Biest in te stemmen.
4. Geheimhouding op te leggen ten aanzien van de bijlagen op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 1 sub c artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 20-09-2017.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans