Gemeente Duiven

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Grondexploitatie bedrijventerrein Graafstaete II

Zaak- & documentnr. : Z/24/120194 201653498
Portefeuillehouder : G.J.C. Schrijner

Opsteller : Joris Wagemakers
Afdeling : Ruimte, Samenleving en Ontwikkeling
Tel.nr : 0886953000

Samenvatting
Op korte termijn is het aanbod bedrijfskavels voor lokale bedrijven in de gemeente Duiven uitgegeven. Om die reden bestaat de wens om nieuw lokaal bedrijventerrein te realiseren, genaamd Graafstaete II, als uitbreiding op het bestaande bedrijventerrein Graafstaete I. Het gaat om circa 3,26 hectare netto uitgeefbar terrein voor lokale bedrijven. De beoogde locatie betreft een perceel op de hoek van de Engsestraat en de Graafsingel. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden aangepast. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet ook het gemeentelijk kostenverhaal worden onderbouwd. Dit wordt gedaan via de grondexploitatie ‘Graafstaete II’.

Beslispunten

1. De grondexploitatie Graafstaete II vast te stellen

Aanleiding

In de gemeente Duiven bestaat een grote vraag naar bedrijfskavels voor lokale bedrijvigheid. Nu bedrijventerrein De Nieuweling grotendeels is uitgegeven, bestaat het voornemen om een nieuw bedrijventerrein voor lokale bedrijven te realiseren. Hiervoor is reeds jaren een uitbreiding van het bedrijventerrein Graafstaete in beeld. De beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein Graafstaete voorziet in een plangebied van circa 5,5 hectare, waarvan circa 3,26 hectare netto uitgeefbaar. De kavels zijn maximaal 5.000 m2 groot en bedoeld voor lokale bedrijven. De exacte kavelindeling is flexibel en zal afhangen van de specifieke ruimtevraag van toekomstige bedrijven die zich hier willen vestigen.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt invulling gegeven aan het voornemen om een nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen. Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van de geldende bestemmingsplannen “Buitengebied 2013” en “Reparatieplan buitengebied 2013”. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Om het bestemmingsplan te kunnen vaststellen moet het gemeentelijk kostenverhaal worden onderbouwd. Nu het bestemmingsplan Graafstaete II ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden, wordt tegelijkertijd ook de grondexploitatie aangeboden.

Planning

Dit besluit hoort bij het vaststellen van het bestemmingsplan ‘Graafstaete II’ en dient in dezelfde raadsvergadering te worden vastgesteld.

Beoogd effect

Door het vaststellen van de grondexploitatie kan het bestemmingsplan Graafstaete II ook worden vastgesteld. Dit maakt uiteindelijk de ontwikkeling van netto 3,26 ha bedrijventerrein voor lokale bedrijvigheid mogelijk.

Argumenten

1.1 Zonder vastgestelde grondexploitatie is het niet mogelijk om het bedrijventerrein Graafstaete II te ontwikkelen.
De grondexploitatie (GREX) speelt een grote rol bij gebiedsontwikkelingsprojecten zoals bedrijventerreinen. In feite komt in de grondexploitatie tot uitdrukking wat de kosten en de opbrengsten zijn van alle gronden in een bouwplan tot en met het moment van uitgifte van de laatste gronden en het bouwrijp maken. De GREX biedt daarmee inzicht in de kosten en opbrengsten. Om de locatie Graafstaete II te ontwikkelen dienen er kosten gemaakt te worden, deze worden later (deels) terugverdiend met de grondverkoop. Om het bestemmingsplan Graafstaete II te kunnen vaststellen moet het gemeentelijk kostenverhaal worden onderbouwd. Een GREX is hiervoor het gereedschap.

1.2 De grondexploitatie Graafstaete II sluit nu naar de huidige inzichten kostenneutraal af.
Kijkend naar de kosten en opbrengsten, is de netto contante waarde € 5.314. Hierbij is ervan uitgegaan dat er geen nabetaling gedaan wordt voor de gronden voor het park op de Eng. De bestemming van deze gronden verandert hier niet naar bedrijventerrein, maar naar Groen. Er is hier geen sprake van waardevermindering. De gronden voor een park vertegenwoordigen een lagere waarde dan de huidige agrarische waarde. Er is uitgegaan van een grondprijs van een reëel grondprijs voor de te verkopen bedrijfskavels. Hierbij is rekening gehouden met een grondprijs voor bouwvlakken met een maximale bouwhoogte van 7 meter en een grondprijs voor bouwvlakken met een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Kanttekeningen

1.1 De grondprijsonderhandelingen moeten nog plaatsvinden. Het kan voorkomen dat de grondprijs te hoog is ingeschat.
In de grondexploitatie is uitgegaan vaan een gemiddelde grondprijs. Deze prijs is tot stand gekomen door middel van advies van STEC en een berekeningen van verschillende type bedrijfskavels. Hieruit is een reëel grondprijs naar voor gekomen. De onderhandelingen moeten nog plaatsvinden, toch is de verwachting dat deze grondprijs een zeer reële mogelijkheid is.

Financiële paragraaf

Het voorstel is doorgerekend op basis van een globale planinrichting, die op onderdelen nog kan wijzigen. Op basis hiervan is sprake van een zeer klein positief effect op de grondexploitatie. De Netto Contante Waarde (peildatum 1-1-2024) komt uit op € 5.314.

Doordat een grondexploitatie onderhevig is aan veranderingen, zullen deze verantwoord worden in de reguliere P&C-cyclus.

Participatie en communicatie

Ten behoeve van de planvorming van Graafstaete II zijn er bijeenkomsten georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomsten zijn omwonenden en andere belanghebbenden geïnformeerd over het voornemen tot de ontwikkeling van Graafstaete II en hebben zij mee kunnen denken over de planinrichting. Er vindt geen separate communicatie over de grondexploitatie plaats.

Intergemeentelijke samenwerking

Niet van toepassing.

Bijlagen

201653525	Overzicht berekening grondexploitatie bedrijventerrein Graafstaete II (GEHEIM / NIET OPENBAAR)
201653518	Raadsbesluit grondexploitatie bedrijventerrein Graafstaete II

Duiven, 19 maart 2024.

Burgemeester en wethouders van gemeente Duiven,

G. (Bertus) Brinkman	mr. H.B. (Huub) Hieltjes
secretaris	burgemeester