

BusinessPark 7Poort II

Beeldvorming Raad
11 januari 2023

Aanleiding

direct tekort aan bedrijfskavels in Zevenaar

op basis van vraag laatste jaren: gemiddeld 2 – 6 ha per jaar

- gemiddeld 2 ha voor vraag van lokale bedrijven
- gemiddeld 4 ha voor vraag naar grotere kavels / logistiek

➔ uitgaan van ca. 3 ha per jaar

➔ uitgaande van 10 jaar uitgifte betekent dit een behoefte van ca. 30 ha netto uitgeefbaar

Aanvraag plancapaciteit

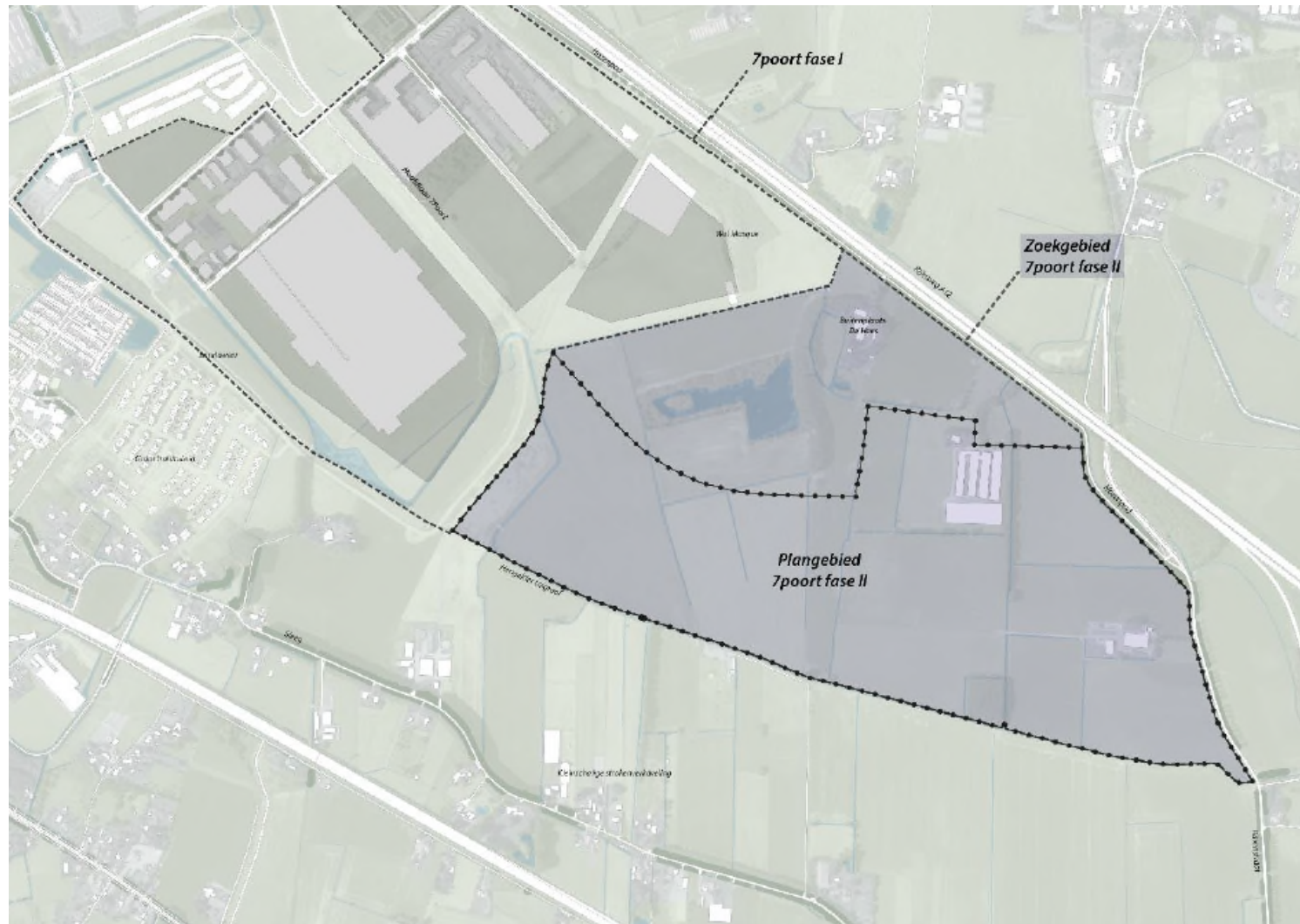
- op basis van de verwachte behoefte en de beschikbare ontwikkelruimte is in 2021 een aanvraag voor plancapaciteit ingediend bij de Groene Metropoolregio en toegekend (eerste fase)
- netto plancapaciteit van 11,6 ha waarvan
 - 5,1 ha klassiek gemengd
 - 2,3 ha (maak)industrie
 - 4,2 ha reguliere logistiek
- uiterlijk 1 maart 2023 aanvraag plancapaciteit tweede fase
 - 24,3 ha netto uitgeefbaar, waarvan 10 ha XXL-logistiek

➔ 1 juni 2023 duidelijkheid t.a.v. plancapaciteit tweede fase



ZEVENAAR

Zoek- en plangebied



ZEVENAAR

Positie 7Poort II

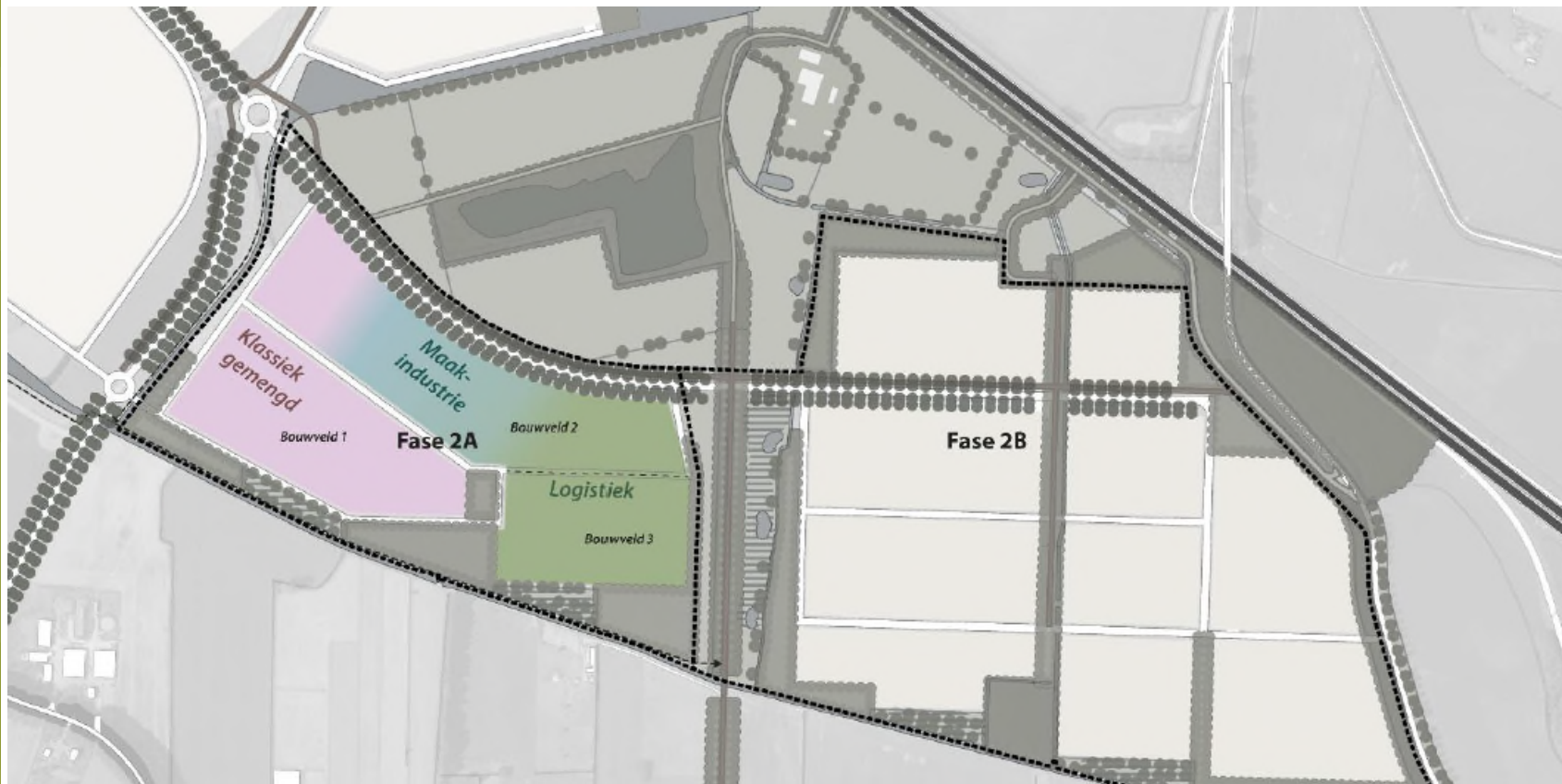


ZEVENAAR

Fasering 7Poort II



ZEVENAAR





Ruimtelijke visie

Ambities en beleidsdoelstellingen:

- klimaatadaptatie en duurzaamheid
- energietransitie
- landschapsstructuren
- cultuurhistorische waarden behouden en versterken
- infrastructuur
- multifunctioneel ruimtegebruik



ZEVENAAR

Financiële haalbaarheid

Vier scenario's onderzocht:

A1 looptijd 20 jaar uitgifte 2,1 ha/jaar geen opbrengstenstijging	A2 Looptijd 20 jaar Uitgifte 2,1 ha/jaar 0,5% opbrengstenstijging voor eerste 10 jaar, daarna 0%
B1 Looptijd 15 jaar Uitgifte 3 ha/jaar Geen opbrengstenstijging	B2 Looptijd 15 jaar Uitgifte 3 ha/jaar 0,5% opbrengstenstijging voor eerste 10 jaar, daarna 0%

Conclusie:

- alle scenario's positief resultaat
- ingeval geen opbrengstenstijging toch positief resultaat
- bij uitgifte van 3 ha/jaar verbetering financieel resultaat (50%)



ZEVENAAR

Voorkeursrecht

Waarom?

- om regie te houden bij de ontwikkeling
- voorkomen van speculatie met eigendommen van percelen
- voorkomen van versnippering van eigendommen van percelen

Wat betekent dit?

- eigenaren moeten hun percelen grond eerst te koop aanbieden aan de gemeente (mits zij tot verkoop over willen gaan)



ZEVENAAR

Werking voorkeursrecht

- voorlopig voorkeursrecht gevestigd door College van B&W op 25 mei 2021
- voorkeursrecht bestendigd door gemeenteraad op 8 juli 2021
- binnen 3 jaar vaststellen bestemmings- / omgevingsplan
→ niet → voorkeursrecht vervalt van rechtswege
- na vaststelling bestemmings- / omgevingsplan wordt het voorkeursrecht voor een periode van 10 jaar gecontinueerd



ZEVENAAR

Vorbereidingskrediet

- in 2^e voortgangsrapportage krediet aangevraagd (€ 150.000,--) voor 2022
- kredietaanvraag 2023 (€ 600.000,--) in raadsvergadering van 1 februari a.s.
- restant voorbereidingskrediet 2022 is voldoende voor overbrugging tot raadsbehandeling kredietaanvraag 2023 op 1 februari a.s.
- na vaststelling grondexploitatie dekking voorbereidingskosten en kosten grondverwerving uit grondexploitatie



ZEVENAAR

Activiteiten komende periode

- opstellen / actualiseren ruimtelijke uitgangspunten
- actualiseren financiële haalbaarheid
- opstellen communicatie- en participatieplan
- start belangrijkste onderzoeken t.b.v. haalbaarheid (o.a. stikstof en natuur)
- uitwerken ontwerp
- opstellen MER en omgevingsplan
- opstellen grondexploitatie
- start grondverwerving



ZEVENAAR

Globale planning op hoofdlijnen

- vaststellen ruimtelijke uitgangspunten
 - ➔ Q2 / Q3 - 2023
- omgevingsplan in procedure
 - ➔ tweede helft 2023
- vaststellen grondexploitatie
 - ➔ tweede helft 2023
- vaststellen bestemmingsplan
 - ➔ eerste helft 2024
- bouwrijp maken eerste fase
 - ➔ 2024 – 2026 (afhankelijk van grondverwerving en planprocedure)
- start uitgifte eerste fase
 - ➔ 2025 – 2027 (afhankelijk van grondverwerving en planprocedure)



ZEVENAAR

Vragen?



ZEVENAAR