

Raadsvoorstel

Onderwerp : **Aankoop De Brink 2 en percelen kadastraal bekend gemeente Losser, sectie N, nummers 555 en 4292**

Zaaknr/Documentnr : 21Z00674/21.0014459
Portefeuillehouder : J. van Essen

Losser, 1 juni 2021

Voorstel

Krediet beschikbaar te stellen van € 630.000 voor aankoop, sloop en tijdelijke inrichting van het perceel De Brink 2 te Losser en aankoop van de percelen kadastraal bekend gemeente Losser, sectie N, nummers 555 en 4292.

Aanleiding

Aan de Brink 2 te Losser, kadastraal bekend gemeente Losser, sectie N, nummer 1987, bevindt zich een voormalig (leegstaand) postkantoor inclusief bijbehorende parkeervoorziening. De locatie maakt onderdeel uit van het winkelgebied De Brink. Het winkelgebied van De Brink is de verbinding tussen Langenkamp en het Raadhuisplein en daarmee een belangrijk onderdeel van het winkelcircuit van Losser. De huidige presentatie en uitstraling van de Brink is gedateerd. De verpauperde status van de locatie Oude Postkantoor heeft een negatief effect op het centrum van Losser. Herontwikkeling is al jaren gewenst, maar niet tot stand gekomen. Herontwikkeling van deze locatie is daarom gewenst, om een vernieuwde entree van De Brink te kunnen realiseren. In de (concept)visie "Ruimtelijke ontwikkelingsrichtingen centrumlocaties Losser" is De Brink 2 daarom aangemerkt als 'ruimtelijk aandachtsgebied', met een daarbij behorende ruimtelijke ontwikkelingsrichting passend bij het centrum. Door de herontwikkeling van de locatie Oude Postkantoor wordt de relatie met de Raadhuisstraat en het Raadhuisplein hersteld. Gemeente Losser beoogt met deze gebiedsontwikkeling een impuls te geven aan het centrum van Losser.

Tegenover De Brink 2 bevindt zich het voormalige schoolplein van de Aloysiuslocatie. Aangrenzend hieraan bevinden zich de percelen kadastraal bekend gemeente Losser, sectie N, nummers 555 (128 m²) en 4292 (15 m²). Deze percelen zijn van belang om te komen tot een optimale toekomstige invulling van de Aloysiuslocatie. In de conceptvisie is ter hoogte van deze gronden een uitbreiding van bouwvolume beoogd.



Zowel het perceel De Brink 2 als de twee percelen grenzend aan de Aloysiuslocatie zijn op dit moment niet in bezit van de gemeente Losser. Om regie te kunnen blijven houden op de beoogde ontwikkelingen heeft het college op 26 februari 2021 en 16 maart 2021 besloten om op grond van artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) een voorkeursrecht te vestigen op voorgenoemde percelen. Met het voorkeursrecht krijgt de gemeente een eerste recht van koop. De raad heeft het voorkeursrecht bij besluit van 18 mei 2021 bekrachtigd.

In vervolg hierop zijn gemeente Losser en de huidige grondeigenaar in overleg getreden over aankoop van De Brink 2 en tweetal percelen bij de Aloysiuslocatie en tot overeenstemming gekomen over de voorwaarden van verwerving. Dit heeft geresulteerd in een tweetal koopovereenkomsten. Het college heeft op 1 juni 2021 besloten beide overeenkomsten te tekenen. Als vervolg hierop kan de raad worden voorgesteld het benodigde krediet beschikbaar te stellen voor aankoop, sloop en tijdelijke inrichting van het perceel De Brink 2 te Losser en aankoop van de percelen kadastraal bekend gemeente Losser, sectie N, nummers 555 en 4292.

Argumenten

1.1 *Er kan worden gestuurd op de gewenste ontwikkelingsrichting*

Door aankoop van het perceel De Brink 2 kan de gemeente Losser haar doelstellingen ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in het centrum beter realiseren. Het niet hebben van een grondpositie betekent dat er minder sturing gegeven kan worden aan een project dan wanneer de gemeente wel gronden in het bezit heeft.

1.2 *De percelen zijn van belang om te komen tot een goede stedenbouwkundige afronding van de Aloysiuslocatie*

Door aankoop kan de gemeente Losser haar doelstellingen ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in het centrum beter realiseren. Deze percelen zijn van belang om te komen tot een optimale toekomstige invulling van de Aloysiuslocatie. In de conceptvisie is ter hoogte van deze gronden een uitbreiding van bouwvolume beoogd. Aankoop draagt bij aan het mogelijk maken van een optimale stedenbouwkundige afronding van de straatwand aan deze zijde van de Raadhuisstraat. Het niet in bezit hebben van deze percelen betekent een beperking in de uiteindelijke ruimtelijke invulling van de Aloysiuslocatie.

1.3 *De locatie is vanuit strategisch oogpunt van belang*

De locatie maakt onderdeel uit van het winkelgebied De Brink. Het winkelgebied van De Brink is de verbinding tussen Langenkamp en het Raadhuisplein en daarmee een belangrijk onderdeel van het winkelcircuit van Losser. De huidige presentatie en uitstraling van de Brink is gedateerd. De verpauperde status van de locatie Oude Postkantoor heeft al jarenlang een negatief effect op het centrum van Losser. Een passende herontwikkeling op deze strategische locatie is voor het functioneren en het aanzicht van het centrum van Losser van groot belang. Door aankoop kan de gemeente Losser haar ambities voor het centrum van Losser verwezenlijken, hetgeen tevens bijdraagt aan het bereiken van de in het coalitieakkoord genoemde ambities. Zie 1.4.

1.4 *Voornemen draagt bij aan de in het coalitieakkoord 2018-2022 genoemde ambities*

In het coalitieakkoord 2018-2022 'Met opgestroopte mouwen vooruit; En noe verdan!' benoemt de coalitie meerdere in deze raadsperiode na te streven ambities. Het 'doorontwikkelen en uitvoeren centrumplan Losser' maakt daar een belangrijk onderdeel vanuit. Onderhavige locatie vormt als 'ruimtelijk aandachtsgebied' een strategische locatie binnen het centrum van Losser en derhalve binnen het centrumplan Losser.

1.5 *Aankoop van de onroerende zaak vindt plaats onder de voorwaarde kredietverstrekking door de raad*

De kosten voor aankoop, sloop en tijdelijke inrichting zullen worden gedekt uit de algemene reserve. Aangezien de raad bevoegd gezag is inzake besluiten met betrekking tot de algemene reserve, wordt de raad voorgesteld het benodigde krediet beschikbaar te stellen. In de koopovereenkomsten zijn ontbindende voorwaarden opgenomen, zodanig dat indien de raad niet instemt met kredietverstrekking, de koopovereenkomsten worden ontbonden.

1.6 *Raad is bevoegd gezag voor beschikbaar stellen krediet ten behoeve van aankoop, sloop en tijdelijke inrichting*

De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om de kredieten beschikbaar te stellen die nodig zijn om aankoop, sloop en tijdelijke inrichting uit te kunnen voeren.

1.7 *De uiteindelijke kosten zijn gering*

Vanzelfsprekend leveren de percelen bij toekomstige verkoop aan een ontwikkelaar ook weer geld op waardoor de uiteindelijke kosten per saldo gering zijn.

Kanttekeningen

1.1 *De koopovereenkomst voor De Brink 2 te Losser bevat een kettingbeding omtrent volumewinstdeling*

Op het perceel De Brink 2 rust een volumewinstdelingsbepaling die is zekergesteld met een kettingbeding. PostNL Real Estate B.V. heeft de volumewinstdelingsbepaling vastgelegd in de akte van levering. De volumewinstdeling houdt in dat de opvolgende eigenaren bij herontwikkeling van een specifiek omschreven programma een nabetaling aan PostNL Real Estate B.V. moet doen. De gevolgen van dit kettingbeding zijn te beheersen door de herontwikkeling uit te besteden aan een ontwikkelaar.

1.2 *Op de percelen kadastraal bekend gemeente Losser, sectie N, nummers 555 en 4292 liggen beslagen*

In de overeenkomsten is afgesproken dat de percelen zonder beslagen worden geleverd. Op de percelen zijn op dit moment nog niet vrij van beslagen. Afgesproken is dat de verkoper voor zijn rekening en risico de percelen vrij maakt van de beslagen. In afwachting van de afronding zal overdracht zo spoedig mogelijk plaatsvinden.

Participatie

De aan/en verkoop van onroerende zaken leent zich niet voor participatie. Het betreft een tweetal privaatrechtelijke overeenkomsten tussen een tweetal partijen.

Vervolg

Indien de Raad niet instemt met kredietverstrekking voor de aankoop zullen de koopovereenkomsten worden ontbonden.

Indien de raad instemt met het beschikbaar stellen van het krediet, zal overdracht plaatsvinden, waarna het verpauperde pand ter plaatse van De Brink 2 gesloopt kan worden om een nieuwe passende ontwikkeling mogelijk te maken. De vrijkomende locatie zal tijdelijk worden ingericht.

Vervolgens is het beoogd om binnen afzienbare tijd de visie "Ruimtelijke ontwikkelingsrichtingen centrumlocaties Losser" vast te laten stellen door de raad. De locatie van het Oude Postkantoor maakt daar als 'ruimtelijk aandachtsgebied' onderdeel van uit. Op basis van de vastgestelde ontwikkelingsrichting wordt voorgesteld om via een markttuitvraag een keuze te maken voor ontwikkelaar en een passende ontwikkeling op deze bouwlocatie mogelijk te maken. Om het ontwikkelrisico voor de gemeente te beperken wordt een ontwikkelovereenkomst met een ontwikkelaar gesloten. In deze overeenkomst zijn de voorwaarden opgenomen voor de verkoop van de bouwlocatie, de herontwikkeling en de planning van de herontwikkeling.

Het college van burgemeester en wethouders van Losser;

secretaris,

burgemeester,