

MEMO van college aan de raad

datum : juni 2010 (binnen gekomen bij de griffie op 22 juli 2010)
aan : Gemeenteraad
van : College
onderwerp : MOB complex Egmond aan den Hoef
Portefeuillehouder : Cees Roem
Inlichtingen bij : Nicole Zwartelé

Aanleiding

Op initiatief van het college als onderdeel van de actieve informatieplicht.

Het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf heeft in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten, een aanbieding gedaan om het MOB-complex in Egmond aan den Hoef te verwerven voor € 2.500.000,-.

Het Ministerie van Defensie stoot 53 overtollig geworden militaire terreinen af: het Project Ontwikkeling Militaire Terreinen (PrOMT). Veel terreinen krijgen de bestemming natuur. Het RVOB (Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf) streeft naar afronding van het project eind 2010.

Kernboodschap

Het college wil u informeren over het volgende besluit:

1. Het college gaat niet in op de aanbieding van het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf om het MOB-complex in Egmond aan de Hoef aan te kopen voor € 2.500.000,-;
2. Het college stelt aan het RVOB voor om gezamenlijk een visie te ontwikkelen over hergebruik of herontwikkeling van het MOB-complex waarbij spoedige verwerving vanwege milieuproblemen op de huidige werven niet meer actueel is.

De geschiedenis in het kort

- In 2005 heeft uw Raad besloten om één centraal brengdepot aan de rand van de kern Bergen te realiseren. De locatiediscussie heeft zich verplaatst naar het MOB Egmond.
- Het college heeft in september 2008 uw Raad (onder andere) voorgesteld om onderhandelingen te starten met het Rijk om het MOB complex te verwerven met als doel om daar een centrale werf daar te realiseren. Aangezien de commissie het stuk destijds niet rijp vond voor besluitvorming, heeft deze destijds niet plaatsgevonden.
- In oktober 2008 is in het Kaderbesluit voor de uitwerking van de Structuurvisie Landelijke Gebied opgenomen dat het MOB complex Egmond wordt ontwikkeld voor bedrijvigheid ten behoeve van een centrale gemeentewerf en uitplaatsing van bedrijven uit kernen.
- In het kader hiervan heeft de gemeente op het perceel het voorkeursrecht gevestigd.
- Sinds april 2009 vinden er concrete gesprekken plaats met het RVOB over verwerving

- Er zijn sindsdien diverse onderzoeken verricht:
 - ◆ een quickscan door Arcadis over de geschiktheid van de locatie om er een gemeentewerf en brengdepot te vestigen
 - ◆ een onderzoek door de MRA naar de bodemkwaliteit, mogelijke vervuiling en eventuele milieugerelateerde belemmeringen
 - ◆ een verkenning door de afdeling Ontwikkeling naar de (on)mogelijkheden van de bestemmingswijziging.
- Spoedige verwerving vanwege milieuproblemen op de huidige werven is niet meer actueel, omdat deze problemen opgelost zijn of kunnen worden.
- Eind 2009 is een taxatierapport opgemaakt door Colliers International (property consultants). Bij de taxatie is uitgegaan van de bestemming bedrijventerrein (de huidige bestemming is defensiedoeleinden) en van de waarde van de huidige bebouwing (dus geen herontwikkeling van het terrein).
- In de concept structuurvisie landelijk gebied, is mede op basis van input van de afdeling BOR, de bestemming “gemeentewerf” vervallen en wordt uitgegaan van bestemming bedrijventerrein.

Aan het besluit om niet aan te kopen liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

1. Planologische haalbaarheid

Een van de belangrijkste barrières voor het transformeren van het MOB-complex tot een bedrijventerrein al of niet inclusief werf is de planologische situatie. De huidige bestemming is defensiedoeleinden. In de nog vast te stellen Structuurvisie Landelijk Gebied is de voorgenomen bestemming bedrijvigheid. Hiervoor is onder meer de toestemming van de provincie nodig. In het verleden heeft de provincie via een prealabele vraag al eens aangegeven dat er mogelijkheden zijn om de bestemming te veranderen, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Dit geeft echter niet voldoende garantie om op dit moment een grote investering te doen met het risico dat de beoogde bestemming niet kan worden gerealiseerd. Er is namelijk naast de medewerking van de provincie nog een aantal zaken waaraan voldaan moet worden om de bestemming te wijzigen, zoals het creëren van een goede ontsluiting en het voldoen aan geluidsnormen en andere milieunormen in verband met de aanwezigheid van twee woningen, recreatiewoningen en een stiltegebied in de nabijheid. Het financiële risico voor de gemeente is hoog omdat de gemeente het terrein voor €2,5 miljoen koopt terwijl de kans dat de beoogde bestemming niet haalbaar blijkt, groot is. De gemeente lijdt dan een aanzienlijk verlies op de ontwikkeling, zonder haar doel te bereiken.

2. Kosten

De waarde is zoals eerder genoemd getaxeerd op €2,5 miljoen. Dit is een redelijke prijs als het terrein al een bedrijventerrein zou zijn.

Het MOB-terrein biedt kansen voor hergebruik. Een aantal van de bestaande loodsen verkeert nog in goede staat. Er zijn echter onzekerheden die een grote financiële impact kunnen hebben.

- De infrastructuur dient aangepast te worden. Het asfalt is teerhoudend, bestaat voor een deel uit kiezels en er is mogelijk ook asbest in verwerkt. Hierdoor lopen de kosten voor sanering, onderhoud en/of renovatie hoog op.
- De huidige inrichting van het terrein kan waarschijnlijk niet gehandhaafd worden.
- Ook moet de huidige ingang van het complex mogelijk verplaatst worden om een goede ontsluiting te creëren en zijn er onvoldoende parkeerplaatsen.

De kosten voor deze aanpassingen komen boven op de getaxeerde waarde van 2,5 miljoen.

Arcadis heeft ingeschat dat het naast bovengenoemde kosten, zo'n €2 miljoen tot €3 miljoen kost om op het terrein een gemeentewerf en afvalbrengdepot aan te leggen.

Daarnaast zijn er nog bijkomende rentekosten van circa €0,5 miljoen (bij een doorlooptijd van 3 jaar) om dit project uit te voeren.

In totaal gaat het dus om een investering van rond de €6 miljoen, als zich geen tegenvallers voordoen.

De kosten van 6 miljoen kunnen niet gedekt worden vanuit de opbrengsten van verkoop van delen van het MOB-terrein en verkoop van de huidige gemeentewerven. Hiervoor is de ontwikkelpotentie van deze locaties te beperkt vanwege de reeds eerder genoemde planologische beperkingen. Ook zullen de kosten van herontwikkeling van de locaties van de huidige gemeentewerven hoog zijn vanwege bodemverontreiniging in Egmond en Schoorl en de aanwezigheid van een gastransportleiding op de locatie in Bergen.

3. Acute noodzaak

Enkele jaren geleden deden zich problemen voor met de milieuvergunningen van de verschillende gemeentewerven. Hierdoor was de gemeente in feite genoodzaakt een andere locatie te vinden en de werven te verhuizen. Inmiddels zijn die problemen ter plekke opgelost en verwacht de gemeente de komende tien jaar vooruit te kunnen met de bestaande werven. De noodzaak voor een (spoedige) centralisatie is daarmee verdwenen.

Niet ingaan op de aanbidding heeft twee gevolgen.

Ten eerste krijgt het RVOB 3 jaar de gelegenheid om het complex aan een ander te verkopen. Dit betekent echter niet dat de gemeente daarmee ook de zeggenschap over de invulling van het terrein verliest. Het verdient de voorkeur om een actieve rol te spelen in de planvorming met betrekking tot dit complex. Daarom wordt aan het ROVB voorgesteld om gezamenlijk (en eventueel ook met een marktpartij) een visie te maken waarin de mogelijkheden voor herontwikkeling of hergebruik van het terrein worden vastgelegd. Dit kan later leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ten tweede betekent dit, dat het centraliseren van de gemeentewerven niet binnen enkele jaren plaats zal vinden. Er is immers geen andere concrete locatie daarvoor bekend. Wellicht dienen zich nieuwe mogelijkheden aan wanneer bijvoorbeeld de afvalinzameling wordt uitbesteed aan de HVC, zoals op dit moment wordt onderzocht.

De diverse wijkverenigingen worden over het bovenstaande besluit geïnformeerd.