



G.24.02653 **Raadsvoorstel**

Raadsnummer: OG/059

Steller: M.Bodelier

Portefeuillehouder: Wethouder Franssen

Behandeling college: 23 april 2024

Behandeling commissie:

Ruimte, Economie & Duurzaamheid (RED)

22 mei 2024

Behandeling gemeenteraad: 6 juni 2024

Onderwerp

**Herbestemmen voormalige kelder Brand
Bierbrouwerij naar een waterbuffer**

Samenvatting

Met het omvormen van de Brand bierbrouwerij in Wijlre naar een microbrouwerij komt de voormalige sprinklerkelder beschikbaar voor andere doeleinden. Voorgesteld wordt om deze kelder om te vormen naar een regenwaterbuffer.

Uit overleggen met de Heineken, de eigenaar van de Brand bierbrouwerij, komt naar voren dat men de kelder aan de gemeente wil verpachten voor een periode van 30 jaar met de mogelijkheid om de pacht te verlengen na deze 30 jaar of om de pacht eerder te beëindigen. Heineken geeft hierbij aan geen jaarlijkse vergoeding voor de pacht in rekening te brengen, men wil hiermee een maatschappelijke bijdrage leveren en investeren in de relatie en samenwerking tussen Brand en de gemeente.

Omdat de pachtovereenkomst een looptijd heeft van 30 jaar, met de mogelijkheid om eerder op te zeggen en omdat de gemeente € 150.000,- excl. BTW moet investeren om de kelder geschikt te maken als regenwaterbuffer, willen wij de raad het besluit laten nemen.

Beslispunt(en)

1. In te stemmen met het principebesluit om een pachtovereenkomst met de Heineken af te sluiten voor de pacht van de kelder, voor een periode van 30 jaar met de mogelijkheid voor beide partijen om de pachtovereenkomst eerder op te zeggen dan wel te verlengen;
2. De investering voor het omvormen van de voormalige sprinklerkelder naar regenwaterbuffer € 150.000,- excl. BTW te bekostigen uit het budget wateroverlast 2024.

Inleiding

Met het omvormen van de Brand bierbrouwerij in Wylre naar een microbrouwerij komt de voormalige sprinklerkelder beschikbaar voor andere doeleinden. Voorgesteld wordt om deze kelder om te vormen naar een regenwaterbuffer.

Pachtovereenkomst

Uit overleggen met de Heineken, de eigenaar van Brand bierbrouwerij, komt naar voren dat men de kelder aan de gemeente wil verpachten voor een periode van 30 jaar met de mogelijkheid om de pacht te verlengen na deze 30 jaar of om de pacht eerder te beëindigen. Heineken geeft hierbij aan geen jaarlijkse vergoeding voor de pacht in rekening te brengen, men wil hiermee een maatschappelijke bijdrage leveren en investeren in de relatie en samenwerking tussen Brand en de Gemeente.

Over een boeteclausule bij het eerder beëindigen van de pachtovereenkomst worden momenteel nog gesprekken gevoerd. Ook zullen in de pachtovereenkomst allerlei praktische afspraken moeten worden vastgelegd over bijvoorbeeld de bereikbaarheid van de kelder en het onderhoud ervan.

Omdat de pachtovereenkomst een looptijd heeft van 30 jaar, met de mogelijkheid om eerder op te zeggen en omdat de gemeente € 150.000,- excl. BTW moet investeren om de kelder geschikt te maken als regenwaterbuffer, willen wij een principebesluit voorleggen aan de raad.

Normaliter investeren wij voor een periode van minimaal 60 jaar, hier is ook onze afschrijvingstermijn op gebaseerd.

Bij het eerder beëindigen van de pachtovereenkomst moeten wij het resterende deel van onze investering in 1 keer afschrijven. Deze afschrijving zullen, wij indien zich dit voordoet, moeten financieren uit de voorziening riolering.

Nieuwe toepassing kelder als waterbuffer

Voorgesteld wordt om de voormalige kelder van de sprinklerinstallatie in te zetten als regenwaterbuffer.

Op deze kelder wordt dan een reeds afgekoppeld gebied aangesloten van ca. 18000m² verhard oppervlakte.

Op basis van de eisen voor nieuwbouw van het Waterschap Limburg zouden wij hier een waterberging aan moeten leggen van ca. 1440m³ (80 mm). De kelder heeft een inhoud van 1500 m³ en voldoet dus aan deze eis van het Waterschap Limburg voor nieuwbouw.

Omdat het afgekoppelde gebied bestaande bouw betreft en omdat er voorheen geen ruimte beschikbaar was hebben wij het afgekoppelde regenwater nooit kunnen bergen. Dit regenwater stroomt rechtstreeks de Geul in. Met de inzet van de kelder willen wij dit water gaan bufferen en vertraagd afvoeren. Dit zal een gunstig effect hebben op eventuele wateroverlast bij hevige buien.

Beoogd effect

Met het omvormen van de voormalige sprinklerkelder naar een regenwaterbuffer beperken wij de wateroverlast en kunnen wij regenwater hergebruiken.

Argumenten

1.1. Door het sluiten van een pachtovereenkomst kunnen wij deze voormalige sprinklerkelder inzetten als regenwaterbuffer. Er hoeft geen buffer te worden aangelegd, met de nodige kosten van dien. Hiervoor moet dan ook een geschikte locatie worden gevonden. Bijkomend voordeel is dat kelder niet hoeft te worden gesloopt, maar als het ware een 'tweede leven' krijgt.

2.1. Door de kelder om te bouwen naar regenwaterbuffer kunnen wij 1440m³ water bergen. Hiermee beperken wij de wateroverlast en kunnen wij het water gebruiken voor het water geven van nieuwe aanplant. Hiervoor is dan geen drinkwater meer nodig.

Kanttelingen	1.1 Normaliter investeren wij voor een periode van 60 jaar, hier zijn ook onze afschrijvingstermijnen op gebaseerd. Heineken heeft aangegeven een pacht overeenkomst af te willen sluiten voor een periode van 30 jaar met de mogelijkheid om eerder op te zeggen of te verlengen. Echter omdat Heineken aangeeft een maatschappelijke bijdrage te willen leveren en te willen investeren in de relatie en de samenwerking tussen Brand en de gemeente verwachten wij niet dat de overeenkomst spoedig beëindigd wordt. Het is ons ook niet bekend dat Brand/ Heineken de kelder nodig gaat hebben voor eigen gebruik.				
Kosten en dekking	Voorgesteld wordt om de aanpassingen van de kelder € 150.000,- excl. BTW te financieren uit het krediet wateroverlast 2024 (grootboeknummer 77020238), dat onderdeel vormt van het eerder gevoteerde Waterprogramma 2023-2027 krediet. Bij het beëindigen van de pachtovereenkomst voordat de afschrijvingstermijn van 60 jaar is verstreken, zal de resterende boekwaarde op het moment van beëindiging in 1 keer moeten worden afgeschreven. Deze afschrijving zal ten lasten komen van de voorziening riolering. Afhankelijk van de stand van de voorziening op dat moment kan dat gevolgen hebben voor de kostendekkendheid en daarmee van invloed zijn op de tarieven voor de jaren daarna. Er worden echter overleggen gevoerd over het opnemen van een boeteclausule bij eerder beëindigen van de pachtovereenkomst. Zo zou onze schade kunnen worden beperkt. De investering zal worden meegenomen in de herrekening van voorziening riolering die in de begroting 2025 – 2028 verwerkt wordt.				
Uitvoering en communicatie	Wanneer de raad instemt met het voorstel zullen wij gezamenlijk met de Heineken een pachtovereenkomst opstellen. De pachtovereenkomst zal te zijner tijd ter goedkeuring aan het college worden voorgelegd. Bij de ondertekening van deze overeenkomst wordt een persmoment georganiseerd. Tevens zullen de mogelijkheden voor cofinanciering onderzocht worden. Eind 2024/ begin 2025 verwachten wij een subsidie regeling van het programma Waterveiligheid en Ruimte Limburg waar deze maatregel mogelijk onder kan vallen. De regels van deze subsidieregeling zijn momenteel nog niet bekend.				
Bijlage(n)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Onderwerp</th><th>Poststuknummer en zaakdossier</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bijlage 1 Raadsbesluit Herbestemmen voormalige kelder Brand</td><td>G.24.02655 en IB.24.0142</td></tr> </tbody> </table>	Onderwerp	Poststuknummer en zaakdossier	Bijlage 1 Raadsbesluit Herbestemmen voormalige kelder Brand	G.24.02655 en IB.24.0142
Onderwerp	Poststuknummer en zaakdossier				
Bijlage 1 Raadsbesluit Herbestemmen voormalige kelder Brand	G.24.02655 en IB.24.0142				

