

Emmeloord, 18 september 2008.

Onderwerp

De aankoop van kavel P92 ten behoeve van grondruil om de ontwikkeling van bedrijventerrein Ens en de uitbreiding van het bedrijf Zuidberg mogelijk te maken.

Voorgenomen besluit

1. Voor de aankoop van circa 20,69 hectare grond te Ens als ruilkavel ten behoeve van de ontwikkeling van bedrijventerrein Ens en de uitbreiding van het bedrijf Zuidberg een krediet ad € 1.850.000,- beschikbaar te stellen.
2. Een voorbereidingskrediet ad € 650.000,- beschikbaar te stellen voor de voorbereidende werkzaamheden en onderzoeken.
3. De 26^e wijziging van de programmabegroting 2008 vast te stellen.

Advies raadscommissie

De commissie van advies voor Woonomgeving adviseert positief omtrent dit voorstel. De fracties van de VVD en Politieke Unie maken een voorbehoud.

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Inleiding

In de gemeentelijke vestigingsvisie is aangegeven dat in Ens ruimte is voor bedrijventerreinuitbreiding van netto circa 10 hectare. Deze uitbreiding is gepland aan de noordzijde van het bestaande bedrijventerrein wat uitgangspunt geweest is bij de visies en in de plannen rondom de rondweg. Over de rondweg zijn besluiten genomen met de keuze voor de noordelijke variant.

Bedrijf Zuidberg, dat reeds gevestigd is op bedrijventerrein Ens, heeft de gemeente gevraagd om in noordelijke richting te mogen uitbreiden. Een uitbreidingsbehoefte van 2,5 hectare die niet voorzien kan worden op het bestaande bedrijventerrein. De gewenste uitbreiding sluit prima aan op het bestaande bedrijfspand van Zuidberg en kan als eerste fase van het nieuwe bedrijventerrein aangemerkt worden.

Om zowel het toekomstig aantal hectare grond voor bedrijventerrein als de uitbreidingsbehoefte mogelijk te kunnen maken, moest de gemeente kavel P93 van 14 hectare verwerven, een anticiperende aankoop. Eigenaar Domeinen (van kavel P93) is akkoord met het gemeentelijke voornemen. De pachter van deze kavel wilde echter in eerste instantie niet met gedane voorstellen instemmen.

Na een langdurig onderhandelingstraject met de pachter is er resultaat. Kavel P93 wordt geruild voor kavel P92 van 20,69 hectare tegen een ruilvoet van 1:1,5. Door deze ruilvoet is de pachter van kavel P92 voldoende gecompenseerd en krijgt de gemeente de beoogde ruimte voor bedrijventerreinontwikkeling in eigendom. Het onderhandelingsresultaat geeft de gemeente zelfs de mogelijkheid om in de toekomst de beschikking te krijgen over kavel P94 ten behoeve van de aanleg van de rondweg. Zowel eigenaar als pachter zijn hiermee akkoord (zie bijlage 1).

Door dit onderhandelingsresultaat kan kavel P92 worden verworven en de ruil met kavel P93 in gang worden gezet.

Doelstelling

De ontwikkeling van bedrijventerrein Ens en de 1^e fase van de rondweg Ens mogelijk te maken, waarmee tevens het bedrijf Zuidberg BV de mogelijkheid wordt geboden om

aansluitend aan de bestaande kavel uit te breiden en zodoende het bestaande bedrijf te vergroten.

Beoogd effect/doel

Door de aankoop van de ruilkavel wordt de mogelijkheid geboden om het bedrijventerrein Ens uit te breiden en een concrete oplossing te bieden aan het bedrijf Zuidberg, zodat deze zijn positie in Ens versterkt.

Gevraagde beslispunten

1. Voor de aankoop van circa 20,69 hectare grond te Ens zodat als ruilkavel ten behoeve van de ontwikkeling van bedrijventerrein Ens en de uitbreiding van bedrijf Zuidberg een krediet ad € 1.850.000,- beschikbaar te stellen.
2. Een voorbereidingskrediet ad € 650.000,- beschikbaar te stellen voor de voorbereidende werkzaamheden en onderzoeken.
3. De 26^e wijziging van de programmabegroting 2008 vast te stellen.

Argumenten

Voor het gebied moet nog een bestemmingsplan en grondexploitatie worden opgesteld. Wel is een globale haalbaarheidsstudie opgesteld waaruit blijkt dat met inachtneming van een aantal uitgangspunten de ontwikkeling van het bedrijventerrein haalbaar is.

Kanttekeningen

Voor het gebied moet nog een bestemmingsplan worden opgesteld. Wel is een globale haalbaarheidsstudie opgesteld waaruit blijkt dat met inachtneming van een aantal uitgangspunten de ontwikkeling van het bedrijventerrein haalbaar is.

Financiën

Voor de verwerving is een bedrag van € 1.850.000,- benodigd (inclusief bijkomende kosten als notariskosten en adviseurkosten). Tot het moment waarop de raad de grondexploitatie vaststelt, is er sprake van een anticiperende aankoop die formeel niet gedekt is. Het risico van deze aankoop wordt gezien als zeer gering omdat deze binnen de haalbaarheidsstudie (lees: concept exploitatieopzet) gedekt is en een positief resultaat laat zien. Verder is er een principeovereenkomst over de verkoop van 2,5 hectare aan Zuidberg. De eventuele risico's kunnen worden opgevangen binnen de Reserve Grondexploitatie. Begin 2009 zal aan de raad de grondexploitatie worden voorgelegd. Hierin zullen de genoemde bedragen worden opgenomen.

Planning/uitvoering

De aankoop van kavel P92 kan plaatsvinden zodra de gemeenteraad heeft ingestemd met deze aankoop. In de tussentijd worden de afspraken met Domeinen en met het bedrijf Zuidberg schriftelijk bekrachtigd.

Gezien de besluitvorming rondom de rondweg en het gemeentelijke standpunt over beperkte financiële participatie wordt voorgesteld om voor de uitbreiding van het bedrijf Zuidberg een eigen bestemmingswijziging in gang te zetten: een zogenaamd postzegelplan. Op deze manier kan deze ontwikkeling op relatief snelle wijze mogelijk gemaakt. Voor de rest van het bedrijventerrein zal in een later stadium een aparte bestemmingswijziging plaatsvinden zodra er meer duidelijkheid is over de rondweg. Het postzegelplan wordt dan hierin opgenomen.

Voor het opstellen van een bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken, de ambtelijke begeleiding en de overige werkzaamheden die dienen plaats te vinden in het kader van de ontwikkeling van het bedrijventerrein wordt een voorbereidingskrediet gevraagd aan de raad van € 650.000,-.

Kavel P92 komt per november 2009 beschikbaar. De grondruil met Domeinen en daarmee de overgang van de pachter naar zijn nieuwe kavel, kan ook dan pas worden

PROGRAMMA		VERHOGING	VERLAGING	NIEUWE RAMING
Nr.	Omschrijving			
	In deze begrotingswijziging zijn de financiële consequenties verwerkt voortvloeiende uit het raadsvoorstel inzake aankoop grond t.b.v. bedrijventerrein Ens.			
	<u>LASTEN</u>			
3	Wonen en Ruimtelijke Ontwikkeling	- 2.500.000	-	29.730.894
	Mutaties reserves	2.500.000	0	
	TOTAAL	2.500.000	0	
	<u>BATEN</u>			
3	Wonen en Ruimtelijke Ontwikkeling	2.500.000		27.757.798
	Mutaties reserves	2.500.000	0	
	TOTAAL	2.500.000	0	