

Advies-besluitformulier

Aan het college 16 mei 2022	Domein Stad Afdeling Stedelijke Ontwikkeling [Redacted] [Redacted]	Registratienummer: 22n00218
--------------------------------	---	--------------------------------

Onderwerp: Contractovername ontwikkeling project Marktstraat - Einderstraat (Centro Meta fase 2)

Beslispunten: 1. Medewerking te verlenen aan het verzoek van Jongen Project Ontwikkeling om de contractpositie over te dragen aan HVG Real Estate;
2. Akkoord te gaan met de allonge op de projectontwikkelingsovereenkomst Marktstraat - Einderstraat d.d. 12 december 2005, waarin de voorwaarden voor de contractovername en de ontwikkeling van het projectgebied zijn vastgelegd;

Zie voor overige beslispunten pagina 2.

Bijlagen: Zie overzicht bijlagen pagina 2

Conceptbrief bijgevoegd: ja	Concept raadsvoorstel bijgevoegd: Nee
-----------------------------	---------------------------------------

☐ Financiële consequenties ☐ Voorzien in begroting Zo ja, begrotingspost: Zo neen, t.l.v. budget:	☐ Personele en rechtspositionele consequenties ☐ Te behandelen in GO/OR-vergadering ☐ Behandeld in GO/OR-vergadering Zo ja, d.d.:
Toetsing Rechtmatigheid ☒ Toetsing uitgevoerd en akkoord ☐ Bijzonderheden: zie toelichting Duurzaamheid ☐ Duurzaamheid	☐ Communicatieactiviteiten: ☐ Plaatsen op perslijst: ☐ Inspraak: Toetsing Marketing / PR (steeds toelichten in nota) ☒ Niet van toepassing Gezondheid en Vitaliteit (steeds toelichten in nota) ☒ Niet van toepassing

Medeparafen/mede-adviezen	Directeur	Directeur	Directeur
Hoofd Bedrijfsbureau Paraaf d.d. Afdelingshoofd Paraaf d.d.	akkoord, paraaf zie bijgevoegde notitie; Paraaf d.d.:	akkoord, paraaf zie bijgevoegde notitie; Paraaf d.d.:	akkoord, paraaf zie bijgevoegde notitie; Paraaf d.d.:

☒ Besproken met portefeuillehouder wethouder H. Wiermans 16 mei 2022

Besluit college
 Vergadering d.d.: 24-05-22
 Volgnr. Agenda: B.3.3.
 Repeteren:
 Besluit conform voorstel:
 Zo neen: Conform het voorstel wordt besloten

Voorstel om te beslissen (vervolg):

3. Burgemeester mevr. Dr. T.P. Dassen-Housen te machtigen om de allonge d.d. 27 april 2022 te ondertekenen.
4. De directie van Jongen Projectontwikkeling middels bijgevoegde conceptbrief mede te delen dat uw college op basis van de allonge van 27 april 2022, akkoord gaat met de contractovername door HVG Real Estate;
5. Akkoord te gaan met het door HVG Real Estate gewijzigde stedenbouwkundig plan, versie 2021066-DO-01-F d.d. 16-05-2022 voor betreffende projectlocatie.

Bijlagen:

1. Brief van Jongen Project Ontwikkeling d.d. 9 mei 2022 met het verzoek tot contractoverneming door HVG Real Estate;
2. Concept allonge II, project ontwikkelovereenkomst Gemeente Kerkrade – JPO Marktstraat – Einderstraat Centro Meta – Kerkrade, versie 27 april 2022, inclusief de bijlagen 1 tot en met 6, 7a, 7b, 7c en 7d;
3. Gewijzigd stedenbouwkundig plan ontwikkeling plangebied Marktstraat - Einderstraat, versie 202106-DO-01-F d.d. 16-05-2022;
4. Conceptbrief akkoordverklaring college inzake contractoverdracht naar HVG Real Estate.

Aantekeningen secretaris / collegeleden

Aantekeningen collegebesluit

Behandelen in commissie Algemene Zaken en Middelen + Parkstad	Behandelen in commissie Burgers en Samenleving	Behandelen in commissie Grondgebied en Economische Zaken
Nee	Nee	Nee

Behandelen in adviesraad	Behandelen in adviesraad	
Nee	Nee	

Behandelen in raadsvergadering	Nee
--------------------------------	-----

Nota van toelichting

Nummer: 22n00218

Kerkrade, 16 mei 2022

Onderwerp

Contractovername ontwikkeling project Marktstraat - Einderstraat (Centro Meta fase 2)

Beslispunten

1. Medewerking te verlenen aan het verzoek van Jongen Project Ontwikkeling om de contractpositie over te dragen aan HVG Real Estate;
2. Akkoord te gaan met de allonge op de projectontwikkelingsovereenkomst Marktstraat - Einderstraat d.d. 12 december 2005, waarin de voorwaarden voor de contractovername en de ontwikkeling van het projectgebied zijn vastgelegd;
3. Burgemeester mevr. Dr. T.P. Dassen-Housen te machtigen om de allonge d.d. 27 april 2022 te ondertekenen.
4. De directie van Jongen Projectontwikkeling middels bijgevoegde conceptbrief mede te delen dat uw college op basis van de allonge van 27 april 2022, akkoord gaat met de contractovername door HVG Real Estate;
5. Akkoord te gaan met het door HVG Real Estate gewijzigde stedenbouwkundig plan, versie 2021066-DO-01-F d.d. 16-05-2022 voor betreffende projectlocatie.

Inleiding

In 2005 is voor de ontwikkellocatie Marktstraat – Einderstraat een projectontwikkelovereenkomst aangegaan met Aannemersbedrijf Jongen BV, thans Jongen Projectontwikkeling BV (JPO). De projectlocatie, ook bekend als Centro Meta, is daaropvolgend in een eerste fase in de periode 2009 tot 2010 tot ontwikkeling gekomen. Van de 105 geplande woningen zijn 38 woningen binnen fase 1 gerealiseerd. Voor het resterende gebied (fase 2) kunnen volgens het vigerende bestemmingsplan Kerkrade Oost III nog maximaal 63 woningen gerealiseerd worden.

Ten gevolge van een stagnerende woningmarkt bleek de daaropvolgende jaren echter de realisatie van fase 2 steeds financieel onhaalbaar. In 2018 is zelfs een ingezette start verkoop van woningen weer ingetrokken, aangezien er onvoldoende afname van woningen werd verkregen. JPO en gemeente hebben steeds getracht tot een passende oplossing te komen om de ontwikkeling tot stand te brengen, echter zonder succes.

Inmiddels is onder leiding van een nieuwe directie bij Jongen projectontwikkeling BV een keuze gemaakt om een aantal projectlocaties af te stoten. Binnen de gemeente Kerkrade betreft dit in eerste instantie de projectlocatie Marktstraat – Einderstraat en mogelijk in een later stadium ook de locatie Hoofstraat - Marktstraat.

Per brief van 9 mei 2022 verzoekt de directie van Jongen Projectontwikkeling nu om medewerking te verlenen aan overdracht van de contractpositie voor de locatie Marktstraat – Einderstraat aan ontwikkelbedrijf HVG Real Estate. Ingevolge artikel 15.1 van de overeenkomst uit 2005 dient uw college haar goedkeuring te verlenen aan een contractovername.

Ten aanzien van de beoogde contractovername is de afgelopen maanden intensief overleg geweest met directie van Jongen Projectontwikkeling en zijn de randvoorwaarden voor een overname besproken. De randvoorwaarden zijn vervolgens in een allonge op de projectontwikkelingsovereenkomst vastgelegd en tevens intern juridisch getoetst. De concept allonge is bijgevoegd als bijlage 2.

Voorts is met de beoogde nieuwe ontwikkelende partij HVG Real Estate, vooruitlopend op de formele overname, al meermaals overleg gevoerd over de herontwikkeling van de projectlocatie. Naast de voorwaarden die voor de overname zijn bepaald, is tevens uitvoerig gesproken over het optimaliseren van het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan. Dit laatste heeft geresulteerd in onder andere een verbeterde inrichting van de openbare ruimte, een betere ontsluiting binnen het projectgebied en een verbeterde mix aan type woningen (grondgebonden eengezinswoningen, levensloop bestendige woningen en deels appartementen). De uiteindelijk gekozen mix aan woningen is hierdoor beter afgestemd op de woningbehoefte binnen de gemeente.

Vervolgproces

Na instemming door uw college met de beoogde overdracht van de contractpositie, kan tot ondertekening van de allonge door drie partijen worden overgegaan. Hierdoor vervallen vervolgens alle rechten en plichten voor JPO en zal HVG Real Estate de ontwikkeling gaan uitvoeren.

HVG Real Estate is voornemens om nog dit jaar te starten met de bouw van de eerste woningen. Start bouw is voorzien in het vierde kwartaal 2022. Een eerste aanvraag voor omgevingsvergunning is in voorbereiding. Kanttekening hierbij is wel dat een ontheffing Wet natuurbescherming moet worden verkregen vanwege de aanwezigheid van een das in het gebied. Een aanvraag voor ontheffing is reeds ingediend en in behandeling bij de provincie Limburg.

Doelstelling

De overname contractpositie van Jongen Projectontwikkeling voor de locatie Marktstraat – Einderstraat door HVG Real Estate en hiermee de ontwikkeling van het projectgebied tot stand te brengen.

Argumenten

1.1 Medewerking verlenen aan de overname contractpositie door HVG Real Estate

Voorgesteld wordt om medewerking te verlenen aan de contractovername zodat de ontwikkeling van het projectgebied op korte termijn tot stand kan komen. Jongen Projectontwikkeling heeft vanaf 2005 getracht om het bouwproject Centro meta fase 2 te realiseren, maar door slechte marktomstandigheden is dit niet gelukt. JPO heeft nu een keuze gemaakt om een aantal projecten af te stoten. Op grond van de projectontwikkelingsovereenkomst is dit onder voorwaarden toegestaan. Middels een allonge op de oorspronkelijke overeenkomst zijn afdoende voorwaarden gesteld waarmee de belangen van de gemeente worden geborgd en een correcte nakoming kan worden verkregen.

1.2 Belangen gemeente worden voldoende ingevuld

Binnen de beschikbare mogelijkheden is samen met de nieuwe ontwikkelende partij HVG Real Estate gezocht naar een zo optimaal mogelijke invulling van het projectgebied. Dit heeft plaatsgevonden binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan uit 2005 (Kerkrade Oost III). De uitgangspunten op het gebied van kwalitatief goede woningen (gasloos en duurzaam), voldoende mix in type woning (levensloopbestending, grondgebonden en appartementen) als ook de inrichting van de openbare ruimte (infra, groen, parkeren etc) zijn naar tevredenheid ingevuld en geborgd. Ook de daadwerkelijk start ontwikkeling gebied in 2022 is voor de gemeente van belang vanwege de behoefte aan kwalitatief goede woningen binnen onze stad.

2.1 Akkoord gaan met de allonge II d.d. 27 april 2022

Voorgesteld wordt om akkoord te gaan met de allonge op de projectontwikkelingsovereenkomst van 2005. Na ondertekening van de allonge door alle drie betrokken partijen (JPO, gemeente en HVG Real Estate) wordt de contractovername door HVG Real Estate geformaliseerd. Tevens vervallen voor JPO voor betreffende projectlocatie alle rechten en plichten.

Teneinde voldoende zekerheid te verkrijgen ten aanzien van nakoming van de overeenkomst, is in overleg met partijen gekozen voor een verhoging van de bankgarantie. De in artikel 8 vermelde bankgarantie van € 100.000,- is verhoogd naar € 390.000,-. Voorts is in de allonge opgenomen dat ontwikkelende partij een bijdrage zal leveren ten aanzien van de gemeentelijke voorbereidings- en toezichtskosten (15% van de uitvoeringskosten). Een dergelijke voorwaarde ontbrak in de oorspronkelijke overeenkomst.

Overeenkomen is dat Jongen in plaats van een opstalrecht de volle eigendom van het (openbare) binnenterrein aan de Gemeente overdraagt voor een prijs van €1,-. In de overeenkomst uit 2005 is nog sprake van een opstalrecht voor het openbaar projectgebied. Vanwege het noodzakelijke beheer van de openbare ruimte is het inmiddels gebruikelijk dat gemeente na inrichting gebied dit voor een symbolisch bedrag overneemt. In de allonge is de overname van het openbare binnenterrein middels artikel 1.1 j. geregeld.

4.1 Ondertekening allonge en machtiging

Voorgesteld wordt om burgemeester mevr. Dr. T.P. Dassen-Housen te machtigen om de allonge d.d. 27 april 2022 te ondertekenen. Na ondertekening door de burgemeester zal ondertekening door JPO en HVG Real Estate volgen.

4.1 Schriftelijk akkoord

Per brief van 9 mei 2022 verzoekt de directie van Jongen Projectontwikkeling voor een contractoverneming door HVG Real Estate. Voorgesteld wordt, om na positief besluit door uw college, middels bijgevoegde conceptbrief aan JPO mede te delen dat wordt ingestemd met de contractoverneming door HVG op basis van de allonge d.d. 27 april 2022.

5.1 Wijziging stedenbouwkundig plan

Aan de contractovername van JPO naar HVG Real Estate is in beginsel een stedenbouwkundig plan uit 2018 verbonden. Dit plan uit 2018 en diverse uitwerkingsplannen en bijlagen maken formeel deel uit van de allonge d.d. 27 april 2022 (bijlagen 5 en 7a tot en met 7b).

De afgelopen maanden is echter met HVG Real Estate uitvoerig gesproken over een verbetering van het plan uit 2018. In samenspraak is een geoptimaliseerd stedenbouwkundig plan uitgewerkt, waarin onder andere een betere ontsluiting binnen het projectgebied is verkregen. Voorts is er binnen het nieuwe plan substantieel meer groen en openbare ruimte voorhanden. Het aantal te realiseren woningen is van 63 terug gebracht naar 61 woningen, waarbij tevens meer diversiteit in het type woningen is verwerkt (levensloopbestending, grondgebonden en appartementen). Binnen het vernieuwde stedenbouwkundig plan zijn tevens de parkeervoorzieningen optimaal ingepast en deels ook aangepast naar parkeren op eigen terrein nieuwbouwwoningen. Het vernieuwde stedenbouwkundige plan is intern getoetst en civieltechnisch akkoord bevonden.

Voorgesteld wordt om akkoord te gaan met het door HVG Real Estate gewijzigde stedenbouwkundig plan, versie 2021066-DO-01-F d.d. 16-05-2022 voor betreffende projectlocatie.

Kanttekeningen

Geen kanttekeningen.

Financiën

De grondexploitatie voor betreffende ontwikkellocatie is in 2019 afgesloten en er zijn geen resterende financiële verplichtingen voor de gemeente Kerkrade.

Door HVG Real Estate wordt een bankgarantie verstrekt ter hoogte van € 390.000,- waarmee gewaarborgd kan worden dat de inrichting van de openbare ruimte volgens de kwaliteitseisen van de gemeente Kerkrade zal worden gerealiseerd. Voorts zal een bijdrage voor gemeentelijke voorbereidings- en toezichtskosten worden verkregen.

Personele consequenties

N.v.t.

Rechtmatigheid

De concept allonge is inhoudelijk getoetst door de afdeling rechtsbelangen en akkoord bevonden.

Duurzaamheid

De nieuwe woningen in het projectgebied worden duurzaam en gasloos gebouwd. Afwatering regenwater zal volgens gemeentelijke eisen worden ingericht middels toepassing van wadi's.

Communicatie

In samenspraak met de nieuwe ontwikkelaar HVG Real Estate zal de directe omgeving projectgebied geïnformeerd worden over de nieuwbouwplannen. Ook zal er met een aantal bewoners/omwonenden verdere afstemming gaan plaatsvinden over erfafscheidingen en toegang(en) tot achtertuinen.

Voorts kan de contractovername middels de gemeentelijke communicatiekanalen bekend worden gemaakt.

Marketing/PR

HVG Real Estate zal zelf een communicatieproces opstarten voor de verkoop en verhuur van de woningen.

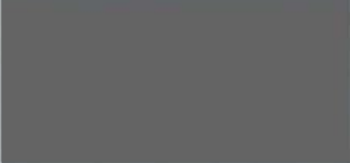
Gezondheid en Vitaliteit

N.v.t.

Uitvoering

Na goedkeuring door uw college kan middels bijgevoegde conceptbrief aan JPO worden medegedeeld dat wordt ingestemd met de contractoverneming door HVG Real Estate. Alsdan zal verdere realisatie van het plan door HVG kunnen gaan plaatsvinden. Na het verkrijgen van de benodigde vergunning(en) en ontheffing(en) zal volgens huidige planning in het derde kwartaal 2022 gestart worden met het bouwrijp maken van het projectgebied. Start bouw eerste woning is voorzien in het vierde kwartaal 2022.

De directeur Domein Stad,





WONEN GRONDGEBOUDEN

16 patio's (A/B/C/D) +20 pluswoningen (E/G/H) +1grondgebonden (F) =37 eenheden

PARKEREN GRONDGEBOUDEN WONINGEN

~~Parkeren in bestaande parkeergarage~~ **Parkeren META** 60 pp.

Aanwezig: 34 pp. in bestaande parkeergarage + 21 eigen terrein + 5 alg.op maaiveld = 60 pp.

WONEN APPARTEMENTEN

26 appartementen

PARKEREN APPARTEMENTEN

Parkerenorm 26 x 1,6 =41 pp.

Aanwezig: 33 pp. in parkeergarage / 8 alg. op mveld

CENTRO META STEDENBOUW

VANDERHEUVEL Ouwilde ARCHITECTEN

Parkeren

datum 2017-12-12 2018-01-20 2018-04-17