Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d.	: 28 mei 2024
Registratiekenmerk	: 2002128
Gemeentebladnr.	: 2024/52
Afdeling opsteller	: Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Bereikbaar onder	
Portefeuillehouder	: Jaimy van Dijk
Raadsvergadering d.d.	: 02 juli 2024
Uiterlijke datum	: Niet van toepassing

Aan de raad,

1. **Onderwerp**
   Verkoop Wieënweg 6 (vml. St. Jozefschool)

2. **Uitgangssituatie (WAAROM?)**

a. Aanleiding

De onderzoekslocatie ligt aan de Wieënweg 6, 6445 CD te Brunssum, kadastraal gemeente Brunssum, Sectie B perceelnummer 3308. Het perceel is groot 3.587 m² en de gemeente Brunssum is eigenaar van het perceel en het gebouw. De locatie ligt ingeklemd tussen de Wieënweg in het zuiden en de PC Hooftstraat in het oosten, noorden en westen.





Het object is binnen bestemmingsplan “Beschermd dorpsgezicht Mijnkoloniën Brunssum”, gemeente Brunssum, vastgesteld d.d. 14-04-2015, bestemd als “Maatschappelijk” met de aanduidingen:

- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5 (Gebieden met een lage verwachtingswaarde)
- Bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding - karakteristieke bouwstijl mijnkolonie

Het gebouw dateert uit 1950 en staat reeds enige tijd leeg. De voormalige St. Jozefschool aan de Wieënweg 6 op de Langeberg in Brunssum, is destijds ontworpen door de architect Jan Drummen.

Met name door de opbouw van de voorgevel met grote ramen samengesteld uit hout en staal, de karakteristieke dakvormen zichtbaar aan de koppen en de hoge schoorstenen is de St. Jozefschool een mooi voorbeeld van de mijnkolonie architectuur uit het midden van de 20ste eeuw.

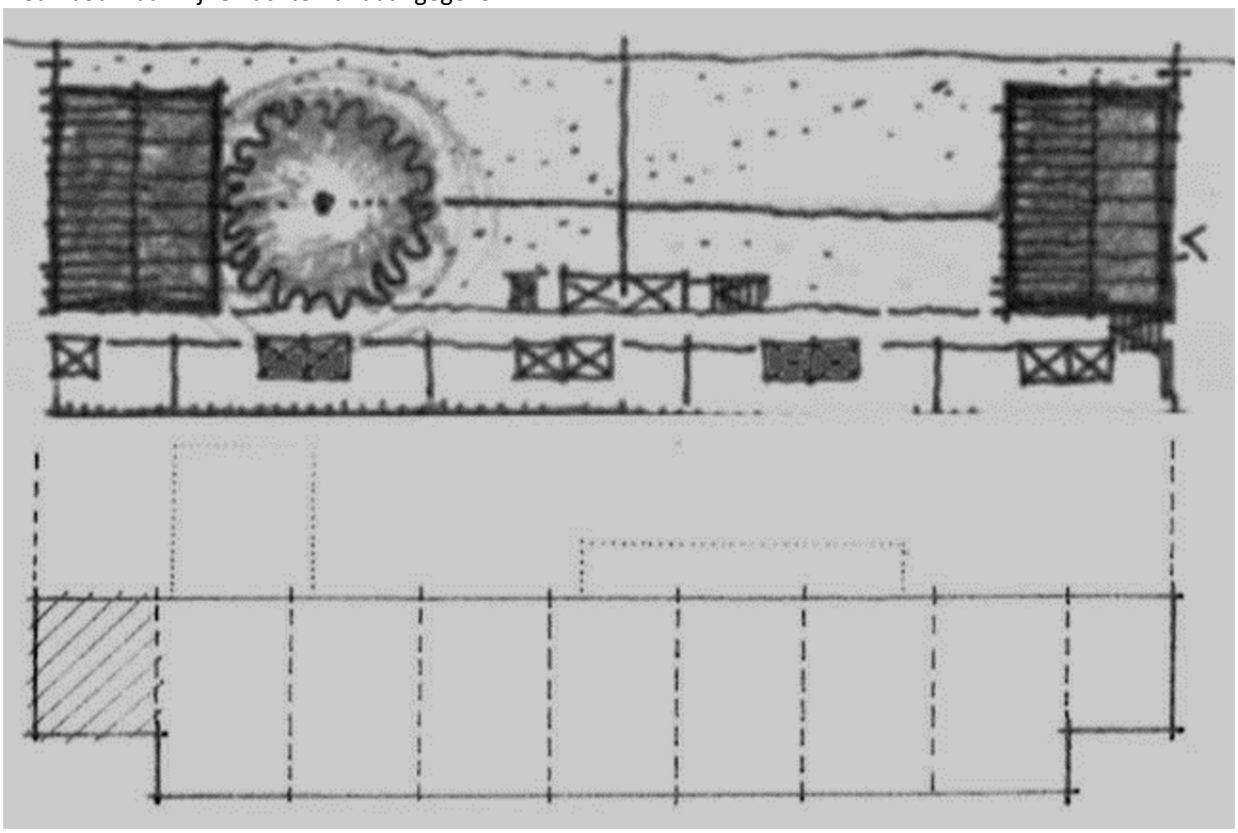
b. Huidige situatie/probleemstelling

Met dit initiatief wil Vincio Wonen de volgende bijdrage leveren aan de instandhouding c.q. uitbreiding van het voormalig schoolgebouw aan de Wieënweg 6 met behoud van het typische karakter van het aangezicht van het gebouw:

- Het realiseren van negen levensloopbestendige woningen in het bestaande gebouw incl. uitbouw;
- Het bouwen van een viertal nieuwe woningen (t.b.v. mantelzorgers) aan de achterzijkanten van het bestaande gebouw.

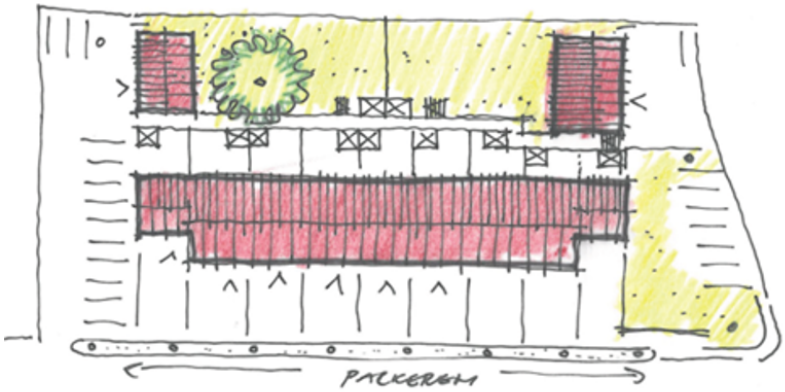
De bedoeling hiervan is dat aan de voorkant (bestaande gebouw) mensen komen te wonen welke al op leeftijd zijn of mensen met een beperking en dat achter hen een familielid of goede kennis komt te wonen die eventueel een oogje in het zeil kan houden of zelfs een deel van de zorg kan leveren (mantelzorger).
De tuinen vormen een verbinding.
De twee kopwoningen van de oude school worden uitgevoerd als een soort kangoeroe-woningen.

In onderstaande tekening is de transformatie van het bestaande gebouw in combinatie met een gedeelte nieuwbouw aan zij- en achterkant aangegeven:



Allereerst wordt een deel van de uitbreiding uit 1955 gesloopt én het sanitaire blok uit 1993. In het bestaande schoolgebouw komen een 7-tal zorgwoningen en een kangoeroewoning in de bestaande kop van de voormalige school. Daarna toegevoegd een kangoeroe woning in de nieuwe kop aan de andere zijde van de voormalige school en 4 woningen aan de achterzijkant. Deze worden via de tuinen gekoppeld met de zorgwoningen t.b.v. mantelzorg.
Alle woningen worden sociale huurwoningen in het Daeb (diensten van algemeen en economisch belang) segment. Bewoners kunnen eventueel zelf zorg inkopen en de woningen voldoen qua voorschriften en te stellen eisen daaraan.
Uiteraard zullen de woningen straks passend worden toegewezen.

In het rapport herbestemmingsonderzoek zijn impressies bijgevoegd welke laten zien hoe het complex er straks kan komen uit te zien. Onderstaand zijn een aantal afbeeldingen overgenomen:









Het betreft hier een karakteristiek gebouw in het Beschermd stads- en dorpsgezicht. Behoud van de bebouwingskarakteristiek c.q. -uitstraling is een vereiste uit het bestemmingsplan. Op basis van de aangeleverde schetsen zal de hoofdbouwmassa worden gehandhaafd. Alle ondergeschikte toevoegingen dienen in dezelfde bebouwingskarakteristiek (materialisatie en detaillering) uitgevoerd te worden.
De groene ligging van het gebouw met beeldbepalende bomen dient zoveel als mogelijk behouden te blijven.

Het huisvestingsconcept is gebaseerd op het huisvesten van zorgbehoeftigen in combinatie met huisvesting van familie, vrienden en kennissen van de zorgbehoeftige in de vorm van mantelzorg welke de zorg aan hun dierbare verleend met behoud van ieders privacy.
De zorgwoningen en de tevens in het voormalige schoolgebouw gesitueerde woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd. Bij de 4 nieuw op te richten woningen die zich bevinden achter het voormalig schoolgebouw is het streven deze levensloopbestendig uit te voeren.

De zeven zorgwoningen zijn en blijven voorbehouden aan mensen met een zorgindicatie. De overige zes woningen zijn primair bedoeld door mantelzorgers die zorg verlenen aan een familielid, vriend(in) of goede kennis die woonachtig is in een van de zorgwoningen.

De corporatie draagt dit concept ook naar de toekomst toe uit bij de toewijzing van woningen ten behoeve van mantelzorgers, met inachtneming van de geldende wet- en regelgeving.
De huurovereenkomsten van zorgbehoevende en betrokken mantelzorger worden aan elkaar gekoppeld afgesloten zodat bij mutatie het concept wordt geborgd. Van deze verplichting kan alleen na toestemming van College van B&W worden afgeweken indien sprake is van leegstand van de mantelzorgwoning na een mutatie voor de duur van minimaal twee maanden en Vincio Wonen ondanks aantoonbare inspanningen het niet is gelukt om de koppeling qua huurovereenkomsten te realiseren.

Deze inspanningsverplichting voor toewijzing aan mantelzorgers herleeft na elke huuropzegging, ook als de woning direct voorafgaand aan deze huuropzegging reeds is bewoond door een of meerdere huurder(s) zonder relatie met een bewoner van een van de zorgwoningen.

Bij overdracht contractpositie is een kettingbeding opgenomen inclusief een boetebepaling.

De omwonenden in de buurt zijn meerdere keren geraadpleegd:

- Buurtnetwerk: Positief
- Wieënweg: De omwonenden van de Wieënweg zijn positief (zelfs van het oorspronkelijke plan). Wel verzoek tot aandacht voor potentieel naar binnen schijnende koplampen vanaf de parkeerplaatsen die aangelegd worden.
- P.C. Hooftstraat: Op het oorspronkelijke plan was vanuit de P.C. Hooftstraat behoorlijke weerstand. Op het aangepaste plan zijn de reacties verdeeld: deel van de straat (m.n. 3 á 4 bewoners) wil geen bebouwing op het schoolplein, terwijl het andere deel van de straat positief is en blij is dat er eindelijk op passende wijze iets gebeurt met het schoolgebouw aangezien de verpaupering door jarenlange leegstand steeds verder toeneemt.

  Waarbij we tevens de volgende punten benoemen die daarin concreet vanuit de gesprekken met de buurt zijn gekomen:

  1. Waarborgen Beschermd Stads- en Dorpsgezicht is een essentiële voorwaarde. Toetsing hierop vindt ook plaats vanuit de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit;
  2. Dit betekent o.a. geen dakkapelconstructie aan de voorkant ;
  3. Hoogte van de woningen aan de P.C. Hooftstraat komt ca. 1,5m lager dan hoogte van het bestaand schoolgebouw;
  4. Voormalig handenarbeidlokaal blijft niet behouden. In plaats daarvan komt nieuwbouw;
  5. Geen toegangspad meer tegen de tuinen van de PC Hooftstraat aan;
  6. Waarborging van het zorgconcept in de overeenkomst met de woningcorporatie;
  7. Extra check gedaan op de prijs van het perceel;
  8. Wegsituatie aan de Wieënweg blijft intact, plus een nieuw trottoir wordt aldaar aangelegd;
  9. Gekozen wordt voor 5 extra parkeerplaatsen conform voorkeursvariant P.C. Hooftstraat (gaat in tegen advies commissie ruimtelijke kwaliteit, we laten wens van de buurt prevaleren);
  10. Groene aankleding voor de 5 parkeerplaatsen die wij aanleggen;
  11. Geen (werk)bussen toestaan op de parkeerplaatsen die wijzelf aanleggen;
  12. Zoveel als mogelijk behouden van bestaand groen aan de Wieënweg en de P.C. Hooftstraat;
  13. Groen aan de kant van de PC Hooftstraat zoveel mogelijk waarborgen;
  14. Behoud van de monumentale eik;
  15. Speelplaats dient groen ingericht te worden (huidige bestrating eruit);
  16. Oog voor voortuinsituatie die aansluit bij het aangezicht van de straat.

  Punt dat niet meegenomen kon worden n.a.v. gesprekken met de buurt: Geen bebouwing op het schoolplein. Blijkt behoud van schoolgebouw onhaalbaar te maken zowel financieel als qua conceptvorming.

Ter volledigheid hebben wij medio oktober 2023 een overzicht opgesteld in de vorm van een samenvatting als reactie op de opmerkingen c.q. bezwaren van bepaalde bewoners van de P.C. Hooftstraat en dit ook met hun gedeeld. Dit overzicht is als bijlage bijgevoegd (djumanr. 202412425).

Vanwege de transformatie van het pand naar levensloopbestendige woningen, of woningen die als zodanig gebruikt kunnen gaan worden is er sprake van een ontwikkeling die niet past binnen de bestaande maatschappelijke bestemming. Dit in combinatie met bouwwerkzaamheden van een aantal extra woningen binnen de bestemming 'Maatschappelijk' maakt het niet mogelijk om af te kunnen wijken middels een binnenplanse afwijkingsprocedure of de kruimelgevallenregeling. Er dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld, of een uitgebreide vergunningsprocedure te worden doorlopen. Vanwege kosten en doorlooptijd wordt geopteerd om een uitgebreide vergunningsprocedure (in de nieuwe omgevingswet gewijzigd in BOPA) doorlopen te worden. De ruimtelijke onderbouwing bij deze aanvraag dient uit te wijzen dat de betreffende ontwikkeling ter plaatse mogelijk is.

3. Gewenste situatie (WAT?

a. Wat willen we bereiken?

Verkoop en herbestemming van de voormalige St. Jozefschool aan de Wieënweg 6 te Brunssum met behoud van het beeldbepalend aangezicht van de school.

b. Kaders

1. eerdere besluitvorming (BBV nr.)

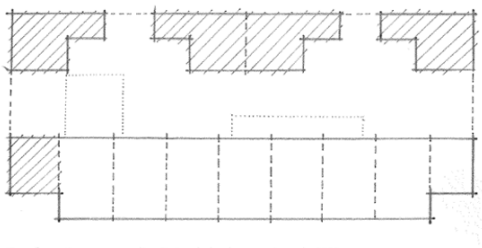
Neen

2. traject tot dusverre

Verloop proces (chronologisch overzicht):

- In de 2de helft van 2020 heeft woningcorporatie Vanhier Wonen aan de gemeente Brunssum aangegeven interesse te hebben in een eventuele aankoop en zijn zij op eigen rekening en risico aan de slag gegaan met deze locatie. Vanhier Wonen heeft vervolgens aangegeven wat ze met deze locatie van plan zijn, in de vorm van het aan ons aangeleverde document "Herbestemmingsonderzoek voormalige St. Jozefschool Brunssum" van oktober 2020, mede opgesteld door architectenbureau Architecten aan de Maas (als bijlage bijgevoegd met djumanr. 2002196);

Herbestemmingsonderzoek voormalige St. Jozefschool van oktober 2020



Transformatie van voormalige St. Jozefschool tot woningen in 2020
Slopen van een deel van de uitbreiding uit 1955 en het sanitaire blok uit 1993.
Acht woningen in de voormalige school, waaronder een kangoeroe woning in de bestaande kop van de voormalige school. Daaraan toegevoegd een kangoeroe woning in de nieuwe kop aan de andere zijde van de voormalige school en vier woningen aan de noordzijde, deze kunnen gekoppeld worden met de woningen in de voormalige school t.b.v. mantelzorg.







- Op 26 november 2021 heeft een inloopavond plaatsgevonden met directe omwonenden in het gemeentehuis;
- Op 2 februari 2022 is de voorgenomen verkoop gedeelte perceel Wieënweg 6 door de gemeente Brunssum gepubliceerd op het Gemeenteblad, nr. 41109. Binnen de opgegeven termijn hebben zich geen andere gegadigden aangemeld;
- Op 29 maart 2022 is naar aanleiding van de inloopbijeenkomst een aangepast schetsvoorstel opgesteld m.b.t. parkeren (verkeers- en parkeersituatie Wieënweg blijft onveranderd) welke via de voorzitter Buurtnetwerk Zuid is gedeeld met de direct aangrenzende omwonenden;
- 29 juni 2022 principe-akkoord waarbij de afspraak was dat de verkoop geformaliseerd zou worden in november/december 2022;
- 30 juni 2022 start nieuw College van B&W;
- Eind juli 2022 brief vanuit bewoner P.C. Hooftstraat gevolgd door een gesprek met tweetal bewoners P.C. Hooftstraat op 3 oktober 2022 en diverse mailwisselingen over aanvullende opmerkingen/vragen. Voorafgaand aan dit gesprek hebben zij informatie in de straat opgehaald;
- Informatiebijeenkomst omwonenden P.C. Hooftstraat op 17 november 2022 in de Burcht;
- Collegevoorstel met djumanr. 2002128/2002131 dd 15 november 2022 aangehouden voor overleg met portefeuillehouder. Dit zou terug in de B&W-vergadering komen van 22 november 2022, echter gezien discussie met omwonenden P.C. Hooftstraat is tot nader order het voorstel van de B&Wvergadering voorlopig afgehaald;
- Naar aanleiding van diverse reacties vanuit de buurt heeft de gemeente Brunssum gezamenlijk met de corporatie Vanhier Wonen besloten om even een pas op de plaats te maken in het proces. Samen hebben we daaropvolgend geprobeerd om de geuite bezwaren, wensen en/of bedenkingen, voor zover mogelijk, mee te nemen in de hernieuwde planvorming;
- Aangepast schetsvoorstel c.q. planvorming van maart 2023 (djumanr. 2002128/202410926) + zichtvelden P.C. Hooftstraat (djumanr. 2002128/202413111);

Herbestemmingsonderzoek voormalige St. Jozefschool van maart 2023





- Aangepaste planvorming is in een inloop-/informatiebijeenkomst op woensdag 29 maart 2023 aan omwonenden Wieënweg en P.C. Hooftstraat voorgelegd;
- Parrallel hieraan doorliep binnen Vanhier Wonen een strategisch heroriënteringsproces. Vanhier Wonen kwam hierbij eind 2023 tot de conclusie dat het project aan de Wieënweg niet in hun nieuwe koers past, omdat zij zich willen concentreren op de woningbouwopgave binnen de gemeente Voerendaal;
- Vanaf begin 2024 is gesproken met Vanhier Wonen over de dan ontstane situatie van het terugtrekken van Vanhier Wonen en is gezamenlijk gezocht naar een andere woningcorporatie welke het project één op één zou willen overnemen. Uiteindelijk was Vincio Wonen enthousiast over het project en heeft zich in het 1ste kwartaal 2024 bereid verklaard om het project verder op te pakken, inclusief de gemaakte afspraken met de omgeving naar aanleiding van de bewonerssessies.

3. rol/ bevoegdheden college van B en W

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?

Conform het integraal accommodatiebeleid 2018-2021 (december 2019) zijn de volgende uitspraken gedaan:

- Daar waar sprake is van substantiële en structurele leegstand of overcapaciteit worden maatregelen onderzocht en genomen om aan deze onwenselijke situatie een eind te maken en het aanbod beter af te stemmen op de (ontwikkeling in de) vraag;
- De gemeente Brunssum wil het aantal accommodaties verminderen door het afstoten (indien mogelijk) of sloop (indien nodig) en hiermee leegstand beperken.

Gezien de structurele leegstand van het object is verkoop en herbestemming de meest logische vervolgstap.

6. relatie met programmabegroting/ financiële gevolgen

Financiële dekking (product-/activiteitencode): productnummer 030015 (Wieënweg 6).

Opbrengstwaarde:
In opdracht van de gemeente Brunssum is aan Aelmans Rentmeesters- & Makelaarskantoor BV te Voerendaal opdracht verstrekt voor het uitvoeren van een taxatie met als doel het vaststellen van de marktwaarde in verband met een mogelijke verkoopbeslissing. Voor de waardebepaling is als peildatum aangehouden 21 april 2021. Het rapport met kenmerk R216518.004 heeft als datum meegekregen 27 mei 2021 (bijgevoegd als bijlage met djumanr. 2003153). Het object is op basis van de huidige vigerende bestemming per 21-04-2021 getaxeerd op marktwaarde: €210.000 (zegge: tweehonderd tien duizend euro), exclusief BTW en kosten koper. Zoals eerder in het voorstel al aangegeven is recent door de taxateur aangegeven dat de toenmalig vastgestelde marktwaarde nog actueel is.
De opbrengst van deze verkoop zal via het product 030015 Wieënweg 6 worden geboekt.
Daar komt bij dat het pand wordt verkocht op basis van 'as it is', waarmee eventuele risico's bij de kopende partij komen te liggen.
Afdeling F&C heeft aangegeven dat de boekwaarde op deze locatie nihil is.

Noodzakelijke investering Infra-Openbare Ruimte ad € 64.928,25 (excl. BTW):
Voor het aanleggen van een terugliggend nieuw trottoir voorlangs tussen de bomen en het gebouw én de aanleg van 5 extra openbare parkeerplaatsen, is een investering nodig voor een bedrag van €64.928,25.
De kosten voor de infra-openbare ruimte worden dan ook geboekt op het product 030015.
De noodzakelijke investering Infra-Openbare ruimte wordt betaald uit de opbrengsten van de verkoop.
Vervolgens storten we het restant in de Voorziening Groot Onderhoud Gemeentelijke Eigendommen. Het restant (€210.000 – afgerond €65.000 = €145.000,- excl. BTW) zal dan ook via het product 030015 Wieënweg 6 geboekt worden en daarna gestort worden in de genoemde voorziening.

Algemeen:
Op dit moment staat het gebouw leeg doch hebben wij gemiddeld per jaar ca. €11.000 aan instandhoudingskosten (o.a. beheerslasten (gas, water, electra, belastingen, verzekeringen etc.), strikt noodzakelijke onderhoudskosten op basis van kwaliteitsniveau laag ofwel 'pappen en nat houden' en leefbaarheidskosten waaronder herstellen van vandalisme, herstel afrastering et cetera om het pand/locatie voor de buurt niet te laten verloederen). Deze jaarlijkse kosten (product 030015) komen bij verkoop te vervallen. Deze kosten komen niet vrij te vallen in de begroting maar hoeven niet meer ten laste gebracht te worden van de Voorziening Groot Onderhoud Gemeentelijke Eigendommen.

c. Argumenten en overwegingen

Binnen de herbestemming wordt het prachtig mooie gebouw dat vroeger dienst deed als schoolgebouw gehandhaafd en opgeknapt naar de huidige regels en eisen maar met aandacht voor het beschermd stads-en dorpsgezicht en dus de karakteristieke bouwstijl mijnkolonie. Dit soort gebouwen verdienen het om gekoesterd te worden en te bewaren voor de toekomst. De woningmarkt is momenteel erg aan verandering onderhevig. Met name de omgevingsfactoren maken dat alles om ons heen veranderd. Er is een significant andere woonvraag dat 25 jaar geleden. Mensen worden ouder en gezinssamenstellingen veranderen. Daarnaast zorgen de steeds ouder wordende medemensen en de wens om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen voor een heuse opgave. Levensloopbestendig wonen brengt hierin een uitkomst. Bij deze herontwikkeling worden dergelijke zorggeschikte woningen gerealiseerd gecombineerd met woningen voor mantelzorgers welke een oogje in het zeil kunnen houden met behoud van ieders privacy. Dit ingenieuze plan voorziet hierin.

Voorgesteld Programma:

Wooneenheden	- 7 levensloopbestendige (zorggeschikte) ggb. woningen in bestaand gebouw - 2 kangoeroe-hoekwoningen (1 bestaand en 1 nieuw) t.b.v. mantelzorgers - 4 nieuwe woningen t.b.v. mantelzorgers Totaal 13 woningen
Segment	Sociale huur in het Daeb-segment
Parkeerplaatsen (pp)	Links op de kopse kant 14 pp t.b.v. toekomstige nieuwe bewoners en rechts op de kopse kant aan de voorkant 5 nieuwe openbare pp

Het object is per 21-04-2021 getaxeerd op marktwaarde: EUR 210.000 (zegge: tweehonderd tien duizend euro), kosten koper. Het volledige taxatierapport dd 27 mei 2021 is als bijlage met djumanr. 2003153 bijgevoegd. Hierbij is rekening gehouden met de huidige staat van het object en de vigerende bestemming. Medio 2023 is nog contact geweest met de taxateur Aelmans met de vraag of de toenmalig vastgestelde marktwaarde nog actueel is. Als reactie hierop heeft Aemans aangegeven dat de markt voor ´herontwikkelingsvastgoed´ in de tussentijd niet is verbeterd onder meer vanwege sterk gestegen bouwkosten, fors hogere rentelasten en minder gunstige wet- en regelgeving ten aanzien van verhuurde woningen. Daarbij zijn prijzen voor koopwoningen in de tussentijd gestabiliseerd. Indien er fysiek en qua vergunningen/bestemmingsplan niets aan het object is gewijzigd, is het niet in lijn der verwachting dat de huidige opbrengst fors zal afwijken. Daarnaast hebben zich in de tussentijd t.a.v. het object geen fysieke veranderingen plaatsgevonden (sterker nog het gebouw staat 3 jaar langer leeg). Ons lijkt dit afdoende om de koopprijs ongewijzigd te handhaven.

Vincio Wonen is bereid om het object tegen de getaxeerde marktwaarde aan te kopen, kosten koper. Het volledige terrein m.u.v. de hoek aan de rechter voorkant én een gedeelte aan de voorkant waar een nieuw trottoir wordt aangelegd wordt verkocht aan Vincio Wonen. Vincio Wonen zal aan de linkerkant 14 parkeerplaatsen t.b.v. toekomstige nieuwe bewoners op eigen terrein aanleggen en onderhouden en beheren incl. groene aankleding en eventuele keermuurvoorzieningen. De 5 nieuwe extra openbare parkeerplaatsen worden door de gemeente aangelegd en onderhouden.



ARCHITECTENAANDEMAAS

De volgende voorwaarden zijn hierop van toepassing:

- Onder voorbehoud van:
  - Namens Gemeente: instemming door of namens het College van Burgemeester en Wethouders én Gemeenteraad van Brunssum,
  - Namens Vincio Wonen: goedkeuring Raad van Commissarissen én van financiering van het bouwplan met borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW);
- Afname grond 2025, na afgifte onherroepelijke omgevingsvergunning;
- Gemeente levert 'as it is'. Het pand zal on-gesaneerd aan Vincio Wonen worden overgedragen. Dus de eventuele verwijdering en sanering van de mogelijk aanwezige asbest komt voor rekening van Vincio Wonen;
- Vincio Wonen neemt eventuele kosten RO-procedure voor haar rekening;
- Planschaderisico voor rekening Vincio Wonen;
- Vanhier Wonen draagt zorg voor de aanleg van het terrein aan weerszijden voor wat betreft de groene aankleding en eventuele keermuurvoorzieningen inclusief de aanleg van 14 niet-openbare parkeerplaatsen welke worden toegewezen aan de nieuwe bewoners van de woningen in het transformatieplan c.q. herbestemming Wieënweg 6. De 5 nieuwe openbare parkeerplaatsen aan de rechterzijde worden door de gemeente Brunssum op kosten gemeente aangelegd en door iedereen in de directe omgeving te gebruiken. Deze parkeergelegenheid alleen te bestemmen voor de voertuigcategorie of groep voertuigen vallende onder personenauto's middels verkeersbord E08. Dit bord geeft een parkeerverbod aan voor andere voertuigen dan personenauto's. De nieuwe parkeervoorziening wordt zoveel als mogelijk ingebed in een groene omgeving. Met deze maatregel wordt een (eventuele) toename in verkeersintensiteit voor de P.C. Hooftstraat als geheel voorkomen;
- Vincio Wonen neemt kosten voor haar rekening t.a.v. aanpassen en aansluiten op omliggende infra voor wat betreft hun eigen parkeerplaatsen;
- De voorgestelde wegversmalling Wieënweg ter hoogte van perceel Wieënweg 6 wordt niet uitgevoerd en de parkeersituatie aan de Wieënweg met langsparkeren aan een zijde blijft gehandhaafd. Het terugliggend nieuw trottoir aan de voorkant is qua uitvoering en kosten voor de gemeente Brunssum;

- Vanuit de omwonenden vragen zij in het bijzonder bij de nadere uitwerking aandacht voor het handhaven van het karakter van een beschermd stads- en dorpsgezicht, de groene omgeving, het respecteren van de privacy van de achterburen en sociale veiligheid. Alsook aandacht voor bestaande flora en fauna. Wij gaan hierover met Vincio Wonen in gesprek en verzoeken hen duidelijk te maken bij de definitieve vergunningsaanvraag hoe zij voornoemde punten waarborgen. Aangezien wij het belangrijk vinden de omwonenden mee te blijven nemen in het proces, zullen wij met Vincio Wonen afspraken maken over een of meerdere terugkoppelmomenten over de verdere voortgang van deze ontwikkeling;
- Alle afspraken tussen Vincio Wonen en gemeente Brunssum ten aanzien van de verkoop van Wieënweg 6 zijn vastgelegd in bijgevoegde koopovereenkomst met djumanr. 202411564.

d. Opties en keuze

Gezien bovenstaande argumenten en overwegingen vragen wij het College van B&W om:

- Kennis te nemen van de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek herbestemming initiatief/plan Vincio Wonen voor de verkoop aan en herontwikkeling door Vincio Wonen van Wieënweg 6 (voormalige St. Jozefschool) te Brunssum.
- Kennis te nemen van en in te stemmen met de koopovereenkomst inzake de verkoop van Wieënweg 6 (djumanr. 202411564) onder voorbehoud van geen wensen en bedenkingen vanuit de Raad. Vervolgens zal ex artikel 171 van de Gemeentewet de burgemeester deze overeenkomst ondertekenen en paraferen.

4. Bijlagen:

1. Aangepast plan/initiatief herbestemming Wieënweg 6 van maart 2023 (djumanr. 202410926) + zichtvelden P.C. Hooftstraat (djumanr. 202413111)

2. Overzicht reactie op bezwaren P.C. Hooftstraat d.d. 12-10-2023 (djumanr. 202412425)

3. Taxatierapport Aelmans met nummer R216518.004 d.d. 27 mei 2021 (djumanr. 2003153)

4. 2024-05-08 Koopovereenkomst Wieënweg Definitief (djumanr. 202411564)

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester Secretaris

Raadsbesluit

Gemeentebladnr. : 2024/52
Afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Registratiekenmerk : 2002128

De raad van de gemeente Brunssum gemeentebladnummer 2024/52;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 mei 2024, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed;

Besluit:

1. Kennis te nemen van de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek herbestemming initiatief/plan VW voor de verkoop aan en herontwikkeling door Vincio Wonen van Wieënweg 6 (voormalige St. Jozefschool) te Brunssum.
2. Geen wensen of bedenkingen te hebben tegen de verkoop van Wieënweg 6 op basis van de koopovereenkomst.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 2 juli 2024

De Raad voornoemd,

Voorzitter Griffier