

R A A D S I N F O R M A T I E B R I E F

De leden van de raad

Postbus 200
2920 AE KRIMPEN AAN DEN IJSSEL

Datum: 12-5-2015
Zaaknummer:
Afdeling: Ruimte
Contactpersoon:
Uw brief van:
Onderwerp: BOK EMK-terrein

Geachte leden van de raad,

Het doet ons deugd u te kunnen meedelen dat wethouder Marco Oosterwijk namens ons college op 13 mei de Bestuurlijke Overeenkomst 'Hersanering en Herontwikkeling EMK-terrein' (hierna BOK) ondertekent.

In de BOK leggen de Staat, de gemeente Krimpen aan den IJssel, de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard hun bestuurlijke intenties vast ten aanzien van:

1. de functiegerichte bodemsanering van het EMK-terrein, die in opdracht van de Staat zal plaatsvinden,
2. de herontwikkeling van het EMK-terrein c.a. als (nat) bedrijfsterrein, die in opdracht van de gemeente zal plaatsvinden, en
3. de verkoop van het EMK-terrein door de Staat aan de gemeente.

De BOK is een belangrijke stap op weg naar een zo spoedig mogelijk af te sluiten privaatrechtelijke overeenkomst tussen de Staat en onze gemeente waarin de (ver)koop en levering van het EMK-terrein juridisch wordt uitgewerkt en vastgelegd.

Intenties gaan vooraf aan formele overeenkomst

De **bestuurlijke intentie** van ons college tot herontwikkeling van het EMK-terrein c.a. en aankoop van het EMK-terrein blijft nadrukkelijk binnen de programmatische, ruimtelijke en financiële kaders die uw raad op 2 oktober 2014 heeft vastgesteld.

In de bijlage van deze brief vindt u de definitieve versie van de BOK, zoals die op 13 mei door partijen wordt ondertekend.

Voordat de gemeente een – **juridisch verplichtende** – koopovereenkomst met de Staat kan aangaan, zal uw raad eerst een (vervolg)besluit over de grondexploitatie moeten nemen. Meer concreet zal uw raad eerst moeten besluiten om het project EMK-terrein c.a. de 'realisatiefase' (rood) in te laten gaan.

Wij zullen u daar op de kortst mogelijke termijn een voorstel voor doen. Wij verwachten dat na het zomerreces te kunnen doen. In artikel 7, lid 4 onder b van de BOK is nadrukkelijk een voorbehoud opgenomen wat betreft de noodzakelijke besluitvorming door uw raad.

Proces na oktober 2014

Sinds uw raad op 2 oktober 2014 de businesscase en bijbehorende randvoorwaarden heeft vastgesteld, is door alle betrokken partijen hard gewerkt aan de nadere uitwerking van de afspraken en randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het EMK-terrein. Hierbij was het uitgangspunt dat de gemeente Krimpen aan den IJssel het terrein zou aankopen voor de zogenaamde residuele waarde en dat de gemeentelijke grondexploitatie daarbij op nul sluit. Voorts was en is het voor de gemeente van belang dat de risico's voor de herontwikkeling te overzien zouden zijn.

Voor beide uitgangspunten: 'gemeentelijke Grex sluit op nul' en 'gemeente loopt geen risico met betrekking tot de sanering' is in de periode vanaf het raadsbesluit tot nu stevig, maar vruchtbaar met de diverse betrokkenen onderhandeld. De BOK is het resultaat van dit proces: wij zijn verheugd om tot ondertekening over te gaan.

Dit betekent dat het Rijk en niet de gemeente risicodragend wordt met betrekking tot de sanering van het terrein. Dit is in artikel 5 van de BOK uitgewerkt. De gebruikelijke (en overzichtelijkere risico's) die met de ontwikkeling van een bedrijventerrein zijn gemoeid (uitgifte, kosten bouw- en woonrijp maken etc.) worden door de gemeente gedragen. Dit wordt in artikel 6 van de BOK geregeld.

Wij merken in dit verband nog op dat intensief onderzoek is gedaan naar het opdrachtgeverschap voor de sanering in relatie tot de mogelijkheden om (delen van) de verschuldigde B.T.W. terug te vorderen. Omdat het bij sanering en herontwikkeling gaat over de complexe relatie tussen het opdrachtgeverschap, het beoogde doel van de werkzaamheden en het fiscale regime, duurde het lang om een eenduidig antwoord te verkrijgen.

Het onderzoek heeft uiteindelijk pas in april van dit jaar geresulteerd in de afspraak tussen Rijk en Gemeente dat het Rijk als opdrachtgever inzake de sanering optreedt en de daarmee verband houdende risico's draagt.

Ruimtelijke invulling (vermoedelijk) minder intensief

Vrij kort na het genomen raadsbesluit is gebleken dat de ontwikkelingsmogelijkheden van het terrein aan de zijde van de Hollandsche IJssel zouden kunnen worden beperkt door restricties vanuit waterstaatkundige wet/ en regelgeving (zie artikel 6 van de BOK).

In afwijking van eerdere berichten houdt Rijkwaterstaat vast aan een vrijwaringszone van 25 meter uit de waterkant langs de Hollandsche IJssel (dit is de zo geheten 'Barro-zone'). Dit is een veiligheidszone waarin de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt zijn. Tevens zou een deel van het terrein op de kruising van Sliksloot en Hollandsche IJssel onbebouwd moeten blijven, vanwege de richtlijnen voor uitvarend verkeer.

Eén en ander impliceert een niet voor bebouwing geschikt terrein van ca. 5.000m². Beide stringente eisen van de zijde van RWS brachten de businesscase in een ander daglicht: er zou immers minder watergebonden terrein kunnen worden uitgegeven, hetgeen de waarde negatief beïnvloedt. Pogingen om RWS te bewegen richting een soepeler interpretatie van richtlijnen en regels leidden in dit stadium niet tot het gewenste resultaat. Hoewel Rijkswaterstaat mogelijkheden ziet tot intensiever gebruik van het terrein aan de zijde van de Hollandsche IJssel en dit tevens de inzet van ons college blijft, willen en kunnen zij daar in dit stadium geen harde toezeggingen over doen.

In dat verband hebben Rijk en Gemeente er voor gekozen om een nieuwe businesscase op te stellen die uitgaat van de maximale eisen van RWS zodat daarmee, opnieuw, de residuele waarde van het EMK-terrein kon worden bepaald. De gemeentelijke GREX moet hierbij wederom op nul sluiten. Het mag duidelijk zijn dat de (aankoop)waarde van het terrein aanzienlijk lager uitpakt dan de GREX die in oktober 2014 aan u is voorgelegd.

Op dit moment onderhandelen Rijk en gemeente nog over de laatste uitgangspunten voor een aangepaste GREX waarbij rekening is gehouden met de strengere eisen van RWS. Echter, harde randvoorwaarde richting het Rijk is en blijft nog steeds: de gemeentelijke GREX moet op nul sluiten.

Als gezegd, wordt de bijgestelde GREX, nog voor het definitieve besluit over de aankoop, ter vaststelling aan uw raad voorgelegd.

Vervolg

Met de ondertekening van BOK op 13 mei 2015 komt de sanering en de herontwikkeling van het EMK-terrein weer een stap dichterbij. Wij verwachten de uiteindelijke koopovereenkomst in oktober van dit jaar aan u te kunnen aanbieden.

De Staat start op 1 juni met de voorbereidingen van de aanbesteding van de saneringsopgave van het EMK-terrein. Dit start, officieel, met de terinzagelegging van het saneringsplan. Dit plan ligt dan 6 weken ter inzage en geeft burgers en bedrijven de mogelijkheid op inspraak.

Voorts wordt op basis van het (vastgestelde) saneringsplan de (Europese) aanbesteding verder voorbereid. Naar verwachting is de aanbesteding in het eerste kwartaal van 2016 afgerond en kunnen de werkzaamheden voor de sanering dan starten.

Parallel aan het saneringsplan en het aanbestedingstraject bereidt ons college de benodigde aanpassingen van het bestemmingsplan voor. Het gaat hierbij om enkele aanpassingen ten bate van de infrastructuur en de waterkerende functies binnen het terrein. In september van dit jaar zullen wij een voorontwerp vaststellen en voor inspraak vrijgeven.

Vanaf begin 2016 worden de verdere voorbereidingen getroffen voor de inrichting van het gebied en zullen de verkoop activiteiten van de kavels voor bedrijven starten.

De terinzagelegging van het saneringsplan combineren wij met de start van een intensief participatietraject met bewoners en andere belanghebbenden. Wij hebben hen daar vandaag met een brief voor uitgenodigd.

Vanzelfsprekend zullen wij uw Raad in het verdere proces ook nauwgezet blijven betrekken en informeren.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Krimpen aan den IJssel,

De secretaris,

De burgemeester,