

Portefeuillehouder
drs A.J. Ditewig

Datum raadsvergadering
24 juni 2010

Datum voorstel
18 mei 2010

Agendapunt

Onderwerp
Verplaatsing (milieu)hinderlijke bedrijven

De raad wordt voorgesteld te besluiten:

1. voor de beëindiging van de twee tankstations en het autobedrijf aan de Hessenweg, de Ambachtstraat en de Molenkamp in De Bilt, een krediet beschikbaar te stellen van € 2.000.000.
2. voor de herontwikkeling van de achterblijvende locatie van het autobedrijf aan de Hessenweg in te stemmen met de in dit voorstel genoemde uitgangspunten.

Inleiding

Nadat in het najaar van 2009 de op het zuidelijk deel van het bedrijvenpark Larenstein rustende erfdienstbaarheid werd opgeheven, zijn wij gestart met de sanering en het bouw- en woonrijp maken van dat deel van het bedrijvenpark. De werkzaamheden zijn inmiddels zover gevorderd, dat gestart is met de uitgifte van kavels. Primair doel van de uitgifte is het mogelijk maken van de verplaatsing van bedrijven, die hinder veroorzaken in de woonomgeving. Een van de meest urgente locaties in dit verband betreft de twee tankstations en het autobedrijf aan de Hessenweg en omgeving in De Bilt. Omdat het in kwestie gaat om zowel overlast als aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving, is vanaf het begin als uitgangspunt gehanteerd om die bedrijfsactiviteiten uit te plaatsen. Inmiddels hebben wij daarover met de betrokken bedrijven overeenstemming bereikt. De twee tankstations en het autobedrijf beëindigen hun activiteiten aan zowel de Hessenweg, de Molenkamp als de Ambachtstraat.

Op 28 juni 2005 heeft uw raad de 'Algemene uitgangspunten herinvulling achterblijvende locaties' vastgesteld als uitgangspunt voor het afsluiten van overeenkomsten met de individuele eigenaren. Deze uitgangspunten omvatten de stedenbouwkundige en functionele streefbeelden voor de achterblijvende locaties en financiële compensatieprincipes.

Voor het autobedrijf aan de Hessenweg en omgeving staat of valt de exploitatie van een nieuw bedrijf op Larenstein met de verkoopopbrengst van de locatie Hessenweg. Voor deze locaties is, gegeven de planexploitatie, een financiële optimalisatie van het in 2005 neergezette streefbeeld noodzakelijk. In het streefbeeld van 2005 was voor de locatie Hessenweg sprake van twee bouwblokken van respectievelijk drie en vier bouwlagen.

Wij stellen u thans voor om voor de locatie Hessenweg als uitgangspunten te hanteren:

- realisering van 30 appartementen in de vrije sector
- in een bouwblok van drie bouwlagen met kap
- het beginsel van 30 procent sociale woningbouw zoveel mogelijk te realiseren bij de herontwikkeling van de achterblijvende locaties aan Ambachtstraat en Molenkamp. (Hierover vindt nog overleg plaats met de eigenaar en verwachten wij u in het derde kwartaal van 2010 nader te informeren.)

Deze uitgangspunten behoeven nog uitwerking en vertaling tot gebiedscriteria voor de betreffende locatie in de vorm van een aanvulling van de welstandsnota.

Onlangs is een projectontwikkelaar bereid gevonden om de gewenste herontwikkeling aan de Hessenweg volgens de hierboven genoemde gewijzigde uitgangspunten uit te voeren. Op basis van dat plan kan de verplaatsing van het autobedrijf naar Larenstein worden gerealiseerd.

Beoogd effect

De uitplaatsing van overlastgevende bedrijven uit woongebieden naar het bedrijventerrein Larenstein en herontwikkeling van de achterblijvende locaties voor woondoeleinden.

Argumenten

1.1. Hinderlijke bedrijven kunnen daadwerkelijk worden verplaatst uit de woonomgeving.

Primair doel van de uitgifte van de kavels op Larenstein is het mogelijk maken van de uitplaatsing van bedrijven die op enigerlei wijze hinder veroorzaken in de woonkernen van onze gemeente. De opheffing van de twee tankstations en het autobedrijf aan de Hessenweg en omgeving komt tegemoet aan de uitgangspunten voor de ontwikkeling van het bedrijvenpark Larenstein.

1.2. Uitplaatsing biedt kansen om de woonvisie gestand te doen en de ontwikkeling van het bedrijvenpark Larenstein voortvarend op te pakken.

Met de verplaatsing van deze bedrijven naar Larenstein ontstaan drie achterblijvende locaties die voor woondoeleinden kunnen worden bestemd, te weten: Hessenweg, Ambachtstraat en Molenkamp. Daarmee kan een structurele verbetering worden gerealiseerd en kan uitwerking worden gegeven aan onze woningbouwopgaven. De achterblijvende locaties aan de Ambachtstraat en de Molenkamp hebben nog een bedrijfsbestemming. De plannen voor woningbouw worden momenteel onderzocht.

1.3. Het combineren van een aantal subsidiestromen maakt de verplaatsing en herontwikkeling mogelijk.

Met het combineren van de vergoeding op basis van het compensatieprincipe (het verschil tussen de residuele/getaxeerde waarde van de achterblijvende locatie na herontwikkeling en de huidige getaxeerde waarde), een eenmalige subsidie van de provincie en een dekking van het dan nog resterende tekort, is het mogelijk om de twee tankstations aan de Hessenweg te beëindigen (waarvan één te verplaatsen), de achterblijvende locatie van het autobedrijf aan de Hessenweg te herontwikkelen naar woningbouw en voor de achterblijvende locaties aan de Molenkamp en de Ambachtstraat een functiewijziging door te voeren.

2.1. De uitplaatsing van de bedrijven aan de Hessenweg noopt tot een optimalisatie van de gewenste ruimtelijke uitgangspunten voor de achterblijvende locatie Hessenweg.

Op 28 juni 2005 heeft de gemeenteraad de 'Algemene uitgangspunten herinvulling achterblijvende locaties' vastgesteld als uitgangspunt voor het afsluiten van overeenkomsten met de individuele eigenaren. Voor de locaties aan de Hessenweg is, gegeven de planexploitatie, een nadere financiële optimalisatie van het streefbeeld noodzakelijk. De optimalisatie wordt overigens vooral ingegeven door de intussen ingrijpend gewijzigde woningmarkt. Het vasthouden aan het in 2005 neergezette streefbeeld betekent dat de gewenste uitplaatsing niet kan worden gerealiseerd. De verplaatsingsoperatie is voor het autobedrijf dan financieel onmogelijk, als gevolg waarvan de huidige situatie blijft voortbestaan en de kaververkoop op het bedrijvenpark Larenstein stagneert.

Kanttekeningen en alternatieven

1.1 *Kanttekening: De geoptimaliseerde uitgangspunten voor de locatie aan de Hessenweg behoeft nadere uitwerking via aanvulling van de Welstandsnota De Bilt.*

In de nu voorgestelde uitgangspunten is sprake van een bouwblok van drie bouwlagen met een kap. Een dergelijk streefbeeld vraagt om stedenbouwkundig maatwerk. Intussen hebben wij aan de hand van een eerste inhoudelijke toets, adviezen en suggesties ontvangen voor een goede ruimtelijke inpassing.

Op grond van de Welstandsnota De Bilt moeten voor een (her)ontwikkelingsgebied aanvullende welstandscriteria worden opgesteld. De achterblijvende locatie aan de Hessenweg is een dergelijke herontwikkelingslocatie. Elk bouwplan wordt ingevolge de Woningwet getoetst aan onder meer de Welstandsnota. Aangezien de Welstandsnota geen specifieke gebiedscriteria bevat voor de locatie Hessenweg, is het toetsingskader op dit moment ontoereikend en is een aanvulling van de Welstandsnota in formele zin noodzakelijk. Wij zullen daartoe, afhankelijk van de verdere uitwerking van het bouwplan, een nader voorstel doen.

Aanpak/ Uitvoering

In het contract met de eigenaar van het meest noordelijke tankstation aan de Hessenweg 16A is de datum van 1 juli 2010 overeengekomen voor de sluiting van het station.

Nu de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten aan de Hessenweg in beeld is, zullen wij het bestemmingsplan in overeenstemming brengen met de nieuwe situatie zonder brandstof-uitgiftepunten en om voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te maken.

Communicatie

Niet van toepassing.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Kosten, baten en dekking

Met de 'Algemene uitgangspunten herinvulling achterblijvende locaties' op 28 juni 2005 heeft uw raad tevens de compensatieprincipes vastgesteld.

De financiële bijdrage die de gemeente kan, mag en redelijkerwijs dient te leveren in het verplaatsingsproces wordt bepaald door de volgende factoren, te weten:

- het vrijwillige karakter van de bedrijfsverplaatsing;
- het streefbeeld voor de achterblijvende locaties;
- de regelgeving inzake overheidssteun;
- het principe van gelijke behandeling;
- de beperkte gemeentelijke middelen.

Het enige verschil met een 'normale' bedrijfsverplaatsing is, dat de gemeente voor de achterblijvende locaties een andere invulling voorstaat. De daaruit eventueel voortvloeiende financiële schade, zijnde het (negatieve) verschil tussen de taxatiewaarde van de locatie en de waarde van het door de gemeente vastgestelde streefbeeld, komt in beginsel in aanmerking voor gemeentelijke compensatie. Op basis van deze uitgangspunten is een inschatting gemaakt van de totale waardevermindering in relatie tot de streefbeelden van alle achterblijvende locaties. Een vijftal herontwikkelingslocaties en een zestal functiewijzigingslocaties kwam in aanmerking voor financiële compensatie, tot een totaal bedrag van € 1.700.000. In de vergadering op 7 september 2006 heeft uw raad besloten om voor de mogelijke financiële consequenties in verband met de waardevermindering van de achterblijvende locaties een bedrag van € 1.700.000 te reserveren, en dat bedrag te onttrekken aan de (toenmalige) reserve Bovenwijkse voorzieningen.

Inmiddels is een aantal locaties van de lijst geschrapt, enerzijds omdat de betreffende bedrijven hebben afgezien van een verplaatsing naar Larenstein, anderzijds omdat de noodzaak voor compensatie is weggevallen. Op dit moment bevat de lijst nog een viertal compensatielocaties, waaronder de drie locaties van het autobedrijf die thans aan de orde zijn.

De taxatiewaarden (november 2009) voor de panden van het autobedrijf aan de Hessenweg beloopt een bedrag van € 2.450.000. Het bedrijf heeft voor de herontwikkeling daarvan een bod gekregen van € 1.600.000. Op basis daarvan beloopt de waardeverminderingcompensatie voor de Hessenweglocatie een bedrag van € 850.000.

Voor de functiewijzigingslocaties Molenkamp en Ambachtstraat belopen de waardeverminderingcompensaties respectievelijk € 95.000 en € 70.000, zodat met de totale compensatie voor de betreffende eigenaar een bedrag gemoeid is van € 1.015.000.

Met de eigenaar van het meest noordelijke tankstation aan de Hessenweg 16A is een beëindigingsvergoeding overeengekomen van in totaal € 500.000, bestaande uit een schadevergoeding van € 420.000 als gevolg van het beëindigen van het tankstation met de bijbehorende shop en bijkomende kosten (gemaximeerde bijdragen in de onderzoekskosten van € 30.000 en de kosten van het amoveren van het tankstation van € 50.000). De schadevergoeding in verband met het beëindigen van het tankstation is gebaseerd op een taxatierapport.

De Provincie draagt in totaal € 820.000 bij in de kosten om de uitplaatsing mogelijk te maken.

Om de uitvoering van de overeenkomsten en de totale verplaatsingsoperatie in financiële zin mogelijk te maken is een krediet noodzakelijk van € 2.000.000. Daarvan wordt € 1.015.000 (de waardeverminderingcompensatie) gedekt uit de voor dit doel gevormde reserve Achterblijvende Locaties Larenstein. Een bedrag van € 820.000 kan worden gedekt met de in 2009 aan onze gemeente toegekende bijdrage uit het provinciale Fonds Uitplaatsing Hinderlijke Bedrijven. De provincie heeft die bijdrage gelabeld ten name van de genoemde bedrijven omdat bij de verplaatsing van de betrokken bedrijven sprake is van een milieuproblematiek en een verbetering van de leefomgeving. De subsidie van de provincie mag daarom niet voor andere dan de genoemde bedrijven worden aangewend. Het dan nog resterende tekort van € 165.000 kan worden gedekt uit de reserve Grondexploitaties.

(zie volgend blad)

De kosten en dekking van het staken en uitplaatsen van de bedrijfsactiviteiten zijn samengevat in het volgende overzicht.

KOSTEN UITPLAATSING		DEKKINGSVOORSTEL	
Autobedrijf met tankstation Hessenweg 6-10			
compensatie waardevermindering achterblijvende locatie Hessenweg	€ 850.000	reserve waardeverminderingscompensatie	€ 850.000
compensatie functiewijziging achterblijvende locatie Molenkamp)	€ 95.000	reserve waardeverminderingscompensatie	€ 95.000
compensatie functiewijziging achterblijvende locatie Ambachtstraat)	€ 70.000	reserve waardeverminderingscompensatie	€ 70.000
om verplaatsing mogelijk te maken)	€ 485.000	subsidie provincie	€ 485.000
subtotaal compensatie + subsidie provincie)	€ 1.500.000	subtotaal compensatie + subsidie provincie	€ 1.500.000
Tankstation en shop Hessenweg 16A			
schadevergoeding voor beëindigen exploitatie	€ 420.000	reserve grondexploitatie	€ 85.000
onderzoekskosten	€ 30.000	Subsidie Provincie	€ 335.000
amoveringskosten	€ 50.000	reserve grondexploitatie	€ 30.000,-
subtotaal vergoeding reserve + subsidie provincie	€ 500.000	reserve grondexploitatie	€ 50.000
subtotaal vergoeding reserve + subsidie provincie	€ 500.000	subtotaal vergoeding reserve + subsidie provincie	€ 500.000
Kosten totaal	€2.000.000	Dekking totaal	€2.000.000

Burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt,
de secretaris, de burgemeester,

drs R.A.K. Huijbregts

A.J. Gerritsen

Bijlagen bij het raadsvoorstel

Meegezonden bijlagen	n.v.t.
Stukken ter inzage	n.v.t.
Geheime stukken ter inzage (conform art. 25 Gemeentewet)	n.v.t.

Contactambtenaar: mevrouw E.W. Hardjopawiro, T (030)228 96 27, E HardjopawiroE@DeBilt.NL

De raad van de gemeente De Bilt;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 18 mei 2010, met het onderwerp Verplaatsing (milieu)hinderlijke bedrijven;

overwegende dat het wenselijk is te komen tot uitplaatsing van overlastgevende bedrijven uit woongebieden naar het bedrijventerrein Larenstein en tot herontwikkeling van de achterblijvende locaties voor woondoeleinden;

gelet op het bepaalde in de artikelen 108, lid 1, 147, lid 2, 169, lid 4, en 192 van de gemeentewet;

BESLUIT:

1. voor de beëindiging van de twee tankstations en het autobedrijf aan de Hessenweg, de Ambachtstraat en de Molenkamp in De Bilt, een krediet beschikbaar te stellen van € 2.000.000.
2. voor de herontwikkeling van de achterblijvende locatie van het autobedrijf aan de Hessenweg in te stemmen met de in dit voorstel genoemde uitgangspunten.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 24 juni 2010,

de raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

mr drs J.L. van Berkel

A.J. Gerritsen