

Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Grondexploitatie Meelderbroek
raadsnummer 2019 48
collegevergadering 15 oktober 2019
d.d.
raadsvergadering 23 oktober 2019
d.d.
fatale termijn
programma Leefbaar Venlo

portefeuillehouder S. Peeters

team RGPMAN
registratienummer 1524022
steller LJM Konings
doorkiesnummer +31 77 3596653
e-mail l.konings@venlo.nl
datum 19 augustus 2019
bijlage(n)
datum verzonden

Voorstel om te besluiten

1. Vaststellen van het grondexploitatiecomplex Meelderbroek met het oog op de planontwikkeling van de locatie
2. Beschikbaar stellen van een aanvullend krediet van € 1.090.000,= en dit te dekken uit de opbrengsten van de grondverkoop.
3. Kennis nemen van de (financiële) risico's.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

de burgemeester

Twan Beurskens

Antoin Scholten

Raadsvoorstel

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

Het college heeft op 24 april 2018 besloten om medewerking te verlenen aan het initiatief van Brookberries Belfeld BV bij uitbreiding van hun bedrijf in het glastuinbouwgebied Meelderbroek in Belfeld. Het gebied waarop deze uitbreiding betrekking heeft, ligt echter buiten de begrenzing van het concentratiegebied voor glastuinbouw. Verzocht werd om in beginsel mee te werken aan een herbegrenzing van het GTC-gebied, waarbij aan de westzijde langs de A73 een strook van circa 17 ha. zou kunnen vervallen en aan de zuidzijde een gebied van circa 15 ha. zou kunnen worden toegevoegd. Hiertoe moet o.a. het bestemmingsplan worden gewijzigd, een perceel gemeentegrond worden verkocht aan Brookberries Belfeld BV en de infrastructuur worden aangepast. Dit wordt projectmatig opgepakt.

In september 2018 is het college akkoord gegaan met de projectopdracht.

Op 12 februari 2019 heeft het college besloten tot het aangaan van een voorovereenkomst ter voorbereiding van de herontwikkeling van Meelderbroek.

Op 13 augustus 2019 is door het college de verkoopovereenkomst met Brookberries vastgesteld.

Met dit voorstel wordt uw raad gevraagd de grondexploitatie vast te stellen en het benodigde uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen.

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Plangebied locatie Meelderbroek	4 oktober 2019
2.
3.
4.
5.

Raadsvoorstel - onderbouwing

Onderbouwing

Algemene toelichting

1. Wat is kernopgave (Wat is de belangrijkste opdracht voor de gemeenteraad?)

Het beschikbaar stellen van krediet om uitvoering te kunnen geven aan een dekkende grondexploitatie voor ontwikkeling en uitgifte van gemeentegronden in het kader van de herinrichting van het glastuinbouwgebied Meelderbroek in Belfeld.

2. Historische paragraaf (Wat is de geschiedenis van dit dossier?)

Brookberries Belfeld heeft medio 2017 bij de gemeente een verzoek ingediend om in principe medewerking te verlenen aan de uitbreiding van haar bedrijf in Belfeld.

Brookberries exploiteert aldaar sedert 2008 een glastuinbouwbedrijf in het glastuinbouwconcentratiegebied (GTC) Meelderbroek. Een glastuinbouwconcentratiegebied is gedefinieerd als een zone binnen het plangebied waarbinnen de bedrijfstak glastuinbouw zich verder kan ontwikkelen en waarbinnen nieuwvestiging mogelijk is van glastuinbouwbedrijven.

Het gebied waarop deze uitbreiding betrekking heeft, ligt echter buiten de planologische begrenzing van het concentratiegebied voor glastuinbouw. Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo', dat op 30 maart 2011 is vastgesteld door de gemeenteraad van Venlo.

Verzocht werd om in beginsel mee te werken aan een herbegrenzing van het GTC-gebied, waarbij aan de westzijde langs de A73 een strook van circa 17 ha. zou kunnen vervallen en aan de zuidzijde een gebied van circa 15 ha. zou kunnen worden toegevoegd (zie bijlage).

Hiertoe moet o.a. het bestemmingsplan worden gewijzigd, een perceel gemeentegrond worden verkocht aan Brookberries Belfeld BV en de infrastructuur worden aangepast. Brookberries heeft aangegeven zich te zullen inspannen om het bestaande gebied te revitaliseren. Deze activiteiten worden projectmatig opgepakt.

Het college heeft op 24 april 2018 besloten om hieraan medewerking te verlenen. Hierbij is een voorbereidingskrediet van € 30.000 gevoteerd.

In september 2018 is het college akkoord gegaan met de projectopdracht. Vanaf 2019 is uw raad over de voortgang van het project geïnformeerd via de halfjaarlijkse projectrapportage.

Op 12 februari 2019 heeft het college besloten tot het aangaan van een voorovereenkomst ter voorbereiding van de herontwikkeling van Meelderbroek en op 13 augustus 2019 is de verkoopovereenkomst met Brookberries vastgesteld.

3. Relatie met programma

De herinrichting van het glastuinbouwgebied Meelderbroek past in het programma Leefbaar Venlo.

4. Wat is het beoogde maatschappelijke resultaat (Wat wilt u bereiken?)

Met het project worden de volgende effecten beoogd:

- verbetering van de vitaliteit van het huidige glastuinbouwconcentratiegebied;
- opbrengsten voor gemeente vanwege verkoop van gronden.

Raadsvoorstel - onderbouwing

5. Wat en waarom? (Waarom is dit voorstel nodig?)

Op basis van de algemene begrotingsregels en het Besluit Beheer en Verantwoording is voorgeschreven dat de raad voordat een grondexploitatie kan worden uitgevoerd en financiële verplichtingen kunnen worden aangegaan ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken van de locatiegronden, het daarvoor beschikbare krediet door de raad beschikbaar is gesteld.

6. Afweging / argumentatie (Welke politieke keuzevraagstukken dienen zich aan? Zijn er reële alternatieven? Welke belangenafweging moet daarbij door de raad worden gemaakt?)

Het college is bereid om medewerking te verlenen aan de locatieontwikkeling. Het begrote resultaat van de grondexploitatie (zie financiële paragraaf) is dekkend. Voorwaardelijk voor de gemeentelijke medewerking en de verdere projectmatige begeleiding van dit wenselijke particulier initiatief is dat de raad bereid is de kredietruimte vrij te geven voor de door de gemeente te maken grondexploitatiekosten. Het betreft de plankosten voor (projectmatige) begeleiding, bouw- en woonrijp maken van de kavel en aanpassing van de infra.

7. Welke externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?

De gemeente faciliteert en verkoopt uiteindelijk aan de initiatiefnemer.

8. Financiële paragraaf

Kosten

De grondexploitatiekosten voor de beoogde planontwikkeling op deze locatie worden indicatief geraamd op € 1.120.000,= en bestaan uit de kosten voor pachtontbindingen, bouw- en woonrijpmaken en plankosten. Als voorbereidingskrediet is in 2018 reeds € 30.000 beschikbaar gesteld, zodat nu aanvullend € 1.090.000 krediet gevraagd wordt.

Dekking

De kosten worden gedekt door de geraamde verkoopopbrengsten ad € 1.912.000,= .

Het voordelig exploitatieresultaat, thans geraamd op € 792.000,= , komt conform bestendig beleid na de planrealisatie ten gunste van de Algemene Grondreserve van het Grondbedrijf.

9. Risicoparagraaf (welke risico's spelen een rol bij de besluitvorming?)

Wel of geen risico

Wel of niet

Juridische aspecten en wettelijk kader	..
Financiële risico's en aspecten	Wel
Inhuur externen / derden	..
Economische risico's	..
Maatschappelijke risico's	..
Exploitatie, realisatie, ontwikkeling, beheer, bouw- en planschade	..
Afbreukrisico's en mogelijke contractschade (in relatie tot externe partners)	..

Raadsvoorstel - onderbouwing

Overige strategische risico's ..

Toelichting (Benoem de relevante, strategische risico's)

Financieel

De kosten van het bouw- en woonrijpmaken kunnen bij aanbestedingen hoger uitvallen dan geraamd. Dit betreft een marktrisico.

Indien het bestemmingsplan niet onherroepelijk wordt vastgesteld zijn de tot dan toe gemaakte (plan)kosten voor rekening van de gemeente.

Deze financiële risico's worden door het uit te geven volume bouwgrond acceptabel en aanvaardbaar geacht en zullen bij de verdere planuitwerking worden bewaakt op basis van projectmatige werkwijze (o.a. raadsrapportage projecten).

Indien sprake is van inhuur externen / derden (Benoem de relevante kosten(begroting) en eventuele risico's)

n.v.t.

10. Vervolprocedure voor de raad

Uw raad wordt halfjaarlijks via de projectrapportage geïnformeerd over de voortgang. Uw raad wordt tzt gevraagd de bestemmingsplanwijziging vast te stellen.

Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Planontwikkeling Meelderbroek
raadsnummer 2019 48
raadsvergadering 23 oktober 2019
d.d.

team RGPMAN
steller LJM Konings
doorkiesnummer +31 77 3596653
e-mail l.konings@venlo.nl
datum 19 augustus 2019

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 15 oktober 2019, registratienummer 1524022;
gelet op artikel 149 van de Gemeentewet of op artikel ;

overwegende dat ;

besluit:

1. Tot het vaststellen van het grondexploitatiecomplex Meelderbroek
2. Een aanvullend krediet van € 1.090.000,= beschikbaar te stellen en dit te dekken uit de opbrengsten van de grondverkoop.
3. Kennis te nemen van de (financiële) risico's.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 23 oktober 2019.

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten