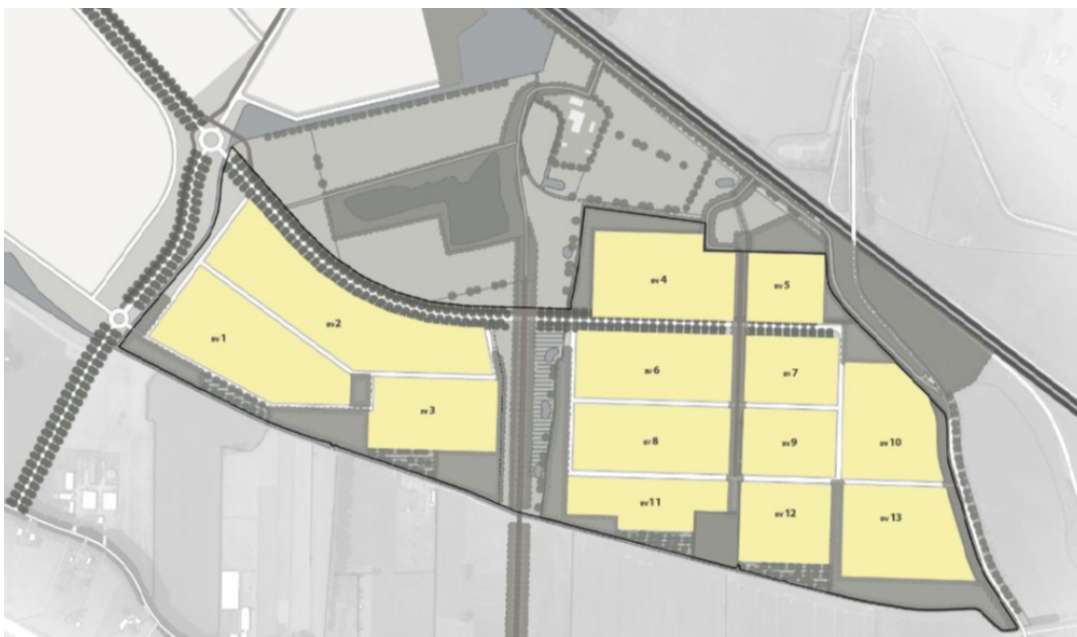


Raadsvoorstel

Onderwerp	Vorbereidingskrediet BusinessPark 7Poort II
Zaaknummer	Z/22/432919
Documentnummer	INT/22/1123615
Portefeuillehouder	Arthur Boone
Portefeuille	Grondexploitatie
Behandelend ambtenaar/afdeling	Wouter Berk / Ludwig van Duren
Telefoon	0316 - 595434
E-mail	W.berk@zevenaar.nl

1. Samenvatting

Om te kunnen blijven voorzien in voldoende uitgeefbaar bedrijventerrein is vorig jaar (2021) besloten tot de ontwikkeling van BusinessPark 7Poort II. Hiertoe is voorkeursrecht gevestigd op percelen die in het beoogde plangebied liggen. Om dit voorkeursrecht te bestendigen dient binnen drie jaar na vestiging van het voorkeursrecht een bestemmingsplan / omgevingsplan te zijn vastgesteld. Ten behoeve van het opstellen van dit bestemmingsplan / omgevingsplan en daarmee ook de ontwikkeling van BusinessPark 7Poort en de uitgifte van bedrijfskavels is voorbereidingskrediet benodigd. Om de kosten van het gehele planproces voor het opstellen en in procedure brengen van een bestemmingsplan / omgevingsplan te kunnen dekken is, vooruit lopend op de vaststelling van een grondexploitatie, een voorbereidingskrediet noodzakelijk. Het benodigde bedrag voor het voorbereidingskrediet is aangevraagd in zowel de 2^e voortgangsrapportage 2022 als in de meerjarenbegroting 2023-2026. In de 2^e voortgangsrapportage is er voor 2022 reeds een voorbereidingskrediet aangevraagd ter hoogte van € 150.000,--. Hierover heeft u op 19 oktober 2022 positief besloten. Voor 2023 is in de meerjarenbegroting 2023-2026 een bedrag ter hoogte van € 600.000,-- opgenomen. In dit raadsvoorstel wordt het gevraagde voorbereidingskrediet onderbouwd en gevraagd het voorbereidingskrediet voor 2023 beschikbaar te stellen.



Plangebied (zwart omlijnd) waarvoor voorbereidingskrediet wordt aangevraagd

2. Raadsvoorstel

Wij stellen u voor om:

1. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet voor het jaar 2023 ter hoogte van € 600.000,--, welke in de meerjarenbegroting 2023-2026 is opgenomen.

3. Waarom naar de raad

De gemeenteraad heeft op grond van artikel 189 Gemeentewet de bevoegdheid om financiële middelen beschikbaar te stellen. Op basis van het nu voorliggend voorstel vragen wij de gemeenteraad het gevraagde krediet, zoals opgenomen in de meerjarenbegroting 2023-2026, vrij te geven zodat verder gegaan kan worden met de planuitwerking en voorbereiding van BusinessPark 7Poort II.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Het uiteindelijke resultaat is de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein, BusinessPark 7Poort II.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1 Investeringsbudget voorbereiding ontwikkelen BusinessPark 7Poort II is opgenomen in meerjarenbegroting 2023-2026

In de meerjarenbegroting 2023-2026 is aangegeven dat met een separaat raadsvoorstel wordt gekomen om het voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. Van de totale te verwachte investering is in de meerjarenbegroting 2023-2026 gevraagd om € 600.000 beschikbaar te stellen. Om verder te kunnen gaan met de planvoorbereiding, zoals het vervaardigen van een ontwerp voor BusinessPark 7Poort II, het uitvoeren van de noodzakelijke onderzoeken en het opstarten van de bestemmingsplan- / omgevingsplanprocedure, de inrichting van de projectorganisatie en andere (ambtelijke) kosten, is een voorbereidingsbudget noodzakelijk.

Alternatieven

Een alternatief is het niet beschikbaar stellen van het gevraagde krediet. Hierdoor kan de gemeente niet verder met de planvorming voor BusinessPark 7Poort II, waardoor er geen (of nauwelijks) bedrijfskavels beschikbaar komen en de economische ontwikkeling van de gemeente Zevenaar tot stilstand komt.

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

Na besluitvorming zal de planuitwerking voor BusinessPark 7Poort II verder worden opgepakt en de communicatie en participatie worden opgestart. Wij zullen u tussentijds informeren over de planuitwerking en het participatieproces door middel van raadsinformatiebrieven en/of informatieve raadsbijeenkomsten. Met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan / -omgevingsplan bestaat er voldoende duidelijkheid over de contouren en inhoud van het plan voor BusinessPark 7Poort II, zodat een grondexploitatie kan worden geopend. Deze zullen wij u, samen met een projectbegroting, te zijner tijd voor vaststelling voorleggen. In deze grondexploitatie kunnen de uitvoerings- en planbegeleidingskosten worden verantwoord en kunnen de grondopbrengsten worden verwerkt. Tot slot zal ook het bestemmingsplan / omgevingsplan ter vaststelling aan u worden voorgelegd.

7. Klimaat en duurzaamheid

Bij de planuitwerking van BusinessPark 7Poort II worden uitgangspunten en eisen opgesteld en vastgesteld m.b.t. klimaat en duurzaamheid.



8. Communicatie

Voor de planuitwerking van BusinessPark 7Poort II wordt een participatie- en communicatieplan opgesteld. Op basis daarvan zal de participatie en communicatie worden ingevuld.

9. Kosten, baten en dekking

Op basis van voorlopige uitgangspunten is een grove raming gemaakt van de te verwachten kosten voor de planuitwerking Businesspark 7Poort II tot het moment van opening / vaststelling van de grondexploitatie. De totaal te verwachten kosten voor dit deel van de planuitwerking zijn geraamd op € 1.000.000,-- waarvan in de 2^e voortgangsrapportage reeds € 150.000,-- is aangevraagd en nu € 600.000,-- wordt aangevraagd. De resterende € 250.000,-- wordt aangevraagd op het moment dat het noodzakelijk is. Op deze wijze wordt een niet te grote claim op de begroting van de gemeente gelegd.

Vorbereidingskrediet 7Poort II	Bedrag
Projectorganisatie	€ 494.000
Uitwerken ruimtelijke visie / opstellen ontwerp	€ 95.000
Grondverwerving	€ 43.000
Bestemmingsplan / omgevingsplan procedure	€ 277.000
Nader te bepalen	€ 91.000
Totaal voorbereidingskrediet	€ 1.000.000

Vorbereidingskrediet voor planuitwerking

Na beschikbaarstelling van het krediet zal de benodigde projectorganisatie worden ingericht en de planuitwerking worden gestart. De planvorbereidingskosten welke aangevraagd zijn, te weten € 750.000,-- (€ 150.000,-- + € 600.000,--) worden, conform regelgeving in het BBV, maximaal 5 jaar geactiveerd onder de zgn. immateriële vaste activa. Hierover wordt niet afgeschreven. Binnen deze periode dienen deze kosten te leiden tot een door de raad vast te stellen actieve grondexploitatie waarna deze worden overgeboekt naar de vastgestelde grondexploitatie. Mocht de uitwerking niet leiden tot een grondexploitatie dan worden de gemaakte kosten alsnog direct afgeboekt ten laste van het resultaat van het exploitatieresultaat in het desbetreffende jaar. Vanwege de activering van de kosten is op dit moment nog geen dekkingsmiddel noodzakelijk.

10. Risico's

Onzekerheid vastgoedmarkt

Ofschoon niet verwacht kan zich een nieuwe crisis voordoen op de vastgoedmarkt. Beoogde grondopbrengsten kunnen dan mogelijk niet worden behaald.

Onzekerheid kostenstijgingen

Gelet op de huidige schaarste op de markt van materialen en mensen bestaat er ook een risico van kostenstijgingen welke hoger liggen dan waarmee nu rekening wordt gehouden.

Tracébesluit Doortrekking A15 / verbreding A12 (ViA15) is nog niet onherroepelijk

Het Tracébesluit ViA15 is nog niet onherroepelijk. Tot de 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 ruimtelijke onderbouwing en de ontwikkelmogelijkheid van BusinessPark 7PoortII in verband met bereikbaarheid en interesse van bedrijven.

In het 1e kwartaal van 2023 wordt de uitspraak verwacht.

Nadere onderzoeken.

De uitkomsten van de voor het bestemmingsplan / omgevingsplan noodzakelijke onderzoeken (stikstof, ecologie, verkeer, etc.) kunnen van invloed zijn op de haalbaarheid van de ontwikkeling en dus aanleiding en mogelijkheid geven voor bijsturing.

11. Bijlagen

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

Onderwerp	Vorbereidingskrediet BusinessPark 7Poort II
Zaaknummer	Z/22/432919
Documentnummer	INT/22/1123615

De raad van de gemeente Zevenaar;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

Gelet op artikel 189 van de Gemeentewet.

besluit:

1. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet voor het jaar 2023 ter hoogte van € 600.000,--, welke in de meerjarenbegroting 2023-2026 is opgenomen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar, gehouden op 1 februari 2023.

De griffier
I.M. van Dijk

De burgemeester
L.J.E.M. van Riswijk