

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 20231/2023

Onderwerp: Verwerving locaties Kastanjeweg 44, 66 (hierna te noemen PNEM locatie), 66A en 68 en Prior van Milstraat 2A tot en met 12 (hierna te noemen Van Donzel locatie) te Uden

Auteur	: Thijs Janssen
Domein/team	: Ruimte / Economie en gebiedsontwikkeling
E-mail	: Thijs.Janssen@gemeentemaashorst.nl
Port.	: F.J.M. van Lankvelt

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Verwerving locaties Kastanjeweg 44 (hierna te noemen PNEM locatie), Kastanjeweg 66, 66A en 68 en Prior van Milstraat 2 tot en met 12 (hierna te noemen Van Donzel locatie) te Uden

Voorstel

1. Af te zien van het uiten van wensen en bedenkingen in het kader van artikel 169 lid 4 Gemeentewet over het voornemen van het college tot het sluiten van de koopovereenkomst die als bijlage 1 is gevoegd bij dit raadsvoorstel.
2. Het voor rekening en risico van de gemeente komende deel van de verwachte koopsom ad € 4.350.000,-, exclusief BTW, voor de aankoop van de locaties Kastanjeweg 44, 66, 66A en 68 en Prior van Milstraat 2 tot en met 12 te Uden beschikbaar te stellen en de te kopen objecten onder te brengen bij materieel vast actief (MVA) gronden en terreinen horende bij het grondbedrijf.
3. De verwerving in te brengen in de grondexploitatie Kastanjeweg Oost en de locaties als verwerving op te nemen bij de eerstvolgende herijking van de grondexploitatie bij het MJP 2025. Hieruit vloeit voort een incidentele rentelast in 2024 van € 39.150,-.
4. Deze incidentele rentelast te dekken door deze ten laste te brengen van de algemene reserve grondbedrijf.
5. Voor '2024' een bedrag van € 3.000,- beschikbaar te stellen voor 'kosten koper'
6. Deze incidentele uitgaven te dekken door deze ten laste te brengen van het begrotingssaldo.
7. Voor '2024' een bedrag van € 90.000,- beschikbaar te stellen voor 'beheer en onderhoud'.
8. Deze incidentele uitgaven te dekken door deze ten laste te brengen van de algemene reserve grondbedrijf.
9. De '17e' begrotingswijziging van '2024' vast te stellen.

Inleiding

In 2008 is samen met de stakeholders (bewoners, zakelijk betrokkenen en belanghebbenden) in het gebied het traject ingezet om het gebied Kastanjeweg-Oost een kwaliteitsimpuls te geven, als nadere uitwerking van de visie Centrum-Oost 2005. Het gaat om het gebied ten oosten van het centrum van Uden dat begrensd wordt door de Kastanjeweg, Violierstraat / Stationstraat en Losplaats. Zie afbeelding hieronder.



**1: Gebied Kastanjeplein, 2: Gebied Kastanjehof, 3: gebied Kastanjetuin
gebiedsvisie Kastanjeweg-Oost 2012,**

Met het intreden van de economische crisis was de haalbaarheid en daarmee de bereidheid tot (grootschalige)herontwikkeling sterk afgenomen. In overleg met de stakeholders is er daarom voor gekozen om in plaats van het gedetailleerd stedenbouwkundig plan dat was uitgewerkt, een meer globale gebiedsvisie op te stellen, die zou inspelen op de marktomstandigheden. Hiermee was gedacht om de goede aspecten uit het plan te behouden en ruimte te bieden voor flexibiliteit. Met als oogmerk dat de plannen in de toekomst mogelijk wel haalbaar zouden zijn. De gebiedsvisie Kastanjeweg-Oost is in 2012 door de toenmalige gemeenteraad van Uden vastgesteld. Deze gebiedsvisie is vooral kaderstellend en legt het initiatief grotendeels bij de markt. Alhoewel de gebiedsvisie nog bruikbare



denkrichtingen en sfeerbeelden bevat brengt deze de gewenste kwalitatieve en integrale ontwikkeling van het gebied, maar moeizaam op gang. En daar hebben we verandering in gebracht.

Medio 2020 hebben we een ontwikkelstrategie uitgewerkt met een organische aanpak gestuurd door (de bestaande) initiatieven, waarbij de gemeente en de provincie¹ middels een onafhankelijke gebiedsmanager de partijen die (nog altijd) actief zijn in het gebied, hebben verleid en waar mogelijk verbonden, om te komen tot realistische en haalbare deelprojecten. Naar de huidige inzichten, zoals de woonvisie en de centrumvisie en vanuit de grote woningbouw-opgave, leent dit gebied zich vooral voor grotere woningaantallen en (hoog)stedelijk wonen, (mede) door de nabijheid van het centrum en openbaar vervoer. Op kwaliteit en integraliteit sturen we a.d.h.v. gebiedsdoelen die we hebben opgesteld (m.n. ruimtelijk, financieel, programmatisch en klimaat/duurzaamheid). De initiatiefnemers hebben hierbij meer keuzevrijheid.

We maken hiermee een schaa sprong van locatieontwikkeling naar gebiedsontwikkeling, waarbij initiatieven bijdragen aan de doelen op gebiedsniveau. Door te werken met een ontwikkelingsperspectief in plaats van een programma van eisen per locatie, ontstaat er meer flexibiliteit en uitwisselbaarheid. En kan het zoet en het zuur binnen het gebied beter verdeeld worden, zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin. Wij hebben u hierover in september 2021 geïnformeerd middels een raadsinformatienota.

Het beoogde resultaat van deze strategie is in eerste aanleg een ontwikkelingsperspectief voor (delen van) het plangebied. Dit is thans in voorbereiding. Dit ontwikkelingsperspectief wordt aan u voorgelegd, nu gedacht 2^e helft 2024, met als doel inzicht te krijgen in het standpunt van de raad omtrent dit ontwikkelingsperspectief, in relatie tot de gebiedsvisie 2012. Belangrijk daarbij is dat er duidelijkheid ontstaat voor initiatiefnemers over de (on)mogelijkheden in het gebied. Waarna we inzetten op het gezamenlijk met de stakeholders realiseren van dit ontwikkelingsperspectief.

Inmiddels zijn er ook al stappen gezet in de uitvoering van onze strategie, mede naar aanleiding van een opdracht vanuit het college in 2021:

- Als onderdeel van de ontwikkelstrategie is door gemeente en provincie in 2021 een (externe) gebiedsmanager aangesteld. Deze gebiedsmanager heeft als opdracht gehad om als partner met de stakeholders in het gebied in gesprek te gaan, om realistische initiatieven los te krijgen en waar nodig deze op elkaar aan te laten sluiten. Door te werken met een onafhankelijke gebiedsmanager, was de gemeente (en provincie) in haar private rol een gelijke stakeholder in het gebied (eigenaar van de openbare ruimte), wat de kansen op een kwalitatieve transformatie van het gebied naar onze mening vergroot.
- De herontwikkeling van de PNEM-locatie is naar voren gehaald, zodat dit mede als vliegwiel kan fungeren in de ontwikkeling van het gebied Kastanjeweg-Oost;
- Samen met Interesting Vastgoed, Stam en de Koning en Area wordt gezocht naar passende planvorming voor het middengebied in plandeel Zuid

¹ Er is een samenwerking met de provincie aangegaan (2021), gericht op het onderzoeken van de haalbaarheid van het realiseren van de ruimtelijke en maatschappelijke opgaven binnen de gebiedstransformatie Kastanjeweg-Oost in het algemeen en de PNEM-locatie in het bijzonder en te komen tot een ontwikkelstrategie en ontwikkelingsperspectief. Gelet op de gezamenlijke verwerving door de provincie en de gemeente worden er resp. zijn er met de provincie afspraken (op hoofdlijnen) gemaakt over het beheer, ontwikkelen en in de markt zetten van de beide locaties.

- Samen met Area is gezocht naar passende planvorming voor de voormalige locatie garage Renders.
- JES is doende met de realisatie van 14 appartementen op de voormalige Aldi locatie
- Het ontwikkelingsperspectief is in voorbereiding en wordt op dit moment in samenwerking met de stakeholders vorm gegeven. We hopen dit in de 2^e helft van 2024 aan u te kunnen voorleggen.

Mede naar aanleiding van het naar voren halen van de herontwikkeling van de PNEM locatie doet zich nu de mogelijkheid voor om zowel de PNEM als de Van Donzel locatie te verwerven. Hier willen we, samen met de provincie, op inzetten om hiermee de regie meer naar ons toe te trekken voor deze twee prominente plekken in het centrum van Uden en deze op een zo kort mogelijke termijn opnieuw in te vullen. Hiermee geven we ook invulling aan de strategische uitgangspunten zoals benoemd in de in 2021 vastgestelde Centrumvisie Uden.

Gelet op artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet informeert het college u met dit raadsvoorstel over zijn voornemen om de bijgevoegde koopovereenkomst te sluiten en stelt hij u in de gelegenheid om desgewenst wensen en bedenkingen naar voren te brengen die ons college meeneemt bij zijn besluit over het aangaan van de bijgevoegde koopovereenkomst.

Beoogd effect

Het transformeren van het gebied Kastanjeweg-Oost naar een (hoog)stedelijk woonmilieu, met een grote diversiteit aan woningen en woonvormen, waarbij er aandacht is voor de opgaven van de toekomst, waarvan een groene en gezonde leefomgeving het belangrijkste is. Leegstand terug te dringen en bestaande lelijke plekken tegen het Udense centrum een toekomstbestendige / duurzame functie en inrichting te geven. En daarbij gebruik te maken van de ruimtelijke kwaliteiten die er al zijn in het gebied en de directe omgeving.

Argumenten

Meer regie pakken

De huidige eigenaar heeft weinig of geen haast om 'aan de slag te gaan' met deze locaties, waardoor verdere verloedering en achteruitgang voor de hand ligt. Daarom willen we samen met de provincie inzetten op verwerving om zo (meer) invloed en regie te nemen t.b.v. de beoogde transformatie en kwaliteitsimpuls in dit gebied. Daarmee dienen we ook het maatschappelijk belang om op (korte/middellange) termijn betaalbare woningen te realiseren en 'slechte plekken' in de kern van Uden te transformeren. De provincie is bereid om ook financieel en risicodragend bij te dragen om dit mogelijk te maken.

In lijn met Centrumvisie

Beide locatie hebben op dit moment een centrumbestemming. De huidige Centrumvisie (vastgesteld op 8 juli 2021) zet in op een compact centrum waarbij de centrumvoorzieningen (zoals winkels, horeca en dienstverlening) geconcentreerd worden in het centrumgebied, grofweg gelegen binnen de ring Kastanjeweg – Pastoor Spieringsstraat – Birgittinessenstraat – Wilhelminastraat – Koopmanstraat - St.



Janstraat. Door de verwerving van beide locaties, beide gelegen direct grenzend aan het centrumgebied, kunnen we beter sturen op de gewenste concentratie door het 'herbestemmen' van de vigerende centrumbestemmingen naar 'woonbestemmingen'.

Goede mogelijkheden om beide locaties binnen afzienbare tijd te vervreemden (zoals in de markt te zetten)

Na verwerving door gemeente en provincie kunnen beide locaties (in de huidige marktomstandigheden) op relatief korte termijn (2024/2025) in de markt worden gezet door middel van een gunning- en een selectieprocedure cf. het zogeheten "Didam-beleid". Hierbij worden uitgangspunten en voorwaarden aan marktpartijen meegegeven, zoals op het gebied van woningbouwprogramma, duurzaamheid, mobiliteit en leefklimaat. Zo dient het woningbouwprogramma te passen binnen de huidige woondeal. Gezien de woningbehoefte en schaarste aan bouwgrond zijn beide locaties goed geschikt (te maken) voor woningbouw. De voorbereidingen hiervoor hebben we al ter hand genomen.

Kanttekeningen

Ontwikkelpotentie

Onderdeel van de taxatie is een studie naar het 'maximale laadvermogen' (aard en aantal woningen) van de PNEM locatie, uitgevoerd in opdracht van gemeente en provincie door het adviesbureau Tarra. Gericht op de aankoop van (alleen) de PNEM locatie. Nu beide locaties worden aangeboden, is deze studie vervolgens geprojecteerd op de Van Donzellocatie, om hiermee ook de ontwikkelpotentie van deze locatie in beeld te krijgen.

Waar de PNEM locatie een, naar onze inschatting, relatief 'recht toe, recht aan' herontwikkellocatie zal zijn, ligt dat naar onze mening voor de Van Donzellocatie gecompliceerder, gezien de prominente plek en de beeldbepalende en/of monumentale panden (in de directe omgeving). Om hier meer beeld bij te krijgen is een monumentaal en cultuur-historische studie uitgevoerd, naar de monumenten en beeldbepalende panden welke zich in het (middendeel van het) plangebied Kastanjeweg-Oost bevinden. Met als doel om de ruimtelijke verkenning, die ten grondslag ligt aan de selectie- en de gunningsprocedure, te ondersteunen. Deze ruimtelijke verkenning wordt onderdeel van het ontwikkelingsperspectief, dat wij (voorafgaand aan de selectie- en gunningsprocedure) aan u voorleggen.

Op basis van dit ontwikkelingsperspectief kan een maatschappelijk/politieke discussie plaatshebben, over wat de ruimtelijke uitgangspunten (als onderdeel van de projectopdracht) voor het plangebied Kastanjeweg-Oost (en daarmee ook dit middendeel) zouden moeten zijn. Zoals welke delen van deze locatie zouden niet in aanmerking moeten komen voor herontwikkeling (beeldbepalende of monumentale status)? Welke wel en onder welke voorwaarden? En alhoewel we hierin (in een bepaalde mate) keuzevrijheid hebben, tenminste voor de gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden, ligt het voor de hand dat de uitkomsten invloed kunnen/gaan hebben op het 'maximale laadvermogen' zoals daar nu in de taxatie vanuit is gegaan. En daarmee ook op de ontwikkelpotentie en impliciet het opbrengstvermogen van (met name) de Van Donzel locatie.

Verplichtingen/verantwoordelijkheden als (mede)eigenaar

Door beide locaties te verwerven zullen ook de verantwoordelijkheden die daarbij horen overgaan naar gemeente en provincie. Tot het moment van feitelijke overdracht aan een koper, dienen we rekening te

houden met (tenminste) de reguliere beheer- en onderhoudskosten (zie bijlage 3). Het is echter niet geheel onwaarschijnlijk, dat het verkrijgen van eigendom van beide locaties door gemeente en provincie, voor partijen aanleiding is/zal zijn, om onderdelen van het eigenaarschap bespreekbaar te maken, of mogelijk op te roepen tot het anders handelen, dan het reguliere beheer en onderhoud. Te denken valt aan het voorkomen van ongewenste gedragingen door derden ter plaatse (veiligheid, voorkomen overlast).

Financiën

Door de gemaakte afspraken met de provincie participeren zij risicodragend bij de verwerving en exploitatie van de aan te kopen locaties.

Van de totale koopsom ad. € 7.500.000,-, exclusief BTW draagt de provincie € 3.150.000,-, exclusief BTW bij ten behoeve van de verwerving van de locaties en daarnaast neemt zij een deel van de overige kosten (onder andere voor beheer en onderhoud) voor haar rekening. Wij hebben als gemeente een ander/groter belang dan de provincie en hebben een andere rol bij de herontwikkeling van deze locaties dan de provincie. Daarom benaderen wij de locaties ook wat taxatiemethodiek (en risicoinschatting) betreft anders dan de provincie en een andere taxatiebenadering geeft andere uitkomsten. Vanuit ieders rol/positie is dit uitlegbaar. Vandaar dat de gemeente een wat groter aandeel neemt in de koopsom.

De aankoop van de genoemde locaties worden ingebracht in de grondexploitatie Kastanjeweg Oost en verwerkt bij de eerstvolgende herijking van de grondexploitatie. De gronden verwerken we in het MJP 2025 als aankoop in de grondexploitatie vanuit de MVA gronden en terreinen van het grondbedrijf. De koopsom voor de gemeente bedraagt € 4.350.000,-. De hieruit voortvloeiende rentelast bedraagt in 2024 € 39.150,-. Omdat de verwerving in het MJP 2025 wordt ingebracht in een grondexploitatie zijn er geen structurele rentelasten die opgevangen dienen te worden in het begrotingssaldo.

Om tot een passende bieding te komen is door een gecertificeerd adviesbureau een taxatie uitgevoerd van de aan te kopen locaties. Uit de taxatie is gebleken dat de locaties gezamenlijk een waarde hebben die hoger ligt dan de koopsom die met verkoper is overeengekomen. Er is dus geen sprake van ongeoorloofde staatsteun. Het taxatierapport is als bijlage 2 bij dit voorstel gevoegd.

Naast de koopsom voor de locaties, bestaat het totale aankoopbedrag uit andere componenten: kosten koper en kosten voor beheer en onderhoud. De kosten koper bedragen naar verwachting ca. € 3.000,-. Dit betreffen voornamelijk de kosten van de notaris en het kadaster. Omdat het incidentele gevolgen betreft onder de € 50.000,- moet dit worden beschouwd als eenmalige lasten onder het structurele begrotingssaldo. De kosten voor beheer en onderhoud worden voor de gemeente geschat op € 90.000,-.

Samenvattend houdt dit voorstel financieel het volgende in:



	2024	2025	2026	2027	2028
Kosten kopen, bodemondenderzoek en asbestinventarisatie (eenmalig structureel)	€ 3.000				
Totale structurele lasten (te dekken uit begrotingssaldo)	€ 3.000	€ -	€ -	€ -	€ -
Rentelast 2024 verwerving € 4.350.000 incidenteel	€ 39.150				
Beheer en onderhoud incidenteel	€ 90.000				
Totale incidentele last (dekking uit algemene reserve grondbedrijf)	€ 129.150	€ -	€ -	€ -	€ -

Indien we onverhoopt niet tot een definitieve koop komen, zal het bedrag niet gebruikt worden.

Duurzaamheid

Dit raadsvoorstel betreft een technisch besluit. De duurzaamheidsaspecten hebben een plek in de gebiedsdoelen en worden meegenomen in de ruimtelijke verkenning die ten grondslag ligt aan de selectie- en de gunningsprocedure.

Participatie

In het kader van de omgevingsdialoog zijn we op dit moment doende om een integrale communicatie- en participatieaanpak op te stellen, gezamenlijk met de stakeholders in het plangebied. Deze communicatie- en participatieaanpak zal onderdeel worden van het ontwikkelingsperspectief zoals dat aan u wordt voorgelegd. De omwonenden en ondernemers in de nabijheid van de PNEM en Van Donzel locatie worden als onderdeel van deze aanpak betrokken.

Communicatie

Aan de verkoper van de locaties Kastanjeweg 44, 66, 66A en 68 en Prior van Milstraat 2 tot en met 12 zal het besluit van de gemeenteraad worden gecommuniceerd. Nadere communicatie vindt plaats als onderdeel van de (in voorbereiding zijnde) integrale communicatie en participatieaanpak dat onderdeel wordt van het ontwikkelingsperspectief. Er zal geen solitaire/separate communicatie plaatshebben over de aankoop.

Vervolg

Indien u instemt met het voorliggend voorstel, maken we op zo kort mogelijke termijn gemaakte afspraken met de verkoper definitief en worden met de provincie Noord-Brabant de afspraken gemaakt over het beheer, de ontwikkeling en vervreemden (het in de markt zetten) van de beide locaties. Daarmee wordt de aankoop van de percelen definitief geregeld en kan de eigendomsoverdracht plaatsvinden.

Na het afronden van de aankoop van de PNEM- en Van Donzel locatie wordt de grondexploitatie herijkt aan de hand van de ruimtelijke verkenning die op dit moment wordt uitgevoerd, zoals eerder vermeld. Deze ruimtelijke verkenning wordt onderdeel van het ontwikkelingsperspectief dat wij (voorafgaand aan de selectie- en gunningsprocedure) aan u voorleggen. Op basis van dit ontwikkelingsperspectief kan een maatschappelijk/politieke discussie plaatshebben, over wat de ruimtelijke uitgangspunten (als onderdeel van de projectopdracht) voor het plangebied Kastanjeweg-Oost (en daarmee ook voor deze aankopen) zouden moeten zijn.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Koopovereenkomst
2. Taxatie
3. Beheer- en onderhoudsraming

Uden, 11 juni 2024

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,
de secretaris, de burgemeester,

J.A.G.M. van Aaken

H. van der Pas