Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d. : 28 februari 2023
Registratiekenmerk : 202281530
Gemeentebladnr. : 2023/16
Afdeling opsteller : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Naam opsteller : Wieke Galama
Bereikbaar onder : wieke.galama@brunssum.nl
Portefeuillehouder : Jaimy Dijk, van
Raadsvergadering d.d. : 21 maart 2023
Uiterlijke datum : Uiterste datum 21 maart 2023
Motivatie datum: fatale termijnen in het geding met subsidieverstrekkers

Aan de raad,

1. **Onderwerp**
   Ontwikkelprogramma Victoriapark en aanpassing GREX

2. **Uitgangssituatie (WAAROM?)**

a. Aanleiding
In september 2020 heeft uw gemeenteraad unaniem de centrumvisie plus bijbehorend uitvoeringsprogramma vastgesteld. In deze visie staat centraal het werken aan een toekomstbestending centrum waarbij drie nieuwe functies centraal staan. Meer wonen, meer diensten en meer ontmoeten. Daarbij is het behoud van aantrekkelijk en compacter winkelaanbod ook van belang. Deze functies worden continu afgezet tegen de waarden: verjongen, verduurzamen en internationaliseren. Het meest omvangrijke project in het centrumplan is het zogenoemde Victoriapark. Het binnen gebied tussen de Y-Staetes en de Kerkstraat. Het project Victoriapark betreft een majeure ontwikkeling in het kader van woningbouw, waarbij minimaal 60 nieuwe woningen in het centrumgebied worden gerealiseerd. Er wordt 4000 vierkante meter retail uit de markt onttrokken en er komt een significante toevoeging openbare groen (+/- 6500 vierkante meter) in de openbare ruimte van het centrumgebied voor in de plaats. De ontwikkeling van het Victoriapark staat symbool voor alle functies en waarden uit het centrumplan. Het gaat over de transformatie van een gebied dat momenteel weinig ruimtelijke, economische en maatschappelijke kwaliteit kent naar een gebied dat deze functies uitermate goed invult.

Onderstaand een illustratie uit het door de gemeenteraad vastgestelde Stedenbouwkundig kwaliteitskader van het Victoriapark met een verdeling van het gebied in een Zuid, Midden en Noord gedeelte. Deze verdeling is relevant voor de leesbaarheid van onderhavig bestuurlijk voorstel.

b. Huidige situatie/probleemstelling

Om de gewenste transformatie met een hoog ambitie- en kwaliteitsniveau te bewerkstelligen zijn er in de afgelopen 1,5 jaar diverse scenario's doorgerekend op haalbaarheid. De conclusie is dat de grondpositie (en dan vooral het gebrek aan bepaalde strategische kavels) het euvel is om te komen tot een realistische programmering in het betreffende gebied. Realistisch vooral in relatie tot de factor tijd. Vanuit de subsidieverstrekkers, de Provincie Limburg en stadsregio Parkstad, zijn er deadlines omtrent realisatie (start bouw) en het komen tot onomkeerbare besluiten ten behoeve van die realisatie. Het gaat zich om subsidies ter grote van 1 miljoen vanuit de Provincie (KLC) en bijna 1,5 miljoen vanuit stadsregio Parkstad (regiodeal). Halen wij de deadlines niet dan vervallen de subsidies die bedoeld zijn ten behoeve van de onrendabele top op de businesscase. De haalbaarheid van de plannen komt in het geding.

Daarnaast heerst er ook een forse maatschappelijke en economische druk tot realisatie. Dit maakt dat in Q1 2023 een definitief besluit moeten worden genomen over het uit te voeren ontwikkelscenario met bouwprogramma. Wat kan nú wel!

3. Gewenste situatie (WAT?

a. Wat willen we bereiken?

Zoals in de aanleiding beschreven willen we met het Victoriapark recht doen aan de functies uit de centrumvisie, namelijk: meer wonen, meer diensten en meer ontmoeten. Concreet betekent dit voor het Victoriapark een ontwikkeling van minimaal 60 woningen, het schrappen van 4000 m² retail (plancapaciteit) en het toevoegen van 6500 m² openbare ruimte. Wij willen daarbij conform subsidieafspraken komen tot tijdige realisatie en inhoudelijke nakoming van de subsidieafspraken, waardoor wij de subsidies ook veilig kunnen stellen.

Om te komen tot tijdige realisatie is het noodzakelijk dat er een bestuurlijke opdracht komt welke de kaders en het ambitieniveau van de ontwikkeling duidt. Concreet willen wij in deze fase van de gemeenteraad een besluit over de omvang en mogelijke fasering van de ontwikkeling en de daarmee een besluit over de daarmee samenhangende grondexploitatie (GREX). Deze besluiten zijn nodig als basis voor de benodigde bestemmingsplanprocedure alsmede het aanbestedingsproces voor het vinden van een ontwikkelende partij.

b. Kaders

1. eerdere besluitvorming (BBV nr.)
   - Centrumvisie: 1007520 (gemeentebladnummer: 2020/69)
   - Collegebesluit onderhavig voorstel: 202281744
2. traject tot dusverre
   Conform beschreven in de aanleiding is in de afgelopen maanden gezocht naar kansen om de ontwikkeling van het Victoriapark tot uitvoering te krijgen. Diverse scenario's zijn doorgerekend en er heeft een succesvolle marktconsultatie plaatsgevonden wat heeft geresulteerd in het voorstel zoals deze momenteel aan uw raad wordt gepresenteerd. Zoals beschreven in de aanleiding en probleemstelling wordt ingezet op het minnelijk spoor voor de verwerving van de benodigde gronden om te komen tot ontwikkeling. Separaat is er al op basis van de omgevingsanalyse en input in het proces tot nu toe een conceptbestemmingsplan opgesteld en ligt het concept aanbestedingsdocument al gereed om direct na besluitvorming in procedure te brengen. De sloop van de eerste panden in stap 1 (zuidelijk deel) is inmiddels aanbesteed en zal eind maart starten.
3. rol/ bevoegdheden college van B en W
   Het college voert de kaders van de raad uit. In dit geval uitvoering geven aan de centrumvisie en voorbereiding van de kader stellende besluitvorming richting de raad .
4. algemene beleidskaders (landelijk/ provinciaal/ lokaal)
   - Visie en uitvoeringsprogramma centrum Brunssum 2020-2026. Vastgesteld door de raad in september 2020.
   - Stedenbouwkundig kwaliteitskader Centrum-Brunssum, met name hoofdstukken 5 en 6. Vastgesteld door de raad december 2021.
   - Bestemmingsplan Doorsteek Centrum. Vastgesteld op 23 april 2014. Met een besluit over het ontwikkelprogramma zal dit vigerende bestemmingsplan gewijzigd moeten worden. Wijziging is reeds meegenomen in vaststelling visie en uitvoeringsprogramma Brunssum 2020-2026.
   - Vigerende grex Masterplan, onderdeel ’t Ei de Doorsteek. Met een besluit over het ontwikkelprogramma zal dit vigerende onderdeel wijzigen.
   - Samenwerkingsagenda Kwaliteitsimpuls Limburgse centra (KLC; € 1 miljoen). Het subsidiekader is aangepast en maakt een latere start bouw mogelijk, namelijk vóór 1-1-2025. Brunssum heeft deze verlenging aangevraagd. Verplichtingen:
   - Ontwerpbestemmingsplan voor Victoriapark ter inzage. Kort na voorliggende raadsbesluiten;
   - Zo spoedig mogelijk een overeenkomst met ontwikkelaar. Aanbestedingstraject bouwstap 1 Victoriapark kort na voorliggende raadsbesluiten starten;
   - Circa 6.500 m2 openbare ruimte in plangebied Victoriapark toevoegen;
   - Minimaal 4.000 m2 BVO retail (planvoorraad) onttrekken uit plangebied Victoriapark;
   - Minimaal 60 woningen toevoegen in plangebied Victoriapark;
   - Plus uiterlijk 2024 bouwen op andere centrumlocaties (Raadhuisstraat, Kloosterstraat, Lindeplein; klein restant bouwopgave P. Savelbergstraat).

- Parkstad (Regiodeal en restant DU bevolkingsdaling bijna € 1,5 miljoen):

  - Minimaal 60 woningen toevoegen in plangebied Victoriapark;

- Onttrekken 1.500 m2 bvo retail/commercieel door sloop/transformatie gemeentelijke panden (plangebied Victoriapark);
- Onttrekken 8 woningen in Kerkstraat (gem. bezit) door sloop+nieuwbouw/ transformatie (onderdeel plangebied Victoriapark);
- Vóór 6 juli 2023 een overeenkomst om tot uitvoering te komen (sloopovereenkomst Entree Zuid is voldoende);
- Vóór 6 juli 2023 ontwerpbestemmingsplan ter inzage voor plangebied Victoriapark tbv weghalen 4.000m2 retail (planvoorraad).

- Gebruikte uitgangspunten t.b.v. adviseren van het ontwikkelprogramma:

  - Te behalen programma volgens de subsidie-afspraken: toevoegen minimaal 60 appartementen, plancapaciteit van 4000m2 BVO retail weghalen, toevoegen 6500 m2 openbare ruimte.
  - Parkeeropgave t.b.v. nieuwbouw woningen en transformatiewoningen binnen projectgebied (factor 1,1).
  - Stedenbouwkundig: conform Stedenbouwkundig kwaliteitskader Cen. Achterkanten Kerkstraat-percelen worden voorkanten gericht naar het toekomstige Victoriapark, parkachtige setting en daarom parkeervoorziening (deels-)ondergronds, geen versnipperde bouwmassa's. Wens (niet blokkerend): wegwerken blinde muur Y-Staete 3.
  - Toekomstige ontwikkelingen door eerst komende bouwfase niet onmogelijk maken.
  - Haalbare businesscase voor toekomstige ontwikkelaar.
  - Indruk hebben van (vermoedelijk negatieve) afwijking op de vigerende grex en daarmee het tekort op te gevangen moet worden.
  - Omgeving: bevorderen sociale veiligheid, behouden open zichtlijnen met name t.a.v. bouwblok dat in het SKK geprojecteerd staat naast Y-Steate 3. Wens om kwaliteitsverbetering achterzijden van panden Kerkstraat. Rekening houden met werking private P-garage Y-Staetes 1 en 3 (in- en uitrit; luchtventilatie).
  - Mate van afhankelijkheid/eigen regie gedurende totale gebiedsontwikkeling van Victoriapark.

5. past het voorstel in de strategische visie/ relatie met uitvoeringsagenda?
   Het ontwikkelprogrogramma Victoriapark maakt deel uit van het uitvoeringsprogramma Centrumplan en past binnen de kaders van de strategische visie alsmede de uitvoeringsagenda.
6. relatie met programmabegroting/ financiële gevolgen

- Voor de gebiedsontwikkeling Victoriapark worden investeringen en opbrengsten geprognotiseerd via een grondexploitatie (GREX). Er volgt een jaarlijks bijstelling via de meerjarenprognose (MPG). Naarmate een ontwikkeling dichterbij de realisatiefase komt des te nauwkeuriger de inschattingen worden. De huidige GREX voor dit gebied, 't Ei de Doorsteek, kent een verliesvoorziening van -/- € 3,411 miljoen (bijlage 2: Grexwijziging details).

  Door de uitgebreide actualisatie, aangepast bouwprogramma en fasering (de stappen) is de GREX zodanig zwaar bijgesteld dat een apart raadsbesluit nodig is. Immers, er is een extra verliesvoorziening nodig. De mate daarvan is afhankelijk van de scenariokeuze.

Financiële tekorten en verwerking in jaarrekening

- Administratieve fout

  Onafhankelijk van de scenario's zal de administratieve fout hersteld moeten worden. Deze is opgetreden doordat opbrengsten ten onrechte zijn geïndexeerd, rentekosten na de regiodeal per abuis zijn weggevallen. Hierdoor sluit de reeds gerealiseerde eerste fase van de gebiedsontwikkeling, de bouw van Y-Steates 1-3, op -/- € 489.000,-.

  Het voorstel is de deelGREX voor de inmiddels gerealiseerde eerste fase (deelGREX 'fase 1a+b') af te sluiten met een verlies van -/- € 489.000,- ten laste van het rekeningresultaat 2022. Dit uit te voeren bij de actualisatie in de jaarrekening 2022 conform normaal proces voor actualisatie GREXEN en vaststelling Meerjarenprognose grondexploitaties (MPG).

- Nieuwe GREX Victoriapark (bijlage 3: GREX Victoriapark)

  De aangepaste GREX (zie tabel in bijlage 3) is gebaseerd op scenario 3, ofwel het realiseren van het de Zuid entree, Middengebied en Noord entree (stap 1+2+3). Wanneer u besluit tot scenario 3 zal deze nieuwe GREX genaamd 'Victoriapark' het nieuwe uitgangspunt zijn voor de komende jaren. Dit scenario kent een totaalverlies van -/- € 6,458 miljoen. Dit ten laste te brengen van het rekeningresultaat 2022 via de reguliere jaarlijkse actualisatie van de GREXEN.

  Resumerend: Het sluiten van deelGREX 'fase 1+2' (-/- € 0,489 miljoen), de actualisatie én het nieuwe bouwprogramma volgens scenario 3 (-/- € 6,458 miljoen) betekent dat de vigerende verliesvoorziening voor de gebiedsontwikkeling Victoriapark (voorheen 't Ei de Doorsteek) zal oplopen van -/- € 3,411 miljoen naar -/- € 6,947 miljoen.

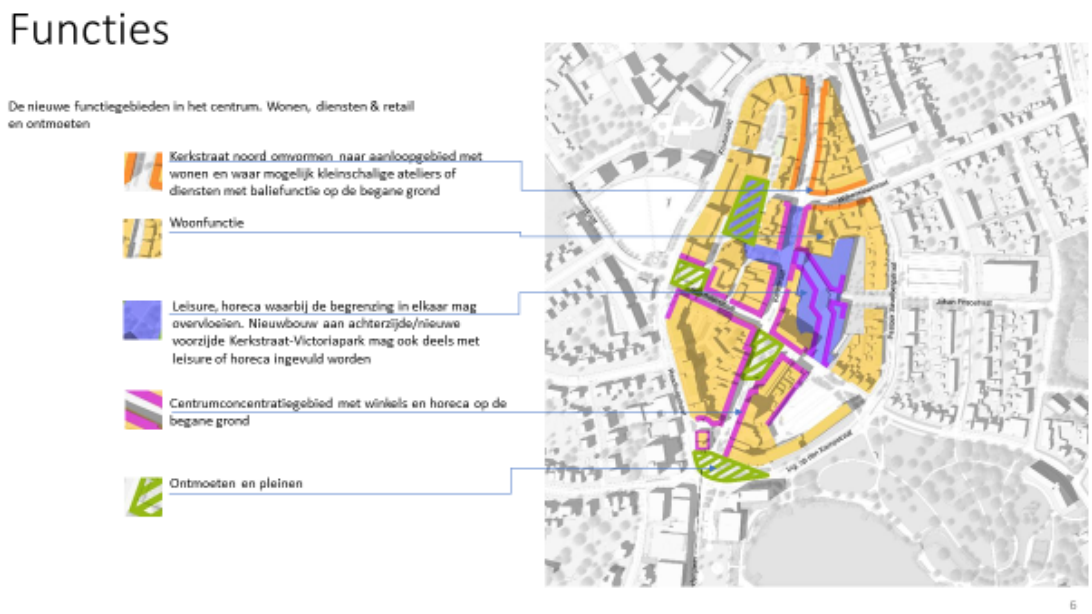
c. Argumenten en overwegingen

De beoogde investering in het Victoriapark draagt bij aan de *ruimtelijke kwaliteit* van het gebied en komt ten goede van het v*estigingsklimaat* voor bedrijven. Minder vierkante meters retail (per locatie, maar ook in absolute zin in het ei), maar wel met hogere kwaliteit en tegen de wensen van nu (zoals moderne uitstraling, bouwfysisch etc.). Hiermee wordt op de vraag vanuit de markt geanticipeerd en gehandeld in lijn met de door de raad vastgestelde Centrumvisie en het Stedenbouwkundig kwaliteitskader.

De *woonaantrekkelijkheid* van het centrumgebied neemt met de ontwikkeling toe. Het gebied dat nu dient als tijdelijke parkeerplaats met verloederde achterkanten van de panden aan Kerkstraat, wordt getransformeerd naar een hoogwaardig stadspark, waar tevens ruimte is voor een horeca en/of maatschappelijke functie. Aan de rand van het stadspark worden nieuwe woningen toegevoegd (conform woningmarktbehoefte) welke worden gesitueerd naar de parkzijde. Op deze manier ontstaat er een fraai samenspel tussen wonen en stadspark en behoren de onaantrekkelijke achterzijden tot de verleden tijd. Het gebied wordt hiermee verlevendigd en dient als een voor verkeer luwe ontmoet locatie zoals deze nog niet aanwezig is in het centrum van Brunssum. Het gebied draagt hiermee positief bij aan het *sociaal maatschappelijk klimaat* van Brunssum.

Het woningbouwprogramma kent twee voorkanten. De zijde naar het park gericht, maar ook een zijde gericht op de Kerkstraat. Middels een atrium-/galerij-vorm worden beiden blokken gescheiden. Door deze aanpak zal de Kerkstraat, anders dan alle plannen in het verleden, een directe opwaardering krijgen door een nieuw eigentijds gevelbeeld. In de Kerkstraat, het deel waar de functie centrumconcentratiegebied behouden blijft, zal op de begane grond Retail ruimte en horeca aanwezig zijn in de vorm van kleinere units van ca. 80 tot

100m². In het gedeelte van de Kerkstraat dat als transformatiegebied is aangemerkt zal op de begane grond ruimte ontstaan voor diensten, ateliers, consumentverzorging et cetera. Zie onderstaand overzicht kernwinkelgebied en transformatiegebied.



Hier wordt nog een belangrijk element aangesneden, namelijk het onderscheid tussen kernwinkelgebied en transformatiegebied. Het noordelijke deel van de ontwikkeling is gelegen in het transformatiegebied Kerkstraat Noord. Het betrekken van deze stap in de ontwikkeling is om twee redenen van belang, namelijk:

1. <u>Kwaliteit openbaar gebied Victoriapark</u>

   Met realisatie tot en met het noordelijke deel wordt voldaan aan de totaal opgave om ca. 6500 m2 openbare ruimte/park aan te leggen. De laatste stap brengt ca. 2255 m² openbare ruimte in. Dit betreft ca. 1/3 van de opgave. Met deze grondinbreng is het mogelijk om het gebied als gewenst stadspark met hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit en met oog voor de duurzaamheidsopgave in het centrum conform Stedenbouwkundig kwaliteitskader in te richten. Bij niet investeren in het noordelijk deel is de naam Victoriatuin wellicht meer op zijn plaats. Bovendien wordt dan ontwikkeld in afwijking van de samenwerkingsovereenkomst (minder m² openbare ruimte dan afgesproken) met de provincie Limburg, wat risico's met zich mee brengt in de te verkrijgen subsidieomvang (minder subsidie te verkrijgen).

2. <u>Aanjager transformatiegebied Kerkstraat Noord</u>

   Enkel de focus op de kwalitatieve verbetering van het kernwinkelgebied is voor het behalen van het eindresultaat om het totale centrum toekomstbestendig te maken erg risicovol. Vanuit ervaringen uit het (recente) verleden is gebleken dat het overlaten van transformatiegebieden sec aan de markt niet persé tot het gewenste resultaat leidt. Het risico bestaat dat partijen op elkaar wachten en elkaar daarmee elkaar in de houdgreep houden. De markt wacht op de gemeente en de gemeente op de markt. Stilstand is in deze achteruitgang en staat daarmee haaks op de visie van de gemeenteraad en de verwachting van de burgers en ondernemers van Brunssum over het centrumplan.

Transformatiegebieden hebben impulsen nodig, o.a. vanuit de overheid, om daadwerkelijk te kunnen transformeren. De Kerkstraat Noord is in meerdere opzichten en uitdagingen vergelijkbaar met delen van de Rumpenerstraat. De gemeente zal hierin een voorbeeldrol dienen te vervullen en de regie op de transformatie dienen te voeren. De panden gelegen tussen de slagerij en opticién zijn reeds in eigendom van de gemeente Brunssum en representeren niet de gewenste kwaliteit van het toekomstige centrumplan. Door de eigendomssituatie is er wel sprake van een bepaalde mate van regie. Nog niet voor het gehele blok, maar indien die situatie zich wel voor doet voor het gehele blok, ontstaat er de kans om een enorme impuls voor het betreffende gebied uit te voeren die de transformatie in gang zet, maar tevens voor de komende 40 jaar bijdraagt aan de leefbaarheid van het centrumgebied.

Het centrum kenmerkt zich al door het gratis parkeren voor bezoekers rondom het ei. Het parkeren van de nieuw te realiseren woningen in het Victoriapark dient dan ook niet te drukken op de bestaande parkeervoorzieningen, maar wordt verwerkt in de gebiedsontwikkeling van het Victoriapark. In casu wordt, conform Stedenbouwkundig kwaliteitskader, gekozen voor een ondergrondse parkeervoorziening. Dit vergt een serieuze investering, maar op deze manier blijft de kwaliteit en functionaliteit van de openbare ruimte in het ontwikkelgebied centraal staan, wat ten goede komt aan de *duurzaamheid* en *leefbaarheid* van het centrumgebied.

Investeringen in een betere woonaantrekkelijkheid, gezonder vestigingsklimaat voor bedrijven, goede voorzieningen in de directe omgeving (zoals voldoende en gratis parkeren), hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte en ruimte om (en focus op de programmering om) te ontmoeten dragen bij aan een betere sociale, maatschappelijke en economische situatie van Brunssum. Het tij wordt gekeerd.

d. Opties en keuze

Zoals reeds vermeld is de gemeentelijke grondpositie in het plangebied van essentieel belang voor de mate van regie op ontwikkeling en de ontwikkelsnelheid. Deze afhankelijkheid, en de input uit de omgevingsgesprekken en marktconsultatie, hebben tot een herziening geleid van het ontwikkelprogramma en bijbehorende grondexploitatie.

Het ontwikkelprogramma bestaat uit drie realisatie-stappen. Zie bijlage 1 voor tekst en toelichting over de stappen:

Stap 1: Zuid Entree

Stap 2: Middengebied

Stap 3: Noord Entree

Scenario's (ofwel opties):

deze hangen samen met het aantal realisatiestappen dat onderdeel wordt van het ontwikkelprogramma. Elke optie/scenario kent zijn eigen consequenties. In bijlage 2 de afbeeldingen met de huidige eigendomssituatie. De financiële verschillen tussen de drie scenario's zijn gesimuleerd en uitgebreider toegelicht in bijlage 3 (grondexploitatie).

(tabel 1: scenario's)

Scenario	Realisatie	Consequenties
1	Realisatiestap 1, enkel de Zuid entree.	Resterend gemeentelijk eigendom is sloopwaardig en zal alsnog gesloopt moeten worden met daarna nieuwbouw (K.73, K.75/77, K.81/81A, K83/85, K87/89). K71/71A is te transformeren. Parkeervoorziening met 44 plaatsen ook inzetten voor bovenstaande adressen, geeft klein overschot. De minimaal 60 appartementen en 6500 m² openbare ruimte niet te realiseren. Tevens schrappen plancapaciteit retail van 4000m² niet te relealiseren. Geen Noord entree, minder stadspark en minder gevelkwaliteit aan Kerstraat- en Victoriaparkzijde. <u>Subsidies vervallen t.w.v. +/+ € 2,495 miljoen.</u> Gesprekken t.b.v. aankopen stoppen. Mocht in de toekomst een verdere ontwikkeling van het centrum noodzakelijk blijken, wekt dat weinig vertrouwen richting de partijen met wie nu gesproken wordt. **GREX-aanpassing: -/- € 2,321 miljoen op vigerende GREX.**
2	Realisatiestap 1+2, Zuid entree en Middengebied	Twee aankopen nodig. Resterend gemeentelijk eigendom is sloopwaardig en zal alsnog gesloopt moeten worden met daarna nieuwbouw (K.81/81A, K83/85, K87/89). Nu gerekend met 8 appartementen (binnen bestaande bouwlagen en perceeloppervlak). Daarmee exact de minimale 60 appartementen te halen. 4470 m² openbare ruimte te realiseren i.p.v. 6500 m². Ca. 2545 m² plancapaciteit retail te schrappen i.p.v. 4000 m². <u>Risico op aanzienlijk minder subsidie</u>. Geen Noord entree, minder stadspark en minder gevelkwaliteit aan Kerstraat- en Victoriaparkzijde. Optie 1: Parkeergarage 88 plaatsen betekent flexibel kunnen reageren op toekomstige bouwontwikkelingen rondom Victoriapark. Optie 2: Parkeergarage kleiner (#68), dan geen ruimte meer voor parkeeropgave van toekomstige bouw. Gesprekken t.b.v. aankoop K.79 stoppen. Mocht in de toekomst een verdere ontwikkeling van het centrum noodzakelijk blijken, wekt dat weinig vertrouwen richting de partijen met wie nu gesproken wordt. **GREX-aanpassing: -/- € 2,114 miljoen op vigerende GREX.** Kleinere parkeergarage (optie 2) geeft een plus van naar schatting € 0,350 – 0,400 miljoen. Kwantificeren hoeveelheid minder subsidie nog niet mogelijk.
3	Realisatiestap 1+2+3, Zuid entree, Middengebied, Noord entree	Vier aankopen nodig. langste doorlooptijd en daarmee gemeentelijk aandachtspunt. 82 appartementen en de 6690 m² openbare ruimte te realiseren. Subsidies t.w.v. +/+ € 2,495 miljoen worden behouden. Bereikt kwalitatief het meest op uiteindelijke beeld uit visie en SKK.

		Inhoudelijk en financieel uitgaan van 3 fases betekent flexibel kunnen reageren op kansen tot aankoop en toekomstige bouwontwikkelingen rondom Victoriapark. **GREX-aanpassing: -/- € 3,047 miljoen op vigerende GREX.**

Advies van college B&W

De gemeente Brunssum begeeft zich ten aanzien van haar centrumgebied in een tweesprong die de koers voor de komende tientallen jaren gaat bepalen. Gelet op de reeds genoemde argumenten en overwegingen, alsmede de gemaakte afspraken met de subsidierelaties, wordt uw raad geadviseerd te kiezen voor scenario 3. Dit scenario vergt een grotere financiële reservering en bij succes investering. Echter, hiermee behoudt Brunssum koers om daadwerkelijk tot 2026 en daarna een stevige en duurzame kwaliteitsverbetering in haar centrum door te zetten. Een programmering die bijdraagt aan de door uw gemeenteraad vastgestelde visie voor een toekomstbestendig centrum.

De argumenten en overwegingen als in onderhavig bestuurlijk behandelvoorstel beschreven komen bij scenario 3 het best tot hun recht. Onder de streep is het effect van scenario 3 het grootst op de toekomstbestendigheid, leefbaarheid en sociaal economische structuur van het winkelcentrum van Brunssum. Kiezen voor scenario 3 toont dat de gemeente Brunssum regie neemt en lef en verantwoordelijkheid toont om het centrum van Brunssum te transformeren. Dit schept vertrouwen en geeft ook duidelijkheid aan de ondernemers, de burgers, maar ook aan potentiële investeerders. Het is de keuze voor een hoogwaardig, toekomstbestendig plan en geen halfslachtig werk met potentiële risico's, afhankelijkheden en onduidelijkheden richting de toekomst.

We kunnen in Brunssum nog zoveel mooie en goede dingen doen, uiteindelijk bepaalt de uitstraling van onze binnenstad een groot deel van ons imago. Het is daarom ontzettend belangrijk dat de sfeer weer positief gaat worden, inwoners en ondernemers weer trots zijn op wat zij zien en bestaande en nieuwe ondernemers weer durven te investeren en bewust kiezen voor Brunssum. Blijkens vele gesprekken met burgers en ondernemers van Brunssum is er op dit moment veel vertrouwen in de plannen en de koers die is uitgezet. Het is nu tijd om uit te voeren!

Noot: Strategische grondaankopen blijven cruciaal

De verdeling in drie stappen maakt het mogelijk om op korte termijn al met stap 1 te kunnen starten. Stap 2 en stap 3 vergen nog in totaal vier strategische aankopen. Op dit moment wordt het minnelijk spoort bewandeld en lijkt deze aanpak in ieder geval voor twee van de vier panden tot aankoop te leiden.

Voor twee van de vier panden zijn in de afgelopen jaren, zonder succes, diverse pogingen tot aankoop gedaan (tuin en/of gehele perceel). Op dit moment wordt er vanuit de gemeente Brunssum alles aan gedaan om via constructieve gesprekken tot een kanteling te komen en vanuit de minnelijke route tot aankoop te komen. Garanties kunnen echter niet gegeven worden. Dat brengt het risico met zich mee dat de gehele gebiedsontwikkeling vertraagd blijft worden en de leefbaarheid, het economische klimaat en de in gang gezette verloedering van het centrum verder intensiveert. Om dat te voorkomen zou het proces van onteigening als ultimum remedium soelaas kunnen bieden. Echter, naast het feit dat een dergelijk traject de

nodige emotionele componenten kent, zal een onteigeningstraject vertraging betekenen. Het traject tot en met uitspraak en verwerving duurt namelijk 1,5 jaar en brengt extra kosten met zich mee. Om die vertraging en de procesgang te voorkomen houden we naast de aankoop rekening met een mate van schadeloosstelling in het minnelijke spoor. Een schadeloosstelling die ook bij onteigening gangbaar zou zijn. Het minnelijke spoort zal na besluitvorming nog tot 1 december 2023 worden voortgezet. Indien het minnelijke spoor geen uitkomst biedt, zullen wij uw raad hier over informeren en na een voorbereidende fase u vragen in te stemmen met formele procedure.

Geheimhouding

Omdat in onderhavig voorstel eigendomsbelangen van derden ter sprake komen, en inhoudelijk op financieel economische zaken als de GREX wordt ingegaan (alsmede strategische keuzes over grondverwerving), is op 28 februari 2023 door het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 5.1, lid 2, sub e Wet open overheid (Verder Woo) j° artikel 5.1, lid 2 sub b Woo geheimhouding opgelegd op de bijlagen: 1, 2, 3 en 4 behorende bij de notitie. Uw raad wordt bij de besluitvormingsparagraaf voorgesteld de opgelegde geheimhouding te bekrachtigen.

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester Secretaris

gemeente Brunssum

Raadsbesluit

Gemeentebladnr. : 2023/16
Afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Registratiekenmerk : 202281530

De raad van de gemeente Brunssum gemeentebladnummer 2023/16;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 februari 2023, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed ;

Besluit:

1. In te stemmen met ontwikkelscenario 3, de ontwikkeling van Entree Zuid, Middengebied en Entree Noord.
2. De deelGREX voor de inmiddels gerealiseerde eerste fase (deelGREX 'fase 1a+b') af te sluiten met een verlies van -/- € 489.000,- ten laste van het rekeningresultaat 2022. Dit uit te voeren bij de actualisatie in de jaarrekening 2022 conform normaal proces voor actualisatie GREXEN en vaststelling Meerjarenprognose grondexploitaties (MPG).
3. De GREX gebaseerd op scenario 3, ofwel het realiseren van het de Zuid entree, Middengebied en Noord entree (bijlage 3), met de nieuwe naam 'Victoriapark' het nieuwe uitgangspunt laten zijn voor de komende jaren.
4. Naar aanleiding van de GREX Victoriapark (bijlage 3) een extra storting te doen in de voorziening grondexploitaties ter hoogte van € 3,047 miljoen, waarmee het totaal verlies van de GREX Victoriapark zal oplopen naar € 6,947 miljoen, bestaande uit: €3,411 miljoen huidige voorziening Masterplan centrum: 't Ei Doorsteek **+** €489.000,- verlies deelGREX 'fase 1a+b' (beslispunt 2 van deze nota) **+** € 3,047 miljoen (nieuw programma). De extra storting van € 3,047 miljoen wordt ten laste gebracht van het rekeningresultaat 2022 via de reguliere jaarlijkse actualisatie van de GREXEN.
5. Het college opdracht te geven voor de opstart van de bestemmingsplanprocedure om het gekozen scenario planologisch mogelijk te maken.
6. De door het college opgelegde verplichting tot geheimhouding op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet te bekrachtigen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 21 maart 2023,

De Raad vernoemd,

Voorzitter Griffier