

Package deal inzake locaties De Nijverheid,
De Rotonde en De Balkan.

Emmeloord, 9 maart 2004.

Aan de raad.

Voorgenomen besluit.

1. de blote eigendom van circa 1502 m² aan de Nijverheidsstraat voor een bedrag van EUR 15.000,00 k.k. aan bouwbedrijf De Vries verkopen;
2. diverse stroken grond aan de Nijverheidsstraat met bouwbedrijf De Vries om niet ruilen.
3. circa 4.878 m² grond, inclusief opstallen, aan de Mercuriusstraat voor een bedrag van EUR 155.000,00 k.k. aan bouwbedrijf De Vries verkopen;
4. het overgebleven deel van de restant-boekwaarde van De Rotonde (locatie Mercuriusstraat) ten bedrage van maximaal EUR 37.500 en het tekort van op de locatie De Nijverheid van EUR 100.000,00 aan de reserve beleidsplan onttrekken;
5. de 11^e wijziging van de programmabegroting 2004 vaststellen.

Advies raadscommissie.

[..]

Aanleiding.

Reeds enige jaren is ons college in onderhandelingen met bouwbedrijf De Vries over het bestemmingsplan voor een appartementencomplex aan de Nijverheidsstraat. Gaande het traject werd duidelijk dat er enige beperkende maatregelen nodig zouden zijn voor 2 milieuvergunningen te weten autohuis De Nijverheid en Mercatus. Om dit probleem op te lossen is bouwbedrijf De Vries onderhandelingen gestart met de eigenaar van De Nijverheid over verplaatsing, een en ander in overleg met de gemeente aangezien het een erfpacht perceel betreft. Daarnaast speelde er nog het probleem van bodemvervuiling.

Tegelijkertijd waren wij in onderhandeling met bouwbedrijf De Vries over de locatie De Rotonde i.v.m. nieuwbouw aan de Balkan teneinde het voorlopige bod van EUR 155.000,00 te verhogen ten behoeve van woningbouw (met dit laatste heeft u in de Raad van oktober 2003 ingestemd). Als derde onderdeel van deze deal is er met bouwbedrijf de Vries onderhandeld over het aantal woningen op voormalige locatie Groenhorstcollege aan De Balkan. Vanwege onderhandelingstechnische redenen hebben wij er voor gekozen tot een totaal deal te komen. Hieronder worden de verschillende onderdelen besproken.

Probleemstelling.

Locatie Nijverheidsstraat.

Bouwbedrijf De Vries heeft de voormalige Karwei-locatie aan de Nijverheidsstraat aangekocht ten behoeve van de bouw van een appartementencomplex.

Tijdens het bodemonderzoek is er een grensoverschrijdend milieuprobleem geconstateerd.

Vastgesteld is, dat de bodemverontreiniging van het aangekochte terrein doorloopt op het terrein van de aangrenzende percelen.

Teneinde dit milieuprobleem op te lossen, is het aangrenzende perceel van autohuis De Nijverheid bij dit bouwplan betrokken. Dit is ook van groot belang van de gemeente, omdat de opstallen van autohuis De Nijverheid niet verkoopbaar bleken te zijn, omdat naast de vraagprijs voor de opstallen potentiële kopers werden afgeschrikt door verontreinigde in erfpacht uitgegeven gemeentegrond en de daarmee samenhangende saneringskosten.

Door toevoeging van deze locatie aan het woningbouwproject worden tevens de bebouwingsmogelijkheden verruimd. Het is daardoor mogelijk geworden om het gebouw 2 meter te "verschuiven" in de richting van het kantoor van Mercatus Woondiensten, hetgeen ruimtelijk gezien een verbetering is ten opzichte van de oorspronkelijke situering op sec de voormalige Karwei-locatie. Tevens ontstaat daardoor de mogelijkheid om in te spelen op de wens van Mercatus om de resterende, niet ten behoeve van van het appartementencomplex benodigde strook grond, te bestemmen voor parkeren en showroom. Het bestemmingsplan dient hiervoor overigens nog te worden herzien.

Het is de verwachting dat het garagebedrijf omstreeks 1 augustus 2004 gaat verhuizen naar een locatie op het bedrijventerrein A6.

Het huidige garagebedrijf aan de Nijverheidsstraat is op erfpachtgrond van de gemeente gebouwd. De opstallen zijn eigendom van autohuis De Nijverheid en de grond is eigendom van de gemeente. Uit historisch onderzoek door het bureau Milieu is gebleken, dat de erfpachter niet verantwoordelijk is te stellen voor het veroorzaken van de bodemverontreiniging. Bouwbedrijf De Vries heeft verzocht om het erfpachtrecht aan hun over te dragen en om de blote eigendom van dit perceel ter grootte van circa 1500 m² van de gemeente te mogen aankopen. Als tegenprestatie is bouwbedrijf De Vries bereid gevonden om naast het aankoopbedrag van de blote eigendom van de grond tegen de boekwaarde het milieuprobleem op dit perceel op te lossen (zulks in samenhang met de ontwikkeling van onderstaande locatie aan de Mercuriusstraat). Omdat wij als eigenaar van het perceel aan de Nijverheidsstraat primair verantwoordelijk zijn voor de verontreiniging, is het in het belang van de gemeente, dat dit milieuprobleem in zijn totaliteit wordt opgelost.

Tenslotte dienen ter verkrijging van logische eigendomsgrenzen aan de Nijverheidsstraat onderling stroken grond (met name groenstroken) tussen de gemeente en bouwbedrijf De Vries te worden geruild. Los van de eigendomssituatie komen de kosten van infrastructurele voorzieningen (het verleggen en aanleggen van opritten, etc.) voor rekening van bouwbedrijf De Vries.

Locatie De Rotonde (Mercuriusstraat).

Zoals u bekend, zal de praktijkschool De Rotonde worden gevestigd op het terrein van het Groenhorst College aan de Balkan. Op de plaats van het zgn. Roncalli-gebouw zal nieuwbouw plaatsvinden. De huidige locatie van De Rotonde aan de Mercuriusstraat komt door de vervangende nieuwbouw aan de Balkan naar verwachting omstreeks 1 augustus 2004 vrij.

Bouwbedrijf De Vries heeft voor deze locatie EUR 155.000,00 geboden. Met dit bedrag is door de raad ingestemd bij de behandeling van het raadsvoorstel over De Rotonde in oktober 2003.

Tijdens de onderhandelingen met bouwbedrijf De Vries is aangegeven dat de gemeente, gelet op het te ontwikkelen woningbouwplan aan de Mercuriusstraat is uitgegaan van een hogere grondopbrengst, te weten EUR 100.000,00 bovenop de aangeboden EUR 155.000,00.

Teneinde meer inkomsten uit het perceel Mercuriusstraat te genereren is de huisvesting van De Rotonde gecombineerd met meerdere locaties, waaronder bovenstaand project aan de Nijverheidsstraat, waarin de gemeente en bouwbedrijf De Vries participeren. Er is gestreefd naar een totaal deal met bouwbedrijf De Vries waar De Rotonde onderdeel van uitmaakt.

Uiteindelijk is bouwbedrijf De Vries bereid gevonden om de mogelijke meeropbrengst voor de locatie Mercuriusstraat ad EUR 100.000,00 te compenseren door op hun kosten het milieuprobleem van de gemeente aan de Nijverheidsstraat op te lossen.

Ten aanzien van de sanering van de gronden om en nabij de Nijverheid is de afspraak gemaakt dat indien de saneringskosten een bedrag van EUR 100.000,00 overschrijden de meerkosten voor rekening van de gemeente zijn en dat indien de sanering minder kost de gemeente het verschil gerestitueerd krijgt. Op grond van milieurapporten is het overigens niet te verwachten, dat de uiteindelijke saneringskosten meer dan EUR 100.000,00 zullen gaan bedragen.

Ondanks de inzet van deze EUR 100.000,00 leverde dit uiteindelijk voor bouwbedrijf De Vries een tekort op. Over het wegwerken van dit tekort wordt nog onderhandeld.

Ook voor de huidige locatie van de Rotonde aan de Mercuriusstraat zijn er afspraken gemaakt over mogelijke saneringskosten. Op basis van uitgewerkte saneringsrapporten van het bureau milieu, is het risico van verontreinigde grond is bepaald op maximaal EUR 35.000,00. Overeengekomen is, dat hiervan 50% ten laste van de gemeente komt en 50% ten laste van bouwbedrijf De Vries.

Nu de onderhandelingen zijn afgerond blijkt dat uit de totaal deal een tekort overblijft om ook de restant-boekwaarde van de huidige Rotonde mee te dekken. De meeropbrengst à raison van EUR 100.000,00 is namelijk versleuteld in de onderhandelingen rondom De Nijverheid. Daarom zal het tekort ten laste moeten komen van de reserve beleidsplan. Ervan uitgaande dat de saneringskosten aan de Nijverheidsstraat niet meer dan EUR 100.000,00 zullen bedragen, bedraagt dit tekort maximaal EUR 137.500,00, bestaande uit het overgebleven deel van de restant-boekwaarde van de Rotonde ten bedrage van maximaal EUR 37.500,00 (de restant boekwaarde ad EUR 275.000,00 verminderd met de grondopbrengst voor de Nijverheid ad EUR 155.000,00 en de versleutelde potentiële meeropbrengst voor de Rotonde ad EUR 100.000,00 en vermeerderd met de gemeentelijke bijdrage in de saneringskosten van de huidige Rotonde van maximaal EUR 17.500,00) en de minderopbrengsten voor de locatie De Nijverheid van EUR 100.000,00 waarvan bouwbedrijf De Vries de saneringskosten aan de Nijverheidsstraat betaalt.

(Wettelijk) beleidskader.

De verplaatsing van autohuis De Nijverheid past binnen het beleid om dergelijke bedrijven, vanuit milieuoverwegingen en ter verbetering van het aanzicht, uit woonwijken te weren. Het realiseren van appartementenbouw op deze vrijkomende bedrijfslocatie past binnen het woonbeleid van de gemeente en voorziet in de toenemende woningbehoefte.

Dit geldt evenzeer voor de beoogde herontwikkeling met woningbouw van de vrijkomende schoollocatie van de huidige praktijkschool De Rotonde aan de Mercuriusstraat.

Onderbouwing keuze voor het voorgenomen besluit.

Door een packagedeal te maken betreffende meerdere bouwlocaties, waarbij de gemeente als bouwbedrijf De Vries zijn betrokken, wordt zowel een milieuprobleem opgelost als mogelijkheden voor woningbouw gecreëerd.

Financiën/Planning.

De financiële consequenties zijn verwerkt in de ..e wijziging van de programmabegroting 2004.

Communicatie.

Omtrent het bovenstaande heeft meerdere malen overleg met de betreffende projectontwikkelaar, c.q. bouwer plaatsgevonden.

Achterliggende documenten.

Geen.

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

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 maart 2004, no. 3638-1;

gelet op artikel 169 en artikel 192 van de Gemeentewet;

B E S L U I T:

1. de blote eigendom van circa 1502 m² aan de Nijverheidsstraat voor een bedrag van EUR 15.000,00 k.k. aan bouwbedrijf De Vries te verkopen;
2. diverse stroken grond aan de Nijverheidsstraat met bouwbedrijf De Vries om niet te ruilen;
3. circa 4878 m² grond, inclusief opstallen, aan de Mercuriusstraat voor een bedrag van EUR 155.000,00 k.k. aan bouwbedrijf De Vries te verkopen;
4. het overgebleven deel van de restant-boekwaarde van De Rotonde (locatie Mercuriusstraat) ten bedrage van maximaal EUR 37.500,00 en het tekort van op de locatie De Nijverheid van EUR 100.000,00 aan de reserve beleidsplan te onttrekken;
5. de 11^e wijziging van de programmabegroting 2004 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 22 april 2004.

De griffier,

de voorzitter,

De raad van de gemeente Noordoostpolder besluit:

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

11e wijziging van de programmabegroting 2004.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 22 april 2004.

De griffier, de voorzitter,

Ter kennisneming ingezonden

op

aan gedeputeerde staten van

Flevoland te Lelystad.

GEMEENTE NOORDOOSTPOLDER

2004

No. 3638-6

PROGRAMMA		VERHOOGING	VERLAGING	NIEUWE RAMING
Nr.	Omschrijving			
	In deze begrotingswijziging zijn de financiële consequenties verwerkt voortvloeiende uit het raadsvoorstel package deal inzake locaties De Nijverheid, De Rotonde en De Balkan.			
	<u>LASTEN</u>			
3	Wonen en Ruimtelijke Ontwikkeling	15.000		13.848.657
5	Onderwijs en Educatie	250.081		7.097.368
12	Financiering en dekkingsmiddelen	24.919		2.284.934
		290.000	0	
	Mutaties reserves			
	TOTAAL	290.000	0	
	<u>BATEN</u>			
3	Wonen en Ruimtelijke Ontwikkeling	15.000		12.161.917
5	Onderwijs en Educatie	137.500		2.249.959
		152.500	0	
	Mutaties reserves	137.500		
	TOTAAL	290.000	0	