

Exploitatie-opzet bij het bestemmingplan "Vollenhoverweg 2 e.o. en Breestraat 44-46-48 te Marknesse".

Emmeloord, 11 juli 2006.

Aan de raad.

Voorgenomen besluit.

1. De exploitatieopzet bij het bestemmingsplan "Vollenhoverweg 2 e.o. en Breestraat 44-46-48 te Marknesse" vast stellen;
2. Aan de reserve van de bouwgrondexploitatie EUR 350.000,00 onttrekken en toevoegen aan complex 44 van de bouwgrondexploitatie;
3. de 24^e wijziging van de programmabegroting 2006 vast stellen.

Advies raadscommissie.

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

Aanleiding.

Op 22 december 2005 is het bestemmingsplan "Vollenhoverweg 2 e.o. en Breestraat 44-46-48 te Marknesse" door de gemeenteraad vastgesteld. Op 13 juni 2006 heeft Gedeputeerde Staten het bestemmingsplan goedgekeurd. Er is bij de provincie één bedenking tegen het vastgestelde plan ingediend, maar deze is ongegrond verklaard. Een beroep bij de Raad van State is zeer waarschijnlijk niet aan de orde.

Hiermee ligt een onherroepelijk bestemmingsplan in het vooruitzicht. Hieraan is een jarenlange weg vooraf gegaan. Hiervoor verwijzen wij naar de voorbereiding en procedure van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet in de vestiging van onder meer een nieuwe discotheek-bar-dancing, verleggen van de Voorsterweg, ontwikkeling van circa 3 ha bedrijventerrein en verplaatsing van de volkstuinten.

Probleemstelling.

Na het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure kan met de uitvoering gestart worden. Aan de uitvoering is een financieel kader verbonden: de grondexploitatie-opzet. Binnen deze opzet zijn de reeds gemaakte kosten opgenomen. Dit betreft met name verwervingen op basis van een raadsbesluit uit 2000. De nog te maken kosten hebben voornamelijk betrekking op bouwrijp maken en nog te verwerven gronden. De hiervoor benodigde kredieten kunnen, na vaststelling van de exploitatieopzet, hieruit vrijgemaakt worden.

De totale grondexploitatie zelf kent de probleemstelling van het verkrijgen van een financieel sluitend geheel. In het geval van uitvoering van het bestemmingsplan "Vollenhoverweg 2 e.o. en Breestraat 44-46-48 te Marknesse" is dat niet mogelijk. Met name de factor tijd heeft op de exploitatie een zeer negatief effect (gehad).

Hiervoor zijn de volgende factoren aan te wijzen.

Aan de opbrengstenkant geldt dat de afspraken met de initiatiefnemer over de verkoop van grond en opstallen dateren uit 2000. De toenmalige verwachting was dat realisatie binnen circa 2 jaar zou plaatsvinden en de latere mogelijkheden tot bijstelling waren beperkt.

De aangehouden verkoopprijs voor het bedrijventerrein sluit aan bij de meest recente uitbreiding van het bedrijventerrein in Marknesse. Deze prijs is in 2005 en 2006 naar een hoger marktconform niveau gebracht, maar desondanks nog steeds onvoldoende voor een kostendekkende grondexploitatie van kleinschalige bedrijventerreinen in de dorpen van Noordoostpolder. Voor het sluitend exploiteren van bedrijventerreinen in de dorpen geldt daarbij dat de gronduitgifteprijs minimaal gelijk zou moeten zijn aan de uitgifteprijs, welke voor nieuwe bedrijventerreinen in Emmeloord geldt. Deze prijs is echter voor de dorpen niet marktconform.

De verwerving van de gronden voor het bedrijventerrein was reeds in 2001; inbreng in 2006 met derhalve een hogere boekwaarde door de rentebijtelling. Ten aanzien van de nog te verwerven gronden geldt een hogere marktwaarde dan in circa 2002 het geval zou zijn geweest.

Er is sprake van kostenstijgingen bij de aanleg van de infrastructuur; dit geldt met name bij het verleggen van de Voorsterweg.

De plankosten zijn hoger als gevolg van de tussentijdse aanpassingen van het (ontwerp)bestemmingsplan. Hierbij spelen de eisen vanuit het Provinciaal Omgevingsplan (ingrijpende wijzigingen van het eerste ontwerp) en de inpassing binnen de Ecologische Hoofdstructuur (nadien er toch weer uitgehaald) een rol.

De latere verkoop van een woning binnen het plangebied en ingebruikgeving via Stichting Camelot hebben bijkomende beheers- en energiekosten gegeven.

Voorgesteld wordt om het voorzienbare tekort van EUR 350.000,00 te dekken uit de algemene reserve van de bouwgrondexploitatie.

Grond- en opstalverwerving

De gronden waar de uitbreiding van het bedrijventerrein en een deel van de nieuwe discotheek komen zijn reeds verworven in 2001 en maakten destijds deel uit van diverse aan elkaar gekoppelde grondtransacties. Een bijkomend effect was het vrijkomen van circa 25 ha cultuurgrond. Deze cultuurgrond zou, zo is in 2000 besloten, ingebracht kunnen worden als bedrijventerrein (destijds is een gemiddelde inbrengwaarde van EUR 17,25 per m² berekend). De haalbaarheid van een sluitende exploitatie voor het toekomstig bedrijventerrein zal in de loop van 2006 kritisch tegen het licht gehouden worden; hierover zal afzonderlijk gerapporteerd worden.

Voor de uitvoering van de plannen dienen er nog een drietal grondaankopen verricht te worden. Van de Staat der Nederlanden (Domeinen) 1.12.20 ha voor een met Domeinen overeengekomen prijs van EUR 12,00 per m². De pachter is akkoord gegaan met een compensatie in grond voor het verlies van zijn pachtrechten en kan elders regulier grond bijpachten. Voorts dient van de Provincie 1.288 m² en van Waterschap Zuiderzeeland 1.239 m² grond aangekocht te worden.

(Wettelijk) beleidskader.

Bestemmingsplan "Vollenhoverweg 2 e.o. en Breestraat 44-46-48 te Marknesse".
Nota Grondbeleid (2004).

Onderbouwing keuze voor het voorgenomen besluit.

Al met al geeft uitvoering van het bestemmingsplan een negatief financieel resultaat. Daar staan echter de nodige niet-financiële positieve effecten tegenover. Zo verdwijnt discotheek "Chez André" uit het centrum van Marknesse.

In de exploitatieopzet zijn alle kosten en opbrengsten die betrekking hebben op de grondexploitatie opgenomen. Vaststelling van deze opzet betekent "groen licht" voor de in het bestemmingsplan opgenomen doelen, waaronder de verplaatsing van de huidige discotheek uit het centrum van Marknesse, de verplaatsing van het volkstuintencomplex, realisatie van nieuw bedrijventerrein en een wijziging in de wegenstructuur.

Financiën/Planning.

Voorgesteld wordt om een bedrag van EUR 350.000,00 te onttrekken aan de algemene reserve van de bouwgrondexploitatie (E301). Bij de jaarrekening 2005 is hier met betrekking tot de risicobuffer al op geanticipeerd. In de paragraaf grondbeleid is hiervoor een onttrekking reserve ter hoogte van het voorgestelde bedrag opgenomen.

Naar verwachting is het bestemmingsplan medio augustus 2006 onherroepelijk. Start bouwrijp maken in oktober 2006. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, is de verkoop van grond en opstallen aan de initiatiefnemer aan de orde. De voorbereidingen om te komen tot een bouwaanvraag voor de nieuwe discotheek, een omvangrijk bouwproject, zijn in volle gang.

Communicatie.

De communicatie strekt zich uit over de verschillende betrokken disciplines waaronder Ruimtelijke Ordening, Grondzaken, Vergunningen en heeft betrekking op de publicaties in het kader van de Wet Ruimtelijke Ordening, afhandeling grondverwerving en veelal praktische afstemming ten aanzien van beschikbaarheid van de gronden, afhandeling van de bouwaanvraag en milieuvergunningen.

Externe betrokkenen zijn onder meer Domeinen, betrokken pachters in het plangebied, exploitant van de discotheek, Waterschap Zuiderzeeland, Provincie Flevoland en Volkstuinenvereniging.

De uitvoering van de civieltechnische werken en met name het verleggen van de Voorsterweg vraagt daarnaast een eigen communicatietraject.

Voor Economische Zaken/acquisitie betekent dit plan een uitbreiding van het areaal bedrijventerrein dat op de markt gezet kan worden.

Achterliggende documenten.

- Nota aan B en W;
- Samenvatting exploitatie-opzet;
- Specificatie civieltechnische raming;
- De volledige exploitatie-opzet (model Tauw).

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 besluit:

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

24e wijziging van de programmabegroting 2006.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 28 september 2006.

De griffier, de voorzitter,

Ter kennisneming ingezonden

op

aan gedeputeerde staten van

Flevoland te Lelystad.

GEMEENTE NOORDOOSTPOLDER

2006

No. 10251-6

PROGRAMMA		VERHOGING	VERLAGING	NIEUWE RAMING
Nr.	Omschrijving			
	In deze begrotingswijziging zijn de financiële consequenties verwerkt voortvloeiende uit het raadsvoorstel inzake exploitatie-opzet bij het bestemmingsplan Vollenhoverweg 2 e.o. en Breesstraat 44-46-48 te Marknesse.			
	<u>LASTEN</u>			
3	Wonen en Ruimtelijke Ontwikkeling	350.000		23.248.268
	Mutaties reserves	350.000	0	
	TOTAAL	350.000	0	
	<u>BATEN</u>			
	Mutaties reserves	0	0	
	TOTAAL	350.000	0	