

Voorstel aan de raad

Nummer: 131041837

Portefeuille: Wethouder Economie, wonen, cultuur en dienstverlening.
Programma: 2.4 Sterke stad
Programma onderdeel: 2.4.1 Werken aan de basis

Steller: J.G.C. de Grootte
Afdeling: IBP Projectmanagement
Telefoon:
E-mail: jgc.de.grootte@lelystad.nl

Punt van de agenda voor de vergadering van

Onderwerp:

Ontwikkeling Flevokust.

Voorgesteld besluit

1. De ontwikkeling Flevokust alleen dan in uitvoering te nemen als in september voldaan is aan de volgende criteria:
 - a. er is een exploitant voor de containerterminal;
 - b. opslag en upcyclen van ongeschoonde AEC-bodemassen is uitgesloten. Wel is het mogelijk om elders geschoonde vrij toepasbare bodemassen als ophoogmateriaal voor Flevokust te gebruiken;
 - c. op basis van de VNG bedrijvenlijst wordt voor Flevokust een bedrijvenlijst voor Flevokust samengesteld. In deze lijst wordt rekening gehouden met de mogelijk ongewenste effecten voor de omgeving. De lijst wordt door de raad vastgesteld in september en vastgelegd in het bestemmingsplan;
 - d. bij het samenstellen van de lijst wordt getoetst aan de volgende criteria:
 - i. risico op lucht- en bodemvervuiling voor de omgeving van Flevokust;
 - ii. geen geur-, geluid- of stankoverlast voor de omgeving van Flevokust buiten een straal van 0,4 km;
 - e. er een beeldregieplan opgesteld is welke als doel heeft zowel gezien vanaf het water als vanaf de landzijde de industriële activiteiten zoveel mogelijk aan het zicht te onttrekken;
 - f. er sprake is van een sluitende businesscase;
 - g. de raad kan instemmen met de op de businesscase gebaseerde grondexploitatie plus financiële risicoparagraaf welke gelijktijdig met de businesscase aan de raad wordt voorgelegd.
2. Als in september aan de criteria zoals genoemd onder 1 voldaan is in te stemmen met: de ontwikkeling van een havengebonden en -gerelateerd bedrijventerrein op Flevokust van 115 hectare, bestaande uit 43 hectare buitendijks en (in aanvang) 72 hectare binnendijks.
3. Vast te stellen dat daarnaast de volgende externe voorwaarden ontbindend kunnen werken:
 - a. aanbesteding van de dijk en daaraan gerelateerde werken, passend binnen de grex van de BV;
 - b. projectplanprocedure dijk afgerond door de Algemene Vergadering;
 - c. bestemmingsplan (incl. MER) vastgesteld door de raad;
 - d. vaststelling van 7e tranche CHW.

4. Als aan de criteria zoals genoemd onder 1 voldaan is in te stemmen met: het doen van investeringen of vervolgstappen door het college respectievelijk de BV Flevokust mits aan de geformuleerde randvoorwaarden, inclusief de externe voorwaarden, is voldaan.
5. In te stemmen met: de deelname van provincie in de BV met de inbreng van € 5 miljoen eigen vermogen.
6. Vast te stellen: om als risicobeheersingmaatregel de 43 ha terugvaloptie tot een financieel haalbare variant uit te werken (bijlage 8, grondexploitatie geheim) met als belangrijke aspecten in de terugvalvariant:
 - a. de buitendijkse gronden worden door de BV verkocht tegen een marktconforme grondprijs;
 - b. een inbreng van maximaal € 5 miljoen eigen vermogen in de BV door de gemeente;
 - c. een risicoparagraaf behorend bij de grondexploitatie die inzicht verschaft in de financiële risico's die binnen de grondexploitatie van de BV worden gelopen.
7. De door het college ingevolge artikel 25, lid 2, van de Gemeentewet opgelegde geheimhouding op de bijlage bijlagen Investeringschema, grondexploitaties, ondernemingsplan (BUCA) deel 2, de samenwerkingsovereenkomst met HA, de oprichtingsaktes van de BV en de koopovereenkomst met BRC op grond van artikel 25, lid 3, van de Gemeentewet te bekrachtigen.
8. Kennis te nemen van:
 - a) de aanpassing van de rechtsvorm van CVBV naar BV;
 - b) de geactualiseerde samenwerkingsovereenkomst met Haven Amsterdam;
 - c) overeenstemming met het ministerie van I&M over de Green Deal en de CHW;
 - d) de overeenstemming met het ministerie van I&M over Beter Benutten;
 - e) de stand van zaken van de EFRO-aanvraag;
 - f) het geactualiseerde ondernemingsplan (Business Case) deel 1 en 2;
 - g) de geactualiseerde risicoanalyse van het project Flevokust per 29 april;
 - h) het communicatieplan en de communicatiestrategie;
 - i) een lijst met benodigde vergunningen;
 - j) de leeswijzerverwerking van amendement in dit raadsvoorstel;
 - k) de leeswijzerverwerking van de reactie van het college (10 april 2013) op de aanbevelingen second opinion.

Aanleiding

Op 14 mei heeft het college – rekening houdende met de aanbevelingen uit de second opinion - een voorstel aan de raad verzonden voor de realisatie van Flevokust. In dat voorstel wordt uitgegaan van een ontwikkeling van 115 hectare bedrijventerrein bestaande uit 43 hectare buitendijks en (in aanvang) 72 hectare binnendijks. In de daarbij behorende businesscase zitten twee belangrijke elementen verwerkt. Ten eerste de verkoop van grond aan een – via een tender – te selecteren exploitant van een (container)terminal en ten tweede de verkoop van grond (82 hectare) aan een ondernemer die bedrijventerrein gaat ontwikkelen en uitgeven. Om dat bedrijventerrein op te hogen wil zij (mede) gebruik maken van gereinigde AEC bodemassen. De ondernemer wil daartoe ongereinigde bodemassen op Flevokust (als werkvoorraad) opslaan en deze in een op Flevokust te bouwen fabriek, reinigen.

Tegen het opslaan van een werkvoorraad ongereinigde bodemassen op Flevokust is veel maatschappelijk verzet gerezen. De zorg dat uitloging en verwaaiing van de werkvoorraad optreedt en daarmee negatieve milieueffecten voor de omgeving optreden, is zeer groot. In de oordeelsvormende raadsessie van 20 juni heeft de raad daarom besloten, geen goedkeuring te verlenen aan een werkvoorraad en het reinigen van bodemassen op de locatie Flevokust. Ophogen van Flevokust met elders gereinigde (en daarmee vrij toepasbaar als bouwstof) AEC-bodemassen is wel mogelijk.

De raad draagt het college op te onderzoeken of er een sluitende businesscase te realiseren is die gebaseerd is op bovenstaand voorgaand besluit.

De raad is wel voor de ontwikkeling van Flevokust als bedrijventerrein met (container)terminal voor havengebonden- en havengerelateerde bedrijven. De raad wil een bedrijvenlijst vaststellen van type bedrijvigheid die zich wel op Flevokust mag vestigen. Die lijst zal dan in het nog te maken bestemmingsplan gevoegd worden.

Om de haven op tijd operationeel te hebben, dient de raad in september - op basis van de nieuwe businesscase – een besluit te nemen over de realisatie van Flevokust

Daarbij dient natuurlijk in gedachten te worden gehouden dat evenals de gemeente ook Haven Amsterdam een besluitvormingstraject te doorlopen heeft.

Ook de provincie doorloopt een besluitvormingstraject waarbij aan GS en PS de keuze voorligt om als aandeelhouder in de BV deel te nemen of om een lening of subsidie ter verstrekken. Het gaat in alle keuzen om een deelname van € 5 miljoen.

De besluitvormingstrajecten van Haven Amsterdam en provincie Flevoland lopen zoveel mogelijk parallel met het traject van de gemeente.

Beoogd effect

Realisatie – op basis van het ontwikkelingsmodel 115 hectare - van het project Flevokust om daarmee bij te dragen aan: het versterken van het vestigingsklimaat van Lelystad en de Metropoolregio Amsterdam; de lokale, provinciale en nationale duurzaamheidsambities; de werkgelegenheid in Lelystad; de verdere integratie van de Metropoolregio Amsterdam; de versterking van het Circle Lines Concept voor vervoer over water; de vraag naar flexibiliteit in modaliteiten; de vraag naar locaties voor bedrijven tot en met milieucategorie 5 (conform de nog vast te stellen bedrijvenlijst).

Argumenten

Documenten die ten grondslag liggen aan de besluiten en documenten ter kennisname, zijn in de bijlage bij dit voorstel aan de raad gevoegd.

Ad 1. De criteria zijn op 20 juni door de raad benoemd.

Tegen het opslaan van een werkvoorraad ongereinigde bodemassen op Flevokust is veel maatschappelijk verzet gerezen. De zorg dat uitloging en verwaaiing van de werkvoorraad optreedt en daarmee negatieve milieueffecten voor de omgeving optreden, is zeer groot. In de oordeelsvormende raadsessie van 20 juni heeft de raad daarom besloten, geen goedkeuring te verlenen aan een werkvoorraad en het reinigen van bodemassen op de locatie Flevokust. Ophogen van Flevokust met elders gereinigde (en daarmee vrij toepasbaar als bouwstof) AEC-bodemassen is wel mogelijk.

Ad 1a. Geen terminalexploitant betekent geen Flevokust.

Het buitendijkse deel krijgt een haven met kaden, een containerterminal 2-4 hectare en kade- en havengebonden kavels, omsloten door een nieuwe dijk.

Basis voor de havenontwikkeling c.q. Flevokust is de komst van een containerterminal. Voor 2-4 hectare containerterminal is een tender gaande.

Ad 1b. Er is geen maatschappelijk draagvlak voor opslag en upcyclen op de locatie Flevokust.

Tegen het opslaan van een werkvoorraad ongereinigde bodemassen op Flevokust is veel maatschappelijk verzet gerezen. De zorg dat uitloging en verwaaiing van de werkvoorraad optreedt en daarmee negatieve milieueffecten voor de omgeving optreden, is zeer groot. In de oordeelsvormende raadsessie van 20 juni heeft de raad daarom besloten, geen goedkeuring te verlenen aan een werkvoorraad en het reinigen van bodemassen op de locatie Flevokust. Ophogen van Flevokust met elders gereinigde (en daarmee vrij toepasbaar als bouwstof) AEC-bodemassen is wel mogelijk.

Ad 1c. Flevokust mag geen negatieve (milieu)effecten hebben op de omgeving.

De raad is wel voor de ontwikkeling van Flevokust als bedrijventerrein met (container)terminal en voor havengebonden- en havengerelateerde bedrijven. De raad wil een bedrijvenlijst vaststellen van type bedrijvigheid die zich wel op Flevokust mag vestigen. Die lijst zal dan in het nog te maken bestemmingsplan gevoegd worden. Uitgangspunt is dat de bedrijven geen negatieve milieueffecten op de omgeving (met name landbouwgebieden) hebben. Ook de imago-effecten op de verdere ontwikkeling van de stad moeten hierbij gewogen worden.

Ad 1d. op basis van criteria 1a tot en 1c.

Het besluit om geen werkvoorraad en reiniging toe te staan, heeft ongetwijfeld gevolgen voor de businesscase zoals deze eerder is gemaakt. (zie bijlage businesscase deel 1 en 2 geheim). Op basis van de criteria zullen heronderhandelingen met betrokken partijen nodig zijn. Dat leidt tot een nieuwe businesscase met bijbehorend risicoprofiel. Deze wordt in september aan de raad voorgelegd waarbij de raad heeft aangegeven dat er sprake moet zijn van een sluitende businesscase.

Ad 1e. De grondexploitatie en risicoparagraaf zijn onlosmakelijk onderdeel van de businesscase.

Bij de nieuwe businesscase wordt een geactualiseerde grondexploitatie voor de Flevokust BV plus risicoparagraaf gevoegd.

Ad 2. In september dient definitief besloten te worden tot ontwikkeling van Flevokust.

September is het uiterste moment waarop het college dan wel Flevokust BV een besluit nodig heeft. Dit vanwege de uiterste termijn – haven moet 31 december 2015 operationeel zijn - van de subsidies Beter Benutten en EFRO. De werkzaamheden die daartoe uitgevoerd moeten worden, moeten in oktober (na akkoord op projectplan dijk aanleg) opgedragen worden. Met name de zetting van de dijk vergt tijd.

Ad 3. Deze kunnen ontbindend werken indien zij niet het vereiste resultaat geven.

Ad 3a en 3b. De aanbesteding van de dijk kan starten na akkoord van het waterschap en gunning na afronding van de projectplanprocedure.

De gemeente heeft overeenstemming met het waterschap bereikt over het ontwerp van de nieuwe dijk rondom de 43 hectare buitendijks. Het waterschap start een projectplanprocedure in het kader van de waterwet om de realisatie van de dijk publiekrechtelijk mogelijk te maken. In oktober moet dat dan leiden tot een vergunning. Parallel met de projectplanprocedure kan de BV een aanbesteding starten. Gunning wordt dan echter afhankelijk gesteld van het verkrijgen van de genoemde vergunning. Parallel hier aan loopt de bestemmingsplanprocedure voor het bedrijventerrein. Voor het zandlichaam is de bestemmingsplanprocedure reeds afgerond en onherroepelijk. Het resultaat van de aanbestedingen moet passen binnen de grondexploitatie van de BV, op basis van de economisch meest gunstige aanbidding.

Ad 3c. De planning is dat er in februari 2014 een onherroepelijk bestemmingsplan is.

Met het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is realisatie van het totaal van 115 hectare inclusief dijk, mogelijk. De MER is onderdeel van dit bestemmingsplan. Het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is randvoorwaardelijk voor de realisatie van 115 hectare. De in september door de raad vast te stellen bedrijvenlijst wordt in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Het bestemmingsplan wordt pas in procedure gebracht nadat de bedrijvenlijst is opgesteld.

In dit kader wordt afgezien van inspraak over het concept ontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 2, lid 1, juncto lid 3, sub e, Inspraakverordening gemeente Lelystad van 8 januari 2008.

Uiteraard zal het ontwerpbestemmingsplan met de door de raad vastgestelde bedrijvenlijst conform Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage worden gelegd.

Ad 3d. Het besluit wordt in het najaar 2013 verwacht.

In april is de vrijstelling van het Besluit Bodemkwaliteit via de toepassing van de Crisis en Herstelwet aangevraagd. De doorlooptijd hiervan is normaliter circa zes maanden. Op 14 juni heeft de minister ingestemd met de opname van het project in de 7^e tranche van de CHW. Het voorstel ligt nu bij de tweede kamer. De CHW is nodig om de green deal uit te kunnen voeren. Daarbij uiteraard rekening houdende met criterium 1b van de raad. Komt er geen vrijstelling vanuit de CHW dan komt de terugvaloptie van 43 hectare in beeld.

Ad 4. Slagvaardigheid is geboden.

Als de nieuwe businesscase voldoet aan de criteria en de externe voorwaarden zijn ingevuld, is het vereist dat direct tot opdrachtverlening wordt overgegaan om binnen de uiterste termijnen van de subsidies te blijven en dus op tijd een operationele haven te hebben. Bijgesloten investeringsschema geeft inzicht in de momenten waarop de externe voorwaarden waarschijnlijk ingevuld zijn en welke geraamde investeringsbedragen daarbij horen.

Ad 5. De provincie wil deelnemen in het project Flevokust.

In het college- en raadsbesluit van 4 december 2012 respectievelijk 29 januari 2013 is besloten om de provincie om een financiële bijdrage in het project te vragen. De provincie onderschrijft dat Flevokust een belangrijke bijdrage levert aan lokale, provinciale en regionale ambities zoals versterking van vestigingsklimaat, duurzaamheid, werkgelegenheid enzovoort. Daarom wil de provincie dan ook deelnemen door inbreng van € 5 miljoen. De wijze waarop is nog onderdeel van besluitvorming binnen de provincie. Dit kan zijn als aandeelhouder in de BV of door het verstrekken van een lening of subsidie. Besluitvorming hierover door PS wordt net voor of net na de zomer verwacht. Op 7 mei heeft het college van GS reeds ingestemd met financiële participatie in Flevokust. Uiteraard kan de nieuwe businesscase leiden tot een herbeoordeling.

Ad 6. Er is geen sprake van een zelfstandige ontwikkelvariant van 43 hectare buitendijks.

Ook in deze terugvaloptie blijft het beoogde effect (zie bij het hoofdstuk beoogd effect) overeind staan zij het dat minder havengebonden en havengerelateerde bedrijvigheid gevestigd kan worden. De terugvaloptie fungeert in feite als risicobeheersinginstrument. In de Businesscase zijn twee varianten van de terugvaloptie benoemd.

Variante 1 is een variant zonder optimalisatie in kosten, bij variant 2 is dat wel het geval. Zie punt c. De grondexploitaties (inclusief risicoparagraaf) voor deze terugvaloptie zijn bijgesloten.

- a. De buitendijkse gronden worden door de BV verkocht tegen - minimaal - marktconforme prijzen. Mede op aanbeveling van de second opinion ligt aan de grondprijzen een geactualiseerde taxatie ten grondslag (3 mei 2013). Het niet mogen opslaan van ongereinigde bodemmassen en niet ter plaatse kunnen reinigen van deze bodemmassen kan effect hebben op de opbrengst.
- b. Ook in de terugvalvariant brengen de gemeente, Haven Amsterdam en de provincie Flevoland elk € 5 mio eigen vermogen in. In de terugvaloptie wordt wel een haven gerealiseerd met havengebonden kavels en een containerterminal. Voor deze optie is een aparte grondexploitatie gemaakt. Het grote verschil is dat de grote beoogde afnemer als "enabler" van de 115 hectare buitendijks en binnendijks ontbreekt. De inkomsten uit de verkoop van de grond – op basis van marktconforme prijs - zijn daardoor natuurlijk veel lager waardoor de grondexploitatie flink negatief wordt.
- c. Wanneer er tijdige maatregelen genomen worden, zoals het uitstellen van de aanleg van rioleringen en zandophoging wordt de terugvalvariant positief zoals is af te lezen in de project benadering in tabel 3 van de businesscase deel 2. De toe te passen maatregelen van deze "project"variant zijn:
 - kosten beperking van DWA en rioolzuivering;
 - vermindering van zandophoging;
 - vermindering in planvoorbereiding, toezicht en onvoorziene kosten;
 - vermindering kosten BV;
 - planvoorbereiding en toezicht vermindering;
 - vermindering rendementseis gemeente, Haven Amsterdam en provincie;
 - aanbestedingsvoordeel dijklichaam.

Ook bij deze grondexploitatie(s) is een risicoparagraaf opgesteld. Zoals eerder benoemd, kent deze terugvalvariant een veel hoger risicoprofiel dan de 115 hectare variant.

Ad 7. Veel van de onderliggende informatie is bedrijfsgevoelig of kan de gemeente of de op te richten BV schade opleveren of de onderhandelingen bemoeilijken indien de financiële gegevens bekend zijn.

In het Investeringssschema, de grondexploitaties, het ondernemingsplan de samenwerkingsovereenkomst en de oprichtingsaktes van de BV zijn die financiële gegevens te vinden.

Onderstaand staan de bijlagen die bij het oorspronkelijke raadsvoorstel van 14 mei gevoegd waren. Voor de volledigheid zijn deze bijlagen nogmaals benoemd en ongewijzigd gebleven. Duidelijk is echter dat een aantal bijlagen – op basis van de criteria van voorgesteld besluit 1 – niet langer actueel zijn.

Kennis nemen van:

8a. Deze gaat vooraf aan de oprichting van de BV conform de oprichtingsakten.

De gemeente Lelystad en Haven Amsterdam hebben een samenwerkingsovereenkomst die van kracht is totdat de BV is opgericht.

8b. Hiermee wordt de gelijkwaardigheid tussen de gemeente Lelystad en Haven Amsterdam (Hallum BV) gegarandeerd en zijn niet geoorloofde beheerhandelingen door de commanditaire vennoten en aansprakelijkheidsrisico's daarvan, uitgesloten.

Mede op basis van de aanbeveling van AT Osborne wordt besloten tot het oprichten van een BV in plaats van een CVBV.

De CV/BV had met name fiscale voordelen en was ingegeven door de voorgenomen toetreding van een private partij. Uit fiscaal advies is gebleken dat er qua fiscaliteit geen verschil bestaat tussen de CV/BV en de BV als rechtsvorm. Inmiddels is bekend dat er geen private partij toetreedt. Met een BV-vorm met een gelijkwaardig aandeelhouderschap wordt de gelijkwaardigheid tussen de gemeente Lelystad en Haven Amsterdam (Hallum BV) gegarandeerd op fiscaal, juridisch (aansprakelijkheid), financieel gebied en zijn niet geoorloofde beheerhandelingen door de commanditaire vennoten en aansprakelijkheidsrisico's daarvan, uitgesloten.

Vanuit de second opinion is aanbevolen dat de CVBV akten een duidelijke procedure bevatten, zodat uitgesloten is dat aan de gemeente Lelystad externe beheerhandelingen kunnen worden toegerekend met bijbehorende aansprakelijkheden.

Tevens is aanbevolen dat de gemeente Lelystad in haar hoedanigheid van aandeelhouder van Flevokust BV geen beslissende invloed kan uitoefenen op het beleid van de CV/BV, zodat interne overtreding van het beheersverbod met bijbehorende aansprakelijkheden kan worden voorkomen. Het college heeft in haar reactie op de second opinion aangegeven deze risico's te erkennen en de CVBV voor de Flevokust daarop aan te passen. In overleg met de Haven Amsterdam en ATOsborne is de conclusie getrokken dat een BV met als aandeelhouders de gemeente Lelystad, Haven Amsterdam (Hallum BV) en mogelijk de provincie Flevoland de optimale rechtsvorm is voor Flevokust.

Haven Amsterdam is een verzelfstandigd bedrijf geworden in plaats van een tak van dienst van de gemeente Amsterdam. Hierbij is door de gemeente Amsterdam voorgeschreven dat eventuele vastgoed participaties die door de Haven worden aangegaan moeten worden georganiseerd via een specifieke participatie maatschappij: HALLUM BV.

Oprichting van een BV door 3 partijen (indien de provincie instapt) die elk € 5 mln. Aandelen kapitaal storten leidt per definitie tot gelijkwaardige participatie. Hierbij moet in het oog worden gehouden dat het storten van het aandelenkapitaal voor Haven Amsterdam ook gebeurt door de Haven NV zelf en niet door HALLUM BV. Dit zal in de oprichtingsstatuten moeten worden vastgelegd. De aandeelhouders benoemen gezamenlijk de Raad van Commissarissen, en via de RvC de directie. Dit kunnen ook ambtenaren van de betrokken organisaties zijn, immers er is geen risico op het overtreden van het beheersverbod omdat dit in een BV situatie niet bestaat. De aansprakelijkheid van de aandeelhouders is beperkt tot het (gestorte en geplaatste) aandelen kapitaal van € 5 mln. elk. Gemeente Lelystad, Haven Amsterdam en Provincie Flevoland (als deze deelneemt in de BV) zullen als aandeelhouders met regelmaat met de directie van de BV in overleg treden om te borgen dat de beleidsdoelstellingen van de vennoten – voor Flevokust - gehanteerd worden.

Inmiddels is duidelijk geworden dat Haven NV ook de benodigde gronden met een omvang van ca. 2 tot 4 hectare voor de containerterminal tegen marktconforme condities van de BV wenst aan te kopen en deze gronden vervolgens in erfpacht zal uitgeven aan de exploitant van de terminal. Hiermede is langdurige betrokkenheid van enerzijds Haven NV en anderszijds Hallum BV gegarandeerd. De Haven NV zal ook investeren in openbare haveninfrastructuur aan de zijde van de terminal.

Ad 8c. De green deal en de CHW maakt realisatie van de 115 hectare (op een duurzame wijze) haalbaar.

Met het ministerie van I&M en EZ is recent een green deal gesloten. Ondertekenaar is verder de provincie Flevoland. Op basis van de green deal zal de beoogde grote afnemer (een recycle en upcyclebedrijf) AEC bodemassen (secundaire bouwstoffen) upcyclen tot gecertificeerde vrij toepasbare bouwstoffen. In het Besluit Bodemkwaliteit is nu nog aangegeven dat secundaire bouwstoffen waaronder AEC bodemassen niet gebruikt mogen worden voor het ophogen van bedrijventerrein. Wel mogen ze onder IBC condities (Inpakken, Beheersen, Controleren) in werken gebruikt worden zoals geluidswallen. Met toepassing van Crisis- en Herstelwet kan vrijstelling verkregen worden van de beperking in het Besluit Bodemkwaliteit vooruitlopend op een wetswijziging. Toepassing van vrij toepasbare bouwstoffen biedt de mogelijkheid om het havengebonden en havengerelateerde bedrijventerrein op een financieel-economisch verantwoorde wijze te realiseren. Tegelijkertijd wordt een bijdrage geleverd aan de verduurzaming. Uiteraard moet dit wel gezien worden in samenhang met de subsidies en de inbreng van vermogen in de BV door de gemeente, Haven Amsterdam en de provincie Flevoland. Door het upcyclen van AEC bodemassen worden milieuvriendelijke materialen omgevormd tot duurzame en vrij toe te passen bouwstoffen. Hierdoor kan weer bespaard worden op de inzet van steeds schaarser wordende primaire (natuurlijke) grondstoffen.

Ad 8d. Vanuit Beter Benutten wordt € 7,4 mio (excl. BTW) subsidie beschikbaar gesteld.

Voor 31 december 2015 moet de haven in gebruik genomen zijn. Dit is een harde deadline van deze subsidie. Bij Beter Benutten gaat het om het verplaatsen van vervoer over de weg naar vervoer over water (modal shift). Door die transitie ontstaat milieuwinst. Het betekent dat het aantal voertuigverliesuren afneemt en daardoor ook de CO2 uitstoot. Bovendien zal door minder vervoer over de weg, de congestie op de wegen verminderen. Deze modal shift is onderdeel van het rijksbeleid en wordt gestimuleerd met de subsidie Beter Benutten. Met het ministerie van I&M is eerder genoemde deadline afgesproken en vastgelegd. Bij het niet voldoen aan de deadline, loopt de gemeente het risico de subsidie (deels) terug te moeten betalen.

Ad 8e. De aanvraag is door de provincie in behandeling genomen.

Het college heeft op 9 april ingestemd met de subsidieaanvraag in het kader van de EFRO. Daarna is de aanvraag bij de provincie ingediend. Het gaat hierbij in het totaal om € 2,5 miljoen bestaande uit een provinciaal deel van € 1,3 miljoen en een Europees deel van € 1,2 miljoen. Ook hiervoor geldt dat de haven eind 2015 in gebruik genomen moet zijn. Een formeel positief besluit van de provincie over de EFRO toekenning van het provinciaal deel is genomen. Over het Europees deel moet nog besloten worden door Kansen voor West.

Ad 8f. Deze is in april 2013 geactualiseerd.

Op 4 december heeft het college een besluit genomen over het op dat moment actuele ondernemingsplan (Business Case). Door voortschrijdend inzicht en geactualiseerde afspraken is het nodig gebleken om het ondernemingsplan te actualiseren. Financieel geeft het geactualiseerde ondernemingsplan een verbetering van de grondexploitatie van de BV. De in besluit 1 gestelde criteria zullen leiden tot een geactualiseerde businesscase. Deze wordt in september aan de raad voorgelegd.

Ad 8g. Tijdens het voortschrijden van het project veranderen risico's, vallen risico's af en komen er nieuwe bij.

In januari is er op basis van de zogenaamde RIZMAN methode een risicoanalyse gemaakt. De belangrijkste risico's zijn benoemd. Inmiddels zijn we een aantal maanden verder en zijn er risico's afgevallen, veranderd of bijgekomen. Bij dit voorstel is een actueel overzicht van de risicoanalysetabel opgenomen. Voor ieder risico is een actiehouder benoemd. De actiehouder is verantwoordelijk voor de monitoring van het risico en het beheersen er van. Duidelijk is dat niet alle risico's op voorhand te voorzien zijn en 100% te beheersen zijn. Naast bijgesloten risicoanalyse is er ook een risicoparagraaf gemaakt bij de grondexploitatie van de BV en het dijkontwerp (technische risicoanalyse). Met behulp van het investeringsschema bij besluit 1 en 2 is ook inzichtelijk gemaakt welke procedurele en financiële risico's gelopen worden zolang niet alle procedures formeel zijn afgerond. De grondexploitatie en bijbehorende risicoparagraaf zullen naar aanleiding van besluit 1 geactualiseerd worden in samenhang met de businesscase.

Ad 8h. Deze is in de eerste maanden van 2013 verder uitgewerkt en wordt actief ingezet.

Na december 2012 zijn een groot aantal communicatieacties uitgezet. Als voornaamste noemen we hierbij het openen van een projectwebsite, het voeren van gesprekken met bewoners en belangengroeperingen die zorgen hebben over de komst van Flevokust en het organiseren van een informatiedag (3 april) om alle betrokkenen en geïnteresseerden nader te informeren over het upcyclen van AEC bodemassen.

Ad 8i. Hiermee wordt inzicht verschaft in welke vergunningen nodig zijn, welke instantie deze verleent en welke instantie – indien vereist – handhaaft.

Ad 8j. Hiermee kan de raad zien waar haar besluiten uit het amendement in het voorstel en de onderliggende stukken zijn verwerkt.

Ad 8k. Hiermee kan de raad zien waar de aanbevelingen vanuit de second opinion in het voorstel en de onderliggende stukken zijn verwerkt.

Financiële aspecten

Bij dit voorstel is een investeringsschema gevoegd dat inzicht geeft in welke producten/procedures nog lopen en welke eventuele financiële verplichtingen worden aangegaan als op dat moment wordt besloten tot investeren.

Kanttekeningen

De consequenties van het besluit van de raad is nog niet – indringend – met alle participanten in het project besproken, waardoor nog niet duidelijk is wat de effecten op de besluitvorming van deze partijen zal zijn.

De raad heeft het college gevraagd om in september een bedrijvenlijst ter vaststelling aan de raad voor te leggen van bedrijfsactiviteiten die zich op Flevokust kunnen vestigen. Deze lijst is per definitie onderdeel van het bestemmingsplan. De tijd tot september is nodig om tot een goed uitgewerkte bedrijvenlijst te komen. Direct na vaststelling – door de raad - van de bedrijvenlijst zal het ontwerp bestemmingsplan Flevokust ter inzage worden gelegd.

Communicatie en voortgang

Het besluit van de raad is aanleiding om met betrokken partijen opnieuw in overleg te gaan met als doel om in september met een businesscase te komen.

Lelystad, 25 juni 2013.

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,

de burgemeester,

N. Versteeg

M. Horselenberg

Raadsbesluit

Nummer: 131041837

De raad van de gemeente Lelystad,

op voorstel van het college van de gemeente Lelystad d.d. 25 juni 2013;

B E S L U I T:

1. de ontwikkeling Flevokust alleen dan in uitvoering te nemen als in september voldaan is aan de volgende criteria:
 - a. er is een exploitant voor de containerterminal;
 - b. opslag en upcyclen van ongeschoonde AEC-bodemassen is uitgesloten. Wel is het mogelijk om elders geschoonde vrij toepasbare bodemassen als ophoogmateriaal voor Flevokust te gebruiken;
 - c. op basis van de VNG bedrijvenlijst wordt voor Flevokust een bedrijvenlijst voor Flevokust samengesteld. In deze lijst wordt rekening gehouden met de mogelijk ongewenste effecten voor de omgeving. De lijst wordt door de raad vastgesteld in september en vastgelegd in het bestemmingsplan;
 - d. bij het samenstellen van de lijst wordt getoetst aan de volgende criteria:
 - i. risico op lucht- en bodemvervuiling voor de omgeving van Flevokust;
 - ii. geen geur-, geluid- of stankoverlast voor de omgeving van Flevokust buiten een straal van 0,4 km;
 - e. er een beeldregieplan opgesteld is welke als doel heeft zowel gezien vanaf het water als vanaf de landzijde de industriële activiteiten zoveel mogelijk aan het zicht te onttrekken;
 - f. er sprake is van een sluitende businesscase;
 - g. de raad kan instemmen met de op de businesscase gebaseerde grondexploitatie plus financiële risicoparagraaf welke gelijktijdig met de businesscase aan de raad wordt voorgelegd;
2. als in september aan de criteria zoals genoemd onder 1 voldaan is in te stemmen met: de ontwikkeling van een havengebonden en -gerelateerd bedrijventerrein op Flevokust van 115 hectare, bestaande uit 43 hectare buitendijks en (in aanvang) 72 hectare binnendijks;
3. vast te stellen dat daarnaast de volgende externe voorwaarden ontbindend kunnen werken:
 - a. aanbesteding van de dijk en daaraan gerelateerde werken, passend binnen de grex van de BV;
 - b. projectplanprocedure dijk afgerond door de Algemene Vergadering;
 - c. bestemmingsplan (incl. MER) vastgesteld door de raad;
 - d. vaststelling van 7e tranche CHW;
4. als aan de criteria zoals genoemd onder 1 voldaan is in te stemmen met: het doen van investeringen of vervolgstappen door het college respectievelijk de BV Flevokust mits aan de geformuleerde randvoorwaarden, inclusief de externe voorwaarden, is voldaan;
5. in te stemmen met: de deelname van provincie in de BV met de inbreng van € 5 miljoen eigen vermogen;

6. vast te stellen: om als risicobeheersingmaatregel de 43 ha terugvaloptie tot een financieel haalbare variant uit te werken (bijlage 8, grondexploitatie geheim) met als belangrijke aspecten in de terugvalvariant:
 - a. de buitendijkse gronden worden door de BV verkocht tegen een marktconforme grondprijs;
 - b. een inbreng van maximaal € 5 miljoen eigen vermogen in de BV door de gemeente;
 - c. een risicoparagraaf behorend bij de grondexploitatie die inzicht verschaft in de financiële risico's die binnen de grondexploitatie van de BV worden gelopen;
7. de door het college ingevolge artikel 25, lid 2, van de Gemeentewet opgelegde geheimhouding op de bijlage bijlagen Investeringschema, grondexploitaties, ondernemingsplan (BUCA) deel 2, de samenwerkingsovereenkomst met HA, de oprichtingsaktes van de BV en de koopovereenkomst met BRC op grond van artikel 25, lid 3, van de Gemeentewet te bekrachtigen;
8. kennis te nemen van:
 - a. de aanpassing van de rechtsvorm van CVBV naar BV;
 - b. de geactualiseerde samenwerkingsovereenkomst met Haven Amsterdam;
 - c. overeenstemming met het ministerie van I&M over de Green Deal en de CHW;
 - d. de overeenstemming met het ministerie van I&M over Beter Benutten;
 - e. de stand van zaken van de EFRO-aanvraag;
 - f. het geactualiseerde ondernemingsplan (Business Case) deel 1 en 2;
 - g. de geactualiseerde risicoanalyse van het project Flevokust per 29 april;
 - h. het communicatieplan en de communicatiestrategie;
 - i. een lijst met benodigde vergunningen;
 - j. de leeswijzerverwerking van amendement in dit raadsvoorstel;
 - k. de leeswijzerverwerking van de reactie van het college (10 april 2013) op de aanbevelingen second opinion.

Lelystad,

De raad van de gemeente Lelystad,

de griffier,

de voorzitter,