Nota van toelichting

Kerkrade, 22 september 2026

Nummer: 26TI035

Behorend bij ontwerpbesluit nummer: 26Rb051

Commissie: 14 oktober 2026

- Grondgebied en Economische Zaken

Aangeboden door: College van burgemeester en wethouders,

- Wethouder A. Geers

Onderwerp

Verkoop gemeentegrond t.b.v. de realisatie van een Lidl-supermarkt en 48 woningen in het plangebied Rolduckerveld evenals het vaststellen van de grondexploitatie.

Beslispunten

1. Kenbaar maken van wensen en/of bedenkingen ten aanzien van het principebesluit van het college betreffende het voornemen tot verkoop van een perceel grond gelegen aan de Hertogenlaan ter grootte van ca. 2.585 m2 (Kerkrade, sectie G3301 ged.), voor een bedrag van € 1.029.929,- excl. btw.

2. In te stemmen met de grondexploitatie Lidl met woningen Rolduckerveld.

Samenvatting

De gebiedsontwikkeling Rolduckerveld is in 2019 gestart op basis van een vastgestelde gebiedsvisie waarin ter versterking van het voorzieningenniveau in het gebied naast woningbouw ook ruimte is opgenomen voor een retailcluster. Op basis daarvan is onderzocht waar een dergelijk cluster het beste kon worden ingepast. Deelgebied West aan de Hertogenlaan kwam hierbij als meest geschikte locatie naar voren. Dit vanwege de stedenbouwkundige kwaliteit, de mogelijkheid tot clustering van voorzieningen en de financiële haalbaarheid.

Binnen dit kader is ook gekeken naar de verplaatsing van de Lidl-supermarkt vanaf de huidige locatie aan de Ambachtstraat, die binnen de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg is aangewezen als transitiegebied waar functies op termijn moeten worden getransformeerd. De verplaatsing naar Rolduckerveld sluit aan bij dit beleid en is in 2021 bestuurlijk positief beoordeeld. Vervolgens is de haalbaarheid verder uitgewerkt, waarbij naast beleidsmatige ook financiële en ruimtelijke aspecten zijn onderzocht.

Dit heeft geleid tot afspraken tussen Metropool Development (100% dochter van Lidl), woningcorporatie HEEMwonen en de gemeente Kerkrade over de ontwikkeling van een nieuwe supermarkt met erboven 48 appartementen. In maart 2026 is hiervoor een intentieovereenkomst gesloten en inmiddels heeft Metropool ook een grondpositie binnen het plangebied verworven, waarmee een groot deel van de ontwikkeling is veiliggesteld. Om het plan volledig te kunnen realiseren, heeft Metropool de gemeente verzocht om de aanvullend benodigde grond te verkopen.

Omdat het plan niet past binnen het geldende omgevingsplan, moet een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) worden doorlopen. Deze procedure zal met de uitgebreide voorbereidingsprocedure worden uitgevoerd, mede vanwege de verwachting dat zienswijzen worden ingediend. De gemeenteraad heeft hierbij geen bindend adviesrecht, maar wordt wel betrokken via de reguliere besluitvorming en de mogelijkheid om wensen en bedenkingen te uiten. Daarnaast wordt door de initiatiefnemer een participatietraject met omwonenden en belanghebbenden uitgevoerd.

De gemeente verkoopt uitsluitend de benodigde grond en draagt zelf geen risico's in de ontwikkeling. Het risico voor de ontwikkeling ligt volledig bij Metropool. De grondprijs is bepaald op basis van een onafhankelijke taxatie, waarbij rekening is gehouden met kosten voor onder meer planontwikkeling en het bouwrijp maken en inrichten van het gebied. Dit leidt tot een marktconforme waarde van de gemeentelijke grond van circa € 1,03 miljoen

De grondexploitatie resulteert, na aftrek van kosten, in een positief saldo van circa € 943.000,- excl. vennootschapsbelasting. De te verrekenen vennootschapsbelasting wordt ingeschat op ca. € 235.000,-. De restant opbrengst komt ten gunste van de reserve OBK, met dien verstande dat de netto opbrengst (na verrekening van de vennootschaps-belasting) ten goede komt aan de gebiedsexploitatie Rolduckerveld .

Naast de grondopbrengst ontvangt de gemeente een aanvullende bijdrage van ruim € 178.000,- voor de gebiedsontwikkeling Rolduckerveld, specifiek bedoeld voor de herinrichting van de Hertogenlaan. De financiële en juridische afspraken worden vastgelegd in een koopovereenkomst en in een anterieure overeenkomst, waarin onder meer risicoverdeling, kostenverhaal en uitvoeringsafspraken zijn geregeld.

Na afronding van de raadsprocedure, de Didam-publicatie en het verwerken van eventuele wensen en bedenkingen kan tot definitieve besluitvorming en ondertekening van de overeenkomsten worden overgegaan, waarna de ontwikkeling richting realisatie kan worden gebracht. Inzet is om medio 2029 tot een oplevering en opening van de supermarkt met woningen te komen.

Aanleiding en historie

In 2019 is middels een gefaseerde herontwikkeling gestart met de gebiedsontwikkeling Rolduckerveld. Voor deze herontwikkeling vormt de Gebiedsvisie Rolduckerveld een belangrijke onderlegger. Naast een gevarieerd woningaanbod wordt in de Gebiedsvisie tevens het opnemen van een retailcluster vermeld. Hiermee kan het voorzieningenniveau in het gebied worden versterkt.

Vanuit de Stuurgroep Rolduckerveld is een opdracht verstrekt aan een werkgroep om de inpasbaarheid van een retailcluster binnen het plangebied Rolduckerveld nader te onderzoeken.

Op basis van onderzoek bleek deelgebied West 1 (Hertogenlaan) te voldoen aan de gestelde criteria. Stedenbouwkundige kwaliteit, mogelijkheid tot clustering van retail, saldering en de financiële meerwaarde vormden hierbij de belangrijkste criteria.

Supermarktketen Lidl vormde verder met de locatie Ambachtstraat een potentiële kandidaat voor een verplaatsing vanuit de locatie Ambachtstraat naar het plangebied Rolduckerveld. De Lidl-vestiging aan de Ambachtstraat is op grond van de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid Limburg (SVREZL) gelegen in een transitiegebied. Kernpunten van een transitiegebied zijn:

- Het zijn vooral gebieden die niet toekomstbestendig zijn
- De SVREZL stuurt aan op transformatie van deze gebied naar bijvoorbeeld wonen of gemengde functies

De verplaatsing van de Lidl-vestiging Ambachtstraat naar de voorkeurslocatie aan de Hertogenlaan is vervolgens verder onderzocht op haalbaarheid en uitvoerbaarheid. Vanuit het Bestuurlijk overleg Ruimtelijke Economie is in 2021 in relatie tot de SVREZL positief geadviseerd over de beoogde verplaatsing.

Naast de beleidsmatige haalbaarheid vormde verder de financiële haalbaarheid een belangrijk onderdeel van het onderzoek. Enerzijds diende de verkoop van de bouwgrond voor een marktconforme prijs te worden onderzocht. Anderzijds diende projectpartner HEEMwonen bereid te zijn om de beoogde woningbouwontwikkeling op de voorkeurslocatie in samenwerking met Lidl tot stand te brengen. Met uitvoerende projectontwikkelaar Metropool Development (100% dochter van Lidl) is uiteindelijk met HEEMwonen overeenstemming bereikt over de afname van 48 appartementen die boven de nieuwe supermarkt worden gerealiseerd. Het onderzoek is vervolgens positief afgerond en bestuurlijk gerapporteerd.

Per besluit van 10 maart 2026 heeft het college vervolgens ingestemd met het aangaan van een intentieovereenkomst voor de vestiging van een Lidl-supermarkt en 48 woningen op de locatie Hertogenlaan/Ailbertuslaan binnen het plangebied Rolduckerveld. Deze intentieovereenkomst is vervolgens op 11 maart 2026 tussen gemeente Kerkrade, Metropool Development BV en woningcorporatie HEEMwonen gesloten.
De intentieovereenkomst betrof een eerste stap in het onderzoek en zo mogelijk vastleggen van afspraken, kaders en condities waaronder partijen gezamenlijk de realisatie van een nieuwe Lidl-supermarkt met 48 woningen binnen het plangebied Rolduckerveld mogelijk willen maken.

Inmiddels heeft Metropool ook binnen het plangebied Rolduckerveld een grondpositie verkregen door de aankoop van een perceel grond van woningcorporatie HEEMwonen ter grootte van ca. 590 m2. Metropool is voornemens om in combinatie met de nieuwe Lidl-supermarkt 48 woningen te realiseren welke vervolgens door HEEMwonen worden

afgenomen. Metropool en HEEMwonen hebben hiervoor op 21 september 2026 een koopovereenkomst ondertekend.

Metropool heeft op grond van de aankoopovereenkomst met HEEMwonen een exclusieve grondpositie verkregen binnen het plangebied Rolduckerveld. Teneinde het project supermarkt en de bouw van de woningen te kunnen realiseren, heeft Metropool per brief d.d. 22 september 2026 gemeente Kerkrade verzocht een aanvullend benodigd perceel grond te verkopen ter grootte van 2.585 m2.

Teneinde aan het verzoek van Metropool voor de verkoop van gemeentegrond te kunnen voldoen dient het college op grond van artikel 8 van de Financiële verordening de raad in de gelegenheid te stellen om wensen en/of bedenkingen te uiten omtrent de grondprijs voor verkoop van de gronden aan Metropool.

Tevens dient in het kader van het Didam-arrest het voornemen tot verkoop van het perceel grond gepubliceerd te worden in het digitale gemeenteblad alsmede een korte vermelding in het Stadsjournaal.

Indien besluitvorming vanuit de raad evenals de Didam-publicatie geen aanleiding geeft om de verkoop van de grond aan te houden, kan tot ondertekening van de overeenkomsten worden overgegaan.

Vervolgproces
Inzet van Metropool is om medio 2027 te starten met de bouw van het complex aan de Hertogenlaan en in medio 2029 het pand in gebruik te gaan nemen. Alsdan zal de Lidl-vestiging aan de Ambachtstraat worden gesloten. De retail-bestemming zal voor de locatie Ambachtstraat komen te vervallen. Voor het pand aan de Ambachtstraat wordt door Lidl een nieuwe bestemming gezocht.

Het plan voor de nieuwe supermarkt past niet binnen het huidige Omgevingsplan. Metropool zal derhalve een aanvraag voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit indienen, waarbij vanuit Metropool gekozen zal worden voor een uitgebreide procedure. Dit vanwege het feit dat naar verwachting vanuit belanghebbenden bedenkingen zullen worden ingebracht tegen de vestiging van de supermarkt. Ingebrachte zienswijze(n) kunnen dan in de definitieve besluitvorming meegenomen worden.

De raad heeft ten aanzien van de te doorlopen ruimtelijke procedure (Bopa) géén bindend adviesrecht. Het vestigen van een supermarkt/retail-bestemming is niet aangewezen als een situatie met een bindend adviesrecht voor de raad.

Voorts zal op initiatief van Metropool een participatietraject worden opgestart. Omwonenden en belanghebbende zullen over het planvoornemen worden geïnformeerd en kunnen desgewenst hierop reageren.

Verzoek tot verkoop gemeentegrond
Metropool heeft per brief van 22 september 2026 een verzoek ingediend voor de verkoop van 2.585 m2 grond in gemeentelijk eigendom, gelegen aan de Hertogenlaan te Kerkrade. Het betreft in deze uitsluitend de grond die is benodigd voor de bouw van het winkelpand inclusief woningen. De overige gronden die zijn benodigd voor onder andere parkeervoorzieningen voor winkel en woningen blijven in eigendom gemeente. Het gehele openbare gebied rondom de nieuwe supermarkt zal op kosten van Metropool worden ingericht. Deze afspraken worden in een anterieure overeenkomst vastgelegd.

Grondprijs perceel grond Hertogenlaan
Ter vaststelling van een marktconforme grondprijs is door een gespecialiseerd en geregistreerd taxateur (Base Value) een taxatie van de bouwgrond doorgevoerd. Bij deze taxatie is rekening gehouden met het feit dat Metropool zelf verantwoordelijk is voor het aanvragen van de wijziging bestemmingsplan (Bopa). Tevens zal Metropool alle kosten dragen voor de aanleg van voorzieningen zoals parkeerplaats en groeninrichting etc. Deze grondexploitatiekosten zijn door de taxateur in mindering gebracht op de waarde van de bouwgrond (bouwrijpe grond). Vermelde grondwaarde is exclusief btw.

De waarde van de bouwrijpe grond is door Base Value vastgesteld op: € 1.733.602,-
De grondexploitatiekosten die voor rekening Metropool komen, bedragen: € 467.775.-
Deze grondexploitatiekosten zijn in mindering gebracht op de waarde bouwrijpe grond.

De totale grondwaarde met verrekening van de grondexploitatiekosten (marktconforme verkoopwaarde) voor het perceel ter grootte van 3.175 m2 bedraagt: € 1.265.827,-

Het benodigde perceel van 3.175 m2 is deels in eigendom van HEEMwonen en deels in eigendom gemeente. De verdeling in m2 is als volgt:
Het eigendom HEEMwonen bouwperceel bedraagt 590 m2
Het eigendom gemeente Kerkrade bouwperceel bedraagt 2.585 m2

Op basis van de eigendomssituatie is door Base Value de marktwaarde voor bouwgrond in eigendom gemeente (2.585 m2) vastgesteld op een bedrag van **€ 1.029.929,- excl. Btw**

Het taxatierapport van Base Value is toegevoegd als bijlage 1.

Uitsnede taxatierapport Base Value pagina 102 met berekening grondwaarde en verdeling opbrengsten tussen gemeente Kerkrade en HEEMwonen aan de hand van eigendom.

	Reële waarde (prijspeil 13-08-2025)
Grondexploitatiekosten	
Parkeerplaatsen wonen	-120.000
Parkeerplaatsen supermarkt	-195.000
Ruimtelijke procedure (BOPA) + onderzoeken	-56.250
Onvoorzien	-18.563
Voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU)	-77.963
Saldo grondexploitatiekosten	**-467.775**
Grondopbrengsten	
Winkels	954.154
Huurwoning	779.447
Saldo grondopbrengsten	**1.733.602**
Saldo grondexploitatie	**1.265.827**
Oppervlakte plangebied (m²)	3.175
Saldo per m² plangebied	399

Overzicht kosten en opbrengsten.

Het saldo van de kosten en opbrengsten bedraagt circa € 1.265.000,- exclusief BTW. De waarde per m² perceel ligt daarmee op circa € 400,- exclusief BTW. De waarde kan als volgt worden gealloceerd:

Bedrag afgerond	**1.265.000**
Deel gemeente (2.585 m²)	81,42%
Bedrag	1.029.929
Deel corporatie (590 m²)	18,58%
Bedrag	235.071
Totaal (3.175 m²)	**100,00%**
Bedrag totaal	**1.265.000**

Allocatie naar eigenaar (op basis van waarde per m² plangebied).

Overeenkomsten, voorwaarden en afspraken
Ten behoeve van de verkoop van de benodigde bouwgrond en de realisatie van het project zijn overeenkomsten uitgewerkt. De koopovereenkomst regelt de verkoop en levering van de gronden en bevat afspraken over onder meer planologie, bouwrijp maken, risicoverdeling, aansprakelijkheid en juridische voorwaarden. De anterieure overeenkomst regelt de ontwikkeling van het project door Metropool Development BV voor eigen rekening en risico, het kostenverhaal en de gemeentelijke medewerking aan de planologische procedure.

Hoofdpunten overeenkomsten:

- Koop en levering van de benodigde bouwgrond;
- Planologische en publiekrechtelijke voorwaarden, waaronder de BOPA;
- Ontwikkeling project voor rekening en risico van Metropool;
- Kostenverhaal en nadeelcompensatie;
- Aanleg, onderhoud en overdracht van parkeervoorzieningen inclusief groen.

Na besluitvorming door de raad, eventuele kennisname van uitgebrachte wensen en/of bedenkingen en de uitkomst van de publicatie Didam-arrest kan zo mogelijk tot ondertekening van de anterieure overeenkomst worden overgegaan

Grondexploitatie
De voorgenomen ontwikkeling dient aantoonbaar financieel uitvoerbaar te zijn. Daartoe is een grondexploitatie opgesteld die inzicht geeft in de te verwachten kosten, opbrengsten en de economische haalbaarheid van het project. Deze grondexploitatie vormt het financiële kader waarbinnen de ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Het betreft hier met name de kosten voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied.

De ontwikkeling wordt volledig uitgevoerd voor rekening en risico van de ontwikkelende partij, Metropool Development BV. De bijbehorende afspraken over risicoverdeling, verantwoordelijkheden, aansprakelijkheden en het verhalen van kosten worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, in samenhang met de verkoopovereenkomst voor de betreffende gemeentelijke gronden.

De gemeente Kerkrade beperkt zich daarbij tot de levering van bouwgrond tegen een marktconforme prijs en draagt geen uitvoeringsrisico's in de planontwikkeling of realisatie. Hiermee wordt geborgd dat de financiële exposure van de gemeente beperkt en beheersbaar blijft.

De gemeenteraad is op grond van zijn budgetrecht verantwoordelijk voor het vaststellen van de financiële kaders en het beoordelen van de (beperkte) financiële risico's die samenhangen met de grondexploitatie. Met de vaststelling van deze grondexploitatie worden de financiële randvoorwaarden vastgelegd waarbinnen de ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

De grondexploitatie sluit aan bij de beleidsmatige en ruimtelijke doelstellingen van de gemeente Kerkrade, waaronder de gewenste herontwikkeling en versterking van het betreffende gebied. Daarmee wordt invulling gegeven aan zowel ruimtelijke kwaliteit als een verantwoorde financiële uitvoering.

Tot slot geldt dat de grondexploitatie geen statisch document is. Indien zich wijzigingen voordoen in marktomstandigheden, kostenontwikkelingen of het ruimtelijk plan, kan de exploitatie periodiek worden herzien en aangepast aan de actuele situatie.

Op basis van de beoogde verkoop grond is navolgende grondexploitatie uitgewerkt met kosten en opbrengsten.

Kosten		
Bouwrijp maken		
- Opschonen terrein	€	10.000,00
Planontwikkelingskosten		
- Juridisch advies overeenkomsten	€	32.000,00
- Bodemonderzoek	€	10.000,00
- Explosievenonderzoek	€	35.000,00
Totale kosten	**€**	**87.000,00**

Opbrengsten		
Gronduitgifte	€	1.030.000,00
Totale opbrengsten	**€**	**1.030.000,00**

Restant opbrengst grondexploitatie t.g.v. Reserve OBK	**€**	**943.000,00**

Het restant aan opbrengst verkoop grond aan de Hertogenlaan ter hoogte van € 943.000,- zal worden geboekt ten gunste van de post Reserve grondexploitatie OBK, met dien verstande dat de netto opbrengst (na verrekening van de vennootschapsbelasting) ten goede komt aan de gebiedsexploitatie Rolduckerveld

De gemeente is over de resultaten uit grondexploitatie belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. De tarieven voor 2026 zijn 19% over de winst tot en met € 200.000,- en 25,8% over de winst hoger dan € 200.000,-. De hoogte van de te betalen vennootschapsbelasting kan niet precies worden ingeschat, omdat de resultaten van alle grondexploitaties tezamen worden beoordeeld. De winst uit de verkoop van grond aan Metropool Development BV wordt geraamd op € 943.000,-. Op basis van het voorzichtigheidprincipe rekent de gemeente met een belastingplicht van ca. € 235.000,- (ca. 25% over € 943.000). De te betalen belasting komt ten laste van de reserve grondexploitatie OBK.

Voorstel

1. Kenbaar maken van wensen en/of bedenkingen ten aanzien van het principebesluit van het college betreffende het voornemen tot verkoop van een perceel grond gelegen aan de Hertogenlaan ter grootte van ca. 2.585 m2 (Kerkrade, sectie G3301 ged.), voor een bedrag van € 1.029.929,- excl. btw.

2. In te stemmen met de grondexploitatie Lidl met woningen Rolduckerveld.

Kanttekening

Als kanttekening geldt dat bij de voorgenomen verkoop van de grond rekening moet worden gehouden met het risico van bezwaar-, beroep- en/of civielrechtelijke procedures vanuit concurrerende supermarktpartijen. In dat verband dient bijzondere aandacht te worden besteed aan de eisen die voortvloeien uit het Didam-arrest, op grond waarvan een overheidslichaam bij de verkoop van onroerende zaken gelijke kansen moet bieden aan potentiële gegadigden, tenzij objectief kan worden gemotiveerd dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.
In onderhavige situatie kan worden gesteld dat Metropool een exclusieve positie heeft verkregen door de aankoop van de grond van HEEMwonen. Hierdoor is de ontwikkeling voor andere partijen onmogelijk geworden. Er zijn verder geen alternatieve locaties voorhanden die passen binnen de kaders van de SVREZL.

Financiën

Opbrengst verkoop grond

De marktwaarde voor bouwgrond in eigendom gemeente (2.585 m2) is middels taxatie vastgesteld op een bedrag van **€ 1.029.929,- excl. btw.** Na aftrek kosten bouwrijp maken sluit de grondexploitatie op een bedrag van € 943.000,-. Dit bedrag zal worden geboekt ten gunste van de post Reserve OBK, met dien verstande dat de netto opbrengst (na verrekening van de vennootschapsbelasting) ten goede komt aan de gebiedsexploitatie Rolduckerveld . Zie ook paragraaf Grondexploitatie.
Over het resultaat van de grondexploitatie dient vennootschapsbelasting te worden afgedragen. Dit bedrag wordt geraamd op ca. € 235.000,-. De netto opbrengst zal derhalve resulteren in een bedrag van ca. € 708.000,-

Maatschappelijke betrokkenheid

Initiatiefnemer Metropool is vanuit de Omgevingswet zelf verantwoordelijk voor het participatietraject en zal dit in samenspraak met de gemeente Kerkrade uitvoeren.
Wettelijk gezien is de uitvoering van participatie bij een Buitenplanse omgevingsplan activiteit, in beginsel vormvrij. Gemeente kunnen niet afdwingen hoe de participatie moet plaatsvinden. De aanvrager/initiatiefnemer dient bij het indienen van de aanvraag aan te geven hoe participatie heeft plaatsgevonden (verslaglegging).

Omtrent de exacte opzet vindt nog verdere afstemming plaats tussen Metropool en gemeente Kerkrade.

Evaluatie

Een eerste evaluatie zal plaatsvinden na behandeling van het raadsvoorstel betreffende de voorgenomen grondverkoop. Eventuele wensen en bedenkingen zullen in de besluitvorming college worden meegenomen.
Een algehele evaluatie zal na realisatiefase kunnen plaatsvinden. Hierbij kan een analyse worden doorgevoerd van de gemaakte afspraken in de overeenkomsten, de financiële paragraaf en een beoordeling van eventuele knelpunten die bijvoorbeeld tijdens de te doorlopen procedure Bopa zijn ontstaan.

Bijlagen

1. Taxatietapport Base Value d.d. 3 november 2025 perceel Hertogenlaan
2. Verkooptekening en eigendomssituatie perceel Hertogenlaan