

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen de informatienota van burgemeester en wethouders met het verzoek aan de gemeenteraad zijn wensen en bedenkingen t.a.v. de exploitatieovereenkomst Marknesse Zuid fase 3 aan het college te doen toekomen;

gelet op artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet

B E S L U I T:

haar wensen en bedenkingen ten aanzien van de exploitatieovereenkomst Marknesse Zuid fase 3 aan het college kenbaar te maken via het gestelde in het verslag van de raadsvergadering van 28 mei 2009.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 28 mei 2009.

De griffier, de voorzitter,

INFORMATIENOTA aan de gemeenteraad

Emmeloord, 19 mei 2009.

No. 10717

Onderwerp: Exploitatieovereenkomst Marknesse Zuid fase 3

Beoogd effect/doel

Aan de raad wordt gevraagd:

1. Overeenkomstig artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet haar wensen en bedenkingen ten aanzien van het aangaan van de exploitatieovereenkomst Marknesse Zuid fase 3 met Mega NPB aan uw college kenbaar te maken.
2. Deze wensen en bedenkingen in het besloten deel van de raadscommissie woonomgeving kenbaar te maken.
3. Geheimhouding op te leggen overeenkomstig het bepaalde in artikel 25 Gemeentewet, omtrent de inhoud van de eerder toegezonden stukken en het behandelde tijdens het besloten deel van de vergadering.

Inleiding

De onderhandelingen met Mega NPB over de woningbouwontwikkeling van Marknesse-Zuid fase 3 zijn afgerond met een bevredigend resultaat. Woningbouw in Marknesse wordt hiermee mogelijk. Mega NPB heeft voortdurend aan de gemeente aangegeven de

verworven kavel van circa 9 hectare door middel van een exploitatieovereenkomst te willen ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Dit betekent dat zij zelf de gronden wil exploiteren (bouw- en woonrijpmaken, uitgeven etc.). Het college heeft zich hier onder voorwaarden bereid toe gevonden. De gemeente zorgt voor het benodigde planologische kader, terwijl Mega NPB al het andere doet dat nodig is voor de ontwikkeling van het gebied. Hiervoor betaalt Mega NPB de gemeente een exploitatiebijdrage voor het ontwikkelen en realiseren van haar plan. Deze is in de exploitatieovereenkomst nader omschreven. Over de inhoud van de overeenkomst verwijzen wij u naar het onder geheimhouding ter inzage liggende concept.

Naar de mening van het college heeft het besluit tot het aangaan van een exploitatieovereenkomst ten behoeve van de ontwikkeling van Marknesse Zuid fase 3 ingrijpende gevolgen, omdat de gemeente zich contractueel verbindt voor het ontwikkelen van woningbouw in Marknesse.

Alvorens wij als college besluiten tot het aangaan en ondertekenen van vermelde overeenkomst vinden wij het nodig dat de raad overeenkomstig artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet haar wensen en bedenkingen ten aanzien van het aangaan van de overeenkomst kenbaar maakt. Deze wensen en bedenkingen worden in het verslag van de commissievergadering respectievelijk raad vastgelegd. Tot de ondertekening van de overeenkomst willen wij de overeenkomst geheimhouden op basis van de bepaalde in artikel 10 lid 2 van de wet Openbaarheid van bestuur. Na ondertekening door beide partijen zal de geheimhouding komen te vervallen. Dit omdat er prudente afspraken in deze overeenkomst zijn opgenomen die besloten moeten worden behandeld.

Kostenverhaal

De nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening (afdeling 6.4) biedt de gemeente met de Grondexploitatiewet stevigere instrumenten om kostenverhaal te regelen wanneer derden, ontwikkelaars, niet vrijwillig willen meebetalen aan de ontwikkeling van een ruimtelijk plan. Om kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie toe te kunnen passen kent de Wro een privaatrechtelijk spoor (door middel van een overeenkomst en in dit traject verkozen) en publiekrechtelijk spoor (door middel van een exploitatieplan). Het eerstgenoemde spoor is het meest geëigend en werkbaar, omdat deze meer onderhandelingsruimte biedt dan laatstgenoemde. De contractsvrijheid in een exploitatieplan is beperkt tot de limitatieve kostensoortenlijst die in het Bro (=Besluit Ruimtelijke Ordening) is opgenomen.

Exploitatieovereenkomst

Het anterior (vooraf) regelen van een overeenkomst (dat is de fase waarin er nog geen bestemmingsplan en exploitatieplan is vastgesteld) geldt, biedt een grotere onderhandelingsvrijheid dan het posterior (achteraf) regelen. Door het sluiten van een anterieure overeenkomst wordt in een vroeg stadium van de ontwikkeling van de locatie, over de te ontvangen exploitatiebijdrage(n), het stedenbouwkundig plan, de locatie-eisen, het woningbouwprogramma, de overdracht van de openbare ruimte, de inrichting van de openbare ruimte (conform het gemeentelijke programma van eisen voor de inrichting van de openbare ruimte), de planning en looptijd etc. helderheid en zekerheid verkregen. De werkafspraken zijn definitief vastgelegd in de exploitatieovereenkomst.

Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma dat beide partijen overeengekomen zijn conform het stedenbouwkundige plan, bestaat uit een gedifferentieerd programma, te weten:

aantal	woningtype	€ koop/huur
13	rijwoningen	Huur conform huursubsiegrens
15	rijwoningen	tot € 185.000,- v.o.n. conform CBS bouwindex
15	rijwoningen	tot € 215.000,- v.o.n. conform CBS bouwindex
20	vrije kavels	bouwkavels voor particulier opdrachtgeverschap
70	2 [^] 1 kap, vrijstaand	vrije sectorbouw
133		

In de uitwerking van het bestemmingsplan zal de definitieve verdeling zichtbaar worden.

Onderhandelingsresultaat en afspraken

De overeenkomst over de exploitatie van Marknesse Zuid fase 3 bevat een breed scala aan afspraken. In de overeenkomst zijn tussen Mega NPB en de gemeente de volgende afspraken gemaakt over de volgende onderwerpen:

Onderwerp	Afspraak
<ul style="list-style-type: none"> Over de kosten van de grondexploitatie van de locatie; 	Mega NPB exploiteert de locatie
<ul style="list-style-type: none"> Planschadecosten; 	Mega NPB vergoedt eventuele planschade
<ul style="list-style-type: none"> Kosten van bovenwijkse voorzieningen; 	Voor voorzieningen buiten het exploitatiegebied betaalt Mega NPB conform de 3 kostenverhaalcriteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit een bijdrage
<ul style="list-style-type: none"> Bepalingen over de planologische en andere procedures en financiële bijdrage; 	Mega NPB werkt het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan uit en gemeente toetst en stelt kaders
<ul style="list-style-type: none"> Woningbouwcategorieën 	De stedenbouwkundige opzet (spiegelplan) geeft inzicht in de woningbouwcategorieën
<ul style="list-style-type: none"> Locatie-eisen voor het bouwrijpmaken, nutsvoorzieningen, en de inrichting met inhoudelijke eisen; 	Het gemeentelijk programma van eisen voor de openbare ruimte is leidend, de afkoop van het beheer, de bijdrage voor de realisatie van de (toekomstige) brug en fondsbijdrage
<ul style="list-style-type: none"> De aan- en verkoop van grond; 	Gemeente en Mega NPB ruilen grond ten behoeve van woningbouw en infrastructurele voorzieningen
<ul style="list-style-type: none"> Het proces, tijdspad, fasering en koppelingen tussen werken; 	Gemeente en Mega NPB hebben afspraken gemaakt over bouwverkeer, fasering, planning
<ul style="list-style-type: none"> Organisatie en uitvoering; 	Mega NPB ontwikkelt, gemeente toetst
<ul style="list-style-type: none"> Algemene bepalingen (geschillenregeling, onvoorziene omstandigheden, einddatum/beëindiging van de overeenkomst, etc.) 	Afspraken over vervreemding, schaderegeling, geschillen, overdracht contractpositie etc. zijn opgenomen
<ul style="list-style-type: none"> Bepalingen over zekerheidsstelling en betaling; 	Verkoopvoorwaarden, concerngarantie, betalingsmomenten

Door het sluiten van een overeenkomst krijgt de gemeente zekerheid over deze punten.

Financiële aspecten en risico's

Het financiële aspecten beperken zich tot een aantal hoofdzaken. Deze hoofdzaken betreffen de bijdragen die Mega NPB doet aan de gemeente voor de ontwikkeling van Marknesse Zuid fase 3:

Kosten ambtelijke inzet:

Uitgangspunt is dat de ontwikkelaar de plannen voor de planologische procedure als het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan en bijbehorende onderzoeken voor haar rekening neemt. De gemeente Noordoostpolder heeft een toetsende en begeleidende rol. De ontwikkelaar betaalt de gemeente hiervoor een bijdrage. Hiermee conformeert de ontwikkelaar zich aan de raming die de gemeente hiervoor heeft ingebracht in de onderhandelingen.

Afkoop beheer openbare ruimte:

De gemeente hanteert de stelling dat na realisatie van een ruimtelijk plan als bijvoorbeeld woningbouw of bedrijventerrein en de overdracht van de openbare ruimte

de ontwikkelaar voor het beheer van deze openbare ruimte de gemeente afkoopt. Partijen zijn hierover akkoord voor een bijdrage die zich verhoudt met de afkoop voor plannen als Tollebeek-West en Waterland.

Macro-infrastructurele voorzieningen:

Voor de berekening van de bijdrage aan de realisatie van een bovenwijkse voorziening (in dit geval de brug over de Zwolse Vaart en de weg ernaar toe) door de ontwikkelaar dient de gemeente te voldoen aan de 3 kostenverhaalcriteria: proportionaliteit, toerekenbaarheid en profijt. Omdat zowel het dorp Marknesse als de toekomstige woningbouwuitbreidingen baat hebben bij de aanleg van deze bovenwijkse voorziening is op grond van verkeerskundig onderzoek door Royal Haskoning de bijdrage van Mega NPB gesteld op 20%. Deze bijdrage wordt gerekend over de werkelijk gemaakte kosten conform het principe van aftopping binnen de Grondexploitatiewet. Zodra de aanleg van de bovenwijkse voorziening noodzakelijk is, zal er een voorstel aan het college en de raad worden voorgelegd om krediet beschikbaar te stellen.

Fondsafdracht:

Conform de nota Grondbeleid 2004 wordt er door de gemeente bij eigen exploitaties gerekend met een fondsbijdrage die ook voor dit plan geldt.

Grondruil:

Voor de realisatie van een weg naar de toekomstig aan te leggen bovenwijkse voorziening dient de gemeente grond van Mega NPB aan te kopen. Voor de ontwikkeling van woningbouw dient Mega NPB grond van de gemeente aan te kopen. Beide grondposities zijn hiervoor op waarde gezet. Voor de grondruil zal een apart college- en raadsvoorstel worden voorgelegd.

Gevolg/vervolg

Afhankelijk van de wensen en bedenkingen van de raad zal het college een al dan niet gewijzigd besluit nemen ten aanzien van het aangaan en ondertekenen van de overeenkomst

Bijlagen

Bijlage 1. Exploitatieovereenkomst met bijlagen (onder geheimhouding ter inzage bij de griffie).

Bijlage 2. Plangebied en stedenbouwkundig plan Marknesse-Zuid fase 3.

Bijlage 3. Kadastrale kaart Marknesse-Zuid fase 3.

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

Portefeuillehouder : Wethouder W. Schutte

Steller : N. van der Ende, tel: 0527- 63 34 78, @:

n.vanderende@noordoostpolder.nl

Bijlage 1: Exploitatieovereenkomst met bijlagen (onder geheimhouding ter inzage bij de griffie).

Bijlage 2: plangebied en stedenbouwkundig plan Marknesse-Zuid fase 3



