

Memo

Gemeente Lansingerland



Van (5.1)(2)(e) (RE) (5.1)(2)(e) (Beheer)
Aan (RE) Horti en Economie

Onderwerp Stand van zaken beheer en onderhoud bedrijvenpark
Oudeland

Datum 10-07-2025
Ons kenmerk T25.04773

In deze memo geven we een stand van zaken weer over het beheer en onderhoud op bedrijvenpark Oudeland.

Voorgeschiedenis: VBO en PMBO niet eens met besluit beheer en onderhoud terug naar de gemeente
VBO (Vereniging Bedrijvenpark Oudeland) <http://www.vboudeland.nl/> en PMBO (Parkmanagement Organisatie Bedrijvenpark Oudeland) <https://bedrijvenparkoudeland.nl/> zijn twee gebiedsorganisaties die door de gemeente mede zijn opgericht bij de start van de verkoop van de kavels op het bedrijvenpark in 2009. In het koopcontract dat de gemeente met de kopers afsluit, staat dat kopers verplicht zijn om lid te worden van de vereniging (VBO) en een basis parkmanagementpakket af moeten nemen van het PMBO. In dat pakket zit: beheer en onderhoud van de openbare weg, camerabewaking, wegbewijzing.

Bij de vaststelling van de begroting 2025 zijn onderstaande begrotingsknoppen ingedrukt (T24.06460):

- “05.1.2C.A Beheer en onderhoud openbare ruimte op bedrijventerreinen zelf laten uitvoeren en niet meer door parkmanagementorganisaties laten doen (deel 1, budget openbare ruimte).”
- “06.3.2C.B B. Beheer en onderhoud openbare ruimte op bedrijventerreinen zelf uitvoeren en niet meer door parkmanagementorganisaties laten doen. (deel 2, budget economie).”

Hiermee is een besparing gemoeid van € 50.000 per jaar. In de praktijk betekent dit dat de gebiedsorganisatie PMBO na meer tien jaar het onderhoud te hebben gedaan per 1 januari 2025 het onderhoud niet meer doet. De gemeente heeft de firma Moree de opdracht gegeven om voor een jaar het onderhoud te doen. Gedurende dit jaar zal de gemeente middels een aanbestedingstraject op zoek gaan naar een nieuwe partij die voor de raamovereenkomst integraal groenonderhoud.

Standpunt PMBO en VBO

De stichting PMBO en de VBO hebben begrip voor de bezuinigingen maar zijn het niet eens met het terugnemen van het beheer en onderhoud door de gemeente. Het PMBO wil graag het beheer en onderhoud van het bedrijvenpark zelf blijven uitvoeren. Hun ongenoegen hebben ze op 3 februari 2025 geuit in een gesprek met wethouder Muijs en wethouder Hoek. Hierbij refereert (5.1)(2)(e) ook naar de koopovereenkomsten die de gemeente met de kopers afsluiten.

(5.1)(2)(e) (PMBO):

De gemeente Lansingerland als verkoper van kavels verplicht in koopovereenkomsten dat nieuwe eigenaren verplicht lid worden van VBO en het basispakket van PMBO moeten afnemen (Oudeland). Eigenaren moeten hiervoor een parkmanagementovereenkomst afsluiten. In het basispakket is opgenomen het beheer en onderhoud van het openbaar gebied.

Sinds 2007 zet het bestuur van de stichting PBMO zich onbezoldigd in om beheer en onderhoud zo goed mogelijk te verzorgen. Het bedrijventerrein is een voorbeeld voor anderen als het gaat om de beeldkwaliteit. De gemeente toont zich met dit voornemen als niet betrouwbaar. Het argument van bezuinigen snijdt geen hout; nog vorig jaar zijn de aandelen Eneco verkocht ter waarde van ca. 125 miljoen. Het voelt als een mes in de rug en is niet in lijn met de eerdere afspraken en toezeggingen vanuit de gemeente.

De gemeente moet zich realiseren dat het bestuur uit vrijwilligers bestaat die plezier moet halen uit hun inzet. Als dat er niet meer is stoppen de vrijwilligers ermee en kan de gemeente zelf de dialoog met de ondernemers en kaveleigenaren gaan vormgeven. De ondernemers op Oudeland hebben bewust gekozen voor dit bedrijvenpark omdat er Parkmanagement is en de beeldkwaliteit op een hoog ambitieniveau ligt.

Op 1 mei 2025 is er een brief binnengekomen van de advocaat van PMBO. In deze brief verzoekt het PMBO de gemeente om het areaal van het openbaar gebied van bedrijvenpark Oudeland buiten de geplande aanbesteding te houden.

Naar aanleiding van deze brief heeft op 13 mei 2025 heeft ambtelijk (beheer en economie) een gesprek plaatsgevonden met de besturen van het PMBO en het VBO. PMBO en VBO hebben toen opnieuw kenbaar gemaakt dat zij graag het beheer en onderhoud per 1 januari 2026 weer zelf willen uitvoeren. Wij (beheer en economie) hebben toegezegd vòòr 1 juli dit te zullen peilen bij zowel wethouder Muijs als wethouder Hoek. De PHO memo is nog niet gereed. We zoeken de beleidsmatige kaders waarbinnen zelfbeheer van een bedrijventerrein kan vallen. (5.2)(1)

Inmiddels hebben we een tweede mail ontvangen van de advocaat van het PMBO. Daarin bevestigt de advocaat wederom dat het PMBO ervan uitgaat dat het beheer en onderhoud per 1 januari 2026 weer door het PMBO wordt uitgevoerd.

(5.2)(1)

(5.2)(1)

(5.2)(1)

(5.2)(1)

Mail van HJF advocaten verstuurd op 3 juli 2025

Geachte heer (5.1)(2)(e),

Namens Stichting PMBO reageer ik op de recente ontwikkelingen rond de uitvoering van de afspraken met betrekking tot het beheer en onderhoud van Bedrijvenpark Oudeland.

Tijdens het overleg van 13 mei jl., waarbij ikzelf ook aanwezig was, is namens de gemeente de toezegging gedaan dat het beheer en onderhoud per 1 januari 2026 zou terugkeren naar PMBO. Daarbij is expliciet afgesproken dat gezamenlijk met de betrokken juristen en/of advocaten (van zowel de gemeente als PMBO) zou worden gekeken op welke wijze dit vorm kan krijgen. Deze toezegging is ook zo vastgelegd in het door de gemeente opgestelde conceptverslag.

De recente mailwisseling die onder mijn aandacht is gebracht wekt echter de indruk dat de gemeente zich nu op een geheel eigen pad bevindt. Overleg tussen de juristen van de gemeente en PMBO heeft, in weerwil van de daarover gemaakte afspraken, nog op geen enkele wijze plaatsgevonden.

Het rechtmatigheidsvraagstuk is eerder onderzocht door de gemeente, zie bijgevoegd memo. Uiteraard is het mogelijk dat dit advies geactualiseerd moet worden, maar uit datzelfde memo valt m.i. op te maken dat er met een goed motivering (die hier voorhanden is) ruimte bestaat om het beheer en onderhoud op rechtmatige wijze onder te brengen bij PMBO. Het verbaast mij dan ook dat de gemeente zich opnieuw lijkt te verschuilen achter dit standpunt, zonder in overleg met PMBO te kijken naar de juridische en financiële mogelijkheden. Ondertussen loopt de aanbesteding voor het onderhoud van het bedrijvenpark (in combinatie met andere delen) door. Overigens zijn de in de memo genoemde bedragen die gemoeid zijn met het onderhoud onder verantwoordelijkheid van PMBO niet meer actueel. Deze zouden in de toekomst lager liggen.

Voor de volledigheid wijs ik erop dat aan de zijde van PMBO inmiddels sprake is van daadwerkelijke schade. Er zijn/worden kosten gemaakt voor onder meer extra werkzaamheden (die bij de huidige opdrachtnemer van de gemeente blijven liggen), inmetingen, juridische bijstand en voorbereidingshandelingen, terwijl tegelijkertijd inkomsten zijn weggevallen. Ook het parkeerterrein is door het wegvallen van het beheer en onderhoud van het gehele Oudeland gebied nu een veel grotere kostenpost op waardoor er verlies wordt geleden met het verhuren van de parkeerplaatsen. Immers, het beheer en onderhoud van het parkeerterrein is nu veel duurder geworden omdat hiervoor apart een aannemer moet worden ingeschakeld. Bovendien is en wordt veel tijd en inzet gevraagd van de bestuursleden, die zich vrijwillig inzetten voor de kwaliteit en leefbaarheid van het bedrijventerrein. Dat de gemeente zich bij deze stand van zaken lijkt te willen terugtrekken op een zuiver rechtmatigheidsargument zonder verder overleg, valt dan ook moeilijk te rijmen met het verloop van het traject tot dusver.

Vooralsnog gaat PMBO er dan ook van uit dat de gemaakte afspraken leidend zijn en dat het uitgangspunt onverkort is dat per 1 januari 2026 het beheer en onderhoud bij PMBO terugkeert. Wij verzoeken u daarom om de betrokken jurist(en) deze week nog contact op te laten nemen met ondergetekende, zodat alsnog gezamenlijk kan worden gezocht naar een passende en juridisch houdbare oplossing.

Tot slot verzoek ik u ons nog een aangepaste versie van het gespreksverslag toe te sturen waarin de reeds eerder gemaakte opmerkingen zijn verwerkt. Sinds de laatste opmerkingen van 5 juni jl. is er nog steeds geen nieuwe versie gecirculeerd onder de deelnemers van PMBO en VBO.

PMBO blijft bereid mee te denken over een werkbare oplossing, maar het is aan de gemeente om daaraan ook de reeds toegezegde medewerking te verlenen. De toon en strekking van de laatste berichten aan de parkmanager van het bedrijventerrein hebben daaraan niet bijgedragen.

Ik zie uw reactie en contactvoorstel graag op korte termijn tegemoet

Met vriendelijke groet,
(5.1)(2)(e) | Advocaat



Straatweg 26
3051 BE Rotterdam
Nederland

KVK nummer 27277799
www.hjfadvocaten.nl
(5.1)(2)(e) @hjfadvocaten.nl

T: +31 (0) 10 418 61 56
M: +31 (0) 6 (5.1)(2)(e)
 [linkedin.com/in/melslandzaad](https://www.linkedin.com/in/melslandzaad)

Voor onze algemene voorwaarden zie: <https://www.hjfadvocaten.nl/nl/algemene-voorwaarden>.

Conceptbeantwoording mail aan HJF advocaten

(5.2)(1),(5.1)(2)(e)

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Overige zaken die spelen op bedrijvenpark Oudeland

(5.2)(1),(5.1)(2)(i)

Netcongestie

Per 5 december 2024 is er door TenneT een vooraankondiging Netcongestie op afname gedaan voor vrijwel geheel Zuid-Holland. Dit geldt dus ook voor bedrijvenpark Oudeland met als gevolg dat er geen ruimte is op het net voor bestaande ondernemers om uit te breiden. Bij de verkoop van de laatste kavels is dit een cruciaal aandachtspunt. Voor kleinaansluitingen (3 x 80A) is er geen probleem maar heeft het bedrijf een grootverbruikaansluiting nodig dan zal er een creatieve oplossing gevonden moeten worden in de vorm van een energy hub. Dat is een grote uitdaging en is niet zomaar geregeld. De ondernemer kan dat alleen voor zichzelf doen maar het doel is om hier een collectieve oplossing voor te vinden. Vandaar dat we in overleg met de VBO/PMBO en MRDH gestart zijn met een verkenning.

Gevolgen verduurzaming (energietransitie) Oudeland

De gemeente is in oktober 2024 een verkenning gestart naar de mogelijkheden voor een smart energy hub en collectief laadstation op bedrijvenpark Oudeland. Dit is gebeurd in nauw overleg met het PMBO/VBO en zij hebben ook een financiële bijdrage € 23.000,- toegezegd. Doordat de gemeente het beheer en onderhoud weer terug heeft genomen (en hier gebrekkig over heeft gecommuniceerd) is een vertrouwensbreuk ontstaan. Dit betekent ook dat zij de financiële bijdrage niet meer willen verstrekken, totdat zij weer het beheer hebben over het openbaar gebied en het vertrouwen is hersteld. Door deze perikelen heeft de verkenning ook vertraging opgelopen.

Kavelverkoop

Voor enkele kavels loopt nog een verkooptraject.
Daar zijn geen bijzonderheden voor te melden.

(5.1)(2)(e) VBO

(5.1)(2)(e) - (5.1)(2)(e). (5.1)(2)(e)

(5.1)(2)(e) - (5.1)(2)(e).

(5.1)(2)(e) - (5.1)(2)(e). (5.1)(2)(e)

(5.1)(2)(e) - (5.1)(2)(e). (5.1)(2)(e)

(5.1)(2)(e) PMBO

(5.1)(2)(e) - (5.1)(2)(e). (5.1)(2)(e). (5.1)(2)(e)

(5.1)(2)(e) - (5.1)(2)(e).

(5.1)(2)(e) - (5.1)(2)(e). (5.1)(2)(e)

(5.1)(2)(e) : (5.1)(2)(e)

Met een vriendelijke groet,
gemeente Lansingerland

(5.1)(2)(e)

Ruimtelijke Economische Strategie

(5.1)(2)(e)

Beheer Openbare Ruimte

Nadere informatie

(5.1)(2)(e)

Team

Ruimtelijke Economische Strategie

Domein

Ruimte & Economie

Email

(5.1)(2)(e)@lansingerland.nl

Telefoon

(5.1)(2)(e)

Postbus 1

2650 AA Lansingerland

www.lansingerland.nl

Bijlage(n):