



Gemeente
West
Maas en
Waal

Raadsvragen

Aankruisen welk soort vraag het betreft	Omschrijving	Betreft Agendapunt:
	Vragen n.a.v. ingekomen stukken	
	Technische vragen over geagendeerde stukken op RTG	
X	Aanvullende (technische) vragen n.a.v. RTG	4
	Mondelinge vragen van raadsleden (art. 36 RvO) Vragenkwartiertje	
	Schriftelijke vragen Beantwoording gewenst schriftelijk.	

Onderwerp : Herontwikkeling Zijveld 38

Datum indiening : 7 april 2025

Indiener (Naam en fractie) : Ellen Jagtenberg (VVD)

Inleiding / Aanleiding

N.a.v. het raadsvoorstel en de bijlagen achter slot hebben wij toch nog enkele aanvullende technische vragen.

Vraag en Antwoord

- 1) De wethouder gaf tijdens het RTG aan dat er al contact gelegd is met projectontwikkelaars. Kan er aangegeven worden om welke partijen het hier gaat? Zijn dit lokale partijen of van buiten af?**

Ter voorbereiding op en tijdens de marktconsultatie is gesproken met [REDACTED] projectontwikkelaars [REDACTED] Deze gesprekken waren – zoals alle gesprekken tijdens de marktconsultatie – verkennend van aard. Het doel was om vroegtijdig inzicht te krijgen in ontwikkelpotentie en marktinteresse.

- 2) Is de genoemde aankoopprijs reëel? [REDACTED] D.w.z. zou een projectontwikkelaar ook deze prijs moeten betalen als ze rechtstreeks aankopen of hebben wij een lagere prijs?**

De aankoopprijs is marktconform en tot stand gekomen op basis van twee onafhankelijke taxaties. Een projectontwikkelaar is vrij om specifieke afspraken te maken met de verkopende partij. Het is voorstelbaar dat zij een vergelijkbare prijs betalen bij aankoop.

3) Zo ja, wat zou onze verkoopprijs zijn als we het aankopen en later weer doorzetten?

Indien de gemeente het perceel aankoopt wordt er een vervolgtraject opgestart. Er wordt bepaald wat de exacte vervolgstappen zijn en op welk (detail)niveau de gemeente sturing gaat uitoefenen. Een verkoopprijs bij doorverkoop van het perceel is op dit moment nog niet bekend. Dit is mede afhankelijk van de randvoorwaarden die de gemeente meegeeft.

4) “Overige kosten die gepaard kunnen gaan met de (her)ontwikkeling zijn momenteel nog niet exact inzichtelijk” lezen we in bijlage 2. Waaraan moeten we denken bij ‘overige kosten’

De overige kosten voor de gemeente zijn afhankelijk van de keuzes die in het verdere proces worden gemaakt. Bij overige kosten kan gedacht worden aan bijvoorbeeld interne uren en begeleiding van een transparant selectieproces of interne uren en juridische begeleiding van een verkooptraject.

5) Op welke termijn denken we dit perceel aan te kopen en weer te kunnen verkopen? Lopen we op deze manier geen onnodige risico's stel dat het niet snel verkocht wordt?

Indien wordt besloten het perceel aan te kopen, wordt er zo snel mogelijk gestart met het vervolgtraject. De gemeente wil sturing uitoefenen op toekomstige ontwikkelingen. Het is daarom van belang dat er een zorgvuldig verkoopproces wordt ingericht, waarbij rekening wordt gehouden met het Didam-arrest.

Het perceel is aantrekkelijk voor herontwikkeling. Ook is er op voorhand een reële verwachting dat marktpartijen interesse zullen tonen. Vanuit risicobeheer is in het slechtste scenario, waarbij voorlopig geen marktpartij te vinden is, de investering in de aankoop en de gemeentelijke ontwikkelkosten geen desinvestering. Het perceel is strategisch gelegen aan de rand van het centrum en diverse omliggende percelen zijn reeds in eigendom van de gemeente. Deze gronden behouden hun waarde.

6) Zou er, naast het kopen van het perceel, ook een andere manier zijn om kaders vast te leggen? Bijvoorbeeld door bestemmingsplan te wijzigen of iets dergelijks?

Andere manieren om te sturen op toekomstige ontwikkelingen zijn beperkt zolang de gemeente (nog) geen eigenaar is. Het wijzigen van een bestemmingsplan is bijvoorbeeld niet zomaar mogelijk zonder toestemming van de eigenaar van het betreffende perceel. Aankoop van het perceel stelt de gemeente in staat om zelfstandig randvoorwaarden te stellen en regie te voeren op de toekomstige invulling.

7) Op welke wijze komt dit stuk, na eventuele aankoop, terug naar de raad om de kaders te stellen?

Indien de raad instemt met de aankoop van het perceel wordt het vervolgtraject nader uitgewerkt. De gemeente kan sturing uitoefenen door het vastleggen van randvoorwaarden aan de toekomstige ontwikkeling. Het vaststellen van de randvoorwaarden is een bevoegdheid van het college. De raad wordt middels een informatienota geïnformeerd over deze randvoorwaarden.