

Exploitatieopzet en grondaankoop
bedrijventerrein Ens.

Emmeloord, 10 februari 2004.

Aan de raad.

Voorgenomen besluit.

01. De exploitatieopzet voor de uitbreiding van bedrijventerrein in Ens vast te stellen.
02. Voor de aankoop van de voor de uitbreiding voor bedrijventerreinen in Ens benodigde gronden en de realisering van een volkstuinencomplex een krediet beschikbaar te stellen van EUR 603.000,00.
03. Ons te machtigen de benodigde gronden uit te geven tegen minimumprijzen zoals die in het ontwerp-raadsbesluit zijn vermeld.
04. De 7^e wijziging van de programmabegroting 2004 vast te stellen.

Advies raadscommissie.

Alle fracties stemmen in met het voorstel, dat kan worden beschouwd als een hamerstuk.

Aanleiding.

Van 13 juni 2003 tot 11 juli 2003 heeft het ontwerp-bestemmingsplan bedrijventerrein Ens ter inzage gelegen. In dit bestemmingsplan zijn zowel het bestaande bedrijventerrein als de nieuwe uitbreiding ondergebracht. De nieuwe uitbreiding is aan de oostzijde van het bestaande deel "Noord 2" gepland. Binnen het bestaande bedrijventerrein is geen grond meer uit te geven. Met de uitbreiding wordt voldaan aan de vraag naar grond voor bedrijventerrein in Ens voor de komende 5 jaar.

Probleemstelling.

Het ontwerpbestemmingsplan is gereed voor vaststelling door de gemeenteraad. Dit plan voorziet in uitbreiding van het bedrijventerrein in Ens. Dit bedrijventerrein is gunstig gelegen ten opzichte van de as Zwolle-Kampen-Emmeloord en de inmiddels opgewaardeerde N50. Hier zijn wel een aantal kanttekeningen bij te plaatsen. Het nieuw te ontwikkelen gedeelte bevat geen zichtlocaties. De ontsluiting op de N50 loopt momenteel via het dorp. Op de langere termijn zijn er een aantal onzekerheden met betrekking tot de verdere opwaardering van de N50 en de ontsluitingsmogelijkheden.

Grondaankopen en verwervingskosten.

Ten behoeve van de realisering van het plan dient grond aangekocht te worden van Domeinen. Domeinen biedt 6,8 ha grond gelegen aan de Drietorensweg (kadastraal bekend gemeente Noordoostpolder, sectie CZ, nummer 862 ged.) pachtvrij aan tegen een koopprijs van EUR 603.000,00 (inclusief notariskosten; er is in de grondaanbieding geen rentebepaling opgenomen).

Op het perceel van genoemde 6,8 ha is 1,3 ha inmiddels in gebruik als volkstuinencomplex (thans wordt deze grond verhuurd door Domeinen). Dit complex is in 2001 verplaatst als gevolg van de uitbreiding van de woningbouw aan de G.J. Gillotstraat. De ondergrond van het oude volkstuinencomplex is destijds ten behoeve van de woningbouw uitgenomen van de Algemene Dienst. De waarde per m² waaronder de gronden onder het volkstuinencomplex thans binnen het nieuwe plan worden ingebracht bij de Algemene Dienst is gelijk aan de in 2001 gehanteerde inbrengwaarde. De grondaankoop ten behoeve van het volkstuinencomplex EUR 206.440,00 geeft een structurele rentelast van EUR 9.866,00. Dit bedrag wordt gedekt ten laste van onvoorziene uitgaven.

Exploitatie uitbreiding bedrijventerreinen dorpen.

De kosten van ontwikkeling en aanleg van een bedrijventerrein in een dorp zijn minstens van gelijke orde (zo niet hoger door kleinschaligheid) dan de kosten van een bedrijventerrein in Emmeloord, terwijl voor Emmeloord een hogere uitgifteprijs aangehouden kan worden.

De bedrijventerreinen in Bant, Marknesse en Rutten zijn in 1999 met forse dekking vanuit de reserves van de bouwgrondexploitatie tot ontwikkeling gebracht.

Het beleid hierover zoals dat in de Kaderstellende Notitie Grondbeleid is vastgelegd, en in de (concept)nota grondbeleid is overgenomen houdt in dat gronduitgifte zal plaatsvinden tegen marktconforme grondprijzen, met als bodemprijs de kostprijs van de uitgeefbare grond. Rekening houdend met subsidie (zie verderop onderhavige voorstel) kan uitgifte onder de kostprijs van de uitgeefbare grond, ditmaal, ternauwernood voorkomen worden.

Zonder subsidie of indien de subsidie onverhoopt niet (volledig) toegekend mocht worden zou dit uitgifte onder de bodemprijs betekenen. Dit is strijdig met de doelstellingen van het hierboven aangegeven grondbeleid.

Het economische beleid (zie hiervoor de recentelijk vastgestelde nota Bedrijventerrein in de dorpen) geeft daarentegen aan de ontwikkeling van bedrijventerreinen in een aantal dorpen, waaronder Ens, voort te zetten. Al dient daarbij aangetekend te worden dat ook in deze nota de forse ontwikkelingskosten van bedrijventerreinen in beschouwing wordt genomen en ten aanzien van de ontwikkeling van Ens het voorbehoud wordt gemaakt van goede ontsluitingsmogelijkheden.

EPD-subsidie.

In overleg met de Provincie (afdeling Programma Management Europa) zijn de subsidiemogelijkheden in kaart gebracht. Hieruit is naar voren gekomen dat een subsidie onder maatregel 1.2 kan worden gebracht; deze maatregel geldt voor bedrijventerreinen inclusief bijbehorende logistieke infrastructuur en met betrekking tot Ens kan dit gezien worden als "economische versterking van het stedelijk gebied".

PME heeft een indicatief subsidiebedrag vermeld. Bij de, in de exploitatie-opzet opgenomen, subsidie-indicatie is het volgende in aanmerking genomen: de investeringen; het hanteren van marktconforme uitgifteprijsen (deze prijzen liggen een kwart hoger dan de thans gehanteerde uitgifteprijsen voor de bedrijventerrein in Marknesse, Rutten en Bant); behoudens de gebruikelijke fondsopslag voor verhoging van het onderhoudsbudget voor wegen geen extra fondsopslag(en).

Er zijn geen extra fondsopslagen opgenomen, ook niet ten behoeve van de aanleg van een ontsluitings-/rondweg, omdat de exploitatie hiervoor geen ruimte laat.

Een definitief in behandeling nemen van de subsidie-aanvraag door de Provincie gebeurt pas op het moment dat de raad exploitatie en gronduitgifteprijsen heeft vastgesteld.

Opgemerkt dient te worden dat de EPD-subsidie nog geldt voor investeringen tot en met 2006 en ontwikkeling van toekomstige bedrijventerreinen zonder Europese subsidie plaats zal moeten vinden. Voor Ens kan op dit moment nog uitvoering gegeven worden aan het economisch beleid zonder dat dekkingsmiddelen gevonden moeten worden voor voorzienbare tekorten. Overigens wordt hierbij wel uitgegaan van het verkrijgen van de subsidie en volledige uitgifte vóór 2009 tegen hogere uitgifteprijsen dan men voor de dorpen gewend is en rekening houdend met een jaarlijkse indexering vanaf 2005.

(Wettelijk) beleidskader.

Eerder genoemd: grondbeleid en economisch beleid gemeente Noordoostpolder.

Onderbouwing keuze voor het voorgenomen besluit.

Het college heeft zich in haar overwegingen beperkt tot de keuze voor het al dan niet tot uitvoer brengen van het bestemmingsplan met betrekking tot de uitbreiding van het bedrijventerrein in Ens. Voor de realisering van het plan pleit de inschatting van Economische Zaken dat deze uitbreiding in een behoefte voorziet en dat Ens ook aangemerkt is als één van de dorpen waar uitbreiding van het bedrijventerrein nog wordt toegestaan.

De voor de uitbreiding benodigde gronden kunnen momenteel van Domeinen tegen een redelijke prijs worden verworven.

Déze uitbreiding kan nog met EPD-subsidie kostendekkend in exploitatie worden gebracht. Hierbij wordt echter een (klein) risico gelopen dat de subsidie niet of niet volledig wordt verkregen. Daarnaast is een financieel risico verbonden aan het niet tijdig uit kunnen geven van de kavels, maar dat is een gangbaar en een algemeen geaccepteerd (bedrijfs-)risico.

Een onzekere factor is hoe de toekomstige ontsluiting van Ens er uit komt te zien bij verdere opwaardering van de huidige N50. Ook zijn er momenteel hiervoor geen dekkingsmiddelen voorhanden. Deze onzekerheid doet zich echter voor met betrekking tot Ens als geheel. Vooralsnog blijft ook het te realiseren uitbreiding van het bedrijventerrein ontsloten via het dorp. Middels de ingeplande aanleg van een extra weg binnen het plan wordt verkeersoverlast voor de bewoners van Ens zoveel mogelijk en afdoende beperkt.

Alles overwegende stelt het college derhalve aan de raad voor in te stemmen met het ten uitvoer brengen van het bestemmingsplan "bedrijventerrein Ens".

Financiën/Planning.

Behoudens het beschikbaar stellen van een krediet van EUR 603.000,00 zijn aan de aankoop van de grond geen directe financiële consequenties verbonden.

De financiële consequenties zijn vastgelegd in de 7^e wijziging van de programmabegroting 2004.

Het ontwerp-bestemmingsplan zal gelijktijdig ter vaststelling aan de raad worden aangeboden.

Communicatie.

Op advies van afdeling Programma Management Europa van de provincie zal vooruitlopend op de besluitvorming door de gemeenteraad de aanvraag voor de EPD-subsidie al naar de provincie worden verzonden.

De exploitatieopzet dient tevens als economische paragraaf bij het bestemmingsplan en ter goedkeuring van dit plan door de Provincie.

Achterliggende documenten.

B en W-nota;
grondaankooptekening;
exploitatieopzet;
begroting Civieltechnische werken.

Burgemeester en wethouders van Noordoostpolder,
de secretaris. de burgemeester.

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 februari 2004, no. 1582-1;

gelet op artikel 160, artikel 169, artikel 171 van de Gemeentewet;

B E S L U I T:

De exploitatieopzet voor de uitbreiding van bedrijventerrein in Ens vast te stellen.

1. Voor de aankoop van de voor de uitbreiding voor bedrijventerreinen in Ens en de realisering van een volkstuinencomplex benodigde gronden, kadastraal bekend gemeente Noordoostpolder, sectie CZ, nummer 862 (gedeeltelijk), groot ongeveer zes hectare tachtig are, zoals op tekening 3_9_6_04.001 is aangegeven, een krediet beschikbaar te stellen van EUR 603.000,00.
2. Burgemeester en wethouders te delegeren, te verkopen of in erfpacht uit te geven de voor bedrijventerrein bestemde grond gelegen in het bestemmingsplan "Ens, bedrijventerrein", tegen prijzen welke niet lager zijn dan in dit besluit genoemd of tegen een minimum jaarlijkse canon, welke wordt berekend naar een percentage van de verkoopprijs van de grond, dat niet lager is dan de effectieve rente van geldleningen met een gemiddelde looptijd van tenminste 10 jaar, die op het moment van de erfpachttuitgifte worden aangeboden door de N.V. Bank voor Nederlandsche Gemeenten en verder onder de bij raadsbesluit van 24 september 1992, no. 9027-2, vastgestelde en bij besluit van 26 november 1992, no. 16414-2, en dat van 17 december 1992, no. 17688-2, gewijzigde "Algemene voorwaarden voor de verkoop van grond" en "Algemene erfpachtvoorwaarden gemeentegronden".
3. De 7^e wijziging van de programmabegroting 2004 vast te stellen.

De minimumprijzen bedragen:

EUR 45,00 per m², exclusief BTW, voor de gronden met de bestemming bedrijfsdoeleinden.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 25 maart 2004.

De griffier,

de voorzitter,

2004

No. 1582-5

De raad van de gemeente Noordoostpolder besluit:

de programmabegroting voor het dienstjaar 2004 te wijzigen zoals hierna is aangegeven.

7e wijziging van de programmabegroting 2004.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 maart 2004.

De griffier, de voorzitter,

Ter kennisneming ingezonden

op

aan gedeputeerde staten van

Flevoland te Lelystad.

GEMEENTE NOORDOOSTPOLDER

2004

No. 1582-6

PROGRAMMA		VERHOGING	VERLAGING	NIEUWE RAMING
Nr.	Omschrijving			
	In deze begrotingswijziging zijn de financiële consequenties verwerkt voortvloeiende uit het raadsvoorstel inzake exploitatieopzet en grondaankoop bedrijventerrein Ens.			
	<u>LASTEN</u>			
3	Wonen en Ruimtelijke Ontwikkeling	396.560		13.833.657
8	Sport en recreatie	9.806		6.722.365
12	Financiering en dekkingsmiddelen		9.806	2.311.034
		406.366	9.806	
	Mutaties reserves			
	TOTAAL	406.366	9.806	
	<u>BATEN</u>			
3	Wonen en Ruimtelijke Ontwikkeling	396.560		12.146.917
		396.560	0	
	Mutaties reserves			
	TOTAAL	396.560	0	