



Onderwerp

Aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland

Kern mededeling:

In 2014 is aan de provincie Flevoland gevraagd om de Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland (MSNF) te ontwikkelen. In 2017 hebben Provinciale Staten besloten de MSNF risicodragend te realiseren om de economische structuur in Noordelijk Flevoland te versterken. Voordat met de fysieke realisatie van de haven begonnen kan worden zijn er nog twee mijlpalen: 1) De privaatrechtelijke overeenkomsten moeten ondertekend worden en 2) De aanbestedingsprocedure voor de aanleg van de haven moet succesvol doorlopen worden. Gedeputeerde Staten hebben nu ingestemd met de overeenkomsten met de Staat, het waterschap, ondernemers en het collectief aan ondernemers. De ondertekening van de overeenkomsten is uitgesteld tot het moment dat alle wederpartijen hun besluitvormingsprocedure hebben doorlopen en de onderzoeken in het kader van de wet BIBOB naar de private wederpartijen positief is afgerond. Nadat de overeenkomsten zijn ondertekend wordt de aanbestedingsprocedure gestart.

Mededeling:

Gedeputeerde Staten hebben op 18 juni 2024 besloten om in te stemmen met de volgende overeenkomsten:

- Overeenkomst betreffende ingebruikgeving van Staatseigendommen voor de Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland tussen Staat (het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Rijksvastgoedbedrijf) en Provincie Flevoland.
- Model Overeenkomst Ondererfpacht Bedrijventerrein (met scheepslift) voor kavels op de haven. Deze overeenkomst wordt door Provincie Flevoland en één ondernemer per kavel ondertekend.
- Model Overeenkomst Ondererfpacht Golfbreker. Deze overeenkomst wordt door Provincie Flevoland en het collectief aan ondernemers ondertekend.
- Overeenkomst betreffende aanvullende afspraken t.b.v. realisatie en onderhoud van MSNF tussen Waterschap Zuiderzeeland en Provincie Flevoland.

In de overeenkomsten worden onder andere afspraken vastgelegd over het gebruik en onderhoud van de MSNF. De eerder gepresenteerde uitgangspunten zijn daarbij niet veranderd. Zo is onder andere in de overeenkomsten vastgelegd dat de provincie de investering terug kan verdienen, ondernemers een hypotheek kunnen vestigen op opstallen en de Staat eigenaar blijft van de als strategisch aangemerkte gronden. Met het waterschap zijn afspraken over het gebruik van de dijk vastgelegd.

Als bijlage aan deze mededeling wordt een samenvatting van de overeenkomsten meegestuurd.

Registratienummer

3238721

Datum

18 juni 2024

Expertiseteam

ETGO

Openbaarheid

Openbaar

Portefeuillehouder

Simonse, J.N.

Ter kennisname aan PS en

burgerleden

Mededeling

Bladnummer

2

Registratienummer

3238721

Private wederpartijen

Provincie Flevoland heeft in 2016 via advertenties opgeroepen om belangstelling voor bedrijfsvestiging op de MSNF kenbaar te maken. Voorwaarden waren dat de bedrijfsactiviteiten passen binnen het profiel van MSNF, de bedrijfsactiviteiten de regionale economie versterken en de bedrijven over voldoende stabiliteit en draagkracht beschikken. Ondernemers die voldeden aan de voorwaarden is aangeboden om een Samenwerkingsovereenkomst met de Provincie te ondertekenen. Deze Samenwerkingsovereenkomst is in 2017 ondertekend. Een van de private partijen is Port of Urk BV (private entiteit van de gemeente Urk) die ook het binnendijkse bedrijventerrein ontwikkelt.

In de daaropvolgende jaren is de planologische procedure gevolgd om het inpassingsplan vast te stellen. Door een uitspraak van de Raad van State is de eerste versie van het inpassingsplan vernietigt en moest de procedure opnieuw gevolgd worden. In 2022 heeft de Raad van State geoordeeld over de tweede versie van het inpassingsplan en heeft deze onherroepelijk vastgesteld. Toen is het proces om de uitgangspunten in juridische overeenkomsten vast te leggen hervat. Deze gesprekken hebben plaatsgevonden met dezelfde partijen die in 2016 gereageerd hebben op de belangstellingsregistratie en in 2017 de Samenwerkingsovereenkomst hebben ondertekend. Dit proces is nu afgerond.

Ondertekening

De ondertekening van de overeenkomsten vindt plaats zodra de besluitvormingsprocedure van alle wederpartijen is doorlopen en de nodige BIBOB onderzoeken met een positief eindoordeel zijn afgesloten. Naar verwachting kan ondertekening voor het zomerreces plaats vinden.

Aanbestedingsprocedure

Na ondertekening van de overeenkomsten wordt – naar verwachting kort na het zomerreces – de aanbestedingsprocedure gestart. Na ongeveer 9 maanden wordt duidelijk of een aannemer de haven kan bouwen binnen het beschikbare budget en of deze – met de dan geldende rentestand – kan worden gefinancierd. Dan wordt duidelijk hoe de definitieve haven eruit komt te zien. De bouwtijd wordt geschat op 3 jaar.

Bijlagen

Naam bijlage:	eDocs nummer:	Openbaar in de zin van de Woo (ja/nee aangeven)
Samenvatting privaatrechtelijke overeenkomsten Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland	3280627	Ja



Registratienummer:
3280627

Datum
12 juni 2024

Aan
Leden van Provinciale Staten
Expertiseteam

Van

Doorkiesnummer

Betreft
Samenvatting privaatrechtelijke overeenkomsten Maritieme
Servicehaven Noordelijk Flevoland
Afschrift

Opmerkingen

Deze samenvatting is onderdeel van de besluitvorming met onderwerp 'Aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland' (18 juni 2024) en een bijlage bij de gelijknamige Mededeling aan Provinciale Staten.

Maritieme Servicehaven Noordelijk Flevoland

Provincie Flevoland is voornemens om een maritieme servicehaven bij Urk te realiseren. De haven bestaat uit:

- een bedrijventerrein van 10 ha (een kade met opgehoogd zand), waarop door de betreffende ondererfpachters opstallen gerealiseerd kunnen worden
- ruimte voor scheepsliften in de havenkom van in totaal 0.25 ha welke in ondererfpacht worden uitgegeven,
- een toegangsweg vanaf het bedrijventerrein 'Port of Urk', waarbij rekening gehouden is met de toegankelijkheid voor groot vrachtverkeer
- golfbreker(s)
- verdiepte havenkom en toegangsgeul

Deze onderdelen zijn gespecificeerd in een Scope document – welke bijlage is bij de overeenkomsten - waarmee alle betrokken partijen hebben ingestemd, en is vertaald naar de aanbestedingsdocumenten.

Definitief ontwerp wordt door aannemer opgesteld

In de scope en ook de aanbestedingsdocumenten is de haven grotendeels functioneel omschreven. Dit betekent dat Provincie Flevoland eisen en kaders stelt waaraan de haven moet voldoen. Alleen de locatie van het bedrijventerrein (kade met opgehoogd zand) is vast omschreven. Aannemers worden uitgedaagd om de haven te ontwerpen en aan te tonen dat aan de eisen en de kaders wordt voldaan. Hierdoor is bijvoorbeeld de exacte locatie, grootte en vorm van de golfbreker(s) en toegangsweg nog niet bekend. In de voorbereiding zijn onderzoeken uitgevoerd om de eisen te testen en aandachtspunten mee te geven aan de aannemer.

Eigendom

De huidige gronden (deel van de dijk en waterbodem) zijn in eigendom van respectievelijk het Waterschap Zuiderzeeland en de Rijksoverheid.

Toegangsweg op de dijk

De dijk is in eigendom van Waterschap Zuiderzeeland. In de afspraken verkrijgt Provincie Flevoland de gronden in erfpacht en mag hierdoor gebruik maken van de gronden voor de aanleg en gebruik van de toegangsweg. Het beheer en onderhoud van de toegangsweg wordt door gemeente Urk uitgevoerd,

zoals in een bestuursovereenkomst tussen Gemeente Urk en Provincie Flevoland is vastgelegd. De gemeente Urk zal na realisatie de erfpacht van de provincie overnemen.

Haven

De waterbodem waarop de maritieme servicehaven gebouwd wordt is van de Rijksoverheid. In de voorliggende overeenkomst verkrijgt Provincie Flevoland de gronden in een erfpacht (bedrijventerrein (incl. scheepslift) en golfbreker) en huur (havenkom), en mag hierdoor gebruik maken van de gronden voor de aanleg en gebruik van het bedrijventerrein, scheepslift de golfbreker(s), de havenkom. De toegangsgeul wordt via een vergunning geregeld. Het beheer en onderhoud van het geheel wordt door de ondernemers (eindgebruikers) en het collectief aan ondernemers uitgevoerd. Hiertoe worden door de provincie ondererfpachten en onderhuur overeenkomsten aangegaan met de ondernemers en hun collectief.

Overeenkomsten

Voor de realisatie van de maritieme servicehaven zijn privaatrechtelijke overeenkomsten opgesteld. Een bestuursovereenkomst met gemeente Urk is in 2019 ondertekend. De privaatrechtelijke overeenkomsten liggen nu ter besluitvorming voor.

Afspraken tussen Staat en Provincie

Met de voorliggende overeenkomst wordt afgesproken dat Provincie Flevoland de waterbodem voor het bedrijventerrein, de scheepslift en de golfbreker in erfpacht verkrijgt. Ook wordt afgesproken dat Provincie Flevoland de waterbodem voor havenkom en toegangsgeul mag huren.

Provincie Flevoland mag de gronden via een ondererfpacht verpachten aan derden en hiervoor marktconforme canon ontvangen. Afgesproken is dat Provincie Flevoland de ontvangen canon mag gebruiken om de investeringssom voor de aanleg van de haven terug te verdienen, maar geen winst mag maken. Nadat de investeringssom is terugverdiend, kan de Provincie de overeenkomst overdragen en verpacht de Staat de gronden direct aan de eindgebruikers. Verder zijn afspraken gemaakt over het gebruik (kaders waarbinnen de bodem gebruikt mag worden), het proces en het moment dat de Provincie de investeringssom heeft terugverdiend.

De afspraken in de voorliggende overeenkomst zijn verwerkt in concept notariële Aktes. Deze worden openbaar en officieel ingeschreven als de erfpacht gevestigd wordt. Dit moment is voordat de geselecteerde aannemer met de fysieke aanleg begint.

Afspraken tussen Provincie en ondernemer

Provincie Flevoland geeft negen percelen bedrijventerrein in ondererfpacht uit. Hiervoor worden negen overeenkomsten gesloten, één per perceel. Bij een aantal erfpachtovereenkomsten is het recht om een scheepslift op de waterbodem te realiseren opgenomen.

In de overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over het toegestane gebruik van de kavel (in lijn met het Provinciaal Inpassingsplan) en de (her)berekening van de marktconforme canon. Hierbij is rekening gehouden met een langdurige erfpacht situatie.

Afspraken tussen Provincie en collectief van ondernemers (MSNF bv)

Provincie Flevoland geeft het perceel met een (of meerdere) golfbrekers in ondererfpacht aan het collectief van ondernemers uit. Hiervoor wordt een overeenkomst gesloten. In de overeenkomst staan afspraken over het toegestane gebruik en het onderhoud. Het (collectief van) ondernemers is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud.

Daarnaast zijn afspraken gemaakt over de toekomstige onderhuur van de havenkom. Hierbij zijn afspraken gemaakt over het toegestane gebruik, de huursom en het onderhoud. Bij het onderhoud behoort ook het onderhouden en op diepte houden van de havenkom en toegangsgeul.

Afspraken tussen Waterschap en Provincie

Het waterschap Zuiderzeeland geeft de Provincie toestemming om de toegangsweg aan te leggen en te laten beheren. Met de gemeente Urk bestuurlijke afspraken gemaakt over het gebruik en het onderhoud van de weg.