

MEMO van college aan de raad

datum : december 2010
aan : Gemeenteraad
van : College
onderwerp : Onderzoek mogelijkheden verwerving MOB complex Egmond
Portefeuillehouder : Cees Roem
Inlichtingen bij : John Smit en Nicole Zwartelé, Edwin de Waard

Aanleiding

- De memo wordt opgesteld als antwoord op een motie van D66 en het CDA van 11 november 2010.

Uw raad heeft ons College een 6-tal opdrachten gegeven. Hieronder wordt op de afzonderlijke opdrachten ingegaan.

- 1) *Het contact met het RVOB zo spoedig mogelijk te heropenen en daarbij de interesse in mogelijke verwerving aan te geven. Al dan niet alleen of in samenwerking met publieke en / of private partners.*

Het contact met het RVOB is nooit stopgezet. Ons college heeft na de aanbieding door het RVOB aangegeven interesse te hebben in het terrein, maar is na diverse onderzoeken niet tot aankoop over gegaan omdat de vraagprijs te hoog wordt gevonden. Het RVOB heeft vervolgens besloten “de markt op te gaan”. Verkoop van een terrein met bestemming “defensiedoeleinden” is in deze tijd niet erg kansrijk. Daarom heeft het RVOB de gemeente verzocht om een brief waarin de gemeente aangeeft mee te willen werken aan een bestemmingswijziging van het terrein in “bedrijvigheid”. Deze brief kan thans worden opgesteld omdat de SVLG, waarin voor deze lokatie inderdaad over “bedrijvigheid” wordt gesproken, is vastgesteld. Mochten wij aangeven mee te willen werken, dan is echter nog steeds onduidelijk hoe de Provincie hiertegen aankijkt. In tegenstelling tot het antwoord op de eerder gestelde prealabele vraag over een bestemmingswijziging (bedrijvigheid en gemeentewerf) biedt de recent vastgestelde provinciale structuurvisie namelijk minder mogelijkheden. Gedeputeerde Staten zien in hun visie in het landelijk gebied in principe geen ruimte voor nieuwe bedrijvigheid. Dit past in het streven naar duurzaam ruimtegebruik, waarbij (in het kort) eerst de bestaande bedrijventerreinen moeten worden beschouwd. Het MOB terrein in Egmond zou volgens de Provincie ruimte kunnen bieden aan een enkel bedrijf dat tegen de grenzen van de milieuvergunning is aangegroeid. Verplaatsing naar een gezondeerd (regionaal) bedrijventerrein moet echter worden overwogen. De provincie hanteert hierbij het criterium van nut en noodzaak. Dit is ook door de provincie aangegeven in de reactie op de gemeentelijke structuurvisie in mei 2010 met betrekking tot dit perceel. Het terrein valt, met uitzondering van de aanwezige bebouwing, buiten bestaand bebouwd gebied (BBG). In dat geval is ontheffing nodig en moet nut en noodzaak worden aangetoond.

In december 2010 hebben gesprekken plaats gevonden met een vertegenwoordiging van DLG en het RVOB. Het RVOB werkt aan een zogenaamd “biedboek”. Vervolgens worden

kijkdagen gepland en vindt een openbare inschrijving plaats. Het startmoment is nog niet bepaald.

Het college spant zich in om eerst de optie van bedrijfsverplaatsing van Tambach Staalconstructies en Wegenbouwbedrijf Min te onderzoeken. Gesprekken met betrokken partijen zijn gaande.

- 2) *Een nieuwe onderhandelingspositie te starten waarbij kennis wordt genomen van de 2.500.000 euro die het RVOB op dit moment vraagt.*

Zie antwoord bij 1. Het RVOB hanteert een vraagprijs die de gemeente geen ruimte biedt voor onderhandeling. Voordat het terrein "op de markt" wordt aangeboden, is de gemeente nog in de gelegenheid op het aanbod in te gaan en de vraagprijs te bieden. Ons college is van mening dat dit, in economische zin, voor de gemeente niet goed uit zou pakken.

- 3) *Een onderzoek laten doen naar de kosten van mogelijke milieusanering en dit in te brengen als prestatie van de verkopende partij dan wel integraal tot uitdrukking te brengen in de verkoopprijs.*

Het RVOB heeft de gemeente geen ruimte gegeven voor onderhandeling. Het in de verkoopprijs tot uitdrukking brengen van de milieusaneringskosten is op dit moment onbespreekbaar.

- 4) *Onderzoek naar de gebruiksmogelijkheden van de huidige opstallen en de waardeberekening die hieraan kan worden toegekend.*

Gebruiksmogelijkheden zijn er voldoende te bedenken. Hierbij moet rekening worden gehouden met de milieubelasting van de bedrijvigheid op de dichtstbijzijnde milieugevoelige objecten. Bijvoorbeeld de direct aan het terrein grenzende woningen.

Een cruciale vraag is: wat is het realiseren van een bepaalde bestemming en daaraan gekoppeld gebruik uw Raad waard. Om in deze tijden van bezuinigingen met gemeenschapsgeld een investering te doen van 2,5 miljoen met een bijbehorend rentebedrag van € 125.000 per jaar, kosten te maken voor onderhoud en beheer en nog onbekende risico's te lopen van planontwikkeling, acht ons college onverstandig. Daarnaast zien wij het verwerven van grond niet als kerntaak. De Wet ruimtelijke ordening biedt de gemeente, samen met de Provincie, goede mogelijkheden om de regie te voeren over de invulling van het MOB terrein.

Hieronder wordt ingegaan op enkele mogelijkheden die in de motie zijn genoemd.

- Bij een aantal opslagalternatieven wegen de lasten voor de gemeente, vooral in economische zin, niet op tegen de baten. En mocht dat, bijvoorbeeld zoals bij caravanstalling, wellicht wel het geval zijn, dan stelt ons college zich op het standpunt dat hier geen rol voor de overheid ligt.
- Van de in de motie genoemde efficiencywinst bij centralisatie van de werven is nauwelijks sprake. Een en ander heeft o.a. te maken met de maatregelen die genomen zijn om te voldoen aan de milieuvergunningen.
- De mogelijkheden voor woningbouw op de achterblijvende locaties zijn niet groot. In Egmond is het gezien de voormalige gasfabriek vrijwel zeker dat hier nooit woningbouw gerealiseerd zal worden. De locatie in Schoorl heeft gezien de nabijheid van een bedrijventerrein enorme beperkingen. En in Bergen brengt het omleggen van een gastransportleiding hoge kosten met zich mee.
- Het gaat op dit moment om het uitplaatsen van 2 bedrijven: Tambach Staalconstructies uit Egmond-Binnen en Wegenbouwbedrijf Min uit Bergen. Beiden

zijn hierin - na verder onderzoek - in principe geïnteresseerd. Gesprekken met betrokken partijen zijn gaande.

Mocht de gemeente er met het RVOB niet uitkomen, dan zijn Tambach en Min in de gelegenheid deel te nemen aan de openbare inschrijving.

- Regionale initiatieven kunnen via het bestemmingsplan worden gefaciliteerd. Daarop vooruitlopend nu al 2,5 miljoen investeren, vindt ons college een te groot risico.

Zowel ambtelijk als bestuurlijk vindt overleg plaats met de Provincie over een nieuwe bestemming voor het complex. Zonder een wijziging van de bestemming defensiedoeleinden is op het terrein niets mogelijk. Zonder de volgbestemming te kennen, zijn de saneringskosten niet goed te bepalen. En zonder de volgbestemming te kennen, is de aankoop prijs niet goed te bepalen.

Wellicht ten overvloede maar als de gemeente op het MOB terrein een bepaalde bestemming voorstaat, dan kan deze in het bestemmingsplan worden vastgelegd. De gemeente hoeft namelijk geen eigenaar van een perceel te zijn om de bestemming of het gebruik ervan te bepalen. Dit gebruik vastleggen ten gunste van specifieke ondernemers (Tambach en Min) is echter niet mogelijk.

Zonder overleg met en instemming van de provincie is het ongewenst een bestemming voor het perceel vast te stellen. Immers de provincie kan dan beroep instellen en het zou de toekomstige eigenaar een schijnzekerheid geven. Overeenstemming over de volgbestemming is dus essentieel.

- 5) *De gemeenteraad maandelijks in vertrouwelijkheid van de voortgang op de hoogte te houden.*

Ons college doet de toezegging de raad tussentijds te informeren indien daar aanleiding voor is. In februari ontvangt u een volgend memo. Verder informeert ons college de raad via de geëigende kanalen.

- 6) *Uiterlijk eind 1^e kwartaal 2011 een voorstel voor te leggen aan de gemeenteraad.*

Zie 5.