Documenten

1. In het raadsvoorstel wordt er gerefereerd aan ‘verrichte onderzoeken’ met betrekking tot de staat van de bodem. Al deze onderzoeken zou de SP graag ontvangen. Net als eventuele andere onderzoeken die ten grondslag liggen aan dit voorstel.

In deze wordt verwezen naar een set van vijf bodemonderzoeken waarin de bodemkwaliteit van de deellocaties in kaart is gebracht: verkennend bodemonderzoek NEN 5740 (nulsituatie, 27 januari 2014, rapportnummer 213179IZ11), nader bodemonderzoek (7 juli 2020, rapportnummer K205491, locatie D), eindsituatie bodemonderzoek NEN 5740 (21 november 2023, rapportnummer K2320235, locaties B, D, F en G), verificatiebodemonderzoek NTA 5755 (22 februari 2024, rapportnummer K2420019, locatie G) en eindsituatie bodemonderzoek NEN 5740 (12 februari 2026, rapportnummer K2520266, locaties A, C en E), aangevuld met de bevestigingsbrief van de Omgevingsdienst Groene Metropool (ODRN) van 17 juli 2026. De conclusiepagina's van deze onderzoeken zijn als bijlage 1 (GEHEIM) bijgevoegd.

2. Alle onderliggende documenten die beschikbaar zijn bij het college over deze overdracht bijvoorbeeld gespreksverslagen en besluitnotities,

Afzonderlijke gespreksverslagen of besluitnotities zijn niet opgemaakt; de gemaakte, ook mondelinge, afspraken zijn neergelegd in de koopovereenkomst zoals deze door de gemeente Zutphen is opgesteld.

3. De conceptvisie van de transactie.

Er bestaat geen afzonderlijke conceptvisie van de transactie, de transactie zelf is vastgelegd in de koopovereenkomst zoals deze door de gemeente Zutphen is opgesteld.

4. De eerdere overeenkomst(en) tussen de rechtsvoorganger van Benegas B.V. en de gemeente.

De eerdere overeenkomsten tussen de rechtsvoorganger van Benegas B.V. en de gemeente zijn de notariële akten van 30 september 1960 en 24 december 1970, waarbij de gemeente het terrein in eeuwigdurende erfpacht heeft uitgegeven aan N.V. Calpam Vloeibaar Gas N.V. — via een naamswijziging in 1990 en een juridische fusie in 2022 de rechtsvoorganger van Benegas B.V. Deze akten en de stukken die de rechtsopvolging naar Benegas B.V. bevestigen, zijn als bijlage 2 (GEHEIM) bijgevoegd.

Feitelijke vragen

1. Op welke datum kwam het officiële verzoek van Benegas B.V. bij de gemeente binnen om in gesprek te gaan over de toekomst van de grond?

Eind 2024 heeft Benegas B.V. bij de gemeente aangegeven opties te overwegen om hun bedrijfsactiviteit volledig te beëindigen in Zutphen en wel in het kader van operationele optimalisatie. Begin 2025 zijn de gesprekken gestart over de toekomst van de grond waarbij 3 varianten zijn verkend, zoals ook in het raadsvoorstel genoemd namelijk:

1) verkoop door de gemeente van het bloot eigendom aan Benegas B.V. waardoor deze vol eigenaar zou worden;
2) aankoop door de gemeente van de rechten van erfpacht van Benegas B.V. waardoor de gemeente vol eigenaar zou worden;
3) verkoop door Benegas B.V. van de rechten van erfpacht aan een derde partij waarbij de gemeente het bloot eigendom zou behouden.

2. Benegas B.V. heeft aangegeven dat zij het terrein niet langer meer nodig hebben vanwege “herstructurering”. Welke specifieke uitleg over deze “herstructurering” hebben zij hierover gegeven tijdens de gesprekken? Indien er geen uitleg is gegeven, kan het college dit alsnog bespreken met Benegas B.V.?
Benegas heeft zijn activiteiten op industrieterrein De Mars in Zutphen (aan de Industrieweg) gestaakt als gevolg van een bedrijfsreorganisatie en centralisatie na de overname van Primagaz in 2021

3. Hoeveel gesprekken zijn er gevoerd tussen Benegas B.V. en de gemeente over de toekomst van deze grond? Wanneer was het eerste gesprek? Wanneer was het laatste?
Er zijn meerdere gesprekken gevoerd tussen Benegas B.V. en de gemeente over de toekomst van de grond. Begin 2025 het eerste gesprek en voor de zomer 2026 de laatste. Gedurende de periode is vanuit Benegas een makelaar naar voren geschoven als eerste aanspreekpunt vanuit Benegas. Eerst een traject van verkenning, taxatie van het terrein en onderhandeling en daarna een traject over de koopoverkomst en de specifieke bepalingen daarin.

4. Was het college er tijdens de onderhandelingen van op de hoogte dat Benegas B.V. binnenkort hoogstwaarschijnlijk onderdeel gaat worden van één van de grootste private equitybedrijven ter wereld, welke tevens investeert in wapens en Israëlische data- en surveillancetechnologie? Zo ja, op welke manier heeft dit invloed gehad op de overeenkomst die wordt gesloten? Zo nee, op welke manier wordt dit alsnog onderdeel van de onderhandelingen?
Op grond van artikel 8, aanhef en onder a, van de Beleidsregel Bibob gemeente Zutphen 2021 komt er bij een vastgoedtransactie van deze omvang (ruim boven de drempel van € 500.000) een eigen Bibob-onderzoek. Ook de criteria van artikel 8 sub e (financiële complexiteit c.q. complexiteit van de bedrijfsstructuur van de wederpartij) en sub f (exceptioneel financieel risico) kunnen daartoe aanleiding geven.
De koopovereenkomst bevat in artikel 13.1 een hierop aansluitende ontbindende voorwaarde: de Gemeente kan de overeenkomst ontbinden indien een toets op grond van de Wet Bibob daartoe naar haar oordeel aanleiding geeft. Zolang de notariële akte van levering niet is gepasseerd, kan een gegeven als een voorgenomen private-equityovername van Benegas B.V. — en de daaraan verbonden activiteiten — dus alsnog worden betrokken bij een (aanvullende) Bibob-toets, met ontbinding als mogelijk gevolg op grond van artikel 13.1 van de koopovereenkomst. Het Bibob-vragenformulier is op 25 augustus 2026 al aan Benegas B.V. toegezonden, zodat het Bibob-traject reeds is opgestart.

5. Wanneer kan de raad de Sociaaleconomische Visie en de Gebiedsvisie De Mars van het college verwachten?
Zoals aangegeven in de Programmabegroting 2027-2030 gemeente Zutphen.
- In 2027 wordt de Sociaal–Economische Visie opgesteld en ter besluitvorming voorgelegd aan de raad.
- Na afronding van de Sociaal Economische Visie werken we de Gebiedsvisie De Mars verder uit, waarbij de unieke kwaliteiten van het gebied, zoals de beschikbare milieuruimte en de ontsluiting over water, worden benut.

6. Welke visie heeft het college zelf – nog los van eventuele vast te stellen visies - op dit moment voor de toekomst van dit gebied?
De Mars is een groot bedrijventerrein, een kleine 200 ha bruto, met unieke eigenschappen zoals hoge milieu categorieën (onder de omgevingswet milieuruimte) en een industriehaven. In de Omgevingsvisie is aangegeven: *'Onze ambities richting 2040: We koesteren het diverse aanbod aan bedrijvigheid in de gemeente Zutphen. We faciliteren bedrijven die passen bij de kwaliteiten die we als aantrekkelijke en sterke woongemeente willen bieden. Hiermee zorgen we dat je in Zutphen goed kan werken én wonen. We bieden ruimte voor bedrijven die vooroplopen in duurzaamheid, bijdragen aan de circulaire economie en zorgen voor relatief veel werkgelegenheid.'*

In het Regionaal Programma Werklocaties dat in mei 2025 door het college is vastgesteld is afgesproken dat:
'17 We willen bedrijventerreinen met unieke locatiekwaliteiten zoals een hogere milieucategorie (vanaf 4.1) optimaal benutten.'
'18 We willen bedrijventerreinen met unieke locatiekwaliteiten zoals waterbereikbaarheid optimaal benutten. Transformatie van watergebonden kavels sluiten we in principe uit.'

De Mars is vanwege de strategische ligging, milieugebruiksruimte en regionale functie door de provincie Gelderland (ontwerp Omgevingsvisie - 1) aangemerkt als bedrijventerrein van provinciaal belang.

Het college wil met name de unieke kwaliteiten van De Mars beschermen en voorkomen dat op de unieke locaties, zoals voorliggende locatie, bijvoorbeeld bedrijfsverzamelgebouwen worden gerealiseerd. Binnen het geldende omgevingsplan is het realiseren van bedrijfsverzamelgebouwen of andere lichte bedrijvigheid mogelijk. Het college wil kunnen sturen op het faciliteren van bedrijven die bijdragen aan onze ambities en van toegevoegde waarde zijn voor de gemeente Zutphen en daarmee de Regio. Hoe we De Mars optimaliseren en welke keuzes daarin te maken zijn, maakt onderdeel uit van de Gebiedsvisie De Mars. Daarover gaan we graag het gesprek aan met uw raad.

7. Zijn er bedrijven – formeel of informeel - die hebben aangegeven interesse te hebben in deze grond?
Er hebben zich tot op heden geen bedrijven bij de gemeente Zutphen gemeld, die interesse hebben in de grond.

8. Mocht de gemeenteraad niet akkoord gaan met het uitgeven van dit bedrag, welke scenario's liggen er dan voorhanden?
Dan zal Benegas het erfpachtrecht aan een derde partij gaan verkopen (variant 3, antwoord vraag 1) en kan de gemeente onvoldoende sturen op het type bedrijvigheid en het benutten van de beschikbare milieuruimte. Door verwerving kan de gemeente bepalen welk (type) bedrijf zich vestigt, welke activiteiten plaatsvinden en hoe de locatie bijdraagt aan de toekomstbestendige ontwikkeling van De Mars.

9. Wordt er met ‘tijdelijke huisvesting’ het verhuren van panden als woningen of bedrijfsruimtes bedoeld? Hoe realistisch schat het college deze mogelijkheid in? Kan dit in de praktijk betekenen dat er inwoners op het industrieterrein gaan wonen?
Met tijdelijke huisvesting wordt een tijdelijke invulling bedoeld van het terrein met achterblijvende opstallen (kantoor en enkele loodsen). Er zal worden onderzocht of een tijdelijke invulling tot de definitieve ontwikkeling / uitgifte van de grond wenselijk en mogelijk is. Gezien de milieucategorie en locatie van de grond zal dat niet het tijdelijk huisvesten van inwoners zijn.

10. Waarop is het idee gebaseerd dat de gemeente specifiek voor drie jaar lang €34.000 moet uittrekken voor beheerlasten? Draait de gemeente straks zelf langer op voor deze kosten mocht er nog geen besluit zijn over een bedrijf dat zich hier wil vestigen?
Totdat de grond kan worden uitgeven volgens de nog vast te stellen Sociaaleconomische Visie en de Gebiedsvisie De Mars heeft de gemeente beheerlasten geraamd. Het tijdelijk houden en beheren van het terrein kost geld, zoals OZB lasten en andere heffingen. Mocht uitgifte van deze grond eerder mogelijk zijn, dan vallen ook de beheerlasten eerder weg. Hetzelfde geldt omgekeerd, mocht uitgifte van de grond later zijn, dan zijn er langer beheerslasten. Dit is afhankelijk van de uitkomst in de nog vast te stellen Sociaaleconomische Visie en de Gebiedsvisie De Mars. Er wordt uitgegaan van een ontwikkeltermijn van 3 jaar.

11. Hoe verklaart het college dat wethouder Verschure tijdens de oordeelsvormende raad op 10 september in eerste instantie zegt: ‘dat het schoon opgeleverd wordt’, om vervolgens terug te krabbelen en te zeggen dat het ‘niet helemaal schoon wordt opgeleverd’?
Met ‘schoon opgeleverd’ doelde wethouder Verschure op de fysieke staat van het terrein: ontdaan van de tank die er stond en vlak opgeleverd, met uitzondering van de opstallen die achter op het terrein blijven staan. Op de vervolgvraag over de bodemverontreiniging is vervolgens bevestigd dat die er wel is. Het gaat hier om twee verschillende betekenissen van ‘schoon’: de fysieke staat van het terrein enerzijds, de bodemkwaliteit anderzijds.

12. Wat zijn de ‘acceptabele risico’s’ waar het college het over heeft met betrekking tot de vervuilde bodem?
‘Acceptabel’ betekent in dit verband: geschikt voor het beoogde toekomstige gebruik als (zwaar) bedrijventerrein. De beoordeling is gebaseerd op drie onderdelen:

1. Er is uitgebreid bodemonderzoek verricht — vijf onderzoeken over een periode van ruim tien jaar, op alle deellocaties — waaruit blijkt dat voor toekomstig industrieel gebruik geen zware sanering nodig is. De bekende verontreiniging (zink, locatie G) is functiegericht saneerbaar door het afgraven van circa 40 m^3 grond.
2. Het onderzochte grondwater heeft de interventiewaarde niet overschreden. Uitwaaiering met watervervuiling buiten de locatie is niet te verwachten.
3. Uit de onderzoeken blijkt dat bodemkwaliteitsklasse aangemerkt wordt als Industrie, passend bij het gebruik als zware industrie.

13. Wat is er tijdens de onderhandelingen met Benegas B.V. precies afgesproken over de schade die zij hebben aangericht aan de grond en het saneren daarvan?
In de onderhandelingen is geen aparte saneringsverplichting voor Benegas overeengekomen. In plaats daarvan is een lagere koopsom bedongen. Met dat verschil is de discussie over de bodemverontreiniging in de onderhandelingen afgerond. Er is destijds bovendien geen nulmeting van de bodemkwaliteit verricht, en de erfpachtvoorwaarden bevatten slechts een beperkte vrijwaringsbepaling die niet op bodemkwaliteit ziet (zie vraag 19) — zonder de in de koopsom verdisconteerde oplossing had dit tot langdurige discussies kunnen leiden.

14. Is er overwogen om Benegas B.V. niet alleen te verplichten het gasdepot te verwijderen, maar ook de bodem schoon – dus zonder zink – op te leveren? Zo nee, waarom niet?
De verwijdering van het gasdepot was voor Benegas een eigen commerciële afweging: Benegas wil daarmee voorkomen dat een concurrent zich met dezelfde bedrijfsactiviteit op deze locatie zou kunnen vestigen. Dat staat los van de zinkverontreiniging. Voor de zinkverontreiniging is niet gekozen voor een aanvullende saneringseis; dat punt is, net als de bodemverontreiniging in algemene zin (zie vraag 13), verdisconteerd in de overeengekomen koopsom.

15. Wat kunnen de mogelijke gevolgen van zink in de bodem zijn voor mens, dier en milieu volgens het college? Op welke onderzoeken baseren zij zich?
Hoewel uit het onderzoek blijkt dat de risico's voor mens, dier en milieu beperkt zijn, heeft het college toch het voornemen om deze locatie te saneren. Hiermee wordt het risico zoveel mogelijk beperkt. In het grondwater is de interventiewaarde nergens overschreden. Uitwaaiering van de verontreiniging buiten de locatie is dan ook niet te verwachten.

16. Het wegvallen van de opbrengsten van €66.616 per jaar zijn niet meegenomen in de zogeheten ‘businesscase’, waardoor dit een vertekend financieel beeld geeft richting de raad. Waarom is dit niet meegenomen?
Met de verwerving van het erfpachtrecht komen de opbrengsten van € 66.616 per jaar te vervallen. Aangezien de grond reeds eigendom is van de gemeente, wordt de gemeente met de verwerving volledig eigenaar. De gemeente kan geen canon bij zichzelf in rekening brengen. Een jaarlijks bedrag van € 2,85 per m^2 (€ 66.616 / 23.250 m^2) grond. Dit financiële effect kan kostenneutraal in de begroting 2027 worden opgevangen door een toename van pachtopbrengsten. Daarom zijn deze opbrengsten niet in de businesscase meegenomen.

17. In het collegevoorstel staat dat pachtopbrengsten zijn toegenomen: over welke pachtopbrengsten gaat dit? En hoeveel hoger zijn deze pachtopbrengsten? Is dit precies het bedrag van €66.616 per jaar? Zo niet, waar worden dan het extra benodigde geld vandaan gehaald?
In het Raadsvoorstel staat *‘De jaarlijks door de gemeente te ontvangen erfpachtcanons (voor beide percelen samen € 66.616,-) vervallen. Dit financiële effect kan kostenneutraal in de begroting 2027 worden opgevangen door een toename van*

pachtopbrengsten.' Het gaat om de geliberaliseerde en reguliere pachtopbrengsten van de gemeente Zutphen. Deze zijn door de regionorm 2025 Oostelijk veehouderijgebied toegenomen. Voldoende om het bedrag van € 66.616 op te vangen.

18. Welke risico's ziet het college in het feit dat de dekking 'minimaal sluitend' is? Wat zijn de financiële consequenties als dit niet gaat lukken?
Zoals in het raadsvoorstel opgenomen: 'Aankoop van het erfpachtrecht vindt plaats tegen een verwervingsprijs van € 138,- per m^2. Uitgaande van een ontwikkeltermijn van 3 jaar moet de uitgifteprijs, om een kostendekkend resultaat te realiseren, tenminste € 163,- per m^2 bedragen. Naar huidig inzicht ligt de haalbare uitgifteprijs van kavels op de Zutphense bedrijventerreinen tussen de € 160,- en € 200,- per m^2. Deze bandbreedte is ook vastgelegd in de Grondprijzenbrief 2026. De conclusie is dan ook dat kostendekkende ontwikkeling haalbaar is, als zich geen noemenswaardige tegenvallers voordoen.' Mocht het toch niet kostendekkend haalbaar blijken, dan zal op dat moment een afweging moeten komen tussen herziening van de uitgifteprijs, aanvullende financiële dekking, fasering van uitgifte of aanpassing van de visie.

19. Welke afspraken zijn er in 1915 gemaakt tussen Benegas B.V. en de gemeente Zutphen over de staat waarin de grond terug zou worden opgeleverd?
Noch de akte uitgifte erfpacht van 30 september 1960, noch de destijds toepasselijke Algemene Erfpachtsvoorwaarden 1911 en Bijzondere Voorwaarden 1914, bevatten een afspraak over de staat waarin de grond bij een eventueel einde van de erfpacht zou moeten worden teruggeleverd. Wel bevatten de Bijzondere Voorwaarden 1914 een vrijwaringsbepaling (artikel 4): de erfpachter moest de gemeente vrijwaren voor schade door eigen toedoen. Deze bepaling is te algemeen om te kunnen kwalificeren als bepaling die ziet op bodemkwaliteit of verontreiniging in de huidige zin.

20. Welke kosten verwacht de gemeente kwijt te zijn aan de sloop van opstallen?
De gemeente verwacht op dit moment geen sloopkosten voor de opstallen. Alleen het gasdepot/tankpark (gebouw E) wordt verwijderd, en dat gebeurt voor rekening en risico van Benegas (artikel 4.1 koopovereenkomst). De overige opstallen (de gebouwen A, B, C, D en F) worden niet gesloopt en bij de levering juist bruikbaar opgeleverd (artikel 6.2 koopovereenkomst); deze blijven vooralsnog staan en zullen waar mogelijk worden ingepast bij de toekomstige ontwikkeling van het perceel.

21. Welke kosten verwacht de gemeente kwijt te zijn aan saneringskosten voor de bodem?
Voor de bekende zinkverontreiniging bij de voormalige spuitcabine (locatie G) belopen de saneringskosten ten minste € 24.200. Deze kosten, inclusief eventuele tegenvallers bij de uitvoering, kunnen worden opgevangen binnen de businesscase.

- Bijlage 1 (GEHEIM): bodemdossier (onderliggende bodemonderzoeken)
- Bijlage 2 (GEHEIM): documenten inzake de erfpacht (rechtsopvolging naar Benegas B.V.)