



Raadsvoorstel

onderwerp	Raadsvoorstel verwervingskrediet BusinessPark 7Poort II
zaaknummer	Z/23/450285
documentnummer	INT/23/1165579
portefeuillehouder	A. Boone
portefeuille	Ruimtelijke Ontwikkeling
behandelend ambtenaren/afdeling	L. van Duren en M. van Os/Ruimtelijke Ontwikkeling
telefoon	
email	l.vanduren@zevenaar.nl / m.vanos@zevenaar.nl

1. Samenvatting

De ontwikkeling van BusinessPark 7Poort II wordt al langere tijd voorbereid. De beoogde locatie is reeds opgenomen in de 'Structuurvisie gemeente Zevenaar 2023' die op 20 februari 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het college heeft het 'Ontwikkelperspectief 7Poort II' en een actualisatie daarvan vastgesteld. Daarnaast is door de Groene Metropoolregio 36 ha ontwikkelruimte aan de gemeente toegekend. Een volgende stap is om voor de ontwikkeling en realisatie van BusinessPark 7Poort II percelen grond aan te kopen. Het college heeft daarom besloten om een grondverwervingsstrategie voor BusinessPark 7Poort II vast te stellen. Ter bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente en de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van de betrokkenen is door het college geheimhouding gelegd op de grondverwervingsstrategie voor een periode van vijf jaar. Het college stelt daarom aan de raad voor om onder geheimhouding kennis te nemen van deze grondverwervingsstrategie en gelet daarop een verwervingskrediet beschikbaar te stellen van € 26.500.000,-.

2. Raadsvoorstel

Wij adviseren u om:

1. Onder geheimhouding kennis te nemen van de grondverwervingsstrategie, dat ter inzage ligt bij de griffie;
2. Een verwervingskrediet ten bedrage van € 26.500.000,- beschikbaar te stellen, zodat de gemeente percelen grond in het gebied BusinessPark 7Poort II kan aankopen.

3. Waarom naar de raad

De raad heeft op grond van artikel 189 van de Gemeentewet het budgetrecht, hetgeen onder andere betekent dat de raad bevoegd is te besluiten om een krediet beschikbaar te stellen om percelen grond te verwerven ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van BusinessPark 7Poort II.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Het beoogde resultaat van deze kredietaanvraag is het verwerven van de gronden en daarmee de benodigde grondposities te krijgen voor BusinessPark 7Poort II, zodat de gemeente uitvoering kan geven aan haar actieve grondbeleid bij de ontwikkeling en realisatie van dit plan. Het uiteindelijke doel is om dit bedrijventerrein te realiseren en daarmee werkgelegenheid te creëren.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1/2.1 De ontwikkeling en realisatie van BusinessPark 7Poort II wordt al langere tijd voorbereid

In de door de gemeenteraad op 20 februari 2013 vastgestelde 'Structuurvisie gemeente Zevenaar 2023' is het gebied ten zuidoosten van het huidige bedrijventerrein BusinessPark 7Poort aangewezen als mogelijke ontwikkellocatie voor een nieuw bedrijventerrein: BusinessPark 7Poort II. Om BusinessPark 7Poort II te kunnen realiseren, dient de Groene Metropoolregio daarvoor ontwikkelruimte toe te kennen aan de gemeente.

Het college heeft op 23 februari 2021 het 'Ontwikkelperspectief 7Poort II' vastgesteld. Dit ontwikkelperspectief heeft de gemeente vervolgens bij de Groene Metropoolregio ingediend en aan de hand daarvan is aan de gemeente 11,7 hectare (netto) ontwikkelruimte toegekend voor de uitvoering van de eerste fase van BusinessPark 7Poort II (fase 2a). Daarna heeft het college op 28 februari 2023 een actualisatie van het ontwikkelperspectief 'Ontwikkelperspectief 7Poort II Actualisatie 2023' vastgesteld. Op basis van deze actualisatie is bij de Groene Metropoolregio het verzoek van de gemeente ingediend om, voor de uitvoering van de tweede fase (fase 2b) van BusinessPark 7Poort II nog eens 24,3 hectare ontwikkelruimte toe te kennen. In totaal gaat het dus om $11,7 + 24,3 = 36$ hectare ontwikkelruimte. Inmiddels hebben zowel de Groene Metropoolregio, als de provincie een positief besluit genomen over het verzoek en is de ontwikkelruimte voor de tweede fase ter grootte van 24,3 hectare voor BusinessPark 7Poort II ook toegekend.

Daarnaast heeft het college van burgemeester en wethouders op 25 mei 2021 besloten om een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) te vestigen op de voor BusinessPark 7Poort II benodigde gronden. Het voorkeursrecht is gevestigd enerzijds ter voorkoming van speculatieve verwervingen door derden en anderzijds om als gemeente een sterkere regierol in de ontwikkeling van het bedrijventerrein te kunnen vervullen. Op 7 juli 2021 heeft de gemeenteraad dit voorkeursrecht bestendigd, waarmee het voorkeursrecht sindsdien voor een termijn van drie jaar een beschermende werking heeft.

1.2/2.2 Door op basis van de grondverwervingsstrategie een verwervingskrediet beschikbaar te stellen kan de gemeente uitvoering geven aan haar actieve grondbeleid voor dit bedrijventerrein.

Het college heeft de grondverwervingsstrategie vastgesteld en aan de raad wordt verzocht hiervan kennis te nemen. De grondverwervingsstrategie ligt ter inzage bij de griffie. De grondverwervingsstrategie is de onderbouwing bij het gevraagde verwervingskrediet. Het college heeft op de grondverwervingsstrategie voor een periode van vijf jaar geheimhouding gelegd vanwege de economische en financiële belangen van de gemeente en de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van de betrokkenen. Het college heeft de grondverwervingsstrategie onder geheimhouding aan de raad verstrekt. Daardoor is uitsluitend de raad bevoegd om de geheimhouding op te heffen, mocht dat aan de orde zijn voordat de termijn van vijf jaar is verstreken. Dit volgt uit artikel 89 lid 4 van de Gemeentewet. Voorts geldt dat op grond van artikel 89 lid 2 van de Gemeentewet de verplichting tot geheimhouding in acht wordt genomen door allen die van de informatie kennis dragen, in dit geval het college, de raad, de commissies en de betrokken medewerkers. In de Nota Grondbeleid (vastgesteld door de gemeenteraad op 7 juli 2021) wordt voor nieuwe ontwikkelingen uitgegaan van situationeel grondbeleid. Dit houdt in dat per ontwikkeling wordt bekeken welk grondbeleid daar het beste bij past. In lijn met de Nota Grondbeleid wordt voor het beoogde BusinessPark 7Poort II een actief grondbeleid gehanteerd, omdat daarmee de regie op de ontwikkeling van BusinessPark 7Poort II maximaal mogelijk is. Mede om die reden is een voorkeursrecht gevestigd op



de percelen grond in het beoogde plangebied. Door middel van het beschikbaar stellen van het gevraagde verwervingskrediet kan worden overgegaan tot aankoop van de benodigde percelen grond.

2.3 Het verwervingskrediet is voldoende om de gronden die benodigd zijn voor realisatie van BusinessPark 7Poort II aan te kopen.

De gemeente is in onderhandeling met een aantal grondeigenaren binnen het gebied van BusinessPark 7Poort II. Met het voorgestelde verwervingskrediet heeft de gemeente de mogelijkheid om de percelen grond in het gebied van BusinessPark 7Poort II aan te kopen. De gemeente wordt bij de onderhandelingen geadviseerd door een externe rentmeester/taxateur.

2.4 Ontwikkeling van BusinessPark 7Poort II is financieel economisch uitvoerbaar.

Voor de ontwikkeling van BusinessPark 7Poort II is een financiële haalbaarheidsanalyse uitgevoerd. Uit deze eerste financiële haalbaarheidsanalyse, het Ontwikkelperspectief 7Poort II, en de actualisatie hiervan, blijkt dat de ontwikkeling van BusinessPark 7Poort II financieel haalbaar is. Hierbij is rekening gehouden met marktconforme uitgangspunten op het gebied van bijvoorbeeld verwervingsprijzen, uitgifteprijzen, bouwkosten en rentepercentage.

Alternatieven

2.1 Als geen gebruik wordt gemaakt van het voorkeursrecht geldt gedurende een periode van drie jaar een vervreemdingsvrijheid voor de grondeigenaren.

Ten aanzien van de percelen grond die zijn aangeboden onder de werking van de Wvg heeft het college een positief beginselbesluit genomen. Dit houdt in dat de gemeente in beginsel bereid is onder nader te bepalen voorwaarden, de percelen grond aan te kopen en de onderhandelingen met de grondeigenaar te starten. Wanneer de gemeente alsnog besluit geen gebruik te maken van het voorkeursrecht, dan mogen grondeigenaren de percelen gedurende een periode van drie jaar vrij verkopen. Dit leidt er naar verwachting toe dat de sterke positie op de grondmarkt en de regisserende rol van de gemeente bij de invulling van het gebied zullen afnemen. Ook neemt de kans op speculatie en versnippering van eigendommen weer toe. Met het verwervingskrediet kunnen de aangeboden percelen grond worden aangekocht en kan verder uitvoering worden gegeven aan het actieve grondbeleid ten aanzien van BusinessPark 7Poort II. Daardoor is er geen risico meer dat deze gronden aan derden worden verkocht. De betreffende aankopen worden te zijner tijd separaat ter besluitvorming aan het college voorgelegd.

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

Na positieve besluitvorming door de raad kunnen de benodigde grondaankopen worden gedaan. Indien en zodra hierover op ambtelijk niveau overeenstemming is bereikt met (een) grondeigena(a)r(en) wordt hierover separate besluitvorming aan het college voorgelegd.

Het college is bevoegd om tot privaatrechtelijke rechtshandelingen te besluiten op basis van artikel 160 lid 1 onder d Gemeentewet. Het aangaan van een koopovereenkomst is een privaatrechtelijke rechtshandeling. Op grond van artikel 169 lid 4 Gemeentewet kan de raad in de gelegenheid worden gesteld om zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen voordat het college een besluit neemt, indien de uitoefening van de bevoegdheden zoals bedoeld in artikel 160 eerste lid, onder d, e, f en g ingrijpende gevolgen kan hebben. Na positieve besluitvorming door de raad aan de hand van dit voorstel zal het college percelen grond aankopen en daarover besluiten nemen, conform de grondverwervingsstrategie en passend binnen het verwervingskrediet. De raad hoeft daarom geen gebruik te maken van zijn bevoegdheid om wensen en bedenkingen te geven bij de afzonderlijke koopovereenkomsten. Het college informeert de raad na elk besluit om een koopovereenkomst aan te

gaan hierover met een raadsinformatiebrief. Daarnaast vindt - zoals voor alle projecten binnen de gemeente - ook voor BusinessPark 7Poort II reguliere periodieke financiële verantwoording plaats.

Momenteel vindt de uitwerking plaats van een ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp exploitatieplan. In december 2023 worden deze ter besluitvorming aan het college voorgelegd. De huidige verwachting is dat het bestemmingsplan en het exploitatieplan in juni 2024 ter vaststelling aan de raad zullen worden voorgelegd. Gelijktijdig en in samenhang daarmee zal de grondexploitatie in juni 2024 ter vaststelling worden voorgelegd aan de raad. Gedurende deze periode, tot vaststelling van het bestemmingsplan, het exploitatieplan en de grondexploitatie, wordt de ruimtelijke ontwikkeling verder uitgewerkt.

Evaluatie is niet aan de orde.

7. Klimaat en duurzaamheid

In het bestemmingsplan en in de nadere uitwerking van BusinessPark 7Poort II worden klimaat en duurzaamheid verder uitgewerkt, daarbij worden ook de betreffende voorwaarden van de Groene Metropoolregio en provincie meegenomen.

8. Communicatie

N.v.t.

9. Kosten, baten en dekking

Als de gemeenteraad een positief besluit neemt op het raadsvoorstel, kunnen de onderhandelingen met grondeigenaren worden voortgezet dan wel worden gestart. Als daadwerkelijk wordt overgegaan tot aankoop van de gronden, worden de te sluiten koopovereenkomsten nog separaat ter besluitvorming voorgelegd aan het college.

Voor de ontwikkeling van BusinessPark 7Poort II is al een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van in totaal € 750.000,-. Om in de toekomst over te kunnen gaan tot aankoop van de gronden is er een verwervingskrediet nodig van € 26.500.000,-. Deze kredietaanvraag omvat de waarde van alle gronden die benodigd zijn voor de realisatie van BusinessPark 7Poort II.

Op dit moment is er nog geen grondexploitatie en kan deze ook nog niet worden geopend, omdat er nog geen ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd. Zodra het college heeft besloten om het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen, kan een grondexploitatie worden geopend en worden de kosten voor de aankoop van gronden en het verwervingskrediet opgenomen in de grondexploitatie. De verwervingskosten worden uiteindelijk terugverdiend uit de opbrengsten van de toekomstige grondverkoop. Het gaat hierbij om wettelijk kostenverhaal en grondverkoop.

Risico's en risicobeheer

Het is de bedoeling om door middel van het verwervingskrediet de benodigde gronden aan te kopen. Deze aankopen en überhaupt de ontwikkeling van BusinessPark 7Poort II brengt risico's met zich mee. Hieronder zijn de belangrijkste risico's vermeld. Deze risico's worden telkens bij elke separate besluitvorming door het college ten aanzien van de grondverwerving(en) geactualiseerd. Indien en zodra zich wijzigingen in de risico's voordoen die ingrijpende gevolgen kunnen hebben voor de gemeente, zal het college de raad hiervan zo spoedig mogelijk op de hoogte stellen. Bovendien zal het college in de komende periode voortdurend mogelijkheden onderzoeken om de risico's verder te verkleinen.



Niet doorgaan Doortrekking A15 / Verbreding A12 (ViA15).

De nieuwe aansluiting Zevenaar Oost als onderdeel van de Doortrekking A15 / Verbreding A12 (ViA15) is van belang voor de ontsluiting van BusinessPark 7Poort II. Als deze aansluiting niet gerealiseerd wordt, moet worden heroverwogen of de ontwikkeling van BusinessPark 7Poort II nog verantwoord is voor wat betreft de verkeersontsluiting. Ook kan hierdoor de interesse in kavels afnemen, omdat bedrijven zich niet meer willen vestigen op het bedrijventerrein wanneer de nieuwe aansluiting Zevenaar Oost niet gerealiseerd wordt. Dit risico kan beheerst worden door in dat geval een alternatief plan voor de verkeersontsluiting te ontwikkelen.

Ontwerp bestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan zijn niet gereed voor ter inzage legging in 2023.

Momenteel worden het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp exploitatieplan opgesteld. Het is de bedoeling dat het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan vóór 1 januari 2024 in procedure worden gebracht en ter visie worden gelegd, dus voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zodat de procedure op basis van de huidige wet- en regelgeving kan worden gevolgd. Ingeval ter visie legging voor 1 januari 2024 niet mogelijk is, dient het bestemmingsplan te worden 'omgebouwd' naar een omgevingsplan met regels voor kostenverhaal en moet de procedure onder de werking van de Omgevingswet worden doorlopen. Dit leidt tot vertraging en extra kosten. Om dit risico zoveel mogelijk te beheersen zijn 'harde' planningsafspraken gemaakt met het adviesbureau wat het bestemmingsplan opstelt. Daarnaast wordt er 'strak' gestuurd op deze planning en is er voldoende capaciteit binnen de ambtelijke organisatie gereserveerd.

Het voorkeursrecht op grond van de Wvg vervalt van rechtswege op 8 juli 2024.

Zoals eerder beschreven is er op de gronden binnen het gebied van 7Poort II een voorkeursrecht gevestigd, dat op 8 juli 2024 van rechtswege vervalt als dan geen bestemmingsplan (of omgevingsplan) is vastgesteld. Om dit risico te beheersen wordt volgens de huidige planning het bestemmingsplan (of omgevingsplan) vóór 8 juli 2024 ter vaststelling voorgelegd aan de raad. Voor zo ver percelen grond worden aangekocht vóór 8 juli 2024, is het vervallen van het voorkeursrecht geen risico meer.

BusinessPark 7Poort II wordt door verschillende omstandigheden niet of met vertraging gerealiseerd.

Eerder omschreven risico's kunnen leiden tot het niet of met vertraging realiseren van BusinessPark 7Poort II. De investeringen voor BusinessPark 7Poort II zijn gebaseerd op het 'Ontwikkelperspectief 7Poort II Actualisatie 2023' en worden voor wat betreft de grondverwervingen ingeschat op ongeveer €26.500.000,-. Deze gronden zijn nog niet verworven, maar het is voldoende aannemelijk dat dit gaat plaatsvinden. Als deze gronden worden verworven, maar uiteindelijk niet tot ontwikkeling komen, derhalve niet in een grondexploitatie worden ingebracht, dan ontstaat op basis van het Besluit begroting en verantwoording een verplichting tot afwaarderen. Door alle onzekerheid in deze fase van de planuitwerking wordt rekening gehouden met een kans van 20% dat een afwaardering moet plaatsvinden. De afwaardering van de gronden naar agrarische waarde wordt op basis van de huidige inzichten geschat op €13.000.000,-. Dit bedrag is al zijn opgenomen in de risicoparagraaf van de meerjarenbegroting 2024-2027.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	1184204	Grondverwervingsstrategie (GEHEIM)

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk



Raadsbesluit

onderwerp	Raadsvoorstel verwervingskrediet BusinessPark 7Poort II
zaaknummer	Z/23/450285
documentnummer	INT/23/1165579

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat;

- de gemeenteraad op 20 februari 2013 in de '*Structuurvisie gemeente Zevenaar 2023*' het gebied ten zuidoosten van het huidige bedrijventerrein BusinessPark 7Poort aangewezen als mogelijke ontwikkellocatie voor een nieuw bedrijventerrein: BusinessPark 7Poort II;
- het college op 23 februari 2021 het 'Ontwikkelperspectief 7Poort II' heeft vastgesteld;
- de Groene Metropoolregio in 2021 11,7 hectare ontwikkelruimte heeft toegekend aan de gemeente Zevenaar, waarover Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 25 mei 2021 een positief besluit heeft genomen;
- het college op 25 mei 2021 besloten om een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) te vestigen op de voor BusinessPark 7Poort II benodigde gronden;
- de gemeenteraad dit voorkeursrecht op 7 juli 2021 heeft bestendigd, waarmee het voorkeursrecht sindsdien voor een termijn van drie jaar een beschermende werking heeft;
- het college op 28 februari 2023 een actualisatie van het ontwikkelperspectief 'Ontwikkelperspectief 7Poort II Actualisatie 2023' heeft vastgesteld;
- de Groene Metropoolregio in 2023 24,3 hectare ontwikkelruimte heeft toegekend aan de gemeente Zevenaar waarover Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 3 oktober 2023 een positief besluit heeft genomen,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

Gelet op artikel 189 van de Gemeentewet,

besluit:

1. Onder geheimhouding kennis te nemen van de grondverwervingsstrategie, dat ter inzage ligt bij de griffie;
2. Een verwervingskrediet ten bedrage van € 26.500.000,- beschikbaar te stellen, zodat de gemeente percelen grond in het gebied BusinessPark 7Poort II kan aankopen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar,
gehouden op 29 november 2023.

De griffier
I. Van Dijk

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