

Uw brief van
26 september 2021

Uw kenmerk

Ons kenmerk
Zaaknummer: 1216938

Bijlage[n]
geen

Behandeld door
Mw. G.H. de Boer

Doorkiesnummer
0592-266892

Vries
12 oktober 2021



Aan: Fracties Leefbaar Tynaarlo,
GroenLinks en ChristenUnie
p/a dhr. J. Vellinga
Dingspil 2
9481 GJ Vries

gemeente Tynaarlo

Onderwerp: beantwoording brief fracties Leefbaar Tynaarlo, GroenLinks en ChristenUnie over opvang asielzoekers, spoedzoekers en studenten op Businesspark Ter Borch

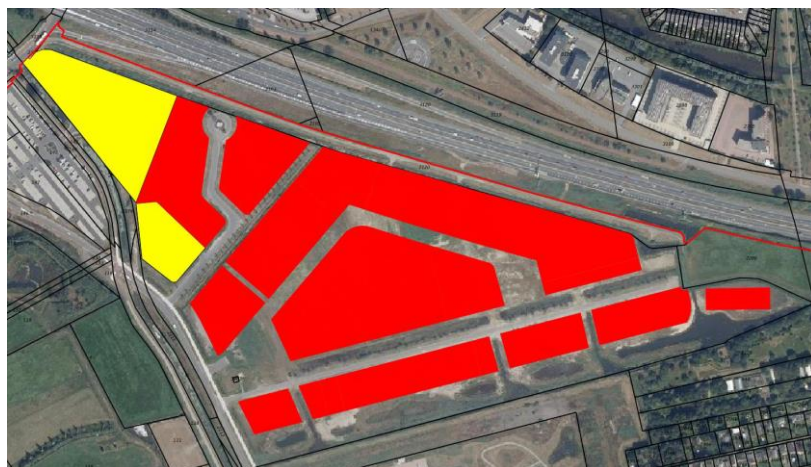
Geachte heer/mevrouw,

In uw brief van 26 september 2021 verzoekt u ons college een standpunt in te nemen over de tijdelijke huisvesting van vluchtelingen in een tijdelijk AZC, in combinatie met een aantal woningen voor spoedzoekers en de opvang van studenten op het Businesspark Ter Borch.

De voorgestelde invulling wijkt sterk af van de huidige opdracht en brengt flink wat aanpassingen en risico's met zich mee.

Algemene informatie

Het Businesspark Ter Borch bestaat uit drie segmenten (snelwegprogramma, hoogwaardige bedrijvigheid en woonwerken). Het totale gebied is ca. 21,1 ha waarvan ca. 13,8 hectare uitgeefbaar. We hebben afspraken met de regio om dit terrein in te vullen met een businesspark ter versterking van de (boven)regionale economie.



Postadres

Postbus 5, 9480 AA Vries

Bezoekadres

Kornoeljeplein 1, Vries

Website

www.tynaarlo.nl

Bankrelaties

IBAN: NL02BNGH0285079050

IBAN: NL05BNGH0285079093 (belastingen en leges)

Telefoonnummer

[0592] 26 66 62

Faxnummer

[085] 20 84 923

E-mail

info@tynaarlo.nl

BIC: BNGHNL2G



Er zijn al percelen verkocht en geleverd. Naast het snelwegdeel is hotel-restaurant Van der Valk gebouwd en op het snelwegdeel is de McDonalds gevestigd. (gele vlakken).

Voor het middendeel met hoogwaardige bedrijvigheid hebben wij een koopcontract afgesloten met een partij die zich hier wil vestigen met een sportleisurecentrum op een perceel van ruim 2,1 hectare. De levering van deze gronden is vertraagd door de COVID-crisis. Recentelijk heeft de koper ons laten weten dat zij op korte termijn de omgevingsvergunning voor de bouw van het pand gaan aanvragen. Kort daarna zal de overdracht plaatsvinden.

Daarnaast zijn we met diverse partijen in gesprek over de mogelijkheden tot vestiging op alle drie de segmenten van het businesspark. Nu de samenleving weer langzaam 'open' gaat zien we de belangstelling voor het businesspark toenemen.

Het Businesspark is (behalve op de woonwerkstrip) niet geschikt als woonmilieu

De voorgestelde opvang past niet in het bestemmingsplan. Bij een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de in de omgeving aanwezig zijnde bedrijven en andere omgevingsaspecten.

Het bedrijvenpark ligt langs de snelweg A7. Op het zuidelijke deel van het bedrijvenpark zijn woon-werkkavels toegestaan. Voor woningen gelden geluidgrenswaarden op de gevel en grenswaarden ter bescherming van een goed akoestisch binnenklimaat. Voor de meest oostelijke gelegen bedrijfswoning wordt niet aan de voorkeursgrenswaarde voldaan. Ten behoeve van deze kavels is een hogere grenswaarde vastgesteld voor het wegverkeer. Ten behoeve van een goed binnenklimaat geldt dat bij de bouw maatregelen moeten worden getroffen aan de gevels. Voor de andere kavels geldt dat door afscherming van de bedrijfswoning door het bedrijfsgebouwen kan worden voldaan aan de maximale waarde.

Het terrein dat nu in beeld is voor (tijdelijke) bewoning ligt dicht bij de A7, de geluidsbelasting zal daardoor nog hoger zijn. Voor het tijdelijk afwijken voor een termijn van maximaal 10 jaar geldt dat niet hoeft worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Er moet wel getoetst worden aan de goede ruimtelijke ordening. Om te kunnen voldoen aan de grenswaarden voor geluid zouden de wooneenheden van meer dove gevels dan 'gewone' gevels voorzien moeten worden. Dit is praktisch onuitvoerbaar. Er is in dat geval geen sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Een tijdelijke invulling voor het Businesspark verhoudt zich niet tot de huidige voorgenomen grondexploitatie

De geplande en de tijdelijke functies verdragen elkaar naar verwachting niet. Er zal daarom een keuze gemaakt zal moeten voor het één of het ander; we moeten dan stoppen met de huidige kavelverkoop, dit heeft geen zin meer.

Op dit moment is een groot deel van de kavels verkocht maar nog niet betaald en getransporteerd/geleverd (Focus als verbonden partij). Die contractuele afspraak komt mogelijk op losse schroeven te staan met alle financiële consequenties van dien. (o.a. geen grondopbrengst en kans op een schadeclaim).

Ook zijn er al eerder kavels verkocht en is bebouwing gerealiseerd. Het vooruitzicht dat gegeven is met het bestemmingsplan en de publieke gemeentelijke communicatie daarover geven ondernemers de zekerheid dat zij, bij een betrouwbaar handelende overheid, uit mogen gaan van het perspectief van een hoogwaardig bedrijventerrein. Hierop baseren zij hun plannen en wordt geïnvesteerd in gebouwen, voorzieningen en personeel, vaak een veelvoud van dat wat de gemeente in de ontwikkeling van de grond heeft geïnvesteerd.

Het is slecht uitlegbaar, maar niet onmogelijk, het roer volledig om te gooien. Dit zal echter naar verwachting tot een onbekende hoeveelheid rechtszaken en schadevergoedingen leiden waar naast aanzienlijke vertragingen ook een afbreukrisico aan verbonden kan zijn. Om daar een echte inschatting van te kunnen maken is een uitgebreidere 'impact assessment' nodig.

De tijdelijke invulling voor het Businesspark zal economisch dienen te voorzien in een opbrengst of een huur die bovenstaande kosten en de rente en de beheerskosten dekt. Tevens dient het resultaat van de



grondexploitatie als afdekking van de risico's die reeds genomen zijn (grondaankoop, inrichting en voorbereiding). Er zal dus ook inderdaad moeten worden. Teneinde de boekwaarde (ca. 4 mln.) goed te maken, de kosten van een verlengde grondexploitatie te dekken en de risico's af te dekken met een surplus zal de rente over de volledige geprognoseerde positieve kasstroom over de voorgenomen tijdelijke periode vergoed moeten worden + de extra beheerskosten. Dit alles met als uitgangspunt dat het terrein na 10 jaar volledig in exploitatie gebracht zal worden conform de oorspronkelijke financieel economische uitgangspunten.

Op voorhand is in de omgeving en ook in de afwikkeling van de diverse verkeersstromen (met name fietsers en voetgangers) geen rekening gehouden met deze toename in bewonersaantallen ter plaatse. Deze extra kosten kunnen er voor zorgen dat voor een kostendekkende situatie nog meer grond aan units verhuurd zal moeten worden. De gemeente kan er ook voor kiezen om verlies te nemen op deze locatie en het aantal te plaatsen units te beperken.

Een tijdelijk andere invulling zal naar verwachting ook het imago van de locatie als hoogwaardig bedrijvenpark schaden waardoor naar schatting ook de verkoop in de periode na 10 jaar (maximaal tijdelijke periode) gehinderd zal worden. De inschatting is dat dit effect in de loop van 3-5 jaar zal afnemen. Hierbij wordt uitgegaan van een succesvolle 'schone' oplevering van het terrein in een goede staat. Het mogelijk negatieve effect op de grondexploitatie zal naar schatting nog eens ca. 0,5-1,0 mln. bedragen uitgaande van de uiteindelijke verkoop van gronden zoals dat in de huidige plannen is opgenomen.

Afspraken met de Regio Groningen-Assen

Zoals eerder benoemd hebben we afspraken gemaakt met de Regio Groningen-Assen om het terrein in te vullen met een businesspark ter versterking van de (boven)regionale economie. Die afspraken kunnen we dan niet nakomen.

Vanuit de Regio Assen-Groningen komen berichten dat de hoeveelheid beschikbare bedrijventerreinen voor uitgifte vrijwel naar nul is afgenomen en dat met de geplande 35.000 woningen in de regio ca. 28.000 banen zullen ontstaan en gecreëerd moeten worden. Naar schatting is hier ca. 700 ha. aan extra ruimte op bedrijventerreinen voor noodzakelijk. Een deel hiervan zal komen uit intensivering en herbestemming, maar er zal ook een substantieel deel extra areaal gevonden moeten worden. De vraag is of het maatschappelijk verdedigbaar is om op dit moment areaal aan de uit te geven voorraad bedrijventerreinen te onttrekken voor tijdelijke functies.

Al met al wijkt e.e.a. nogal af van de huidige planvorming en brengt flink wat aanpassingen en risico's met zich mee. Als alternatief voor de huidige grondexploitatie is dit op voorhand geen positief scenario. Wanneer ingestemd wordt met de voorgestelde huisvesting zal de gemeente bereid moeten zijn de risico's voor lief te nemen en rekening moeten houden met toekomstige afboekingen (een nader te bepalen verliesvoorziening).

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders

P. Koekoek
gemeentesecretaris

drs. M.J.F.J. Thijsen
burgemeester

Deze brief is digitaal geparafeerd en daarom niet ondertekend.



GROENLINKS
TYNAARLO

ChristenUnie
Tynaarlo

Aan: het college van de gemeente Tynaarlo
Kornoeljeplein 1
9481 AW Vries

Datum: 26 september 2021

Onderwerp: AZC Tynaarlo

Geacht college,

Langs diverse media en andere kanalen bereiken ons berichten dat er een groot tekort is aan opvangplaatsen voor asielzoekers. Dit probleem is onlangs nog groter geworden door de toestroom van vluchtelingen uit Afghanistan als gevolg van de staatsgreep van de Taliban. Het is onvermijdelijk dat ook op gemeenten in Drenthe een beroep zal worden gedaan om nogmaals te onderzoeken of het mogelijk is meer locaties voor AZC's ter beschikking te stellen.

Het lijkt ons zeer aannemelijk dat de provincie Drenthe, bij monde van onze commissaris van de koning, mevrouw Klijsma, ook de gemeente Tynaarlo zal verzoeken te voldoen aan het gestelde quotum van 500 plaatsen voor vluchtelingen en aangezien dat met het te realiseren AZC in Paterswolde en de TuVo, nog niet gehaald wordt, zal dit verzoek uiteindelijk, zeer waarschijnlijk, veranderen in een opdracht. In het uiterste geval, zal de provincie een plaats gaan aanwijzen in onze gemeente.

De fracties van Leefbaar Tynaarlo, GroenLinks en de ChristenUnie zijn van mening dat we een verantwoordelijkheid hebben in de opvang van vluchtelingen en vinden in de basis dat 500 plaatsen een reëel getal is. Anderzijds is er maar een beperkt aantal locaties waar een AZC van enige omvang te realiseren is. De opgave is niet gemakkelijk.

Naast de opvang van vluchtelingen is er een generiek probleem op het gebied van wonen als gevolg van landelijk beleid en ook de gemeente Tynaarlo lijdt hieronder. Al verschillende malen hebben wij uw aandacht gevraagd voor de krapte in de huursector en de situatie voor starters. Met name jongeren in onze gemeente kunnen nauwelijks woningen vinden in onze dorpen. Naast starters is er nog een doelgroep waar de nood hoog is. Het aantal spoedzoekers, mensen die tijdelijk een woning nodig hebben als gevolg van een verandering in leefomstandigheden, is groeiende en als gevolg van de spoed, ontstaan schrijnende situaties. Ook hier is snel beleid nodig van onze gemeente.

Het lijkt ons verstandig om tot die tijd te zoeken naar tijdelijke oplossingen voor een aantal problemen. En daarom komen wij met de volgende suggestie.

Op het businesspark Ter Borch is op dit moment veel ruimte beschikbaar. Er zullen ongetwijfeld plannen zijn, maar onze inschatting is dat een flink deel van het park de komende 5-10 jaar nog leeg zal zijn. Op deze plek zou mogelijk een tijdelijk AZC van enige omvang gesitueerd kunnen worden, in combinatie met een aantal woningen voor spoedzoekers. Eventueel kan dit AZC gecombineerd worden met woningen voor studenten uit de stad Groningen, al of niet in een mengvorm. Het park ligt vlak bij de stad Groningen en is per fiets vanuit de stad makkelijk te bereiken.

Naast een oplossing voor het voldoen aan onze taakstelling ten aanzien van opvangplaatsen voor vluchtelingen en een noodoplossing voor spoedzoekers, kunnen we ook onze buurgemeente helpen in hun studentenhuysvestingsprobleem, vanzelfsprekend tegen een reële compensatie.

Graag verzoeken wij het college deze mogelijkheid te onderzoeken en daar waar mogelijk een positieve grondhouding aan te nemen voor deze suggestie. Indien gewenst, zijn wij, indien hier in de gemeenteraad een meerderheid voor is, van harte bereid u een meer formele opdracht te verstrekken in de vorm van een motie.

Met vriendelijke groet,

Namens de fracties van Leefbaar Tynaarlo, GroenLinks en de ChristenUnie,

Jurryt Vellinga

Jan de Jonge

Miguel Ririhena