**Beantwoording vragen ONS Kerkrade Commissie GEZ 14 oktober 2026**

**Betreft Agendapunt 7.1 Ontwerpbesluit wensen en beperkingen verkoop grond Hertogenlaan-Ailbertuslaan (Rolduckerveld)**

Alvorens verdere beantwoording van de vragen plaatsvindt wens ik eerst het navolgende onder de aandacht te brengen.

Het college moet de raad in de gelegenheid stellen om wensen en bedenkingen kenbaar te maken voordat het college de verplichting tot verkoop grond aangaat. Hiermee krijgt de raad vooraf inzicht in belangrijke financiële transacties en de mogelijkheid om daarop invloed uit te oefenen.
Vragen over voorzieningen op te verkopen gemeentelijk eigendom zijn in beginsel relevant, voor zover deze betrekking hebben op de verkoopprijs, de financiële gevolgen, of de voorwaarden waaronder de verkoop plaatsvindt. Vragen over bijvoorbeeld speelvoorzieningen, afvoer regenwater of parkeernormen hebben geen directe relevantie met de voorgestelde verkoop gemeentelijk eigendom.

**Beantwoording vragen:**

1.Inrichting en toekomstig beheer.
De tekening vermeldt circa 4.400 m2 civiele inrichting en circa 4.025 m2 grond die gemeentelijk eigendom blijft. Welke onderdelen worden door de ontwikkelaar aangelegd, en welke kosten voor beheer, onderhoud en vervanging komen na oplevering voor rekening van de gemeente?

*Antwoord: De gehele parkeerplaats en bijbehorende voorzieningen worden voor rekening van ontwikkelaar aangelegd. Vervolgens blijft de ontwikkelaar 2 jaar verantwoordelijk voor onderhoud en beheer en draagt deze ook de kosten hiervoor. Na 2 jaar volgt een oplevering en overdracht aan gemeente. Gemeente is dan verantwoordelijk voor beheer en onderhoud en draagt dan ook de kosten hiervoor.*

2.Speelvelden kinderen.
De financiën die de gemeente ontvangt voor gebiedsontwikkeling Rolduckerveld is daar inbegrepen, het verplaatsen van de speelvelden inclusief de speeltoestellen?
Zo ja; waar in de wijk?
Zo nee; Welk alternatief wordt er dan voor de kinderen geboden?

*Antwoord: De kosten voor het bouwrijp maken inclusief het opruimen van voorzieningen komen voor rekening van de gebiedsexploitatie Supermarkt/woningen deelgebied West 1B.*
*Na realisatie van de nieuwe supermarkt is voorzien dat op diverse locaties in de omgeving nieuwe sport, spel en ontmoetingsvoorzieningen worden aangelegd. Hiervoor zijn in het inrichtingsplan Rolduckerveld een aantal locaties aangewezen. Ook binnen deelgebied West. De kosten hiervoor komen dan ten laste van de gebiedsontwikkeling Rolduckerveld.*

3.Beslisruimte en informatie aan de raad.
Welke voorwaarden worden aan de definitieve grondverkoop verbonden, bijvoorbeeld rond vergunningverlening en realisatie van de woningen?
Wanneer wordt de raad opnieuw geïnformeerd als de grondprijs, risicoverdeling of projectopzet wezenlijk veranderd?

*Antwoord: Voor de grondverkoop is een koopovereenkomst opgesteld waarin de verkoop van circa 2.585 m² bouwgrond voor € 1.029.929 exclusief btw is vastgelegd. Voorts zijn voorwaarden voor kostenverhaal en de betaling van kosten door Metropool beschreven.*

*Verder zijn gebruikelijke voorwaarden voor de levering, het moment van juridische overdracht vastgelegd alsmede zijn ontbindende voorwaarden opgenomen. Voor wat betreft de omgevingsvergunning is een inspanningsverplichting gemeente opgenomen.*
*De realisatie van woningen is vastgelegd in de koopovereenkomst grond van HEEMwonen en is ook in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en Metropool vastgelegd.*
*Mochten zich wezenlijke wijzigingen in de beoogde ontwikkeling voordoen dan zal de raad hieromtrent worden geïnformeerd.*

4.Opvang hemelwater.
Gezien de veranderde klimaat en droogte is de vraag, worden er ook voorzieningen getroffen t.b.v. infiltratie en/ voor opvangen van het hemelwater?

*Antwoord: Opvang en afvoer van hemelwater is onderdeel van de aan te vragen Omgevingsvergunning waarin een watertoets is opgenomen. In het ontwerp dienen afdoende voorzieningen voor de opvang, infiltratie en afvoer van regenwater te worden verwerkt. Deze worden door gemeente getoetst aan de geldende wet- en regelgeving.*

5.Parkeernormen.
Heemwonen bouwt 48 appartementen met 48 parkeerplaatsen.
Waarom wordt hier de norm van 1 en niet 1.5 per woning aangehouden?
Na realisatie van de parkeerplaatsen van zowel Heemwonen als ook Metropool Development, vallen deze dan geheel onder de openbare ruimte?

*Antwoord: Het aantal te realiseren parkeerplaatsen zal eveneens onderdeel uitmaken van de aan te vragen omgevingsvergunning en dient aan de geldende parkeernorm te voldoen. In de parkeernorm staan regels en uitgangspunten voor parkeervoorzieningen voor woningen en voor de nieuwe supermarkt. De parkeervoorzieningen vallen na realisatie geheel onder de openbare ruimte.*

6.Onderbouwing van de grondprijs.
De nota noemt een aftrek van € 467.775,- aan grondexploitatiekosten op de bouwrijpe grondwaarde. Welke kostenposten liggen hieraan ten grondslag, wie draagt deze kosten en hoe is gecontroleerd dat zij niet elders opnieuw worden verrekend?

*Antwoord: De grondexploitatiekosten die verrekend worden op de prijs van de bouwrijpe grond staan in het taxatierapport op pagina 101 weergegeven en bestaan in hoofdlijn uit 3 hoofdposten te weten:*

1. *Kosten voor de procedure en aanvraag omgevingsvergunning*
2. *Kosten voor de aanleg van de parkeervoorzieningen en de inrichting openbare ruimte omliggend terrein binnen het plangebied.*
3. *Voorbereiding en toezichtskosten*

*Deze kosten worden geheel door de ontwikkelende partij gedragen. Voor de aanleg van de parkeervoorzieningen is in een anterieure overeenkomst een resultaatverplichting opgenomen. Deze kosten worden niet elders verrekend.*

**Samenvatting**

De tabel hierna toont de geraamde grondexploitatiekosten.

| Kostenpost | | Aantal eenheden | Prijs per eenheid | Eenheid | Index | Resultaat |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Parkeerplaatsen wonen | | 48 | 2.500 | stuk | GWW-kosten | 120.000 |
| Parkeerplaatsen supermarkt | | 78 | 2.500 | stuk | GWW-kosten | 195.000 |
| Ruimtelijke procedure (BOPA) + onderzoeken | | 1 | 56.250 | stuk | GWW-kosten | 56.250 |
| Onvoorzien | over grondexploitatiekosten | | | 5,0% | | 18.563 |
| Voorbereiding en toezicht | over grondexploitatiekosten & onvoorzien | | | 20,0% | | 77.963 |
| **Totale kosten** | | | | | | 467.775 |

**Overzicht grondexploitatiekosten.**

7.Didam- arrest.
In maart 2026 is een intentie overeenkomst gesloten tussen Metropool, HEEMwonen en de Gemeente Kerkrade. Inmiddels heeft Metropool een grondpositie in het plangebied verworven. Is dit in het tijdvak tussen maart 2026 en heden verworven?
Gezien de betrokkenheid van de gemeente op 11 maart is dit in strijd met het Didam-arrest?

*Antwoord: In maart is met Metropool en HEEMwonen een intentieovereenkomst aangegaan waarin slechts is overeengekomen de samenwerking en de mogelijke realisatie van een supermarkt verder te gaan onderzoeken. Dit is niet in strijd met het Didam-arrest.*

*Inmiddels heeft een publicatie voorgenomen verkoop grond in eigendom gemeente plaatsgevonden. Het proces van de voorgenomen verkoop gemeentelijk eigendom is vooraf juridisch getoetst en in de lijn van de regels van het Didam-arrest.*