

Datum vergadering	23 juni 2022
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet voor de uitbreiding van bedrijventerrein De Vlaschaard.
Portefeuillehouder	wethouder J. Werkman
Samenvatting	
In maart 2022 hebben wij uw raad schriftelijk geïnformeerd over de stand van zaken aangaande de uitbreiding van het bedrijventerrein De Vlaschaard in Eede. Wij hebben u meegedeeld dat wij de haalbaarheid onderzoeken voor een grotere uitbreiding en we in dit kader hebben besloten om met de verkoper van het perceel een koopovereenkomst aan te willen gaan voor het volledige perceel van 58.335 m². In bijlage (vertrouwelijk) treft u de door verkoper ondertekende koopovereenkomst ter kennisname aan. Vooraleer de benodigde grond in eigendom wordt overgedragen en het terrein bouwrijp kan worden gemaakt, dient eerst een procedure te worden gevolgd tot bestemmingswijziging van het perceel. Voor het uitvoeren van de benodigde onderzoeken en het uitwerken van de landschappelijke inpassing is budget benodigd alsook voor het opstellen van een (voor)ontwerp bestemmingsplan. Naast voormelde kosten zijn kosten gemaakt en nog te maken in het kader van het onderhandelings-/aankooptraject. Daarnaast is het wenselijk om ook reeds de besteksvoorbereiding op te starten. Wij verzoeken u om over te gaan tot het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 165.000,- ex btw.	

Aan de raad,

Inleiding:

In maart 2022 hebben wij u schriftelijk geïnformeerd over de stand van zaken aangaande de uitbreiding van het bedrijventerrein De Vlaschaard in Eede. Eerder is altijd uitgegaan van een uitbreiding van het bedrijventerrein met ca 3,7 ha wat zou leiden tot 2,5 ha netto uitgeefbaar terrein. Wij hebben u meegedeeld dat wij de haalbaarheid onderzoeken voor een grotere uitbreiding en we in dit kader hebben besloten om met de verkoper van het perceel een koopovereenkomst aan te willen gaan voor het volledige perceel van 58.335 m². Dit onder voorwaarde dat uiteindelijk alleen die grond zal worden afgenomen die de gemeente nodig heeft voor de uitbreiding. Mocht een netto uitbreiding met meer dan 2,5 ha niet haalbaar blijken, zal uiteindelijk ook niet meer dan bruto 3,7 ha worden overgenomen in plaats van de volledige ruim 5,8 ha.

De koopovereenkomst is op 29 april jl. van de zijde van de verkoper ondertekend en treft u bij dit raadsvoorstel ter kennisname aan als vertrouwelijke bijlage.

Een eerste verkenning voor de inrichting van het perceel heeft geleid tot het vlekkenplan die u in bijlage aantreft. Dit vlekkenplan moet nog worden verfijnd. De invulling en gemelde oppervlaktes moeten dan ook als indicatief worden beschouwd. Momenteel wordt bijvoorbeeld de landschappelijke inpassing nader uitgewerkt. De verwachting is dat we uiteindelijk kunnen beschikken over ca 3,8 ha uitgeefbaar terrein, dus 1,3 ha meer dan eerder voorzien.

Voor de uitbreiding op basis van 2,5 ha netto uitgeefbaar was reeds een eerste exploitatieopzet opgesteld die een winstgevend resultaat liet zien. Een uitbreiding met ca 3,8 ha uitgeefbaar leidt tot een gunstiger resultaat daar de hiermee gepaard gaande extra kosten voor aankoop en bouwrijp maken in verhouding lager zijn dan de opbrengsten die worden verkregen uit de extra kavelverkoop.

De bestemmingsplanprocedure

Vooraleer het terrein bouwrijp kan worden gemaakt, dient eerst een procedure te worden gevolgd tot bestemmingswijziging van het perceel. Pas bij een onherroepelijk bestemmingsplan wordt de benodigde grond in eigendom overgedragen aan de gemeente.

Ook voor dit plan is er aandacht voor de Omgevingswet die - zoals het er zich naar laat uitzien - op 1 januari 2023 in werking treedt. Om onder de overgangsregeling te vallen, dienen bestemmingsplannen vóór die datum ter inzage te zijn gelegd. Eind maart is bij een aantal stedenbouwkundige bureaus offerte opgevraagd voor het opstellen van een ontwerp bestemmingsplan waarbij is aangegeven dat we het plan vóór 1 januari 2023 ter inzage willen hebben. Uit de ontvangen offertes blijkt dit tijdsplan haalbaar.

We streven ernaar om zo vlug mogelijk (uiterlijk 1 juli 2023 mits geen beroep wordt ingesteld) te kunnen beschikken over een onherroepelijk bestemmingsplan waarna we gelijk kunnen overgaan tot het bouwrijp maken van het terrein.

Actieve grondexploitatie:

Het terrein wordt door de gemeente ontwikkeld en uiteindelijk als kavels in de markt gezet. Het betreft dus een actieve grondexploitatie waarvoor door uw raad een exploitatieopzet met bijbehorende exploitatietekening dient te worden vastgesteld. In dit stadium is het te vroeg om een exploitatieopzet met tekening aan u voor te leggen ter vaststelling. Er moeten nog de nodige onderzoeken worden uitgevoerd. De resultaten van de nog uit te voeren onderzoeken zullen tot een beter beeld leiden van de te verwachten kosten voor het bouwrijp maken van het uitbreidingsterrein. Dit betreft met name de onderzoeken naar de bodemkwaliteit, archeologische resten en aanwezigheid van niet gesprongen explosieven. Vanuit praktisch oogpunt zal tegelijkertijd ook een sonderingsonderzoek worden uitgevoerd. Aangezien het perceel gelegen is in archeologisch waardevol gebied is rekening gehouden met de kosten van een veldonderzoek ter plaatse.

Vorbereidingskosten:

Voor het uitvoeren van voornoemde onderzoeken en het uitwerken van de landschappelijke inpassing is budget benodigd alsook voor het opstellen van een (voor)ontwerp bestemmingsplan. Naast voormelde kosten zijn kosten gemaakt en nog te maken in het kader van het onderhandelings-/aankooptraject.

Zoals aangegeven streven we naar start bouwrijp maken vanaf 1 juli 2023 (na onherroepelijk bestemmingsplan). De huidige marktsituatie noodzaakt tot het tijdig kunnen aanbesteden van deze werkzaamheden om vertraging in de uitvoering te voorkomen. Bovendien willen we zo vlug mogelijk kunnen beschikken over uitgeefbaar terrein. Indien we per 1 juli 2023 kunnen overgaan tot de eigendomsoverdracht van de grond en het bouwrijp maken van het terrein, dan verwachten we in januari 2024 over te kunnen gaan tot uitgifte van de kavels. Het is daarom wenselijk om ook reeds de kosten mee te nemen van de besteksvoorbereiding zijnde het opstellen van de bestekken en tekeningen, het uitvoeren van een klimaattoets en een bemalingsadvies.

Uitgangspunt is dat parallel wordt gewerkt aan de planologische procedure en aan het aanbestedingstraject. Dit betekent snelheid maar houdt ook een risico in. Indien het bestemmingsplan niet onherroepelijk wordt en de uitbreiding niet door kan gaan, betekent dit dat de kosten inzake de besteksvoorbereiding en aanbesteding voor niets zijn gemaakt.

In bijlage 3 vindt u een overzicht van de kostenraming. Deze bijlage is vertrouwelijk omdat meerdere werkzaamheden nog moeten worden gegund. Het overzicht laat zien dat een budget benodigd is van € 165.000,- (ex btw). Wij verzoeken u dit bedrag aan voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. Op een later moment dit jaar komen we terug bij u met een verzoek tot vaststelling van de exploitatieopzet en exploitatietekening.

Oostburg, 17 mei 2022

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

De burgemeester,

S.I. de Kievit-Minnaert

mr. M.M.D. Vermue

Bijlage(n):

1. Koopovereenkomst (VERTROUWELIJK)
 2. Vlekkenplan
 3. Opbouw kosten voorbereidingskrediet (VERTROUWELIJK)
-

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 17 mei 2022;

gelet op artikel 192 Gemeentewet;

BESLUIT:

1. Kennis te nemen van de koopovereenkomst;
2. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 165.000,- (ex btw).
3. De hiermee gepaarde gaande begrotingswijziging vast te stellen.

Sluis, 23 juni 2022

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,

mr. P.T.G. Claeijs

De voorzitter,

mr. M.M.D. Vermue