Raadsvoorstel
Openbare Raadsvergadering

Datum 10 december 2024

Agendapunt 17

Onderwerp Activeren grondexploitatie nieuwe 'supermarktenlocatie Ittervoort' en beschikbaar stellen budgetten

Portefeuillehouder(s) De heer drs. M. Graef (wethouder)

1. Onderwerp

Het voorliggende voorstel gaat in op de activeren van de grondexploitatie, verkoop supermarktenlocatie en koop van de huidige locatie van Jan Linders in Ittervoort. Om de nieuwe locatie in Ittervoort te realiseren dient de gemeente Leudal het plangebied bouwrijp te maken en op te leveren aan de initiatiefnemers supermarktenlocatie.

2. Inleiding

Aanleiding
Supermarkt Jan Linders Ittervoort en Aldi Thorn hebben geruime tijd plannen zich te vestigen op een terrein in Ittervoort. In Ittervoort is er ruimte aan de rand van de kern (richting bedrijventerrein), zijnde het plangebied. Het beoogd plangebied waar zij zich willen vestigen ligt enerzijds tussen de Napoleonsweg (N273) en de Platanenweg. Anderzijds ligt het plangebied tussen het industrieterrein en de kern Ittervoort. De supermarktenvestiging op deze locatie is een belangrijke en kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling voor de gemeente Leudal.

Wel blijkt uit de gedane verkeersstudie dat, met de komst van de supermarktenvestiging, er sprake is van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Als gevolg van de gesignaleerde verkeerstoename ontstaan diverse knelpunten (zie B&W/1058 (d.d. 6 augustus 2019)). In het voorstel wordt geconcludeerd dat - vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid, doorstroming en leefbaarheid - de meest wenselijk oplossing is: het realiseren van een directe ontsluiting op de N273, dit zodat de verkeersafwikkeling ook voor de toekomst goed geborgd is.

Beoogd effect
- Dit voorstel heeft betrekking op het Programma 2.4 Economie – Ontwikkelen van bedrijventerreinen

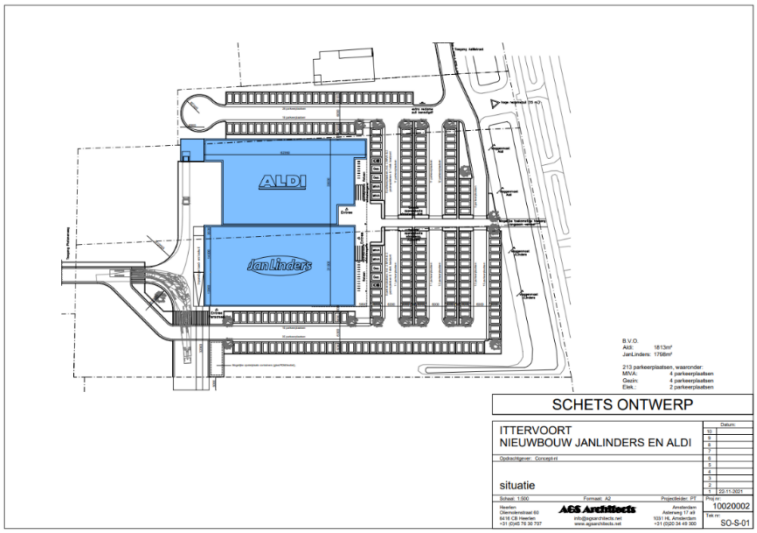
3. Voorstel aan de Raad

1. De grondexploitatie realisatie nieuwe 'supermarktenlocatie Ittervoort' vast te stellen en te activeren;
2. Budgetten beschikbaar te stellen voor het bouwrijp maken, aanleggen van de (openbare) infrastructuur en verkopen van bouwrijpe grond.
3. Budget beschikbaar te stellen voor de koop van de huidige locatie Jan Linders.
4. De opgelegde geheimhouding op bijlage 2: Financiële toelichting (GEHEIM), opheffen nadat de grondexploitatie afgesloten is, ex artikel 89 lid 4 Gemeentewet.

4. Argumenten

Voor de verkoop en activeren grondexploitatie nieuwe supermarktenlocatie Ittervoort (inclusief het beschikbaar stellen van de budgetten) ligt het navolgende argument ten grondslag:

Argument 1 Ontwikkeling plangebied



Supermarkt Jan Linders Ittervoort en Aldi Thorn hebben geruime tijd plannen zich te vestigen op een terrein in Ittervoort. Het plangebied ligt enerzijds tussen het industrieterrein en de kern Ittervoort. Deze supermarkten hebben op 13 mei 2016 een principeverzoek tot medewerking ingediend bij de gemeente Leudal. Op basis van dit verzoek heeft het college (op 19 juli 2016) in principe besloten medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Om invulling te geven aan het principebesluit dient de gemeente Leudal de grond bouwrijp te maken.

Bouwrijp maken grond
Op basis van de gemaakte afspraken tussen de initiatiefnemers supermarktenlocatie en de gemeente Leudal verkoopt de gemeente Leudal bouwrijpe grond aan de initiatiefnemers. Om invulling te geven aan deze afspraak dient de gemeenteraad de grondexploitatie nieuwe supermarktenlocatie Ittervoort te activeren en de budgetten voor het bouwrijp maken beschikbaar te stellen. Voor het bouwrijp maken dient de gemeente Leudal de volgende werkzaamheden uitgevoerd te worden:



- planvorming (BOPA);
- bouwrijp maken van het plangebied en
- aanleggen van de infrastructuur (inclusief directe ontsluiting N273/rotonde en verplaatsing rioolput).

Daarnaast zullen initiatiefnemers voor eigen rekening en risico het plangebied woonrijp maken.

In bijlage 2: Financiële toelichting (Geheim) wordt nader ingegaan op de financiële afspraken.

Overname huidige locatie Jan Linders
Een belangrijk onderdeel van de gemaakte afspraken (zie B&W/1058 d.d. 6 augustus 2019) naast het bouwrijp maken van de grond is het feit dat de gemeente de huidige locatie Jan Linders gesloopt koopt.

De gemeente Leudal en de initiatiefnemers supermarktenlocatie dienen de gesprekken omtrent de koopovereenkomst af te ronden. Na afronden van deze gesprekken zal het college en/of gemeenteraad in een separaat voorstel gevraagd worden in te stemmen met de koopovereenkomst.

5. Risico's

Aan dit voorstel zijn een aantal risico's verbonden. De risico's zijn in kaart gebracht en er zijn ook maatregelen genomen om de risico's te verkleinen.

Risico 1: Prijsstijgingen en renteverlies
De bouw sector is in beweging en prijsstijgingen en renteverlies zijn mogelijk. Hiermee is in de interne raming rekening gehouden met een reservering voor onvoorziene kosten.

Risico 2: Omgevingsplan en vergunningen
Om de voorliggende gronden bouwrijp te maken en de rotonde te realiseren zullen twee buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) worden opgesteld en vastgesteld. De legeskosten hiervoor zijn opgenomen in de budgetten in het kader van het bouwrijp maken. Bezwaar en beroep vormen een risico in dit proces. Een goede omgevingsdialoog en heldere communicatie zijn belangrijk in de realisatie van de nieuwe supermarktenlocatie.

Buiten de normale proces risico's ingeval van de vergunningsprocedure, bezwaarschriften of beroepschriften die kunnen leiden tot (gedeeltelijke) vernietiging van de gefaseerd buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), is er een financieel risico op het moeten toekennen van tegemoetkomingen in planschade (onder de Omgevingswet, nadeelcompensatie). In de voorliggende grondexploitatie is rekening gehouden met de kosten voor het wijzigingen van het (tijdelijke) omgevingsplan voor zover deze kosten toerekenbaar zijn aan deze grondexploitatie. Indien sprake is van tegemoetkomingen nadeelcompensatie, worden deze kosten ten laste gebracht van de reserve grondexploitatie.

6. Juridische context

Aanbestedingsbeleid
Na besluitvorming door (het college en) de gemeenteraad omtrent het activeren van de grondexploitatie en het beschikbaar stellen van de budgetten, wordt uitvoering gegeven aan de aanbestedingsprocedure in het kader van het bouwrijp maken van het plangebied.

Omgevingswet
Om de voorliggende investering mogelijk te maken op de nieuwe locatie zullen de buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA) gefaseerd worden opgesteld en vastgesteld.

Na besluitvorming door de gemeenteraad omtrent het activeren van de grondexploitatie en het beschikbaar stellen van het benodigde budget in dit verband, wordt uitvoering gegeven aan de voorbereiding van de aanbesteding in het kader van het bouwrijp maken van de gronden. Na het afronden van de voorbereidende werkzaamheden wordt de opdracht in de markt gezet.

Geheimhouding opleggen
Geheimhouding is opgelegd op bijlage 2: Financiële paragraaf, op grond van artikel 87 Gemeentewet en artikel 5.1, lid 2 sub b en f van de Wet open overheid, totdat de grondexploitatie afgesloten is bij de jaarstukken van het desbetreffende (boek)jaar.
De argumenten voor het opleggen van geheimhouding zijn:

- het economisch en financieel belang van de gemeente, waar het gaat om concurrentiegevoelige gegevens die de (onderhandelings-)positie van de gemeente negatief kunnen beïnvloeden;
- het feit dat de opdracht in het kader van het bouwrijp maken van de gronden en de aanleg van de openbare infrastructuur nog aanbesteed dient te worden.

Op het moment dat het college informatie waarop geheimhouding rust met de gemeenteraad deelt, is de gemeenteraad verplicht om deze geheimhouding in acht te nemen. De gemeenteraad is evenwel vanaf het moment dat hij de geheime informatie van het college ontvangt exclusief bevoegd te beslissen over het voortduren, in de zin van het al dan niet opheffen van de geheimhouding. Vandaar dat het voorstel wordt gedaan om de opgelegde geheimhouding op bijlage 2: Financiële toelichting (GEHEIM), pas op te heffen nadat de grondexploitatie is afgesloten, ex artikel 89 lid 4 Gemeentewet.

7. Financiële toelichting

De financiële toelichting wordt opgenomen in bijlage 2: Financiële toelichting (GEHEIM), omdat u deze aangeboden krijgt onder de voorwaarden van geheimhouding met het voorstel de budgetten beschikbaar te stellen ten behoeve van de 'Activeren grondexploitatie supermarktenlocatie Ittervoort, het verkopen van de gronden binnen het plangebied en het kopen van de huidige locatie van Jan Linders'.

8. Communicatie

Bijlage 2 Financiële toelichting (GEHEIM) is niet openbaar. Deze wordt pas openbaar nadat de grondexploitatie is afgesloten

9. Vervolg

De vervolg stappen:

- Afronden koopovereenkomsten tussen de initiatiefnemers van de supermarktlocatie en de gemeente Leudal
- Publicatie intentie tot verkoop van de grond aan de initiatiefnemers van de supermarktlocatie
- Planvorming plangebied
- Verplaatsen rioolput en aanleggen directe ontsluiting N273/rotonde
- Bouwrijp maken plangebied

10.Bijlagen

1. Ontwerp raadsbesluit Activeren grondexploitatie nieuwe 'supermarktenlocatie Ittervoort' en beschikbaar stellen budgetten
2. Financiële toelichting **(GEHEIM)**

Heythuysen, 5 november 2024

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,

De gemeentesecretaris, De burgemeester,

mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts D.H. Schmalschläger