gemeente Brunssum

Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d.	:	17 augustus 2021
Registratiekenmerk	:	1089188
Gemeentebladnr.	:	2021/65
Afdeling	:	Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Behandelend ambtenaar	:	M. Debats
Bereikbaar onder	:	045-5278606 jeu.debats@brunssum.nl
Behandelvoorstelnr.	:	1089188
Portefeuillehouder	:	J.M.V.L. Mertens
Raadsverg. d.d.	:	28 september 2021
Uiterlijke datum	:	(Motivering, wettelijke verplichting c.q. toezegging)

Aan de raad,

1. Onderwerp
Grondverkoop woningbouw-ontwikkellocatie A. Raadhuisstraat en B. Entrée Dorpstraat

2. Uitgangssituatie (WAAROM?)

a. Aanleiding
De gronden van de woningbouw-ontwikkellocaties A. Raadhuisstraat en B Entree Dorpstraat zijn een 2-tal locaties in eigendom van de gemeente welke deel uitmaken van de grondexploitatie Masterplan Centrum.
Ondanks dat de verkoop van deze gronden in de grondexploitatie Masterplan Centrum deelgebied/plandeel 5 resp. 2 altijd is begroot en meegenomen wil het College de Raad om een zienswijze vragen. Dit is ingegeven doordat het College dit belangrijke ontwikkelingen vindt.

In het tweede kwartaal van 2020 is de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg geëvalueerd. In de evaluatie is o.a. geconstateerd dat in Zuid-Limburg een minder sterke bevolkingsdaling heeft plaatsgevonden dan voorzien (als gevolg van migratie), dat er sprake is van een zeer omvangrijke planvoorraad voor nog te bouwen woningen en dat de woningmarkt gevolgen ondervindt door de Coronacrisis, economische ontwikkelingen en nieuwe regelgeving van de Rijksoverheid.
De aanbevelingen hebben geleid tot de conceptnotitie 'Bouwen naar behoefte' van de 16 gemeenten, waarin het woonbeleid de komende jaren vormgegeven wordt langs vijf lijnen. Eén van de acties uit deze notitie zet een koerswijziging in gang om de bouw van woningen waaraan dringend behoefte bestaat, te stimuleren: betaalbaar, flexibel en in kernen en centra nabij voorzieningen.
Om hieraan vanuit juridisch oogpunt invulling te kunnen geven heeft onze gemeenteraad op 19 januari 2021 besloten om een nieuwe beleidsregel vast te stellen ter vervanging van vigerend beleid. De nieuwe beleidsregel heet 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'. Deze beleidsregel zegt in ieder geval, dat goede (ver-)bouwplannen niet meer behoeven te worden gecompenseerd. Met deze versoepeling wordt nadrukkelijk invulling gegeven aan de wens vanuit de samenleving om met name voor de doelgroep sociale huur en midden-huur alsmede voor starters snel te bouwen. Dit is noodzakelijk om te voldoen aan de veranderde behoefte bij de woningzoekenden en biedt een kans om gelijktijdig ook leefbaarheidsopgaven op te pakken.

Voor beide locaties is vanuit het transformatiefonds subsidie verstrekt om de beoogde woningaantallen terug te brengen. Gezien de nieuwe beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwinitiatieven' speelt het terugdringen van de woningaantallen niet meer.

Daarnaast maken gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties - in lijn met het gestelde in de Woningwet (01-01-2015) - jaarlijks prestatieafspraken over de bijdragen die partijen in het opvolgend jaar leveren aan de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente. Zo zijn ook voor de gemeente Brunssum voor 2020 prestatieafspraken met

partijen gemaakt welke op 25 november 2019 zijn ondertekend.

Onder afspraak 6 en 7 in de prestatieafspraken 2020 is aangegeven dat Wonen Limburg de haalbaarheid gaat onderzoeken op de locaties Raadhuisstraat en Dorpstraat (Entree Dorpstraat).

De gemeente Brunssum is op dit moment eigenaar van de betrokken percelen.

De gemeente Brunssum heeft voor de locaties Raadhuisstraat en entree Dorpsstraat ontwikkelkaders vastgesteld. Wonen Limburg (Accent) is door de gemeente 2de helft 2020 op basis van de eerdere prestatieafspraken benaderd om op exclusieve basis te onderzoeken of zij deze locaties wil ontwikkelen voor huurwoningen.

b. Huidige situatie/probleemstelling

A. Raadhuisstraat

De locatie hoek Dorpstraat/Raadhuisstraat is binnen het Masterplan Centrum aangewezen als ontwikkellocatie voor woningbouw en is een van de deelgebieden binnen Masterplan Centrum (deelgebied/plandeel 5). De voormalige school en sportaccommodatie Brunahal zijn reeds gesloopt. Markant is het grote hoogteverschil dat de Raadhuisstraat overbrugt in het korte traject vanaf de bocht op de hoek tot aan het Koutenveld.

De volgende percelen vallen binnen het plangebied Raadhuisstraat/Dorpstraat (reeds eigendom gemeente):

- Perceel C 4725	oppervlakte circa	5.965 m^2
- Perceel C 4812	oppervlakte circa	356 m^2
- Perceel C 6081	oppervlakte circa	8.500 m^2
Totaal	oppervlakte circa	14.821 m^2

Binnen het plangebied zal sprake zijn van een combinatie van grondgebonden levensloopbestendige gezinswoningen en gestapelde woningbouw in het midden (tot €950 p.mnd.) of dure huursegment. Dit is conform het door het College op 14-07-2020 vastgestelde uitvoeringsprogramma woningbouw in en rondom het Centrum (BBV verseonnr. 1001795/1001840).

Het vigerend bestemmingsplan is het Veegplan Centrum (2015) met bestemming Gemengd, maar nieuwbouw woningen zijn hier niet rechtstreeks toegestaan. Dit betekent dat voor deze ontwikkeling een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure noodzakelijk is. Deze procedure zou pas opgestart worden op het moment dat een beoogde ontwikkelaar beschikbaar zou zijn, hij/zij een daarbij passend schetsplan zou hebben opgesteld én de financiële haalbaarheid zou zijn aangetoond.

B. Entrée Dorpstraat

De locatie hoek Dorpstraat/Prins Hendriklaan is binnen het Masterplan Centrum aangewezen als ontwikkellocatie voor woningbouw en is een van de deelgebieden binnen Masterplan Centrum (deelgebied/plandeel 2). De opstallen op deze locatie zijn reeds gesloopt, m.u.v. ondergrondse infra en/of funderingen van het voormalig garagebedrijf Prins Hendriklaan 2 welke gelet op de aanwezigheid van de verontreiniging in de bovengrond nog niet is verwijderd.

De onderzoekslocatie is gelegen aan de Dorpstraat/Prins Hendriklaan te Brunssum (gemeente Brunssum). De locatie is kadastraal bekend als gemeente Brunssum, sectie A, nummers 4575, 5644, 5733, 5119, 2787, 3095 en 3949. Het totale plangebied is circa 5.379 m^2 en is excl. perceel A 5341 garagebedrijf Claus aan de Prins Hendriklaan 32-34 en heeft dus alleen betrekking op het gemeentelijk eigendom.
Binnen het plangebied zal sprake zijn van een combinatie van grondgebonden levensloopbestendige gezinswoningen en gestapelde woningbouw in het sociale of midden huursegment. Voor het plangebied op de kop wordt gedacht aan een gestapelde bouwvorm. Deze bouwvorm moet gezien worden als solitaire "eye-catcher" bij binnenkomst in Brunssum vanaf de Pr. Hendriklaan-Schinvelderstraat.

Het plangebied grenst aan een perceel waar een rijksmonument is gesitueerd. Bij de inrichting van het plangebied dient dit rijksmonument in waarde gerespecteerd te worden.

Binnen het plangebied lopen een tweetal stamriolen. Bij het inrichtingsplan resp. schetsplan dienen deze stamriolen gerespecteerd te worden waardoor verlegging van deze stamriolen niet noodzakelijk is.

In het verleden is er ter plaatse van de locatie Prins Hendriklaan 2 een tankstation aanwezig geweest (tankstation Heijenrath). Als gevolg van de activiteiten (lekken olie en benzine) van het vml tankstation (tankstation Heijenrath) is er ter hoogte van de locatie Prins Hendriklaan 2 een bodem- en grondwaterverontreiniging ontstaan (minerale olie en BTEX), welke vanaf 1999 reeds bekend is. In 2006 is deze verontreiniging in beeld gebracht, waarbij geconcludeerd is, dat er geen risico voor de volksgezondheid is. Vanwege het ontbreken van de noodzaak zijn tot op heden geen saneringsmaatregelen getroffen. Door de voorgenomen planontwikkeling is het gehele terrein onderzocht op andere mogelijke verontreinigingen. Tevens is de omvang van voornoemde verontreiniging geactualiseerd.

Er is een "Actualiserend nader bodemonderzoek Prins Hendriklaan 2 te Brunssum" uitgevoerd door Geonius. Het rapport met kenmerk MA150165.R01 d.d. 10-9-2015 is beschikbaar. Daarnaast is ter completering het totale terrein door Geonius onderzocht. Het rapport hiervan met kenmerk MC150165.R01 d.d. 22 februari 2016 komt tot de conclusie dat geen andere verontreiniging op de locatie is aangetroffen. De Provincie Limburg heeft ingestemd (beschikking per brief d.d. 14 augustus 2017 kenmerk 2017/57344 en 2017/57343 en projectcode LI089900075) met het bijbehorend deelsaneringsplan. Zodra de planvorming bekend is zal de gemeente zorgdragen voor de uitvoering.

Het vigerend bestemmingsplan is het Veegplan Centrum (2015) met bestemming Gemengd, Wonen (bestaand), Groen, Verkeer en Bedrijf, maar nieuwbouw woningen zijn hier niet rechtstreeks toegestaan. Dit betekent dat voor deze ontwikkeling een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure noodzakelijk is. Deze procedure zou pas opgestart worden op het moment dat een beoogde ontwikkelaar beschikbaar zou zijn, hij/zij een daarbij passend schetsplan zou hebben opgesteld én de financiële haalbaarheid zou zijn aangetoond.

3. Gewenste situatie (WAT?)

a. Wat willen we bereiken?
Nadere invulling met woningbouw van de locaties A. Raadhuisstraat en B. Entree Dorpstraat en vervolgens verkoop van de betreffende gemeentelijke gronden.

b. Kaders
- Bestemmingsplan + Grond-/Welstandsnota
- Prestatieafspraken 2020 met verseonnr. 947451 en het daarbij horend BBV met verseonnr. 945974
- BBV Uitvoeringsprogramma Woningbouw Centrum Brunssum met verseonnr. 1001795

c. Argumenten en overwegingen

A. RAADHUISSTRAAT

Zie bijlage Planontwerp A. Raadhuisstraat (verseonnr. 1089231).

Voorgesteld Programma:
- 22 levensloopbestendige ggb. Woningen
- 30 appartementen (3-kamer)
  Totaal 52 stuks

segment: middenhuur (range €850 - €925)

parkeren op eigen terrein (65 stuks)

Voorgesteld Planontwerp:





Omschrijving:
De locatie die beschikbaar is waar vroeger de Brunahal heeft gestaan is een typisch binnengebied. Aan alle zijden grenzen hier de achtertuinen van woningen aan Dorpstraat, Schinkelstraat en Hokkelenbergstraat. Hier is gekozen voor levensloopbestendige grondgebonden woningen welke in een parkachtige omgeving worden ingebed. De grondgebondenwoningen worden aan de voorzijde ontsloten via een informele ontsluitingsroute in het nieuw aan te leggen park, alsmede aan de achterzijde via een looppad. Het parkeren gebeurd niet in de achter- of voortuin maar op meerdere kleine "decentrale" parkeervoorzieningen op eigen terrein.

Aan de rand Raadhuisstraat-Dorpstraat wordt een appartementencomplex gerealiseerd welke, rekening houdend met het hoogteverschil, aan de Raadhuisstraat 2 verdiepingen hoog is en aan de Dorpstraat 4 verdiepingen. Het appartementengebouw wordt aan de voorzijde rechtstreeks ontsloten op de Raadhuisstraat. De ingangspartij ligt enigszins op de hoek Raadhuisstraat-Dorpstraat. De appartementen dienen voldoende woonkwaliteit te hebben en zijn voorzien van minimaal 2 slaapkamers (3-kamer appartementen). Het parkeren van de appartementen ligt aan de achterzijde van het appartementencomplex op eigen terrein welke via de Raadhuisstraat wordt ontsloten.

Het regenwater wordt aan de voorzijde van de grondgebondenwoningen op maaiveld gespuwd en via een half-open voorziening naar een bezinkbassin op het diepste punt van het perceel (aan de Dorpstraat) gevoerd. Het regenwater van het appartementengebouw wordt hier ook op geloosd.

Nagenoeg alle bestaande bomen worden gehandhaafd en uitgebreid met zo veel als mogelijk bomen en een onderhoudsarme, wilde-tuinaanplant.

B. ENTREE DORPSTRAAT

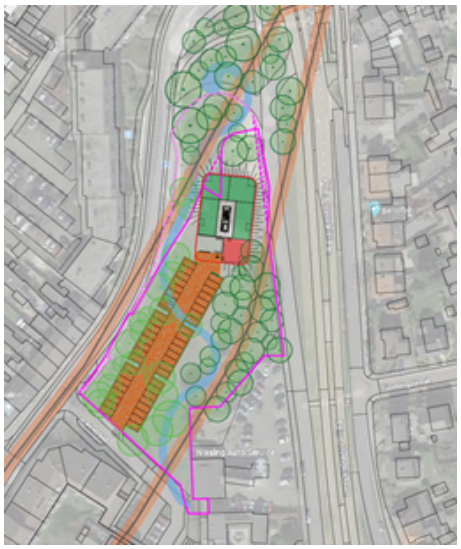
Zie bijlage Planontwerp B. Entree Dorpstraat (verseonnr. 1089234).

Voorgesteld Programma:
39 appartementen (3-kamer) van elk ca. 75m^2 gebruiksoppervlakte excl. berging

segment: sociale huur (gem. hoge aftoppingsgrens)

parkeren op eigen terrein (48 stuks)

Voorgesteld Planontwerp:





Omschrijving:
Voor deze locatie is gekozen voor een appartementencomplex in de sociale huursector met op de begane grond algemene voorzieningen zoals ontvangsthal, bergingen en eventueel algemene voorzieningen. In de nadere uitwerking zal aandacht besteed worden om de begane grond zoveel als mogelijk te omgrenzen en in te graven met grondwallen.
Het gebouw telt 8 verdiepingen waarbij de bovenste 3 verdiepingen richting de Dorpstraat een gebaar maken door een "hap" uit het gebouw te nemen. Hierdoor wordt de overgang richting de Dorpstraat minder massaal resp. massief.
Wellicht kan er ook een vergroening van de gevel aangebracht worden ter plaatse van de balkons.
De voorgevel (richting kruispunt) dient de uitstraling te hebben van een "eye-catcher" cq. "landmark" cq. "architectonisch hoogstandje" die één van de entrees naar Brunssum markeert als een soort Poortgebouw. Het planvoorstel zal bij de verdere uitwerking meer die allure moeten uitstralen. De uitdaging voor deze locatie is een "architectonisch hoogstandje" te ontwerpen waardoor iedereen de bouwhoogte niet zal ervaren door de kwaliteit in belevingswaarde van het gebouw. Te meer nu het resterende deel van het plangebied niet meer met bouwmassa's zal worden ingevuld.
De appartementen dienen voldoende woonkwaliteit te hebben en zijn voorzien van minimaal 2 slaapkamers (3-kamer appartementen).
Het Appartementengebouw wordt direct ontsloten op de Prins Hendriklaan en de Grachtstraat; parkeerzone wordt bestraat met half-verharding.
De parkeervoorziening komt op maaiveld en zal "ingepakt" worden in het groen. Qua tuin/parkinrichting zullen getracht worden om nagenoeg alle bestaande bomen te handhaven en uit te breiden met zo veel als mogelijk bomen en een onderhoudsarme, wilde-tuinaanplant. Mogelijk worden sport- en-/of speeltoestellen geplaatst, verblijfsmeubilair, en voeder/nestvoorzieningen.

d. Opties en keuze

De grondopbrengsten behorende bij deze planontwerpen, mede gebaseerd op onze grondprijzenbrief, bedragen voor de Raadhuisstraat €1.332.900,-- en voor de Entree Dorpstraat €807.250,-- excl. BTW en k.k..

De gemeente voert de grondexploitatie en dit betekent dat wij "aan de lat staan" voor het bouw- en woonrijp maken in combinatie met de bestemmingsplanprocedure incl. de daarvoor noodzakelijke onderzoeken.

Beide grondexploitaties maken deel uit van de grondexploitatie Masterplan Centrum. Voor de Raadhuisstraat was rekening gehouden met een behoorlijke plus van ca. €815.000 welke nu dus iets lager ligt maar nog altijd een behoorlijk positief resultaat geeft van ca. €630.000. De Entree Dorpstraat had reeds een negatief resultaat (i.v.m. verwervingen en sloop) van ca. €60.000 hetgeen nu iets naar beneden moet worden bijgesteld naar ca. €180.000.

Op basis van het programma en de afspraken met Wonen Limburg over de grondprijzen neemt het resultaat op basis van netto contante waarde van zowel de grondexploitatie Raadhuisstraat als de grondexploitatie Entree Dorpstraat af met respectievelijk € 185.000 en € 120.000.

Omdat deze beide grondexploitaties deelexploitaties zijn van de grondexploitatie Masterplan Centrum zal het verwachte

tekort van deze grondexploitatie negatiever worden met € 305.000.

Dit betekent tevens dat de verliesvoorziening met dit bedrag zal moeten worden verhoogd ten laste van de algemene middelen. Dit zal bij de actualisatie van de grondexploitaties in het kader van de jaarrekening 2021 (MPG /MeerjarenPrognose Grondexploitaties 2022) worden verwerkt.

Uiteindelijk vragen wij aan de Raad:
- Kennis te nemen van de programmatische c.q. stedenbouwbouwkundige invulling van het initiatief/plan van Wonen Limburg (Accent) voor het realiseren van een voorgesteld programma voor de locaties A. Raadhuisstraat en B Entree Dorpstraat.
- Geen wensen of bedenkingen te hebben tegen de koopovereenkomsten zodat de hiervoor noodzakelijke gronden worden geleverd en overgedragen conform de prijsbepaling van onze vastgestelde grondprijzenbrief welke marktconform is.
- In te stemmen met het opstarten van een ontwerpprocedure bestemmingsplan voor de locaties A. Raadhuisstraat en B. Entree Dorpstraat.
- De herziene grondexploitatie op basis van het ontwerp van Wonen Limburg en het bijbehorende programma vast te stellen, en over te gaan tot vaststelling van bijliggende 5e begrotingswijziging 2021 (verseonnr. 1089779) om de financiële gevolgen te verwerken.
- De door het college c.q. burgemeester opgelegde verplichting tot geheimhouding omtrent de inhoud van het/de: Bijlage 2: Grondexploitatie: Raadhuisstraat (verseonnr. 1089236) én Entree Dorpstraat (verseonnr. 1089237) te bekrachtigen.

4. Bijlagen
1. Planontwerp
    - Raadhuisstraat (verseonnr. 1089231)
    - Entree Dorpstraat (verseonnr. 1089234)
2. Grondexploitatie
    - Raadhuisstraat (verseonnr. 1089236)
    - Entree Dorpstraat (verseonnr. 1089237)
3. Koopovereenkomst
    - Raadhuisstraat (verseonnr. 1089247)
    - Entree Dorpstraat (verseonnr. 1089248)

4. 5e begrotingswijziging 2021 Raadhuisstraat - Entree Dorpstraat (verseonnr. 1089779)

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester Secretaris

Raadsbesluit

Gemeenteblad nr. : 2021/65
Afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Registratiekenmerk : 1089188

De Raad van de gemeente Brunssum gemeentebladnummer 2021/65;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 augustus 2021, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed;

gelet op het bepaalde in (aanduiding van de relevante wetten / verordeningen / beleidsregels);

Besluit:

1. Kennis te nemen van de stand van zaken haalbaarheidsonderzoek Gemeente Brunssum - Wonen Limburg voor de woningbouw-ontwikkellocaties A. Raadhuisstraat en B. Entree Dorpstraat.

2. Geen wensen of bedenkingen te hebben tegen de verkoop van de gronden A. Raadhuisstraat en B. Entree Dorpstraat.

3. In te stemmen met het opstarten van een ontwerpprocedure bestemmingsplan voor de locaties A. Raadhuisstraat en B. Entree Dorpstraat.

4. De herziene grondexploitatie op basis van het ontwerp van Wonen Limburg en het bijbehorende programma vast te stellen, en over te gaan tot vaststelling van bijliggende 5e begrotingswijziging 2021 (verseonnr. 1089779) om de financiële gevolgen te verwerken.

5. De door het college c.q. burgemeester opgelegde verplichting tot geheimhouding omtrent de inhoud van het/de: Bijlage 2: Grondexploitatie: Raadhuisstraat (verseonnr. 1089236) én Entree Dorpstraat (verseonnr. 1089237) te bekrachtigen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De Raad voornoemd,

Voorzitter griffier