

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2017
Registratienummer	:	147034
Datum	:	6 juli 2017
Onderwerp	:	Mogelijke bedrijfsverplaatsing Medo Clean te Koudekerk aan den Rijn

Voorstel:

Er vanuit gaande dat het college en de betrokken partijen mogelijkheden zien voor kwaliteitsverbetering van de leefomgeving door uitplaatsing van Medo Clean en wordt de raad voorgesteld om:

1. Een bedrag van € 440.000,- ter beschikking te stellen voor verstrekken van een financiële bijdrage voor de bedrijfsverplaatsing van Medo Clean, onder de volgende voorwaarden en indien is voldaan aan deze voorwaarden:
 - a) de bedrijfsverplaatsing vindt daadwerkelijk plaats;
 - b) de financiële bijdrage van de gemeente past binnen de kaders van de staatssteunregels;
 - c) de overige kosten van de bedrijfsverplaatsing worden door Medo Clean, projectontwikkelaar Vibu Projectontwikkeling danwel derden gedragen.
 - d) bodemsanering op de locatie door en op kosten van derden;
 - e) een functiewijziging van de locatie Medo Clean van bedrijven naar woningbouw wordt voorzien.
 - f) ontwikkeling van de locaties Bijkerk en Zuidwijk, inclusief 40 extra woningen op de locatie Zuidwijk.
2. In te stemmen met de concept stedenbouwkundige schets voor het totale gebied, deze nader uit te werken en de hiertoe benodigde (planologische) procedures te starten en te faciliteren.
3. De totale kosten(bijdrage bedrijfsverplaatsing, inhuur/interne uren) ad. € 480.000,- te dekken via een onttrekking aan de NUON-reserve;
De financiële gevolgen zijn onderdeel van besluitvorming via de Najaarsrapportage 2017. Bij vaststelling van de Najaarsrapportage door de raad, is de hiervoor genoemd financiële ruimte ad. € 480.000,- formeel beschikbaar

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

De afgelopen periode heeft constructief en veelvuldig overleg plaatsgevonden met Medo Clean en Vibu Projectontwikkeling over de kosten en de mogelijkheden waaronder een

bedrijfsverplaatsing van Medo Clean mogelijk zou zijn. De raad wordt geïnformeerd over de uitkomsten van dit overleg en de mogelijke oplossing. In deze oplossing wordt door alle drie de partijen, onder voorwaarden, middelen beschikbaar gesteld zodat een bedrijfsverplaatsing mogelijk wordt. Vervolgens kan de bodemvervuiling op de Medo Clean locatie opgeruimd worden en is woningbouw voorzien op onder ander deze locatie. Uiteindelijk levert dit een aanzienlijke verbetering van het bebouwingslint van Koudekerk aan den Rijn op.

Inleiding

Met een raadsbrief hebben wij u medio 2016 geïnformeerd over een aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van uitbreiding van chemische wasserij Medo Clean te Koudekerk aan den Rijn. In deze raadsbrief hebben wij ook aangegeven dat een second opinion is gevraagd aan de Omgevingsdienst Midden Holland over de milieutechnische mogelijkheden om op de naastgelegen locatie Zuidwijk, woningen te realiseren. Het eerste onderzoek van de ODWH gaf aan dat Medo Clean geen milieubelemmering vormt voor deze ontwikkellocatie.

Wij hebben aangegeven de investering ten behoeve van een mogelijke bedrijfsverplaatsing van Medo Clean te hoog te vinden en hierop geen verdere actie te ondernemen.

Op 23 juni 2016 is deze brief besproken in de commissie Ruimtelijk en Economisch Domein. In de raad van 7 juli 2016 is door CDA, PvdA, SP en RijnGouwe Lokaal de motie “Vreemd Nader onderzoek verplaatsing Medo Clean te Koudekerk aan den Rijn” ingediend.

Na toezegging van de wethouder om met Medo Clean in gesprek te gaan als het bedrijf bereid is substantieel bij te dragen in de kosten van een mogelijke verplaatsing, is de motie ingetrokken. Een samenvatting van de gesprekken is bijgevoegd als bijlage 1.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een bedrijfsverplaatsing van Medo Clean kan bijdragen aan: grondsanering op die locatie, verbetering van het leefmilieu in de directe omgeving, meer woningbouw langs de lintbebouwing van Koudekerk, een meer duurzame bedrijfsvoering van Medo Clean en meer arbeidsplaatsen voor kwetsbare medewerkers bij Medo Clean.

De ontwikkelingen (bijlage 4a en 4b) Zuidwijk en Bijkerk leveren een kwaliteitsverbetering van het lint van Koudekerk aan den Rijn, met respect voor de lintbebouwing aan de Dorpsstraat en het instandhouden van een zichtlijn op het achtergelegen polderlandschap.

Kader

Wetgeving op het terrein van Ruimtelijke Ontwikkeling, Milieu en Staatssteun. Visie Vitale kernen (Rijnwoude, 2011).

Proces

In het afgelopen jaar is in constructieve bijeenkomsten samen met Medo Clean en Vibu Projectontwikkeling onderzocht of een bedrijfsverplaatsing van Medo Clean haalbaar is. Daarbij is gekeken naar:

1. Welke kosten zijn gemoeid met een bedrijfsverplaatsing.
Deze zijn zo goed mogelijk geraamd. Wanneer een bedrijfsverplaatsing daadwerkelijk gaat plaatsvinden, zullen de kosten definitief gemaakt moeten worden.
2. Wie zijn mogelijke kostendragers en welke voorwaarden horen daar bij.
3. Toekomst van de achterblijvende kavel.

Onder voorwaarden lijkt een bedrijfsverplaatsing haalbaar. Wanneer de bedrijfsverplaatsing niet doorgaat zal de aan Medo Clean reeds vergunde uitbreiding op de huidige locatie worden gerealiseerd.

1 Kosten bedrijfsverplaatsing

Onderzocht is welke kosten gemoeid zijn met een bedrijfsverplaatsing van Medo Clean naar een locatie aan de Hoogewaard. De kosten voor de sec bedrijfsverplaatsing worden ingeschat op zo'n € 1.200.000,-. Voor de nadere specificatie van dit bedrag wordt verwezen naar bijlage 2.

Medo Clean kan tot eind 2017 het huurcontract zonder financiële verplichtingen opzeggen. Daarna is de looptijd van de huurovereenkomst 5 jaar waar bij opzegging een afkoopsom voor gederfde huur vergoed zal moeten worden.

Eventuele huurverschillen tussen de huidige en de toekomstige locatie zijn niet de raming in meegenomen en komen voor rekening van Medo Clean.

2 Kostendragers met gestelde voorwaarden

Zoals aangegeven is voor de bedrijfsverplaatsing een bedrag van € 1.200.000,- nodig. Hiervoor zijn kostendragers gevonden.

Gemeente

Wanneer de gemeente financieel wil bijdragen aan de bedrijfsverplaatsing van Medo Clean moet gekeken worden naar de staatssteunregels. Op basis van de staatssteunregels zijn er voor de gemeente mogelijkheden om Medo Clean een financiële bijdrage te verlenen. Onder de De-minimusregeling kan een bedrag van maximaal € 200.000,- worden verstrekt. Onder de Algemene Groepsvrijstellingsverordening (AGVV) is het in het geval van Medo Clean mogelijk om – onder voorwaarden – maximaal € 238.839,- bij te dragen aan de bedrijfsverplaatsing. Bij steun onder de De-minimis en de AGVV is geen melding bij de Europese Commissie nodig. Een kennisgeving volstaat.

Voorwaarde gemeente bij een bedrijfsverplaatsing

Aan een bijdrage in de kosten door de gemeente voor een bedrijfsverplaatsing van Medo Clean stellen wij de volgende voorwaarde:

- 1 *Medo Clean dient te verhuizen naar een locatie waar deze voor wat betreft de werkzaamheden beter past.*
- 2 *Functiewijzing van de grond*
- 3 *Bodemsanering*

De gemeente zal de toegezegde middelen beschikbaar stellen als op het moment dat het risico beperkt is, het moment dat met de provincie overeenstemming is bereikt over het bestemmingsplan en deze in procedure is gebracht.

Ad 1 Medo Clean dient te verhuizen naar een locatie waar deze voor wat betreft de werkzaamheden beter past.

Voorwaarde is dat bij verplaatsing Medo Clean naar een locatie toe gaat waar het bedrijf geen hinder voor de omgeving betekent.

Voor de locatie die Medo Clean op het oog heeft, het pand Naturo Vloer gelegen aan Hoogewaard 180 te Koudekerk aan den Rijn, geldt het bestemmingsplan Rijnpark. Dit bestemmingsplan is vastgesteld, maar nog niet onherroepelijk omdat deze bij de Raad van State ligt. In het najaar wordt een uitspraak van de Raad van State verwacht. Medo Clean past voor wat betreft de milieucategorie niet in het nieuwe bestemmingsplan. In het vorige bestemmingsplan was op deze locatie een milieucategorie 3.2 mogelijk. Deze is in het nieuwe bestemmingsplan gewijzigd in milieucategorie 2.1. Middels een binnenplanse afwijking is het mogelijk deze locatie passend te maken voor Medo Clean. Dit kan echter pas op het moment dat het bestemmingsplan Rijnpark onherroepelijk is. Het bestemmingsplan Rijnpark is op 23 februari 2017 inwerking getreden. Voor het betreffende beoogde perceel van Medo Clean is geen beroep ingesteld. Ook is er geen voorlopige voorziening ingesteld.

Ad 2 Functiewijziging van de grond

Op dit moment heeft de huidige locatie van Medo Clean een bedrijfsbestemming. Om te voorkomen dat, wanneer Medo Clean weg is, op de deze locatie zich een ander bedrijf kan vestigen dient de functie gewijzigd te worden naar wonen. Daarnaast zal Medo Clean –op vrijwillige basis – om intrekking van de geldende vergunningen/ontheffingen e.d. moeten verzoeken.

De grondeigenaar, niet zijnde Medo Clean, heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen een functiewijziging ten behoeve van woningbouw.

Ad 3 Bodemsanering

De locatie Medo Clean heeft te maken met een bodemverontreiniging uit het verleden. De vervuiling is stabiel en levert geen gevaar voor de volksgezondheid. Het opruimen van de bodemvervuiling is een plicht voor de grondeigenaar. Omdat de verontreiniging is aangemeld bij de St. Bodemsanering Textielreiniging valt de sanering van de verontreiniging onder de Bosatex regeling. De Stichting Bosatex heeft aangegeven te willen saneren als de opstallen verwijderd zijn. Stichting Bosatex raamt de saneringskosten op € 50.000,-- – € 75.000,--. De stichting Bosatex draagt zorg voor deze sanering. Met de grondeigenaar zijn afspraken gemaakt over zijn financiële bijdrage aan de sanering.

Externe subsidiemogelijkheden of kostendragers zijn niet gevonden.

Medo Clean (bijlage 5a)

Medo Clean heeft aangegeven maximaal € 400.000,- te kunnen bijdragen aan de bedrijfsverplaatsing. Hiervoor zullen zij een lening aangaan.

Medo Clean stelt de volgende voorwaarden

- Er dient een juiste locatie beschikbaar te zijn.
- Deze locatie is volgens het bestemmingsplan geschikt om een stomerij te vestigen
- Voor deze locatie worden de benodigde permanente vergunningen afgegeven om een stomerij te exploiteren
- Er dient dekking te zijn voor de verhuiskosten ter hoogte van € 1.200.000,-
- Deze middelen dienen bij de start van de verhuizing beschikbaar te zijn.
- Een huurovereenkomst voor de nieuwe locatie dient zo snel mogelijk tot stand te komen.
- De huurovereenkomst van de huidige locatie dient zo snel mogelijk opgezegd te worden.

Vibu (bijlage 5b)

Vibu projectontwikkeling bereidt om een bijdrage te leveren aan de bedrijfsverplaatsing van Medo Clean van maximaal € 361.161,- onder de volgende voorwaarden:

- Medo Clean is verhuisd, het terrein is gesaneerd (met subsidie van Bosatex), uiterlijk zomer 2018.
- Bestemming woningbouw (huidige bedrijfsbestemmingen vervallen) voor de locaties Zuidwijk, Medo Clean, Bijkerk en de extra 40 woningen in de vorm van één bestemmingsplan, vaststelling uiterlijk 1e kwartaal 2018.
- De bijdrage wordt betaald wanneer het bestemmingsplan, voor het totale plan, onherroepelijk is.
- Inrichting gebied volgens stedenbouwkundige schets zoals bijgevoegd in bijlage.

Argumenten

Risico's

De realisatie van de bedrijfsverplaatsing en de grondsanering is afhankelijk van inspanningen en voorwaarden van meerdere partijen.

De totaal oplossing brengt de volgende risico's met zich mee.

Afhankelijkheden

Deze afhankelijkheid van inspanningen en voorwaarden van meerdere partijen maakt het realiseren van het eindresultaat ook kwetsbaar. Zo moet er nog overleg met de provincie plaats vinden over de voorgestelde woningbouw, een onvoorwaardelijk Bestemmingsplan, de beschikbaarheid van de voorziene nieuwe locatie voor Medo Clean ed. Wanneer het niet lukt het totale oplossingspakket tot een goed einde te brengen, is het totaal onuitvoerbaar.

Een kleine kink in de kabel kan tot gevolg hebben dat de bedrijfsverplaatsing niet daadwerkelijk gerealiseerd kan worden.

Medo Clean is zich terdege bewust dat er pas zekerheid is wanneer aan alle voorwaarden is voldaan.

Tijd

In de oplossing om de bedrijfsverplaatsing van Medo Clean te kunnen realiseren is vooral de factor tijd een groot risico.

De eigenaar van de mogelijke nieuwe locatie van Medo Clean kan niet wachten tot dat het onherroepelijke bestemmingsplan gereed is. Voor dit bestemmingsplan is als eerste een uitspraak van de provincie nodig of zij haar medewerking wil verlenen. Met de provincie is afgesproken dat het streven is om eind september hierop een antwoord te hebben. Dit is een belangrijke uitspraak. Wanneer de provincie aangeeft dat zij haar medewerking aan het woningbouwplan onthoudt, is het totale oplossingspakket niet uitvoerbaar en zal Medo Clean op dit moment niet kunnen verplaatsen.

Beschikbare juiste nieuwe locatie voor Medo Clean

Op dit moment heeft Medo Clean een locatie op de Hoogwaard, pand van Naturo vloeren, op het oog en is met de eigenaar in gesprek. Deze locatie is nu nog beschikbaar, maar de eigenaar heeft aangegeven op korte termijn harder afspraken te maken met Medo Clean en het huurcontract te willen sluiten. Wanneer deze locatie niet langer beschikbaar is, is er op dit moment geen alternatief voor handen.

De nieuwe locatie dient de juiste bestemming te hebben om een stomerij te vestigen

De locatie van Naturo Vloer valt onder het bestemmingsplan Rijnpark. Het bestemmingsplan is op 23 februari 2017 in werking getreden. Tegen het bestemmingsplan is op onderdelen beroep ingesteld bij de Raad van State. Dit betreft niet het gedeelte waar Medo Clean zich wil vestigen. Ook is er geen voorlopige voorziening ingesteld.

Middels een binnenplanse afwijking kan het college deze locatie passend te maken voor Medo Clean, maar tegen een dergelijk besluit is bezwaar/beroep mogelijk door derden.

Er dient dekking te zijn voor de verhuiskosten ter hoogte van € 1.200.000,- en deze dient bij de start van de locatie beschikbaar te zijn.

De partijen hebben zich uitgesproken gezamenlijk een financiële bijdrage te leveren aan een bedrijfsverplaatsing van € 1.200.000,-.

Gezien de gestelde voorwaarden zullen deze middelen niet beschikbaar zijn op het moment van de verhuizing van Medo Clean. Partijen zijn nog aan het onderzoeken hoe gezamenlijk hier een oplossing voor gevonden kan worden.

Functiewijziging perceel Medo Clean

Een voorwaarde van de gemeente voor een financiële bijdrage in de bedrijfsverplaatsing van Medo Clean is dat de functie van de grond wijzigt en verzoek van Medo Clean om intrekking van de (milieu)vergunningen. Dan kan er geen ander bedrijf meer gevestigd worden die overlast zou kunnen veroorzaken. De eigenaar heeft aangegeven hier medewerking aan te willen verlenen en zijn bedrijfswoning om te laten zetten naar woning.

Goedkeuring Provincie bestemmingsplan Bijkerk en Zuidwijk (incl. 40 extra woningen)

De woningbouwlocaties Bijkerk en Zuidwijk zijn gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgezicht (BSD) maar in de stads- of dorpsrand. Dit betekent dat onderbouwd moet worden waarom dat binnen BSD geen ruimte is voor nieuwbouw van woningen, en dat woningbouw noodzakelijk is (aantonen van nut en noodzaak). De provincie zal uiteindelijk haar goedkeuring aan de bestemmingsplanwijziging moeten geven.

Wij zijn met de provincie in gesprek waarbij uitgesproken is te streven naar duidelijkheid over al dan geen medewerking te willen verlenen, voor eind september 2017.

De provincie heeft aangegeven dat onderbouwd moet worden dat binnen BSD geen ruimte is voor woningbouw. Daarnaast ziet de provincie het als aantasting van het open polderlandschap en een verdere versteniging van het buitengebied. Gezien de grote van de uitbreiding wordt deze uitbreiding gekwalificeerd als 'transformatie'. Daarmee moet het voldoen aan bepaalde eisen, zoals aansluiten bij de openheid van de polder, kavelstructuur in stand houden.

Verder lijkt de ontwikkeling ook de 3 ha te overschrijden. Wanneer een ontwikkeling buiten BSD meer dan deze 3 ha bedraagt, moet deze opgenomen zijn in het Programma Ruimte. Daarnaast moet Provinciale Staten haar goedkeuring geven.

Wanneer de provincie niet akkoord gaat met de bestemmingsplanwijziging voor de locaties Zuidwijk (inclusief 40 extra woningen) en Bijkerk, kunnen deze ontwikkelingen niet doorgaan. Omdat de bijdrage van Vibuprojectontwikkeling hieraan gekoppeld is, zal deze bijdrage dan wegvallen.

Participatie

Nvt

Financiële consequenties

Kosten

De voorgestelde maximale bijdrage aan de bedrijfsverplaatsing bedraagt € 440.000,-.

Daarnaast zullen de overige kosten bestaan uit ondersteuning

Behalve de financiële bijdrage aan de bedrijfsverplaatsing moet rekening gehouden worden met de ambtelijk uren en de extern in te schakelen juridische ondersteuning voor wat betreft de uitwerking van de mogelijkheden onder voorwaarden van De-minimusregeling en AGVV.

De kosten voor hiervoor worden geraamd op € 30.000,- voor de inhuur van AKD en €10.000,- voor ambtelijk uren (100).

Deze totale kosten bedragen daarmee € 480.000,-.

Dekking

De financiële ruimte in de (meerjarige-)begroting is beperkt. In de kadernota 2018 - 2021 is geen rekening gehouden met dekking voor de bedrijfsverplaatsing van Medo Clean.

Conform stringent begrotingsbeleid moet allereerst dekking worden gezocht binnen de huidige beschikbare budgetten in de reguliere (meerjarige-)begroting (product, programma, afdelingsbudget, totale begroting). Binnen de huidige begroting is geen incidenteel budget beschikbaar.

Gezien het voorgaande is alternatieve incidentele dekking nodig. Die zou gevonden kunnen worden middels een onttrekking aan de NUON-reserve.

De financiële gevolgen zijn onderdeel van besluitvorming via de Najaarsrapportage 2017. Bij vaststelling van de Najaarsrapportage door de raad, is de hiervoor genoemd financiële ruimte ad. € 480.000,- formeel beschikbaar.

Locatiegegevens

Medo Clean is gevestigd op de Dorpsstraat 31–33 te Koudekerk aan den Rijn. De locatie is kadastraal bekend als KDK 02 A1725 G.

Bijlage(n):

- Bijlage 1 – Samenvatting gesprekken met Medo Clean
- Bijlage 2 – Verhuiskosten Medo Clean
- Bijlage 3 – Staatssteun bij mogelijke bedrijfsverplaatsing Medo Clean
- Bijlage 4a – Ontwikkeling tussen de Kerken
- Bijlage 4b – Poster Koudekerk
- Bijlage 5a – Verklaring tot bereidheid bedrijfsverhuizing Medo Clean
- Bijlage 5b – Verklaring tot bereidheid bedrijfsverhuizing Medo Clean van Vibou

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	:	2017
Registratienummer	:	147034
Onderwerp	:	Mogelijke bedrijfsverplaatsing Medo Clean te Koudekerk aan den Rijn

De raad van Alphen aan den Rijn, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van << wordt ingevuld door de Griffie >> ,

besluit:

Er vanuit gaande dat het college en de betrokken partijen mogelijkheden zien voor kwaliteitsverbetering van de leefomgeving door uitplaatsing van Medo Clean, besluit de raad:

1. Een bedrag van € 440.000,- ter beschikking te stellen voor verstrekken van een financiële bijdrage voor de bedrijfsverplaatsing van Medo Clean, onder de volgende voorwaarden en indien is voldaan aan deze voorwaarden:
 - a) de bedrijfsverplaatsing vindt daadwerkelijk plaats;
 - b) de financiële bijdrage van de gemeente past binnen de kaders van de staatssteunregels;
 - c) de overige kosten van de bedrijfsverplaatsing worden door Medo Clean, projectontwikkelaar Vibou Projectontwikkeling danwel derden gedragen.
 - d) bodemsanering op de locatie door en op kosten van derden;
 - e) een functiewijziging van de locatie Medo Clean van bedrijven naar woningbouw wordt voorzien.
 - f) ontwikkeling van de locaties Bijkerk en Zuidwijk, inclusief 40 extra woningen op de locatie Zuidwijk.
2. In te stemmen met de concept stedenbouwkundige schets voor het totale gebied, deze nader uit te werken en de hiertoe benodigde (planologische) procedures te starten en te faciliteren.
3. De totale kosten(bijdrage bedrijfsverplaatsing, inhuur/interne uren) ad. € 480.000,- te dekken via een onttrekking aan de NUON-reserve;
De financiële gevolgen zijn onderdeel van besluitvorming via de Najaarsrapportage 2017. Bij vaststelling van de Najaarsrapportage door de raad, is de hiervoor genoemd financiële ruimte ad. € 480.000,- formeel beschikbaar

Gewaarmerkte bijlage(n):

Vastgesteld in de openbare vergadering van .

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,

de voorzitter,

drs J.A.M. Timmerman

mr.drs. J.W.E. Spies