

Statenvoorstel 34/09 A

Voorgestelde behandeling:

PS-vergadering : 10 juli 2009

Statencommissie : Commissie EMG, 26 juni 2009

Onderwerp

Bestuursovereenkomst Gebiedsontwikkeling Moerdijk

's-Hertogenbosch

Aan Provinciale Staten van Noord-Brabant,

Datum

2 juni 2009

DIS-nummer

1547401

Directie

Economie & Mobiliteit

Bijlage(n)

5

Samenvatting

Op 2 februari hebben uw Staten besloten dat de ruimtevraag voor de doelgroepen waarvoor in eerste instantie Moerdijkse Hoek was bedoeld kan worden geaccommodeerd door de benutting van de Shell-grondreserve, de intensivering van de overige gronden op het bestaand industrieterrein Moerdijk en de aanleg van een grootschalig logistiek park van 150 hectare netto. Uw Staten hebben op 2 februari 2007 Gedeputeerde Staten opdracht gegeven een streekplanherziening voor te bereiden om de ontwikkeling van een hoogwaardig vernieuwend duurzaam logistiek park van netto 150 hectare in de oksel A16/A17 planologisch mogelijk te maken. In combinatie met de beschikbaarheid van de Shell-grondreserve is hiermee voldoende ruimte voor de beoogde doelgroep beschikbaar.

De aanleg van het Logistiek park Moerdijk maakt deel uit van een door de gemeente Moerdijk opgestelde ruimtelijke gebiedsvisie. In 2007 is vastgesteld dat de ontwikkeling van een logistiek park in combinatie met een integrale gebiedsontwikkeling een ruimtelijke kwaliteitsimpuls kon leveren voor de gemeente Moerdijk, maar dat de gemeente Moerdijk niet bereid was mee te werken aan een logistiek park zonder de flankerende maatregelen die onderdeel waren van de gebiedsontwikkeling ter verbetering van de leefomgeving. De integrale gebiedsontwikkeling kon destijds niet kostendekkend worden uitgevoerd. Uw Staten hebben er in 2007 kennis van genomen dat financieel gezien de integrale gebiedsontwikkeling Moerdijk-Oost nog een exploitatietekort kent welk nog niet gedekt was. Uw Staten hebben op 2 februari 2007 Gedeputeerde Staten verzocht met een voorstel te komen waarbij de financierbaarheid van het hoogwaardig vernieuwend duurzaam logistiek park blijkt, in samenhang met de integrale gebiedsontwikkeling zoals nader wordt uitgewerkt door de gemeente Moerdijk en onder de voorwaarde dat naast de provincie ook andere partijen bereid zouden zijn gelijkwaardige

Datum

2 juni 2009

DIS-nummer

1547401

verantwoordelijkheid te nemen voor de exploitatie van het totaal. Op 8 oktober 2007 hebben de provincie Noord-Brabant, de gemeente Moerdijk het Rijk (EZ en VROM) de Intentieovereenkomst gebiedsontwikkeling Moerdijk ondertekend. Op basis van de in deze intentieovereenkomst gemaakte afspraken is hierna gewerkt aan een nadere marktverkenning naar de haalbaarheid van het Logistiek park Moerdijk en het onderzoek naar de financiële businesscase voor de totale gebiedsontwikkeling Moerdijk.

Gebleken is nu dat er mede op basis van de bijdragen van de publieke partijen sprake is van een sluitende businesscase voor de integrale gebiedsontwikkeling, inclusief de aanleg van het logistiek park en de flankerende maatregelen ter verbetering van de leefkwaliteit in de gemeente Moerdijk, waaronder met name de uitplaatsing van het bedrijf Caldic te Zevenbergen.

Daarnaast hebben uw Staten in 2008 de Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling vastgesteld. Hierin is opgenomen deel C, de Ontwikkelingsprojecten West-Brabant, het Logistiek Park Moerdijk.

Wij zijn van mening dat is voldaan aan het besluit en de opdracht die uw Staten in 2007 aan ons hebben gegeven: zowel met betrekking tot de planologische voorbereidingen als de financierbaarheid van het logistiek park in samenhang met de integrale gebiedsontwikkeling binnen de voorwaarden dat naast de provincie ook andere partijen bereid zijn een gelijkwaardige verantwoordelijkheid te nemen voor de exploitatie van het totaal.

Gezien al het vorenstaande leggen wij nu zowel de bestuursovereenkomst als de overeenkomst Caldic op grond van artikel 167, lid 4, van de provinciewet aan uw Staten voor, zodat u in de gelegenheid bent over ons voornemen tot het aangaan van deze overeenkomsten uw standpunten kenbaar te maken.

Met de bestuursovereenkomst is de aanleg en ontwikkeling van het Logistiek park Moerdijk nog geen feit. De komende 2 jaar moeten nog de verdere planologische procedure worden doorlopen. De provincie is verantwoordelijk voor het maken van een provinciaal inpassingsplan en bijbehorende Milieu Effect Rapportage. Ook zal in overleg met de gemeente Moerdijk worden gewerkt aan de oprichting van een ontwikkelentiteit die, rekening houdende met het waarborgen van de publieke belangen, de verdere operationele planvoorbereiding, ontwikkeling en realisatie van het logistiek park risicodragend op zich neemt. Deze ontwikkelentiteit neemt op grond van de overeenkomst met de gemeente en het rijk de grondexploitatie over en is daarmee ook verantwoordelijk voor de afdrachten.

1. Inleiding

Op 2 februari 2007 hebben uw Staten besloten dat de ruimtevraag voor de doelgroepen waarvoor in eerste instantie Moerdijkse Hoek was bedoeld (zware multimodale industriële bedrijvigheid, multimodale logistieke bedrijven,

Datum

2 juni 2009

DIS-nummer

1547401

weggebonden logistiek) kan worden geacommodeerd door de benutting van de Shell-grondreserve, de intensivering van de overige gronden op het bestaand industrieterrein Moerdijk en de aanleg van een grootschalig logistiek park van 150 hectare netto.

De oorspronkelijke opdracht van Provinciale Staten aan Gedeputeerde Staten van 23 maart 2001 om te komen tot een streekplanherziening voor een bovenregionaal bedrijventerrein van 600 hectare bruto en zoals vastgelegd in het streekplan van 2002 was daardoor komen te vervallen.

Uw Staten hebben op 2 februari 2007 Gedeputeerde Staten opdracht gegeven een streekplanherziening voor te bereiden om de ontwikkeling van een hoogwaardig vernieuwend duurzaam logistiek park van netto 150 hectare in de oksel A16/A17 planologisch mogelijk te maken. In combinatie met de beschikbaarheid van de Shell-grondreserve is hiermee voldoende ruimte voor de beoogde doelgroep beschikbaar.

Dubbele doelstelling: economie en leefbaarheid

De aanleg van het Logistiek park Moerdijk maakt deel uit van een door de gemeente Moerdijk opgestelde ruimtelijke gebiedsvisie, bestaande uit een aantal ontwikkelingsenveloppen, dat wil zeggen relatief autonoom te ontwikkelen deelgebieden binnen de totale gebiedsvisie. In 2007 is vastgesteld dat de ontwikkeling van een logistiek park in combinatie met een integrale gebiedsontwikkeling een ruimtelijke kwaliteitsimpuls kon leveren voor de gemeente Moerdijk, maar dat de gemeente Moerdijk niet bereid was mee te werken aan een logistiek park zonder de flankerende maatregelen die onderdeel waren van de gebiedsontwikkeling ter verbetering van de leefomgeving.

De integrale gebiedsontwikkeling kon destijds niet kostendekkend worden uitgevoerd. Uw Staten hebben er in 2007 kennis van genomen dat financieel gezien de integrale gebiedsontwikkeling Moerdijk-Oost nog een exploitatietekort kent welk nog niet gedekt was. Uw Staten hebben op 2 februari 2007 Gedeputeerde Staten verzocht met een voorstel te komen waarbij de financierbaarheid van het hoogwaardig vernieuwend duurzaam logistiek park blijkt, in samenhang met de integrale gebiedsontwikkeling zoals nader wordt uitgewerkt door de gemeente Moerdijk en onder de voorwaarde dat naast de provincie ook andere partijen bereid zouden zijn gelijkwaardige verantwoordelijkheid te nemen voor de exploitatie van het totaal.

Zodra er in gezamenlijkheid met andere partijen zou zijn gekomen tot een voorstel waardoor de financiële haalbaarheid van de gehele gebiedsontwikkeling wordt gerealiseerd zouden wij aan uw Staten een definitief voorstel voorleggen.

Vanaf dat moment is in overleg met de gemeente Moerdijk en het Rijk intensief gewerkt aan een overeenkomst met de genoemde partijen. Op 8 oktober 2007 hebben de provincie Noord-Brabant, de gemeente Moerdijk en het Rijk (EZ en

VROM) de Intentieovereenkomst gebiedsontwikkeling Moerdijk ondertekend (zie bijlage 1).

Datum

2 juni 2009

DIS-nummer

1547401

2. Intentieovereenkomst gebiedsontwikkeling Moerdijk 2007

De ontwikkeling van het Logistiek Park maakt het mogelijk een inhaalslag te maken met betrekking tot leefbaarheid, milieu en ruimtelijke kwaliteit in de gemeente. Deze zaken zijn in de loop der jaren onder druk komen te staan door grootschalige ingrepen in de infrastructuur en de ontwikkeling van het bestaande industrieterrein. Het vinden van een duurzame oplossing staat nu centraal, zowel bij de planvoorbereiding van het logistiek park als straks in de volgende fase van aanleg en gronduitgifte. Gemeente, provincie en rijk willen op deze manier de economische structuur verbeteren maar ook de leefbaarheid in de gemeente Moerdijk vergroten. De genoemde partijen hebben in de intentieovereenkomst van 2007 daarom ook een dubbele doelstelling opgenomen:

- het creëren van ruimte voor economie (regionaal en bovenregionaal) door optimaal gebruik te maken van het bestaande bedrijventerrein en een nieuw logistiek terrein te ontwikkelen;
- het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving met name de leefbaarheid, het milieu en de ruimtelijke kwaliteit.

De intentieovereenkomst heeft betrekking op een programma met de volgende 5 onderdelen:

- I. Ontwikkeling Logistiek park Moerdijk;
- II. Herontwikkeling van de Noordrand Zevenbergen;
- III. Herontwikkeling van de overige locaties in de gemeente Moerdijk;
- IV. Reservering van insteekhaven Oost inclusief omlegging van de Roode Vaart;
- V. Intensivering en herstructurering van het bestaand industrieterrein Moerdijk (inclusief Shell).

In de intentieovereenkomst is bepaald dat deze overeenkomst eindigt op 31 december 2008 of, indien dat eerder is, zodra partijen de financiële haalbaarheid van onderdeel I en II door partijen is vastgesteld en hierover een bestuursovereenkomst alsmede een exploitatie overeenkomst is gesloten.

Overigens is door de partijen in 2008 afgesproken deze termijn te verlengen tot 1 juli 2009 in verband met het niet tijdig beschikbaar zijn van alle gegevens voor de businesscase. Indien er voor de onderdelen I en II niet tot een sluitende businesscase kan worden gekomen, treedt de vastgelegde ontbindende voorwaarde in werking en wordt er geen bestuursovereenkomst gesloten over de gebiedsontwikkeling Moerdijk en het Logistiek park Moerdijk.

Ad I: Ontwikkeling Logistiek Park.

Ten aanzien van de ontwikkeling van het logistiek park is overeengekomen dat partijen een plan voorbereiden voor de realisatie van het logistiek park van 150

hectare netto in de oksel van de A16/A17. De provincie bereidt voor dit logistiek park een structuurvisie voor en verricht daartoe alle benodigde onderzoeken zoals een locatie-MER.

Een belangrijk onderdeel van de intentieovereenkomst vormen de artikelen 2 en 3 waarin de met elkaar afgesproken afdrachten en bijdragen zijn vastgelegd:

- ter versterking van de leefbaarheid, milieu en kwaliteit van de omgeving brengen partijen in geval van realisatie van het logistiek park van netto 150 hectare op de exploitatieovereenkomst de volgende bedragen in mindering;
 - maximaal € 10 miljoen (prijsspeil 1 januari 2007) voor een kwaliteitsimpuls in en rond de kern Moerdijk als onderdeel van de landschappelijke inpassing van het logistiek park;
 - een bedrag van € 24,5 miljoen (prijsspeil 1 januari 2007) voor een specifiek door de gemeente op te richten fonds ten behoeve van flankerend beleid ter verbetering van de leefbaarheid, milieu en ruimtelijke kwaliteit in de gemeente zoals vastgelegd in onderdeel II (Noordrand Zevenbergen).

Dit geeft de gemeente de mogelijkheid om maatregelen te treffen die de negatieve effecten met betrekking tot de leefbaarheid kunnen mitigeren welke het gevolg zijn van de ontwikkeling van het logistiek park.

- met betrekking tot de exploitatie van het logistiek park dragen provincie en rijk ieder maximaal € 12 miljoen (prijsspeil 1 januari 2007) bij om de exploitatie sluitend te krijgen. Tevens is het rijk bereid de gronden die in het plangebied in bezit zijn van de rijksoverheid in te zetten tegen agrarische waarde als bijdrage aan een sluitende exploitatie.

Ad II: Ten aanzien van de herontwikkeling Noordrand Zevenbergen.

De gemeente Moerdijk voert de regie met betrekking tot de herontwikkeling van de noordrand Zevenbergen waaronder de beoogde volledige bedrijfssaneringen conform de gemeentelijke gebiedsvisie. De gemeente zet voor de ontwikkelingen van dit gebied en de sanering van de bedrijven het in onderdeel I genoemde fonds in.

Bovendien is overeengekomen dat de provincie het tracé van de noordelijke randweg realiseert en dat hierover nadere afspraken worden gemaakt in de bestuursovereenkomst.

Daar waar wordt gesproken over bedrijfssanering in de noordrand Zevenbergen gaat het concreet over Caldic Chemie BV en Betonmortelcentrale Wolst bv.

Indien voor de onderdelen I en II géén sluitende businesscase kan worden gemaakt treedt de ontbindende voorwaarde in werking.

Ad III: Ten aanzien van de herontwikkeling overige locaties Moerdijk.

De gemeente Moerdijk is verantwoordelijk voor de ontwikkeling van het stationsgebied Lage Zwaluwe en de herontwikkeling van locaties in

Datum

2 juni 2009

DIS-nummer

1547401

Zevenbergschen Hoek, Klundert en Zevenbergen aan de Mark. Het betreft hier locaties waar milieuhinderlijke bedrijven zijn gevestigd en die moeten worden verplaatst. De herontwikkeling van deze locaties worden betaald uit de exploitatieopbrengst van het gebied Lage Zwaluwe en de inkomsten van de 825 woningen die de gemeente mag bouwen bovenop het huidige richtgetal. Deze komen dus niet ten laste van de businesscase voor het Logistiek park Moerdijk.

Ad IV: reservering Insteekhaven-Oost inclusief omlegging Roode Vaart. De ontwikkeling van de insteekhaven-Oost (ook wel het Roode Vaart gebied genoemd) is aangemerkt als strategische reserve voor de uitbreiding van het bestaande industrieterrein. Bij deze toekomstige ontwikkeling is de omlegging van de Roode Vaart als voorwaarde gesteld.

Ad V: ten aanzien van de intensivering en herstructurering van het bestaande industrieterrein Moerdijk (inclusief Shell).

Onder erkenning van de verantwoordelijkheid van het havenschap Moerdijk voor intensivering en herstructurering van het bestaande bedrijventerrein spannen partijen zich maximaal in om circa 250 hectare bedrijventerrein, inclusief Shell, beschikbaar te laten komen voor de bovenregionale marktvraag.

Op basis van de bovengemaakte afspraken is vanaf oktober 2007 gewerkt aan een nadere marktverkenning naar de haalbaarheid van het Logistiek park Moerdijk en het onderzoek naar de financiële businesscase voor de totale gebiedsontwikkeling Moerdijk, met betrekking tot de bovengenoemde onderdelen I en II: het logistiek park Moerdijk en de herontwikkeling noordrand Zevenbergen.

3. Businesscase en gebiedsontwikkeling Moerdijk

De businesscase voor de gebiedsontwikkeling bestaat uit 3 onderdelen:

- a) de grondexploitatie van het Logistiek park
- b) de beschikbare bijdragen van de publieke partijen
- c) de te betalen afdrachten op basis van de intentieovereenkomst

Ad a) grondexploitatie Logistiek park Moerdijk.

Het resultaat van de grondexploitatie van het Logistiek park Moerdijk bedraagt € 26,8 miljoen voordelig (netto contant 1 juli 2009). Hierin zijn verwerkt alle verwervingskosten, sloop, bouwrijpmaken, plankosten en grondopbrengsten.

Ad b) publieke bijdragen aan gebiedsontwikkeling Moerdijk

Per 1 juli 2009 zijn de volgende bijdragen van publieke partijen aan de orde:

- provincie € 12,6 miljoen (de geïndexeerde bijdrage van de intentieovereenkomst van 2007);
- rijk € 12,2 miljoen (geïndexeerde bijdrage van de intentieovereenkomst minus de te verrekenen voorbereidingskosten van het GOB);

Datum

2 juni 2009

DIS-nummer

1547401

- rijk € 12 miljoen op grond van de motie van Geel/van Heugten. Deze motie stelt een bedrag van € 12 miljoen beschikbaar voor de gebiedsontwikkeling noordrand Zevenbergen;
 - gemeentelijke bijdrage van € 6 miljoen voor de grondwaarde van Caldic;
- Dit brengt het totaal aan publieke bijdragen voor de gebiedsontwikkeling op € 42,8 miljoen.

Ad c) opdrachten aan ruimtelijke ontwikkelingen

De afgesproken opdrachten (netto contant juli 2009) voor ruimtelijke ontwikkelingen hebben betrekking op de Noordrand Zevenbergen (verplaatsing Caldic en Wolst) en kern Moerdijk/Waterfront.

- € 51 miljoen voor de uitplaatsing van Caldic (zie ook verder paragraaf 4);
- € 2,8 miljoen voor de bodemsanering van het terrein Caldic;
- € 2,7 miljoen voor de verwerving en uitplaatsing van Wolst b.v.;
- € 10,1 miljoen als bijdrage voor het waterfront Moerdijk.

Het totaal beschikbare bedrag in de businesscase bedraagt derhalve € 69,6 miljoen. Het totaalbedrag aan opdrachten en verplichtingen is hiermee netto contant juli 2009 € 66,6 miljoen. Mede dankzij de bijdragen van gemeente, provincie en rijk is er nu sprake van een sluitende businesscase voor de integrale gebiedsontwikkeling.

4. Overeenkomst verplaatsing Caldic

Bij het komen tot een sluitende businesscase is de uitplaatsing/verwerving van het bedrijf Caldic Chemie van doorslaggevend belang geweest. De gemeente heeft zich hier ook altijd hard opgesteld: als het niet mogelijk zou blijken om het bedrijf Caldic te verplaatsen wilde de gemeente niet verder meewerken aan het logistiek park. Bestuurlijk zou er binnen de gemeente op dat moment geen draagvlak meer bestaan, een totaalpakket binnen de gebiedsontwikkeling zonder de verplaatsing van Caldic zou voor de gemeente onbespreekbaar zijn.

In goed overleg met Caldic is een onderzoek ingesteld naar de herbouwkosten van het bedrijf. Daarna is door Caldic aangegeven dat er wellicht geen sprake (meer) zal zijn van herbouw van een nieuwe fabriek maar wellicht van het doen van investeringen en overhevelen van productie in andere vestigingen van de holding Caldic. Ook die investeringen en kosten zijn in beeld gebracht. Het bedrijf Caldic heeft zich vanaf het begin van de gesprekken positief opgesteld.

Probleem bij de onderhandelingen was de aanwezige bodemverontreiniging. Het was alle partijen bekend dat er sprake is van een forse bodemverontreiniging. Op basis van een gezamenlijk nader onderzoek zijn de kosten van de sanering van de grond geraamd tussen € 3 (eenvoudigste variant) en € 8,5 miljoen (meest ingrijpende variant).

Datum

2 juni 2009

DIS-nummer

1547401

Uiteindelijk is met Caldic tot overeenstemming gekomen voor de aankoop van het bedrijf voor een bedrag van € 51 miljoen euro, te betalen per september 2009. Uiterlijk tot 2016 krijgt het bedrijf de tijd om de opstallen en leidingen te verwijderen en het bedrijf te ontmantelen. Bij het uiteindelijke onderhandelingsresultaat en daarna ook in de businesscase is voor het opruimen van de verontreiniging rekening gehouden met de toekomstige kosten voor het saneren van de grond op basis van de eenvoudigste variant.

Het bedrag van € 51 miljoen (zie paragraaf 3) is ingevoerd in de totale businesscase en deze is op basis hiervan sluitend. Het enige probleem is nog de feitelijke betaling van € 51 miljoen per september 2009. Immers feitelijk is op dat moment pas € 42,8 miljoen gedekt (waarvan € 12,6 op de provinciale begroting is gereserveerd op grond van het bestuursakkoord) en er dus nog een bedrag van € 8,2 miljoen moet worden voorgefinancierd.

Met de gemeente Moerdijk (die al € 6 miljoen voor de grond in de businesscase heeft ingebracht) is de afspraak gemaakt dat de provincie deze € 8,2 miljoen voorfinanciert. Deze voorfinanciering wordt later verdisconteerd in de grondexploitatie van het logistiek park en vervolgens door de nog op te richten ontwikkelentiteit als eerste met de provincie verrekend, voordat de andere afdrachten richting gemeente Moerdijk worden gedaan. De provincie houdt de grond tot dit moment in eigendom en deze zal later bij de verrekening worden teruggeleverd aan de gemeente.

Bij het niet (kunnen) ontwikkelen van het logistiek park bijvoorbeeld door het uiteindelijk niet verkrijgen van een definitieve planologische titel, zal de gemeente alsnog de helft van de voorfinancieringskosten aan de provincie vergoeden (€ 4,1 miljoen) zodat zij feitelijk ook de helft van het risico dragen. Dit is ook vastgelegd in de bestuursovereenkomst.

5. De Bestuursovereenkomst gebiedsontwikkeling Moerdijk.

Op basis van de afspraken uit de intentieovereenkomst van 2007 en de opgestelde businesscase zijn wij met de gemeente Moerdijk en het rijk uiteindelijk tot overeenstemming gekomen. Dit heeft geleid tot de Bestuursovereenkomst Realisatie Gebiedsontwikkeling Moerdijk. Deze treft u aan in bijlage 4. Hierin zijn de bestuurlijke en financiële afspraken vastgelegd. Met betrekking tot de financiële afspraken wordt nader verwezen naar paragraaf 6.

In de overeenkomst wordt ook verwezen naar de intentieovereenkomst die in 2008 is gesloten over de aanleg van de Noordelijke Randweg Zevenbergen (zie bijlage 3).

6.Financiering en risico's

Bij de grondexploitatie van het Logistiek park Moerdijk dient rekening gehouden te worden met risico's. Dat betekent dat er een worst-case scenario bestaat van circa € 12 miljoen nadelig en een best-case scenario van circa € 18

Datum

2 juni 2009

DIS-nummer

1547401

miljoen voordelig ten opzichte van de expected-case van € 26,8 miljoen voordelig. Indien het uitgiftetempo van gronden en de looptijd van het plan als gevolg van marktomstandigheden door moet lopen tot 2030 ontstaan een extra risico van circa € 8 miljoen.

Wij hebben nog nader onderzoek laten uitvoeren naar de conjuncturele en structurele effecten van de huidige economische ontwikkelingen die betrekking hebben op de economische ruimtebehoefte voorlogistiek en/of industrie in West-Brabant en de doorvertaling daarvan naar de concrete onderbouwing voor het logistiek park Moerdijk. Op basis van dit onderzoek hebben wij geconcludeerd dat er marktruimte is voor een logistiek park van netto 150 hectare bij Moerdijk. Deze conclusie ging uit van een gemiddelde economische groeiverwachting over de periode tot 2025. Vanuit de verkenning naar de effecten van de huidige financiële crisis en economische recessie komt geen duidelijk signaal dat die conclusie naar huidig inzicht anders uit zou moeten vallen.

Voor de langere termijn - de looptijd van de uitgifte van het terrein - wordt gemiddeld genomen niet uitgegaan van een lagere groei van logistieke activiteiten in West-Brabant.

Overall conclusie met betrekking tot de onderbouwing van marktvraag voor Logistiek Park Moerdijk is dan ook dat deze vanuit het perspectief van de huidige economische situatie niet anders wordt voorzien. Het huidige inzicht in de structurele effecten van de crisis geeft hier geen aanleiding toe. De uitgifte van gronden wordt pas over enkele jaren voorzien, wanneer juist een inhaalslag vanuit latente vraag aan de orde zou kunnen zijn. Een goede monitoring van de vraagontwikkeling en de gerealiseerde logistieke nieuwvestigingen in West-Brabant lijkt daarom voorlopig het meest verstandige antwoord op eventuele onzekerheid die ontstaat door de recente economische ontwikkelingen.

Financiering en dekking

Op basis van de grondexploitatie van het logistieke park en de publieke bijdragen is de businesscase sluitend.

Naast de genoemde risico's die gepaard gaan met de ontwikkeling van een bedrijventerrein, zijn er met name risico's ten aanzien van de dekking en voorfinanciering van Caldic en het verder ter hand nemen van de businesscase (verwervingskosten en planontwikkelingskosten). Deze bedragen (zie paragraaf 4) per september resp. € 8,2 miljoen extra en € 12 miljoen voor de jaarschijven 2009 en 2010.

De dekking van deze kosten komen ten laste van het krediet van de provinciale grondbank/ontwikkelbedrijf i.o.

Het risico bedraagt tot de vaststelling van het provinciaal inpassingsplan maximaal € 12,6 miljoen (de afgesproken provinciale bijdrage) + € 4,1 miljoen

Datum

2 juni 2009

DIS-nummer

1547401

voorfinanciering Caldic + € 12 miljoen voor het verder ter hand nemen van de businesscase/grondexploitatie voor de jaarschijven 2009 en 2010, verminderd met de marktwaarde van de verworven eigendommen. De provinciale bijdrage van € 12,6 miljoen staat overigens los van de grondexploitatie. De € 4,1 miljoen en de € 12 miljoen voor het verder ter hand nemen van de businesscase voor verwerving en planontwikkeling zijn wel opgenomen in de grondexploitatie en vormen het feitelijke risico, de provinciale bijdrage van € 12,6 miljoen is een exploitatie-uitgave die niet wordt terugverdiend in de businesscase.

Begrotingswijziging:

De betaling van € 51 miljoen aan Caldic leidt tot de volgende begrotingswijziging

- a) lasten:
Lasten verhogen met € 42,8 miljoen.
- b) dekking:
 - € 12,6 miljoen, t.l.v. de stelpost Bestuursakkoord voor het provinciale aandeel;
 - € 12 miljoen als inkomsten rijk voor de gebiedsontwikkeling Noordrand Zevenbergen;
 - € 6 miljoen als inkomsten gemeente voor de vergoeding voor de grondwaarde;
 - € 12,2 miljoen als inkomsten rijk voor het logistiek park Moerdijk;
- c) voorfinanciering:
Voor een bedrag van € 8,2 miljoen vindt voorfinanciering plaats vanuit het krediet provinciale grondbank/ontwikkelbedrijf i.o.
- d) toekomstige uitgaven:
De voorbereidingen voor het Logistiek park Moerdijk zullen worden voortgezet. De voorbereidings en planvormingskosten voor de jaarschijven 2009 en 2010 worden voorlopig gedekt uit het krediet provinciale grondbank/ontwikkelbedrijf i.o. en bedragen naar schatting € 12 miljoen.

Datum

2 juni 2009

DIS-nummer

1547401

7. Interimstructuurvisie en provinciaal inpassingsplan

Op 27 juni 2008 hebben Provinciale Staten de Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling vastgesteld. Onderdeel van de Interimstructuurvisie is deel C: Ontwikkelingsprojecten West-Brabant, waaronder het Logistiek park Moerdijk. In de Interimstructuurvisie wordt verwezen naar uw besluit van 2 februari 2007.

Mede op basis van de uitgevoerde plan-MER voor het Logistiek park Moerdijk hebben uw Staten in juli 2008 de locatie Moerdijk-Oost (ofwel de oksel van A16/A17) als majeure ontwikkelingsopgave op de kaart behorende bij de Interimstructuurvisie Noord-Brabant aangewezen. Daarmee is materieel voldaan aan de opdracht van uw Staten in 2007 tot voorbereiding van een streekplanherziening ten behoeve van een hoogwaardig vernieuwend duurzaam logistiek park van 150 ha netto in de oksel van A16/A17.

De locatie voor het park moet nog worden geregeld in een provinciaal inpassingsplan. De voorbereidingen hiervoor zijn inmiddels in gang gezet. Op dit moment is al begonnen met de Startnotitie Milieu Effect Rapportage (MER) (voor de in dit geval nog noodzakelijke besluit-MER) die is gekoppeld aan het inpassingsplan. Vaststelling van het provinciaal inpassingsplan is voorzien eind 2010. Inmiddels is voor dit inpassingsplan door de gemeente, rijk en provincie een publiek programma van eisen vastgesteld (zie hiervoor bijlage 5).

8. De Shell-grondreserve

Een belangrijke overweging om in 2007 GS opdracht te verlenen en streekplanherziening voor te bereiden voor het logistiek park en daarmee de oorspronkelijke opdracht van 600 ha voor bedrijventerrein Moerdijkse Hoek te laten vervallen, was het beschikbaar komen van de Shell-grondreserve op Moerdijk voor bedrijven met specifieke vestigingscondities.

In december 2008 heeft het Havenschap Moerdijk de gronden van Shell verworven. Het betreft hier de aankoop van 132 ha bruto. Dat betekent dat de gronden nu ook feitelijk beschikbaar zijn voor bedrijven met specifieke vestigingscondities. Dat kan zijn voor bedrijven die gelegen moeten zijn aan de kade, mogelijke synergie met Shell kunnen bereiken, of bedrijven in de hoogste milieucategorieën. Daar is het terrein ook specifiek voor bedoeld. Via het Havenschap Moerdijk behoudt de provincie sturing op de uitgifte van het terrein.

Met deze aankoop wordt voldaan aan de afspraken met betrekking tot onderdeel V van de intentieovereenkomst.

9. Onze visie

Wij zijn van mening dat is voldaan aan het besluit en de opdracht die uw Staten in 2007 aan ons hebben gegeven: zowel met betrekking tot de planologische voorbereidingen als de financierbaarheid van het logistiek park in samenhang met de integrale gebiedsontwikkeling binnen de voorwaarden dat naast de

Datum

2 juni 2009

DIS-nummer

1547401

provincie ook andere partijen bereid zijn een gelijkwaardige verantwoordelijkheid te nemen voor de exploitatie van het totaal.

Natuurlijk zitten er risico's aan de exploitatie van het Logistiek park . Wij denken dat dit risico beheersbaar is en dat de businesscase betrouwbaar is. Het is daarnaast altijd zo, dat bij de ontwikkeling van een bedrijventerrein risico's aanwezig zijn en dat uitgaven aan de voorkant moeten worden gedaan en pas later inkomsten worden gegenereerd. Het feit dat de businesscase zwaar belast is met de verplaatsing van Caldic is een gevolg van de eerdere intentieovereenkomst en daarmee voor ons een gegeven. De verplaatsing van Caldic betekent overigens ook een grote winst voor de ruimtelijke ontwikkelingskansen voor de gemeente Moerdijk en de leefbaarheid voor de kern Zevenbergen. Het doel om te komen tot een logistiek park om ruimte te creëren voor economische bedrijvigheid in West-Brabant wordt mogelijk gemaakt en kan een belangrijke impuls betekenen voor de bedrijvigheid en werkgelegenheid in West-Brabant. Dat deze ontwikkeling in overleg en harmonie met de gemeente Moerdijk tot stand is gekomen is belangrijk en is ook het doel geweest van de intentieovereenkomst. Wij hebben ingezet op een totale gebiedsontwikkeling voor de gemeente Moerdijk waarbij een balans wordt gerealiseerd tussen ruimte voor economie en leefbaarheidswinst in de kernen. Dat is haalbaar gebleken.

Gezien al het vorenstaande leggen wij nu zowel de bestuursovereenkomst als de overeenkomst Caldic op grond van artikel 167, lid 4, van de provinciewet aan uw Staten voor, zodat u in de gelegenheid bent over ons voornemen tot het aangaan van deze overeenkomsten uw standpunten kenbaar te maken.

Met de bestuursovereenkomst is de aanleg en ontwikkeling van het Logistiek park nog geen feit. De komende 2 jaar moeten, daar waar het provinciale verantwoordelijkheid betreft, de volgende zaken nog gebeuren:

- de planologische procedure. De provincie is verantwoordelijk voor het maken van een provinciaal inpassingsplan en bijbehorende m.e.r. Planning is er op gericht dit inpassingsplan eind 2010 vast te laten stellen door PS;
- het oprichten van een ontwikkelentiteit die, rekening houdende met het waarborgen van de publieke belangen, de verdere operationele planvoorbereiding, ontwikkeling en realisatie van het logistiek park risicodragend op zich neemt. Deze ontwikkelentiteit neemt op grond van de overeenkomst met de gemeente en het rijk de grondexploitatie over en is daarmee ook verantwoordelijk voor de afdrachten. Gemeente en provincie delen op deze manier het risico.

Over de rol van havenschap Moerdijk zijn gemeente en provincie het eens.

Datum

2 juni 2009

DIS-nummer

1547401

De gemeente en provincie hebben aangegeven bereid dat in ieder geval het Havenschap Moerdijk een nader te bepalen risicodragende rol moet krijgen in de ontwikkelorganisatie. Daartoe zullen in 2009 verkennende gesprekken gaan plaatsvinden.

10. Het voorstel

Wij stellen u voor te besluiten conform bijgaand ontwerp-besluit.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
de voorzitter

de secretaris

mw. J.R.H. Maij-Weggen

drs. W.G.H.M. Rutten

Auteur: M. Aarts (073) 681 8627

Bijgevoegd treft u de volgende bijlagen aan:

1. Intentieovereenkomst Gebiedsontwikkeling Moerdijk van 8 oktober 2007;
2. Overeenkomst Caldic Chemie Productie b.v.
3. Overeenkomst Noordelijke Randweg Zevenbergen d.d. 24 november 2008;
4. Bestuursovereenkomst Realisatie Gebiedsontwikkeling Moerdijk;
5. Publiek Programma van eisen Logistiek Park Moerdijk;

Ontwerp-besluit 34/09 B

Voorgestelde behandeling:

PS-vergadering : 10 juli 2009

Statencommissie : Commissie EMG, 26 juni 2009

Onderwerp

Bestuursovereenkomst Gebiedsontwikkeling Moerdijk

's-Hertogenbosch

Provinciale Staten van Noord-Brabant,

- gelezen het voorstel van Gedeputeerde Staten d.d. 2 juni 2009;
- gelet op artikel 158, eerste lid onder e, juncto artikel 167, vierde lid van de Provinciewet;
- gelet op het advies van de Commissie voor Economie, Mobiliteit en Grote stedenbeleid d.d. 26 juni 2009;

Datum

2 juni 2009

DIS-nummer

1547401

Directie

Economie & Mobiliteit

Bijlage(n)

5

besluiten:

- met instemming kennis te nemen van het besluit van Gedeputeerde Staten om de Bestuursovereenkomst Realisatie Gebiedsontwikkeling Moerdijk aan te gaan;
- met instemming kennis te nemen van het besluit van Gedeputeerde Staten om de overeenkomst tussen de provincie Noord-Brabant, gemeente Moerdijk en Caldic Chemie b.v. aan te gaan;
- hiertoe de begroting te wijzigen;
- Gedeputeerde Staten opdracht te geven om de verdere planologische voorbereidingen met betrekking tot het provinciaal inpassingsplan ter hand te nemen en een ontwikkelentiteit op te zetten om het Logistiek park Moerdijk te ontwikkelen en te exploiteren;

's-Hertogenbosch, 10 juli 2009

Provinciale Staten van Noord-Brabant,
de voorzitter

de griffier