

## Raadsinformatiememo

Datum donderdag 2 februari 2017  
Ons kenmerk 17.013010  
Aan De Gemeenteraad en de Commissie Ruimte  
Kopie aan  
Van College van burgemeester en wethouders  
Onderwerp Vragen D66 en VVD ontwikkeling bedrijventerrein Kolksluis

Geachte dames en heren,

Naar aanleiding van het memo 'Raadsinformatiememo uitbreiding Kolksluis' zijn door de fracties van D66 en VVD een aantal vragen gesteld. Door middel van deze raadsinformatiememo worden deze vragen beantwoord.

### VRAGEN & ANTWOORDEN D66

#### Vraag 1

De marktwaarde van bouwgrond voor bedrijven en de overige gronden binnen het plangebied:

- a. Van welke marktwaarde is het college uitgegaan?
- b. Hoe heeft het college die waarde vastgesteld?
- c. Heeft het college daarover advies ingewonnen bij makelaars commercieel vastgoed zoals Zadelhoff of Cushman en Wakefield en zo niet waarom niet?

#### Antwoord(en)

- a. De gronden zijn getaxeerd. De marktwaarde is aan de hand van deze taxatie bepaald.
- b. Door Bregman Makelaardij en Kloes & Goudsbloem Makelaardij Harenkarspel BV zijn taxaties opgesteld. Deze taxaties hebben als basis gediend voor het vaststellen van de waarde van de grond. En daarmee gediend als uitgangspunt bij de contractbesprekingen.
- c. Zie b.

#### Vraag 2

Kan het college de residuele grondwaardeberekening overleggen en zo ja waarom informeert het college de commissie/raad daar dan niet over?

#### Antwoord

Het bepalen van de grondprijs is een bevoegdheid van het college. De raad heeft bepaald op welke wijze wij taxaties moeten laten opstellen. Wij voldoen aan deze verplichting. Het college zal gezien uw verzoek de overeenkomsten bij de griffie vertrouwelijk ter inzage leggen

#### Vraag 3

Waarom informeert het college de commissie/raad niet over de gesloten overeenkomst?

#### Antwoord

Het college is terughoudend met het openbaren van financiële gegevens over transacties omdat zij de onderhandelingspositie van de gemeente bij toekomstige transacties zou kunnen ondermijnen.

---

#### Vraag 4

- a. Zijn alle binnen het plangebied gelegen gronden overgegaan naar de Stichting dan wel worden die aan die Stichting vervreemd?
- b. Het bestemmingsplan omvat gronden met een bestemming waarvan je mag verwachten dat die openbaar zijn/worden en gemeentelijk eigendom zijn/worden. Is vastgelegd dat die gronden na de ontwikkeling van het terrein overgaan in eigendom van de gemeente of zijn die gronden niet mee geleverd?
- c. Is het in laatste geval: hoe is de kwaliteit van het bouw- en woonrijp maken geregeld en de nazorg nadat alle bouwkavels zijn bebouwd? (nutsbedrijven leggen volgens ons in gronden die niet van de gemeente zijn uitsluitend aansluitleidingen en geen nutsleidingen c.q. hoofdleidingen)
- d. De gronden met de bestemming groen en recreatie gaan over naar de Stichting Ontwikkeling Kolksluis en worden door de Stichting ingericht. Wie draait op voor het toekomstige noodzakelijke onderhoud en hoe is die verzekerd?
- e. Eenzelfde vraag geldt voor de gronden waar de waterberging wordt gerealiseerd

#### Antwoord(en)

- a. Nee, de gronden gelegen ten westen en ten noorden van het bedrijventerrein zijn deels niet verkocht. De gronden ten noorden van het bedrijventerrein hebben deels de bestemming agrarisch. Het zou goed kunnen dat in de toekomst voor de gronden ook een koper wordt gezocht.
- b. Die gronden met de bestemming bedrijventerrein zijn allemaal geleverd aan de Stichting Ontwikkeling Kolksluis. Dit is een collectief van lokale bedrijven, waarmee dit project te vergelijken is met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) dat wij ook wel in de woningmarkt zien. Zodra het gedeelte wat niet aan de bedrijven wordt uitgegeven woonrijp is, zullen deze gronden aan de gemeente terug worden geleverd. Dan gaat het specifiek om de wegen, de sloten en bermen/groen. Dit beheer en onderhoud is voor rekening van de gemeente.
- c. De gemeente moet goedkeuring geven op de bestekken voor het bouw- en woonrijp maken. Dit is in het contract vastgelegd. De gemeente houdt ook toezicht dat het conform deze documenten wordt uitgevoerd. Hierover is goede afstemming met de Stichting. Het komt met regelmaat voor dat een ontwikkelaar ook de afstemming met de nutsbedrijven doet over de kabels en leidingen.
- d. De gronden met de bestemming recreatie blijven in eigendom van de Stichting. De gronden met de bestemming Groen worden aan de gemeente teruggeleverd. Voor deze gronden is de gemeente verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud, en de kosten die daar mee samenhangen.
- e. Deze gronden worden doorgeleverd aan een lokale agrariër. Deze is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud. Omdat deze gronden, naast de bestemming agrarisch met specifieke aanduiding waterberging, de gebiedsaanduiding weidevogelleefgebied hebben zijn voor het beheer van deze gronden in de overeenkomst specifieke beheerafspraken gemaakt.

#### Vraag 5

Als het college de memo toetst aan de bevindingen c.q. adviezen van de Rekenkamer over de informatievoorziening naar de commissie/raad: vindt het college dat de memo daar aan voldoet en zo ja waarom?

#### Antwoord

Ja, het college informeert de raad over welke resultaten zijn geboekt binnen de kaders van het bestemmingsplan en de grondexploitatie zoals deze door de gemeenteraad zijn bepaald. Het sluiten van de overeenkomsten is de uitvoering geweest van de kaders die raad heeft gesteld bij het vaststellen van de grondexploitatie en het bestemmingsplan (scheiding politiek en uitvoeren/besturen).

---

Daarnaast is de raad de afgelopen 2 jaar op volgende momenten geïnformeerd over de ontwikkeling van het bedrijventerrein:

- 24 augustus 2015: toezegging gedaan dat na uitgifte van de gronden verantwoording zou worden afgelegd over de exploitatie;
- 27 oktober 2015: raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan 'uitbreiding bedrijventerrein Kolksluis';
- 27 oktober 2015: Voortgangsrapportage grondexploitaties. Op dit moment werd nog uitgegaan van ontwikkeling voor eigen rekening en risico. Dat is ook een van de redenen waarom er een voorziening was getroffen;
- 29 februari 2016: commissie Ruimte is bijgepraat over de stand van zaken en toezegging van 24 augustus 2015 is bevestigd voor de nieuwe portefeuillehouder;
- 10 mei 2016: met de jaarrekening is de raad op hoofdlijnen geïnformeerd over de stand van zaken en voortgang;
- 13 oktober 2016: bij behandeling van de begroting is onder het Economisch Domein gemeld dat de ontwikkeling van bedrijventerrein Kolksluis zijn vruchten afwerpt;
- 6 januari 2017: Middels het raadsinformatiememo is de gemeenteraad geïnformeerd over het exploitatieresultaat.

## **VRAGEN & ANTWOORDEN VVD**

Vragen

1. Wat zijn de juridische risico's?
2. Wat gebeurt er als deze Stichting failliet gaat?
3. Wie bepaalt wie er in aanmerking komt voor vestiging?
4. Wie bepaalt de verkoopprijs van de industrie grond en de prijs van de resterende (agrarische)gronden?
5. Heeft het bestemmingsplan aldaar al rechtskracht?

Antwoorden

1. Doordat de gemeente het terrein geheel verkoopt loopt de gemeente het ontwikkelrisico niet meer (zoals bijvoorbeeld wel bij de 6 ha. op Lagedijk die nog uit te geven zijn). De gemeente loopt wel het risico dat de Stichting Ontwikkeling Kolksluis failliet gaat voordat het volledige terrein woonrijp is gemaakt. Zie verder 2.
2. Indien de Stichting Ontwikkeling Kolksluis failliet gaat voordat het volledige terrein woonrijp is gemaakt loopt de gemeente het risico alsnog voor de kosten voor het woonrijp maken op te moeten draaien. Omdat te voorkomen zal de initiatiefnemer bij de tweede betaling (uiterlijk 18 oktober 2017) een bedrag ter hoogte van de resterende kosten voor woonrijp maken in depot van de gemeente stellen, als garantie voor het woonrijp maken bij faillissement. Bij (op)levering van de openbare ruimte wordt het restant depot bedrag teruggestort
3. Dat bepaalt de Stichting Ontwikkeling Kolksluis. Vanuit Europese wetgeving is het ook niet mogelijk om daar op te sturen. De partijen die destijds een intentieovereenkomst hebben getekend zijn in ieder geval in de gelegenheid gesteld gronden te kopen op het bedrijventerrein.
4. Wij hebben de verkoopprijzen vastgesteld. Een taxateur heeft ons geadviseerd over de hoogte van de verkoopprijzen. Het is aan de stichting om de verkoopprijzen van de bedrijfsgronden te bepalen.
5. Het bestemmingsplan uitbreiding bedrijventerrein Kolksluis 't Zand is sinds 16 december 2015 onherroepelijk.

Namens het college van burgemeester en wethouders,  
De portefeuillehouder,

Jelle Beemsterboer

