Gemeente Kerkrade

Nota van toelichting

Nummer.: 21TI072	**Kerkrade,** 27 oktober 2021

Behorend bij ontwerpbesluit nummer: 21Rb069

Onderwerp

Aankoop Industriestraat 47

Beslispunten

Akkoord te gaan met de aankoop van het pand Industriestraat 47 voor een bedrag van €645.000,- excl. advieskosten en de voorgestelde financiering.

Inleiding

In de Businesscase Kerkrade West (West wint aan Ruimte) is het project Transferium/Avantislijn benoemd als één van de speerpuntprojecten. In het kader van deze herontwikkeling aan de Industriestraat-Akerstraat, de voorkeurslocatie transferium, zijn al een aantal panden aangekocht met toestemming van de Stuurgroep Kerkrade West en het College. In de samenwerkingsovereenkomst tussen Provincie, Parkstad en gemeente Kerkrade om te komen tot realisering van het Transferium en station Kerkrade West is bepaald dat de gemeente aan de lat staat om de panden op te kopen die nodig zijn om het transferium te realiseren. Inmiddels zijn in dit kader de woningen en het bedrijfspand aan de Industriestraat 49-53 en 41-45 verworven en zijn nr. 45 en 49-53 ook al gesloopt.
Het perceel van industriestraat 47 is het laatste te verwerven perceel in deze vlek, gelegen midden in de doorsteek die gemaakt moet worden. Zonder deze aankoop is optimale inrichting van de vlek niet mogelijk.

De eigenaar van de woning en garageboxen aan de Industriestraat 47 heeft d.d. 17 april 2018 aangegeven zijn onroerend goed op deze locatie te willen verkopen. In dit kader is ons college op 17 mei 2018 akkoord gegaan met het starten van de onderhandelingen voor verwerving van dit pand. Vanaf dat moment zijn er op basis van taxaties meerdere gesprekken geweest met de eigenaar en zijn adviseurs over minnelijke verwerving van de woning en de 38 achtergelegen garageboxen. Op 1 juli 2021 is het laatste overleg geweest met als doel om tot een finaal bod te komen dan wel het besluit te nemen om over te gaan tot onteigening. In dit overleg zijn de gemeente en de eigenaar tot minnelijke overeenstemming gekomen over een aankoopprijs van €645.000,- excl. een tegemoetkoming in de advieskosten ter hoogte €12.625,14, waarbij de eigenaar het pand en de garageboxen kan blijven verhuren tot en met 31 januari 2022. Een noodzakelijke onteigeningsprocedure en de daarmee gemoeide tijd en kosten zijn hiermee afgewend.

Voor aankopen boven een bedrag van €250.000,- is een positief besluit van de gemeenteraad noodzakelijk.

Doelstelling

Aankoop Industriestraat 47

Gemeente Kerkrade

Argumenten

Conform de afspraken gemaakt in het project West wint aan de Ruimte en meer specifiek Transferium stond de gemeente aan de lat voor de aankoop van de panden aan de Industriestraat. De vlek Industriestraat 41 tot en met 53 is daarbij ook een plek die opwaardering behoeft. Deze plek wordt heringericht in samenhang met het Transferium. In de ontwikkeling zal tevens een fysieke verbinding worden gemaakt met het Wauwelpad. Industriestraat 47 is het laatste nog te verwerven perceel in deze vlek en noodzakelijk om een optimale herinrichting mogelijk te maken.

Kanttekeningen

- De levering van de garageboxen zal plaatsvinden in verhuurde staat. De huurders van de garageboxen krijgen vooraf bericht van de eigenaar over de aanstaande aankoop en sloop door de gemeente. Dit zal in overleg met de eigenaar in de periode tot 31 januari 2022 gezamenlijk worden opgepakt.
- Bij de sloop van de garageboxen zal een asbestsanering aan de orde zijn. Risico van schade en verhoogde kosten worden geminimaliseerd door een vooropname en nabetaling van 5% van de koopsom bij feitelijke levering.
- De levering van de woning van Industriestraat 47 zal plaatsvinden in verhuurde staat. De gemeente dient zorg te dragen voor onthuring en compensatie van de huurder. In overleg met corporatie, Wonen Zuid, zal gekeken worden naar verhuismogelijkheden.
- Met bovenstaande punten alsmede het alternatief van onteigening is rekening gehouden in de prijsbepaling.
- Gesprekken met Provincie en Parkstad over de realisatie van station Kerkrade West zijn nog lopende en hebben vertraging opgelopen door het wegvallen van het Provinciaal bestuur. Voorzien is dat de Provincie een definitief besluit neemt voor het einde van 2021
- In afwachting van definitieve besluitvorming door de provincie is de opgave tot herinrichting actueel. Voorgestelde varianten staan de komst van een transferium niet in de weg;
- Bij nadere uitwerking zal in overleg getreden worden met omwonenden om eventuele wensen vanuit de omgeving mee te nemen in de stedenbouwkundige uitwerking.

Financiën

Reeds beschikbaar gestelde projectmiddelen		
Structuurfonds Gemeente Kerkrade		€ 603.500
Bijdrage Parkstad subsidie Heilust		€ 580.000
Grondopbrengst (verkoop aan Industriestraat 55)		€ 9.000
Investeringsprogramma 2019 Transferium		€ 300.000
Totaal beschikbare middelen		**€ 1.492.500**
Uitgaven tot heden		
Aankoop Industriestraat 49-53		€ 492.000
Aankoop Industriestraat 41 en 45		€ 308.000
Sloop Industriestraat 49-53 en 45		€ 247.000
		€ 1.047.000
Geplande uitgaven		
Uitplaatsen huurder Industriestraat 47		€ 15.000
Aankoop Industriestraat 47		€ 645.000
Vergoeding advieskosten		€ 13.000
Sloop Industriestraat 47 (raming)		€ 80.000
Sloop Industriestraat 41 (raming)		€ 100.000
		€ 853.000
Totaal uitgaven en geplande uitgaven		**€ 1.900.000**
Saldo beschikbare middelen minus uitgaven en geplande uitgaven	**-/-**	**€ 407.500**

Door het beschikbaar stellen van het in het investeringsprogramma 2021 bij het onderdeel 8.3 Transferium geraamde* bedrag van € 600.000 kan het tekort van € 407.500 (uitgaven € 1.900.000 minus beschikbaar gestelde middelen € 1.492.500) opgelost worden. Het restant ad € 192.500 zal worden aangewend voor de inrichting van het gebied.

** Bij de behandeling van de begroting 2022 is het voorstel om het geraamde bedrag van €1,2 miljoen voor 2021 aan te passen naar €600.000 voor 2021 en €600.000 voor 2022.*

Communicatie

Na een positief besluit van uw raad inzake de aankoop van Industriestraat 47 volgt berichtgeving over de verdere planning en uitwerking van het project.

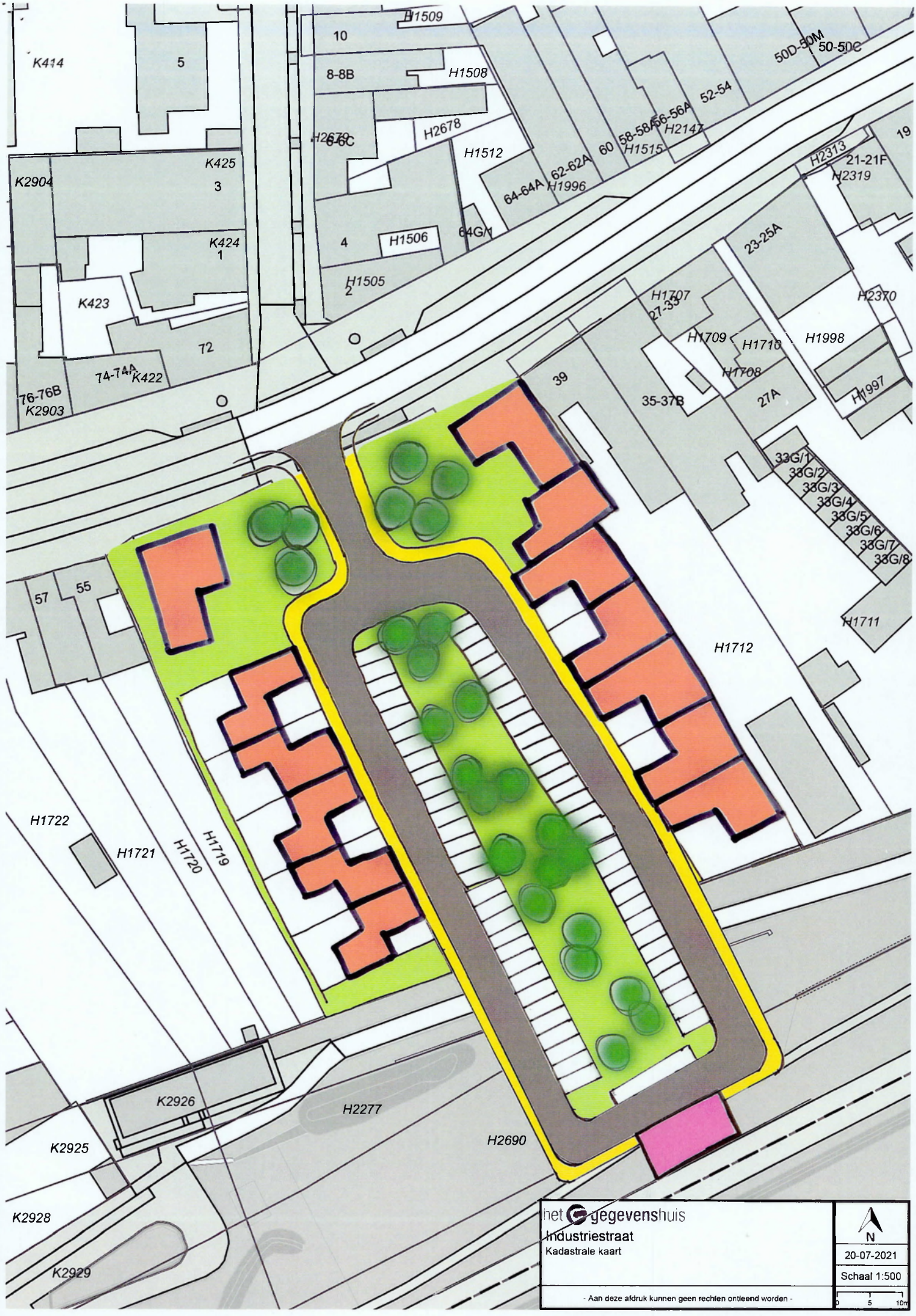
Uitvoering

Vooruitlopend op de behandeling van het voorstel door uw raad, is de koopovereenkomst reeds opgesteld met als ontbindende voorwaarde een positief besluit uwerzijds. Bij een positief besluit zal aansluitend de aankoop worden afgehandeld middels notarieel transport. Feitelijke levering zal plaatsvinden op 1 februari 2022. Tot die tijd zal de onthuring van de garageboxen en verhuizing van de huurder van de woning worden voorbereid. Zodra de woning en de garageboxen vrij zijn, zal gestart worden met de sloop.

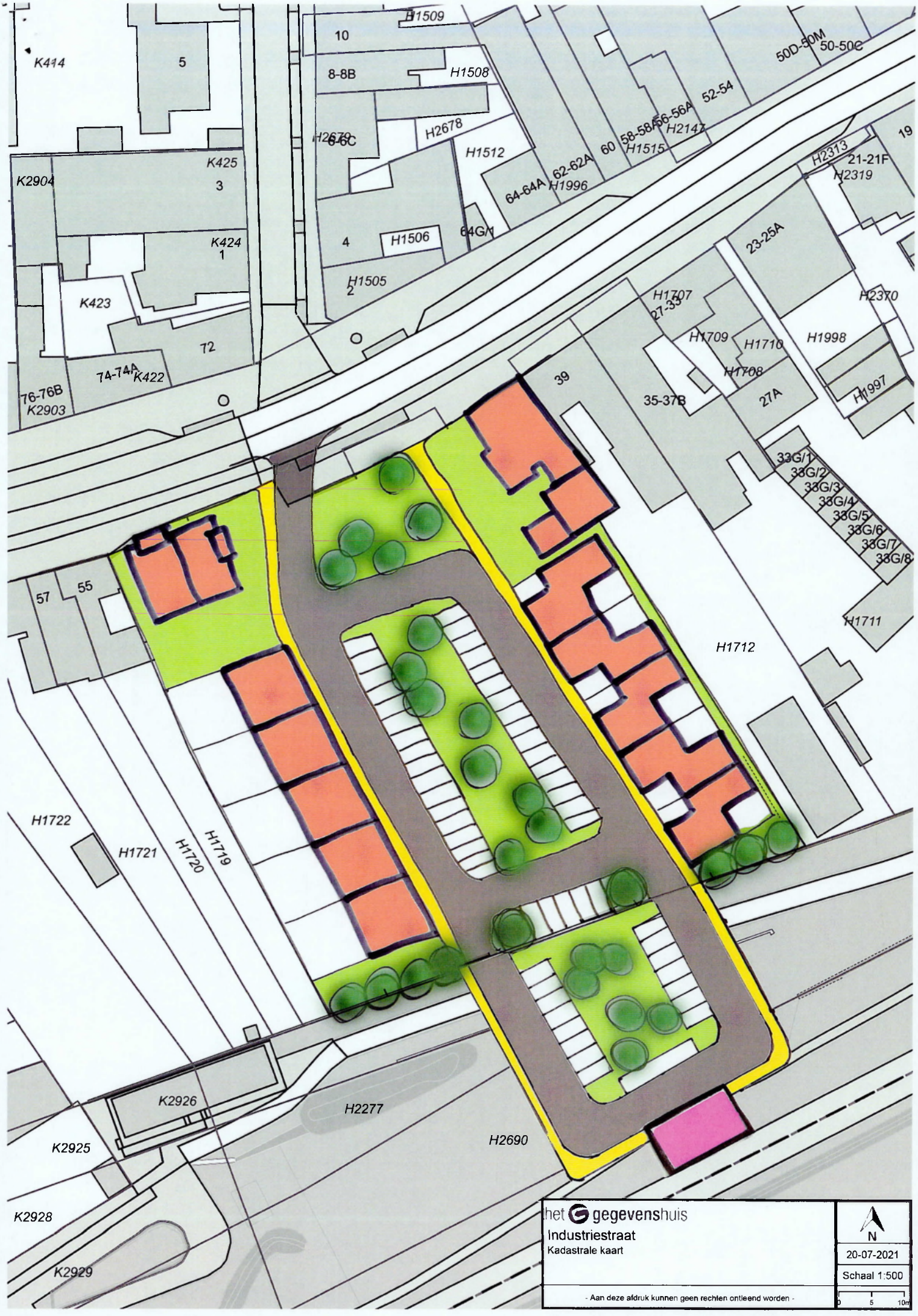
Voor de herinrichting van het gebied zijn een aantal stedenbouwkundige verkenningen gemaakt (zie bijlage). Voor de verdere uitwerking hiervan zal in overleg getreden worden met Wonen Zuid. Dit vanwege het feit dat binnen de gebiedsontwikkeling Rolduckerveld een verdunningsopgave is overeengekomen in het deelgebied Noord dat in eigendom is van Wonen Zuid. Door Wonen Zuid te betrekken bij deze ontwikkeling wordt een compensatie locatie aangeboden. Van de nadere uitwerking zal een overleg met aanwonenden deel uitmaken.

Voor woningbouw zal een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk zijn. In dit kader zal het definitieve plan te zijner tijd weer aan uw raad worden aangeboden.


K414
5
10
H1509
8-8B
H1508
H2678
6-6C
H1512
K425
3
K2904
K424
1
4
H1506
64G/1
H1505
2
K423
72
74-74A
K422
76-76B
K2903
H1996
64-64A
62-62A
60
58-58A
56-56A
H2147
H1515
52-54
50D-50M
50-50C
19
H2313
21-21F
H2319
23-25A
H2370
H1707
27-33
H1709
H1710
H1998
H1708
39
35-37B
27A
H1997
33G/1
33G/2
33G/3
33G/4
33G/5
33G/6
33G/7
33G/8
H1711
H1712
57
55
H1722
H1721
H1720
H1719
Wauwelpad
K2926
H2277
K2925
H2690
K2928
K2929
het gegevenshuis
Industriestraat
Kadastrale kaart
N
20-07-2021
Schaal 1:500
- Aan deze afdruk kunnen geen rechten ontleend worden -
0
5
10m


K414
5
10
H1509
8-8B
H1508
H2679
6-6C
H2678
H1512
K2904
K425
3
K424
1
4
H1506
64G/1
H1505
2
K423
72
74-74A
K422
76-76B
K2903
H1996
64-64A
62-62A
60
58-58A
56-56A
H2147
H1515
52-54
50D-50M
50-50C
H2313
21-21F
H2319
19
23-25A
H2370
H1707
27-33
H1709
H1710
H1998
H1708
27A
H1997
39
35-37B
33G/1
33G/2
33G/3
33G/4
33G/5
33G/6
33G/7
33G/8
H1711
H1712
57
55
H1722
H1721
H1720
H1719
K2926
H2277
K2925
H2690
K2928
K2929
het gegevenshuis
Industriestraat
Kadastrale kaart
N
20-07-2021
Schaal 1:500
- Aan deze afdruk kunnen geen rechten ontleend worden -
0
5
10m


K414
5
10
H1509
8-8B
H1508
H2679
6-6C
H2678
H1512
K425
3
K2904
K424
1
4
H1506
64G/1
H1505
2
K423
72
74-74A
K422
76-76B
K2903
64-64A
62-62A
H1996
60
58-58A
56-56A
H2147
H1515
52-54
50D-50M
50-50C
H2313
21-21F
H2319
19
23-25A
H1707
27-33
H2370
H1709
H1710
H1998
H1708
39
35-37B
27A
H1997
33G/1
33G/2
33G/3
33G/4
33G/5
33G/6
33G/7
33G/8
H1711
H1712
57
55
H1722
H1721
H1720
H1719
Wauwelpad
K2926
H2277
K2925
H2690
K2928
K2929
het gegevenshuis
Industriestraat
Kadastrale kaart
N
20-07-2021
Schaal 1:500
- Aan deze afdruk kunnen geen rechten ontleend worden -
0
5
10m



het gegevenshuis

Industriestraat

Kadastrale kaart

N

20-07-2021

Schaal 1:500

- Aan deze afdruk kunnen geen rechten ontleend worden -

0 5 10m