



BESLUITVORMENDE NOTA
AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
No. 20.0000563

Afdeling/eenheid/cluster:	Projectnaam:	Bijl.:	Datum:	Steller:
Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling	Intentieovereenkomst mechanisatiebedrijf Naaktgeboren Tollebeek	2	18 maart 2020	R.P.J. van de Kar

Portefeuille: II

Onderwerp: Intentieovereenkomst bedrijfsverplaatsing Tollebeek.

Voorgesteld besluit

1. Een intentieovereenkomst sluiten voor de verkenning van verplaatsing van een bedrijf naar de huidige volkstuinlocatie te Tollebeek.
2. De Burgemeester machtigt wethouder W. Haagsma om de intentieovereenkomst te ondertekenen.
3. De commissie woonomgeving informeren.

Inleiding

Landbouwmechanisatiebedrijf B. Naaktgeboren B.V. is een bedrijf in de dorpskern van Tollebeek. In de afgelopen jaren is het uitgegroeid tot een groot bedrijf dat de agrarische sector binnen en buiten de regio bedient. Door de groei is het bedrijf op deze plek uit zijn jasje gegroeid. De groeiende bedrijfsactiviteit zorgt ook voor meer en grotere transportbewegingen waar de huidige infra en ontsluiting van de dorpskern niet geschikt voor zijn. Dit brengt onveilige situaties en overlast in het dorp Tollebeek met zich mee. Op de huidige locatie is geen ruimte om deze problemen op te lossen of om verder uit te breiden. Door dit alles kan Naaktgeboren niet optimaal functioneren.

De afgelopen periode is mechanisatiebedrijf B. Naaktgeboren B.V. daarom in overleg gegaan met gemeente Noordoostpolder en Provincie Flevoland. Zij zoeken een nieuwe bedrijfslocatie in- of nabij Tollebeek.

In de memo van 13 maart 2020 (bijlage 2) bent u op de hoogte gebracht van deze ontwikkeling.

Doelstelling

De leefbaarheid in het dorp Tollebeek versterken, door nieuwe ruimte te bieden aan de economische ontwikkeling van het bedrijf B. Naaktgeboren B.V..

Argumenten

1.1 De locatie van de volkstuinen is geschikt voor de bedrijfsverplaatsing

Naaktgeboren B.V., de gemeente en de provincie hebben samen gekeken welke plekken geschikt zijn. Daarbij is onder andere een aantal vrijkomende erven en locaties rondom Tollebeek besproken. Het huidige volkstuinencomplex blijkt de meest geschikte locatie. Deze locatie kan worden gezien als een uitbreiding van het huidige bedrijventerrein, met een eigen ontsluiting op de Provinciale Zuidwesterringweg.

1.2 Deze intentieovereenkomst is een logische start van het proces

In de voorliggende intentieovereenkomst spreken Naaktgeboren en de gemeente af dat zij de verplaatsing van het bedrijf B. Naaktgeboren naar het huidige volkstuinencomplex gaan verkennen. Tijdens deze verkenning zoeken we, samen met de volkstuinvereniging en Dorpsbelang Tollebeek, een nieuwe passende locatie voor de volkstuinen van Tollebeek. Daarnaast stemmen we in deze fase de wensen voor nieuwbouw en de stedenbouwkundige randvoorwaarden op elkaar af. Het uiteindelijke doel is om, na een succesvolle intentiefase, een exploitatie- en/of verkoopovereenkomst te sluiten voor de ontwikkeling van een nieuwe bedrijfslocatie. En om de volkstuinen op een passende plek voort te zetten.

1.3 De intentieovereenkomst geeft duidelijkheid aan beide partijen

Door het sluiten van een overeenkomst spreken beide partijen de intentie uit om de ontwikkeling van een nieuwe bedrijfslocatie te verkennen en, indien haalbaar, mogelijk te maken.

De onderlinge afspraken en voorwaarden zijn inmiddels overeengekomen en staan in de intentieovereenkomst. Het geeft in deze fase duidelijkheid aan beide partijen.

1.4 In de overeenkomst staan afspraken over gemeentelijke kosten

Tijdens de intentiefase maakt gemeente Noordoostpolder kosten. Dat zijn voornamelijk ambtelijke uren zoals de stedenbouwkundige advisering en diverse interne- en externe overlegmomenten met initiatiefnemer, provincie, waterschap, volkstuinvereniging en dorpsbelang.

In de intentieovereenkomst staat dat deze kosten voor rekening komen van B. Naaktgeboren B.V.. Dit is een bedrijfsrisico voor B. Naaktgeboren B.V.. Over het geraamde bedrag van ca. €10.000,- hebben de partijen overeenstemming.

Wanneer de intentiefase positief verloopt, zal er voor de bouwgrond een grondexploitatie worden opgesteld waarin de door gemeente gemaakte kosten worden geactiveerd als kosten voor onderzoek en ontwikkeling. In die zelfde grondexploitatie zal de eerder genoemde bijdrage van B. Naaktgeboren B.V. tegenover deze kosten staan. Deze bijdrage voor uitvoering van de intentiefase zal bij de afname van de bouwgrond met B. Naaktgeboren B.V. worden verrekend.

2.1 Het ondertekenen van de overeenkomst past bij de portefeuille Ruimtelijke Ordening/ grondzaken.

De portefeuillehouder is verantwoordelijk voor vraagstukken in de Ruimtelijke Ordening. Daarom past het om hem deze overeenkomst te laten ondertekenen. Normaal ondertekent de burgemeester overeenkomsten. Het is zijn bevoegdheid vanuit de Gemeentewet¹, maar hij mag iemand anders vragen om hem te vertegenwoordigen.

Kanttekeningen

1.1 Verplaatsing mechanisatiebedrijf kan alleen als de volkstuinen ook verplaatsen.

Verplaatsing van het mechanisatiebedrijf is alleen mogelijk wanneer een nieuwe locatie in of bij Tollebeek gevonden kan worden voor de volkstuinen. Dit wordt onderzocht tijdens de intentiefase.

De volkstuinvereniging is inmiddels op de hoogte van de plannen. De vereniging heeft al aangegeven dat ze inziet dat de ontwikkeling van het bedrijf erg belangrijk is voor Tollebeek. En dat een verhuizing van de volkstuinen ook nieuwe kansen biedt.

1.2 De planning is nog onzeker

Verdere ontwikkeling van de nieuwe bedrijfslocatie is afhankelijk van de verplaatsing van de volkstuinen. Zowel van het 'of' als van het 'wanneer' daarvan.

Planning/Uitvoering

In de intentieovereenkomst is opgenomen dat de overeenkomst eindigt wanneer partijen een anterieure en/of verkoopovereenkomst voor de locatie zijn aangegaan of uiterlijk één jaar na ondertekenen van de intentieovereenkomst.

2020-2021	Intentiefase (nadere verkenning van verhuizing B. Naaktgeboren B.V. en volkstuinen)
2021-2022	Bestemmingsplanprocedure en vaststellen grondexploitatie (na positieve intentiefase)
2022-2023	Verplaatsen volkstuinen
2023	Bouwrijp maken bedrijfsgrond

Bijlagen

1. Intentieovereenkomst Naaktgeboren Tollebeek
2. Memo Intentieovereenkomst Naaktgeboren Tollebeek (13-03-2020)

¹ Art. 171 Gemeentewet