Gemeente leudal

Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

Datum 2 juli 2024

Agendapunt

Onderwerp Activeren grondexploitatie Voormalige sportvelden Hunsel en beschikbaar stellen budgetten

Portefeuillehouder(s) wethouder drs. M. Graef

Inleiding

Op 8 februari 2023 is de intentieovereenkomst "Bouwen Kleine Kernen" gesloten met Wonen Limburg. Door middel van deze overeenkomst wordt, ook in de kleinere kernen, de bouw van sociale huurwoningen bevorderd. Om zo op die manier uitvoering te geven aan de Structuurvisie Wonen (vastgesteld 5 juli 2022) en de Versnellingsagenda Wonen (vastgesteld december 2021).

Naar aanleiding van de intentieovereenkomst heeft het college besloten de haalbaarheid te onderzoeken van woningbouw op de locatie van de 'Voormalige sportvelden van Hunsel'. Op basis van het haalbaarheidsonderzoek heeft het College op 27 februari jl. besloten de voormalige sportvelden in Hunsel te (her)ontwikkelen tot woningbouw. Ook heeft het College u middels de raadsinformatiebrief 27 februari 2024 (zie bijlage 5) geïnformeerd over het voornemen deze locatie (her)ontwikkeling tot woningbouw.

Het plangebied beslaat de percelen, kadastraal bekend gemeente Leudal, sectie B, nrs. 2743 en 2988, gelegen aan de Kallestraat te Hunsel. Het betreft de locatie van de twee voetbalvelden met de bestemming "Sport" (oppervlakte van ca. 2,3 ha) en de zone naast de velden bestemd tot "agrarisch" (oppervlakte van ca. 0,1 ha).



Afbeelding 1: Plangebied

Uit het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek blijkt dat de herontwikkeling van deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar en haalbaar is. Om tot woningbouw op deze locatie te komen, dient er een wijziging van het (tijdelijke) omgevingsplan plaats te vinden. Om dit mogelijk te maken dient de grondexploitatie geactiveerd te worden. Voor het activeren van de grondexploitatie zijn de volgende stappen gezet:

- Het ontwikkelperspectief is in beeld gebracht en de risico/actorenanalyse is opgesteld.
- Het bouwplan is opgesteld en het voornemen is uitgesproken op deze locatie: 8 sociale huurwoningen, 3 seniorenwoningen, 9 betaalbare koopwoningen en 4 zelfbouw kavels te realiseren.
- Verder is het voornemen uitgesproken de voor woningbouw geplande gronden (gedeeltelijk): 1. te verkopen aan Wonen Limburg; 2. uit te zetten in een marktconsultatie en uit te zetten in particuliere verkoop.

In de bijlage 2 (die onder geheimhouding aan uw gemeenteraad voorgelegd wordt) worden de financiële consequenties inzichtelijk gemaakt. In deze bijlage behorende bij de financiële paragraaf wordt inzichtelijk gemaakt wat de benodigde budgetten zijn ten behoeve van:

i. Kosten de planvorming,
ii. Kosten voor het bouwrijp maken,
iii. Kosten voor het aanleggen van de (openbare) infrastructuur,
iv. Opbrengsten uit de verkoop van bouwrijpe gronden.

Inhoudelijk voorstel
Wij stellen u voor om:
1. De grondexploitatie van de 'Voormalige sportvelden Hunsel' (inclusief de financiële gevolgen) vast te stellen en te activeren;
2. Budget beschikbaar te stellen voor het bouwrijp maken, aanleggen van (openbare) infrastructuur en verkopen van bouwrijpe grond.
3. Geheimhouding op te leggen op: bijlage 2: paragraaf Risico's en Financiële paragraaf behorende bij het raadsvoorstel, 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 wordt.

Risico's
De risico paragraaf wordt opgenomen in bijlage 2 Risico's en Financiële paragraaf (geheim), omdat u deze aangeboden krijgt onder de voorwaarden van geheimhouding met het voorstel kennis te nemen van de risico's behorende bij de uitvoering en realisatie van de grondexploitatie 'Voormalige sportvelden Hunsel'.

Motivering geheimhouding
Het college heeft op 4 juni geheimhouding opgelegd op: paragraaf Risico in het raadsvoorstel en bijlage 2 Financiële paragraaf behorende bij het raadsvoorstel, op grond van artikel 87 Gemeentewet en artikel 5.1, lid 2 sub b en f van de Wet open overheid.

De argumenten voor het opleggen van geheimhouding op de voornoemde paragrafen collegevoorstel en bijlagen college- en raadsvoorstel 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.

Nu het college informatie met uw raad deelt, bent u verplicht om deze geheimhouding in acht te nemen. Omdat uw raad beslissingsbevoegd bent over de opheffing van de geheimhouding, wordt u voorgesteld om de geheimhouding op te heffen nadat de grondexploitatie is afgesloten bij de jaarstukken van het desbetreffende (boek)jaar.

Financiële paragraaf
De financiële paragraaf wordt opgenomen in bijlage 2 Risico's en Financiële paragraaf (geheim), omdat u deze aangeboden krijgt onder de voorwaarden van geheimhouding met het voorstel de budgetten beschikbaar te stellen ten behoeve van de uitvoering en realisatie van de grondexploitatie 'Voormalige sportvelden Hunsel'.

Inkoopparagraaf
N.v.t.

Personele paragraaf
N.v.t.

Communicatieparagraaf
De kopers worden geïnformeerd omtrent het onderhavige raadsbesluit.

Bijlage(n)

Gemeente leudal

1. Ontwerp raadsbesluit Activeren grondexploitatie Voormalige sportvelden Hunsel en beschikbaar stellen budgetten
2. Risico's en Financiële samenvatting (geheim)

Heythuysen, 4 juni 2024

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,

De gemeentesecretaris, De burgemeester,

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