



VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Herbestemming Munsterplein 8 - 8a

Zaaknummer: 29012-2022

Datum: 7 maart 2023

Inleiding

Op 21 december 2021 heeft uw college besloten in principe medewerking te verlenen aan een herbestemming van Munsterplein 8 – 8a, in onderhandeling te gaan met initiatiefnemer over de verkoop van grond ter plaatse van de arcade aan de voorzijde van het pand en nadere afspraken te maken over de toekomstige aansluiting op en inrichting van het aangrenzende deel van het Munstersplein. Het plan voor de herbestemming is inmiddels verder uitgewerkt, er is overeenstemming bereikt over de aankoop van de betreffende gronden en nadere afspraken gemaakt over deze herinrichting. Genoemde afspraken zijn opgenomen in een concept anterieure exploitatieovereenkomst. Na ondertekening van deze overeenkomst zal initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan (kruimelgeval - reguliere procedure) indienen en zo snel mogelijk nadat deze vergunning onherroepelijk is starten met de werkzaamheden in het kader van de herbestemming.

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor:

1. Kennis te nemen van de uitwerking van de voorwaarden voor de principemedewerking voor herbestemming van Munsterplein 8 – 8a;
2. Een anterieure grondexploitatieovereenkomst met initiatiefnemer aan te gaan, zodat een aanvraag (kruimel)omgevingsvergunning voor de realisatie van de plannen kan worden ingediend;
3. te besluiten dat op de in artikel 6.4 van de anterieure grondexploitatieovereenkomst opgenomen grondprijs en de daaraan ten grondslag liggende taxatie uitzonderingen op de openbaarheid genoemd in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder b en f van de Wet open overheid van toepassing zijn, waardoor de grondprijs en de taxatie niet openbaar zijn;
4. op grond van artikel 55, tweede lid, van de Gemeentewet geheimhouding op te leggen, met dien verstande dat de geheimhouding vervalt nadat de in de taxatie geraamde kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd en de juridische levering van de gemeentegrond heeft plaatsgevonden.

Toelichting

Eerdergenoemde principemedewerking ziet op een initiatief van Nardinc Vastgoed BV, voor de herbestemming van het inmiddels al enige tijd leegstaande pand Munsterplein 8 – 8a (voormalige vestigingen van Blokker, Blokhak en KPN) ten behoeve van een leisure-/vrije tijdsconcept met ondergeschikte horeca op de begane grond, opslagruimten en 17 appartementen op de bovengelegen verdiepingen.

De principemedewerking ziet expliciet op invulling van de begane grond met het leisure- en vrijetijdskoncept van een BoulesBitesBar. Dit concept omvat indoor jeux de boulesbanen, met ondergeschikte horeca. Het concept richt zich op alle leeftijdsgroepen en is niet weersafhankelijk. De formule is een toevoeging voor het recreatieve aanbod in Roermond. De invulling van de verdiepingen met wonen past binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan Binnenstad Roermond.

Uitwerking nadere voorwaarden

Aan genoemde principemedewerking zijn, zoals in de inleiding gesteld, voorwaarden verbonden in de vorm van overeenstemming over een grondverkoop ter plaatse van de onderdoorgang aan de voorzijde van het pand, alsmede nadere afspraken over de toekomstige aansluiting op en inrichting van het aangrenzende deel van het Munsterplein. Gesprekken met initiatiefnemer over de nadere invulling van deze randvoorwaarden hebben tot het volgende resultaat geleid.

a. Grondverkoop

Het betreffende perceel, kadastraal bekend Gemeente Roermond, sectie D nummer 4706 heeft een oppervlakte van 129 m². Het gaat om de grond onder de bestaande onderdoorgang langs het Munsterplein. In opdracht van de gemeente heeft een taxatie van de gronden plaatsgevonden door een onafhankelijk taxateur om de marktwaaarde te bepalen. De in de overeenkomst opgenomen grondprijs is conform deze taxatie. Nardinc Vastgoed BV heeft met deze prijs ingestemd.

Juridische levering van het perceel vindt plaats binnen twee maanden nadat de voor de realisatie van het bouwplan vereiste omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden en de gemeentegronden aan de openbaarheid zijn onttrokken. Deze procedure, waarin uw college bevoegd is, wordt momenteel voorbereid.

Op genoemd perceel zijn kabels en leidingen aanwezig. Hiervoor zal, als de betreffende nutsbedrijven dit nodig achten, een recht van opstal worden gevestigd.

b. Aanpassing openbaar gebied

Met initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over aanpassing van de openbare ruimte in de directe omgeving van het plangebied. Niet alleen wordt beschreven op welk perceel (nummer en oppervlakte) de aanpassingen betrekking hebben en dat deze volledig voor rekening en risico van de exploitant worden uitgevoerd, maar ook hoe deze werkzaamheden moeten worden gerealiseerd en welke materialen in aard en afmeting moeten worden toegepast. Tenslotte is rekening gehouden met voorzieningen die zorgen voor een deugdelijke afwatering.

Concept anterieure exploitatieovereenkomst

Omdat sprake is van zowel een grondtransactie als van aanpassing van de openbare ruimte, is een anterieure grondexploitatieovereenkomst (hierna overeenkomst) aan de orde. De gesprekken over zowel de invulling van de randvoorwaarden als een concept overeenkomst hebben uiteindelijk geleid tot het voorliggende concept waarover, onder voorbehoud van instemming van uw college, ambtelijk overeenstemming is bereikt met de initiatiefnemer.

Naast de standaard afspraken (zoals o.a. bijdrage ambtelijke kosten en vergoeding planschade) die onderdeel zijn van genoemde overeenkomst, is ook de uitwerking van de bovengenoemde randvoorwaarden opgenomen. Zo beschrijft artikel 6 de benodigde grondtransactie en de vestiging van een recht van opstal en worden in artikel 8 de afspraken met betrekking tot de openbare ruimte in

de directe omgeving van het plangebied vastgelegd en zijn in artikel 9 afspraken gemaakt over de oplevering van deze aanpassingen, de garantietermijnen en het beheer.

Op verzoek van initiatiefnemer is in de conceptovereenkomst opgenomen dat ook vestiging van een ander leisure-/vrijtijdsconcept met ondersteunende horeca mogelijk is, om op die manier ook enige flexibiliteit naar de toekomst toe te verzekeren. Vestiging van regulier horeca is niet toegestaan en de oorspronkelijke bestemming voor de locatie, Centrum-1, blijft in stand.

De concept overeenkomst met bijlagen is bij dit voorstel gevoegd als bijlage 1.

Geheimhouding/niet openbaarheid

De anterieure grondexploitatieovereenkomst bevat de overeengekomen grondprijs, gebaseerd op een taxatie. De grondprijs is gebaseerd op een residuele berekening. Dat betekent dat daarin ramingen zitten van werkzaamheden die moeten worden uitgevoerd om de locatie bouw- en woonrijp te kunnen maken, hetgeen concurrentiegevoelige informatie is. Voor deze werkzaamheden moeten nog opdrachten worden verstrekt.

In verband hiermee zijn er uitzonderingen op de openbaarheid van toepassing en is het opleggen van geheimhouding noodzakelijk, om te voorkomen dat het financieel belang van de gemeente wordt geschaad in het kader van toekomstige contractvorming (artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wet open overheid) en ter bescherming van concurrentiegevoelige bedrijfsgegevens (artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder f, van de Wet open overheid).

De geheimhouding en de niet openbaarheid worden opgeheven op het moment dat de in de taxatie geraamde kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd en de juridische levering van de gemeentegrond heeft plaatsgevonden.

Aanvraag vooroverleg

Initiatiefnemer heeft op 28 februari 2022 een aanvraag vooroverleg ingediend voor het plan. De beoordeling van dit vooroverleg is op 10 mei 2022 afgerond en met een brief van gelijke datum aan initiatiefnemer medegedeeld.

De commissie Beeldkwaliteit heeft ingestemd met het bouwplan en de suggestie gedaan om te onderzoeken of de dakappartementen kunnen worden opgewaardeerd door het toepassen van dakkapellen, waardoor niet alleen de woonkwaliteit wordt verhoogd, maar ook de skyline visueel wordt verhoogd.

In voornoemde brief, bijgevoegd als bijlage 2, zijn tevens aandachtspunten benoemd waarmee initiatiefnemer bij de aanvraag omgevingsvergunning rekening dient te houden.

Relatie deze ontwikkeling met de herontwikkeling V&D – locatie

In de aanloop naar besluitvorming over de anterieure grondexploitatieovereenkomst voor deze ontwikkeling is nagegaan in hoeverre deze ontwikkeling in verband zou kunnen worden gebracht met plannen voor een beoogde toekomstige herontwikkeling van de voormalige V&D – locatie aan het Munsterplein, die grenst aan dit pand (Munsterplein 8 – 8A).

Op 19 januari 2023 heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden met vertegenwoordigers van Nardinc Vastgoed BV, initiatiefnemer voor de plannen voor herbestemming van de voormalige panden van Blokker, Blokhak en KPN, om na te gaan of een relatie met de ontwikkeling van de voormalige V&D –

locatie zou kunnen worden gelegd. Initiatiefnemer wilde, gezien de fase van waarin dit initiatief zich al bevindt en de eerdere besluitvorming in december 2021, echter niet wachten op duidelijkheid over de herbestemming van V&D en gaf tevens aan in principe ook niet tot verkoop van het pand te willen overgaan. Onlangs is schriftelijk bevestigd dat verkoop inderdaad niet aan de orde is. Men wil zo snel mogelijk na besluitvorming over de overeenkomst een aanvraag omgevingsvergunning indienen en vervolgens tot herontwikkeling van deze panden overgaan.

Kanttekeningen en risico's

Op dit moment is er nog geen duidelijkheid over de uiteindelijke planvorming voor de herontwikkeling van de oude V&D – locatie, direct grenzend aan de locatie waarop dit voorstel betrekking heeft. Omdat bij dat plan naar alle waarschijnlijkheid sprake zal zijn van sloop en nieuwbouw, kan in die planvorming rekening worden gehouden met de nieuwe situatie van de aangrenzende locatie Munsterplein 8 – 8a en een passende aansluiting worden uitgewerkt. Bij de verdere concretisering van de plannen voor de V&D – locatie zal stedenbouwkundig worden geadviseerd om ook hier de arcade te laten vervallen en die ruimte te betrekken bij de functionele invulling van de begane grond in de nieuwe situatie.

Historisch overzicht

Voor het historisch overzicht wordt verwezen naar uw besluit van 21 december 2021 met bijlagen, dat als bijlage 3 bij dit voorstel is gevoegd.

Financiële gevolgen

Bijdrage ambtelijke kosten:

Op basis van de te sluiten grondexploitatieovereenkomst wordt een bijdrage ontvangen voor ambtelijke kosten (€ 14.970.-). Conform de Nota Grondbeleid 2021 worden deze geraamd gelijktijdig met de eerstvolgende jaarlijkse vaststelling door de raad van het Meerjarenprogramma Gebiedsontwikkelingen.

Verkoopopbrengst gemeentegrond:

De verkoopopbrengst kan worden geboekt op de post 62106-831000 grondverkoop ruimtelijke plannen. Deze grond heeft geen boekwaarde. Omdat de verkoopprijs hoger ligt dan de boekwaarde is in dit geval sprake van een boekwinst.

Conform de Nota Grondbeleid 2021 worden boekwinsten bij grondverkoop op basis van anterieure grondexploitatieovereenkomsten via de gemeentelijke exploitatie toegevoegd aan de Reserve Gebiedsontwikkelingen claim Risico's Grondexploitaties tot de door de raad vastgestelde minimum omvang van deze claim. Is dat minimum bereikt dan worden de boekwinsten toegevoegd aan de Algemene Reserve. De gemeenteraad heeft uw college gemandateerd om dergelijke verkoopopbrengsten te storten in de Reserve Gebiedsontwikkelingen respectievelijk de Algemene Reserve. Deze stortingen worden conform de Nota Grondbeleid 2021 pas geraamd op het moment dat de verkoopopbrengst daadwerkelijk is gerealiseerd. Zodra de notariële akte van deze verkoop is ondertekend en de gemeente de verkoopopbrengst heeft ontvangen zal een voorstel voor deze storting aan uw college worden voorgelegd bij een van de kwartaalrapportages.

Communicatie en participatie

Ten aanzien van de plannen heeft, zoals gesteld in het voorstel van 21 december 2021, geen participatietraject of omgevingsdialoog plaatsgevonden. Dit ligt, gelet op de beperkte ruimtelijke impact, ook niet voor de hand. Het gaat immers om het mogelijk maken van een extra functie op de begane grond van de locatie (leisure-/vrijetijd met ondergeschikte horeca), naast de bestaande mogelijkheid om op deze locatie detailhandel uit te oefenen en een invulling met wonen op de

verdiepingen binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan Binnenstad Roermond. Uiteraard staat bij een beslissing op een formele vergunningaanvraag de weg van bezwaar- en beroep open.

Uitvoering en evaluatie

Nadat de anterieure grondexploitatieovereenkomst is getekend en de bankgarantie is verstrekt wordt een aanvraag (kruimel)omgevingsvergunning ingediend. Parallel aan dit traject wordt ook de procedure onttrekking aan de openbaarheid voorbereid. Zo snel mogelijk nadat genoemde vergunning onherroepelijk is, wordt gestart met de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van de herbestemming, waarschijnlijk in het derde kwartaal van 2023. Naar verwachting is met de bouw circa zes tot twaalf maanden gemoeid, afhankelijk van de afspraken die initiatiefnemer met de nog te contracteren aannemer maakt.

Omdat de bouwlocatie zicht bevindt op een knooppunt van routes die voor veel gebruikers van de binnenstad van essentieel belang zijn, heeft inmiddels ook een eerste overleg over een bouwveiligheidsplan plaatsgevonden, zodat tijdig sprake kan zijn van een integraal en gedragen plan, dat enerzijds de realisatie van de herbestemming mogelijk maakt en anderzijds de veiligheid en bereikbaarheid van de omgeving verzekert.

Advies bedrijfsvoering (Communicatie, Financiën, HR, I&S, Juridisch)

Dit voorstel is afgestemd met de financieel en juridisch adviseur van het cluster Bedrijfsvoering. Deze stemmen in met het voorstel.

Publicatiedatum voorstel

Dit voorstel kan op de reguliere datum worden gepubliceerd.