Raadsvergadering d.d. 31 augustus 2023

Aan de raad,

Onderwerp
Aankoop grond Burgemeester van den Heuvelstraat 10 te Lieshout

Portefeuillehouder
R.A.G. van den Berkmortel

Beslispunten
1. Instemmen met de aankoop van de grond aan de Burgemeester van den Heuvelstraat 10 in Lieshout.
2. Een voorbereidingskrediet ter hoogte van € 168.485,- beschikbaar te stellen voor de aankoop van de grond aan de Burgemeester van den Heuvelstraat 10 in Lieshout.
3. Dit voorbereidingskrediet te dekken uit de algemene reserve.

Samenvatting
De gemeenteraad heeft op 15 juni 2023 op basis van een integraal kader een principieel besluit genomen over de toekomstige invulling van het centrum van Lieshout. De aankoop van deze gronden is een uitwerking van voornoemd besluit.

Aanleiding
In het raadsbesluit van 15 juni 2023 is o.a. besloten om het perceel Heuvel 8 (huidig onverharde grindparkeerterrein) te bebouwen. Daardoor vallen er parkeerplaatsen weg die in de centrumontwikkeling opgelost moeten worden. De oplossingen worden gevonden door bij De Klumper parkeerplaatsen toe te voegen en bij de Moreeshof extra parkeerplaatsen te realiseren. Een deel van de parkeerplaatsen is geprojecteerd op het perceel grond (na)bij Burgemeester van den Heuvelstraat 10 in Lieshout.

Beoogd effect en/of resultaat
Toekomstige invulling van het centrum van Lieshout met de juiste parkeerbalans.

Argumenten
1.1 Perceel grond is nodig om de parkeerbehoefte (deels) op te lossen
Eerder is over de toekomstige invulling van het centrum van Lieshout besloten. Om het parkeren te kunnen oplossen door het wegvallen van het onverharde grindparkeerterrein is het nodig om parkeerplaatsen toe te voegen in het openbare ruimte.[1] Voor het plan dat aan de toekomstige invulling van het centrum van Lieshout ten grondslag ligt moeten we o.a. grip krijgen op het perceel (na)bij de Burgemeester van den Heuvelstraat 10. Nu is de gemeente in de gelegenheid om deze gronden te kopen.

[1] Voor het geactualiseerde parkeeronderzoek en de precieze berekeningen van de parkeerplaatsen verwijzen wij u naar het raadsvoorstel d.d. 15 juni 2023.

1.2 Er is overeenstemming over de koop onder voorbehoud van bestuurlijke besluitvorming
Onze huismakelaar heeft een koopovereenkomst onder voorbehoud van bestuurlijke besluitvorming opgesteld voor deze aankoop van de grond. De verkoper is akkoord met deze koopovereenkomst.

In de koopovereenkomst is terugkoopregeling afgesproken. Dat houdt in op het moment het perceel grond niet meer nodig is voor de uitvoering van het plan Lieshout en/of het probleemprobleem wordt anders opgelost, de verkoper een terugkooprecht heeft tegen een marktconforme grondwaarde.

Tenslotte is er bureauonderzoek gedaan betreft de gesteldheid van de bodem. Uit de beschikbare gegevens blijkt geen hogere verwachtingswaarde voor verontreiniging.

2.1 Om de grond aan te kunnen kopen is er een voorbereidingskrediet nodig
Vooruitlopend op de nog te openen grondexploitatie moeten we kosten maken voor de aankoop van het parkeerterrein. Zolang er nog geen grondexploitatie geopend is het niet mogelijk om daar vooruitlopend al kosten op te boeken. Daarom is het nodig een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen ter hoogte van de koopsom, afgesproken kosten in de koopovereenkomst en de bijkomende kosten. Vooruitlopend op de opening van een grondexploitatie zullen deze voorbereidingskosten, net als de andere voorbereidingskosten ingebracht worden in de grondexploitatie zodra deze is geopend. De opening van de grondexploitatie is beoogd in de raadsvergadering van 21 december 2023.

3.1 In de centrumontwikkeling Lieshout worden de voorbereidingskredieten gedekt uit de algemene reserve

Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten
1.1 Nog meer locaties nodig op het gehele parkeerprobleem op te lossen
Het aankopen en inrichten van het perceel (na)bij Burgemeester van den Heuvelstraat 10 is een deel van oplossing van de parkeerbehoefte. Er zijn al meerdere locaties in beeld om te voldoen aan de parkeerbehoefte bij de toekomstige invulling van het centrum in Lieshout.

1.2 Toegang tot het perceel via gronden van woCom
Het perceel ligt nu nog geïsoleerd en is niet via de openbare ruimte te bereiken. Om het perceel van waarde te laten zijn is het noodzakelijk dat het te bereiken is via de openbare ruimte. Er is een mogelijkheid om het perceel te bereiken via de gronden van woCom (Moreeshof). Nu staat er een slagboom en is het niet openbaar. Maar woCom is in beginsel bereid mee te werken om de slagboom te verwijderen zodat er een openbare doorgang komt naar het perceel. Hiervoor zijn we nu druk bezig om alle afspraken op papier te zetten.

1.3 Er moet nog een schuurtje gesloopt worden
De gronden verkrijgt de gemeente ‘in de huidige staat’. Op de grond staat nu nog een schuurtje. Dit schuurtje zal nog gesloopt moeten worden. Verder dient de grond door de gemeente ook nog bouwrijp gemaakt te worden zodat de parkeerplaatsen daarop aangelegd kunnen worden. We voorzien hier geen problemen. Alleen dient hierbij rekening gehouden te worden in de planning.

1.4 Eerder was er enkel nog akkoord op hoofdlijnen
Ten tijde van het in routing brengen van de stukken voor het raadsbesluit van 15 juni 2023 was er akkoord op hoofdlijnen. Daarom zit het voorstel om de gronden (na)bij de Burgemeester van den Heuvelstraat 10 aan te kopen niet expliciet bij het raadsbesluit van 15 juni 2023. Inmiddels is er een akkoord over de koopovereenkomst onder voorbehoud van bestuurlijke instemming.

2.1 Risico's dat er geen grondexploitatie geopend gaat worden
Indien er geen grondexploitatie geopend gaat worden dan kunnen de kosten niet worden ingebracht in de grondexploitatie. Mochten de gronden niet langer benodigd zijn voor het centrumplan in Lieshout, kan de huidige eigenaar de gronden tegen marktconforme waarde terugkopen. De bijkomende kosten die we ten behoeve van de aankoop gemaakt hebben moeten dan worden afgeboekt.

Vervolgstappen
Na het instemmen wordt de koop verder (juridisch) afgehandeld. Nadat het perceel grond ons eigendom is, wordt de bestemming van het perceel gewijzigd als onderdeel van het plandeel Noordflank Heuvel. Waarna het parkeerterrein gerealiseerd kan worden.

Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)
Koopovereenkomst Burgemeester van den Heuvelstraat 10 in Lieshout **(geheim)**

Het college van burgemeester en wethouders,

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