

*invullen griffie*

*datum ontvangst*

*behandelen in*

*behandeling commissie*

*behandeling raad*

*invullen organisatie*

*registratienummer* 2010.00608

*voorstel over* Grondverkoop in Bedrijvenpark Heron aan gemeente Den Haag

*portefeuillehouder* J. de Jong

*behandeld in college* 19 januari 2010

*afdeling* Ontwikkeling

*behandeld door* K.J. Verbaan

*telefoon* 015 - 3626 883

*besluit* ja

*presentatie* nee

- bijlagen*
1. Brief van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland aan college d.d. 20 januari 2009
  2. Brief college aan Gedeputeerde Staten d.d. 3 februari 2009
  3. Intentieovereenkomst tussen gemeente 's-Gravenhage en gemeente Pijnacker-Nootdorp  
VERTROUWELIJK
  4. Brief van Gedeputeerde Staten aan gemeenteraad d.d. 26 januari 2010
  5. Brief Stadsgewest Haaglanden aan college d.d. 18 februari 2009

*ter inzage stukken* Rapport van DTZ Zadelhoff "Marktanalyse bedrijventerreinen Regio Den Haag – ten behoeve van bepaling gronduitgiftepreizen bedrijvenpark Heron te Pijnacker-Nootdorp" d.d. 23 december 2009  
VERTROUWELIJK

### Voorstel

Wij stellen u voor:

1. kennis te nemen van en in te stemmen met de brief van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland d.d. 26 januari 2010 aan de gemeenteraad van Pijnacker-Nootdorp over de stand van zaken met betrekking tot Bedrijvenpark Heron;
2. de beantwoording van de sub 1 gemelde brief te mandateren aan het college;
3. wensen en bedenkingen ter kennis van ons college te brengen met betrekking tot de intentieovereenkomst tussen de gemeente Pijnacker-Nootdorp en de gemeente 's-Gravenhage en de uitwerking van deze overeenkomst in een koopovereenkomst over te laten aan het college.

### Onderwerp kort samengevat

Bij brief d.d. 22 juli 2008 hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland (hierna ook te noemen: G.S.) gevraagd of u bereid bent enkele autodemontagebedrijven op bedrijvenpark Heron te accommoderen. Indien u hiertoe bereid zou zijn, zouden G.S. de regie over de ontwikkeling van het bedrijvenpark weer bij de gemeente neerleggen.

In uw vergadering van 25 september 2008 is deze brief van G.S. besproken. U heeft voorts in die vergadering unaniem een motie aangenomen, waarin u ons heeft opgedragen:

1. het gesprek aan te gaan met G.S. onder een achttal voorwaarden; en
2. het gesprek aan te gaan met de gemeente Den Haag (hierna ook te noemen: Den Haag) over een financiële bijdrage bij de inpassing van deze Haagse bedrijven in de gemeente Pijnacker-Nootdorp.

Naar aanleiding van uw opdracht hebben wij G.S. laten weten dat wij onder de door u geformuleerde voorwaarden in gesprek wensen te treden met enkele geïnteresseerde autodemontagebedrijven.

Bij brief d.d. 20 januari 2009 hebben G.S. op deze voorwaarden gereageerd (bijlage 1). Wij hebben op laatstgemelde brief geantwoord bij brief d.d. 3 februari 2009 (bijlage 2).

Tussentijds hebben wij u schriftelijk geïnformeerd over het verloop van de onderhandelingen en de optimalisatie van het plan.

Er heeft afgelopen jaar regelmatig overleg plaatsgevonden tussen de gemeentes en de provincie dan wel tussen beide gemeentes. Dit laatste betrof met name de voorwaarden waaronder de vestiging van onder andere autodemontagebedrijven op Bedrijvenpark Heron mogelijk gemaakt zou kunnen worden. Overeenstemming tussen beide gemeentes hierover was een voorwaarde van de provincie om in te kunnen stemmen met de teruggave van de regie over Heron. Onlangs hebben wij op hoofdlijnen overeenstemming met Den Haag bereikt over de verkoop van grond op Bedrijvenpark Heron. Deze overeenstemming is in de intentieovereenkomst vastgelegd (bijlage 3). Naar aanleiding van deze overeenkomst hebben G.S. u een reactie gestuurd op de door u in uw hiervoor genoemde motie gestelde voorwaarden (bijlage 4). Wij willen de reactie van G.S. op een aantal punten aanvullen c.q. verduidelijken. Gemakshalve houden we hierbij ook de punten van uw motie aan.

1. *Gedeputeerde Staten staken de aanwijzingsprocedure, houden deze gestaakt en zullen Provinciale Staten adviseren om geen gebruik te maken van de aan hen toekomende bevoegdheid om een provinciaal inpassingsplan ex artikel 3:26 Wro op te stellen en in procedure te brengen.*  
Wij menen dat de brief van G.S. hierover voldoende duidelijk is.
2. *Teneinde de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te waarborgen, gaan gedeputeerde staten akkoord met het opnemen van 30.000 m<sup>2</sup> aan kantoorruimte in het bestemmingsplan en zullen zij dit planonderdeel in positieve zin ondersteunen bij het Stadsgewest Haaglanden en de buurgemeenten van Pijnacker-Nootdorp.*  
Wij menen dat de brief van G.S. hierover voldoende duidelijk is. Tevens verwijzen u naar de brief van Stadsgewest Haaglanden d.d. 18 februari 2009 (bijlage 5).
3. *De gemeente Pijnacker-Nootdorp onderhandelt zelfstandig, onder haar eigen voorwaarden en op basis van het regulier vestigingsproces met die autodemontagebedrijven van De Binckhorst die voor vestiging in Pijnacker-*

*Nootdorp in aanmerking willen komen. Hierbij gelden tevens de gebruikelijke gangbare verkoopprijzen voor de grond.*

Aanvankelijk hebben wij met Den Haag gesproken over een reservering van circa 6 hectare grond. Geïnteresseerde bedrijven zouden zich bij ons kunnen melden, waarna wij op het moment dat een bedrijf voldoet aan alle door ons gestelde criteria, de grond rechtstreeks aan het betreffende bedrijf zouden verkopen. Wij konden met Den Haag geen overeenstemming bereiken over de hoogte van de reserveringsvergoeding.

Wij hebben in overleg met de provincie en Den Haag vervolgens gezocht naar een voor ieder aanvaardbaar alternatief en hebben uiteindelijk besloten de gronden direct aan Den Haag te verkopen. Wij menen dat wij over voldoende publiekrechtelijke middelen (o.m. bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan) beschikken teneinde ervoor te zorgen dat zich op het bedrijvenpark bedrijven vestigen die voldoen aan onze criteria. Voorts zijn wij van mening dat het in beginsel ook aan Den Haag is om met de bedrijven te onderhandelen over de (financiële) voorwaarden voor de verplaatsing van het bedrijf en daarmee over de herhuisvesting c.q. aankoop van grond op bedrijvenpark Heron.

Wij hebben Den Haag van meet af aan laten weten dat wij een marktconforme prijs voor de grond willen hebben. Het is hierbij niet van belang of wij aan Den Haag dan wel aan ondernemers die door Den Haag zijn voorgedragen, verkopen. Den Haag wilde een functiegericht grondprijzenbeleid hanteren, waarbij gekeken wordt naar de financiële draagkracht van een bedrijf.

Uiteindelijk zijn wij overeengekomen gezamenlijk opdracht te geven aan DTZ Zadelhoff teneinde een marktconforme prijs voor het bedrijvenpark vast te stellen, waarbij gelet op de ligging van de kavels differentiatie in de prijzen mochten worden aangebracht. Voorts hebben wij afgesproken dat de door DTZ vastgestelde prijzen voor beide partijen bindend zijn.

Het rapport van DTZ ligt (vertrouwelijk) voor u ter inzage. De prijzen die in dit rapport staan, zijn in de intentieovereenkomst verwerkt.

4. *De gemeente Pijnacker-Nootdorp reserveert circa 2 hectare voor de vestiging van autodemontagebedrijven die zich willen vestigen in Pijnacker-Nootdorp.*

In artikel 2 sub 2 van de intentieovereenkomst is bepaald dat Den Haag het voornemen heeft circa 2 van de 6 hectare door te verkopen c.q. uit te geven aan autodemontagebedrijven.

In de brief van G.S. staat dat zij ervan uitgaan dat op het bedrijvenpark meerdere autodemontagebedrijven zullen worden toegelaten om zodoende de benodigde verwerkingscapaciteit van 9.000 autowrakken per jaar veilig te stellen. Wij weten uit een presentatie van een autodemontagebedrijf dat deze voorwaarde van G.S. niet hoeft te leiden tot een overschrijding van de 2 hectare. Wij zullen dit in onze beantwoording aan G.S. nog wel een keer benadrukken.

5. *Deze bedrijven dienen te voldoen aan de door de gemeente Pijnacker-Nootdorp gestelde beeldkwaliteitseisen, moeten passen binnen milieucategorie 3.2 en per bedrijf zal ten minste een kavel van 6.000 m<sup>2</sup> moeten worden afgenomen.*

Wij zullen in het nog op te stellen bestemmingsplan de vestiging van bedrijven in de milieucategorie 3.1 tot 4.2 mogelijk maken. Elk bedrijf dat zich op Heron wil vestigen, zal moeten voldoen aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

Het stellen van stringente voorwaarden aan de minimale kavelgrootte stuitte bij de provincie en Den Haag op grote weerstand. Wij zijn daarom uiteindelijk overeengekomen dat wij in het bestemmingsplan en/of beeldkwaliteitsplan een ontheffingsmogelijkheid opnemen voor het geval een autodemontagebedrijf minder dan 6.000 m<sup>2</sup> nodig heeft. Wij zullen van deze mogelijkheid alleen gebruik maken op het moment dat de uitstraling en/of de beeldkwaliteit van het bedrijf goed is en de omvang een economisch levensvatbaar bedrijf waarborgt.

Op verzoek van Den Haag is in de intentieovereenkomst bepaald dat Den Haag vrij is in de uitgifte van de gronden. Bedrijvenpark Heron is derhalve niet alleen voorbehouden aan bedrijven die thans op De Binckhorst gevestigd zijn. Wij hebben geen bezwaar tegen deze bepaling, aangezien wij menen dat wij een dergelijke beperking niet privaatrechtelijk kunnen handhaven.

Daarnaast zijn wij van mening dat wij met onze publiekrechtelijke middelen voldoende grip hebben op de vestiging van de bedrijven.

Bovendien is dit een reden voor G.S. niet langer vast te houden aan het vereiste dat aan een deel van het bedrijvenpark expliciet de bestemming “autodemontagebedrijven” moet worden toegekend. Wij hebben overigens G.S. altijd laten weten dat wij niet akkoord gaan met een specifieke bestemming, aangezien wij van mening zijn dat dit in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

6. *Voor bedoelde 2 hectare laat de gemeente Pijnacker-Nootdorp de werkgelegenheidseis van minimaal 50 werkzame personen per hectare vallen. Middels de kantoorontwikkeling zal compensatie hiervoor worden gevonden.*  
Wij menen dat de brief van G.S. hierover voldoende duidelijk is.
7. *Ter compensatie van de extra autobewegingen binnen de gemeente Pijnacker-Nootdorp die deze bedrijven veroorzaken, zullen gedeputeerde staten alles in het werk stellen c.q. medewerking verlenen om de Oostelijke Randweg in Pijnacker binnen 5 jaar gerealiseerd te krijgen.*  
Wij menen dat de brief van G.S. hierover voldoende duidelijk is.
8. *De gemeente Pijnacker-Nootdorp verplicht zich om uiterlijk 30 juni 2009 aan te geven of een positief onderhandelingsresultaat met de beoogde bedrijven is bereikt.*  
Zie onze eerdere mededelingen over de stand van zaken.

Tot slot heeft u ons opgedragen in gesprek te gaan met Den Haag over een financiële bijdrage bij de inpassing van Haagse bedrijven in de gemeente Pijnacker-Nootdorp.

Wij zijn met Den Haag hierover het volgende overeengekomen. In het kader van de afwikkeling overdrachtsbalans gemeentelijke herindeling had Den Haag nog een vordering ter grootte van € 463.000,00 op Pijnacker-Nootdorp. Den Haag zal deze gehele vordering kwijtschelden. Den Haag heeft dit inmiddels schriftelijk aan ons college bevestigd.

#### **Beleidsmatige gevolgen**

Niet van toepassing.

#### **Financiële gevolgen**

De levering van de gronden en derhalve ook de betaling van de koopsom zal plaatsvinden op het moment dat de gronden bouwrijp zijn. Wij verwachten dat dit in de eerste helft van 2012 het geval zal zijn.

#### **Juridische gevolgen**

Indien u met dit voorstel instemt, zullen wij verdergaan met de uitwerking van de intentieovereenkomst in een koopovereenkomst. Wij zullen u per brief informeren op het moment dat wij de koopovereenkomst hebben getekend. Zowel het sluiten van deze intentieovereenkomst als van de koopovereenkomst is een bevoegdheid van ons college. Gelet op de historie leek het ons echter goed u van de hoofdlijnen van de koopovereenkomst zoals die in de intentieovereenkomst zijn vastgelegd, op de hoogte te brengen en u hiermee te laten instemmen. Mocht u niet instemmen met de intentieovereenkomst, dan zal deze worden ontbonden.

**Gevolgen voor communicatie**

Op het moment dat u een besluit heeft genomen over de intentieovereenkomst zullen wij in overleg met Den Haag een persbericht opstellen. De raad van Den Haag is middels een raadsmededeling over het sluiten van de intentieovereenkomst geïnformeerd.

Allereerst zullen wij uiteraard G.S. op de hoogte brengen van uw besluit.

College van Pijnacker-Nootdorp,

de secretaris,

de burgemeester,

drs. J.P.R. Woudstra

drs. F.H. Buddenberg