



Raadsvoorstel

Jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.		stuknr. B. en W.
2007	RA07.0107	B	2	07/790

Onderwerp:

Grondexploitatie bedrijventerrein De Tweeling

Portefeuillehouder: G. Evenhuis

Dienst Beleid
B&P-Projectmanagement
W.J. Smid, telefoon ((0591)68 94 08)

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. De grondexploitatieopzet voor het bedrijventerrein De Tweeling vast te stellen en een krediet van € 29.471.363, - ter beschikking te stellen voor de uitvoering van het plan, een en ander conform plantekening 05.069 gewijzigd 15-5-2007.
2. Deze investering te dekken uit de grondopbrengsten.

Samenvatting

Ten behoeve van de beoordeling van de (plan)economische haalbaarheid van het project Bedrijventerrein De Tweeling te Nieuw-Amsterdam/Veenoord zijn twee grondexploitaties opgesteld voor de betreffende exploitatiegebieden: Boerdijk-West en Boerdijk-Oost. Uitgaande van deze opzet is er een neutraal exploitatieresultaat. Dit was destijds één van de randvoorwaarden bij de op te starten ontwikkeling. Aangezien de gronden deels in handen van derden zijn zal de vast te stellen exploitaties het kader vormen voor de samenwerkingsovereenkomsten met de grondeigenaren in het exploitatiegebied.

Bijlagen:

Stukken ter inzage: het collegevoorstel en de daarop betrekking hebbende stukken

Jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2007	RA07.0107	B 2	07/790

1. Aanleiding voor het voorstel

De gemeente Emmen beoogt de uitbreiding en revitalisering van het bedrijventerrein 'De Tweeling' te Nieuw-Amsterdam/Veenoord. Het plangebied beslaat zowel het bestaande bedrijventerrein als het nieuw te ontwikkelen deel. Het beleid voor het bestaande gedeelte is mede gericht op herstructurering, met als doel het creëren van uitbreidingsruimte en/of doorstromingsmogelijkheden voor de aanwezige bedrijven en een kwaliteitsimpuls voor de openbare ruimte. Het nieuwe gedeelte (circa 56 ha bruto) biedt ruimte aan (boven)regionale bedrijvigheid waarbij het ambitieniveau hoger wordt gelegd dan voor het bestaande deel.

Voor dit gebied geldt een gemeentelijke grondexploitatieopzet.

Voor het nieuw aan te leggen gedeelte is een exploitatieopzet opgesteld. Hierin onderscheiden we het gebied Boerdijk-West (grondcomplex 42.0, zie tekeningnr. 332-G.2007 van 13 augustus 2007) en het gebied Boerdijk-Oost (grondcomplex 24.7, zie tekeningnr. 331-G.2007 van 13 augustus 2007). De gronden in gebied Boerdijk-West zijn grotendeels in handen van de gemeente een kleiner deel is in handen van één marktpartij, Credo Integrale Planontwikkeling BV onderdeel van VolkerWessels. De gronden in Boerdijk-Oost zijn in handen van de gemeente en diverse partijen (voornamelijk de bewoners aan de Boerdijk). Om tot realisatie te komen van het plangebied is het van belang dat gemeente en partijen tot een nader te bepalen overeenkomst komen. Indien de gemeente geen overeenkomst kan sluiten met de betreffende grondeigenaar in het plangebied dan kunnen de door de gemeente gemaakte kosten ten bate van het betreffende grondperceel verhaald worden middels een kostenverhaalbesluit. Het vigerende kostenverhaalbesluit is van 2004 en dient te worden geactualiseerd. Basis voor het kostenverhaalbesluit is een vastgestelde exploitatieopzet van het betreffende plangebied.

2. Argumentatie/beoogd effect

- Nieuwe vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in Nieuw-Amsterdam/Veenoord.
- Kaders vastleggen voor onderhandelingen met grondeigenaren in het plangebied.
- Basis vastleggen voor een nog op te stellen kostenverhaalbesluit.
- Krediet beschikbaar te krijgen voor uitvoeren van de benodigde werkzaamheden.

3. Relatie met bestaand beleid/eerder genomen besluiten

In het MeerjarenOntwikkelingsProgramma 2005-2009 wordt de ambitie weergegeven uitbreiden bedrijventerreinen naar 1100 ha. in 2010 met verwijzing naar De Tweeling en Business Park Meerdijk. De exploitatieopzet is het resultaat van de door het college verstrekte opdracht op 30 maart 2004 besluit nr. 04.394 en een nadere uitwerking van het concept voorontwerpbestemmingsplan waarmee het college in gestemd heeft op 14 februari 2006 besluit nr. 06.237. Het plan is uitgewerkt op basis van de door het college akkoord bevonden voorontwerpbestemmingsplan van 12 juni 2007 besluit nr. 07.570.

4. Afstemming met externe partijen/communicatie

De actuele grondexploitatie is tot stand gekomen door de interdisciplinaire projectgroep. Op de openbare vergadering van Plaatselijk Belang Nieuw-Amsterdam van 12 april 2006 is het conceptplan gepresenteerd. Met de betrokken bewoners aan de Trekkenweg en Boerdijk is apart overleg gevoerd na een eerste overleg op 24 april 2006. Op 10 juli 2006 is het conceptplan gepresenteerd aan het Ondernemersplatform van De Tweeling i.o. Tevens heeft er overleg plaats gevonden met het Waterschap Velt en Vecht.

5. Financiële consequenties/voorgestelde dekking

Door het vaststellen van de exploitatieopzet van het bedrijventerrein De Tweeling wordt het kader gelegd voor het ontwikkelen van dit plangebied. De grondexploitatie is sluitend. Gevraagd wordt een investeringskrediet tot een bedrag van €29.471.363, - beschikbaar te stellen voor het project Boerdijk-West en Boerdijk-Oost. Het krediet is als volgt opgebouwd (zie bijgevoegde exploitatie d.d. augustus 2007): kosten €17.575.283, -, geraamde kostenstijging €1.896.880, -, rente €9.999.200, -. Deze investering te dekken uit de te verwachten grondopbrengst.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen 11 september 2007,

Burgemeester en wethouders van Emmen,
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Mewe

C. Bijl

Jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2007	RA07.0107	B 2	07/790

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 september 2007, nummer: 07/790;

b e s l u i t :

1. De grondexploitatieopzet voor het Bedrijventerrein De Tweeling vast te stellen en een krediet van €29.471.363, - ter beschikking te stellen voor de uitvoering van het plan, een en ander conform plantekening 05.069 dd 15-05-2007;
2. Deze investering te dekken uit de grondopbrengsten.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 oktober.

de griffier,

de voorzitter,

H.D. Werkman

C. Bijl