

Besluit

Ruimtelijke & Economische Ontwikkeling

Registratienummer : 2017/162071	Opgesteld door : R.J.A. Kervezee / H.C. Visser
Datum : 7 december 2017	
Onderwerp: Aangepaste ontwikkelovereenkomst PCT-terrein 2017	

TOELICHTING op het Besluitformulier – Voorstel met registratienummer 2017/162071

Besloten is

1. Bijgaande Aangepaste ontwikkelovereenkomst PCT-terrein 2017 te sluiten met Meersma PCT Rijnwoude B.V., waarmee de op 15 september 2010 met Meersma Projecten B.V. gesloten Ontwikkelovereenkomst PCT-terrein wordt beëindigd;
2. Wethouder Van Velzen te mandateren tot het ondertekenen van de onder 1. genoemde overeenkomst;
3. De budgettair neutrale financiële consequenties als gevolg van het sluiten van de Aangepaste ontwikkelovereenkomst PCT-terrein 2017 op te nemen in de (gewijzigde) grondexploitatie opzet PCT 2e fase en te verwerken in de administratie middels de actualisatie van het MPG 2018 die onderdeel uitmaakt van het programmaverslag /jaarrekening 2017;
4. De budgettair neutrale financiële consequenties voor de reserve BoVo als gevolg van de (gewijzigde) grondexploitatie opzet PCT 2e fase te verwerken in de administratie middels de actualisatie van de Nota BoVo 2018.

Publiekssamenvatting

Het Pot- en Containerteelt Terrein (PCT) in Hazerswoude-Dorp is naast het International Trade Center (ITC) te beschouwen als het bedrijventerrein van de Greenport Boskoop. Het PCT bestaat formeel gezien uit vier fasen, waarvan tot op heden alleen de eerste fase (grotendeels) is ontwikkeld. Op 15 september 2010 sloot het College van B&W van Rijnwoude een ontwikkelingsovereenkomst met Meersma Projecten B.V. waarmee de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling van het PCT-terrein geborgd werd en waarin gemeente en Meersma elkaars verantwoordelijkheden en (financiële) verplichtingen vastlegden. De afgelopen jaren is duidelijk geworden dat het PCT niet ontwikkeld wordt zoals oorspronkelijk bedacht en dat de geldende overeenkomst de verdere ontwikkeling van het terrein in de weg zit. Om deze reden zijn de in 2010 vastgelegde afspraken nader bezien en is met Meersma overeengekomen een aangepaste ontwikkelovereenkomst te sluiten en de in 2010 gesloten overeenkomst te beëindigen.

Kerngegevens

Inleiding

Op 15 september 2010 hebben de (toenmalige) Gemeente Rijnwoude en Meersma Projecten B.V. (vanaf nu; Meersma) een ontwikkelingsovereenkomst gesloten inzake de ontwikkeling van het PCT. De eerste fase van het PCT is grotendeels ontwikkeld, maar overige fasen zijn door verschillende omstandigheden nog niet tot ontwikkeling gebracht.

Op basis van de huidige situatie op het PCT, een beschouwing van wederzijdse verplichtingen zoals vastgelegd in de overeenkomst uit 2010 en een doorkijk naar de toekomstige ontwikkelingen op het PCT is geconstateerd dat er aanleiding bestaat om de huidige afspraken tussen gemeente en Meersma tegen het licht te houden, waar mogelijk bestaande afspraken af te wikkelen en daarmee een 'schoon' speelveld te creëren voor de verdere ontwikkeling van het PCT.

De verdere ontwikkeling van het PCT betreft Fase 2, een gebied van circa 400.000 m² dat ten westen ligt van PCT Fase 1. Fasen 3 en 4 van het PCT zijn momenteel niet meer in beeld voor een ontwikkeling naar een bedrijfsmatige functie, zijn ook niet in bezit van Meersma en worden derhalve buiten beschouwing van de nieuwe/aangepaste ontwikkelovereenkomst met Meersma gelaten.

Met Meersma is de afgelopen tijd onderhandeld vanuit een gezamenlijke doelstelling om oude afspraken af te ronden en een actueel en werkbaar afsprakenkader voor de ontwikkeling van Fase 2 van het PCT op te stellen. Hierin zijn partijen geslaagd, wat resulteert in bijgaande Aangepaste ontwikkelovereenkomst PCT-terrein 2017.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het afronden van nog openstaande afspraken met Meersma teneinde de fysieke afronding van Fase 1 van PCT vorm te kunnen geven en de ontwikkeling van Fase 2 van PCT tot daadwerkelijk bedrijventerrein op basis van een actueel afsprakenkader te faciliteren.

Kader

- ISV Greenport regio Boskoop
- Bestemmingsplan PCT-terrein

Argumenten

Hieronder worden de argumenten puntsgewijs toegelicht.

- ***Eerder gemaakte afspraken zijn gedeeltelijk niet meer actueel en zitten verdere ontwikkeling PCT in de weg***

De in 2010 tussen Meersma en gemeente gesloten overeenkomst voorziet in een zeer gedetailleerd afsprakenkader op basis waarvan destijds verwacht werd dat het PCT zich zou ontwikkelen. Vanuit een sterk aanbodgestuurde en verwachte ruimtelijke ontwikkeling zijn afspraken bekrachtigd, terwijl sindsdien gebleken is dat deze afspraken geen recht doen aan de werkelijkheid en economische en ruimtelijke ontwikkelingen die sindsdien hebben plaatsgevonden. Destijds bedachte/aan de orde zijnde voorzieningen als een innovatief en grootschalig gietwatersysteem voor het PCT en een nieuwe aansluiting van het PCT op de Hoogeveenseweg (rotonde Bentwoud), alsmede een ongelijkvloerse kruising in Hazerswoude zijn om verschillende redenen niet gerealiseerd.

Deze en andere overeengekomen verplichtingen maken dat het afsprakenkader dat formeel nog geldt tussen Meersma en gemeente niet meer actueel is en de verdere ontwikkeling van het PCT in de weg zit, niet in de laatste plaats omdat deze afspraken de grondprijs van PCT Fase 2 omhoog stuwten, waardoor de uitgifte van de grond bemoeilijkt wordt.

- ***Nieuwe afspraken bieden de basis voor verdere ontwikkeling PCT en versterking van de Greenport Boskoop***

Met het maken van nieuwe afspraken is beoogd de 'ballast' van de overeenkomst uit 2010 te schrappen en heldere, op de afwikkeling van Fase 1 en ontwikkeling van Fase 2 van het PCT gerichte, afspraken te maken. Hiertoe is met Meersma overeengekomen oude afspraken tav PCT Fase 1 op korte termijn af te ronden en de ontwikkeling van Fase 2 op basis van een eenduidig afsprakenkader op te pakken. Overeengekomen is onder andere dat:

- Meersma voor 30 juni 2018 voorziet in het gereed maken van de infrastructuur op PCT Fase 1
- Meersma voor 30 juni 2018 ten noorden van PCT Fase 2 voorziet in het realiseren van waterberging en een fietspad naar de Voorweg (voorbereiding gevorderd tot zogeheten DO-fase)
- Meersma aan de gemeente op basis van de uitgifte van grond in PCT Fase 2 een bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen van 349.522,- Euro betaalt
- Meersma aan de gemeente de (nog niet betaalde) plankosten vergoedt en toekomstige gemeentelijke plankosten afkoopt

Ten opzichte van de bijdragen die Meersma op basis van de 'oude' overeenkomst deed in het kader van bovenwijkse voorzieningen wordt voorgesteld wijzigingen aan te brengen. Onderstaand wordt weergegeven wat, in essentie, financieel gezien in dit kader de grootste verschillen zijn tussen de 'oude en nieuwe' overeenkomst:

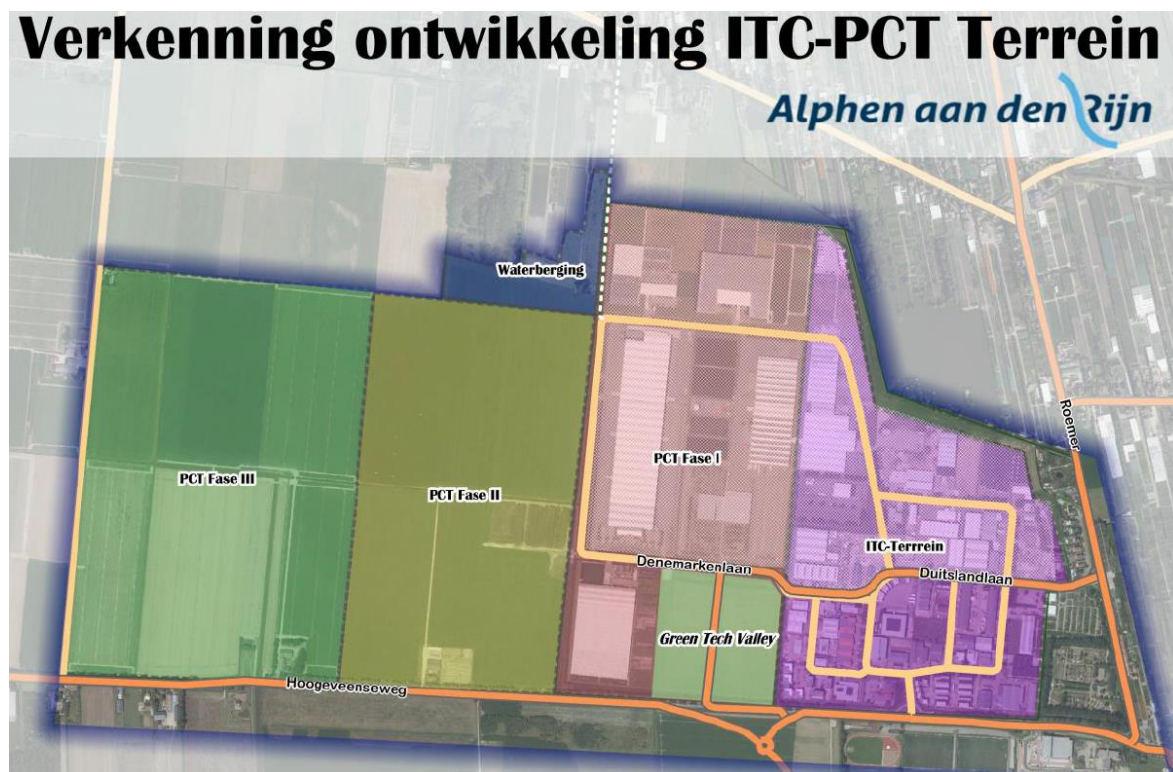
	2010	2017	Toelichting
Bijdrage Meersma aan bovenwijkse voorziening duurzame gietwatervoorziening	2.455.612	–	Duurzame gietwatervoorziening komt er niet, waardoor ook aanleiding tot voldoen van deze bijdrage komt te vervallen.
Bijdrage Meersma aan bovenwijkse voorziening ongelijkvloerse kruising Hazerswoude-Dorp	1.631.749	75% naar infra PCT, 25% reserve- ren infra Hazers- woude	In overeenkomst uit 2010 staat dat Meersma en gemeente kunnen bepalen dat andere besteding mogelijk is, indien geen ongelijkvloerse kruising gerealiseerd wordt. Nu duidelijk is dat deze er niet komt is overeengekomen dat 75% van de reeds aan de gemeente betaalde bijdrage wordt geïnvesteerd in infra/openbare ruimte op PCT en 25% vooralsnog gereserveerd blijft voor een toekomstige infrastructurele ingreep in Hazerswoude.
Bijdrage Meersma aan algemene bovenwijkse voorzieningen PCT fasen 2,3, 4	2.259.639	349.522	Bijdrage blijft staan, maar alleen voor Fase 2 (teruggerekend) aangezien fasen 3 en 4 uit beeld zijn. Bedrag is verminderd met een bijdrage van de gemeente aan een verbreding van wegen in PCT Fase 1.

- ***Nieuwe overeenkomst biedt basis voor doorontwikkeling ITC-PCT***

Zoals u per brief van 27 maart 2017 en tijdens een Informatiemarkt op 7 september 2017 aan de gemeenteraad hebt laten weten, is het voornemen te investeren in de infrastructuur van het ITC en PCT om daarmee de toekomstwaarde van de terreinen te vergroten. Mede op basis van de nieuwe overeenkomst met Meersma ontstaat perspectief op het financieel haalbaar maken van een aantal voorgenomen infrastructurele ingrepen in dit kader, zonder dat hier primair gemeentelijke middelen voor dienen te worden ingezet. Op basis van de nieuwe overeenkomst met Meersma is het mogelijk de gemeentelijke financiële lasten voor de voorgenomen ingrepen te beperken.

Onderstaand treft u de visiekaart aan die behoort bij uw raadsinformatiebrief van 27 maart 2017. Voorgenomen investeringen in de infrastructuur op ITC en PCT betreffen onder andere:

- Versterken van de oost-westelijke hoofdstructuur over ITC en PCT (Duitslandlaan – Denemarkenlaan)
- Maken van een ontsluiting door het nieuw te ontwikkelen gebied Green Tech Valley naar de Hoozeveenseweg (en uiteindelijk Verlengde Bentwoudlaan)
- Afbouwen en verbreden van de Denemarkenlaan, Zwedenlaan, Noorwegenlaan op PCT Fase 1
- Ingerepen ter verbetering van de verkeersveiligheid op het ITC



- ***Kanttekeningen***

Voorliggende aangepaste ontwikkelovereenkomst is gebaseerd op de huidige planologische (gebruiks- en bouw-) mogelijkheden die van toepassing zijn op het PCT-terrein. Mocht er in de toekomst aanleiding zijn over te gaan tot een gewijzigd (bijvoorbeeld verruimd) planologisch regime zal dat gepaard gaan met het sluiten van wederom een nieuwe overeenkomst. Vooralsnog is dit nog niet aan de orde en is er bewust voor gekozen om 'schoon schip' te maken, voordat tot het inhoudelijk voeren van gesprekken over een te herzien ruimtelijk kader wordt overgegaan.

De ooit voorgestelde fasen 3 en 4 van het PCT maken geen onderdeel uit van de afspraken met Meersma. Meersma heeft deze gronden niet in bezit en is ook niet voornemens deze gronden te verwerven. Er lijkt momenteel geen aanleiding te bestaan de gronden tot ontwikkeling te brengen. Op basis van het huidig bestemmingsplan is het ook niet mogelijk om op deze gronden een ontwikkeling te starten, aangezien er op de betreffende gronden een zogeheten nog uit te werken bestemming rust. Indien er zich wel een initiatiefnemer voor deze fasen aandient zal met hem een separate overeenkomst moeten worden gesloten.

Duurzaamheid

De nieuwe overeenkomst met Meersma creëert mogelijkheden om te investeren in de infrastructuur/openbare ruimte op het PCT. Deze investering draagt bij aan de ambitie tot het versterken van een duurzame ontwikkeling van de Greenport Boskoop.

Participatie

Meersma en de gemeente hebben in samenspraak de nieuwe overeenkomst opgesteld. Op basis van constructief overleg en een gezamenlijke ambitie om het terrein een impuls te geven zijn nieuwe afspraken gemaakt. Gezien het feit dat het opstellen van de aangepaste overeenkomst een verantwoordelijkheid van Meersma en gemeente is en het een onderhandeling betrof, was er geen aanleiding nadere participatie te laten plaatsvinden.

Financiële consequenties

Op basis van onderhavige overeenkomst komen Meersma en gemeente overeen dat de ontwikkeling van PCT Fase 2 voor rekening en risico van Meersma is. In het kader van de nog vorm te geven ontwikkeling van deze Fase 2 is Meersma een bedrag van € 349.522,- verschuldigd aan een bijdrage bovenwijkse voorzieningen. Betaling van voornoemde bijdrage, die jaarlijks vanaf 1 januari 2018 wordt geïndexeerd met 2,5%, geschiedt jaarlijks per 31 december naar rato van de door Meersma uitgegeven grond in Fase 2 van het PCT.

Grondexploitatie

De huidige grondexploitatie heeft, op basis van een rente van 1.07% en disconteringsvoet van 2%, een resultaat op netto contante waarde van € 0,-. Wanneer de gemaakte afspraken met Meersma in de grondexploitatie verwerkt worden levert dit een resultaat op van € 0,- op netto contante waarde, een ongewijzigd resultaat ten opzichte van de via het MPG 2017 vastgestelde grondexploitatieopzet. Hierbij zijn o.a. de volgende zaken meegenomen:

- Bijdragen Meersma (nog te ontvangen):
 - Bijdrage bovenwijkse vergoeding fase 2 € 349.522,-
 - Vergoeding plankosten € 400.000,-
- De reeds ontvangen bijdrage van Meersma voor bovenwijkse voorzieningen van € 1.631.749,- op de volgende wijze in te zetten:
 - 75% infrastructuur op het PCT (voorbereiding en uitvoering door gemeente)
 - 25% voor een in de toekomst door of namens de gemeente uit te voeren infrastructurele ingreep ter verbetering van de mobiliteit in Hazerswoude-Dorp.
- Een bijdrage van € 188.500,- aan Meersma te betalen na gereedkomen van de door Meersma aan te leggen waterpartij ten noorden van Fase 2 van het PCT en een fietspad vanaf het PCT naar de Voorweg. Deze bijdrage is eerder door Meersma aan de gemeente betaald en wordt nu onttrokken uit de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen.

De budgettair neutrale financiële consequenties met betrekking tot de aangepaste ontwikkelovereenkomst worden opgenomen in de gewijzigde grondexploitatie PCT 2^e fase. Deze consequenties zijn niet voorzien in de nu vastgestelde grondexploitatie. De financiële consequenties van dit voorstel worden betrokken bij de integrale afweging in het kader van de actualisatie van het MPG 2018, die onderdeel uitmaakt in het programmaverslag/jaarrekening 2017. Daarin worden alle grondexploitatie-gerelateerde besluiten van het afgelopen jaar verwerkt in samenhang met de op dat moment bekende risico's en overige ontwikkelingen. Het is de ambitie alle ontwikkelingen op te vangen binnen het totaal van tekorten en overschotten binnen de grondexploitatie(s).

(Nota) bovenwijkse voorzieningen – reserve

In de reserve Bovenwijkse voorzieningen is (conform de oude alsook de nieuwe overeenkomst) rekening gehouden met een incidentele onttrekking ad. € 1.631.749,- in 2018 m.b.t. de aanleg van een ongelijkvloerse kruising in Hazerswoude-Dorp. Nu duidelijk is dat deze er niet komt is overeengekomen dat 75% van de reeds aan de gemeente betaalde bijdrage wordt geïnvesteerd in infra op PCT en 25% gereserveerd blijft voor toekomstige infrastructurele ingreep in Hazerswoude. Deze nieuwe verdeling (van de oorspronkelijke onttrekking) heeft budgettair neutrale financiële consequenties en zal in de begroting worden verwerkt via de actualisatie van de Nota BoVo 2018.

Risico

Met Meersma is overeengekomen dat Meersma nog te betalen plankosten aan de gemeente betaalt op het moment dat Meersma grond op PCT Fase 2 uitgeeft. Per uitgegeven vierkante meter grond draagt Meersma € 4,- af tot alle plankosten ter grootte van € 400.000,- zijn voldaan. Dit brengt het risico met zich mee dat, mocht uitgifte op PCT Fase 2 de komende tijd tegenvallen, de betaling aan de gemeente uitblijft. Om dit risico te ondervangen is in de overeenkomst opgenomen dat, indien Meersma op 31 december 2019 nog niet het volledige bedrag van € 400.000,- heeft voldaan, het resterend bedrag per 1 januari 2020 door de gemeente aan Meersma in rekening wordt gebracht, tenzij partijen voor dat moment tot een andere afspraak komen.

Locatiegegevens

De aangepaste Ontwikkelovereenkomst PCT-terrein 2017 heeft primair betrekking op Fase 2 van het PCT. Dit (bedrijven)terrein is gelegen in Greenport Boskoop tussen de kernen Boskoop en Hazerswoude-Dorp.

Realisatie

De Aangepaste ontwikkelovereenkomst PCT-terrein 2017 biedt een nieuwe basis voor de ontwikkeling van Fase 2 van het PCT en zal na uw collegebesluit definitief worden gesloten. Conform beslispunt 3 zal wethouder Van Velzen de overeenkomst ondertekenen.

Op basis van de gesloten overeenkomst zal Meersma voor 30 juni 2018 voorzien in de realisatie van een waterpartij en een fietspad vanuit het PCT naar de Voorweg en de verbreding en afbouw van wegen in PCT Fase 1.

De nieuwe afspraken met Meersma bieden een basis voor doorontwikkeling van het ITC en PCT. Aan uw college (en de gemeenteraad) zal hierover begin 2018 een advies/voorstel worden voorgelegd.