

Aan : Gemeenteraad Oostzaan  
Van : College b&w  
Datum : 15 april 2015  
Onderwerp : Aanvullende informatie rv 14/57-2 Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Ambacht

---

Op 17 november 2014 is tijdens de Commissie Wonen, Leven en Mobiliteit het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Ambacht behandeld. Na behandeling is het plan aangehouden en is concreet afgesproken dat de Commissie:

1. Antwoord krijgt op de door de Commissieleden gestelde vragen.
2. Inzicht wordt gegeven in de opbrengsten van de transactie voor de gemeente.
3. In overleg wordt getreden met het CBO en ondernemers om te komen tot een totaal plan waarin de ontwikkeling van SKA en de revitalisering van het bedrijventerrein zijn uitgewerkt.
4. grondopbrengsten worden ingezet voor de revitalisering van het bedrijventerrein.

#### **1. Vragen gesteld door de Commissieleden.**

##### Revitalisering bedrijventerrein Ambacht en ontwikkeling Febo/Subway.

Door de Commissieleden zijn veel vragen gesteld over het ontwikkelplan en in hoeverre daarin rekening is gehouden met een revitalisering van het bedrijventerrein en de verbeterpunten uit het rapport van de Kamer van Koophandel uit 2011. Onduidelijkheid was er ook over de betrokkenheid van de ondernemers bij de totstandkoming van het ontwikkelplan. Inhoudelijk waren er vragen over het verleggen van de huidige voetgangersoversteekplaats, de verkeersveiligheid in het algemeen en de gevolgen van de ontwikkeling op het gebruik van het bestaande parkeerterrein. Kritische vraagtekens werden geplaatst over de toegevoegde waarde van de ontwikkeling.

Inmiddels is er een uitgebreid traject doorlopen met CBO, ZON en de ondernemers van het bedrijventerrein. Dit traject heeft geresulteerd in een concreet projectplan en concreet maatregelenpakket voor de revitalisering van het bedrijventerrein, waarin de ontwikkeling van de Febo/Subway is verweven.

Ook hebben intensieve overleggen met provincie Noord-Holland plaatsgevonden. Dit heeft er in geresulteerd dat de revitalisering van het bedrijventerrein een goede kans maakt om in aanmerking te komen voor een HIRB subsidie. Ook zijn procesafspraken gemaakt over de (ontwerp)werkzaamheden van beide partijen.

Inhoudelijk wordt hier dieper op ingegaan bij de behandeling van de punten 2, 3 en 4.

## Overeenkomst Homburg Invest B.V./Bergambacht B.V.

- Verzoek om verduidelijking over de mogelijke (tegenstrijdige) afspraken met Homburg Invest B.V./Bergambacht B.V.  
*De onduidelijkheid over mogelijk tegenstrijdige afspraken met Homburg is een gevolg van het meningsverschil tussen de partijen over de inhoud en naleving van de overeenkomst. De gemeentelijke juridische onderbouwing is nogmaals nagekeken en standpunt blijft, dat er geen overeenkomst tussen partijen meer is en derhalve ook geen discussie over het al dan niet nakomen van gemaakte afspraken volgens deze overeenkomst.  
Het college heeft de raad over deze zaak op 28 januari 2014 een brief (vertrouwelijk) gestuurd met een toelichting op dit meningsverschil.*
- Verzoek om verduidelijking over de mogelijke risico's van een juridische procedure met Homburg Invest B.V./Bergambacht B.V.  
*De gemeentelijke juridische onderbouwing is nogmaals nagekeken en standpunt blijft, dat er geen overeenkomst tussen partijen meer is. Mogelijke risico's van juridische procedure worden beperkt ingeschat. Te meer, omdat eventuele vordering tot nakoming van de overeenkomst door een gerechtelijke uitspraak mogelijk blijft, doordat het betreffende perceel beschikbaar blijft en aanpassing van het perceel voorsnog geen onderdeel uit maakt van de revitalisering. Wat betreft eventuele risico's op aanvragen op planschadevergoeding is de gemeente met de ontwikkelaar overeengekomen, dat het plan verder in procedure wordt gebracht, onder voorwaarde dat de ontwikkelaar zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van deze planologische maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente compenseert.*
- Verzoek om nogmaals in overleg te treden met Homburg Invest B.V./Bergambacht B.V. om te trachten een rechtsgang te voorkomen.  
*De gemeentelijke juridische onderbouwing is nogmaals nagekeken en standpunt blijft, dat er geen overeenkomst tussen partijen meer is. Een rol voor een mediator wordt niet zinvol geacht.*

## **2. Inzicht in de opbrengsten van de transactie voor de gemeente.**

Positief saldo van de opbrengsten na de grondtransactie bedragen voor de gemeente €280.000,=.

Daarnaast betaalt de ontwikkelaar een extra bijdrage voor de gemeentelijke plankosten ad €55.000,=.

Door een extra bijdrage voor de revitalisering en een extra bijdrage voor de gemeentelijke plankosten bijdrage betaalt de ontwikkelaar een grondprijs van €315,=/m<sup>2</sup>. Dit is een circa 30% hogere grondprijs dan doorgaans bij de overige bedrijventerreinen wordt betaald.

Per saldo is er €280.000,= beschikbaar voor de revitalisering van de Ambacht. Deze opbrengsten worden 100% ingezet (als cofinanciering voor de aanvraag voor de Provinciale HIRB subsidie) voor de revitalisering van de Ambacht. Via de HIRB subsidie bestaat de mogelijkheid tot het verkrijgen van een bijdrage tot 25% voor de uitvoering van Fysieke maatregelen en 50% voor Procesmaatregelen.

## **3. Resultaat overleg CBO en ondernemers.**

In het eerste kwartaal van 2015 zijn diverse gesprekken met het CBO en het ZON gevoerd waarin is besproken hoe de revitalisatie van de Ambacht kan worden vormgegeven. Onderzocht is welke verbetermaatregelen uit KvK-rapport uit 2011 meegenomen moeten worden en ook is gesproken over de impact van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en de aanpassing van het kruispunt "Royaan" in combinatie met de aanleg van de tweede opstelstrook. Er is daarbij gezamenlijk met het CBO/ZON gezocht naar oplossingen voor de zorgen die er zijn geuit.

Ook de functie en het toekomstige gebruik van het bestaande parkeerterrein is uitgebreid besproken met het CBO/ZON. Het CBO heeft uitgelegd dat er vanuit de ondernemers op de Ambacht is aangegeven dat er geen behoefte is aan het voorzetten van het huidige gebruik van het parkeerterrein. Het parkeerterrein wordt op dit moment gebruikt voor opslag van vrachtwagenopleggers en dat veroorzaakt veel overlast. Met het CBO is overlegd, dat het resterende deel van het parkeerterrein, wat niet heringericht zal worden ten behoeve van extra parkeerplaatsen voor de horeca, verkocht zal worden.

Een totaalpakket aan verbetermaatregelen is inmiddels opgesteld. Met het uitvoeren van dit maatregelenplan wordt getracht zowel de door de ondernemers genoemde bestaande knelpunten als de mogelijk nieuwe knelpunten als gevolg van de ontwikkeling van de horecagelegenheden op te lossen. Dit maatregelenplan vormt de basis voor het verkrijgen van de HIRB subsidie. Een conceptmaatregelenplan is via het CBO/ZON bij de ondernemers ter goedkeuring gelegd. Met het gezamenlijk uitwerken van het maatregelenplan wordt ook geprobeerd de lopende bezwaren en bedenkingen tegen de ontwikkeling op te lossen.

In de Commissie zijn twijfels geuit over de toegevoegde waarde van de nieuwe ontwikkeling voor het bestaande bedrijventerrein. Naast dat het de uitstraling van het bedrijventerrein significant zal verbeteren is het ook de motor voor een eventuele revitalisering. Voor het daadwerkelijk uitvoeren van een revitalisering op de Ambacht is geld nodig. Belangrijk is wel dat het genereren van geld en een HIRB subsidie alleen mogelijk is als de ontwikkeling van de twee horecagelegenheden kan worden uitgevoerd.

Als de plannen definitief door kunnen gaan zal in gezamenlijk overleg met CBO/ZON de ontwerpfasen worden doorlopen voor de vormgeving van de tweede opstelstrook, de aangepaste kruising "Royaan" en een nieuwe, veilige voetgangersoversteekplaats. Tijdens deze fase zal ook de Provincie worden aangehaakt voor de afstemming op het nieuwe ontwerp voor de N516.

### **Risico's**

Er is een aanvraag gedaan voor een HIRB subsidie (HIRB = Herstructurering en Intelligent Ruimtegebruik Bedrijventerreinen). De gemeente ontvangt alleen HIRB subsidie wanneer de gemeente de herstructurering van de Ambacht cofinanciert. Voor de herstructurering is geen budget beschikbaar. Daarom zullen de grondopbrengsten uit de ontwikkeling van de twee horecagelegenheden ingezet worden als cofinanciering voor de HIRB subsidie. Mocht de gemeenteraad besluiten het gewijzigd bestemmingsplan Ambacht niet vast te stellen, waardoor de ontwikkeling van de twee horecagelegenheden niet door kunnen gaan, is er vanuit het project (horecagelegenheden) op de Ambacht geen cofinanciering beschikbaar en kan er aanspraak gemaakt worden op de HIRB subsidie. De herstructurering van de Ambacht kan dan niet doorgaan tenzij de gemeenteraad budget vrij wil maken voor de cofinanciering van de HIRB. Mocht de HIRB subsidie niet toegekend worden zijn er minder financiële middelen beschikbaar voor de revitalisering. De gemeente en de ondernemers zullen gezamenlijk overeen moeten komen welke fysieke maatregelen uit het projectplan (zie bijlage) worden uitgevoerd en welke niet.

### **Financiële middelen**

De financiële middelen komen voort uit opbrengsten van de ontwikkeling van de twee horecagelegenheden en de aanvraag subsidie HIRB.

### **Tot slot**

Het voorgestelde besluit uit raadsvoorstel 14/57-2 blijft ongewijzigd. Het voorgestelde besluit is:

- De nota van zienswijzen vast te stellen
- Beide bestemmingsplannen als één geheel vast te stellen
- Geen exploitatieplan vast te stellen omdat de nieuwe ontwikkelingen via een anterieure overeenkomst en een planschade overeenkomst verzekerd zijn.

### Aangepaste documenten

De plankaart van het bestemmingsplan is tussen de stoplichten ter hoogte van de Kolkweg/N516 en de T-splitsing bij Royaan gewijzigd. De bestemming "Verkeer" is hier uitgebreid zodat de extra uitvoegstrook doorgetrokken kan worden. Bij raadsvoorstel "Aanvullingen rv 14 57-2" vindt u zowel de oude als de aangepaste plankaart. De aangepaste plankaart zal de plankaart zijn die hoort bij raadsvoorstel 14/57-2 "Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Ambacht". De oude plankaart maakt geen deel uit van het vast te stellen bestemmingsplan maar is ter verduidelijking toegevoegd. Verder is ook de anterieure overeenkomst aangepast naar aanleiding van de gemaakte afspraken met de verschillende betrokken partijen.

Tot slot is de beantwoording van nota van zienswijze op een aantal punten aangepast. De stukken die niet genoemd zijn als "aangepast document" zijn ongewijzigd gebleven.