

Oplegmemo beantwoording technische vragen

Aan: De gemeenteraad van Sittard-Geleen
Van: Wethouder Salvino
Datum: 12-05-2025
Betreft: Technische vragen Strategische verwerving gronden Graetheide, de Lexhy.

In het kader van de voorgestelde Strategische verwerving gronden Graetheide, de Lexhy zijn door de fractie PIT vragen gesteld (t.b.v. raadsronde 15 mei 2025). Hieronder treft u de vragen en de antwoorden aan.

Vraag fractie PIT

Voorgesteld wordt onder andere om kennis te nemen van het voornemen om vanwege “strategische redenen” gronden te verwerven. Graag vernemen wij deze strategische redenen (al dan niet onder embargo / in beslotenheid).

Antwoord

De strategische redenen zijn gelegen in:

- **Gebiedsopgave Graetheideplateau en de Lexhy;**
- **realisatie van een nieuw 380 kV hoogspanningsstation;**
- **privaatrechtelijke sturingskracht op verschillende potentiële projecten en onderzoeksvragen;**
- **compensatiegebied natuur, agrarische functie.**

De strategische reden is in beginsel gelegen in de mogelijkheid om te kunnen starten met de realisatie van de Gebiedsopgave Graetheideplateau. Zonder eigendom is realisatie van de gestelde doelen in deze gebiedsopgave niet mogelijk gebleken. Door eigendom verkrijgen de overheden ook meer invloed op verschillende onderdelen van het te realiseren 380kV hoogspanningsstation.

Verder wordt door eigendom invloed verkregen op andere potentiële projecten en initiatieven waar de gemeente niet het bevoegde gezag is voor planologische afwegingen. Denk hierbij aan rijksprojecten of projecten met een provinciaal belang. Door de aankoop beschikken we daarnaast ook over ruilgronden voor agrariërs en tevens over een groot gebied waarbinnen natuurcompensatieopgaven kunnen landen.

Vraag fractie PIT

Heeft het college / provincie een visie m.b.t. de toekomst voor deze gronden? Zo ja, dan vernemen wij deze graag.

Antwoord

De visie op de toekomst van dit gebied is in de basis beschreven in de Strategische gebiedsvisie voor de omgeving van Chemelot. Hierin zijn de Gebiedsopgave Graetheideplateau en de gebiedsopgave de Lexhy opgenomen.

Ten aanzien van het gebied de Lexhy dient hier het initiatief van het 380kV hoogspanningsstation aan toegevoegd te worden.

Vraag fractie PIT

Aangegeven wordt dat de samenwerkingsovereenkomst nog moet worden opgesteld. Kunt u aangeven waarom een samenwerkingsovereenkomst die betrekking heeft op een dermate grote investering (> 13 miljoen) geen onderdeel uitmaakt van dit raadsbesluit?

Antwoord

In de basis zijn de afspraken een vervolg op de in de stukken opgenomen uitgangspunten. De afspraken zijn verder ook een voortzetting van eerder gemaakte

procesafspraken. Denk hierbij aan gezamenlijk opdrachtgeverschap (taxatie, bodemonderzoek, fiscale ondersteuning)

Over andere onderwerpen zoals beheer en onderhoud en de rolverdeling bij de gebiedsopgaven worden nog uitgewerkt net zoals het te volgen proces bij eventuele doorverkoop van percelen.

Gepoogd wordt deze afspraken inderdaad nog toe te voegen aan de stukken.

Vraag fractie PIT

Kunt u uitleggen hoe we deze ruim 14 miljoen gaan financieren? Wat is de impact hiervan voor de begroting / onze inwoners?

Antwoord

Er wordt voorgesteld een krediet te voteren van € 13,53 mln. voor de aankoop van het gemeentelijk aandeel van de grond en de opstallen. Daarnaast wordt voorgesteld exploitatiemiddelen beschikbaar te stellen voor het gemeentelijk aandeel in de saneringskosten, kosten onvoorzien, een eventuele afkoop van pachtersinvesteringen en overige onvoorziene kosten voor een totaalbedrag van € 1,2 mln. Deze worden gestort in een te vormen bestemmingsreserve.

Impact begroting:

De kapitaallasten (van het krediet van €13,53 mln) voor de grond en opstallen bedragen afgerond € 0,5 mln structureel vanaf 2026 (€ 0,24 mln in 2025). Deze kosten komen ten laste van de post robuuste begroting.

De exploitatiekosten ter hoogte van € 1,2 mln, die gestort worden in een te vormen bestemmingsreserve komen incidenteel ten laste van de post robuuste begroting (in 2025).

Verder dient vermeld te worden dat er ook sprake is van potentiële inkomsten uit verkoop. Denk hierbij bijvoorbeeld aan verkoop aan Tennet t.b.v. het beoogde hoogspanningsstation. Dit zal waarschijnlijk plaatsvinden in begin 2027. Hierdoor zal er naast (meer)inkomsten ook sprake zijn van daling van de kapitaallasten.

Vraag fractie PIT

Er wordt een bestemmingsreserve van 1,2 miljoen ingesteld voor het gemeentelijk aandeel in onvoorziene saneringskosten, eventuele afkoop van pachtersinvesteringen en overige onvoorziene kosten. Aangegeven wordt ook dat diverse onderzoeken (o.a. qua sanering) nog moeten worden uitgevoerd cq. dat resultaten nog niet bekend zijn. Kunt u aangeven waar het bedrag van 1,2 miljoen dan op gebaseerd is? Hoe realistisch is dit bedrag?

Antwoord

	Totaal Krediet	Totaal	Aandeel SG	
			Investering	Exploitatie
A Koopsom kosten koper		25.750.000	12.875.000	
B Fiscale kosten		2.428.000	250.000	
C Bijkomende kosten bodem en overig		919.600	157.300	302.500
D Meerwaarde		-		
E Exploitatie pacht (beheer en investering)		1.250.000		625.000
F Onvoorzien		1.500.000	250.000	250.000
	TOTAAL	31.847.600	13.532.300	1.177.500

Vraag fractie PIT

In hoeverre zijn er met de verkopende partij afspraken gemaakt als de bodemverontreiniging een bepaalde waarde te boven gaat en er dus extra saneringskosten gemaakt dienen te worden? Indien deze afspraken niet gemaakt zijn, waarom zijn deze afspraken dan niet gemaakt?

Antwoord

Over de eventuele aanwezigheid van saneringssituaties (voor de huidige functies in het gebied) zijn inderdaad afspraken gemaakt. Tot een bedrag van 250.000,- euro is het risico van aanwezige bodemsaneringssituaties een risico van de verkopende partij. Provincie en gemeente dragen samen een aanvullend risico tot een bedrag van 5 ton gezamenlijk (dus elk 250.000,-).

Saneringssituaties die niet verenigbaar zijn met een eventuele toekomstige functie wordt in die betreffende grondexploitatie als kostenpost opgenomen.

Steller	:	
Telefoon	:	
E-mail	:	
Team	:	Economische en Duurzame Ontwikkeling