Zaaknummer: 11524-2022
Documentnummer: 11524-2022:568353

Raadsvergadering d.d. 14 april 2022

Aan de raad,

Onderwerp

Aanvullend voorbereidingskrediet plan Heuvel Lieshout

Portefeuillehouder

A.J.L. Meulensteen

Beslispunten

1. € 171.000 extra aan het voorbereidingskrediet voor plan Heuvel Lieshout toe te voegen.
2. Deze kosten later in te brengen in de grondexploitatie als deze door de raad wordt vastgesteld.
3. Mocht het uiteindelijk niet leiden tot een herontwikkeling dan zullen deze kosten ten laste van de algemene reserve worden gebracht.

Samenvatting

Om tot herbestemming van de inbreidingslocatie Heuvel Lieshout te komen zijn en worden door gemeente vooraf kosten gemaakt, ofwel voordat een nog nader te vormen plan definitief wordt bestemd. Hiervoor is in de raadsvergadering van 9 september 2021 een voorbereidingskrediet toegekend van € 150.000. Het betreffende krediet is op en er wordt een aanvullend voorbereidingskrediet gevraagd van € 171.000. Bij deze vragen we de gemeenteraad in te stemmen om € 171.000 extra aan het voorbereidingskrediet toe te voegen.

Aanleiding

Op 29 juni 2021 is de raad geïnformeerd over de voortgang van het centrumplan Lieshout en is een procesvoorstel gedaan. Het proces leidt ertoe dat de gemeenteraad een gemotiveerd voorstel krijgt over de toekomstige invulling van het centrum van Lieshout.

Om tot herbestemming van de inbreidingslocatie Heuvel Lieshout te komen zijn en worden dus door de gemeente vooraf kosten gemaakt, ofwel voordat een nog nader te vormen plan definitief wordt bestemd. Hiervoor is in de raadsvergadering van 9 september 2021 een voorbereidingskrediet toegekend van € 150.000. Het betreffende krediet is op en er is een aanvullend voorbereidingskrediet nodig.

Beoogd effect en/of resultaat

Komen tot een verbetering van de huidige centrumlocatie in Lieshout en daarmee de leefbaarheid te vergroten.

Argumenten

1.1 Er moet veel gebeuren om te komen tot een raadsvoorstel voor de invulling

In Lieshout is sprake van gebiedsontwikkeling Heuvel(plein) al dan niet i.c.m. invulling Dorpstraat 54 en het Moreeshof. Het is bij ieder duidelijk dat de invulling van hartje centrum leeft en dit niemand ontgaat. Volop wordt momenteel geschikte invulling verkend en onderzoeken vinden plaats naar verkeer(situaties) en -stromen, historische bebouwing, parkeernormen, compensatie parkeren Bavaria, stedenbouw, gevelbeelden, asbest, bodemkwaliteit, haalbaarheid, marktconformiteit, juiste samenwerkingsconstructie enzovoort. Ambtelijke inzet vindt plaats, informatieavonden worden verzorgd en objecten zoals Heuvel 6 en 7 (in 2020 en 2021 strategisch aangekocht) dienen beheerd te worden.

De doelstellingen uit het procesvoorstel van 29 juni 2021 staan nog steeds overeind:

- Nader onderzoek doen naar de haalbaarheid van het plan van Rialto BV
- De ruimtelijke visie van Stichting Plan Lieshout opwerken naar hetzelfde niveau als het plan van Rialto en nader onderzoek doen naar haalbaarheid van dat plan.
- Toewerken naar een raadsbesluit over de toekomstige invulling van het centrum van Lieshout. Het raadsbesluit moet draagvlak hebben en (publiek- en privaatrechtelijk) uitvoerbaar zijn.

Gemeente heeft in deze ontwikkeling overleg te voeren met diverse stakeholders zoals Rialto, Stichting Plan Lieshout, Bavaria, de klankbordgroep en andere belanghebbenden. Dit participatieproces vraagt veel aandacht en inzet.

1.2 Voorbereidende kosten zijn noodzakelijk

Voorbereidende kosten zijn substantieel voor dit project echter noodzakelijk om in Lieshout een verbeterde centruminvulling tot stand te laten komen. De locatieontwikkeling bevindt zich in de definitiefase waarin bij gebiedsontwikkelingen voorbereidingskosten worden gemaakt. Om tot herbestemming te komen dienen er kosten vooraf te worden gemaakt. De voorbereidende (plan)kosten werden ingeschat op € 150.000. Dit budget is ingezet voor de begeleiding van de het proces zoals beschreven in de RIB van 29 juni 2021. Het betreffende voorbereidingskrediet is op omdat de begeleiding van het project door een externe projectleider gebeurd en het participatieproces veel tijd in beslag neemt. Zonder een aanvullend voorbereidingskrediet komt het proces tot stilstand.

Om te komen tot een kaderstellend raadsvoorstel in december 2022, en het proces te volgen zoals beschreven in de RIB van 29 juni 2021, is een aanvullend krediet noodzakelijk in 2022. De volgende kosten worden in 2022 gemaakt:

Onderwerp	Kosten
Verkeersonderzoek	€ 30.000,00
Parkeeronderzoek	€ 6.000,00
Landschap en stedenbouw	€ 25.000,00
Aankoop en beheerskosten	€ 5.000,00
Juridisch advies (oa als gevolg van het HR-arrest Didam)	€ 10.000,00
Communicatie	€ 5.000,00
Onvoorzien	€ 10.000,00
Projectbegeleiding 2022	€ 80.000,00

Extra kosten	€ 171.000,00

Bij deze vragen we de gemeenteraad in te stemmen om € 171.000 extra aan het voorbereidingskrediet toe te voegen. Deze kosten worden later ingebracht in de grondexploitatie als deze door de raad wordt vastgesteld. Mocht het uiteindelijk niet leiden tot een herontwikkeling dan zullen deze kosten ten laste van de algemene reserve worden gebracht.

Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten

3.1. Herontwikkeling nog niet zeker

Doordat er sprake is van een groot aantal en vaak ook tegenstrijdige belangen is het in deze fase van de planvorming niet met zekerheid te stellen dat het ook daadwerkelijk tot een herontwikkeling komt. Mocht er uiteindelijk geen herontwikkeling plaatsvinden dan worden de kosten gedekt door de algemene reserve.

Vervolgstappen

De planning is dat de raad in december 2022 een voorstel krijgt voor het centrum van Lieshout. Bij dat raadsvoorstel zal onder meer ook een exploitatie opzet zijn gevoegd waarin de gemaakte en te maken plankosten worden opgevoerd. Dan gaan we de volgende fase in (van definitiefase naar ontwerpfase).

Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)

1. RIB 29 juni 2021
2. Raadsvoorstel 9 september 2021

Het college van burgemeester en wethouders,

gemeentesecretaris	burgemeester
J.W.M. van de Ven	F.L.J. van der Meijden