



Collegevoorstel

Vergadering van: Zie voorblad

Team: Grondzaken en Vastgoed

Opsteller: Frans Krabbendam

Telefoonnummer: 14 0575

1329786 – Verwerving erfpachtrechten Industrieweg 105

Portefeuillehouder:	Rick Verschure
Openbaar:	Openbaar met embargo
Embargo vervalt per:	14 juli 2026
Soort punt:	Besluitvormend
Procedure raad:	Raadsvoorstellen (ter besluitvorming raad)

Besluit

1. Het college besluit over te gaan tot aankoop van de erfpachtrechten op percelen aan de Industrieweg 105 te Zutphen, kadastraal bekend Zutphen K 311 en K 720, totaal groot 2 ha 32 a en 50 ca voor een koopsom van € 3.200.000,- k.k., onder voorbehoud dat de gemeenteraad hiervoor krediet beschikbaar stelt.
 2. Het college besluit de raad voor te stellen:
 - a. een krediet van € 3.220.000,- beschikbaar te stellen en de kapitaallasten van € 55.800,- te dekken uit de reserve strategische aankopen ten behoeve van de verwerving van de Industrieweg 105;
 - b. een incidenteel budget beschikbaar te stellen van € 34.000,- per jaar gedurende drie jaar voor beheerlasten en dit bedrag jaarlijks te dekken uit de reserve strategische aankopen;
 - c. de begroting 2026 dienovereenkomstig te wijzigen (2026-25).
 3. Het college besluit op grond van artikel 87 Gemeentewet, vanwege het belang, zoals vermeld in artikel 5.1. tweede lid onder b. en i. van de Wet open overheid, voor onbepaalde tijd de verplichting tot geheimhouding op te leggen op: 1329786 - Bijlage 5 – Verwerving Industrieweg 105 Financiële toelichting GEHEIM.
 4. Het college besluit op grond van artikel 88 Gemeentewet het document waarop bij besluitpunt 3 de verplichting tot geheimhouding is opgelegd aan de raad te verstrekken.
-

Inleiding

Bedrijventerrein De Mars is met een omvang van bijna 200 ha bruto een van de grootste bedrijventerreinen in de regio, en zorgt voor veel directe en indirecte banen voor inwoners van Zutphen en de regio. De Mars biedt ruimte voor bedrijvigheid in zwaardere milieucategorieën en huisvest een aantal grote bedrijven in de industriële en circulaire sector. In de Omgevingsvisie is aangegeven dat wij een toekomstbestendige doorontwikkeling van De Mars (en Revelhorst) ambiëren, waar innovatieve en circulaire bedrijfsvoering gefaciliteerd wordt. In het Regionaal

Programma Werklocaties 2025 -2028 hebben we met de Regio Stedendriehoek en de provincie Gelderland afgesproken dat wij voor de bestaande bedrijventerreinen zoals De Mars investeren in vitaliteit en toekomstbestendigheid en dat wij de bestaande ruimte optimaal benutten.

Het gebied rondom de Industriehaven biedt ruimte aan activiteiten die een relatief hoge milieugebruiksruimte verlangen. Eén van de in dit gebied gevestigde bedrijven is Benegas B.V., onderdeel van het in Ierland gevestigde DCC Energy Limited. In verband met een herstructurering binnen het bedrijf zijn de in Zutphen gelegen terreinen niet langer nodig. Het betreft twee kadastrale percelen aan de Industrieweg 105 met een gezamenlijke oppervlakte van 23.250 m². Deze percelen zijn in het verleden aan de rechtsvoorgangers van Benegas B.V. in erfpacht uitgegeven; de gemeente is bloot eigenaar van deze percelen.

Met Benegas B.V. is overleg gevoerd over de contouren van een eventuele grondtransactie. Daarbij zijn drie varianten verkend:

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.

Met Benegas B.V. is op hoofdlijnen overeenstemming bereikt over variant b, aankoop door de gemeente van de rechten van erfpacht.

Beoogd effect

1. Borgen dat mogelijke gebiedsontwikkelingen en ruimtelijke ambities zoals genoemd in de in 2025 vastgestelde Omgevingsvisie en het Regionaal Programma Werklocaties (2025-2028) mogelijk blijven.
2. Veiligstellen en optimaal benutten van een locatie waar activiteiten met een hoge milieugebruiksruimte mogelijk zijn.
3. Gemeentelijke regie op de aard van toekomstige bedrijvigheid mogelijk maken.

Argumenten

1.1 Verwerving van de percelen industrieweg 105 draagt bij aan het kunnen realiseren van de ruimtelijke en economische ambities voor Bedrijventerrein De Mars.

Uitgangspunt van de Omgevingsvisie in de gebiedsgerichte uitwerking voor bedrijventerreinen is onder andere de verdere ontwikkeling van De Mars door inbreiding en door inzet van het principe van 'juiste bedrijf op de juiste plek'. In het bij de Omgevingsvisie aangenomen Amendement 2025-A0010 (Kaderstelling uitbreiding werklocaties) wordt ook de nadruk gelegd op het beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen.

Voordeel van investeringen in bestaande locaties is dat de randvoorwaarden daar vaak al zijn. Denk aan een elektriciteitsaansluiting en infrastructuur. Daarmee bieden deze locaties op relatief korte termijn een oplossing voor bedrijven met een zoek- of uitbreidingsvraag en kan schuifruimte worden benut.

1.2 Verwerving van de percelen Industrieweg 105 geeft regie op de toekomstige invulling van deze percelen.

In het Regionaal Programma Werklocaties 2025 - 2028 (RPW) heeft de gemeente Zutphen afgesproken om bedrijventerreinen met unieke locatiekwaliteiten zoals een hogere milieucategorie en waterbereikbaarheid optimaal te benutten.

Bedrijventerrein De Mars biedt in het gebied rondom de Industriehaven ruimte aan activiteiten die een relatief hoge milieugebruiksruimte verlangen. In het bestemmingsplan (thans: Omgevingsplan) zijn hier bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 toegestaan. Dit geldt ook voor de kavels van Benegas. Kavels in deze milieucategorie zijn schaars en het is wenselijk deze te behouden voor de bedrijvigheid die deze milieuruimte ook nodig heeft. Dat sluit ook aan bij de expliciete afspraak in het RPW om kavels met deze unieke locatiekwaliteiten niet te transformeren. Met het huidige beschikbare publiekrechtelijke en privaatrechtelijke instrumentarium kan echter niet worden voorkomen dat zich ook bedrijvigheid met een lichtere milieuruimte vestigt op deze kavels. Verwerving door de gemeente voorkomt deze ontwikkeling en zorgt dat deze kavels optimaal benut kunnen worden.

1.3 Verwerving van het recht van erfpacht biedt meer sturingsmogelijkheid dan verkoop van het bloot eigendom (variant a) of een transactie aan de markt overlaten (variant c).

De kavels van Benegas en veel andere kavels op Bedrijventerrein De Mars zijn in erfpacht uitgegeven. In de desbetreffende erfpachttaktes en de daarbij geldende algemene erfpachtvoorwaarden is vastgelegd welk gebruik is toegestaan. Voor de kavels van Benegas geldt dat deze zijn “bestemd tot industrieterrein, waarop fabrieksgebouwen of handelsgebouwen mogen worden gesticht”. Deze contractuele afspraken kunnen niet eenzijdig worden aangepast en dat betekent dat in de huidige situatie via erfpacht niet kan worden gestuurd op de aard van de bedrijfsactiviteit en de benutting van de milieuruimte.

Er is nog geen bestuurlijk vastgestelde visie op de toekomst van bedrijventerrein De Mars. Daarvoor zijn de Sociaaleconomische Visie en de Gebiedsvisie De Mars nodig, die vervolgens vertaald worden in een actueel Omgevingsplan. Tot die tijd hebben we als gemeente geen toereikend publiek instrumentarium om te sturen op de aard van de bedrijfsactiviteit en de benutting van de milieuruimte.

Het huidige privaatrechtelijke spoor biedt echter evenmin uitkomst. De constructie met erfpacht biedt geen mogelijkheid om te sturen op het (toekomstig) grondgebruik van deze kavels. Om hierop te kunnen sturen is verwerving door de gemeente dus wenselijk (variant b). Door die verwerving groeit het huidige blooteigendom aan tot vol eigendom en verkrijgt de gemeente de positie en mogelijkheid om wel privaatrechtelijk te sturen op het (toekomstige) gebruik. Het is dan immers de gemeente die bepaalt welk bedrijf zich vestigt op de kavel, welke bedrijfsactiviteiten ontplooid kunnen worden en welke bebouwing kan worden gerealiseerd.

Ook in de andere varianten (a. verkoop van het bloot eigendom en c. een transactie aan marktpartijen overlaten) heeft de gemeente geen toereikende sturingsmogelijkheid op het (toekomstige) gebruik. Daarmee kunnen de ruimtelijke en economische ambities voor het gebied dus niet gerealiseerd worden.

1.4 Verwerving is passend binnen het grondbeleid.

De Nota grondbeleid 2017 vertolkt de visie dat grond een faciliterend middel is om beleidsdoelen en/ of strategische doelen te realiseren. Met betrekking tot de gemeentelijke rol is het uitgangspunt van de huidige nota dat deze zich beperkt tot de wettelijke taken (borgen van participatie en vaststellen van planologisch kader). Risico's liggen zo veel mogelijk bij derden. Van dit uitgangspunt kan alleen afgeweken worden als een verwacht rendement (maatschappelijk en/ of financieel) de keuze voor een andere rol logischer maakt. Hiervoor is een bestuurlijk besluit nodig, aldus de Nota grondbeleid 2017.

Het realiseren van de ruimtelijke en economische ambities voor Bedrijventerrein De Mars in combinatie met het huidige gebrekkige instrumentarium pleiten, in deze casus, voor een actieve

gemeentelijke rol en dus verwerving van het erfpachtrecht. Uiteraard indien en voorzover hiertoe door college en raad wordt besloten.

1.5 Verwerving vindt plaats tegen marktconforme condities.

Overeenkomstig het vastgestelde grondbeleid en de gebruikelijke handelwijze bij de gemeente zijn aankoopbeslissingen altijd gebaseerd op een onafhankelijke actuele taxatie. Taxatie heeft ook bij deze transactie plaatsgevonden.

Met de aankoopssom van € 3.200.000,- k.k. en het overige pakket aan afspraken is een evenwichtige transactie tot stand gekomen. De transactie past binnen de bandbreedte van de uitgevoerde taxaties, is evenwichtig en houdt rekening met de belangen en risico's. De transactie is transparant, professioneel onderbouwd, financieel verantwoord en bestuurlijk uitlegbaar. Daarmee is het passend om tot aankoop over te gaan, onder het voorbehoud van instemming door de gemeenteraad (budgetrecht).

Voor besluitpunt 2: zie raadsvoorstel.

3. en 4. Geheimhouding beschermt gemeentelijke belangen.

Geheimhouding wordt opgelegd vanwege economische en financiële belangen van de gemeente. Openbaarmaking van de specifieke afspraken - ook omdat deze nog uitgewerkt moeten worden - kan de positie van de gemeente schaden.

Kanttekeningen

Zie raadsvoorstel.

Communicatie

Zie raadsvoorstel.

Uitvoering

Zie raadsvoorstel.

Evaluatie

Zie raadsvoorstel.

Financiële consequenties

Zie raadsvoorstel.

Bijlagen

1329786 - Raadsvoorstel Verwerving Industrieweg 105

1329786 - Bijlage 1 - Begrotingswijziging 2026-xx Verwerving Industrieweg 105

1329786 - Bijlage 2 – Industrieweg 105 Situatietekening

1329786 - Bijlage 3 – Regionaal Programma Werklocaties 2025-2028 regio Stedendriehoek

1329786 - Bijlage 4 – Amendement 2025-A0010 Kaderstelling uitbreiding werklocaties

1329786 - Bijlage 5 – Verwerving Industrieweg 105 Financiële toelichting GEHEIM