

VOORBLAD VOOR RAADSBUNDEL, bundelnummer: 10
12ini00601

1. Onderwerp:	Ontwikkeling terrein voormalige houthandel Het Anker in Ulft.
2. Voor welke raads cyclus:	22 maart / 3 ^e cyclus 2012
3. Agendering:	<input checked="" type="checkbox"/> Raadsrotonde in Dru Cultuurfabriek <input checked="" type="checkbox"/> Gemeenteraadsvergadering in Dru Cultuurfabriek <input type="checkbox"/> Werkbezoek op locatie.
4. Behandelwijze:	<input type="checkbox"/> Bespreken <input type="checkbox"/> Kennis van nemen <input type="checkbox"/> Richting geven aan kaderstelling <input type="checkbox"/> Controleren <input checked="" type="checkbox"/> Vaststellen door gemeenteraad
5. Indien raadsrotonde, hoeveel behandel tijd is naar schatting nodig:	<input type="checkbox"/> drie kwartier <input type="checkbox"/> een uur <input type="checkbox"/> vijf kwartier <input type="checkbox"/> twee uur <input type="checkbox"/> twee en een half uur
6. Samenvatting hoofdpunten:	De raad wordt gevraagd zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de sanering en de werken voor de herontwikkeling van het plangebied van "Het Anker" in Ulft en daarvoor een kosten- en opbrengstenbegroting vast te stellen en krediet te verlenen. Een ernstige en dringende asbestverontreiniging op het terrein wordt dan gesaneerd. Het terrein wordt ingericht als park en doet dienst als "stedelijk" uitloopgebied. Een fietspad wordt aangelegd als onderdeel van de fietsverbinding Bocholt - Doesburg. Voor opstallen worden mogelijkheden geboden voor hergebruik. Een parkeer voorziening wordt aangelegd die mede dienst doet als parkeeroverloop voor het centrum. Ook laat de herontwikkeling ruimte voor behoud van relictten uit de industriële historie van de houthandel. Met een kosten- en opbrengstenbegroting, inclusief bijdragen uit een voorziening en als dotatie bestemde winstneming, wordt voor de sanering en herinrichting een financieel kader vastgesteld.
7. Aan raadsleden mee te zenden stukken:	- Voorblad raadsbundel - Raadsvoorstel - Inrichtingsplan (plattegrond parkinrichting)
8. Achterliggende stukken:	Op de lijst van vertrouwelijke stukken (met opgelegde geheimhouding) worden geplaatst: <ul style="list-style-type: none"> • de samenvatting van de kosten- en opbrengstenbegroting <u>Bijlage I</u> • de toelichting daarop <u>Bijlage II</u>; en liggen voor raadsleden ter inzage bij de Griffie.
9. Is er behoefte aan een mondelinge inleiding/ toelichting:	Nee
10. Zijn er burgers, bedrijven, organisaties die bericht van raadsbehandeling moeten krijgen?	Nee
11. Opmerkingen Van het Presidium:	
12 Portefeuillehouder(s):	J.W. Haverdijl, G.A. van Balveren
13 Meer informatie bij:	Rudi Segers, team Projecten en beheer, tel. (0315) 292 451, email.r.segers@oude-ijsselstreek.nl, Rob Gruson, team Grondzaken, tel. (0315) 292 436, email: r.gruson@oude-ijsselstreek.nl
14. Opmerkingen raadsgriffie	(bekrachtiging geheimhouding bijlage I en II bij aanvang raadsvergadering)

Datum raadsvergadering : 22 maart 2012

Bundelnummer : 10

12ini00600

Onderwerp: Ontwikkeling terrein voormalige houthandel Het Anker in Ulft.

Voorgestelde beslissing:

1. Medewerking te verlenen aan de uitvoering van de sanering en de werken voor de herontwikkeling van het plangebied van "Het Anker" in Ulft, daarvoor krediet beschikbaar te stellen door een grondcomplex te openen en de daarbij behorende exploitatiebegroting vast te stellen.
2. Instemmen met een bijdrage van € 915.368,-- uit de verliesvoorziening "Woonvisie" en met een dotatie van € 636.407,-- uit het grondcomplex van bedrijventerrein De Rieze in Ulft als onderdelen van de bekostiging van de herontwikkeling van het Anker.
3. Een krediet van € 121.500,-- beschikbaar te stellen voor verbouw van de loods op het terrein om deze geschikt te maken als verenigingsgebouw.

Aanleiding

Een reeks van jaren is gewerkt om de locatie van houthandel Het Anker te transformeren. Marktpartijen waren hiertoe niet in staat. Met het oog op het door ons college geachte belang van transformatie hebben wij besloten mee te werken aan bedrijfsverplaatsing en aankoop. Provincie en gemeente hebben door middel van subsidiering en cofinanciering verplaatsing van het bedrijf naar bedrijventerrein de Rieze in Ulft mogelijk gemaakt. De belangrijkste argumenten waren destijds dat de ruimte voor de houthandel op deze plek te beperkt was en het de ontwikkelingen van het aangrenzende plangebied Hutten Zuid zou belemmeren, met als gevolg schadeclaims en stagnatie van de woningbouw. Bovendien zou het gebied ingericht kunnen worden als "stedelijk" uitloopgebied, en was de voorgestane ontwikkeling exploitatietechnisch mogelijk door bijvoorbeeld uitgifte van aantrekkelijke en grote kavels langs de Oude IJssel. We hebben u in een besloten raadscommissie Ruimte en Groen over het aankopen geïnformeerd en daarbij aangegeven dat een passende invulling enige tijd op zich kon laten wachten. Na aankoop zijn er diverse herontwikkelingsscenario's onderzocht waarbij ook externe partijen zijn betrokken. Uit aanvullende milieuonderzoeken is nu gebleken dat een groot deel van het terrein onder meer ernstig verontreinigd is met asbest. Met medewerking van de provincie is een plan uitgewerkt om de aangetroffen verontreinigingen te verwijderen en vragen wij uw medewerking om tot een doelmatige sanering over te kunnen gaan en het terrein in te richten als park met wandelpaden. Het bestaande pand, bekend als "Eppingshuus" biedt mogelijkheden van bewoning, restaurant/ horeca, kantoor en combinaties tussen woning en/of bedrijf met bedrijfswoning. Ecologische oevers langs de Oude IJssel en fietsverbinding Bocholt - Doesburg maken ook onderdeel uit van het park. Bovendien kan in een nog aanwezige stenen loods een hengelsport- en roeivereniging worden ondergebracht op een voor hen bij uitstek geschikte locatie. De roeivereniging is inmiddels opgericht onder de naam roei- en kanovereniging "Het Anker". Daarnaast laat de herontwikkeling ruimte voor behoud van relictten uit de industriële historie van de houthandel (het "Eppingshuus" van de directie van de voormalige houthandel, een deel van het smalspoor en de bomenkolk).

Wat wordt met beslissing bereikt

- Een ernstige en dringende asbestverontreiniging op het terrein van Het Anker wordt gesaneerd, waardoor risico's voor de volksgezondheid worden weggenomen. Het terrein wordt ingericht als park inclusief ecologische oevers en doet ook dienst als "stedelijk" uitloopgebied. Het fietspad Bocholt - Doesburg loopt over het terrein en parkeervoorzieningen worden aangelegd die dienst doet als parkeeroverloop voor het centrum. Een hengelsport- en roeivereniging vestigen zich op het terrein en voor het "Eppingshuus" worden mogelijkheden van hergebruik geschapen. Ook laat de herontwikkeling ruimte voor behoud van relictten uit de industriële historie van de houthandel in Ulft.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

- 1.1 *Het saneringsplan zorgt voor het wegnemen van de volksgezondheidsrisico's.*
De verontreiniging is ernstig en dringend. Sanering dient voor juli van dit jaar plaats te vinden omdat de aangebrachte beschermende laag anders vervangen moet worden.
- 1.2 *De Provincie Gelderland draagt op grond van ISV2-Bodem voor de helft van de saneringskosten bij voor een bedrag van € 151.034,84 onder voorwaarde van cofinanciering.*
Het verzoek om een provinciale bijdrage op grond van de subsidieregeling ISV2-Bodem is eind december 2011 gedaan. Ambtelijk overleg is gevoerd. De provincie is bereid de helft van de saneringskosten te subsidiëren.

- 1.3 *De wijze van sanering is leidend geweest voor het opstellen van het inrichtingsplan, omdat op deze wijze kostenefficiëntie en ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd konden worden.*
- 1.4 *De herinrichting sluit aan bij het meest recente gemeentelijke beleid.*
 Dit beleid is vastgelegd in de structuurvisie, de woonvisie en de gebiedsvisie van Paasberg tot Engbergen en draagt bij aan een natuurlijke uitstraling waarbij contouren van de voormalige houthandel in Ulft terugkomen. Onderdeel van de herinrichting 't Anker is de aanleg van een fietspad waarmee een belangrijke ontbrekende schakel binnen het fietspad Doesburg – Bocholt wordt ingevuld. Het fietspad zal ook dienst gaan doen als toegangsweg naar de vuilvang bij de sluis van het waterschap Rijn en IJssel in de Oude IJssel. De provincie Gelderland heeft € 700.000,- vrijgemaakt voor de afronding van het fietspad Doesburg-Bocholt, het Recreatieschap Achterhoek & Liemers draagt € 150.000,- bij en de gemeente Oude IJsselstreek draagt vanuit het investeringskrediet Plattelandsontwikkeling en Toerisme ook € 150.000,- bij. Met een beperkte bijdrage onzerzijds ontstaat dus een totaal uitvoeringsbudget voor onze gemeente voor het fietspad Doesburg-Bocholt ter grootte van € 1.000.000,-. Vanuit dit uitvoeringsbudget wordt € 113.303,- geïnvesteerd in de aanleg van het fietspad, met bijbehorende werken, als onderdeel van de herontwikkeling van 't Anker. Daarnaast worden ecologische oevers aangelegd en wordt voorzien in de aanleg van parkeervoorzieningen "in het groen" die dienst doen als parkeeroverloop voor het centrum tijdens drukke dagen of evenementen. De inrichting van het terrein rondom het "Eppingshuus" zal zich beperken tot voornamelijk groenvoorziening. Het resterende terrein wordt als park ingericht door het aanbrengen van voetpaden, terreinmeubilair, beplanting en wat kunstuitingen gerelateerd aan de voormalige houthandel. Daarnaast laat de herontwikkeling ruimte voor behoud van relictten uit de industriële historie van de houthandel (het smalspoor en de bomenkolk).
- 1.5 *Het plangebied kan in exploitatie worden genomen door het openen van een grondcomplex en met het vaststellen van de kosten- en opbrengstenbegroting worden de financiële kaders van de grondexploitatie van Het Anker vastgesteld.*
 Er wordt een totaal krediet gevraagd van € 2.196.108,-. Daarbij moet opgemerkt worden dat hierin tevens zijn begrepen de al gemaakte kosten van verwerving, sloop en milieuonderzoeken, beheer- en plankosten, het opstellen van een saneringsplan, renten en een bijdrage in de kosten van bedrijfsverplaatsing, voor een totaal van € 1.287.583,-. Dit bedrag gaat als boekwaarde over van gronden 'niet in exploitatie' naar 'gronden in exploitatie' door het openen van het grondcomplex. Voor een overzicht van de kosten en opbrengsten verwijzen wij naar Bijlage I en voor een toelichting daarop naar Bijlage II. De hierna genoemde bijdragen maken daarvan onderdeel uit.
- 2.1 *In de bij jaarrekening van 2010 vastgestelde en beschikbare verliesvoorziening "Woonvisie" is al rekening gehouden met een bijdrage in de kosten van ontwikkeling binnen dit plangebied als er geen woningbouw plaats vindt.*
 Deze bijdrage is destijds becijferd op € 915.368,- als optelsom van kosten van verwerving, sloop opslagloodsen en daarbij behorende kosten en renten.
- 2.2 *Het grondcomplex De Rieze laat een voordelig resultaat zien. De begroting- en rekeningvoorschriften laten winstneming toe. Hierdoor kan met een dotatie aan Het Anker als bestemming van de winstneming de bekostiging van de herontwikkeling van het Anker mogelijk worden gemaakt .*
 Houthandel Het Anker is verplaatst naar het bedrijventerrein "De Rieze" in Ulft-Noord. Op een van de fases van dit bedrijventerrein kan winst worden genomen. Dat kan omdat er daarover voldoende zekerheid bestaat. Ons grondbeleid alsook dwingende regelgeving van begroting- en rekeningvoorschriften verzetten zich er niet tegen de voorgestelde winstneming voor het bedrag van € 636.407,- te bestemmen als dotatie waarmee de financiering van de totale ontwikkeling van het plangebied "Het Anker" in Ulft kan worden afgerond.
- 3.1 *De hengelsportvereniging "De Brasem" en roei- en kanovereniging "Het Anker" hebben aangegeven zich te willen vestigen op het terrein van Het Anker.*
 Ambtelijk zijn diverse gesprekken gevoerd met de hengelsportvereniging en met de roei- en kanovereniging over vestiging op het terrein van Het Anker. Alle betrokken partijen zijn enthousiast en positief over deze locatie. Ook met het waterschap Rijn en IJssel zijn constructieve gesprekken gevoerd.
- 3.2 *Deze middelen en de inzet van de verenigingen zijn nodig om de stenen loods geschikt te maken voor het gebruik als verenigingsgebouw, met opslagruimte voor de boten en kano's.*
 De stenen loods op het terrein langs de Oude IJssel is de beoogde locatie voor de vestiging van de hengelsportvereniging en (mede)gebruik door de roei- en kanovereniging. Voor exploitatie en beheer wordt de hengelsportvereniging gevraagd een stichting op te richten. Het gebouw zal mede in zelfwerkzaamheid geschikt worden gemaakt als verenigingsgebouw. De gemeente draagt financieel bij in het opknappen van het gebouw en de opslagruimte en de aansluiting op de nutsvoorzieningen.

Kanttekeningen

- a. *Openbaarheid van een exploitatiebegroting, en de toelichtingen daarop, kunnen het financieel belang van de gemeente schaden. Omdat de kostenbegroting en de toelichting daarop ook bedrijfsgevoelige informatie*

bevat of daarvan is af te leiden is geheimhouding opgelegd op de bijlagen I en II en zijn deze stukken op de griffie in te zien.

Kosten, baten, dekking

De boekwaarde van de gronden bedraagt naar verwachting t/m 2011: (en dat is het totaal van de kosten van verwerving, sloop, onderzoeken, beheer van onroerend goed, plan(voorbereidings)kosten, renten en de bijdrage in de verplaatsingskosten)	€ 1.287.583,--
Het totaal van de geraamde kosten van uitvoering van de noodzakelijke sanering en van de herinrichting (inclusief uitgavenstijging en renten) bedragen:	€ 908.526,--
Totale kosten van exploitatie:	€ 2.196.108,--

De dekking van deze kosten is als volgt becijferd::

- geraamde inkomsten uit onroerend goed en grondverkoop:	
- bijdrage provincie ISV2-Bodem:	
- bijdrage Waterschap in aanleg fietspad Doesburg – Bocholt:	
Totaal van deze inkomsten en bijdragen:	€ 642.863,--
Bijdrage verliesvoorziening "Woonvisie"	€ 915.368,--
Bijdrage uit de Rieze, winstneming bestemd als dotatie:	€ 636.407,--
Geraamde opbrengstenstijging:	€ 1.965,--
Totale opbrengsten van de exploitatie:	€ 2.196.593,--
Waardoor de exploitatie met een te verwaarlozen voordelig resultaat sluit van:	€ 484,--

Voor meer gedetailleerde informatie wordt naar de bijlagen "samenvatting van de kosten- en opbrengstenbegroting" (bijlage I) en de toelichting daarop (bijlage II), verwezen.

Het voorgestelde bedrag van € 121.500,-- voor de kosten van verbouw/geschikt maken van de loods voor de verenigingen worden geacht voldoende te zijn indien ook de verenigingen de handen uit de mouwen steken. Dit bedrag is gelijk aan een budget voor verenigingsgebouwen (nu niet meer in het Gildegebouw in Varsselder geïnvesteerd hoeft te worden door de bouw van het nieuwe dorps huis) dat is vrijgevallen en daardoor ingezet kan worden als financiële bijdrage.

Uitvoering

Planning

- De asbestsanering wordt voor juni 2012 gestart.
- Augustus/september 2012 wordt gestart worden met de aanleg van het fietspad, aanleg ecologische oevers, aanleg parkeervoorziening en parkinrichting.
- Het "Eppingshuus" zal, voor zover belangstellenden geen interesse meer tonen, op de markt worden aangeboden.
- Afronding van de werkzaamheden in 2013.
- De vestiging van de roeivereniging wordt in samenspraak met team welzijn vormgegeven.

Communicatie/participatie

Over de asbestsanering en de verdere planvorming zijn de direct betrokkenen en omwonenden regelmatig en schriftelijk geïnformeerd. Na besluitvorming wordt een informatieavond gehouden waar de plannen verder worden toegelicht.

De hengelsportvereniging en de roeivereniging zijn in gesprek met team welzijn en waterschap Rijn en IJssel over de vestiging op Het Anker. Ook met belangstellenden voor het "Eppingshuus" worden gesprekken voortgezet.

Evaluatie/verantwoording

Marap/berap, jaarrekening en tussentijdse verslaglegging/verantwoording.

Burgemeester en wethouders,

G.H. Tamminga
secretaris

J.P.M. Alberse
burgemeester

Bijlage I: Kosten- en opbrengstenbegroting plangebied "Het Anker" in Ulft
Bijlage II: Toelichting op de exploitatiebegroting plangebied "Het Anker" in Ulft
Bijlage III: Plattegrond parkinrichting (Sanering en herinrichting Het Anker Ulft)



Legenda

- bestaande bebouwing
- uit te geven grond (ca. 1000m²)
- bestaande fietsroute
- bestaand smalspoor
- rijbaan parkeerplaats
- parkeervakken parkeerplaats
- fietspad
- grasbetonstenen
- voetpad (kruisbestrating)
- voetpad (halfverharding)
- knuppelpad
- vloerterras aanlegsteiger
- trapconstructie aanlegsteiger
- bestaande bomen
- bomen div. soorten
- hagen div. soorten
- bosplantsoen
- ruige vaste planten
- bloemenweide
- grasplateau's
- verbreden bestaande rietkraag
- "bomenkoik"
- plasberm
- trapelementen
- zitelementen
- kunstobjecten
- werkgrens
- talud
- nieuwe peilhoogten
- DP A profiel doorsneden (zie tek. nr. 202)

Maten in meters, tenzij anders vermeld
 Maten materialen in millimeters, tenzij anders vermeld
 Hoogtepunten in meters en t.o.v. NAP, tenzij anders vermeld
 Ligging van de bestaande kabels en leidingen is indicatief

Oprachtgever: gemeente Oude IJsselstreek	Schaal: 1:500	Projectnr.: 181072
Project: Sanering en herinrichting 't Anker te Uift	Formaat: A1	Teknr.: 201
Onderwerp: Plattegrond parkinrichting	Getek.: MD Control.: VN Datum: 12-01-2012	Fase: Definitief ontwerp
		Status: CONCEPT

Postbus 31
 7020 AA Zaltbommel
 Telefoon: 0314-627701
 Fax: 0314-627726
 www.buroantares.nl