

Kredietaanvraag voor grondverwerving
en aanleg hoofdinfrastructuur
bedrijventerrein De Munt II fase 2.

Emmeloord, 6 juni 2006.

Aan de raad.

Voorgenomen besluit.

1. Voor de aankoop van de blote eigendom van de kavels M64 en M65, samen groot 46.56.05 ha, ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijventerrein "De Munt II", een krediet beschikbaar stellen van EUR 5.332.500,00.
2. Voor de vervroegde aanleg van een rondweg en rotonde, welke opgenomen zijn in het voorontwerp-bestemmingsplan "Bedrijvenpark De Munt II fase 2", een krediet beschikbaar stellen van EUR 2.554.128,00.
3. De 22e wijziging van de programmabegroting 2006 vaststellen.

Advies raadscommissie.

De commissie van advies voor Woonomgeving adviseert unaniem positief omtrent dit voorstel en adviseert het voorstel als hamerstuk te beschouwen.

Aanleiding.

De planontwikkeling voor bedrijventerrein De Munt II fase 2 is inmiddels in een dusdanig vergevorderd stadium dat acties nodig zijn aangaande het volgende.

- De aankoop van de blote eigendom van kavels M64 en M65, samen groot 46.56.05 ha. Het recht van erfpacht is al in 1999 aangekocht.
- De in tijd naar voren gehaalde aanleg van een rondweg en een rotonde (de hoofdinfrastructuur) binnen het plangebied. Mits tijdig aangelegd, dat wil zeggen uiterlijk 1 juli 2007 gereed en betaald, kan mogelijk een Europese bijdrage (EPD-subsidie) worden verkregen voor de aanleg van een rondweg en rotonde.

Hierna volgt de feitelijke levering van 14 ha gronden aan Koopman International. In de verkoopovereenkomst is opgenomen dat de levering zal plaatsvinden op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is, dan wel bouwvergunning is verkregen met toepassing van de vrijstellingsprocedure.

Probleemstelling.

Voor het verwerven van de gronden en voor de aanleg van de hoofdinfrastructuur is krediet nodig. Deze investering gaat vooraf aan de te realiseren grondopbrengsten door de verkoop van bedrijventerreinen, waaruit de kosten terugverdiend worden. Daarnaast dient ook planologisch de uitvoering mogelijk te zijn: onderstaand volgt een weergave van het verloop binnen de bestemmingsplanprocedure.

Bestemmingsplanprocedure

Het vooroverleg en de inspraak bij het voorontwerp-bestemmingsplan zijn inmiddels afgerond. Als het goed is, is op het moment van behandeling van onderhavig raadvoorstel het ontwerpplan inmiddels door ons ter inzage gelegd. De vaststelling is voorzien voor het najaar van 2006. De aanleg van de rondweg en de rotonde is, onder meer in verband met de verwachte EPD-subsidie, in de tijd naar voren gehaald. Anticiperend op het bovengenoemde bestemmingsplan zal een vrijstellingsprocedure volgens artikel 19 lid 1 WRO worden gevolgd. Wanneer deze in het najaar van 2006 is afgerond kan de aanleg van de weg en de rotonde plaatsvinden.

(Wettelijk) beleidskader.

Ontwerp-bestemmingsplan "Bedrijvenpark De Munt II fase 2"
Nota Grondbeleid (2004)

Onderbouwing keuze voor het voorgenomen besluit.

Met het voorgenomen besluit wordt vooruit gelopen op de later vast te stellen exploitatie-opzet. De aanleiding hiervoor is de vervroegde aanleg van de hoofdinfrastructuur, waardoor nog een beroep gedaan kan worden op externe bijdragen (EPD-subsidie en provinciale co-financiering). De grondverwerving hangt hiermee samen en is bovendien voorwaarde om gronden te kunnen doorleveren aan Koopman International. Met dit bedrijf is in 2005 een koopovereenkomst tot stand gekomen. Op basis van de voorlopige en globale grondexploitatie-opzet gaat het om verantwoorde investeringen, in die zin dat verwacht wordt dat zij uit de exploitatie van het bedrijventerrein en de grondverkopen terug te verdienen zijn. Er zijn weliswaar een aantal aannames gedaan ten aanzien van subsidietoekenning, percentage uit te geven gronden, fasering e.d. In de risicobuffer van het grondbedrijf is echter ook met betrekking tot de ontwikkeling van de kavels M64 en M65 een bedrag opgenomen voor onverwachte tegenvallers.

Financiën/Planning.Grondverwerving – krediet 1

De met Domeinen uitonderhandelde prijs voor de aankoop van de blote eigendom bedraagt EUR 11,00 per m², prijspeil per 1 november 2005. Rekening houdend met de aktepassering uiterlijk 31 oktober 2006 en bijtelling van 4% wettelijke rente bedragen de verwervingskosten dan EUR 11,44 per m². Voor 465.605 m² en bijkomende notariskosten bedraagt het totaal benodigde krediet EUR 5.332.500,00.

In de boekwaarde van complex 34 is de aankoop van het erfpachtrecht, vermeerderd met de rente daarover, opgenomen. Omgerekend per m² bedraagt dit EUR 6,45; deze erfpachtwaarde is aan de forse kant, maar een historisch gegeven. Bij het besluit in 1999 tot de aankoop van het erfpachtrecht heeft het belang van de te houden "aardappel-manifestatie" zwaar gewogen.

Aanleg hoofdinfrastructuur - krediet 2

In het ontwerp-bestemmingsplan is de aanleg van een rondweg van de Marknesserweg naar de Kuinderweg opgenomen. Ter plaatse van de Kuinderweg wordt daarbij een tweede rotonde aangelegd (de eerste rotonde is gelegen in de Marknesserweg bij De Munt II fase 1). Deze rondweg dient dan als provinciale weg te gaan fungeren. Voor de aanleg van de rondweg en rotonde en voor het bouwrijp maken van de noordelijk en noordoostelijk van de rondweg gelegen gronden ten behoeve van de waterhuishouding is in totaal een krediet benodigd van EUR 2.554.128,00 exclusief BTW.

EPD-bijdrage

Voor het verkrijgen van externe bijdrage(n) voor de aanleg van rondweg en rotonde is een aanvraag voor een EPD-subsidie ter hoogte van EUR 860.000,00 gedaan. De gevraagde bijdrage is hoger dan het gebruikelijke percentage van de investeringen. Daarom wordt ook ingezet op provinciale cofinanciering. Het al dan niet starten met de uitvoering wordt afhankelijk gesteld van de toekenning op de subsidie-aanvraag. Het besluit van GS op de aanvraag wordt augustus/ september a.s. verwacht. Mocht de aanvraag niet of slechts ten dele gehonoreerd worden, dan is het mogelijk dat de aanleg van de rondweg een aantal jaren uitgesteld wordt.

Exploitatie-opzet totale bedrijventerrein De Munt II fase 2

Op basis van een voorlopige en globale haalbaarheidsberekening wordt een sluitende exploitatie voorzien bij onder meer toekenning van de gevraagde subsidie, 326.000 m²

voor bedrijventerrein uit te geven gronden, grondoverdracht van de eerste 14 ha (aan Koopman International) in 2006 en het hanteren van aan fase 1 van de Munt II gelijke gronduitgifteprijzen.

Tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan "Bedrijvenpark De Munt II fase 2" of kort daarna zal de definitieve exploitatie-opzet ter vaststelling worden voorgelegd. Bij de vast te stellen bestemmingsplan en exploitatie-opzet hoort ook een gedetailleerde civieltechnische raming voor het gehele plangebied. Voor de rondweg en rotonde is deze raming, in het kader van de subsidieaanvraag, al wel opgesteld. Voor de rest van het bedrijventerrein is gebruik gemaakt van kengetallen uit de aanleg van De Munt II fase 1.

Communicatie.

Ten aanzien van de ruimtelijke ordening procedures wordt het geijkte communicatie-traject doorlopen.

Extern is met name een voortgaande afstemming aan de orde tussen gemeente en Domeinen ten aanzien van de praktische afhandeling van de grondtransactie en tussen gemeente en Provincie Flevoland (afdeling Programma Management Europa) ten aanzien van de subsidieaanvraag.

Cluster Fysiek – economische zaken en acquisiteur betrekken de ontwikkeling van bedrijventerrein De Munt II fase 2 bij hun externe contacten.

Achterliggende documenten.

- Nota aan B en W.
- Tekening nr.3-9-1-06.006 d.d. 31 mei 2006.
- Concept-akte van Domeinen.
- Specificatie civieltechnische werkzaamheden.

Het college van burgemeester en wethouders van Noordoostpolder,
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder: W.J. Schutte

Steller : G.Remmers, 63 35 14, g.remmers@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 juni 2006, no. 8340-1;

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

B E S L U I T:

1. voor de aankoop van de blote eigendom van de kavels M64 en M65, samen groot 46.56.05 ha, ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijventerrein "De Munt II", een krediet beschikbaar stellen van EUR 5.332.500,00;
2. voor de vervroegde aanleg van een rondweg en rotonde, welke opgenomen zijn in het voorontwerp-bestemmingsplan "Bedrijvenpark De Munt II fase 2", een krediet beschikbaar stellen van EUR 2.554.128,00;
3. De 22e wijziging van de programmabegroting 2006 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 20 juli 2006.

De griffier,

de voorzitter,

2006

No. 8340-5

De raad van de gemeente Noordoostpolder besluit:

de programmabegroting voor het dienstjaar 2006 te wijzigen zoals hierna is aangegeven.

22e wijziging van de programmabegroting 2006.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 20 juli 2006.

De griffier, de voorzitter,

Ter kennisneming ingezonden

op

aan gedeputeerde staten van

Flevoland te Lelystad.

GEMEENTE NOORDOOSTPOLDER

2006

No. 8340-6

PROGRAMMA		VERHOGING	VERLAGING	NIEUWE RAMING
Nr.	Omschrijving			
	In deze begrotingswijziging zijn de financiële consequenties verwerkt voortvloeiende uit het raadsvoorstel inzake kredietaanvraag voor grondverwerving en aanleg hoofdinfrastructuur bedrijventerrein De Munt II fase 2.			
	<u>LASTEN</u>			
3	Wonen en Ruimtelijke Ontwikkeling	5.332.500		22.441.250
	Mutaties reserves	5.332.500	0	
	TOTAAL	5.332.500	0	
	<u>BATEN</u>			
3	Wonen en Ruimtelijke Ontwikkeling	5.332.500		18.879.744
	Mutaties reserves	5.332.500	0	
	TOTAAL	5.332.500	0	