gemeente Brunssum

Raadsvoorstel

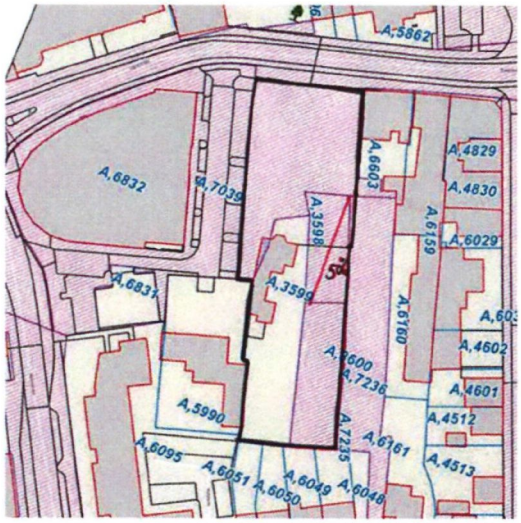
Collegeverg. d.d.	: 24 mei 2022
Registratiekenmerk	: 2010346
Gemeentebladnr.	: 2022/59
Afdeling opsteller	: Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Naam opsteller	: Jeu Debats
Bereikbaar onder	: +31455278606, jeu.debats@brunssum.nl
Portefeuillehouder	: Jo Mertens
Raadsvergadering d.d.	: 12 juli 2022
Uiterlijke datum	: Niet van toepassing

Aan de raad,

1. **Onderwerp**
   Verkoop van gronden gelegen aan de Dorpstraat

2. **Uitgangssituatie (WAAROM?)**

a. Aanleiding
De partij Winkens, handelend onder de naam Maxx BV, is van plan om een braakliggend terrein nabij de Dorpstraat te ontwikkelen. De betreffende gronden vallen onder het bestemmingsplan 'Centrum' en hebben de bestemming wonen. Winkens heeft echter niet alle gronden in bezit. Op onderstaande linker kaart staan de gronden die in het bezit zijn van de gemeente paars gearceerd. Perceel A 3599 is in bezit van Winkens. Het eigendom van perceel A 3598 is verdeeld over Winkens en de gemeente (ieder heeft een belang van 50%). Op de onderstaande rechter kaart is de voorgenomen ontwikkeling in schets afgebeeld.





De hierbij gemeentelijke eigendommen hebben dus betrekking op:

- sectie A nr. 7040 (ged.) en sectie A nr. 3600 totaal groot ca. 1.499 m2
- het volledig aandeel van 50% van sectie A nr. 3598, groot ca. 300 m2.

b. Huidige situatie/probleemstelling
Gezien het braakliggende terrein en het beeld verstorende karakter ervan in zijn omgeving kan geconstateerd worden dat een invulling met bebouwing hier ruimtelijk gewenst is.

Gemeente is faciliterend in deze ontwikkeling. Dat wil zeggen dat zij niet actief de grondexploitatie gaat voeren maar bereid is de gronden in haar bezit, die nodig zijn voor de planontwikkeling, te verkopen aan de initiatiefnemer.

gemeente Brunssum

Er wordt vanuit gegaan dat de gemeentelijke gronden door de initiatiefnemer worden verworven. Deze zullen in de huidige staat worden overgedragen.

De kopende partij heeft naastliggende gronden in bezit en heeft een integraal plan ontwikkeld voor zowel zijn eigendom als dat van de gemeente.

De koper / ontwikkelaar is voornemens om voor eigen rekening en risico op de in exploitatie te brengen gronden minimaal 14 en maximaal 18 woningen, alsmede ca. 18 parkeerplaatsen op maaiveldhoogte, te realiseren.

De typologie van de woningen zal ten dele grondgebonden zijn dan wel gestapelde woningen.

Alle woningen zijn koopwoningen.

Het stedenbouwkundig uitgangspunt is gericht op een open zichtas tussen de Dorpstraat en het karakteristieke "notarispand". Aan de overzijde van de Dorpstraat is eveneens een karakteristiek pand aanwezig dat refereert naar de oorspronkelijke bebouwing aan dit dorpslint. De wanden/gevels aan deze zichtas zullen een bepaalde symmetrie in bouwmassa moeten hebben om een effect van een soort "oprijlaan" te bereiken.

Er wordt voor deze ontwikkeling een parkeervoorziening gerealiseerd op het achterterrein (uit het zicht). De ontsluiting vindt plaats via de Dorpstraat via een bebouwde onderdoorgang (overbouwing). In feite wordt dit een "privé-weg" die ook afsluitbaar is en leidt naar het achter parkeerterrein.

In opdracht van de beoogde koper is door Echo Architectuur een schetsontwerp voor deze locatie gemaakt. Hiervan is onder andere de volgende impressie bijgevoegd welke laat zien hoe het complex er mogelijk uit kan komen te zien. Onderstaand zijn 2 afbeeldingen overgenomen:



gemeente Brunssum



Het initiatief tot het doorlopen van een planologische procedure ligt in zijn geheel bij de koper / ontwikkelaar. De koper / ontwikkelaar is verantwoordelijk voor en draagt het risico van het tijdig opstarten van de bestemmingsplanprocedures, alsmede van het aanvragen van alle overige voor de realisatie van het bouwplan benodigde vergunningen.

Er zal naar verwachting een uitgebreide (planologische) procedure conform § 3.3 Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht gevolgd gaan worden.

3. Gewenste situatie (WAT?

a. Wat willen we bereiken?
Verkoop van gronden gelegen aan de Dorpstraat te Brunssum, zodat de kopende partij een integraal plan kan ontwikkelen voor zowel zijn nu reeds in eigendom zijnde gronden als de aankopende gronden van de gemeente.

b. Kaders

1. eerdere besluitvorming (BBV nr.)
Neen.

2. traject tot dusverre
De initiatiefnemer heeft zich in 2020 gemeld bij de gemeente Brunssum en was geïnteresseerd in deze gronden omdat aangrenzend zij reeds eigendom hebben en bij een betrokken perceel wij onderling een belang hebben van 50%. Vervolgens hebben zij, volledig op eigen rekening en risico, samen met Echo Architectuur, een schetsontwerp voor deze locatie aan ons voorgelegd. Wij zijn meegenomen in de plan en ideevorming en vervolgens heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden om te komen tot verdere afspraken ten aanzien van verkoop en voorwaarden waaronder de betrokken gronden worden overgedragen.

3. rol/ bevoegdheden college van B en W



gemeente Brunssum

Artikel 160 lid 1 sub e van de gemeentewet geeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid tot het besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen, zijnde bijvoorbeeld koopovereenkomsten. Daarmee is het niet mogelijk om deze besluiten aan de gemeenteraad voor te behouden.
Wel is het mogelijk/gewenst om de raad een voorgenomen besluit toe te zenden met het verzoek wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

4. algemene beleidskaders (landelijk/ provinciaal/ lokaal)
Bestemmingsplan + Grond-/Welstandsnota

5. past het voorstel in de strategische visie/ relatie met uitvoeringsagenda?
De gemeente is faciliterend in deze ontwikkeling en zal niet actief de grondexploitatie gaan voeren.

6. relatie met programmabegroting/ financiële gevolgen
Financiële dekking (product-/activiteitencode): productnummer 820009 (alg. kosten grondexploitatie).

Omdat de 'waardesprong' door de voorgenomen nieuwbouwplannen wordt gerealiseerd over verschillende percelen cq eigenaren kan het grondprijsbeleid niet één op één worden toegepast. Bovendien hebben de grondprijzen uit het grondprijsbeleid betrekking op bouwrijpe grond. In deze casus gaat de gemeente niet bouwrijp maken.

Onder andere vanwege deze redenen én om een onafhankelijk waardeadvies te verkrijgen is in eerste instantie aan Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling gevraagd een waardeadvies te geven (Waardeadvies Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling d.d. 09 oktober 2020 (djumanr.: 202203767).

Daarnaast hebben wij een taxatievraag uitgezet bij Aelmans Rentmeesters- & Makelaarskantoor BV te Voerendaal (Waardeadvies Aelmans Rentmeester- & Makelaarskantoor BV d.d. 5 mei 2021 met nummer R216820.001 d.d. 05 mei 2021 (djumanr.: 202203776).

Het verschil tussen beide berekeningen is dat in geval van Aelmans men is uitgegaan van de situatie dat het bestemmingsplan de herontwikkeling toelaat en de initiatiefnemer hierin geen risico loopt en er verder geen rekening is gehouden met bepaalde noodzakelijk te maken kosten door de initiatiefnemer.

Gezien de planvorming en op basis van eerder aangehaalde waardeadviezen hebben wij als grondprijs gehanteerd een bedrag van € 135,- per m2 excl. BTW en kosten koper (onder voorbehoud goedkeuring van B&W en geen wensen en bedenkingen gemeenteraad). Dit betreft de prijs op prijspeil oktober 2020 (CPI index prijspeil 2015=100). T.a.v. de indexering koopprijs prijspeil oktober 2020 is afgesproken dat de genoemde koopprijs nu wordt verhoogd met de voorgestelde indexering (oktober 2020 CPI-index 108,47 – maart 2022 CPI-index 119,46, m.a.w. 10,99%) en dat vervolgens de prijs vast is en hier geen indexering meer op van toepassing is. De definitieve grondprijs komt dan nu te liggen op €247.080 : 1.649 m2 = €149,84 per m2 excl. BTW.

c. Argumenten en overwegingen
De gemeente Brunssum meent om de navolgende redenen dat de initiatiefnemer de enige serieuze gegadigde is om de voornoemde percelen grond te kopen en te herontwikkelen:

- Zij zijn reeds eigenaar van het aangrenzend perceel sectie A nr. 3599. Daarnaast is men gedeeltelijk eigenaar van perceel A 3598 (50%);
- De kopende partij heeft naastliggende gronden in bezit en heeft een integraal plan ontwikkeld voor zowel zijn eigendom als dat van de gemeente;
- Zij hebben de planontwikkeling, die benodigd is om de reconstructie van het projectgebied vorm te geven, reeds uitgevoerd en heeft hiervan de intellectuele eigendom;

- Zij zijn de enige koper / ontwikkelaar die in staat is om de herontwikkeling van het projectgebied uit te voeren en op te leveren.

d. Opties en keuze

1. Kennis te nemen van de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek studie ontwerp initiatief/plan Echo architectuur (djumanr.: 202203761) voor de verkoop aan en herontwikkeling door Maxx B.V. van gronden gelegen aan de Dorpstraat te Brunssum.

2. Kennis te nemen van de exploitatie-/koopovereenkomst inzake de verkoop van gronden gelegen aan de Dorpstraat (djumanr.: 202203777).

4. Bijlagen

4.1. Plan/initiatief herbestemming gronden aan de Dorpstraat (djumanr.: 202203761)

4.2. Waardeadvies Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling d.d. 09 oktober 2020 (djumanr.: 202203767)

4.3. Waardeadvies Aelmans Rentmeester- & Makelaarskantoor BV d.d. 5 mei 2021 met nummer R216820.001 d.d. 05 mei 2021 (djumanr.: 202203776)

5.4. Exploitatie-/Koopovereenkomst (djumanr.: 202203777)

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester Secretaris

gemeente Brunssum

Raadsbesluit

Gemeentebladnr. : 2022/59
Afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Registratiekenmerk : 2010346

De raad van de gemeente Brunssum gemeentebladnummer 2022/59;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 mei 2022, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed;

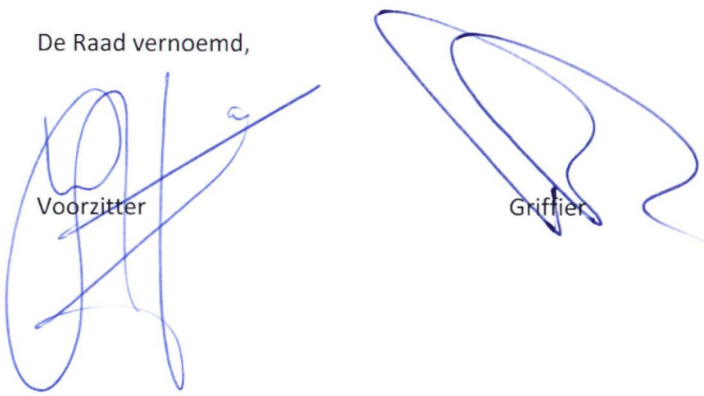
Besluit:

1. Kennis te nemen van de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek studie ontwerp initiatief/plan Echo architectuur (djumanr.: 202203761) voor de verkoop aan en herontwikkeling door Maxx B.V. van gronden gelegen aan de Dorpstraat te Brunssum.

2. Geen wensen of bedenkingen te hebben tegen de verkoop van de volgende percelen:
    a. sectie A nr. 7040 (ged.) en sectie A nr. 3600 totaal groot ca. 1.499 m2;
    b. het volledig aandeel van 50% van sectie A nr. 3598, totaal groot ca. 300 m2.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 12 juli 2022.

De Raad vernoemd,



Voorzitter Griffier