

Raadsmemo

Onderwerp **Stand van zaken Herontwikkeling Staalindustrieweg**

Datum 2 juni 2020

Afzender D. Zandvliet

Tel.nr.

Emailadres ad.zandvliet@alblasserdam.nl

Geachte raad,

Bijgevoegd stuk wordt u ter kennisname toegezonden.

Het betreft informatie waarvan het nuttig gevonden wordt dat u ervan op de hoogte bent, dan wel de toezending van een door het college of een lid van het college in commissie of raad toegezegd stuk.

In tegenstelling tot het verstrekken van informatie via een raadsinformatiebrief is de raadsmemo niet vooraf in het college besproken en vastgesteld.

Met het presidium is afgesproken dat informatie verstrekt via een raadsmemo wel als ingekomen stuk wordt geregistreerd, maar niet geagendeerd wordt voor een commissie- of raadsvergadering, tenzij een lid van een commissie of de raad hier via de griffier om verzoekt.

Voor zover van belang treft u nog de volgende korte toelichting aan namens de portefeuillehouder D. Zandvliet

Met deze Raadsmemo wordt u geïnformeerd over de stand van zaken rondom de realisatie van het bedrijventerrein op het voormalige woonwagencentrum aan de Staalindustrieweg.

Grondexploitatie

Het voormalige woonwagencentrum aan de Staalindustrieweg heeft voor een deel de bestemming bedrijventerrein. Nu de woonwagens weg zijn, wordt het conform het bestemmingsplan ingericht als bedrijventerrein. Ten behoeve van deze verandering is er een inrichtingsontwerp opgesteld met een bijbehorende grondexploitatie.

Deze grondexploitatie is opgesteld en wordt in mei/juni vastgesteld door het college waarna het wordt voorgelegd aan de gemeenteraad om de grondexploitatie Staalindustrieweg te openen.

Bestemmingsplan

Op basis van de vastgestelde contouren kan een wijziging bestemmingsplan noodzakelijk zijn. Een deel van het in te richten terrein heeft namelijk een ander bestemming dan bedrijventerrein. Deze wijziging zal parallel lopen aan de civieltechnische voorbereidingsperiode.

Flora en faunaonderzoek

Zodra het besluit in het college is genomen wordt de voorbereide opdracht voor flora en faunaonderzoek gegeven.

Op basis van de contouren van het te ontwikkelen gebied worden er noodzakelijk kapvergunningen aangevraagd. Deze aanvraag is voorbereid en er wordt op dit ogenblik gekeken waar het groen wat verwijderd moet worden terug kan komen. Het liefst binnen het gebied.

Verkoop / verhuur percelen

Op het moment dat de grondexploitatie is vastgesteld en de inrichting daarmee is vastgelegd, worden de gesprekken met de ondernemers gestart. Aan de hand van de inrichtingstekening kunnen de ondernemers, die gevestigd zijn op de Staalindustrieweg, een voorkeur uitspreken op welke kavel zij hun bedrijf willen vestigen. (Dit geldt alleen voor de ondernemers die gebruik gaan

maken van de huurkoop regeling) De gemeente bepaald uiteindelijk wie op welk perceel terecht gaat komen. Uit de gesprekken zal blijken wie er serieus mee gaan in de afspraken met de gemeente, om de kavels voor 4 jaar te huren en dan aansluitend te kopen. Na het voeren van de gesprekken worden de contracten opgesteld en kunnen beide partijen het contract ondertekenen.

- Gesprekken worden gevoerd in juni en juli 2020
- Contracten worden opgesteld in september oktober 2020
- Ondertekenen contracten door Gemeente en ondernemers oktober 2020

Sanering en sloop

Voordat het terrein ingericht kan worden als bedrijventerrein zullen er eerst een aantal sanering en sloop werkzaamheden moeten plaatsvinden. In de bergingen die zijn achtergebleven na de verhuizing van de bewoners zitten er op een aantal locaties nog asbest materialen die verwijderd moeten worden. Aansluitend als de asbest verwijderd is zullen de nuts bedrijven hun kabels en leidingen verwijderen die enige tijd geleden al losgekoppeld zijn. Na het verwijderen van de leidingen zullen de bergingen gesloopt gaan worden tot 1.00 m min maaiveld.

Het slopen van de bergingen is in januari 2020 volgens een aanbesteding gegund. Voor het verwijderen van de liggende kabels en leidingen hebben de nutsbedrijven de verplichting om dit weg te halen. Hier zijn geen kosten aan verbonden.

- Verwijderen asbest in juni 2020
- Verwijderen kabels en leidingen door nutsbedrijven in juni 2020
- Slopen bergingen in juli 2020

Gebruik terrein door ondernemers

Het huidige terrein dat onlangs verlaten is door de bewoners wordt door de ondernemers gebruikt. Het terrein wordt grondig aangepakt om tot bouwrijp maken over te kunnen gaan. Er wordt nu nog uitgegaan van een faseerde uitvoering van het bouwrijp maken. Er zijn veel vormen van vervuiling achter gebleven die op korte termijn opgeruimd dienen te worden door de ondernemers en misschien nog wel de gemeente. Over deze opgaven worden met de huidige ondernemers goede afspraken gemaakt en vastgelegd incl. consequenties van het niet volgens afspraak handelen. Verder wordt de wijze van gebruik door de ondernemers besproken, waarbij de hoeveelheden oud ijzer en geparkeerde voertuigen door de ondernemers anders georganiseerd dient te worden. Met name de grote hoeveelheden oud ijzer zijn duidelijk de grenzen ver overschreden. Ook zullen er afspraken gemaakt moeten worden over de huidige opstallen en het tijdelijk verhuizen als de terreinen bouwrijp gemaakt moeten gaan worden.

Bouwrijp maken Bedrijventerrein

Het bouwrijp maken van het terrein staat nu gepland voor Q2 van 2021 en moet opgeleverd worden voor de zomervakantie van 2021. De voorbereidingen van het werk (bestek en tekeningen maken) zullen starten zodra het DO en de Grex is vastgesteld.

Het vastleggen van het DO staat nu gepland voor juli 2020. Bij het DO zal er ook een DO raming zitten die aan gaat geven wat de werkzaamheden gaan kosten. Waarna het verzorgen van het bestek en tekeningen aansluitend in augustus kan aanvangen. Het gereed maken van het bestek zal dan duren tot eind november, waarnaar er aansluitend een aanvraag bij de aannemers kan liggen. De aanbesteding zal dan omstreeks eind januari plaatsvinden. Inclusief Alcatel procedure en gunning door de gemeente zou de aannemer dan medio april 2021 kunnen starten met de werkzaamheden.

Als het bestemmingsplan moet worden aangepast, dan is de doorloop tijd hiervan 6 maanden. Dit komt dan overeen met het versturen van de bestekken naar de aannemers. Als er een zienswijze wordt ingediend tegen het aanpassen van het bestemmingsplan dan zullen de bestekken waarschijnlijk later naar de aannemers gaan en kan het werk waarschijnlijk ook later opgeleverd worden dan juli 2021.

Voortgang werkzaamheden

Om de werkzaamheden snel en soepel te laten verlopen is er één keer per maand een projectteam overleg. Hierdoor houden we controle over de voortgang van de verschillende aspecten die we de aankomende tijd met elkaar moeten doorlopen.

Planning

- Verwijderen asbest in juni 2020
- Verwijderen kabels en leidingen door nutsbedrijven in juni 2020
- Slopen bergingen in juli 2020
- Vaststellen DO juli 2020
- Gesprekken worden gevoerd in juni en juli 2020
- Openstellen GREX door raad juli/aug 2020
- Contracten worden opgesteld in september oktober 2020
- Ondertekenen contracten door Gemeente en ondernemers oktober 2020
- Start aanleg april 2021
- Oplevering juli 2021