

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1965564
Steller: M. Beute
Datum commissie:
Datum raadsvergadering:

Team: ROWE
Teammanager: Tom Plat
Portefeuillehouder: Helling
E-mail: ma.beute@hoorn.nl

Onderwerp

Intrekken voorbereidingsbesluit bedrijventerrein Gildenweg

Agendering

Ter besluitvorming

Bijlagen

Niet van toepassing

De raad besluit

1. Geen nader vervolgonderzoek te doen naar de (financiële) haalbaarheid van de transformatie van bedrijventerrein Gildenweg naar een woonwijk.
2. Het voorbereidingsbesluit (NLIMR0.0405.VBGildenweg-va03) voor het bedrijventerrein Gildenweg in te trekken.
3. Omwonenden en ondernemers die betrokken waren bij het onderzoek schriftelijk te informeren over het besluit.
4. Gemeente Drechterland schriftelijk te informeren over het besluit.

Samenvatting

Het college heeft op verzoek van de gemeenteraad nader (financieel) onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van transformatie van het bedrijventerrein Gildenweg naar een woonwijk (scenario C). Het verwachte negatieve exploitatiesaldo en de risico's van deze transformatie zijn dermate groot dat het college dit niet als realistisch scenario ziet. Scenario A (behoud bedrijventerrein en verminderen overlast) wordt wel als een realistisch scenario gezien. Daarnaast is het gewenst om de huidige impasse en de planologische beperkingen voor ondernemers te beëindigen zodat weer investeringen kunnen worden gedaan. De Gildenweg blijft een bedrijventerrein. Aanvullend zal de openbare ruimte, dat in onderhoud een achterstand kent, worden opgeknapt. In overleg met de bedrijven zullen eventueel noodzakelijke maatregelen worden genomen om overlast te voorkomen of te minimaliseren.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

De afgelopen jaren is er in de gemeenteraad, met ondernemers en met inwoners gesproken over de toekomst van het bedrijventerrein Gildenweg. Directe aanleiding hiervan was overlast van vrachtverkeer, geluid van het bedrijventerrein en stank afkomstig van Plukon. Daarnaast is er sprake van een algehele veroudering en een gebrek aan een integraal toekomstperspectief van dit bedrijventerrein. Er is in 2021 uitgebreid onderzoek verricht naar mogelijke toekomstscenario's en deze zijn besproken in de Algemene raadscommissie en met de gemeente Drechterland. In afwachting van het onderzoek en vervolgbesluiten is door middel van een voorbereidingsbesluit een rem gezet op ruimtelijke ontwikkelingen. Dit om eventuele tussentijdse ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. De uitkomsten van het (financiële) onderzoek, gesprekken met bedrijven en de staat van het bedrijventerreinen maken het wenselijk om nu een besluit te nemen over de toekomst van dit bedrijventerrein en duidelijkheid te bieden aan ondernemers en omwonenden.

Belang

Ondernemers en omwonenden zijn betrokken bij het onderzoek naar de toekomstscenario's. Het college heeft gemerkt dat er nu vooral behoefte aan duidelijkheid is over de toekomst van het bedrijventerrein.

Centrale vraag

Welk perspectief wil de gemeente bieden aan de ondernemers en omwonenden als het gaat om de toekomst van bedrijventerrein Gildenweg?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

Ruimte voor ondernemerschap op het bedrijventerrein binnen de bestuurlijke en ruimtelijke mogelijkheden en beperking van overlast voor omwonenden.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie

Op alle bedrijventerreinen speelt een duurzaamheidsopgave. Op de Gildenweg des te meer omdat er nu geen investeringen kunnen worden gedaan, ook niet door ondernemers met de ambitie om hun pand te verduurzamen. De onzekerheid wil het college wegnemen zodat meer toekomstgerichte investeringen kunnen worden gedaan. Samen met parkmanagement, de Westfriese bedrijvengroep en het ontwikkelingsbedrijf NHN worden diverse stimuleringsmaatregelen genomen om bedrijventerreinen toekomstbestendig te maken. Tot nu toe was het lopende onderzoek en het voorbereidingsbesluit een remmende factor in meerdere opzichten.

4. Kaders

Vorbereidingsbesluit

Op 8 februari 2022 heeft de gemeenteraad opnieuw een voorbereidingsbesluit genomen voor bedrijventerrein Gildenweg. Dit besluit is de dag na publicatie in werking getreden op 25 februari 2022. Dit voorbereidingsbesluit geldt voor een jaar. Daarmee zijn de vigerende bestemmingsplannen voor dit bedrijventerrein voor een jaar 'bevroren'.

Advies Algemene raadscommissie

Op 2 februari 2021 heeft de Algemene raadscommissie in meerderheid haar voorkeur uitgesproken voor toekomstscenario C (gehele transformatie), met als uitwijkmogelijkheid optie D (gehele transformatie met uitsterfconstructie). De Algemene raadscommissie vraagt, vanwege de vele belangen, een toekomstperspectief te bieden en daarover zorgvuldig te communiceren. De gemeente moet volgens de Algemene raadscommissie een actieve en faciliterende rol te spelen. De investering voor het transformeren van het bedrijventerrein gaat vele tientallen miljoenen kosten. Door de Algemene

Zaaknummer: 1965564

raadscommissie is meegegeven op zoek te gaan naar financiële steun van o.a. de gemeente Drechterland, het Pact van Westfriesland, de provincie en het rijk.

Omgevingsvisie Hoorn

Op 14 februari 2022 is de Omgevingsvisie Hoorn vastgesteld. In deze Omgevingsvisie is bedrijventerrein Gildenweg als transformatiegebied aangegeven. Dit houdt in dat wordt verkend of hier transformatie naar bijvoorbeeld woningbouw mogelijk is. Bij de Gildenweg hebben met name de geur- en verkeershinder onze aandacht. Het houden zoals het is, kan voor de Gildenweg ook een mogelijke uitkomst van de verkenning zijn.

Coalitieakkoord 2022-2026

In het coalitieakkoord is het volgende opgenomen over de Gildenweg. Het bedrijventerrein Gildenweg kunnen we vooralsnog niet financieel verantwoord omvormen tot woongebied. Samen met de bedrijven en de gemeente Drechterland stellen we maatregelen op ter voorkoming van geluids-, geur- en verkeersoverlast.

5. Argumenten

1.1 Transformatie door middel van actief grondbeleid op de Gildenweg is financieel niet verantwoord.

Op 2 februari van 2021 heeft de Algemene raadscommissie het college geadviseerd over de toekomst van bedrijventerrein Gildenweg. Hierbij is geadviseerd dat het bedrijventerrein getransformeerd moet worden naar een woonwijk, waarbij een actieve rol van de gemeente de voorkeur heeft (scenario C uit het bijbehorende onderzoek). Als alternatief werd scenario D genoemd, waarbij de gemeente een passieve houding heeft (uitsterfconstructie). Omdat er een negatief financieel saldo was is aanvullend de opdracht aan het college gegeven om financiële middelen hiervoor te zoeken.

Het college heeft een verkenning naar mogelijke subsidies hiervoor verricht. Dit leverde geen nieuwe inzichten op. Met bijvoorbeeld de provinciale regelingen (HIRB) kan slechts een zeer beperkt deel van de kosten worden gedekt, bovendien werken alle regelingen alleen op basis van cofinanciering. Ook landelijk zijn er niet voldoende mogelijkheden. Subsidie biedt onvoldoende mogelijkheden om een onrendabele businesscase met een globaal berekend tekort van 45 miljoen euro rond te rekenen.

Ook is overwogen om een marktconsultatie te houden via een openbare procedure (Tenderned). Ook hier verwacht het college eigenlijk geen concreet resultaat van. Het is simpelweg te kostbaar om bedrijven uit te kopen, te verplaatsen en een rendabele grondexploitatie te voeren. Er zijn ook te grote onzekerheden en risico's. Er is gesproken met diverse specialisten maar de conclusie is telkens hetzelfde: alleen als de gemeente bereid is om grote financiële risico's te nemen (denk aan tientallen miljoenen euro's) kan transformatie een kans van slagen hebben. Bovendien zijn er nieuwe ontwikkelingen op het bedrijventerrein die hieronder nader worden toegelicht.

1.2 De verkeerssituatie is verbeterd na diverse maatregelen en er zijn weinig klachten meer bekend.

Klachten over de verkeersoverlast van vrachtverkeer en geluidsoverlast van met name Pyxis zijn in principe de aanleiding geweest voor het ontstaan van dit dossier. Bij de gemeente Hoorn komen al 1,5 jaar geen klachten binnen en worden er geen concrete vragen hierover gesteld aan de gemeente. Mogelijk komt dit omdat bewoners verwachten dat de gemeente het bedrijventerrein willen transformeren, maar ook is bekend dat zeker twee actieve en betrokken omwonenden naar elders zijn verhuisd.

Concrete informatie vanuit de Omgevingsdienst leert ons dat:

- Er loopt een beroepszaak (van 1 bewoner van de Zuiderdracht) tegen de vaststelling van de nieuwe maatwerkvoorschriften voor het bedrijf Pyxis. In de zienswijzefase hebben meerdere omwonenden tegen het voorgenomen besluit voor de maatwerkvoorschriften (december 2020)

een zienswijze bij de gemeente Drechterland ingediend die feitelijk betrekking hadden op vrachtverkeer over de Zuiderdracht en van- en naar Gildenweg.

- Er is één klacht over geluid van de West Friese metaalhandel van maart 2022 en een geurklacht over het bedrijf Plukon van september 2021.

De gemeente Drechterland heeft inmiddels een vrachtverbod ingesteld voor doorgaand vrachtverkeer. Drechterland heeft al een aantal keren gehandhaafd op het vrachtwagenverbod, maar het resultaat daarvan is niet bekend. In de gemeente Hoorn moeten nog aanpassing plaatsvinden (bebording) die behorende bij dit vrachtverbod van. Voor sommige ondernemers is het vrachtverbod vervelend, maar het helpt wel om de overlast te voorkomen.

1.3 Meerdere bedrijven willen investeren waarmee de situatie nog verder zal verbeteren.

Ter voorkoming dat bedrijven investeringen doen in strijd met de door de gemeente gewenste toekomst van dit gebied is al drie keer een voorbereidingsbesluit genomen en de laatste is nog steeds van kracht. Planologisch zal het bedrijventerrein tot 25 februari 2023 "op slot" blijven als we niets doen. Diverse bedrijven en ondernemers kunnen nu al jaren niet investeren terwijl ze dat om verschillende redenen wel willen. Het is niet wenselijk dat deze situatie nog langer duurt. Het is ook steeds lastiger uit te leggen aan ondernemers waarom besluitvorming over de toekomst van dit bedrijventerrein nog niet heeft plaatsgevonden. De onzekerheid werkt remmend op de economische ontwikkelingen, terwijl er vrij veel werkgelegenheid op het terrein zit.

Eén van de bedrijven die niet langer kan wachten is Plukon. Plukon speelt een belangrijke rol in het geheel vanwege de omvang en het aantal verkeersbewegingen en de geuroverlast. De keuze van de raad voor transformatie van de Gildenweg was deels ingegeven door het uitgangspunt dat bijvoorbeeld Plukon zou kunnen verhuizen, wat leidde tot scenario C (volledig transformeren). We weten nu zeker, na overleg met het bedrijf, dat Plukon niet van plan is om te verhuizen. Het bedrijf wil investeren in de productielijnen om aan nieuwe wet- en regelgeving te kunnen voldoen. Dergelijke investeringen kunnen en willen we niet tegenhouden als gemeente (laatste idee van Plukon is een investering waarvoor geen vergunning van de gemeente nodig is). Ook Pyxis Logistics heeft aan de gemeente laten weten voorlopig gevestigd te willen blijven op bedrijventerrein Gildenweg. Ook Pyxis wil enkele investeringen doen in onder andere de verfraaiing van het pand en betere logistieke afhandeling. Van diverse andere bedrijven weten we dat zij ook last hebben van de huidige impasse. Sommige bedrijven zijn wel bereid om te verhuizen, maar uiteraard tegen een bepaalde prijs. Andere willen uitbreiden, investeren of gewoon duidelijkheid over de toekomst. Feit is dat de huidige situatie zal leiden tot verdere achteruitgang.

1.4 Uitgestelde investeringen in de openbare ruimte kunnen worden uitgevoerd.

De bestrating op de Gildenweg is om sommige plaatsen slecht. Er zijn wel noodreparaties uitgevoerd maar grote investeringen zijn uitgesteld door de gemeente in verband met de onzekerheid over de toekomst van het terrein. Na dit raadsbesluit kan worden onderzocht of met behulp van HIRB-subsidie ingrepen mogelijk zijn om de kwaliteit van de openbare ruimte verder te verbeteren. Het college zal een nader voorstel inclusief financiële paragraaf hiervoor aan de raad sturen in 2023.

1.5 Op de langere termijn is (gedeeltelijke) transformatie niet uitgesloten.

Het is mogelijk dat de marktomstandigheden de komende jaren veranderen of dat er nieuwe ontwikkelingen komen die passen in een ander toekomstscenario (bijvoorbeeld gedeeltelijke transformatie). Ook gedeeltelijke transformatie vraagt om een lange termijn visie. In gezamenlijkheid met de provincie en geïnteresseerde ontwikkelaars kan worden onderzocht of een beheers- of ontwikkelfonds kan worden opgericht, waaruit de kosten voor beheer en onderhoud gedurende de transitiefase en wellicht ook sanering en sloop kunnen worden bekostigd. Een deel van de opbrengsten kan vervolgens terugvloeien in dit fonds. Te denken valt aan een gebiedsfonds, waarbij opbrengsten van delen van het gebied kunnen worden aangewend om de volgende stap te zetten. Stapsgewijs werken aan een gedeeltelijke transformatie van het gebied, meebewegend met het tempo van de markt,

ontwikkelingen bij de bedrijven en investeringsbereidheid van marktpartijen. Dit scenario is eigenlijk maar zijdelings aan de orde geweest in de raad, maar lijkt op dit moment nog het meest kansrijk. Het college sluit een gedeeltelijke transformatie in de toekomst niet uit, maar wil op de korte termijn vooral alle bedrijven de kans geven om verder te ontwikkelen, waarbij wel de overlast naar de omgeving moet worden verminderd.

6. Maatschappelijk draagvlak

Bij het onderzoek naar de toekomstscenario's zijn zowel directe omwonenden als ondernemers intensief betrokken. Vanuit de omwonenden van het bedrijventerrein was op dat moment veel draagvlak om het gebied te transformeren. Bij de gevestigde bedrijven is hiervoor weinig tot geen draagvlak, tenzij de gemeente bereid is voor een alternatieve locatie te zorgen en financieel te compenseren. We weten nu ook dat er (onder andere door het verkeersbesluit) minder overlast is. De toekomst van de Gildenweg is ook specifiek onderwerp van gesprek geweest bij de coalitieonderhandelingen.

7. Financiële consequenties

Er zijn geen directe financiële consequenties verbonden aan dit besluit. Het niet verder gaan met vervolgonderzoeken naar mogelijkheden voor transformatie scheelt vooral capaciteit en geld. Noodzakelijke reparaties aan bijvoorbeeld de wegen vinden plaats binnen de kaders van de begroting.

Voor het proces genoemd onder 1.4 zal afzonderlijk een voorstel worden gemaakt met een financiële onderbouwing/verzoek om budget.

8. Communicatie

Communicatie vanuit de gemeente

Het besluit vergt een zorgvuldige uitleg naar omwonenden en bedrijven. Omwonenden en ondernemers die eerder ook geïnformeerd zijn en betrokken waren bij het onderzoek naar de toekomstscenario's worden schriftelijk geïnformeerd met duidelijke uitleg over het besluit. Ook de projectpagina op de website van de gemeente zal worden bijgewerkt. De gemeente Drechterland zal afzonderlijk schriftelijk en waar nodig aanvullend worden geïnformeerd.

Communicatie door bedrijven naar de omgeving

De bedrijven Plukon en Pyxis zullen zelf, waar nodig, omwonenden informeren over bepaalde maatregelen of investeringen die relevant zijn voor de buurt. Ook het moment daarvoor bepalen zij zelf.

9. Realisatie

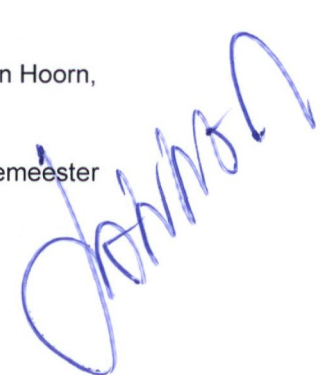
Het intrekken van het voorbereidingsbesluit wordt via officiële bekendmakingen gepubliceerd.

Hoorn, 12 JUL 2022

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,



de secretaris



de burgemeester