

Emmeloord, 5 februari 2009.

Onderwerp

Krediet Wellerwaard externe voorbereidingskosten.

Voorgenomen besluit

1. Het ontwikkelingsmodel Trompa als uitgangspunt voor de projectontwikkeling vast stellen.
2. Een krediet van € 215.000 beschikbaar stellen voor de te verwachten externe advieskosten.
3. De 18^e wijziging van de programmabegroting 2009 vaststellen.

Advies raadscommissie

Alle fracties maken een voorbehoud ten aanzien van het voorliggende voorstel; fractie Kreeft was tijdens de beraadslagingen in de commissie Woonomgeving niet vertegenwoordigd.

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Inleiding

Wind groep heeft voor de ontwikkeling van het project Wellerwaard een aantal ontwikkelingsmodellen opgesteld, die met name varieerden in de wijze waarop de recreatieplas is vormgegeven en de daarin gesitueerde bebouwing.

Doelstelling

Naar de mening van het college was van de vier gepresenteerde ontwikkelingsmodellen model Trompa het model dat de beste projectresultaat biedt (budgetneutraal voor het gehele project Wellerwaard) terwijl twee van de andere vier een negatief resultaat te zien gaven.

In model Trompa waren daarnaast de programmatische en inhoudelijke karakteristieken van de Wellerwaard het best gegarandeerd bij model Trompa.

Door de keus van een ontwikkelingsmodel en het beschikbaar stellen van het gevraagde krediet kunnen de voorbereidingshandelingen voor project Wellerwaard ter hand worden genomen. Zonder die keus is de verdere ontwikkeling van de mer en het bestemmingsplan niet goed mogelijk.

Daarmee komt de weg vrij tot realisatie van dit project. Zonder krediet kan dit niet worden geëffectueerd.

Beoogd effect/doel

- a) Uw raad heeft zich nog niet uitgesproken over de keus van een ontwikkelingsmodel.
- b) Uw raad is bevoegd tot het verstrekken van een voorbereidingskrediet. Een begroting voor Wellerwaard is in voorbereiding, hierin worden de voorgestelde extern te maken kosten opgenomen (evenals de eerder gemaakte kosten, waaronder verwervingen e.d.). Dit zal in het eerste halfjaar van 2009 worden berekend en via een grondexploitatie in september 2009 worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Om de voorbereiding te kunnen voortzetten wordt uw raad gevraagd om een krediet te verstrekken om externe kosten te maken, overeenkomstig de bij de beslisapunten gegeven specificatie.

- c) Uw raad zal zekerheid willen hebben aangaande de vraag of de kosten zullen worden gecompenseerd door (toekomstige) opbrengsten. Het college heeft de ambtelijke organisatie hiertoe opgedragen een grondexploitatie voor te bereiden waarin kosten en opbrengsten inzichtelijk worden gemaakt.

Gevraagde beslispunten en argumenten

1. Trompa is een model dat optimaal voldoet aan de vastgestelde uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Wellerwaard en waarin het projectsaldo budgetneutraal kan worden gehouden.

Omdat het Ontwikkelingsmodel leidraad is voor de inrichting van de reeks onderzoeken Experimentenkader, mer en bestemmingsplan is het vastleggen van een positief besluit terzake deze keus een principiële eerste stap. De portefeuillehouder heeft destijds ook aan de raadscommissie toegezegd deze keus aan de gemeenteraad te laten.

2. Voor de extern te maken voorbereidingskosten voor model Trompa ontbreekt vooralsnog een budgettair kader (grondexploitatie). Deze kosten zullen echter gemaakt moeten worden om de overeenkomst met Wind groep te kunnen afronden (projectmanagement, advisering, opstellen publiekrechtelijk kader).

Aan de gemeenteraad zal voor het eind van 2009 een grondexploitatie voor Wellerwaard worden gepresenteerd. Daarmee is een financieel kader gefixeerd voor het financiële projectmanagement voor de komende 10 jaar, de looptijd van het project.

Om nu voortgang te kunnen maken is voorfinanciering nodig t.b.v. de volgende posten.

- Inzet (inhuur) van projectmanagement capaciteit (€ 75.000).
- Inzet (inhuur) van juridische capaciteit (contractvorming) (€ 15.000).
- Inhuur van externe capaciteit voor het realiseren van een nota experimentkader (Oranjewoud, € 3.000).
- Inhuur van externe capaciteit voor het maken van een besluit mer (Oranjewoud, € 23.800).
- Inhuur van externe capaciteit voor het maken van een bestemmingsplan (Oranjewoud, € 23.000) met bijbehorende onderzoeken (Oranjewoud, € 12.500) en begeleiding (€ 5.000).
- Stelposten bestemmingsplan € 10.000.
- Projectassistent € 16.000.
- Communicatieadviseur € 16.000.
- Diverse adviezen en ondersteuning € 15.000.

Naast de voornoemde extern te maken kosten ad € 214.300 (afgerond € 215.000) zullen volgens het huidige projectjaarplan 2009 ca. 2.500 interne uren moeten worden gemaakt. De hiermee gepaard gaande kosten ad € 240.000 zullen eveneens te zijner tijd ten laste worden gebracht van de grondexploitatie (evenals eerder gemaakte kosten en uren overigens).

3. Vooruitlopend op de grondexploitatie de aangegeven externe kosten te dekken uit de post "Reserve Beleidsplan".

Kanttekeningen

Met het accepteren van het model Trompa als voorkeursontwikkeling geeft u een basis voor het publiekrechtelijk kader. Ontbreekt die basis dan is een verdere voorbereiding niet mogelijk.

Zoals blijkt uit de planning (bijlage 2) kan het bestemmingsplan vanaf 1 januari 2010 rechtsgeldig zijn.

Financiën

Het streven is om alle totnogtoe gemaakte kosten en de nog te maken kosten van Noordoostpolder voor dit project vergoed te krijgen van een projectontwikkelaar. In de totnogtoe gehanteerde gefingeerde exploitatie-opzetten wordt Noordoostpolder € 1,25 miljoen vergoed voor deze kosten.

Tevens past in deze gefingeerde opzet een bijdrage voor de Golfbaan van € 720.000. Deze bijdragen staan los van de vergoeding voor overdracht van gronden, zoals aankoopprijs, kosten koper, rente c.a.

Uiteindelijk is het doel om over een vastgestelde grondexploitatie voor de Wellerwaard te beschikken. Dan kunnen alle bestedingen, inkomsten en verplichtingen ten gunste en ten laste van deze exploitatie worden gebracht. Nu dit nog niet het geval is worden de te maken externe voorbereidingskosten ten laste gebracht van de reserve beleidsplan.

Planning/uitvoering

Nog in het voorjaar van 2009 is het experimentenkader afgerond.

De plan mer is medio 2009 afgerond.

Het bestemmingsplan is voor 31 december 2009 onherroepelijk.

De kaderovereenkomst met de Windgroep is medio 2009 gereed.

Hierna ontstaat een kader voor de uitvoering van de woningbouw in Wellerwaard.

Voor een meer uitgebreide planning wordt verwezen naar de bijlage.

Communicatie

-

Bijlagen

Planning in wording Wellerwaard.

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

Portefeuillehouder : W. Schutte
Steller : C. Bergonje

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 februari 2009, no. 1854-1;

B E S L U I T:

1. Ontwikkelingsmodel Trompa vast te stellen als kader voor de verdere voorbereiding.
2. Een krediet van € 215.000 beschikbaar te stellen voor de bekostiging van de externe kosten van het Wellerwaardproject.
3. De 18^e wijziging van de programmabegroting 2009 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 26 maart 2009.

De griffier,

de voorzitter,

De raad van de gemeente Noordoostpolder besluit:

de programmabegroting voor het dienstjaar 2009 te wijzigen zoals hierna is aangegeven.

18e wijziging van de programmabegroting 2009.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van 26 maart 2009.

De griffier,

de voorzitter,

Ter kennisneming ingezonden

op

aan gedeputeerde staten van

Flevoland te Lelystad.

PROGRAMMA		VERHOGING	VERLAGING	NIEUWE RAMING
Nr.	Omschrijving			
	In deze begrotingswijziging zijn de financiële consequenties verwerkt voortvloeiende uit het raadsvoorstel inzake kredietvoorstel Wellerwaard.			
	<u>LASTEN</u>			
8	Economische Ontwikkeling	- 215.000	-	3.864.024
	Mutaties reserves	215.000	0	
	TOTAAL	215.000	0	
	<u>BATEN</u>			
	-			
	Mutaties reserves	0 215.000	0	
	TOTAAL	215.000	0	