

RAADSVORSTEL

Onderwerp : Grondexploitatie Centerpoort-Noord II

Zaak- & documentnr. : Z/25/136762 201696446

Opsteller : Suzan Theeuwen

Portefeuillehouder : G.J.C. Schrijner

Afdeling : Ruimte, Samenleving

en Ontwikkeling

Telefoonnr : 088 695 3234

Samenvatting

Het realiseren van een nieuw regionaal bedrijventerrein als uitbreiding op het bestaande bedrijventerrein Centerpoort-Noord. De locatie is gelegen ten noorden van Centerpoort-Noord nabij de Kosterstraat in Duiven. Hij heeft een bruto oppervlakte van circa 16 hectare en heeft op dit moment een agrarische functie. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is daarom een wijziging van het omgevingsplan nodig. Bij de vaststelling van een omgevingsplan moet ook het gemeentelijk kostenverhaal worden onderbouwd. Dit wordt gedaan via de grondexploitatie Centerpoort-Noord II.

Beslispunten

1. De grondexploitatie voor het bedrijventerrein Centerpoort-Noord II te openen.

Aanleiding

In de gemeente Duiven bestaat een grote vraag naar bedrijfskavels. Daarom heeft de gemeenteraad op 10 maart 2022 ingestemd met de uitbreiding van het bedrijventerrein Centerpoort-Noord II. De beoogde uitbreiding heeft een oppervlakte van circa 16 hectare bruto waarvan circa 11 hectare uitgeefbaar.

Nu het omgevingsplan Centerpoort Noord II ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden, wordt tegelijkertijd de grondexploitatie geopend.

Planning

Dit besluit hoort bij het vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan 'bedrijventerrein Centerpoort-Noord II' en dient in dezelfde raadsvergadering te worden genomen.

Beoogd effect

Een duurzaam, toekomstbestendig en aantrekkelijk groen bedrijventerrein waar ruimte is voor klassiek-gemengde bedrijvigheid, de maakindustrie inclusief energie- en milieutechnologie en logistiek.

Argumenten

- 1.1 *Zonder vastgestelde grondexploitatie is het niet mogelijk om het bedrijventerrein Centerpoort-Noord II te ontwikkelen.*

De Grondexploitatie (GREX) biedt inzicht in de kosten en opbrengsten. Om de locatie Centerpoort-Noord II te ontwikkelen dienen er kosten gemaakt te worden, deze worden terugverdiend met de grondverkoop. Om de wijziging van het omgevingsplan

Centerpoort-Noord II te kunnen vaststellen moet het gemeentelijk kostenverhaal worden onderbouwd. Hiertoe wordt een GREX geopend.

- 1.2 *De grondexploitatie Centerpoort-Noord II sluit naar de huidige inzichten positief af.*
Kijkend naar de kosten en opbrengsten, is de eindwaarde positief.
Hierbij is uitgegaan van een reële grondprijs voor de te verkopen bedrijfskavels. Wij zijn hierbij geadviseerd door adviesbureau Gloudemans, een erkende register-taxateur.

Kanttekeningen

- 1.1 *De grondprijs kan te hoog zijn ingeschat.*
In de GREX is uitgegaan van een gemiddelde grondprijs. Deze prijs is tot stand gekomen op basis het advies van adviesbureau Gloudemans en een berekeningen van verschillende type bedrijfskavels. Op basis hiervan is de grondprijs bepaald.

Financiële paragraaf

Voor de ontwikkeling van de grondexploitatie is een integrale kosten- en batenraming opgesteld. De raming is opgesteld op basis van het actuele marktinformatie en eerdere ervaringen met vergelijkbare projecten. De verwachting is dat de grex op dit moment een positief resultaat toont.

De financiële gegevens van deze grondexploitatie worden opgenomen in de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) die jaarlijks ter vaststelling aan de raad zal worden aangeboden. De voortgang van de exploitatie wordt tevens periodiek gemonitord via de P&C-cyclus.

Participatie en communicatie

Ten behoeve van de planvorming van Centerpoort Noord II zijn er bijeenkomsten georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomsten zijn ondernemers en andere belangstellenden geïnformeerd over het voornemen van de ontwikkeling van bedrijventerrein Centerpoort-Noord II en hebben zij mede vorm kunnen geven aan het stedenbouwkundig plan.

Er vindt geen separate communicatie over de GREX plaats.

Intergemeentelijke samenwerking

Niet van toepassing

Bijlagen

201697912 – Overzicht berekening grondexploitatie bedrijventerrein Centerpoort-Noord II (GEHEIM / NIET OPENBAAR)

201696453 – Raadsbesluit grondexploitatie bedrijventerrein Centerpoort-Noord II

Duiven, 20 mei 2025

Burgemeester en wethouders van gemeente Duiven,

A.F. (Anton) van der Gaag
secretaris

mr. H.B. (Huub) Hieltjes
burgemeester