

Raadscommissie Bestuur en Middelen	
Portefeuillehouder: Michiel Wouters	Van team: Team Omgeving Adviseur: Mark Poley E-mail: m.poley@denhelder.nl
Classificatie: Openbaar	Kenmerk: 2021-004395 Begrotingswijziging: Nee
Onderwerp:	Voorstel voor het beschikbaar stellen van een krediet van maximaal € 2,1 miljoen voor de aankoop van de gronden van NS Vastgoed en ProRail nabij de Handelskade in het gebied Westoever

Publiekssamenvatting:

In 2021 zijn door de gemeente samen met het stedenbouwkundig bureau ZUS uit Rotterdam stappen gezet in de planvorming van het gebied Westoever. Het Transformatiekader Westoever Noord is inmiddels in concept gereed. Uitgangspunt was en is het bestaande havengebonden industriegebied Westoever meer onderdeel te laten worden van het weefsel van de stad en het gebied te verrijken met wonen en andersoortige bedrijvigheid. Op Westoever is ooit een deel van de historische stelling Den Helder opgeofferd ten behoeve van het bereikbaar maken van de (marine-)haven per spoor. Het spooreplacement is niet meer als zodanig in gebruik en dit biedt kansen voor herstel van De Stelling. Na een intensief proces zijn NS Vastgoed en ProRail bereid hun in het gebied Westoever aan de gemeente te verkopen. De gemeente heeft voor de aankoop een taxatie laten opstellen en ProRail en NS Vastgoed zijn akkoord met verkoop tegen die getaxeerde waarde. Het betreft een gewenste en een voor de gemeente strategische verwerving. De gemeenteraad wordt gevraagd geen bezwaar te hebben tegen de aankoop en het benodigde krediet vast te stellen.

Geadviseerd besluit

1. Geen wensen en bedenkingen te hebben over de aankoop, op grond van artikel 7 van de Financiële verordening gemeente Den Helder 2017.
2. Een krediet beschikbaar te stellen van maximaal € 2,1 miljoen voor de aankoop van de ruim 30.000 m² aan percelen van NS Vastgoed en ProRail.
3. Voor de beheerskosten, inclusief rentekosten, vanaf 2023 extra budget van maximaal € 40.000 per jaar beschikbaar te stellen door dit als autonome ontwikkeling in de kadernota 2023 op te nemen.

Raadsvoorstel:

Aanleiding en context

In januari 2021 bent u door middel van een raadsinformatiebrief (RIB 2021-004395) geïnformeerd over de in gang gezette planontwikkeling voor het gebied Westoever. Op 17 november 2021 is in de raadscommissie Stadsontwikkeling en beheer de stand van zaken van de ontwikkeling van het gebied gepresenteerd en is dit via de uitnodigende raadsinformatiebrief nader geduid. Zeggenschap over deze gronden is medebepalend voor het kunnen transformeren van het gebied Westoever naar ook milieutechnisch gevoelige functies zoals wonen en onderwijs en het kunnen inpassen van een geothermiebron. Van ProRail en NS Vastgoed zijn recent de (indicatieve) aanbiedingen ontvangen. De centrale vraag is of de gemeente Den Helder over wil gaan tot verwerving van deze strategische percelen.

Doelen en resultaten

Door verwerving ontstaat eigendom en daarmee zeggenschap over de betreffende percelen en het daarmee kunnen terugbrengen van De Stelling van Den Helder, het kunnen inpassen van een geothermiebron en het kunnen transformeren van delen van het gebied Westoever van havengebonden industriegebied naar een onderdeel van het stedelijk gebied van Den Helder met functies als wonen en onderwijs. Dit past bij de uitgangspunten voor de Omgevingsvisie. Voor deze transformatie wordt gewerkt aan een transformatiekader, waarvan de stand van zaken en daarbij de mogelijke inpassing van Scholen aan Zee in in de raadscommissie Stadsontwikkeling en beheer van 17 november 2021 is toegelicht.

Kaders en omstandigheden

Relevante eerdere besluiten:

- B&W 16/1/2018 Aankoop grond Total (a18.0002)
- Raad 3/2/2020 Aankoop grond Marine Sportpark Ruyghweg (2020-051698)
- B&W 19/5/2020 Vaststelling Startnotitie/ Plan van Aanpak Westoever; startdocument ten behoeve van de gebiedsontwikkeling van Sportpark Ruyghweg, Spoorweghavengebied en Westoever
- B&W 26/5/2020 Plan van Aanpak Woningbouwopgave (2020-027713)
- B&W 2/2/2021 Westoever Gebiedsontwikkeling 2021 (2021-004281)
- Raad 3/2/2020 Aankoop grond Marine Sportpark Ruyghweg (2020-051698)
- Raadscommissie Stadsontwikkeling en Beheer 17/11/2021 Stand van zaken Westoever
- B&W 7/12/2021 Concept Omgevingsvisie Stelling, "Den Helder heeft De Stelling" 2021-056177
- Raad 20/12/2021 Vaststellen van de Strategische Uitgangspunten bij de omgevingsvisie gemeente Den Helder (2021-052549)
- Raad 20/12/2021 Vaststellen van de Transitievisie warmte (2021-052837)

Wettelijk kader of beleidskader

Het voorstel komt voort uit de Woningbouwopgave en draagt bij aan de ingeslagen richting met de uitgangspunten voor de omgevingsvisie gemeente Den Helder en met de omgevingsvisie Stelling. Daarnaast kan het bijdragen aan inpassing van een geothermiebron passend bij de Transitievisie warmte.

Kaders en risico's

Het is niet zeker dat gekomen wordt tot transformatie van het gebied conform de uitgangspunten voor de Omgevingsvisie. Alsdan blijven de percelen te gebruiken conform hun huidige bestemming en behouden daarmee hun waarde. De verwerving is op basis van deze waarde. De gemeente heeft zelf opdracht gegeven voor de taxatie.

De gronden worden verworven in de huidige staat en dat is geschikt voor de huidige bedrijfsmatige bestemming. Het is bekend dat de bodem vervuild is en zal moeten worden gesaneerd alvorens deze geschikt zijn voor bestemmingen als wonen en openbaar toegankelijk gebied. Door te verweven zijn de risico's voor sanering, met uitzondering van hooguit eerdere delicten, voor de gemeente.

Argumenten en alternatieven

Argumenten

Het gelijktijdig kunnen verwerven van de percelen van NS Vastgoed en ProRail tegen een in opdracht van de gemeente getaxeerde waarde is een unieke mogelijkheid, die zich nadien mogelijk niet meer

zal voordoen. Het betreft ruim 30.000 m² aan percelen, gelegen binnen de stedelijke contour en nabij woongebieden. De ligging aan het water biedt kansen voor de ontwikkeling van een bijzonder stedelijk gebied. Het kunnen ontwikkelen van de percelen past bij de plannen van de gemeente. Zeggenschap over de percelen vergroot verder de ontwikkelingsmogelijkheden van de deelgebieden in de omgeving. Zeggenschap over het perceel in gebruik van HVC kan van invloed zijn op de inpassing van de Geothermiebron. Door de huidige zeer lage rentestand zijn de vermogenskosten voor het op de gemeentelijke balans nemen van de percelen beperkt.

De percelen zijn geschikt voor het huidige gebruik met bedrijfsbestemming, maar qua bodemkwaliteit nog niet geschikt voor toekomstig stedelijk gebied waaronder openbaar toegankelijk terrein. Dat geldt overigens naar alle waarschijnlijkheid ook voor de eerder verworven percelen aan de Spoorweghaven en de recent gesloten GGD-testlocatie. Het verworven sportpark is naar verwachting niet of licht vervuild. In totaal gaat het om circa 60.000m² bedrijventerrein dat mogelijk van bestemming wijzigt en dus mogelijk in meer of mindere mate gesaneerd dient te worden. De circa 20.000m² van de 40.000m² sportpark hoeft mogelijk niet of nauwelijks gesaneerd te worden bij wijziging van functie.

Alternatieven

Het alternatief is niet in te gaan op de aanbiedingen van ProRail en NS Vastgoed en de percelen dus niet te verwerven. ProRail en NS Vastgoed waren eerder in gesprek over verkoop van de percelen aan derden. Hierdoor kan het bezit versnipperd raken.

Functies zoals wonen zijn milieutechnisch gevoelig. Bedrijven zijn en met name industrie is milieutechnisch belastend. De mate waarin bedrijven ergens belastend mogen zijn wordt bepaald in het bestemmingsplan. Rond die bestemmingen wordt afhankelijk van de categorie een contour getrokken waarin geen gevoelige functies mogen komen, de hindercontour. Deze hindercontour is zowel voor bescherming van de huidige bedrijfsuitoefening als het welzijn van bijvoorbeeld de (bedachte) bewoners. Om de hindercontouren aan te passen is de medewerking nodig van de eigenaren van de bedrijfspcelen. Eigendom bij derden is beperkend voor de mogelijkheden om als gemeente de bestemming van de percelen te wijzigen en het inperken van de aanwezige hindercontour op basis van de huidige bestemmingen. De bestaande hindercontouren op de percelen van ProRail en NS Vastgoed zijn mede van grote invloed op de ontwikkeling van het gebied tussen de Spoorweghaven en de Ruyghweg.

Bestuurlijke vernieuwing

Het proces van het krijgen van een aanbieding is traditioneel verlopen met veel direct contact tussen de gemeente en ProRail en NS Vastgoed. Juist de volgende fase waarin plannen gemaakt worden voor het gebied lenen zich voor de nieuwe manier van werken waarbij externe deskundigen en de leden van uw raad participeren. Hierdoor moet de aansluiting bij de behoeftes van onze gemeente beter gewaarborgd en herkenbaar zijn.

Het besluit is in principe referendabel. Een referendum wordt bij dit besluit niet verwacht. Een referendum met de bijbehorende doorlooptijd kan betekenen dat de door NS Vastgoed en ProRail gestelde termijnen voor aanvaarding niet worden gehaald en dat de mogelijkheid tot aankoop komt te vervallen.

Duurzaamheid

Door zeggenschap over deze percelen kan de bedrijfsmatige bestemming eenvoudiger worden omgezet naar bestemmingen met kleinere milieucontouren. De eisen en ambities worden meegenomen in het transformatiekader voor Westoever-Noord, dat in concept gereed is. Over het transformatiekader zal later separaat besluitvorming plaatsvinden.

Financiële consequenties

De aanbieding vanuit ProRail en NS Vastgoed is circa € 1,93 miljoen kosten koper voor de ruim 30.000m². Inclusief de kosten koper komen de verwervingskosten uit op maximaal € 2,1 miljoen. Voor deze verwervingskosten wordt in dit voorstel krediet aangevraagd.

Over het beschikbaar gestelde krediet en voor het opnemen op de balans moet jaarlijks rente betaald worden. Deze kosten gaan ten laste van de exploitatierekening. De huidige rente voor dergelijk krediet bedraagt 0,5%, hetgeen neerkomt op circa € 10.000 aan rente in het eerste jaar.

De verworven percelen voor zover niet verhuurd dienen te worden beheerd. De beheerkosten bedragen maximaal circa € 1 per m² per jaar, hetgeen neerkomt op € 30.000 per jaar. Een gedeelte

van de rentekosten en beheerkosten kan wellicht worden gedekt uit tijdelijke verhuur. Hier wordt voorzichtigheidshalve bij voorbaat niet op gerekend.

De totaal € 40.000 aan kosten kunnen in 2022 ten laste gebracht worden van de reguliere kosten voor het project. Vanaf 2023 en verder wordt voorgesteld deze kosten ten laste van de exploitatie (product bouwgrondexploitatie) te brengen en hiervoor in de kadernota en begroting 2023 extra budget beschikbaar te stellen.

Bij een toekomstige wijziging naar bijvoorbeeld openbaar toegankelijk gebied zal gesaneerd moeten worden. De kosten voor sanering bedragen globaal € 25-75 per m2, totaal € 1 tot 3 miljoen en komen voor rekening van de op te stellen en nog vast te stellen bouwgrondexploitatie.

Uitvoering en planning

Na goedkeuring van het krediet zal aan ProRail en NS Vastgoed kenbaar gemaakt worden dat de gemeente Den Helder de gronden wil verwerven conform de aanbiedingen. Vervolgens kan binnen NS Vastgoed en ProRail de benodigde besluitvorming plaatsvinden. Na alle benodigde besluitvorming zullen de koopovereenkomsten worden ondertekend en kunnen de gronden notarieel worden overgedragen.

Communicatie

Participatie

Voor de verwerving zelf is geen sprake van participatie. Participatie zal wel een rol krijgen bij de verdere planontwikkeling voor het gebied.

Communicatie

Over de verwerving zal een persbericht opgesteld worden. Communicatie zal een nadrukkelijker rol krijgen bij de verdere planontwikkeling voor het gebied.

Den Helder, 11 januari 2022

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
J.A. (Jan) de Boer MSc.



secretaris
R.M. (Robert) Reus



Raadsvergadering d.d.	
Besluit nummer	2021-004395
Onderwerp	Voorstel voor het beschikbaar stellen van een krediet van maximaal € 2,1 miljoen voor de aankoop van de gronden van NS Vastgoed en ProRail nabij de Handelskade in het gebied Westoever

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het raadsvoorstel van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 11 januari 2022,

besluit:

1. Geen wensen en bedenkingen te hebben over de aankoop, op grond van artikel 7 van de Financiële verordening gemeente Den Helder 2017.
2. Een krediet beschikbaar te stellen van maximaal € 2,1 miljoen voor de aankoop van de ruim 30.000 m² aan percelen van NS Vastgoed en ProRail.
3. Voor de beheerskosten, inclusief rentekosten, vanaf 2023 extra budget van maximaal € 40.000 per jaar beschikbaar te stellen door dit als autonome ontwikkeling in de kadernota 2023 op te nemen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van