

Voorstel aan de raad

Nummer: 26.040

Portefeuille: S. Kruis en D.A. Grimbergen
Programma: 3 Economie
Taakveld: 3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur

Onderwerp: Herziening grondexploitatie Flevopoort Zuiderpark

Vorgesteld besluit

1. De herziening van de Grondexploitatie Flevopoort Zuiderpark vast te stellen.

Urgentie Raad

Dit voorstel moet uiterlijk besloten zijn in de raadsvergadering van 17 februari 2026, want de actieve grondexploitatie is verouderd en sluit niet meer aan op de huidige ontwikkelingen, waardoor een herziening licht vóór de verkiezingen van 2026 noodzakelijk is. Door de versnelde uitgifte van bedrijfskavels en de verbeterde aansluiting op de A6 is het gebied intensiever gebruikt, terwijl de huidige (tijdelijke) infrastructuur daar niet op berekend is. Uitstel leidt ertoe dat noodzakelijke woonrijp- en infrastructuurmaatregelen later moeten worden ingehaald en tussentijds extra onderhoud nodig is. Een herziening licht voorkomt daarmee onnodige vertraging, extra kosten en belemmeringen voor verdere gebiedsontwikkeling.

Inleiding

Aan de A6 liggen bedrijventerreinen Flevopoort en Zuiderpark. Deze bedrijventerreinen zijn gecombineerd in de grondexploitatie Flevopoort/Zuiderpark. Deze actieve grondexploitatie kent een jarenlange geschiedenis en is op dit moment op verschillende aspecten achterhaald en verouderd. Op basis van de laatste inzichten en ontwikkelingen is er nu – voor de verkiezingen van 2026 - behoefte aan een herziening 'light'. Op deze manier hoeven de beoogde ontwikkelingen en de nodige investeringen in openbare ruimte niet onnodig te worden uitgesteld.

De uitgifte van de bedrijfskavels heeft de afgelopen jaren versneld plaatsgevonden. Daar waar de beoogde doorlooptijd van deze GREX voorheen tot 2037 was, is dit nu tot 2032. De verbetering van de hoofdinfrastructuur - door de Poseidonweg te verlengen en aan te sluiten op afslag 9 van de A6 – werpt haar vruchten af met een sneller uitgiftetempo als gevolg. Nu het gebied toegankelijker is voor lange en zware voertuigen, is het noodzakelijk geworden de hoofdinfrastructuur en de fietsstructuur te herstructureren.

Om de ontwikkeling gestructureerd te laten verlopen, zijn de werkzaamheden op hoofdlijnen te verdelen in drie delen; het rechte trekken van de Poseidonweg, de aanleg van fietspaden en het bouwen en woonrijp maken van het plangebied.

Geheimhouding

1. Het college heeft besloten om geheimhouding op bijlage 1 & 3 (Grondexploitatie Flevopoort Zuiderpark GEHEIM en Toelichting herziening grondexploitatie Flevopoort Zuiderpark GEHEIM) op te leggen op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet Open Overheid. De genoemde bijlagen bevatten vertrouwelijke financiële informatie, die bij het openbaar worden de financiële belangen van de gemeente kunnen schaden. Geheimhouding kan worden opgelegd, indien de financiële belangen van de gemeente in het gedrang komen (op grond van de betreffende artikelen van de Gemeentewet en op basis van artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid). De bijlage bevat financiële berekeningen die ten grondslag liggen aan de grondexploitatie. Dit is vertrouwelijke financiële informatie, die bij het openbaar worden, de financiële belangen van de gemeente kan schaden. Dit financiële belang van de gemeente is groter dan het belang van openbaarmaking.

Argumenten

1. De herziening van de Grondexploitatie Flevopoort Zuiderpark vast te stellen.

1.1 Door het vaststellen van de herziene grondexploitatie Flevopoort Zuiderpark kan de doorontwikkeling van het gebied doorgang vinden.

Deze actieve grondexploitatie kent een jarenlange geschiedenis en is op dit moment op verschillende aspecten achterhaald en verouderd. De huidige staat van de Poseidonweg is niet geschikt voor een groot volume vrachtverkeer. Het gaat hierbij grotendeels om de oorspronkelijke weg die in 2010 is aangelegd voor de bouw(periode) van het bedrijventerrein. Dit in combinatie met de versnelde kaveluitgifte, maakt dat bepaalde woonrijp-werkzaamheden versneld moeten worden uitgevoerd. Daarnaast is de huidige lay-out van deze weg inefficiënt voor een toekomstige courantere verkaveling van het plangebied. De lus in deze weg wordt eruit gehaald waarvoor een rechte ontsluiting voor terugkomt.

1.2 Door het vaststellen van de herziene grondexploitatie Flevopoort Zuiderpark worden de kosten en opbrengsten voor de gemeente geregeld.

Met de vaststelling van de herziene grondexploitatie worden de financiële randvoorwaarden geschapen om het beoogde effect te realiseren en wordt het college gemachtigd tot het doen van uitgaven tot het bedrag van de in de herziene grondexploitatie begrote bedragen.

Kanttelingen

1. De herziening van de Grondexploitatie Flevopoort Zuiderpark vast te stellen.

1.1 Het deelgebied Flevopoort blijft relatief ongewijzigd.

Voor wat betreft het deelgebied Flevopoort is grofweg 95% van alle percelen uitgegeven. Dit betekent dat hier geen grote wijzigingen meer zullen plaatsvinden. De grondkosten ten aanzien van Flevopoort zijn in deze herziening 'light' dan ook ongewijzigd gebleven.

1.2 De voorliggende herziening betreft slechts een 'Herziening Light'

Voor deze herziening worden geen gronden van derden verworven dan wel geherstructureerd. Wel wordt onderzocht of de gronden van Staatsbosbeheer in de toekomst kunnen worden verworven, waardoor grotere en bovendien efficiëntere kavels kunnen worden uitgegeven. Dit is echter mede afhankelijk van gebiedsontwikkelingen elders in de stad en wordt de komende jaren verder

onderzocht.

Onderhavige herziening 'light' – met quick wins en logische 'no-regret' maatregelen – kan hier niet op wachten. Indien blijkt dat deze gronden kunnen worden verworven volgt de komende jaren een nieuwe (grootschalige) herziening.

1.3 De omvang van uitgeefbare bedrijfskavels -(m2) is neerwaarts bijgesteld.

Ten behoeve van deze herziening is er een verdiepingsslag gemaakt voor wat betreft de uitgeefbare kavels. Dit heeft geleid tot wat minder uitgeefbare meters dan was voorzien in de oude GREX, met lagere opbrengsten als gevolg.

1.4. Herijking grondprijzen Zuiderpark kunnen op dit moment nog niet meegenomen worden.

Momenteel worden alle grondprijzen van bedrijventerreinen in gemeente Lelystad opnieuw herijkt. Na een cyclus van indexatie leidt deze periodieke herijking naar verwachting tot hogere uitgifteprijzen voor Zuiderpark. Dit onderzoek is echter nog niet afgerond waardoor deze meeropbrengst nog niet is verwerkt in onderhavige herziening. De verwachte meeropbrengsten die naar verwachting in 2026 definitief worden, zorgen voor een stevige positieve impuls op het plansaldo. Deze meeropbrengst is naar verwachting groter dan het bedrag waarmee het huidige plansaldo verslechterd als gevolg van de herziening.

1.5. Budgetten voor grondkosten zijn niet uitputtend.

De budgetten voor grondkosten zijn in verband met de schaalgrootte en gebrek aan definitief ontwerp niet uitputtend. De budgetten betreffen daarom een inschatting en zullen daarom nauwlettend in de gaten moeten worden gehouden. De raad wordt geïnformeerd over eventuele afwijkingen via de reguliere planning en control cyclus.

Financiën

Deze herziening light leidt tot een verslechtering van het resultaat t.h.v. € 947.578 euro van + €4.787.043,- naar + € 3.839.465,-. Het negatiever plansaldo is grotendeels verklaarbaar doordat de kosten van de fietsverbinding tussen de Zeuslaan en Larserplein onvoorzien waren en het lager aantal van uitgeefbare meters.

Vervolg

Na besluitvorming in de raad wordt de herziening van de GREX verder opgepakt door afstemming met Provincie, Staatsbosbeheer en de Staat.

Bijlagen

1. Grondexploitatie Flevopoort Zuiderpark GEHEIM
2. Grondexploitatie Flevopoort Zuiderpark OPENBAAR
3. Toelichting herziening grondexploitatie Flevopoort Zuiderpark GEHEIM
4. Toelichting herziening grondexploitatie Flevopoort Zuiderpark OPENBAAR
5. Exploitatiegebiedtekening GREX Flevopoort Zuiderpark

Lelystad, 6 januari 2026

Het college van de gemeente Lelystad,

De gemeentesecretaris,
C.J.M. Swart

**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*