raadsvoorstel

Agendapunt 2024, nr. XIb-pm
Zaaknummer 2311297
Te behandelen door G.E. Visser

Onderwerp: Voorbereidingskrediet nieuw bedrijventerrein

Aan de raad,

Inleiding
Winterswijk heeft een veelzijdige economie, historisch gegroeid vanuit een combinatie van lokaal ondernemerschap, geografische ligging en het prachtige landschap. De diversiteit in bedrijvigheid is een belangrijke economische kracht van Winterswijk. Het maakt de economie minder kwetsbaar, de arbeidsmarkt is erbij gebaat en verschillende sectoren versterken elkaar. De industrie is hierbinnen een belangrijke stuwende sector. Het biedt veel directe werkgelegenheid en draagt indirect bij aan werkgelegenheid in de andere sectoren. Bedrijvigheid draagt bij aan de leefbaarheid van Winterswijk, met haar uitgebreide voorzieningen, cultuur, sport en rijke verenigingsleven. Voor behoud van het succes van ons bedrijfsleven is ruimte nodig, terwijl de hoeveelheid beschikbaar bedrijventerrein schaars is.

Op donderdag 23 maart 2023 heeft u uw besluit van 23 september 2021 om de Misterweg aan te wijzen als locatie voor het bedrijventerrein ingetrokken en kennisgenomen van het plan van aanpak om tot een zorgvuldige keuze van een nieuwe locatie voor een bedrijventerrein te komen.

Volgens het plan van aanpak is in vier stappen een nieuwe afweging gemaakt, namelijk:
1. Het vaststellen van de onderzoeksmethodiek, de randvoorwaarden en de behoeftenotitie door de gemeenteraad;
2. Het vaststellen van de locaties voor verdiepend onderzoek door de gemeenteraad;
3. Het verdiepend onderzoek;
4. Collegebesluit locatie nieuw bedrijventerrein.

Op 30 november 2023 heeft uw raad de eerste stap gezet door een set randvoorwaarden vast te stellen waar de toekomstige locatie tenminste aan moet voldoen. Daarnaast heeft u in dezelfde vergadering de behoeftenotitie, de onderzoeksmethodiek en het participatieplan vastgesteld. Daarmee gaf u het college opdracht om 16 hectare netto en 22,8 hectare bruto bedrijventerrein te realiseren.

Vervolgens heeft u op 29 februari 2024 volgens stap 2 van het plan van aanpak acht locaties geselecteerd voor het verdiepend onderzoek.

Tussen maart en september 2024 heeft het verdiepend onderzoek (stap 3) plaatsgevonden. Externe bureaus hebben de opdracht gekregen om de locaties te onderzoeken op bijvoorbeeld het gebied van ecologie & natuur, cultuurhistorie, water & riolering, stikstofdepositie en verkeer. Deze onderzoeksrapporten zijn samengevat in conceptlocatiepaspoorten door Bureau Buiten. De conceptlocatiepaspoorten en de onderzoeksrapporten hebben tussen 21 juni en 10 september 2024 ter inzage gelegen om op deze manier belanghebbenden de gelegenheid te geven hierop te reageren

De locatiepaspoorten, de onderzoeksrapporten en de reacties van belanghebbenden vormen de basis voor de locatiekeuze. Op 15 oktober 2024 heeft het college besloten het gebied Arrisveld aan te wijzen als locatie voor een nieuw bedrijventerrein.

Op 15 oktober 2024 heeft het college daarnaast besloten gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op onroerende zaken die benodigd zijn voor het ontwikkelen van het bedrijventerrein op de locatie Arrisveld. Het door het college gevestigde voorkeursrecht is maximaal drie maanden geldig. Wij zullen u in uw vergadering in december een voorstel doen om het voorkeursrecht te bekrachtigen.

Nu de locatiekeuze is gemaakt start de volgende fase in het ontwikkelingsproces. Deze volgende fase betreft het ontwikkelen en het vaststellen van een omgevingsvisie en een omgevingsplan voor het bedrijventerrein Arrisveld.

Voorstel
1. Een krediet van € 600.000,- beschikbaar te stellen voor de kosten van het ontwikkelen van het bedrijventerrein gedurende de volgende ontwikkelingsfase, tot aan het moment van vaststellen van het omgevingsplan.
2. Een krediet van € 5.000.000,- beschikbaar te stellen voor het verwerven van gronden inclusief opstallen in en rondom het zoekgebied voor het bedrijventerrein op de locatie Arrisveld dan wel voor het strategisch verwerven van grondposities, eventueel inclusief opstallen, die kunnen dienen als mogelijk ruilobject voor gronden in het zoekgebied voor het bedrijventerrein op de locatie Arrisveld.

Relatie met (huidig) beleid
Niet van toepassing zie ook 'Relatie met andere besluitvorming/andere projecten'

Beoogd(e) effect(en)
Wij beogen met behulp van het voorgestelde voorbereidingskrediet de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein een fase verder te brengen, wat zich moet uiten in een vastgestelde omgevingsvisie en in een vastgesteld omgevingsplan voor het bedrijventerrein.
Wij beogen met behulp van het voorgestelde krediet voor het verwerven van gronden en opstallen onroerend goed op de locatie Arrisveld te verwerven indien zich hiervoor gelegenheden voordoen voordat het omgevingsplan voor het bedrijventerrein wordt vastgesteld. Eventueel kan dit effect op indirecte wijze worden bereikt door elders grond aan te kopen die kan dienen als ruilobject voor op de locatie Arrisveld te verwerven grond.

Argumenten
Ad 1. Krediet volgende fase ontwikkeling
Voorgesteld wordt een krediet van € 600.000,- beschikbaar te stellen voor de kosten die we moeten maken voor het ontwikkelen van het bedrijventerrein op de locatie Arrisveld tot het moment waarop het omgevingsplan kan worden vastgesteld. Gedurende deze periode moet veel werk worden verzet. De omgevingsvisie voor het nieuwe bedrijventerrein wordt opgesteld met inbegrip van het hierbij te doorlopen participatietraject. Uw raad zal hierbij aan de voorkant worden betrokken in een kader stellende rol. De omgevingsvisie wordt ook door uw raad vastgesteld. Alle voor het omgevingsplan noodzakelijke onderzoeken moeten worden uitgevoerd. Het omgevingsplan wordt samengesteld en de procedure tot vaststelling wordt doorlopen. De gemeente gaat in gesprek met bewoners en grondeigenaren in het gebied. Ook worden in deze fase de eerste voorbereidende werkzaamheden voor de aanleg van de infrastructuur in het gebied met inbegrip van water en groen uitgevoerd.

Ad 2. Krediet verwerven gronden en opstallen
Voorgesteld wordt een krediet van € 5.000.000,- beschikbaar te stellen voor het verwerven van gronden inclusief opstallen in en rondom het zoekgebied voor het bedrijventerrein op de locatie Arrisveld dan wel voor het strategisch verwerven van grondposities, eventueel inclusief opstallen, die kunnen dienen als mogelijk ruilobject voor gronden in het zoekgebied voor het bedrijventerrein op Arrisveld. Het betreft uitgaven voor:
- kosten verbonden aan het vestigen van het voorkeursrecht;
- taxaties;
- het inschakelen van externe ondersteuning voor verwervingsactiviteiten (rentmeester);
- het inschakelen van onafhankelijke deskundige ondersteuning voor wederpartijen (grondeigenaren in het gebied) die met de gemeente in gesprek gaan over het eventueel verkopen van onroerend goed;
- het aankopen van onroerend goed.

In beginsel hoeft de gemeente pas over de gronden in het gebied voor het bedrijventerrein te beschikken nadat het omgevingsplan onherroepelijk is geworden en het bedrijventerrein wordt aangelegd. Er kunnen goede redenen zijn om in voorkomende gevallen in een eerder stadium over te gaan tot het aankopen van grond:
- Eigenaren die niet langdurig in onzekerheid willen verkeren kunnen aangeven in gesprek te willen met de gemeente over de verkoop van hun onroerend goed. Indien dat leidt tot overeenstemming is het goed wanneer de transactie op korte termijn kan volgen. De verkopende partij heeft zekerheid en kan zich richten op de toekomst. De gemeente beschikt vroegtijdig over het onroerend goed en hoeft de betreffende grondpositie niet meer te verwerven na het voltooien van de planprocedure.
- In een separaat voorstel wordt uw raad voorgesteld voorkeursrecht te vestigen op het gebied waar het bedrijventerrein wordt ontwikkeld. Het valt te verwachten dat het vestigen van het voorkeursrecht zal leiden tot een aantal aankopen in het gebied.
- Indien zich een gelegenheid voordoet om elders onroerend goed te verwerven dat kan dienen als ruilobject voor gronden die de gemeente voor het bedrijventerrein nodig heeft. Bijvoorbeeld als het gaat om grond voor agrarische bedrijvigheid ligt het voor de hand dat een eigenaar meer belang heeft bij vervangende grond dan bij geld.

Het bedrag is gebaseerd op inschattingen. Mocht het ontoereikend zijn, dan besluit de raad vanuit haar budgetrecht over verhoging ervan.

Het is van belang dat de gemeente snel en slagvaardig kan handelen als een kans op een (strategische) aankoop zich voordoet. Volgens de financiële verordening moeten wij uw raad consulteren bij een niet-begrote uitgave boven € 100.000,- voordat de verplichting mag worden aangegaan. De extra tijd die nodig is voor het goedkeuren van een aankoop nadat wij met de verkopende partij overeenstemming hebben bereikt vormt een belemmering om snel en slagvaardig te kunnen handelen. In de zomerperiode kan het tot vier maanden duren voordat uw raad een besluit kan nemen over een voorstel van het college. Verkopende partijen zijn niet altijd bereid zolang te wachten totdat ze zekerheid hebben over het doorgaan van de verkoop. Ze kunnen ervoor kiezen het onroerend goed aan een andere partij te verkopen die sneller zekerheid kan bieden over het doorgaan van de transactie, ook als men daarvoor genoegen moet nemen met een lagere prijs.
De discussie die in een raadsvergadering in de openbaarheid mogelijk is kan verkopende partijen ook afschrikken waardoor sommigen liever aan een andere partij dan aan de gemeente verkopen.
Ook in samenhang met het voorkeursrecht is het ook in het belang van potentieel verkopende partijen als het college de ruimte heeft snel en slagvaardig te handelen.

Financiële paragraaf incl. subsidiekansen en financiële risico's
Het beschikbaar stellen van de gevraagde kredieten belast de gemeentebegroting niet. Het zijn uitgaven voor de grondexploitatie van het bedrijventerrein die kunnen worden verrekend met de in een latere fase te ontvangen opbrengsten van de uit te geven bouwkavels. Voor het locatiekeuzeonderzoek voor het bedrijventerrein zijn financiële verkenningen gedaan die aangeven dat een rendabele exploitatie mogelijk is. Dit houdt in dat de uitgaven worden gedekt door de opbrengsten van de te zijner tijd uit te geven bouwkavels.

Het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) staat toe dat voorbereidingskosten voor een gebiedsontwikkeling worden geactiveerd en op termijn worden gedekt in de grondexploitatie indien aan enkele voorwaarden wordt voldaan. In het BBV wordt dit als volgt verwoord in de Stellige uitspraak Commissie BBV in de Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023:

Het activeren van voorbereidingskosten voor grondexploitaties als kosten van onderzoek en ontwikkeling onder de immateriële vaste activa is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
- de kosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst van bijlage IV bij het Omgevingsbesluit (overeenkomstig stellige uitspraak in paragraaf 5.3); en
- de voorbereidingskosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa; na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie en kunnen dan worden overgeboekt naar de desbetreffende BIE, dan wel worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat of moet een voorziening worden getroffen; en
- plannen tot ontwikkeling van de grond waarvoor de voorbereidingskosten worden gemaakt, moeten bestuurlijke instemming hebben, blijkend uit een raadsbesluit.

Aan de eerstgenoemde voorwaarde wordt voldaan. De tweede voorwaarde is dat binnen 5 jaar een actieve grondexploitatie wordt geopend. Dat komt erop neer dat binnen 5 jaar het omgevingsplan voor de ontwikkeling moet worden vastgesteld. Het omgevingsplan zal eerder worden vastgesteld. Aan de derde voorwaarden wordt voldaan als uw raad instemt met dit voorstel.

Voor de uitgaven van aan te kopen gronden en terreinen geldt als regel dat deze uitgaven worden geactiveerd voor de verwervingsprijs. De gronden worden als onderdeel van de materiële vaste activa opgenomen op de balans van de gemeente. Na de vaststelling van het omgevingsplan voor het nieuwe bedrijventerrein wordt dit onroerend goed voor de aankoopwaarde ingebracht in de grondexploitatie.

De kredieten worden bij de eerstvolgende wijziging van de begroting 2025-2028 verwerkt in de begroting.

De voorbereidingskosten voor het bedrijventerrein komen ten laste van de grondexploitatie.
De gemeente loopt hierbij in principe het risico dat de voorbereidingskosten in de loop van de komende jaren alsnog een kostenpost kunnen worden indien het omgevingsplan voor het bedrijventerrein onverhoopt de eindstreep niet zou halen. Indien die situatie zich zou voordoen moeten we de geactiveerde voorbereidingskosten te zijner tijd afwaarderen. Dit geldt niet voor gronden die in de tussentijd zouden zijn aangekocht. Onroerend goed behoudt in principe zijn waarde en kan weer worden afgestoten.

Juridische aspecten/wet- en regelgeving
In de financiële paragraaf is beschreven dat dit voorstel voldoet aan de voorwaarden die het BBV stelt om de uitgaven uit het voorbereidingskrediet aan te merken als voorbereidingskosten voor het grondexploitatiecomplex dat voor het bedrijventerrein wordt geopend zodra het omgevingsplan wordt vastgesteld.

Aspecten van duurzaamheid
Niet van toepassing.

Communicatie/betrokkenenparagraaf
De gemeente gaat in gesprek met alle grondeigenaren in het gebied. Wij zullen in beginsel geen initiatief nemen om gronden te verwerven voordat het omgevingsplan voor het bedrijventerrein is vastgesteld. Indien grondeigenaren, al dan niet als uitvloeisel van het te vestigen voorkeursrecht, aangeven in gesprek te willen over de verkoop van onroerend goed dan biedt het voorgestelde verwervingskrediet ons de mogelijkheid hierop in te gaan en slagvaardig te handelen wanneer dat gewenst is.

Relatie met andere besluitvorming/andere projecten
Dit voorstel is gerelateerd aan het collegebesluit van 15 oktober 2024 om het gebied Arrisveld aan te wijzen als locatie voor een nieuw bedrijventerrein en aan het voorstel dat het college voor uw vergadering op 19 december 2024 zullen aanbieden over het vestigen van gemeentelijk voorkeursrecht op onroerende zaken in het gebied Arrisveld.

Vervolgprocedure/evaluatie
Met dit voorstel verleent u het college mandaat om tot een bedrag van maximaal € 5.000.000 gronden aan te kopen voor het bedrijventerrein Arrisveld. De verwachting is niet dat het krediet van € 5.000.000 voldoende zal zijn voor het verwerven van alle noodzakelijke gronden, maar wel dat het toereikend zal zijn gedurende de periode tot aan het vaststellen van het omgevingsplan. Zodra het omgevingsplan wordt vastgesteld zal ook de grondexploitatiebegroting worden vastgesteld. Het op dat moment nog benodigde verwervingskrediet wordt dan in de grondexploitatiebegroting verwerkt. Het college informeert u over de eventuele grondaankopen die in de tussentijd worden gedaan.

Winterswijk, 15 oktober 2024
Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de secretaris,	de burgemeester,
B. Freriks-ten Hagen	B.J.J. Bengevoord