

Nota van toelichting

Nummer.: 21TI046

Kerkrade, 30 juni 2021

Behorend bij ontwerpbesluit nummer 21Rb041

Onderwerp

Project Holzkuil

Beslispunten

1. In te stemmen met het voornemen van het college om over te gaan tot aankoop en sloop van de voormalige garage Janssen, Eygelshovergracht 64 te Kerkrade, ter hoogte van een bedrag van € 550.000;
2. In te stemmen de kosten voor verwerving en sloop ten laste te brengen van de reserve grondexploitatie OBK;
3. Voor het overige geen wensen en bedenkingen te hebben.
4. Geheimhouding te bekrachtigen op bijlage 1 - Holzkuil, conform Gemeentewet artikel 25 juncto WOB artikel 10 lid 2 sub g.

Inleiding

In 2018 is de gemeente Kerkrade gestart met een kwaliteitsimpuls in het gebied Holzkuil door de aankoop van de voormalige woningbouwlocatie. Daarbij is ingezet op een integrale gebiedsontwikkeling waarbij de nadruk ligt op het versterken van de landschappelijke kwaliteiten en het creëren van een uitnodigend uitloopgebied en de verbinding met het gebied Carisborg en Wormdal te versterken. Hiermee is uitvoering gegeven aan de opgenomen visie en ontwikkelstrategie in de Stadsdeelvisie Kerkrade Noord en Oost II (door de gemeenteraad vastgesteld op 26 februari 2014) om nieuwe toegangen naar omliggende groengebieden te versterken zodat alle bewoners kunnen genieten van de vele recreatiemogelijkheden in het omliggende landschap. Carisborg en Holzkuil zijn als één van de locaties genoemd. Eén van de ontwikkelstrategieën in de visie is “het versterken van de beleving van het landschap door het bieden van meer doorzichten en extra toegangen naar natuur- en recreatiegebieden” (zie pagina’s 7,13,17 en 23 van deel 2 Stadsdeelvisie, Klaar voor de toekomst). Om de beleving en toegankelijkheid van dit karakteristieke gebied te optimaliseren is het wenselijk verbindingen te creëren tussen de omliggende wijken Vink en Op de Bossen (Eygelshoven) waarbij aangesloten wordt op het bosgebied Carisborg.

Momenteel is het landschapsplan Holzkuil zoals hieronder schetsmatig is weergegeven volop in uitvoering.



Tot dit gebied behoort ook de voormalige garage Janssen aan de Eyselshovergracht 64 (zie bovenstaande tekening -rood omkaderd perceel). Dit perceel ligt midden in de toegang tot het gebied. De eigenaar van dit perceel heeft zijn eigendom te koop aangeboden aan de gemeente.

Met de aankoop en sloop van dit terrein, centraal gelegen op de grens tussen plateau en het Wormdal, ontstaat de mogelijkheid het bebouwingslint van de Eyselshovergracht te ontdoen van een storend element. Deze locatie geeft de entree naar het gebied een grotere allure en een hoogwaardige entree

Doelstelling

Het doel van dit besluit is:

- het voorkomen van een ongewenste invulling van het bedrijfspand aan de Eyselshovergracht 64;
- het verbeteren/ waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied (zichtbaarheid van het landschap en groene omgeving verbeteren);
- na aankoop de garage te slopen en het strategisch gelegen gebied een nieuwe en passende functie te geven in het nog op te stellen omgevingsplan.

Argumenten

Door de verwerving van deze strategische locatie wordt uitvoering gegeven aan de visie en ontwikkelstrategie in de Stadsdeelvisie Kerkrade Noord en Oost II (door de gemeenteraad vastgesteld op 26 februari 2014).

De aankoop van dit object geeft de mogelijkheid voor het realiseren van een hoogwaardige entree tot het gebied. Een ongewenste invulling kan worden voorkomen. Daarnaast biedt de hooggelegen locatie (135 meter boven NAP) een mooi uitzicht over de groengebieden Holzkuil en Carisborg en de verderop gelegen groene mijnsteenbergen in Duitsland.

Uit voorafgaande gesprekken met de eigenaar is, onder voorbehoud van goedkeuring van het gemeentebestuur, overeenstemming bereikt over de aankoopprijs van de voormalige garage Janssen,

Eygelshovergracht 64 te Kerkrade, voor een bedrag van €430.000,- k.k. Het object is in opdracht door de gemeente getaxeerd op €491.000,- k.k..

Op basis van de Financiële verordening - artikel 8. dient de raad te worden geïnformeerd en in de gelegenheid te worden gesteld wensen en bedenkingen in te brengen.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiën

Voor het voorgestelde scenario worden de volgende kosten geraamd:

1. Koopsom	€ 430.000,-
2. Kosten notaris en kadaster	€ 5.000,-
3. Slopen	€ 82.000,-
a. Sloopkosten (offerte)	€ 37.000
b. Asbestsanering (offerte)	€ 20.000
c. Mogelijke aanvullende asbestsanering (raming)	€ 20.000
d. Sanering ondergrondse brandstoftanks (raming)	€ 5.000
4. Onderzoekskosten	€ 9.000,-
5. Inrichting gebied	€ 5.000,-
6. Onvoorzien	€ 19.000,-
Totaal	€ 550.000,-

Voorgesteld wordt in te stemmen de kosten voor in totaal € 550.000,- ten laste te brengen van de reserve grondexploitatie OBK. Rekening houdend met de bekende verplichtingen en opbrengsten bedraagt na deze uitname de reserve grondexploitatie OBK nog € 8.321,65.

Opmerkingen:

- De asbest is visueel ("type A onderzoek") geïnventariseerd. Op basis van ervaring is in het overzicht een stelpost opgenomen van € 20.000,- voor het saneren van asbest dat mogelijk op niet zichtbare plaatsen aanwezig is;
- De posten 3 d., 4 en 5 betreffen ramingen.

Beheer:

- Het object wordt tot 01 januari 2022 om niet in gebruik gegeven aan de huidige eigenaar. Dit aspect is onderdeel van de totale verwerving.
- Het onderhoud blijft tot deze datum ten laste van de verkoper en hij is verplicht zich als zorgvuldig beheerder te gedragen.

Communicatie

Niet van toepassing

Uitvoering

Indien de raad instemt met het voornemen van het college zal worden overgegaan tot aankoop, sloop en herinrichting van het gebied.

De levering van het object dient op basis van de huidige planning/ overeenkomst, uiterlijk 11 sept. 2021 plaats te vinden.

De planning is dat de sloop het eerste kwartaal van 2022 zal plaatsvinden.

