

Onderwerp	Aankoop perceel grond Nassaulaan voor de GOL
Portefeuillehouder	De heer dr. M.G.M. van der Poel
Datum raadsvergadering	17 december 2019

Samenvatting

Voor de Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat (GOL) is het nodig om op het bedrijventerrein Nassaulaan in Vlijmen nog een aantal openbare parkeerplaatsen realiseren. Hiervoor kan nu een terrein aan de Nassaulaan worden aangekocht. Met deze aankoop is een bedrag gemoeid van € 230.000 kosten koper. Een groot deel van het aan te kopen terrein kan vervolgens weer worden verkocht als bedrijfsterrein. Met de opbrengsten van deze verkoop kunnen de aankoop- en bijkomende kosten volledig worden gedekt. Het voorstel is om voor deze aankoop een krediet van € 270.600 beschikbaar te stellen.

Aanleiding

Voor de Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat (GOL) zijn op meerdere plekken in de gemeente gronden van derden nodig. Zo moeten wij op het bedrijventerrein Nassaulaan in Vlijmen nog een aantal openbare parkeerplaatsen realiseren.

Feitelijke informatie

Voorgeschiedenis

Aan de Parallelweg in Vlijmen moeten door de GOL een aantal openbare parkeerplaatsen verdwijnen. Tegen het verdwijnen van deze openbare parkeerplaatsen is beroep ingesteld bij de Raad van State. Gelet hierop is de behoefte ontstaan om elders op het bedrijventerrein minimaal twaalf openbare parkeerplaatsen aan te leggen. Als gemeente hebben we geen grond hiervoor beschikbaar en er is dus gezocht naar een mogelijkheid om grond aan te kopen.

Kaders en beleid

De nota 'Op goede gronden' en de Financiële Verordening Heusden 2017 vormen de kaders voor o.a. grondaankopen.

Overige informatie

Aan de Nassaulaan 59 in Vlijmen is een perceel te koop van circa 2300 m². Dit perceel is van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB), die er de bodem in het gebied heeft gesaneerd. Het is op dit moment de enige beschikbare locatie voor de nog aan te leggen parkeerplaatsen op het industrieterrein. Hiervoor is 375 m² nodig maar het RVB wil het perceel alleen in zijn geheel verkopen.

Bij de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant is navraag gedaan over de bodemverontreiniging. Men geeft aan dat het perceel, mits dit niet dieper dan vijf meter wordt ontgraven, geen risico met zich mee brengt voor het gebruik als bedrijfsgrond.

Afweging

Om te voorkomen dat de GOL vertraging oploopt, willen wij dit terrein gaan aankopen. Bijkomend voordeel is dat er dan ook ruimte is waar wij het onderkomen van carnavalsvereniging de Componisten kunnen plaatsen. De grond waar de nissenhut nu staat, is immers ook nodig voor de realisering van de GOL. Er resteert dan 1575 m² om te verkopen. Een perceel op deze locatie en met deze afmeting (circa 40 x 40 m.) is courant en kan naar verwachting snel worden verkocht. Met de opbrengsten van deze verkoop kunnen de aankoop- en bijkomende kosten volledig worden gedekt.

Inzet van middelen

De kosten van deze aankoop bedragen € 230.000 k.k. Een deel hiervan, te weten de ondergrond van de parkeerplaatsen en de aanleg hiervan, komen voor rekening van de GOL. De benodigde grond voor de carnavalsvereniging (circa 350 m²) en het restant van de kavel is voor rekening van de gemeente. Dit restant kan direct in de markt gezet worden tegen de vastgestelde prijzen voor bedrijfskavels.

De verplaatsingskosten of een mogelijk nieuw onderkomen van de carnavalsvereniging komen voor rekening van de GOL.

Naast de aankoopkosten zijn er nog kosten voor het nazorgplan bodemsanering, bouw- en woonrijp maken et cetera. De totale kosten komen daardoor op € 270.600.

Door de bijdrage vanuit de GOL en de verkoop van het resterende deel van de kavel worden de kosten gedekt door de opbrengsten.

Volgens de regelgeving in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) moet grondverwerving door de gemeente worden opgenomen op de balans onder de gronden en terreinen met economisch nut tegen de kosten van verwerving of, wanneer de taxatiewaarde lager is, tegen de taxatiewaarden. In dit geval zijn deze aan elkaar gelijk. Voor deze grondaankoop is daarom een krediet, inclusief bijkomende kosten, ter grootte van € 270.600 nodig.

Risico's

In het verleden was dit perceel ernstig verontreinigd. Het is ongeveer twaalf jaar geleden gesaneerd tot een diepte van zes meter. Er moet nog een nazorgplan worden opgesteld en beheerd.

Op dit moment ligt er grind op het aan te kopen perceel. Dit zal deels moeten worden verwijderd. Volgens de onderzoeken is dit schoon, waardoor de kosten bouwrijp maken enigszins beperkt zullen zijn.

Aandachtspunt hierbij zijn de regels over Pfas¹ in de bodem. Verder speelt de stikstofproblematiek op dit moment nog, waardoor de verkoop kan worden bemoeilijkt.

Naast het perceel is een pompstation gevestigd. Dit station heeft bepaalde hindercirkels waarbinnen niet gebouwd kan/mag worden. Hier zullen de parkeerplaatsen worden aangelegd.

Procedure / vervolgstappen

Gelet op de lopende beroepsprocedure hebben wij op 12 november jl. besloten om tot aankoop van het perceel over te gaan onder de opschortende voorwaarde dat u hiervoor het benodigde krediet beschikbaar stelt. Zodra u dus conform ons voorstel besluit, kan de notariële akte passeren.

Voorgenomen besluit

Wij stellen u voor bijgaand besluit vast te stellen.

Het college van Heusden,
de secretaris,

de burgemeester,

mr. H.J.M. Timmermans

drs. W. van Hees

¹ Pfas staat voor poly- en perfluoralkylstoffen. Dit zijn door de mens gemaakte stoffen die van nature niet in het milieu voorkomen.

De raad van Heusden in zijn openbare vergadering van 17 december 2019;

gezien het voorstel van het college van 12 november 2019;

gelet op de beraadslaging;

b e s l u i t :

een krediet van € 270.600 beschikbaar te stellen voor de aankoop van een perceel grond aan de Nassaulaan 59 in Vlijmen, kadastraal bekend, sectie H, nummer 4326 ter grootte van circa 2300 m².

de griffier,

de voorzitter,

drs. F.E.H.M. Backerra

drs. W. van Hees