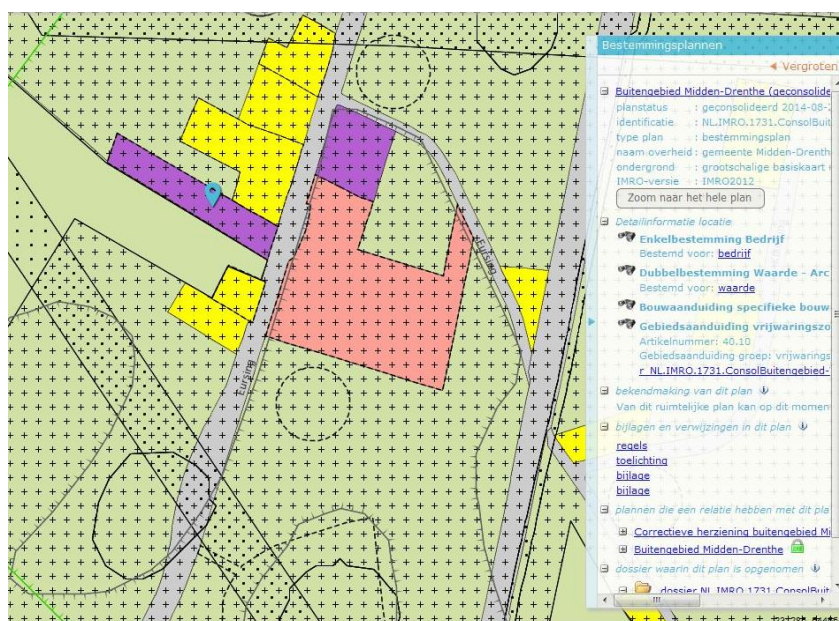


Exploitatiebegroting Gronddepot Eursing te Beilen

Het voormalig gronddepot Eursing te Beilen ligt aan de Eursing, tussen huisnummers 11 en 13, tegenover het bedrijf Omorika. Deze gronden zijn in de bouwgrondexploitatie terecht gekomen vanuit de afdeling Openbare Werken. Het betreft een voormalig gronddepot, welke na sanering verkocht zou kunnen worden als bedrijfskavel met mogelijkheid tot een bedrijfswoning.



De bestemming is **bedrijf**, maar er is geen mogelijkheid opgenomen tot het bouwen van een gebouw. Dit zal met behulp van een aparte procedure mogelijk worden gemaakt. Nadat de bestemming is aangepast, zal de kavel als bedrijfsgrond worden verkocht.



Grondgebruik

Het betreft een kavel ter grootte van ca. 5.400 m². De kavel wordt in zijn geheel verkocht. Ontsluiting kan rechtstreeks op de bestaande openbare weg, Eursing. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van ca. 5.400 m².

Parameters

Er wordt voor de exploitatie rekening gehouden met een looptijd van 2 jaar, met een rentepercentage van ge. 2,8 %. Omdat het slecht om één kavel gaat, is de looptijd slechts 2 jaar. Volgend jaar wordt gestart met het bestemmingsplan, daarna kan de grond worden verkocht en bouw- en woonrijp worden gemaakt.

Boekwaarde

De boekwaarde van het complex gronddepot Eursing is € 62.874,00 op 1-1-2015. Deze boekwaarde is als volgt opgebouwd:

Opruimwerkzaamheden gronddepot:	€ 27.700,00
Vorbereiding en toezicht (tot 2015):	€ 26.629,00
Rentebijlschrijving (tot 2015):	€ 8.545,00 +
Totaal:	€ 62.874,00

Bestemmingsplan en bijbehorende onderzoeken

Om de benodigde bouwbestemming mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Hiervoor moeten ook de nodige onderzoeken (Water, Archeologie, Flora, Fauna, Externe Veiligheid, Ecologie en Luchtkwaliteit) worden uitgevoerd. Deze kosten zijn opgenomen de exploitatiebegroting.

Milieuvoorzieningen en grondonderzoek

Er is in oktober 2008 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor deze locatie en daaruit is naar voren gekomen dat er een nader onderzoek moet worden uitgevoerd voordat de grond kan worden bebouwd. Er is onder andere asbest aangetroffen in een gedeelte van het perceel. Het nader onderzoek moet aantonen hoe groot de verontreiniging is en wat we moeten doen om het perceel geschikt te maken voor het voorgenomen gebruik. Vooralsnog gaan we in de exploitatiebegroting uit van een 'worst-case' sanering, waarbij van ca. 1/3 van het perceel grond moet worden ontgraven, afgevoerd en aangevuld met schone grond. Raming: ca. € 100.000,00. Indien deze kosten lager zijn, dan is dit een meevaller.

Bouwrijp maken

Het gaat om een stuk grond, nu grasland. In principe hoeven er geen grote ingrepen worden gedaan om het terrein bouwrijp te maken. In de exploitatie is uitgegaan van uitsluitend grondwerk en opruimwerkzaamheden. Er moet een hekwerk worden verwijderd en een aantal bomen gekapt. Met deze kosten is rekening gehouden in de exploitatiebegroting.

Woonrijp maken

De locatie is gelegen aan de doorgaande route Eursing, tussen Beilen en Hooghalen. Daarom is het nagenoeg niet noodzakelijk om kosten te maken om de kavel woonrijp te maken. Er is rekening gehouden met de kosten die gemaakt moeten worden om de inrit vanaf de rijbaan te vernieuwen en voor een eventuele aansluiting op de riolering ter plaatse.

Plankosten, voorbereiding en toezicht

Er is tijdens de looptijd van de exploitatiebegroting rekening gehouden met een aantal uren van voorbereiding en toezicht gerekend. Deze kosten worden direct toegerekend aan het complex.

Rentekosten

Gezien de geringe looptijd van het complex is slecht rekening gehouden met een totale rentelast van € 5.319,00.

Samenvatting:

Rekening houdende met het bovenstaande is een dynamische exploitatiebegroting opgesteld en daaruit komt de volgende samenvatting:

	Eindwaarde	Contante waarde
Boekwaarde	€62.874	€59.554
Kosten	€141.380	€133.913
Rente	€5.319	€5.038
Opbrengsten	€324.000	€306.889
RESULTAAT	€114.427	€108.384

De exploitatie van het complex gronddepot Eursing heeft een positief resultaat (Netto Contante Waarde) van € 108.384,00.

De gemeenteraad wordt gevraagd een uitvoeringskrediet van € 210.000,00 beschikbaar te stellen voor de te maken kosten binnen het complex 97186 gronddepot Eursing.