



Voorstel aan de Raad

Agendapunt : 13
Datum : 1 december 2009
Steller : Harrie Wenink
Sector : PWO
Onderwerp : Regionaal Havengebonden Bedrijventerrein

Voorstel

1. € 750.000 vanuit het nog op te richten fonds 'landschapsontwikkeling' terug laten vloeien naar de ontwikkelaar van het RHB als bijdrage voor het realiseren van de groenzone tussen het RHB en Schorweg.
2. Ontwikkelaar mededelen de Groenzone ten oosten van de dijk (11 ha) in eigendom te willen nemen en te onderhouden onder de volgende voorwaarden:
 - o De som van bijdragen van gemeente voor Parkmanagement en kosten van onderhoud groenzone mogen niet meer bedragen dan de totale jaarlijkse WOZ-inkomsten van het RHB. Uitgangspunt hierbij is dat onderhoud op jaarbasis € 100.000,- kost.
 - o Tot het moment dat deze situatie is bereikt zal de gemeente de WOZ-inkomsten van het RHB beschikbaar stellen aan de ontwikkelaar en blijft de groenzone in eigendom en onderhoud van ontwikkelaar.
 - o Voor het ontvangen van de WOZ-inkomsten, gedurende de periode dat ontwikkelaar zelf onderhoud verzorgt van de groenzone dient het onderhoud zo uitgevoerd te worden dat wordt voldaan aan het ' Kwaliteitsplan onderhoud openbare ruimte (juli 2009) ' van de gemeente.
 - o Infrastructuur/civiele werken dienen conform de ' Technische voorwaarden gemeente Anna Paulowna (aug.2008)' te worden uitgevoerd. Indien door technische voorwaarden hierin niet wordt voorzien dient het ontwerp in overleg te worden vastgesteld.

Beknopte inleiding

Conform de wens van uw Raad en omwonenden is plusmin. 20 ha gereserveerd voor aanleg dijk met groenzone. De aankoop en inrichting van 20 ha. voor de groenzone inclusief dijk drukt zwaar op de exploitatie.

De ontwikkelaar vraagt daarom om een bijdrage uit het fonds als tegemoetkoming in de kosten.

De groenzone tussen het RHB en de Schorweg krijgt na realisatie een recreatieve functie. De groenzone is voor publiek toegankelijk en bevat naast veel groen ook veel waterpartijen.(zie bijlage).

De ontwikkelaar wil de gronden overdragen aan gemeente en tevens in onderhoud geven. Het onderhoud zal gefinancierd moeten worden uit de WOZ-bijdrage die het RHB oplevert. Naarmate het RHB zich gaat vullen zal de WOZ-bijdrage toenemen. Met andere woorden in de beginfase zullen de WOZ-opbrengsten van het RHB de kosten niet dekken. De WOZ-inkomsten van het RHB terug doen vloeien naar ontwikkelaar zolang de ontwikkelaar zelf het onderhoud verzorgt is wenselijk en dekt de kosten niet.

Meetbare effecten

- De ontwikkelaar krijgt duidelijkheid over een bijdrage en kan hiermee rekening houden in zijn begroting.
- De gemeente krijgt grip op de kwaliteit van het onderhoud
- Eerste periode zullen jaarlijkse WOZ-inkomsten terug vloeien naar Ontwikkelaar.
- Ontwikkelaar onderhoudt gedurende eerste periode de groenzone

Argumenten

Bijdrage uit fonds:

- De gemeente krijgt een park van plusminus 20 ha. (groenzone incl. dijk) opgeleverd.
- Gemeente levert tevens een bijdrage aan een project wat werkgelegenheid moet genereren.

Overdracht en onderhoud Groenzone:

- Het park is ten dienste van de inwoners van Anna Paulowna.
- Door het park, nadat aan voorwaarden is voldaan, in eigendom te nemen en het onderhoud te verzorgen heeft de gemeente zelf grip op de kwaliteit van het onderhoud.

Kanttelingen, risico's en/ of alternatieven

Bijdrage uit fonds:

- Per m2 uit te geven grond dient conform voorstel structuurvisie bedrijventerreinen € 2,- afgedragen te worden aan fonds landschapontwikkeling. Indien uw Raad akkoord gaat zou dit betekenen dat voor de eerste 37500 m2 de bijdrage van € 2,- komt te vervallen. De gemeente hoeft geen voorinvestering te doen en loop geen enkel risico.

Overdracht en onderhoud Groenzone:

- De kosten benodigd voor regulier onderhoud zijn voorlopig ingeschat op € 100.000 .
- Naarmate het RHB gevuld raakt zullen de WOZ-opbrengsten toenemen hetgeen betekent dat in de eerste jaren deze opbrengsten de kosten niet zullen dekken.
- Als alternatief kan men verlangen dat de ontwikkelaar zelf verantwoordelijk is voor het onderhoud. De ontwikkelaar zal hiervoor een bijdrage verlangen uit de WOZ-gelden. Concreet betekent dit dat men evengoed een bijdrage levert en prestatieafspraken dient te maken.

Financiële gevolgen en dekking

Bijdrage vanuit fonds:

- De verwachting is dat 49,7 ha terrein uitgeefbaar zal zijn. Opbrengst ten behoeve van het fonds totaal is geraamd op € 994000,- wat bij notariële overdracht van uitgeefbaar terrein zal worden overgemaakt en dus gedoseerd, afhankelijk van het aantal m2 dat wordt verkocht, binnen zal komen. Indien een bijdrage wordt gedaan van € 750.000 zal de resterende € 244.000 ontvangen worden bij de uitgifte van de laatste kavels.

Eigendom en onderhoud groenzone:

- Het onderhoudsbudget voor groen zal toenemen met het normbedrag per m2 areaal. Inschatting is € 0,50/m2

Gevolgen voor de begroting:

	Programma Nr.	Lasten	Baten
Voorstel		€	€

	Programma Nr.	Lasten	Baten
Voorstel		€	€

Planning

Communicatie

Met bewonerscommissie RHB

Evaluatie

n.v.t.

Advies/instemming OR

n.v.t.

Bezwaar en beroep

Wettelijke procedures

Burgemeester en wethouders,

M.H.A. Hazebroek
secretaris

H. van den Doel
burgemeester



Anna Paulowna

GEMEENTE

Besluit van de Raad (concept) (2009.158)

Behoort bij agendapunt: 13

De raad van de gemeente Anna Paulowna;

gelezen het voorstel van B & W d.d. 1 december 2009;

besluit:

1. € 750.000 vanuit het nog op te richten fonds 'landschapsontwikkeling' terug te laten vloeien naar de ontwikkelaar van het RHB als bijdrage voor het realiseren van de groenzone tussen het RHB en Schorweg.
2. ontwikkelaar mee te delen de Groenzone ten oosten van de dijk (11 ha) in eigendom te willen nemen en te onderhouden onder de volgende voorwaarden:
 - De som van bijdragen van gemeente voor Parkmanagement en kosten van onderhoud groenzone mogen niet meer bedragen dan de totale jaarlijkse WOZ-inkomsten van het RHB. Uitgangspunt hierbij is dat onderhoud op jaarbasis € 100.000,- kost.
 - Tot het moment dat deze situatie is bereikt zal de gemeente de WOZ-inkomsten van het RHB beschikbaar stellen aan de ontwikkelaar en blijft de groenzone in eigendom en onderhoud van ontwikkelaar.
 - Voor het ontvangen van de WOZ-inkomsten, gedurende de periode dat ontwikkelaar zelf onderhoud verzorgt van de groenzone dient het onderhoud zo uitgevoerd te worden dat wordt voldaan aan het ' Kwaliteitsplan onderhoud openbare ruimte (juli 2009) ' van de gemeente.
 - Infrastructuur/civiele werken dienen conform de ' Technische voorwaarden gemeente Anna Paulowna (aug.2008) ' te worden uitgevoerd. Indien door technische voorwaarden hierin niet wordt voorzien dient het ontwerp in overleg te worden vastgesteld.

Anna Paulowna, 18 januari 2010.

De raad voornoemd,

H.J.C. Daalmijer
griffier

H. van den Doel
voorzitter