Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d. : 30-082022
Registratiekenmerk : 202207380
Gemeentebladnr. : 2022/76
Afdeling opsteller : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Naam opsteller : Eric Schreuders
Bereikbaar onder : 06 11368775, eric.schreuders@brunssum.nl
Portefeuillehouder : Merle Leusden, van
Raadsvergadering d.d. : 27-09-2022
Uiterlijke datum : Uiterste datum 27-09-2027
Motivatie datum: Conform afspraak met de Provincie Limburg en de stadsregio Parkstad Limburg dient besluitvorming in de Raad van 27 september plaats te vinden.

Aan de raad,

1. **Onderwerp**

Deelname in de aankoop door de provincie van de groeve Mourik

2. **Uitgangssituatie (WAAROM?)**

a. Aanleiding

Op 1 juli 2022 verloopt de optieovereenkomst van de Provincie Limburg op de gronden van Hendrik Bedrijven Brunssum B.V., zijnde de gronden van de Groeve Mourik.

b. Huidige situatie/probleemstelling

Indien de Provincie gebruik wil maken van de optie tot aankoop moet zij dit voor 1 juli 2022 kenbaar maken aan Mourik, zo is opgenomen in de overeenkomst tussen Provincie en Mourik. Met Mourik is in aanloop op de einddatum van de optieovereenkomst, te weten 1 juli 2022, overeengekomen dat indien de Provincie Limburg gebruik wil maken van de optie tot koop zij dit vóór 1 juli 2022 kenbaar moet maken aan de directie van Mourik en dat, gezien het feit dat de overeenkomst hierover geen uitsluitsel geeft, een besluit van Gedeputeerde Staten voor 1 juli 2022, onder voorbehoud van wensen en bedenkingen van Provinciale Staten voor 1 oktober 2022 volstaat. Besluitvorming van Gedeputeerde Staten heeft plaatsgevonden op 28 juni 2022.

Op 7 juni heeft het College de deelname door gemeente Brunssum in de aankoop van de groeve Mourik geaccordeerd onder voorbehoud van goedkeuring door de raad voor 1 oktober. Met de provincie is overeengekomen om de besluitvorming in Provinciale Staten (30 september) en de Gemeenteraad (27 september) inhoudelijk zo veel als mogelijk op elkaar af te stemmen.

De percelen van de Groeve Mourik, in eigendom van Joh. Mourik & Co Holding BV (Mourik), hebben in totaliteit een omvang van circa 76 ha. De optieovereenkomst met Mourik is door Provincie Limburg in 2011 gesloten met het oog op het kunnen verwerken van de in het verleden vrijgekomen mijnsteen en het uiteindelijk komen tot een herontwikkeling van de Oostflank Brunssum om zodoende de investeringen die gedaan zijn in de Buitenring Parkstad Limburg, BPL (circa € 500 mln.) zo optimaal mogelijk te benutten.

Hendrik Bedrijven Brunssum BV, een dochteronderneming van Mourik, voert de huidige zand- en kleiwinning-activiteiten c.q. ontgrondingswerkzaamheden in de Groeve Mourik uit en is houder van de vergunning en de bijbehorende ontheffingen. Deze ontgrondingsvergunning en de bijbehorende ontheffingen hebben een looptijd tot 31-12-2027.

In aanloop op de besluitvorming ten aanzien van de optieovereenkomst hebben de gemeente Brunssum (bijlage 1) en Stadsregio Parkstad Limburg (bijlage 2) de Provincie ieder afzonderlijk toegezegd financieel bij te willen dragen voor een bedrag van in totaliteit circa € 5,7 mln. in het geval Provincie Limburg gebruik maakt van de optieovereenkomst.

De Provincie heeft haar statenvoorstel opgenomen dat niet eerder in de afgelopen jaren, waarin de optieovereenkomst van kracht is, een dergelijke toezegging vanuit de regio tot stand is gekomen. Dat deze toezeggingen nu zijn gedaan komt volgens de provincie enerzijds vanuit de opgebouwde samenwerking en de recente coalities in de regio en komt anderzijds voort uit de huidige marktomstandigheden en het gewenste zorgvuldige en duurzame ruimtegebruik.

Deze strategische verwerving heeft een omvang van in totaal € 21,3 mln. (waarvan € 5,3 mln. wordt betaald door de gemeente Brunssum, € 0,4 mln. door de Stadsregio Parkstad en € 15,6 door de Provincie Limburg). De Raad is hierover geïnformeerd door middel van een Raadsinformatiebrief van 19 juli 2022.

3. Gewenste situatie (WAT?

a. Wat willen we bereiken?

Het streven is om met de verkrijging van het eigendom door de Provincie Limburg van de Groeve Mourik de Oostflank Brunssum als “Brownfield-locatie” de integrale herontwikkeling tot bedrijfslocatie mogelijk te maken, waarbij oog is voor zorgvuldig ruimtegebruik maar met name ook de gewenste economische structuurversterking van de regio, passende werkgelegenheid en een verbeterde omgevingskwaliteit, tot stand komt.

Op dit moment is van de 76 ha een deel ingericht als natuur, ecologische verbinding tussen de Natura2000 gebieden “Brunssummerheide” en Tevenerheide. De netto uitgeefbare oppervlakte voor bedrijvigheid betreft daarmee 45 ha. De genoemde verbindingszone zal bij herontwikkeling worden betrokken. Daarmee biedt de herontwikkeling ook kansen voor natuurontwikkeling.

De ambities bij het komen tot de beoogde herontwikkeling zijn in een eerder stadium (eind 2021) als zodanig met de Provincie Limburg en de Stadsregio Parkstad Limburg verankerd in het Ambitiedocument Herontwikkeling Oostflank Brunssum (bijlage 3).

Bij de beoogde integrale herontwikkeling van de Oostflank Brunssum kunnen ook de Provinciale percelen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 10 hectare met een bedrijfsbestemming worden gevoegd. Dit betreffen zogenaamde “restpercelen” vanuit de realisatie van de BPL. Dit betreft derhalve een kans om het gebied integraler te kunnen herontwikkelen en het maatschappelijke en financiële rendement daarmee potentieel te vergroten.

Met het verwerven van de percelen van de huidige Groeve Mourik kan naast de publiekrechtelijke instrumenten die ter beschikking staan bij het bewerkstelligen van de herontwikkeling ook gestuurd worden op de gewenste resultaten vanuit een eigendomspositie.

Een afweging is gemaakt ten aanzien van het verkrijgen van deze eigendomspositie. De volgende stap, het vormgeven van het project “Herontwikkeling Oostflank Brunssum” met de daarbij behorende ontwikkel- en de samenwerkingsstrategie met de Provincie Limburg en de Stadsregio Parkstad Limburg liggen op dit moment derhalve nog niet voor. Besluitvorming hierover is voorzien in het 4e kwartaal van 2022.

Verschillende varianten zijn in dit kader mogelijk en zullen naast elkaar moeten worden afgewogen. Zo is er de variant van een eventuele doorverkoop aan derden, de ontwikkeling door een deelneming of samenwerkingsverband, en een variant middels een eigenstandige provinciale grondexploitatie. Het risicoprofiel voor de provincie is daarbij verschillend per variant en medebepalend in de uiteindelijke ontwikkel- en samenwerkingsstrategie.

Om de ontwikkel- en samenwerkingsstrategie goed te kunnen bepalen vindt nader onderzoek plaats en parallel daaraan een proces van “rekenen en tekenen”. Op basis hiervan kunnen planoptimalisaties plaatsvinden en komen risico’s en kansen beter in beeld. Het plan krijgt immers vorm en wordt steeds verder uitgewerkt.

b. Kaders

1. eerdere besluitvorming

Het college heeft op 7 juni onder voorbehoud van goedkeuring door de Raad in te stemmen met deelname in de aankoop door de Provincie van de Groeve Mourik).

2. traject tot dusverre

Indien de Provincie gebruik wil maken van de optie tot aankoop moet zij dit voor 1 juli 2022 kenbaar maken aan Mourik, zo is opgenomen in de overeenkomst tussen Provincie en Mourik. Met Mourik is in aanloop op de einddatum van de optieovereenkomst, te weten 1 juli 2022, overeengekomen dat indien de Provincie Limburg gebruik wil maken van de optie tot koop zij dit vóór 1 juli 2022 kenbaar moet maken aan de directie van Mourik en dat, gezien het feit dat de overeenkomst hierover geen uitsluitsel geeft, een besluit van Gedeputeerde Staten voor 1 juli 2022, onder voorbehoud van wensen en bedenkingen van Provinciale Staten voor 1 oktober 2022 volstaat. Besluitvorming van Gedeputeerde Staten heeft plaatsgevonden op 28 juni 2022.

Op 7 juni heeft het College de deelname door gemeente Brunssum in de aankoop van de groeve Mourik geaccordeerd onder voorbehoud van goedkeuring door de raad voor 1 oktober. Met de provincie is overeengekomen om de besluitvorming in Provinciale Staten (30 september) en de Gemeenteraad (27 september) inhoudelijk zo veel als mogelijk op elkaar af te stemmen.

3. rol/ bevoegdheden college van B en W

De rollen en de bevoegdheden van Gemeente, Provincie en de Stadsregio Parkstad Limburg, in de onderlinge samenwerking naar aanleiding van de financiële inbreng van partijen in de voorgenomen aankoop van de groeve Mourik, zullen de komende maanden nader worden uitgewerkt. De wijze waarop dit wordt ingevuld zal ook aan uw Raad worden voorgelegd, hetgeen zijn beslag zal moeten krijgen in de eerder genoemde samenwerkingsstrategie. In het ruimtelijk spoor is de gemeente bevoegd gezag en zal vanuit die rol over de ruimtelijke kaders en de ontwikkelingsmogelijkheden moeten beslissen.

4. algemene beleidskaders (landelijk/ provinciaal/ lokaal)

Bestemmingsplan Oostflank
POL 2012
Het ambitiedocument ontwikkeling bedrijventerreinen Oostflank Brunssum.

5. past het voorstel in de strategische visie/ relatie met uitvoeringsagenda?

Het voorstel past in de kwaliteitsverbetering van de Oostflank, sluit aan bij de ambities in het coalitieakkoord "Samen voor Brunssum

6. relatie met programmabegroting/ financiële gevolgen

De gemeente Brunssum zal voor ± € 5,3 mln een investering doen in de aankoop van de groeve waardoor de gemeente mede-eigenaar wordt. Bij aankoop zal dit bedrag op de balans worden opgenomen bij de rubriek voorraad gronden.

Er is op dit moment inzake de Oostflank geen planontwikkeling door de Raad vastgesteld waarbij deze kosten zijn meegenomen. Voor de deelname in de aankoop zal de raad een investeringskrediet van € 5,3 mln dienen vast te stellen.

Voor de aankoop zal de gemeente een geldlening moeten afsluiten. Voor een 20-jarige geldlening is het huidige rentepercentage bij de BNG 2,06% hetgeen gelijk is aan een rentebedrag van € 109.180,- . Het bedrag ad € 109.180,- dient dan begroot te worden in de begroting van de gemeente waarbij dekking gezocht kan worden binnen de algemene middelen c.q. de algemene reserve.

De daadwerkelijke betaling van deze aankoop is op een later tijdstip (2027 of nog later) voorzien. Het is natuurlijk nu niet in te schatten wat het rentepercentage dan zal zijn. Het enige wat nu aangeven kan worden is dat de rente weer aan het stijgen is en niet bekend is waar het zal eindigen. Dus het is moeilijk aan te geven wat de uiteindelijke financiële belasting in toekomstige jaren voor de gemeente zal zijn (bij 3,5 % rente is dat al € 185.500,-).

Indien de optie wordt gelicht is de provincie grondeigenaar. In de rol van eigenaar heeft de provincie in afstemming met de gemeente Brunssum en de stadsregio Parkstad Limburg sturing op de vormgeving van een eventuele vervolgontwikkeling.

De wijze waarop een toekomstontwikkeling tot stand komt en de rol die de provincie, gemeente en stadsregio daar dan in hebben wordt bepaald middels de ontwikkel- (en eventueel samenwerkings)strategie. Hierin zijn als aangegeven vele varianten mogelijk; van een eventuele doorverkoop aan derden, de ontwikkeling door een deelneming of samenwerkingsverband, tot een eigenstandige provinciale grondexploitatie. Het risicoprofiel voor de provincie is daarbij verschillend per variant en medebepalend in de uiteindelijke ontwikkelstrategie.

Om de ontwikkelstrategie goed te kunnen bepalen vindt nader onderzoek plaats en parallel daaraan een proces van “rekenen en tekenen”. Op basis hiervan kunnen planoptimalisaties plaatsvinden en komen risico’s en kansen beter in beeld. Het plan krijgt immers vorm en wordt steeds verder uitgewerkt.

Het (financiële) risico van deze strategische verwerving is beoordeeld op basis van de strategische verwervingsprijs in relatie tot de waarde per m2 als bedrijfslocatie en natuur. Immers reeds met de Provincie Limburg en de Stadsregio Parkstad is de beoogde herontwikkeling tot bedrijfslocatie verankerd in het Ambitiedocument. Hierbij zal indien gekozen wordt voor een doorverkoop aan derden de waardering van de verkoopprijs per m2 gebaseerd worden op de verhouding van de waarde per m2 als bedrijfslocatie en de waarde per m2 natuur.

c. Argumenten en overwegingen

Het streven is om met de verkrijging van het eigendom door de Provincie van de huidige Groeve Mourik de Oostflank Brunssum als “Brownfield-locatie” integraal te herontwikkelen tot bedrijfslocatie, waarbij oog is voor zorgvuldig ruimtegebruik maar met name ook de gewenste economische structuurversterking van de regio, passende werkgelegenheid en een verbeterde omgevingskwaliteit, tot stand komt.

<u>De ambities</u>

De ambities bij het komen tot de beoogde herontwikkeling zijn als zodanig met de Provincie Limburg en de Stadsregio Parkstad Limburg verankerd in het Ambitiedocument Herontwikkeling Oostflank Brunssum Het College heeft op 30 november 2021 hiermee ingestemd en in december 2021 in GS geaccordeerd.

Tegen de achtergrond van de verschillende beleidsdoelstellingen van deze betrokken overheden zijn deze gebiedsambities tot stand gekomen.

De ambities gaan uit van een herontwikkeling met in hoofdzaak de functie bedrijventerrein, waarbij de ambities de basis vormen bij de verdere uitwerking in het vervolgproces. Op het gebied van de energiebehoefte zal zelfvoorzienend als uitgangspunt bij de herontwikkeling worden gehanteerd. Op het gebied van stikstof zal de benodigde en de vrijkomende ruimte (vanuit de beëindiging van de huidige ontgrondingswerkzaamheden) beschouwd worden ten opzichte van de totale opgave en de kansen worden benut te komen tot een emissie loos bedrijfslocatie.

In gezamenlijkheid met Provincie Limburg en Stadsregio Parkstad zijn ambities geformuleerd op de onderdelen:

1. Duurzaamheid en Klimaat
2. Groen, Natuur en Landschap
3. Werklocaties
4. Recreatie, Toerisme en Leisure

Samengevat luiden de ambities als volgt:

Ambities Duurzaamheid en Klimaat

1. De gebiedsontwikkeling draagt positief bij aan het behalen van de PALET-ambitie energieneutraal 2040, de (lokale) opgaven zoals deze onderdeel zijn van de PES & RES-1.0 Zuid-Limburg en de Warmte-transitie (aardgasvrij);
2. In de planvorming is duurzaamheid een inspirerend ontwerp- en ontwikkelthema om ruimtelijk te vertalen naar maatregelen gericht op energie, klimaatadaptatie en circulaire materialen en gebouwen. Door duurzaam te ontwerpen ontstaat verbinding. De aanleg en exploitatie van duurzame en energieopwekking dient in eerste instantie hand in hand te gaan met dubbelruimte gebruik;
3. Het duurzaamheidsprofiel van het gebied sluit aan op de gewenste bedrijfsmatige activiteiten in het plangebied. Naast het duurzaam ontwikkelen van het gebied, moet het plan bijdragen aan de circulaire economie en het concurrerend vermogen van bedrijven die hieraan deelnemen c.q. zich in dit gebied vestigen.

Ambities Groen, Natuur en Landschap

1. Met de komst van de Parkstad Buitenring en het zich aandienen van nieuwe ontwikkelthema's in bedrijvigheid lijkt nu het momentum te zijn gecreëerd om de Oostflank door te ontwikkelen, nu met een bedachtzame duurzame structuur, waarbij het landschap en de inpassing dragers zijn van de ontwikkeling;
2. De ontwikkeling van het gebied biedt mogelijkheden om ecologische verbindingen tot stand te brengen tussen de aanliggende natuurgebieden Brunssummerheide (N2000), Schutterspark (noordzijde), Schinveldse bossen en de Teverenerheide (N2000). De focus ligt op het behouden en versterken van bestaande ecologische verbindingszones (EBV). Nieuwe EBV dienen aan te sluiten bij het POL2014/ POVI2-21 en te passen binnen de schaalgrootte van het gebied;
3. Belangrijk is om een goede formulering in het bestemmingsplan te hanteren. Zo zou meer richting de wenselijke ontwikkelrichting en oppervlaktes (volume) geschreven kunnen worden dan een stellige opname van doelgebieden met scherpe kavel afscherming;
4. Met de inrichting van het gebied kan naast de realisatie van robuuste groene structuren (ecologische ontwikkeling) ook worden aangehaakt bij klimaatadaptatie.

Ambities Werklocaties

1. Economische structuurversterking;
2. Herstructurering van bestaande terreinen naar duurzame terreinen;
3. Zorgdragen voor regionale verankering van bedrijven en zo mogelijk vergroten van de werkgelegenheid en/of toegevoegde waarde per hectare;
4. Faciliteren van de vraag vanuit de gemeente, directe omgeving of regio bij voorkeur faciliteren op bestaande bedrijventerreinen of direct aansluitend;
5. Voorkomen en terugdringen overlast-gevende en/of milieuhinderlijke bedrijvigheid.

Werklocaties, onder de volgende randvoorwaarden:

a. De gebiedsambities voor Duurzaamheid/Klimaat en Groen/Natuur/Landschap respecteren en opvolgen;
b. Wonen op bedrijfslocaties terugdringen;

c. Logistiek ja, mits …. de ontwikkeling toegevoegde waarde heeft voor het gebied of de regio qua activiteit, werkgelegenheid, innovatie, duurzaamheid en groenontwikkeling. Er is ruimte voor Value Added Logistics / Medtech;
d. Bij het maken van afspraken of het aangaan van contracten dient sprake te zijn van een toekomstige (eind)gebruiker c.q. een huurder van het gebouw van minimaal 50% en een solide (meerjarig) huurcontract.

Ambitie Recreatie, Toerisme en Leisure

De aandacht ligt op het ontwikkelen en kwalitatief verbeteren van de toegang tot het Schutterspark en haar directe omgeving.

De risico's

Strategische verwerving

In de volgende fase van het project zal in gezamenlijkheid met de Provincie en de Stadsregio Parkstad Limburg de ontwikkelstrategie en de bijbehorende samenwerkingsvorm bepaald moeten worden.

Een risicoanalyse zal onderdeel uitmaken van de besluitvorming door de Raad ten aanzien van de ontwikkel- en samenwerkingsstrategie (4e kwartaal 2022).

In de te kiezen ontwikkelstrategie zijn als aangegeven verschillende varianten mogelijk; van een eventuele doorverkoop aan derden, de ontwikkeling door een deelneming of samenwerkingsverband, tot een eigenstandige provinciale grondexploitatie. Het risicoprofiel voor de gemeente Brunssum is daarbij verschillend per variant en medebepalend in de uiteindelijke ontwikkelstrategie.

Het (financiële) risico van deze strategische verwerving is beoordeeld op basis van de strategische verwervingsprijs in relatie tot de waarde per m2 als bedrijfslocatie en natuur. Immers reeds met de Provincie Limburg en de Stadsregio Parkstad is de beoogde herontwikkeling tot bedrijfslocatie verankerd in het Ambitiedocument. Hierbij zal indien gekozen wordt voor een doorverkoop aan derden de waardering van de verkoopprijs per m2 gebaseerd worden op de verhouding van de waarde per m2 als bedrijfslocatie en de waarde per m2 natuur.

Publiekrechtelijke instrumenten

Indien wensen en bedenkingen ertoe leiden dat de optie niet gelicht kan worden, ligt het in de verwachting dat Mourik haar eigendommen binnen afzienbare tijd heeft vervreemd aan een projectontwikkelaar (animo hiervoor is momenteel voldoende in de markt en heeft zich ook als zodanig bij Mourik gemeld). De overheid resteert dan enkel het publiekrechtelijk instrumentarium, waarbij gemeente Brunssum de rol van bevoegd gezag heeft. Sturing op kwaliteit, planning en de beoogde herstructurering in het gebied wordt daarmee veel minder.

Ontwikkeling en eventuele grondexploitatie

Door het lichten van de optie heeft de provincie de rol van eigenaar. In de rol van eigenaar heeft de provincie sturing op de vormgeving van een eventuele vervolgontwikkeling. De wijze waarop een toekomstontwikkeling tot stand komt en de rol die de provincie, gemeente en stadsregio daar dan in hebben wordt bepaald middels de ontwikkel- (en eventueel samenwerkings)strategie.

Hierin zijn verschillende varianten mogelijk; van een eventuele doorverkoop aan derden, de ontwikkeling door een deelneming of samenwerkingsverband, tot een eigenstandige provinciale grondexploitatie. Het risicoprofiel voor de provincie, gemeente en stadsregio is daarbij verschillend per variant en medebepalend in de uiteindelijke ontwikkelstrategie.

Om de ontwikkel- en samenwerkingsstrategie goed te kunnen bepalen vindt nader onderzoek plaats en parallel daaraan een proces van “rekenen en tekenen”. Op basis hiervan kunnen planoptimalisaties plaatsvinden en komen risico’s en kansen beter in beeld. Het plan krijgt immers vorm en wordt steeds verder uitgewerkt.

Transportschaarste TenneT

De afkondiging van transportschaarste door TenneT heeft tot gevolg dat met ingang van 9 juni 2022 er in heel Brabant en Limburg door zowel TenneT als Enexis geen offertes meer worden verstrekt voor aansluitingen (of uitbreiding van aansluitingen) die een omvang van meer dan 3 x 80A hebben (de grootverbruikaansluitingen). Dat betekent dat dergelijke aansluitingen (nieuw of uitbreiding van bestaand) niet meer beschikbaar zijn.

Vanaf dit moment wordt er door de netbeheerders gewerkt met een interesselijst en kunnen belanghebbenden aangeven dat ze een (uitbreiding van) een grootverbruikaansluiting wensen. Deze systematiek geldt ook voor nieuwe aanvragen van bedrijfslocaties in Limburg. In de mededeling portefeuillehouder “Aankondiging Transportschaarste” van 8 juni 2022 (DOC-00284724) staat een uitgebreide toelichting over de Limburgse aanpak en acties m.b.t. transportschaarste, waaronder het realiseren van een Provinciale MIEK (Meerjarenprogramma Infrastructuur Energie en Klimaat).

De beoogde herontwikkeling van Oostflank Brunssum is met name voorzien ná 2027. Op dit moment is het onduidelijk of de afgekondigde transportschaarste ook dan nog in Limburg aan de orde is.

Beoogd Programma “GRIP grootschalige bedrijfsvestigingen”

Momenteel vindt binnen de Provincie een beleidsuitwerking plaats om tot een Programma “GRIP op grootschalige bedrijfsvestigingen te komen” vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik. In dit Programma zal ook het begrip “regionale meerwaarde” uitwerking krijgen. Een eventuele herontwikkeling van de Oostflank Brunssum en de te maken afspraken in dit kader met de partners zal aan de ontwikkeling van dit Programma parallel lopen.

d. Opties en keuze

Een analyse is gemaakt ten aanzien van de strategische verwerving van de Groeve Mourik. Deze is in gezamenlijkheid met de Provincie Limburg en de Stadsregio Parkstad Limburg gemaakt.

Op basis van de uitkomst van de analyse hebben zowel de Provincie Limburg, gemeente Brunssum en de Stadsregio Parkstad Limburg ieder afzonderlijk toegezegd financieel bij te willen bijdragen en daarmee te willen participeren in het geval Provincie Limburg gebruik maakt van de optieovereenkomst.

Om de regio ten volle te laten profiteren van de herontwikkeling van de Groeve Mourik en onze gezamenlijke gebiedsambities uit het Ambitiedocument te realiseren, gaat van het verwerven van grondeigendom ter plaatse van de Groeve Mourik sturingskracht uit, dit in combinatie met de inzet van het reguliere ruimtelijke ordeningsinstrumentarium. Enkel vanuit een eigendomspositie is het mogelijk om de beoogde nieuwe economische activiteiten maximaal in te bedden in de bredere economische structuur en daarmee regionale meerwaarde te realiseren, bijvoorbeeld als het gaat om het aantal en de aard van de te creëren arbeidsplaatsen. Dit punt achten wij zeer van belang, met name gelet op de sociaaleconomische uitdagingen in de gemeente en de regio Parkstad Limburg.

Financiële analyse

De optie heeft momenteel een uitoefenprijs van circa € 21,3 mln. Met Mourik zal nog moeten worden gesproken over voorwaarden omtrent betalingstermijnen en definitieve prijsstelling op basis van afgesproken indexering.

Het (financiële) risico van deze strategische verwerving is beoordeeld op basis van de strategische verwervingsprijs in relatie tot de waarde per m2 als bedrijfslocatie en m2 natuur. Als terugvalscenario kan de positie worden doorverkocht aan een derde. Hierbij zal indien gekozen wordt voor een doorverkoop aan derden de waardering van de verkoopprijs per m2 gebaseerd worden op de verhouding van de waarde per m2 als bedrijfslocatie en de waarde per m2 natuur.

Op basis van het ambitiedocument hebben eerste verkenningen plaatsgevonden omtrent een business case. Dit met als doel om de financiële implicaties van een herontwikkeling tot bedrijfslocatie in te kunnen schatten. In relatie tot het terugvalscenario van een verkoop aan een derde indien niet tot een ontwikkelstrategie kan worden gekomen.

De gemaakte financiële doorrekeningen zijn niet gebaseerd op een uitgewerkt plan c.q. ontwerp, maar op basis van norm- en kengetallen zoals gebruikelijk voor deze fase.

Onderzocht zijn ook de mogelijkheden voor een zonneweide (exploitatie en verpachting).

In het beoogde vervolgtraject dient o.b.v. planuitwerking en ontwikkelstrategie besluitvorming plaats te vinden.

Marktfalen

Door gebruik te maken van het privaatrechtelijke instrument “eigendom” kan nadrukkelijk gestuurd worden op de gewenste bedrijvigheid, hetgeen bij gebruikmaking van enkel de publieke instrumenten minder tot niet het geval zal zijn. Enkel vanuit een eigendomspositie is het mogelijk om de beoogde nieuwe economische activiteiten maximaal in te bedden in de bredere economische structuur en daarmee regionale meerwaarde te realiseren, bijvoorbeeld als het gaat om het aantal en de aard van de te creëren arbeidsplaatsen. Dit punt achten wij zeer van belang, met name gelet op de sociaaleconomische uitdagingen in de gemeente en de regio Parkstad Limburg.

De toekomstige (her)ontwikkeling van de Oostflank Brunssum is tevens passend binnen de regionale Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL). Er is een markt voor bedrijfskavels in de Parkstadregio. Stec Groep heeft inzichtelijk gemaakt dat er tot 2030 voor ca. 70-100 hectare aan vraag naar nieuwe bedrijfskavels wordt verwacht. Inmiddels hebben zich al diverse gegadigden gemeld.

Op basis van het Ambitiedocument zal een selectieleidraad worden opgesteld, e.e.a. in lijn met het beoogde Programma “GRIP op grootschalige bedrijfsvestigingen” en na instemming van de gemeenteraad. Het moment om de kavels in de markt te zetten zal (gefaseerd) bepaald moet worden.

Maatschappelijk nut

Door de optie te lichten komen gronden in bezit, waarmee er grip komt op een ontwikkeling op deze locatie. Op basis van het ambitiedocument zit het maatschappelijk nut in een toekomstige ontwikkeling in:

- Zorgvuldige ruimtegebruik
- Realiseren/behouden aanwezige natuur
- Creëren van bij de regionale arbeidsmarkt aansluitende arbeidsplaatsen
- Realiseren bedrijvigheid en / of invulling deel energieopgave
- Benutten eerdere provinciale investeringen (BPL €500 mln.)
- Kwaliteitsverbetering omgeving / imago / impuls regio

Risicoprofiel

In de volgende fase van het project zal in gezamenlijkheid met Provincie Limburg en de Stadsregio Parkstad Limburg de ontwikkelstrategie en de bijbehorende samenwerkingsvorm bepaald moeten worden.

Een risicoanalyse zal onderdeel uitmaken van de besluitvorming door de Raad ten aanzien van de ontwikkel- en samenwerkingsstrategie (4^{e} kwartaal 2022).

In de te kiezen ontwikkelstrategie zijn als aangegeven verschillende varianten mogelijk; van een eventuele doorverkoop aan derden, de ontwikkeling door een deelneming of samenwerkingsverband, tot een eigenstandige provinciale grondexploitatie. Het risicoprofiel voor de provincie, gemeente en stadsregio is daarbij verschillend per variant en medebepalend in de uiteindelijke ontwikkelstrategie.

Het (financiële) risico van deze strategische verwerving is beoordeeld op basis van de strategische verwervingsprijs in relatie tot de waarde per m2 als bedrijfslocatie en m2 natuur.

Met de Provincie Limburg en de Stadsregio Parkstad is de beoogde herontwikkeling tot bedrijfslocatie verankerd in het Ambitiedocument. Hierbij zal indien gekozen wordt voor een doorverkoop aan derden de waardering van de verkoopprijs per m2 gebaseerd worden op de verhouding van de waarde per m2 als bedrijfslocatie en de waarde per m2 natuur.

Planinhoudelijke risico's (nadere uitwerking i.h.k.v. het vervolgproces)

Stikstof: In de overeenkomst met Mourik zijn geen afspraken gemaakt over de bij Mourik beschikbare depositieruimte (stikstof). Deze ruimte zal door Mourik moeten worden overgedragen.

De (huidige) stikstofrechten van Groeve Mourik zijn gebaseerd op de activiteiten van voor de aanwijzing van de Natura2000 gebieden. Onderzocht is de benodigde ruimte om te komen tot herontwikkeling in relatie tot de beschikbare ruimte. Geconcludeerd is daarbij dat een neutrale ontwikkeling haalbaar is. In de volgende fase zal echter de mogelijkheid tot een emissie loos bedrijfslocatie voorop staan. Handvaten tot sturing in dit kader worden daarbij (naast het instrument eigendom) ook voorzien in de Omgevingswet. Zo krijgen gemeenten de mogelijkheid om zonnepanelen op nieuwe bedrijfsgebouwen te verplichten (eveneens in provinciale verordening opgenomen). Door het realiseren van zonnepanelen op de beoogde bedrijfsgebouwen te Mourik, gebruiken deze bedrijven minder fossiele brandstoffen en hebben daarmee een lagere CO_2 emissie.

Bodemkwaliteit: De locatie wordt ontgrond op basis van ontgrondingenvergunningen van 1996 en later. Bij deze ontgrondingen is de bovengelegen mijnsteenberg vergraven, en wordt deze, met de niet-vermarktbare grond, teruggebracht op de locatie. Op de locatie moet dus rekening worden gehouden met de in dit gebied gebruikelijke aanwezigheid van mijnsteen met de daarin gewoonlijk aanwezige verontreinigingen.

In de op te stellen koopovereenkomst zal, zover de vergunning er niet in voorziet, moeten worden geregeld op welke wijze met de aan de drijver van de inrichting opgelegde eindsituatieonderzoek en saneringsverplichting wordt omgegaan (art. 2.11 Activiteitenbesluit milieubeheer).

Funderingsonderzoek: Door Fugro is de draagkracht van de Groeve Mourik met het oog op de herontwikkeling onderzocht. Immers de Groeve Mourik is volgestort met mijnsteen.

Egaliseren terrein / grondwerk: Het terrein heeft een behoorlijk verval (hoogteverschil) en daarom zal egalisatie en grondwerk naar verwachting nodig zijn. Eventueel wordt er gewerkt met meerdere terrassen. Uiteindelijk is planuitwerking benodigd om eventuele kosten inzichtelijk te krijgen.

Planschade: Indien een nieuwe bestemming leidt tot een toename van verkeer, bijvoorbeeld middels de realisatie van een bedrijventerrein, zou dit kunnen leiden tot aanvullende overlast wat kan leiden tot planschade in de omgeving.

Marktomstandigheden: Gebiedsontwikkelingen zijn langjarige trajecten die altijd onderhevig zijn aan marktfluctuaties en omstandigheden. Door het nemen van eigendom wordt hieromtrent meer risico gelopen.

Bovengenoemde risico's behoren in het vervolgtraject onderdeel te zijn van het proces nader onderzoek en "rekenen en tekenen" dat toebehoort bij de nadere planuitwerking. Dan kunnen deze risico's zo veel als mogelijk ook gemitigeerd worden.

Bij de planuitwerking moeten de (financiële) risico's ook (definitief) gekwantificeerd worden.

Locatie-specifieke kenmerken

De optie wordt gelicht met als uitgangspunt het gezamenlijk met partijen vastgestelde Ambitiekader. De huidige bestemming voldoet nog niet aan vastgesteld Ambitiekader. Hiertoe zal een specifiek bestemmingsplan dan wel omgevingsplan moeten worden opgesteld. De gemeenteraad zal hierover moeten besluiten.

De locatie is gunstig gelegen in relatie tot de beschikbare infrastructuur (geen sprake van andere modaliteiten).

Een deel van het terrein is pas vanaf 2027 beschikbaar i.v.m. de lopende ontgrondingsvergunning.

De Groeve Mourik heeft een milieuvergunning met een datum van vóór de aanwijzing van de Natura2000 gebieden.

Aangeven kan worden dat de situatie voor wat betreft de draagkracht en de mogelijkheid om hierop te kunnen funderen technisch mogelijk is door te kiezen voor een fundering op palen samen met voldoende grondverbetering in combinatie met een voldoende dik grondverbeteringspakket, dan wel bij de verkavelingsopzet rekening te houden met de draagkracht of door de ontwikkeling te faseren, zodat de bodem de gelegenheid heeft zich te zetten.

Kwaliteit

Middels het lichten van de optie komt er meer grip op de kwaliteit van het gebied. Dit vertaalt zich onder andere (afhankelijk van definitieve ontwikkel- en samenwerkingsstrategie) in:

- Zorgvuldige ruimtegebruik.
- (Ruimtelijke) kwaliteitsverbetering van het gebied.

Nader eisen over kwaliteit van een ontwikkeling dienen vorm te krijgen in planuitwerking

Juridische aspecten

De in 2011 gesloten overeenkomst behoeft op onderdelen nadere uitwerking tussen partijen (Provincie Limburg en Mourik) van de voorwaarden waaronder de strategische verwerving plaatsvindt. Dit heeft onder andere betrekking op het bereiken van overeenstemming over het moment van levering, de staat van levering, bodemgesteldheid (draagkracht) en bodemkwaliteit (aansluiting op de eisen als opgenomen in dit kader in de ontgrondingsvergunning), maar ook de datum van indexering. Deze ruimte wordt overeengekomen met Mourik.

Voorts wordt gewezen op het feit dat bij uitgifte/vervreemding van gronden en/of kavels door de Provincie Limburg de voorschriften van het Didam-arrest in acht moet nemen.

Screening betrokken partijen

Betrokken partijen zijn Mourik (optiehouder), de Provincie Limburg en de Stadsregio Parkstad Limburg, alsmede de buurgemeenten als onderdeel van de Stadsregio (zij zijn mede betrokken bij ambitiedocument en bereid (financiële) bijdrage te leveren voor lichten optie).

Hoewel passend binnen de regionale Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) zal bij feitelijke invulling (ontwerp ruimtelijk plan) nog wel de regionale afstemming dienen plaats te vinden conform de proceslijnen van die structuurvisie.

Bijlagen

Bijlage 1:	Brief met het besluit van B&W inzake de deelname in de aankoop van de groeve Mourik door de Provincie Limburg
Bijlage 2:	Brief met het besluit van de Stadsregio Parkstad Limburg inzake de deelname in de aankoop van de groeve Mourik door de Provincie Limburg
Bijlage 3:	Het ambitiedocument ontwikkeling bedrijventerreinen Oostflank Brunssum

Het college van burgemeester en wethouders,

gemeente Brunssum

Burgemeester

Secretaris

Raadsbesluit

Gemeentebladnr. : 2022/76
Afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Registratiekenmerk : 202207380

De raad van de gemeente Brunssum gemeentebladnummer 2022/76;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30-082022, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed ;

Besluit:

- In te stemmen met de deelname in de aankoop van de groeve Mourik voor 25%.
- Dat de ontwikkel- en samenwerkingsstrategie en het financiële besluit inzake de exploitatie aan de gemeenteraad wordt voorgelegd in Q4 2022.
- Dat in het jaar dat de aankoop van de groeve Mourik zal gaan plaatsvinden (naar verwachting 2027), de gemeenteraad een begrotingswijziging voorgelegd krijgt inzake de aankoop.
- De gemeenteraad voor 1 maart 2023 een gedegen stappenplan richting verdere verdieping van het ambitiedocument Oostflank gepresenteerd krijgt.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van <vul hier de datum van de raadsvergadering in>

De Raad vernoemd,

Voorzitter Griffier