

Vaststelling exploitatieopzet en de daarbij behorende (minimum) grond-uitgifteprijsen voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Creil (complex 43).

Emmeloord, 31 januari 2006.

Aan de raad.

Voorgenomen besluit.

- 1) De exploitatieopzet voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Creil vaststellen.
- 2) De voor bedrijventerrein bestemde gronden, kadastraal bekend gemeente Noordoostpolder sectie F, nummer 2522 gedeeltelijk en sectie F, nummer 2525 gedeeltelijk, totaal groot 52.167 m², zoals op de tekening 3_9_10_05-002 d.d. 16 januari 2006 is aangegeven, gelegen in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Creil-Noord 2004", uit te geven tegen prijzen welke niet lager zijn dan hierna genoemd.
EUR 32,50 per m², exclusief BTW, voor de gronden die de bestemming "agrarische opslag- en verwerkingsbedrijven" krijgen.

Advies raadscommissie.

Voor alle fracties is dit voorstel een hamerstuk.

Aanleiding.

Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Creil wordt het bestemmingsplan vastgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding met 64.867 m² uitgeefbaar bedrijventerrein, waarvan 12.700 m² reeds is uitgegeven. Alvorens met de verdere uitgifte van gronden e.d. kan worden begonnen dienen door uw raad een tweetal zaken te worden vastgesteld, te weten:

- de exploitatieopzet;
- de minimum gronduitgifteprijsen.

Probleemstelling.

Het verkrijgen van een sluitende exploitatieopzet op basis van marktconforme gronduitgifteprijsen. Dit alles op grond van de huidige (markt) inzichten en toekomstverwachtingen en met inachtneming van reële uitgangspunten.

(Wettelijk) beleidskader.

De wettelijke beleidskaders zijn:

- Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Creil-Noord 2004"
- de nota grondbeleid (2004)

Onderbouwing keuze voor het voorgenomen besluit.

Bij het opstellen van de exploitatieopzet is er van uitgegaan dat het plan een looptijd (exploitatieperiode) heeft van 7 jaar, rekening houdend met de reeds uitgegeven gronden (12.700 m²). Het percentage uitgeefbare grond ligt door de gunstige inrichting van het terrein met circa 80 % ruim boven het gemiddelde. De gronden zijn destijds relatief goedkoop aangekocht van de staat der Nederlanden (Domeinen) omdat het aanvankelijk de bedoeling was om op deze gronden 1 bedrijf te vestigen, gekoppeld aan een lage gronduitgifteprijs. Door deze factoren en het feit dat een deel van de gronden al vooruitlopend op de vaststelling van de exploitatieopzet is uitgegeven, verwachten wij dit complex over 7 jaar met een positief exploitatiesaldo van circa EUR 250.000,00 te kunnen afsluiten.

De exploitatieopzet is tot stand gekomen op basis van de (minimum) uitgifteprijsen zoals die in het ontwerp-raadsbesluit staan vermeld en er is uiteraard rekening gehouden met de opbrengsten van de reeds uitgegeven gronden. Ten aanzien van de uitgifteprijsen is een vergelijking gemaakt met de prijzen voor de bedrijventerreinen in Bant en Rutten. Gezien de in het bestemmingsplan op te nemen (beperkende) factoren, te weten grootschalige uitgifte (minimaal 7.500m²) en de bestemming agrarische verwerking en opslag, is een circa 15% lagere uitgifteprijs aangehouden.

Financiën/Planning.

Aan het vaststellen van de exploitatieopzet en de uitgifteprijsen zijn geen directe financiële consequenties verbonden. De met de exploitatie gemoeide kosten worden ruimschoots gedekt uit de grondopbrengsten. Het begrote overschot kan pas op zijn vroegst aan de exploitatie van dit complex (43) worden onttrokken zodra alle gronden zijn uitgegeven (voorschriften conform Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten - BBV).

De planning is om zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is (augustus/september 2006) met de uitgifte van de genoemde gronden te starten.

Communicatie.

De communicatie heeft met name betrekking op de uitgifte van de betreffende gronden en dit onderdeel wordt door economische zaken verzorgd.

Achterliggende documenten.

- nota aan B en W;
- exploitatieopzet (samenvatting op hoofdlijnen van de kosten en opbrengsten);
- situatietekening no. 3_9_10_05-002 d.d. 16-01-2006 waarop aangegeven de uitgeefbare gronden.

Ter inzage (cluster fysiek):

- civieltechnische raming;
- de volledige exploitatie-opzet (model Tauw).

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

Portefeuillehouder: J. Mulder

Steller : G. Remmers, 633514, g.remmers@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 januari 2006, no. 1348-1;

B E S L U I T:

- 1) De exploitatieopzet voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Creil vast te stellen.
- 2) De voor bedrijventerrein bestemde gronden, kadastraal bekend gemeente Noordoostpolder sectie F, nummer 2522 gedeeltelijk en sectie F, nummer 2525 gedeeltelijk, totaal groot 52.167 m², zoals op de tekening 3_9_10_05-002 d.d. 16 januari 2006 is aangegeven, gelegen in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Creil-Noord 2004", uit te geven tegen prijzen welke niet lager zijn dan hierna genoemd.
EUR 32,50 per m², exclusief BTW, voor de gronden die de bestemming "agrarische opslag en verwerkingsbedrijven" krijgen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 27 april 2006.

De griffier,

de voorzitter,