

Zaaknummer	
Onderwerp	Voorgenomen verkoop Rijksweg 156 te Plasmolen
Datum raadsvergadering	6 november 2025
Raadscommissie	Algemene commissie
Datum raadscommissie	28 oktober 2025
Programma	Fysieke leefomgeving
Portefeuillehouder	A.F. Herings

Raadsvoorstel voorgenomen verkoop Rijksweg 156 te Plasmolen

Inleiding

Op 8 mei 2025 heeft er een raadsavond met brainstormsessie plaatsgevonden met uw raad over het betrekken van de raad bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hierbij is onder andere de verkoop van het perceel Rijksweg 156 te Plasmolen (de voormalige Chinees) als voorbeeld gebruikt. Naar aanleiding van de raadsavond zijn er spelregels opgesteld. Aangezien een nieuwe ontwikkeling op dit perceel gemeentelijke financiële belangen betreft ook en wellicht ook een functieverandering op een zichtlocatie of een bouwwerk met meer dan drie bouwlagen, wordt uw raad de kans geboden om (extra) kaders mee te geven of te beslissen dat aanvullende kaders niet nodig zijn. Dit gaat nadrukkelijk alleen om de randvoorwaarden die wij opgesteld hebben voor de herontwikkeling van het perceel (zie verkoopbrochure).

Daarnaast wordt uw raad gevraagd in te stemmen met het voorgestelde proces voor de verkoop van het perceel, zodat dit proces daarna zo snel mogelijk opgestart kan worden. Aangezien de verkoop van het perceel een overeenkomst betreft met ingrijpende gevolgen voor de gemeente, wordt uw raad de mogelijkheid geboden om voor de formele afwikkeling van de verkoop wensen en bedenkingen mee te geven (artikel 169, lid 4 Gemeentewet).

Voorstel

1. In te stemmen met de voorgestelde randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het perceel Rijksweg 156 in Plasmolen;
2. In te stemmen met het voorgestelde proces voor de verkoop van het perceel Rijksweg 156 te Plasmolen.

Beoogd effect

De verkoop van het perceel Rijksweg 156, zodat het perceel op een succesvolle en toekomstbestendige manier kan worden herontwikkeld.

Argumenten

1.1 De randvoorwaarden zullen leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en een toekomstbestendige herontwikkeling van het perceel

Er zijn zes randvoorwaarden opgesteld die gelden als 'kaders' voor een toekomstige ontwikkeling op het perceel. Inschrijvers voor de openbare selectieprocedure moeten in de plantoelichting laten zien dat:

1. Het plan aansluit bij bestaand beleid
2. Het plan passende functies en bouwmaten heeft
3. Het plan een doordachte participatiestrategie heeft
4. Het plan voldoet aan de geldende parkeernorm
5. Het plan voldoet aan de duurzaamheidsnormen
6. Het plan vlot gerealiseerd kan worden

In de verkoopbrochure vindt u meer informatie over deze randvoorwaarden.

Vanwege het Didam-arrest is het noodzakelijk om objectieve criteria te stellen bij de verkoop van grond. Dat betekent dat geen enkele potentiële koper bij voorbaat uitgesloten mag worden, omdat hij/zij niet aan de criteria kan voldoen. Stellen we te veel randvoorwaarden of maken we ze te specifiek, dan zijn we niet juridisch gedekt op het moment dat iemand zich wel uitgesloten voelt en een schadeclaim indient. Ook tijdens de beoordelingsfase zijn objectieve criteria wenselijk, omdat de beoordeling zelf dan ook objectief is. Bij de nu opgestelde randvoorwaarden kan er geen discussie bestaan over of er wel of niet aan voldaan wordt.

Hoe er specifiek invulling wordt gegeven aan de randvoorwaarden, is aan de potentiële koper. Hoewel het ruime kaders zijn, zal elk plan dat ingediend wordt en dat aan deze randvoorwaarden voldoet in ieder geval bijdragen aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en een toekomstbestendige herontwikkeling van het perceel. In de uitwerking van de plannen is er vervolgens ruimte om nader in te kaderen. Daarnaast bieden we op deze manier ruimte aan de markt om met creatieve en innovatieve ideeën te komen voor de invulling van het perceel.

2.1 Er is gekozen voor een openbare verkoopprocedure met een getrapte selectieprocedure

Sinds het Didam-arrest is een openbare verkoopprocedure verplicht als er meerdere gegadigden zijn. Er hebben zich al meerdere potentiële kopers met interesse gemeld, dus onderhandse verkoop is niet mogelijk. Het verschil tussen een getrapte en een eenvoudige selectieprocedure is dat je bij een eenvoudige selectieprocedure alleen selecteert op prijs en bij een getrapte selectieprocedure ook randvoorwaarden kunt stellen. Bij deze locatie is het wenselijk om een toekomstige ontwikkeling enigszins te kunnen sturen door het opstellen van randvoorwaarden, waardoor een getrapte selectieprocedure de logische optie is.

2.2 De gekozen verkoopprocedure zal leiden tot een breed gedragen verkoopbesluit

De verkoopprocedure bestaat uit acht verschillende fasen. Hierover kunt u meer lezen in de verkoopbrochure in de bijlage. Het is zeker denkbaar dat er meerdere potentiële kopers meedoen aan de openbare selectieprocedure. Zij zullen allemaal in de plantoelichting moeten laten zien dat er voldaan kan worden aan de gestelde randvoorwaarden. Bij meerdere inschrijvers zal het perceel verkocht worden aan de inschrijver met het hoogste bod. Als blijkt dat de koper in staat is om de noodzakelijke investeringen te doen (en de uitkomst van een eventueel integriteitsonderzoek positief is), wordt overgegaan tot ondertekening van de koopovereenkomst door de koper. Uw raad krijgt daarna, maar voordat het college een formeel verkoopbesluit neemt, de mogelijkheid om wensen en bedenkingen mee te geven. Zijn die er niet, dan kan de koop daarna formeel afgewikkeld worden. Zijn die er wel, dan zal het college die meenemen in het vervolgproces van de ontwikkeling van het perceel (de ruimtelijke procedure). In het uiterste geval kan het college beslissen geen verkoopbesluit te nemen en de koopovereenkomst niet te

Raadsvoorstel

tekenen. Zodoende leidt de gekozen verkoopprocedure niet alleen tot een breed gedragen verkoopbesluit, maar geeft het ook richting aan de gewenste ontwikkeling van het perceel.

Kanttekeningen

Geen.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een randvoorwaarde voor de toekomstige ontwikkeling van het perceel. Hiermee garanderen we dat er aan de normen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en ons eigen duurzaamheidsbeleid voldaan wordt.

Participatie

Participatie is een randvoorwaarde voor de toekomstige ontwikkeling van het perceel. Hiermee garanderen we dat (het voortraject van) de ontwikkeling gepaard gaat met een passende participatiestrategie.

Financiën

In de concept-verkoopbrochure wordt nog geen minimumprijs vermeld, aangezien deze nog bepaald moet worden. De verkoop van dit perceel zal financieel gekoppeld worden aan de verkoop van het perceel Rijksweg 37 in Mook. Voor het perceel Rijksweg 37 worden de mogelijkheden voor een ontwikkeling met volledig sociale woningbouw onderzocht. Onderdeel van dit onderzoek is een berekening van hoeveel de grond nog waard is onder die voorwaarde. Deze voorlopige berekening wordt momenteel nagerekend door een externe partij. De verwachting is dat we hier verlies op gaan maken. De minimumprijs voor het perceel Rijksweg 156 zal dan gebaseerd worden op de boekwaarde (op 1 januari 2026 is deze €243.407,89) plus het verwachte verlies (boekwaarde minus de prijs die we verwachten te krijgen) voor het perceel Rijksweg 37.

Communicatie

De publicatie met daarin de aankondiging voor de voorgenomen verkoop wordt gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad op www.officiëlebekendmakingen.nl. Bij deze formele publicatie zitten ook de verkoopbrochure, een inschrijffijst en de concept-koopovereenkomst. Alle geïnteresseerden kunnen de verkoopinformatie per e-mail ontvangen in pdf-formaat. Ook kunnen zij per mail vragen stellen, door te mailen naar omgevingsloket@mookenmiddelaar.nl.

Uitvoering

Bij een positief besluit, worden de publicatie en een persbericht opgesteld. De officiële publicatie in het digitale Gemeenteblad vindt plaats op 17 november 2026. Daarna starten de informatiefase en de openbare selectieprocedure. De uiterlijke datum om in te schrijven op de inschrijffijst is 19 december 2025. De uiterlijke datum om een plantoelichting in te dienen is 19 maart 2026. Dat betekent dat inschrijvers drie maanden hebben om hun plannen specifiek te maken. Als alle plantoelichtingen zijn ingediend, kan de selectieprocedure worden afgerond en kan gestart worden met stap 5 t/m 8 van het verkoopproces.

Raadsvoorstel

Bijlage(n)

1. Verkoopbrochure Rijksweg 156 te Plasmolen

Mook, 30 september 2025

Het college van burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar,

De gemeentesecretaris
drs. W. Mariman

De burgemeester
I.M. van Dijk