*Z04DBFFA3
56*

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vestiging voorkeursrecht in het gebied 'BusinessPark 7Poort II'
Zaaknummer	Z/21/390118
Documentnummer	INT/21/1029245
Portefeuillehouder	B. Elfrink en N. van Dellen
Portefeuille	Ruimtelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar/afdeling	L. van Duren en M. van Os / Ruimtelijke Ontwikkeling
Telefoon	0316 595 183 / 0316 595 260
E-mail	l.vanduren@zevenaar.nl / m.vanos@zevenaar.nl

1. Samenvatting

De gemeente overweegt een mogelijke uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein 'BusinessPark 7Poort' in het gebied 'BusinessPark 7Poort II' te Zevenaar. De gemeente heeft daartoe in februari van dit jaar bij de Groene Metropoolregio een aanvraag ingediend om voor de uitvoering van de eerste fase van BusinessPark 7Poort II 11,6 hectare (netto) ontwikkelruimte toegekend te krijgen. Op 9 juni a.s. zal het Portefeuillehoudersoverleg Economie hierover een besluit nemen. Na de evaluatie (monitor) van het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) in het tweede halfjaar van 2022 zal de gemeente voor de tweede fase van BusinessPark 7Poort II nog eens 24,3 hectare (netto) ontwikkelruimte aanvragen bij de Groene Metropoolregio. De ontwikkelruimte voor de tweede fase kan op dit moment nog niet worden aangevraagd. Om evenwel ook voor deze tweede fase de regie te kunnen voeren is het wenselijk / noodzakelijk ook op de percelen grond ten behoeve van de ontwikkeling van de tweede fase van "BusinessPark 7 Poort II" een voorkeursrecht te vestigen in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).
Vanwege het creëren van werkgelegenheid, de financiële belangen van de gemeente en invulling van de vastgestelde gemeentelijke beleidsdoelstellingen, is het van belang om regie te hebben en te houden bij de eventuele ontwikkeling van "BusinessPark 7Poort II" en daarom wordt voorgesteld om een voorkeursrecht te vestigen zoals verwoord in dit voorstel.
De gemeente kan het instrument van de Wvg toepassen, waarmee zij haar positie op de grondmarkt verstevigt en een actieve en regisserende rol kan spelen bij de invulling van haar plannen in het gebied.

2. Raadsvoorstel

De raad wordt voorgesteld om:

1. Op grond van artikel 4 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) percelen, gelegen in het gebied 'BusinessPark 7Poort II' te Zevenaar, aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. De percelen zijn aangegeven op het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte grondplantekening "Wvg BusinessPark 7 Poort II" met nummer 373.21.8039-GPN001 d.d. 17 mei 2021 en op de percelenlijst, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen, de grootte van deze percelen en de namen van de eigenaren van deze percelen en van de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, een en ander naar de rechtstoestand van (volledig bijgewerkt t/m) 11 mei 2021 respectievelijk 12 mei 2021;

2. De onder 1 bedoelde percelen aan te wijzen ten behoeve van de realisatie van de toegedachte bestemming 'Bedrijventerrein met bijbehorende voorzieningen', zoals (indicatief) aangeduid op de

kaarten op pagina 62 en 92 in de door de raad op 20 februari 2013 vastgestelde 'Structuurvisie Zevenaar 2030';

3. Dit besluit te nemen ter bestendiging van het besluit van 25 mei 2021 van het college van burgemeester en wethouders van Zevenaar, welk besluit van rechtswege vervalt, zodra dit raadsbesluit rechtskracht heeft;

4. Dat dit besluit een maximale werkingsduur heeft van drie jaar, tenzij voordien een bestemmingsplan (of na inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsplan) is vastgesteld dat kan dienen als grondslag voor continuering van het voorkeursrecht;

5. Dit besluit te publiceren in het Gemeenteblad van 14 juli 2021, kenbaar te maken conform de eisen welke artikel 7 lid 1 en 2 van de Wvg stelt en te registreren in het kader van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen, zodat het voorkeursrecht met ingang van 15 juli 2021 rechtskracht heeft.

3. Waarom naar de raad

Op grond van de Wvg is de hoofdregel dat de raad het bevoegde orgaan is om een aanwijzingsbesluit te nemen. De raad kan een aanwijzingsbesluit nemen op verschillende grondslagen, te weten op basis van een buitenwettelijk ruimtelijk plan (zoals een masterplan of een stedenbouwkundig plan) of in samenhang met een ruimtelijk plan met formele grondslag, dat wil zeggen een structuurvisie of een bestemmingsplan. De maximale werkingsduur van een door de raad gevestigd voorkeursrecht is drie of tien jaar, afhankelijk van de grondslag van het aanwijzingsbesluit. In dit geval wordt aan de raad voorgesteld om een aanwijzingsbesluit te nemen op basis van een structuurvisie waarvoor een maximale werkingsduur van drie jaar geldt een en ander zoals hierna onder 'Argumenten' nader wordt toegelicht.

Burgemeester en wethouders kunnen vooruitlopend op een aanwijzing door de raad een voorlopig voorkeursrecht vestigen in lijn met (voorlopige) beleidsvoornemens op het gebied van de ruimtelijke ordening. De gronden genieten dan direct voorbescherming voor een periode van maximaal drie maanden. De ratio van een voorlopige aanwijzing is van praktische aard, omdat het besluit in de wekelijkse collegevergadering kan worden besproken en derhalve aanzienlijk sneller tot stand kan komen dan een aanwijzingsbesluit van de gemeenteraad. Hierdoor is de werking van het voorkeursrecht voor de gemeente eerder van kracht.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Door de vestiging van een voorkeursrecht is de eigenaar van de betreffende grond namelijk verplicht om, wanneer hij de grond wenst te verkopen, deze eerst te koop aan te bieden aan de gemeente. De mogelijkheid tot het vestigen van een voorkeursrecht moet dan ook worden gezien als een instrument voor de gemeente om positie op de grondmarkt in te nemen. Een aanwijzing maakt het mogelijk om preventief te acteren, anticiperend op eventuele grondtransacties in het gebied. De inschatting van de gemeente is dat grondtransacties in het plangebied zouden kunnen leiden tot verlies van de gewenste gemeentelijke regie over de toekomstige planrealisatie en/of tot prijsopdrijving van de in dat gebied gelegen gronden. Daarom doet zij er verstandig aan een voorkeursrecht te vestigen om daarmee ongewenste vervreemdingen tegen te gaan.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1 *De Structuurvisie Zevenaar 2030 biedt hiervoor de mogelijkheid.*
Artikel 4 Wvg biedt de raad de mogelijkheid een voorkeursrecht te vestigen op gronden die zijn begrepen in een structuurvisie, waarbij aanwijzingen zijn gegeven voor de bestemming en waaraan bij de structuurvisie een niet-agrarische bestemming is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming.

2.1 *De gronden komen in aanmerking voor vestiging van het voorkeursrecht.*
De in de aanwijzing betrokken gronden zijn (hoofdzakelijk) bestemd tot 'agrarisch' en feitelijk ook als zodanig in gebruik. De percelen zijn gelegen in het gebied dat op de kaarten op pagina 62 en 92 in de door de raad op 20 februari 2013 vastgestelde 'Structuurvisie Zevenaar 2030' is aangeduid als 'zoekgebied bedrijventerrein'. Het huidige gebruik wijkt daarmee af van de toegedachte bestemming en daarmee wordt voldaan aan de in de Wvg gestelde formele vereisten tot vestiging.

3.1 *Het voorkeursrecht kan anders niet worden gecontinueerd.*
Artikel 6 lid 1 Wvg stelt dat het besluit van het college van rechtswege vervalt drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 Wvg in werking treedt.

4.1 *Werkingsduur van het voorkeursrecht.*
Artikel 9 lid 2 Wvg bepaalt dat een besluit tot aanwijzing als bedoeld in artikel 4 Wvg van rechtswege vervalt drie jaar na dagtekening van dat besluit, tenzij voordien een bestemmingsplan (of na inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsplan) is vastgesteld. Op grond van artikel 2 lid 2 van het Besluit voorkeursrecht gemeenten 2010 dient het besluit tot aanwijzing de eerst mogelijke vervaldatum van het voorkeursrecht te vermelden.

5.1 *Het besluit moet formele rechtskracht krijgen.*
In artikel 7 lid 1 en 2 Wvg worden de eisen genoemd die de wet stelt, om het voorkeursrecht in werking te laten treden.

Alternatieven / kanttekeningen

Het ontwikkelen van dit plan is niet zonder risico's.
Ten aanzien van de ontwikkeling van fase 2 is pas vanaf eind 2022 duidelijkheid. Voor beide fases geldt dat een bestemmingsplanprocedure moet worden doorlopen.
Voor wat betreft de regelgeving vanuit het Besluit Begroten en Verantwoording (BBV) is het essentieel dat er tijdig een grondexploitatie door de raad wordt vastgesteld. Hieraan wordt gewerkt zodra de ontwikkelruimte toegekend wordt vanuit de regio. Een vastgestelde grondexploitatie biedt de mogelijkheid om de toerekenbare kosten hier te verantwoorden zonder dat deze ten laste van de gemeentelijke begroting moeten worden gebracht.

Coronacrisis

Als gevolg van de effecten van de coronacrisis stellen bedrijven investeringen uit, waardoor het uitgiftetempo mogelijk gaat achter lopen. Alhoewel de crisis in het afgelopen jaar slechts een beperkte invloed had op de uitgifte van 7Poort is lastig te voorspellen wat er in de komende periode gebeurt.

Tracébesluit A15/A12
Het Tracébesluit is nog niet onherroepelijk omdat de Raad van State in een tussenuitspraak op 20-01-2021 heeft gevraagd om een nadere motivering en onderbouwing ten aanzien van de stikstofberekeningen. De minister van Infrastructuur en Waterstaat heeft hiervoor een half jaar de tijd gekregen. Tot een definitieve uitspraak van de Raad van State blijft het dus onzeker of de doortrekking van de A15, verbreding van de A12 en de nieuwe aansluiting Zevenaar-Oost gerealiseerd kunnen worden. Dit kan een bedreiging vormen voor (o.a.) de ontwikkelmogelijkheid van 7PoortII in verband met interesse van bedrijven en de bereikbaarheid.

Vennootschapsbelasting
De gemeente is vanaf 1 januari 2016 Vpb-plichtig (vennootschapsbelasting) voor zover sprake is van ondernemersactiviteiten. De ontwikkeling van gronden hoort daar in beginsel ook bij, ook indien voor deze gronden nog geen operationele grondexploitatie is vastgesteld. Dit betekent dat de waardeontwikkeling vanaf de verwerving volledig onder de Vpb valt. De toekomstige ontwikkeling en de daarmee samenhangende kosten en opbrengsten moeten fiscaal worden getoetst. Er dient in beginsel rekening te worden gehouden met een belastingdruk welke varieert van 15 tot 25% over de fiscale winst (tarieven 2021). Te zijner tijd zal uiteraard gekeken worden naar een optimalisering hiervan.

6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Het onderhavige raadsvoorstel alsmede het voorgenomen raadsbesluit heeft met ingang van 27 mei 2021 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn belanghebbenden ingevolge artikel 4.8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in de gelegenheid gesteld om mondelinge of schriftelijke zienswijzen bij uw raad naar voren te brengen. Indien van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, dan zullen wij door middel van een aanvullende bijlage bij dit raadsvoorstel de Raad hierover informeren en adviseren.
Deze aanvullende bijlage zal alsdan zo spoedig mogelijk na afloop van de zienswijzeperiode aan de Raad worden aangeboden, zodat de Raad beschikt over deze informatie ten tijde van de behandeling van dit raadsvoorstel.

Indien de raad conform voorstel besluit, wordt op 14 juli 2021 het besluit gepubliceerd in het Gemeenteblad en treedt het voorkeursrecht op 15 juli 2021 in werking. Vervolgens bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om uiterlijk 25 augustus 2021 bezwaar te maken. Indien een belanghebbende bezwaar heeft gemaakt kan deze tevens aan de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen.

Voor afloop van de werkingsduur van het voorkeursrecht zal moeten worden overgegaan tot vaststelling van een bestemmingsplan (of na inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsplan) dat als grondslag kan dienen voor de continuering van het voorkeursrecht.

In het kader van het budgetrecht van de raad zal voor een eventuele aankoop van gronden een kredietaanvraag aan de raad worden voorgelegd, behalve als dit binnen een door de raad vastgestelde grondexploitatie kan worden afgedekt. Het betreffende raadsvoorstel zal alsdan uiteraard worden voorzien van argumenten, kanttekeningen en risico-afweging op basis waarvan de raad een besluit kan nemen.

7. Klimaat en duurzaamheid

Niet van toepassing.

8. Communicatie

Het communicatietraject is als volgt:

- Publicatie Gemeenteblad;
- Publicatie Weekblad Zevenaar Post;
- Aangetekende brieven aan eigenaren en beperkt gerechtigden;
- Inschrijving stukken in de Basisregistratie Kadaster;
- Terinzagelegging stukken gemeentehuis.

9. Kosten, baten en dekking

Vooralsnog zijn er geen financiële consequenties verbonden aan het besluit. De voorbereidingskosten met betrekking tot dit raadsvoorstel bedragen ca. € 10.000,- welke worden opgevangen in de bestaande grondexploitatie Zevenaar Oost.
De kosten voor het opstellen van een plan van aanpak voor de verdere uitwerking worden geraamd op € 20.000,-. Deze kosten kunnen worden gedekt uit de post voor externe advisering binnen het taakveld Ruimtelijke Ordening.

Ten behoeve van het voorliggende raadsvoorstel en -besluit heeft een globale financiële doorrekening plaatsgevonden waarbij wordt uitgegaan van een behoudende gefaseerde ontwikkeling. Fase 1 bevat de ontwikkelmogelijkheid van 11,6 hectare welke naar verwachting op korte termijn wordt toegewezen. Voor fase 2 (24,3 hectare) is deze duidelijkheid er naar verwachting eind 2022.
Ten aanzien van fase 1 bestaat de verwachting dat deze een positief resultaat oplevert van ca. € 1,8 miljoen Netto Contante Waarde per 01-01-2021. Wanneer fase 2 kan worden toegevoegd dan kan het resultaat oplopen naar ca. € 2,6 miljoen Netto Contante Waarde per 01-01-2021.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	1031252	Grondplantekening met kenmerk 373.21.8039-GPN001 d.d. 17 mei 2021
2.	1031251	Percelenlijst
3.	1029245	Concept raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris	De burgemeester
Danielle Jansen	Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

Onderwerp
Zaaknummer Z/21/390118
Documentnummer INT/21/1029245

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat ;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

Gelet op artikel 4 alsmede de overige van toepassing zijnde bepalingen van de Wet voorkeursrecht gemeenten, de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen, de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

1. Op grond van artikel 4 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) percelen, gelegen in het gebied 'BusinessPark 7Poort II' te Zevenaar, aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. De percelen zijn aangegeven op het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte grondplantekening "Wvg BusinessPark 7 Poort II" met nummer 373.21.8039-GPN001 d.d. 17 mei 2021 en op de percelenlijst, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen, de grootte van deze percelen en de namen van de eigenaren van deze percelen en van de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, een en ander naar de rechtstoestand van (volledig bijgewerkt t/m) 11 mei 2021 respectievelijk 12 mei 2021;

2. De onder 1 bedoelde percelen aan te wijzen ten behoeve van de realisatie van de toegedachte bestemming 'Bedrijventerrein met bijbehorende voorzieningen', zoals (indicatief) aangeduid op de kaarten op pagina 62 en 92 in de door de raad op 20 februari 2013 vastgestelde 'Structuurvisie Zevenaar 2030';

3. Dit besluit te nemen ter bestendiging van het besluit van 25 mei 2021 van het college van burgemeester en wethouders van Zevenaar, welk besluit van rechtswege vervalt, zodra dit raadsbesluit rechtskracht heeft;

4. Dat dit besluit een maximale werkingsduur heeft van drie jaar, tenzij voordien een bestemmingsplan (of na inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsplan) is vastgesteld dat kan dienen als grondslag voor continuering van het voorkeursrecht;

5. Dit besluit te publiceren in het Gemeenteblad van 14 juli 2021, kenbaar te maken conform de eisen welke artikel 7 lid 1 en 2 van de Wvg stelt en te registreren in het kader van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen, zodat het voorkeursrecht met ingang van 15 juli 2021 rechtskracht heeft.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar, gehouden op 8 juli 2021.

De griffier	De burgemeester
W. van der Vlies	L.J.E.M. van Riswijk