

Onderwerp: Duurzame inrichting bedrijfslocatie 'De Uiver' en grondaankoop Provincialeweg Noord 84 te Doenrade

Vergaderdatum:		Registratienr:	Z/22/174186 313356
Portefeuillehouder:	H. Reijnders	Steller:	J. Bindels

Aan de Raad

Voorstel:

1. In te stemmen met het voteren het noodzakelijk krediet (€ 450.000) voor de strategische aankoop van het perceel Provincialeweg Noord 84 te Doenrade;
2. In te stemmen met het opstarten van een bestemmingsplanprocedure en het voteren van het noodzakelijk krediet (€ 20.000) om bovenstaande voorstel planologisch te vertalen;
3. In te stemmen met begrotingswijziging 7.1 aankoop grond Uiver plus bestemmingsplanwijziging.

Inleiding:

De gemeente Beekdaelen is al meerdere jaren met de heren Feijts (hierna: ondernemer) in gesprek om te komen een duurzame invulling van de bedrijfslocatie De Uiver. De ondernemer heeft te kennen gegeven dat door het wegvallen van het dealership Jaguar & Landrover de ruimtebehoefte is afgenomen. Om op de lange termijn leegstand te voorkomen is de ondernemer opzoek gegaan naar een alternatieve invulling van de bedrijfslocatie De Uiver. Medio 2021 heeft de ondernemer heeft de gemeente gevraagd om mee te werken aan het vestigen van meerderde bedrijven aan beide kanten van de Provincialeweg Noord te Doenrade. Zo wilde de ondernemer aan de Provincialeweg Noord 84 een nieuw bedrijfsgebouw oprichten voor het huisvesten van 6 kleinere bedrijven. Het bestaande gebouw aan de Provincialeweg Noord 85-87 wil de ondernemer opsplitsen zodat ook daar meerdere bedrijven zich konden vestigen.

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Schinnen' laat een dergelijke uitbreiding niet direct toe. Volgens de bouwregels mag er maar één bedrijf gebouw worden per bouwvlak. De gemeente heeft het voorstel van de ondernemer bestudeerd en geconcludeerd dat een uitbreiding van een dergelijke omvang op de voorgestelde locatie ruimtelijke onwenselijk is. Daarmee ontstaat er namelijk het beeld dat er aan de Provincialeweg Noord te Doenrade een nieuw bedrijventerrein ontwikkeld wordt midden in het buitengebied. De gemeente is wel bereid om mee te werken aan het vestigen van meerdere bedrijven aan één kant van de Provincialeweg Noord te Doenrade. Dit scenario is samen met de ondernemer nader verkend.

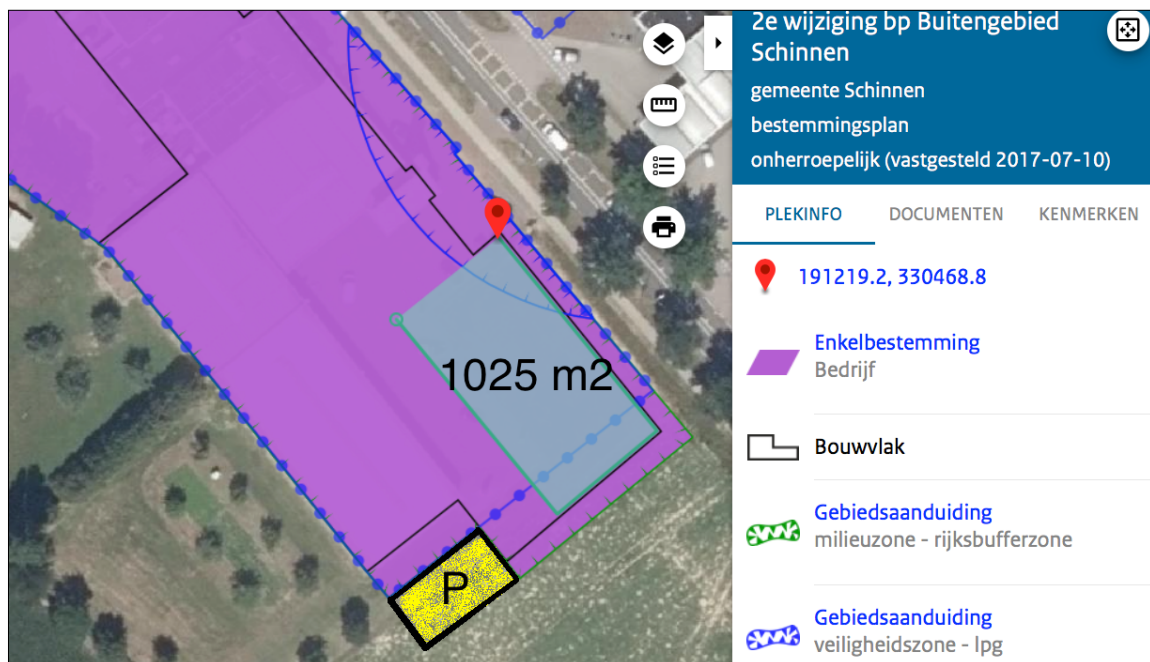
Om een onwenselijk uitbreiding van bouwvolume en bedrijfsactiviteiten in het buitengebied tegen te gaan heeft uw raad op 24 februari 2022 een voorbereidingsbesluit genomen¹. Met dit besluit heeft uw raad aangegeven dat er door de gemeente een nieuw bestemmingsplan voorbereid wordt. Uw raad heeft het college verzocht om in gesprek te blijven met de ondernemer en samen te komen tot ruimtelijk goede ontwikkeling van de bedrijfslocatie.

¹ Voorbereidingsbesluit 'De Uiver'; d.d.24 februari 2022

Het college en de ondernemer hebben na het voorbereidingsbesluit diverse malen gesproken over het voorliggende scenario. Er is diverse malen gesproken over de invulling van de bedrijfslocatie De Uiver (Provincialeweg Noord 85-87) en de aankoopsom van het perceel gelegen aan de Provincialeweg Noord 84. Na diverse gesprekken hebben het college en de ondernemer een compromis gevonden waarbij rekening is gehouden met eenieders belangen.

Dit compromis ziet er als volgt uit:

- a. De gemeente creëert een nieuw bouwvlak aan de Provincialeweg Noord 85-87 met een oppervlakte van 1.025 m² op de plek waar de uitbreiding uit 2017 voorzien was (zie verbeelding);
- b. De gemeente gaat akkoord met het vestigen van 7 bedrijven aan de Provincialeweg Noord 85 te Doenrade, 4 bedrijven in het bestaande bouwvlak en 3 bedrijven in het nieuw te creëren bouwvlak;
- c. De gemeente werkt mee met het uitbreiden van de bestemming 'Bedrijf' met 440 m² ten behoeve van het realiseren van een parkeerplaats;
- d. De gemeente koopt het perceel (3.200 m²) gelegen aan de Provincialeweg Noord 84 te Doenrade aan voor een bedrag van € 450.000;
- e. De gemeente Beekdaelen zegt toe geen bedrijf te vestigen aan de Provincialeweg Noord 84 te Doenrade;
- f. De gemeente Beekdaelen draagt de kosten voor het wijzigen van het bestemmingsplan;
- g. De ondernemer draagt de kosten voor de omgevingsvergunning;
- h. Overdracht van de grond vindt plaats nadat de benodigde bestemmingsplanwijziging voor de gewenste ontwikkeling zoals hiervoor geschetst onherroepelijk is.
- i. De gemeente en de ondernemer tekenen een vaststellingsovereenkomst waarmee zij zich aan de bovenstaande voorstellen committeren.



Een belangrijk onderdeel van de onderhandeling is de aankoop van het perceel aan de Provincialeweg Noord 84 te Doenrade (3.200 m²). De gemeente heeft dit perceel laten taxeren. De taxatiewaarde van het perceel betreft € 325.000². Het college en de ondernemer zijn na onderhandeling een verkoopprijs van € 450.000 overeengekomen onder het voorbehoud goedkeuring gemeenteraad. De redenen voor de gemeente om meer te betalen dan marktwaarde voor dit perceel zijn:

- Er ontstaat een betere planologische situatie door de bedrijvigheid aan één kant van de Provincialeweg Noord te positioneren.
- De ondernemer maakt meer kosten voor het bouwrijp maken van de locatie aan de Provincialeweg Noord 85-87 vanwege het ontbreken van verharding en ondergrondse infrastructuur die wel aan de Provincialeweg Noord 84 aanwezig is.
- Door de grondpositie aan de Provincialeweg Noord 84 te verwerven kan de gemeente het gebied rondom de voetbalcomplex RKVV ontsluiten. De gemeente is eigenaar van deze grondpositie, wat leidt tot een waardevermeerdering.
- De gemeente en de ondernemer komen hierdoor samen uit een jarenlange impasse.

Aan welke global goals draagt dit voorstel bij?

Samen met de ondernemer zoekt de gemeente een passende invulling voor de toekomstige bedrijfslocatie in Doenrade. Daarmee ontstaat ruimte voor de ondernemer om te ondernemen binnen een aantrekkelijke leefomgeving. Daarmee draagt dit voorstel bij aan GG 8 'Eerlijk werk en economische groei', GG 11 'Duurzame steden en gemeenschappen' en Global Goal 16 'Vrede, veiligheid en sterke publieke diensten'.

Argumenten:

1.1 Uw raad heeft het college bij de behandeling van het voorbereidingsbesluit de opdracht gegeven om met de ondernemer in gesprek te blijven om te komen tot een passende oplossing. Het voorliggende voorstel is tot stand gekomen na diverse onderhandelingsgesprekken. Beide partijen hebben over en weer compromissen gedaan.

1.2 Voorliggende voorstel is het sluitstuk van een langdurig traject om te komen tot een duurzame invulling van de bedrijfslocatie De Uiver. De gemeente en de ondernemer zijn als 6 jaar in gesprek om te komen tot een goede invulling van de aanwezige vierkante meters bedrijfsruimte. Zowel de gemeente als de ondernemer willen op deze zichtlocatie leegstand en verloedering voorkomen.

1.3 Het overliggende voorstel en de eerder geconstateerde ommissies dienen uitgewerkt te worden in een nieuw bestemmingsplan. Het voornemen is om een ontwerp bestemmingsplan in december voor de inwerkingintreding van de Omgevingswet voor te leggen aan uw raad.

1.4 Conform de financiële verordening van gemeente Beekdaelen is uw raad bevoegd om besluiten te nemen over aankopen van gronden groter dan € 50.000.

2. Er zijn geen financiële middelen geraamd voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Bij de behandeling van het voorbereidingsbesluit is aangegeven dat hiervoor een separaat voorstel volgt.

² Taxatierapport Provincialeweg Noord 84 6439AA te Doenrade; d.d. 20 april 2022

Kanttekeningen en risico's:

Als uw raad niet instemt met het voorliggende voorstel dan gaat het college nogmaals in overleg met de ondernemer om alternatieven te bespreken. Als er vastgehouden wordt aan de huidige ontwikkelmogelijkheden (1 bedrijf aan weerszijden van de Provincialeweg Noord) dan is er aannemelijk risico op leegstand.

Financiën:

Voor gronden die strategisch zijn aangekocht maar waarbij geen sprake is van gebiedsontwikkeling geldt dat deze na aankoop als vaste materiële activa worden gewaardeerd op de balans. Conform BBV geschiedt de activering in eerste plaats tegen verkrijgingsprijs inclusief bijkomende kosten. Op grond wordt niet afgeschreven. Uit het taxatierapport blijkt dat het aan te kopen perceel wordt getaxeerd op €325.000. Als er sprake is van een lagere marktwaarde dient de grond te worden afgewaardeerd naar deze lagere marktwaarde.

Afwaardering vindt plaats middels een eenmalige afschrijving van € 125.000 (€ 450.000 - € 325.000). De afschrijving komt ten laste van de geclaimde reserve wordt aangevuld van de reserve nog te bestemmen.

Er zijn ook eenmalige kosten voor het wijzigen van de bestemmingsplanwijziging. De kosten worden geraamd op € 20.000 inclusief leges. Ook hiervoor zal de raad budget beschikbaar moeten stellen. De kosten komen ten laste van de geclaimde reserve wordt aangevuld van de reserve nog te bestemmen.

Vervoltraject, verantwoording en communicatie

De ondernemer wordt bericht over het besluit van uw raad. De insteek is om een start te maken met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Dit voorstel wordt in december dit jaar voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter besluitvorming voorgelegd aan uw raad. Zodra deze fase afgerond is, kunnen de bovenstaande afspraken gefinaliseerd worden.

Bijlagen:

Bijlage 1: Voorbereidingsbesluit 'De Uiver'

Bijlage 2: Taxatierapport Provincialeweg Noord 84 6439AA te Doenrade; d.d. 20 april 2022

Bijlage 3: Begrotingsvoorstel 7.1 aankoop grond Uiver plus bestemmingsplanwijziging

Burgemeester en wethouders van Beekdaelen,

De secretaris,

De burgemeester,

Mevr. Mr. S.M.J. Troisfontaine

Dhr. ing. E. Geurts