Raadsvoorstel
Openbare Raadsvergadering

Datum 10 december 2024 **Agendapunt** 18

Onderwerp Verkoop en activeren grondexploitatie (inclusief beschikbaar stellen budgetten) in het kader van de nieuwbouw brandweerkazerne

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

1. Onderwerp

Het voorliggende voorstel gaat in op de verkoop en activeren van de grondexploitatie teneinde de nieuwbouw brandweerkazerne te realiseren. Om de nieuwbouw brandweerkazerne voor de posten van Roggel en Heythuysen aan de Noorderbaan in Heythuysen te realiseren dient de gemeente de te verkopen grond bouwrijp te maken en op te leveren.

2. Inleiding

Aanleiding
Eind 2021 heeft uw college (B&W\3053 – d.d. 7-12-2021) het besluit genomen in principe in te stemmen met het samenvoegen van de kazernes Heythuysen en Roggel en het realiseren van een nieuwbouw brandweerkazerne op de locatie aan de Noorderbaan ongenummerd (kadastraal bekend gemeente Heythuysen, sectie N, nummer 1427 (gedeeltelijk), gelegen naast het perceel van de schutterij). De locatie waar de nieuwbouw brandweerkazerne komt te liggen is gebaseerd op de aanrijtijden van zowel de vrijwilligers uit Roggel en Heythuysen. De nieuwbouw komt te liggen op het huidige evenemententerrein aan de Noorderbaan. De gemeente Leudal is juridisch eigenaar van deze grond, maar de Stichting Molenhoek is economisch eigenaar van deze grond. Om die reden heeft uw college mei jl. (B&W/Z24-146567-442396) besloten de Stichting Molenhoek te vragen in te stemmen met de verkoop van een deel (oppervlakte van ca. 3.100 m²) van het evenemententerrein aan de Noorderbaan. Het bestuur van de Stichting Molenhoek heeft op 15 juni 2024 schriftelijk kenbaar gemaakt (zie bijlage 1) dat het bestuur van de Stichting Molenhoek instemt met de verkoop van een deel (oppervlakte van ca. 3.100 m²) van de grond van het evenemententerrein aan de VeiligheidsRegio Limburg Noord (VRLN).

Daarnaast heeft het bestuur van de Stichting Molenhoek unaniem besloten de Stichting op te heffen en het economisch eigendom terug over te dragen aan de gemeente Leudal. Voor het overdragen van het economisch eigendom verlangt het bestuur van de Stichting Molenhoek duidelijkheid over het financiële plaatje. Met name over de bestemming van de opgebouwde reserves van de Stichting en over de toekomstige huurinkomsten van de zendmast.

Beoogd effect
- Dit voorstel heeft betrekking op het Programma 2.2 Veiligheid: Crisisbeheersing en brandweer

3. Voorstel aan de Raad

1. De grondexploitatie in het kader van de nieuwbouw brandweerkazerne' (inclusief de financiële gevolgen) 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. Geheimhouding op te leggen op bijlage 2: Financiële toelichting 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 is.

4. Argumenten

Voor de Verkoop en activeren grondexploitatie in het kader van de nieuwbouw brandweerkazerne (inclusief het beschikbaar stellen van de budgetten) liggen navolgende argumenten ten grondslag:

Argument 1 Kennis nemen van de brief van het bestuur van de Stichting Molenhoek

In de afgelopen periode hebben er diverse bijeenkomsten plaats gevonden (met het bestuur van de stichting Molenhoek, de huidige gebruikers van het sportpark en het evenementen terrein, de VRLN en de gemeente Leudal) in het kader van het participatieve traject/omgevingsdialoog. De aanleiding van deze gesprekken is de verkoop van een deel van het evenementen terrein aan de VRLN, voor de realisatie van de nieuwbouw brandweerkazerne voor de posten Heythuysen en Roggel. In deze gesprekken zijn de initiatieven van de Schutterij St. Nicolaas en de tennisvereniging Rulec en de toekomst van Stichting Molenhoek besproken.
De gesprekken hebben geleid tot een instemming van de huidige gebruikers en het bestuur van de stichting met de realisatie van de nieuwbouw brandweerkazerne op de gedeelte van het evenementen terrein.

De resultaten uit de gesprekken zijn verwoord in het collegevoorstel (B&W/Z24-146567-442396) en hebben ertoe geleid dat het college het bestuur van de stichting Molenhoek heeft gevraagd om in te stemmen met de verkoop van een deel (oppervlakte van ca. 3.100 m²) van het evenementen terrein aan de Noorderbaan. Het bestuur van de Stichting Molenhoek heeft op 15 juni 2024 schriftelijk kenbaar gemaakt (zie bijlage 1) dat zij instemmen met de verkoop van een deel (oppervlakte van ca. 3.100 m²) van de grond van het evenemententerrein aan de VeiligheidsRegio Limburg Noord (VRLN).

Daarnaast heeft het bestuur van de stichting Molenhoek unaniem besloten de stichting op te heffen en het economisch eigendom over te dragen aan de gemeente Leudal. Alvorens het bestuur van de stichting Molenhoek de stichting opheft verlangt ze duidelijkheid over het financiële plaatje van het college. Het gaat het bestuur van de stichting met name om de bestemming van de opgebouwde reserves (onder andere verkregen via de huurinkomsten van de zendmast) en om de huurinkomsten van de zendmast in de toekomst. Het bestuur van de stichting Molenhoek is van mening dat de opgebouwde reserves en de toekomstige huurinkomsten van de zendmast ten goede dienen te komen van het sportpark en de huidige gebruikers van het park. Verder mag het opheffen van de stichting geen invloed hebben op de huidige huurovereenkomsten van de gebruikers van het sportpark. Ook dient het toekomstige gebruik van het (restant van het) evenementen terrein (voor sportevenementen van onder andere de huidige gebruikers van het sportpark) te worden gewaarborgd.

Het opheffen van de stichting Molenhoek heeft ook gevolgen voor een aantal taken die nu belegd zijn bij het bestuur van de stichting. Gedacht dient te worden aan de volgende taken:

- het innen van de huurpenningen voor het gebruik van de velden en/of de accommodaties op het sportpark;
- het innen van de huurpenningen voor de zendmast;
- het aangaan van een energiecontract voor het energiegebruik door de gebruikers en het doorbelasten deze kosten aan de gebruikers van het sportpark.

Met het opheffen van de stichting Molenhoek, met ingang van 1 januari 2025, zullen deze taken ondergebracht dienen te worden bij de gemeentelijke organisatie.

Voorstel is in gesprek te gaan met het bestuur van de Stichting Molenhoek met het doel de opheffing van de stichting (per 1 januari 2025) voor te bereiden en de financiële consequenties van de opheffing in beeld te brengen en ter besluitvorming voor te bereiden. De uitwerking van deze gesprekken zullen in een separaat voorstel aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Argument 2 Kennis nemen van het voorstel tot activeren van de grondexploitatie in het kader van de realisatie van de nieuwbouw brandweerkazerne en beschikbaar stellen van de budgetten



In B&W/3053 en B&W/Z24-146567-442396 heeft u in principe ingestemd met het samenvoegen van de kazernes Heythuysen en Roggel en het realiseren van de nieuwbouw brandweerkazerne op de locatie aan de Noorderbaan ongenummerd (kadastraal bekend gemeente Heythuysen, sectie N, nummer 1427 (gedeeltelijk), gelegen naast het perceel van de schutterij). Om dit mogelijk te maken diende de stichting Molenhoek (zijnde de economisch eigenaar van de grond) in te stemmen met de verkoop. Zoals uit bovenstaande argument blijkt heeft de stichting hiermee ingestemd. En kan de gemeente Leudal (zijnde de juridisch eigenaar van de grond) voortzetten.

Bouwrijp maken grond
De grond bestemd voor de realisatie van de nieuwbouw brandweerkazerne dient bouwrijp gemaakt te worden. Om dit mogelijk te maken dient de gemeenteraad de grondexploitatie te activeren en de budgetten voor het bouwrijp maken beschikbaar te stellen. Voor het bouwrijp maken dienen de volgende werkzaamheden uitgevoerd te worden:

- De planvorming (BOPA)
- Het bouwrijp maken
- Het aanleggen van de infrastructuur met het doel bouwrijpe grond te verkopen aan de VRLN.

In bijlage 2: Financiële toelichting (Geheim) wordt ingegaan op de financiële gevolgen van het bouwrijp maken en de verkoop van de grond aan de VRLN.

Specifieke verkeersmaatregelen
Naast het bouwrijp maken dienen er mogelijk specifieke verkeersmaatregelen getroffen te worden zodat de voertuigen op een veilige wijze de brandweerkazerne kunnen verlaten. Het is echter nog niet duidelijk of en welke maatregelen getroffen dienen te worden. Dit dient te blijken uit de te volgen wijziging (tijdelijk) omgevingsplan of buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) procedure die nog opgestart dient te worden. Wanneer de specifieke verkeersmaatregelen getroffen dienen te worden, vallen deze maatregelen niet onder de reguliere kosten voor het bouwrijp maken. Om die reden zullen deze kosten verhaald worden op de VRLN.

Afspraken uit eerdere voorstellen
Verder heeft u in B&W/3053 ook kennis genomen over de financiële afspraken die gemaakt zijn tussen de VRLN en de gemeente Leudal met betrekking tot:

- het achterstallig onderhoud aan de huidige in gebruik zijnde kazernes in Heythuysen en Roggel
- de afrekening eigenaarsonderhoud van de brandweerkazerne

In bijlage 2: Financiële toelichting (Geheim) wordt ingegaan op de financiële gevolgen van bovenstaande.

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 van 10% van de geraamde kosten.

Risico 2: Omgevingsplan en vergunningen
Om de voorliggende gronden bouwrijp te maken zal een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) worden opgesteld en vastgesteld. De legeskosten zijn hiervoor 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 nieuwbouw brandweerkazerne op de locatie Noorderbaan. De VRLN heeft in de afgelopen jaren (te weten: 29 maart 2022 en 30 november 2023) al een aantal omgevingsdialogen gevoerd met de belanghebbende in het plangebied. Daarnaast heeft de gemeente op 20 maart 2024 en 28 mei 2024 een tweetal bijeenkomsten georganiseerd. Hier zijn alle plannen op het sportpark integraal met alle belanghebbende besproken. Uitkomst van deze overleggen is dat alle belanghebbenden geen bezwaren hebben tegen de realisatie van de brandweerkazerne.

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 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 zal een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (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.

Motivering geheimhouding
Geheimhouding op te leggen op 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 paragraaf in het 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.

Geheimhouding wordt opgelegd tot het moment waarop de grondexploitatie afgesloten is bij de jaarstukken van het desbetreffende (boek)jaar.

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 'Verkoop en activering van de grondexploitatie in het kader van de nieuwbouw brandweerkazerne'.

8. Communicatie

n.v.t.

9. Vervolg

De vervolg stappen:

- Afronden koopovereenkomst tussen de VRLN en de gemeente Leudal
- Uitwerken separaat raadsvoorstel in het kader van de toekomst van de stichting Molenhoek

10. Bijlagen

1. Ontwerp raadsbesluit Verkoop en activeren grondexploitatie (inclusief beschikbaar stellen budgetten) in het kader van de nieuwbouw brandweerkazerne
2. Financiële toelichting (GEHEIM)

Heythuysen, 8 oktober 2024

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,

De gemeentesecretaris, De burgemeester,

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