

Nota van toelichting

Kerkrade, 12 augustus 2025

Nummer: 25Tl054

Behorend bij ontwerpbesluit nummer: 25Rb060

Onderwerp

Raadsbesluit inzake kenbaar maken wensen en/of bedenkingen grondverkoop nieuwe brandweerkazerne Kerkradersteenweg.

Beslispunten

Kenbaar maken van wensen en/of bedenkingen ten aanzien van het principebesluit van het college betreffende het voornemen tot verkoop van een perceel grond gelegen aan de Kerkradersteenweg te Kerkrade, ter grootte van ca. 5390 m² voor een bedrag van € 291.060,-

Inleiding

Op 5 juli 2024 heeft het Algemeen Bestuur van de Veiligheidsregio Zuid-Limburg ingestemd met een relocatie van een nieuwe Brandweerkazerne binnen de gemeente Kerkrade. Uit onderzoek is gebleken dat er een voorkeur bij VRZL is voor een locatie aan de Kerkradersteenweg. Het college heeft per besluit van 24 september 2024 ingestemd met de voorkeurslocatie voor de realisatie van een nieuwe brandweerkazerne aan de Kerkradersteenweg.

Per raadsinformatiebrief d.d. 16 september 2024 is de raad reeds geïnformeerd over de voorkeurslocatie en is hiervoor een nadere onderbouwing in deze brief opgenomen.

De gemeente Kerkrade is eigenaar van een perceel grond aan de Kerkradersteenweg. De Veiligheidsregio Zuid Limburg heeft de gemeente heeft verzocht om een perceel grond, groot circa 5.390 m², te verkopen ten behoeve van de realisatie van een nieuwe brandweerkazerne;

Het college wenst nu op basis van een verkoopovereenkomst over te gaan tot verkoop van het perceel grond aan de Kerkradersteenweg. Voor de verkoop van betreffend perceel is een verkoopprijs vastgesteld op basis van ruwe bouwgrond voor een bedrag van € 291.060,-.

De raad dient op grond van de Financiële verordening gemeente Kerkrade, artikel 8, boven een bedrag van € 100.000,- geïnformeerd te worden over een voorgenomen grondverkoop. De raad kan wensen en/of bedenkingen uiten ten aanzien van de verkoopprijs voor de voorgenomen grondverkoop.

Doelstelling

De raad te informeren over het principebesluit tot verkoop van gemeenteground voor een bedrag van € 291.060,- en de raad in de gelegenheid te stellen om wensen en/of bedenkingen te uiten ten aanzien van de grondprijs.

Argumenten

Nadere onderbouwing grondprijs nieuwe locatie op basis van ruwe bouwgrond

De grondprijs is vastgesteld op basis van verkoop van ruwe bouwgrond in plaats van bouwrijpe grond. Ter vaststelling van een marktconforme grondprijs is door Beckers Taxateurs een taxatie op basis van bouwrijpe grond doorgevoerd. De marktwaarde voor bouwrijpe grond is per 4 januari 2025 vastgesteld op een bedrag van € 75,- per m2 .

Bouwrijpe grond is grond die volledig is voorbereid om direct op te kunnen bouwen, zonder dat er nog grote voorbereidende werkzaamheden nodig zijn. Ook dient bouwrijpe grond dan voorzien te zijn van de benodigde bestemming, in dit geval maatschappelijke doeleinden / brandweerkazerne. Thans is de bestemming te verkopen gronden aangemerkt als “agrarisch”.

Concreet betekent het bouwrijp maken dat:

- Bodem geschikt is gemaakt → aanvullen of ophogen
- Kabels en leidingen zijn aangelegd tot aan het perceel → zoals elektriciteit, water, riolering
- Ontsluiting is geregeld → toegangsweg, inrit
- Waterhuishouding op orde is → afwatering, drainage of regenwaterbuffer.
- Bestemmingsplan in orde is → zodat bouwvergunning verleend kunnen worden.

Het perceel aan de Kerkradersteenweg wordt echter aangeboden als ruwe bouwgrond in de huidige staat en bestemming (agrarisch) zonder verdere inrichting en ontsluiting van het terrein. Hiervoor is een aangepaste prijs overeengekomen van € 54,- per m2. Op basis van een kavelgrootte van 5.390 m2 resulteert dit in een verkoopprijs kavel van € 291.060,-

De Veiligheidsregio draagt aldus alle kosten voor de wijziging omgevingsplan en het verder bouwrijp maken van het perceel. De kosten voor het bouwrijp maken bedragen volgens opgave Veiligheidsregio circa € 366.000,-.

Kostenopgave bouwrijp maken perceel Kerkradersteenweg t.b.v. relocatie brandweerkazerne Kerkrade			
Kosten bestemmingsplan			
Onderzoekskosten adviesbureau Geonius	€ 43.408,00		
Aanvullend onderzoek	€ 10.000,00		
Advieskosten begeleiding bestemmingsplan	€ 15.000,00		
		€ 68.408,00	
Advieskosten ontsluiting terrein			
Civieltechnisch ontwerp (VO/DO/UO) Geonius	€ 35.000,00		
		€ 35.000,00	
Civiele kosten bouwrijp maken			
Civiele werken nieuwe ontsluiting terrein (raming)	€ 175.000,00		
Begeleiding uitvoering	€ 12.500,00		
Bouwrijp maken perceel (5000 m2 a € 15,-)	€ 75.000,00		
		€ 262.500,00	
Totale kosten bouwrijp maken terrein			
		€ 365.908,00	

Het verschil tussen de taxatiewaarde van € 75,- /m² en de verkoopwaarde € 54,- /m² bedraagt voor het perceel van 5390 m² in totaal € 113.190,-.

Gemeente behoeft de kosten voor levering bouwrijpe grond dus nu niet te maken, waardoor de voorgestelde grondprijs (ruwe bouwgrond) als marktconform kan worden aangemerkt.

Kanttekeningen

Normaliter worden bouwkvavels zoals op bedrijventerreinen, bouwrijp geleverd en maakt de ontwikkelende partij (gemeente) alle kosten voor het aanpassen omgevingsplan, het aanleggen van infra en de ontsluiting terrein inclusief alle voorbereidings- en onderzoekskosten. Deze kosten worden in onderhavige situatie gemaakt door de Veiligheidsregio. De grond wordt aldus niet bouwrijp verkocht, maar als ruwe bouwgrond.

Financiën

De opbrengst van de gronden aan de Kerkradersteenweg ter hoogte van € 291.060,- dient te worden geboekt ten gunste van de post Reserve OBK.

Communicatie

Het voornemen tot verkoop van de betreffende grond wordt gepubliceerd in het digitale gemeentebiad alsmede een korte vermelding in het Stadsjournaal

Burgerparticipatie

Wordt vanuit de Veiligheidsregio geïnitieerd. Verslaglegging zal onderdeel uitmaken van de aanvraag omgevingsvergunning.

Verpachting perceel H1912, Kerkradersteenweg.

Het betreffende perceel werd in het verleden verpacht aan dhr. Lanckohr voor landbouwdoeleinden. De pacht is inmiddels opgezegd.

Met dhr. Lanckohr is afgesproken dat het perceel nog tijdelijk mag worden gebruikt voor landbouwdoeleinden totdat het perceel is verkocht aan de Veiligheidsregio Zuid Limburg.

Uitvoering

Na besluitvorming door de raad kan door het college kennis genomen worden van eventuele wensen en bedenkingen en worden deze betrokken bij de definitieve besluitvorming omtrent de verkoop van de gronden aan de Veiligheidsregio Zuid Limburg.