Zaaknummer: 6352-2023
Documentnummer: 6352-2023:342699

Raadsvergadering d.d. 23 maart 2023

Aan de raad,

Onderwerp
Verkoopstrategie percelen Mariastraat 18-22 te Mariahout

Portefeuillehouder
R.A.G. van den Berkmortel

Beslispunten

1. Bij de verkoop van de percelen Mariastraat 18-22 te Mariahout inzetten op een ontwikkeling binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan Mariahout en de Beleidsregels planologische kruimelgevallen Laarbeek.
2. Bij de beoordeling van biedingen extra waarde toekennen aan de vestiging van een gemakswinkel/dag winkel in combinatie met appartementen.
3. De mogelijk negatieve financiële gevolgen ten laste brengen van de reserve Grondexploitatierisico.
4. Te bepalen dat een herziening van het bestemmingsplan Mariahout wordt voorbereid voor percelen Mariastraat 56-58, kadastraal bekend sectie C 1626 en 1627, zoals op de bij dit besluit behorende verbeelding (NL.IMRO.1659.BPMHmariastraat56.VG01) nader is aangegeven;
5. Te verklaren dat het verboden is binnen het gebied genoemd onder 4 een detailhandelsfunctie te vestigen;
6. Dat het college van Burgemeester en Wethouders bevoegd is ingevolge artikel 2.12, lid 1 sub d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het verbod onder 5 indien gewijzigde inzichten ten aanzien van de detailhandelsfuncties in Mariahout hiertoe aanleiding geven;
7. Het voorbereidingsbesluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken in het Gemeenteblad en het met plan-IDN NL.IMRO.1659.BPMHmariastraat56.VG01 elektronisch bekend te maken op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl;
8. Te bepalen dat het voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag na de bekendmaking.

Samenvatting
In 2022 zijn de percelen Mariastraat 18, 20 en 22 in Mariahout door de gemeente Laarbeek aangekocht voor een gebiedsontwikkeling ten behoeve van woningbouw. In het kader van marktconsultatie is nadien gebleken dat er interesse is vanuit de markt voor de vestiging van een relatief kleinschalige gemakswinkel/dag winkel in Mariahout. Het is in het belang van de leefbaarheid van Mariahout de mogelijkheid te bieden dat een dergelijke voorziening wordt gerealiseerd. Uit eerste doorrekeningen blijkt dat de combinatie van gemakswinkel/dag winkel met appartementen minder oplevert dan sec een appartementengebouw.

Aanleiding

Uit gesprekken met Zorg om het Dorp en Kommekeer is gebleken dat de sluiting van de supermarkt in Mariahout medio 2022 door de inwoners van Mariahout als een groot gemis wordt ervaren. Uit een aantal gevoerde gesprekken met een eventueel geïnteresseerde formule van een gemakswinkel blijkt dat er mogelijkheden zijn voor de vestiging van een gemakswinkel c.q. dag winkel van circa 450 m2 bruto vloeroppervlak in Mariahout. Aanvankelijk was het idee hier sec woningen te realiseren.

Beoogd effect en/of resultaat

Realiseren van woningen voor starters en senioren en daarnaast een impuls voor de levendigheid van de kern Mariahout met de vestiging van een gemakswinkel/dag winkel.

Argumenten

1. *Versterken voorzieningenniveau en impuls voor woningmarkt*

De komst van een gemakswinkel/ dag winkel is een impuls voor de leefbaarheid van de kern Mariahout. Zeker als dat gebeurt in combinatie met appartementen die geschikt zijn voor jongeren en senioren. Het voorstel is qua programma in te zetten op een commerciële ruimte van maximaal 450-500 m2 bruto vloeroppervlak, levensloopbestendige koopappartementen die geschikt zijn voor senioren en kleinere appartementen die geschikt zijn voor starters. Minimaal twee/derde van de woningen zal in de betaalbare categorie (tot max € 355.000 vrij op naam) zijn. Het wordt één gebouw. Een mengvorm met sociale huurwoningen wordt qua beheer complex en is beperkend voor de uitvraag.

2. *Dit is mogelijk binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan*

Binnen het bouwvlak van Mariastraat 20-22 kan een gebouw met een goot van 6,5 meter en een nok van 10,5 meter gerealiseerd worden. Appartementen zijn toegestaan en voor detailhandel met ondergeschikte horeca categorie 1, geldt een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid voor het college. Oftewel, als er binnen deze kaders een plan wordt ontwikkeld, kan er snel geschakeld en dus ook gerealiseerd worden. Aanvullend kan in de uitvraag worden meegenomen dat de Beleidsregels planologische kruimelgevallen Laarbeek van toepassing kunnen zijn, mits dat leidt tot een plan met een goede ruimtelijke kwaliteit. Ook dat betreft een collegebevoegdheid en geeft een bepaalde flexibiliteit voor partijen die een plan moeten bedenken. Het parkeren is geprojecteerd op perceel Mariastraat 18.

Naast snelheid in het proces zijn ook rechtszekerheid (en daarmee de courantheid van de kavels) argumenten om binnen de kaders van het bestemmingsplan te blijven.

3. *V/m supermarkt in Mariahout wordt omgebouwd tot appartementen*

De eigenaar van de v/m Jumbo aan de Mariastraat 56-58 heeft in een gesprek met de wethouder aangegeven in het momenteel leegstaande pand vijf appartementen te willen realiseren. Een aanvraag omgevingsvergunning hiertoe is in voorbereiding.

Voor het perceel Mariastraat 56-58 geldt de bestemming Centrum, functie aanduiding detailhandel. Om te voorkomen dat er mogelijk twee locaties zijn in Mariahout waar een gemakswinkel/dag winkel gevestigd kan worden, dient de functie aanduiding detailhandel van het perceel Mariastraat 56 te worden geschrapt in de vorm van een (partiele) herziening van het bestemmingsplan. Dat is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Voorgesteld wordt dat de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 3.7 Wro neemt voor het

perceel Mariastraat 56-58. Het rechtsgevolg van een voorbereidingsbesluit is dat alle aanvragen om omgevingsvergunning die na inwerkintreding ervan worden ingediend, moeten worden aangehouden of geweigerd. Het voorbereidingsbesluit is 1 jaar geldig. Indien tijdig een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, blijft de aanhoudingsplicht van toepassing. Er kan geen bezwaar tegen het besluit worden ingediend.

4. *Uit marktconsultatie blijkt dat er interesse is*

In samenspraak met de ingeschakelde deskundige van RSP Bedrijfsmakelaardij zijn door de wethouder in het kader van marktconsultatie gesprekken gevoerd met een vertegenwoordiger van een gemakswinkel. Bij de griffie ligt ter inzage een beschrijving van een dergelijke formule.

Kanttekeningen

1. *Het betreft geen supermarkt*

Een dag winkel is een aanvulling op een supermarkt. De 'weekboodschappen' moeten nog steeds elders worden gedaan. Men richt zich primair op consumenten voor de dagelijkse of vergeten boodschappen en forensen.

2. *Het woonprogramma strookt niet volledig met het woonbeleid*

Per 3 januari 2023 is het beleid dat onder meer minimaal 30% van het programma van nieuwe plannen in de sociale huur plaatsvindt. Omdat het hier één gebouw betreft met commerciële functies en koopappartementen is het uit beheersmatig oogpunt niet wenselijk om hier sociale huurwoningen te projecteren. In 2022 is door Kommekeer geïnventariseerd dat de meeste behoefte in Mariahout bestond uit betaalbare koopwoningen. Tijdens de informatieavonden in 2022 is door de wethouder gezegd dat er van koopwoningen op deze percelen wordt uitgegaan.

Hierbij is overwogen dat in de directe omgeving plannen in voorbereiding zijn die voorzien in woningen in de overige segmenten, zoals een CPO-initiatief voor 10 betaalbare koopwoningen in de Hoge Suute voor starters uit Mariahout. Verder is het college met woCom in gesprek over de realisatie van 8 levensloopbestendige sociale huurwoningen in de Hoge Suute en heeft de eigenaar van de Pelgrim aan de overzijde van de straat een principeaanvraag ingediend voor horeca met een aantal appartementen op de verdieping.

Op dit moment is er nog geen instrument is om via een differentiatieverordening de bijdragen aan het aandeel sociaal 'af te kunnen dwingen'. De verwachting is dat hieraan in de tweede helft van dit jaar wordt gewerkt.

3. *Een combinatie van functies is financieel minder aantrekkelijk*

Uit de bij de griffie ter inzage gelegde memo en globale grondwaardeberekening blijkt dat een gebouw met alleen appartementen meer oplevert dan een gebouw met een gemakswinkel met appartementen op de verdiepingen.

4. *Het moet geborgd worden dat er geen detailhandel meer komt in Mariastraat 56-58*

Het pand Mariastraat 56-58 heeft de bestemming Centrum met functie aanduiding detailhandel. De wethouder heeft met de eigenaar van dat pand besproken dat deze functie aanduiding van dat perceel wordt gehaald in relatie tot het proces voor de

omgevingsvergunning voor de vijf appartementen. Hiervoor wordt een samenwerkingsovereenkomst voorbereid. Vervolgens zal een partiele herziening van het bestemmingsplan worden opgesteld waarin dit publiekrechtelijk wordt geregeld. De gemeenteraad is hiervoor bevoegd gezag.

Het is denkbaar dat de eigenaar van het perceel Mariastraat 56 het hier niet mee eens is en een planschade claim indient.

5. *Het risico bestaat dat er geen geldige reacties komen*

Het is een 'niche' markt waarin niet veel bedrijven opereren. De uitvraag zal inhouden dat een combinatie van gemakswinkel/dag winkel met appartementen moet worden gerealiseerd. Dat zijn verschillende takken van sport dus een partij zal van verschillende markten thuis moeten zijn. Het is geen zekerheid dat dit leidt tot geldige reacties. Om zeker te zijn dat de tender slaagt, is het alternatief dat er alleen appartementen worden gerealiseerd.

Financiën

Bij de vaststelling van de Grondnota 2022 op 10 november 2022 heeft de gemeenteraad in beslotenheid kennis genomen van een risico analyse op de grondexploitaties en strategische gronden (projecten in voorbereiding), zo ook project Mariastraat 18-22. Uit de vertrouwelijke memo die bij de griffie ter inzage is gelegd is op te maken waar in november 2022 van uit werd gegaan. Het project is anno februari 2023 doorgerekend met nieuwe uitgangspunten (passend binnen het bouwvlak, minder woningen en een gemakswinkel). Dit nieuwe programma, alsmede een herziening van de kostenraming, hebben geleid tot een verdere verslechtering van het resultaat. Dit tekort wordt ten laste van de Reserve Grondexploitatierisico gebracht. Het saldo van deze reserve is vooralsnog toereikend.

Benadrukt moet worden dit een globale doorrekening is op basis van de eerste handschetsen. Verdere concretisering van de plannen kan leiden tot wijzigingen in de uitgangspunten en daarmee een invloed hebben op het resultaat (zowel positief als negatief uiteraard). Het uiteindelijke resultaat is bekend na afronding van het verkoopproces.

Reserve Grondexploitatierisico

De tendens is dat het te behalen surplus op projecten steeds kleiner wordt en dat exploitaties zelfs verliesgevend worden of bij aanvang al verliesgevend zijn. Bij de Grondnota 2022 is dan ook duidelijk geworden dat de Reserve Grondexploitatierisico onder druk staat en dat de reserve bij de afsluiting van boekjaar 2022 mogelijk nog net voldoende is om alle risico's en claims/toezeggingen af te dekken. Bij de Jaarrekening 2022 worden de definitieve cijfers bekend, maar voor alsnog lijkt de tendens dat de Reserve Grondexploitatierisico verder onder druk komt te staan niet te veranderen.
Ook zijn in de cijfers van een aantal grondexploitaties nog niet de nieuwe kostenramingen voor bouw en woonrijp maken meengenomen of de evt. overige noodzakelijke aanpassingen in plannen. Met deze wetenschap in het achterhoofd kunnen we er van uit gaan dat de Reserve Grondexploitatierisico binnen afzienbare tijd niet meer toereikend is.

Vóór de vergadering van de commissie RZ op 8 maart is een vertrouwelijk document bij de griffie ter inzage gelegd waarin is geduid wat de financiële consequenties van dit voorstel zijn

in relatie tot de Reserve Grondexploitatie. Het betreft een actueel financieel overzicht van de Reserve mede in relatie tot de overige projecten waarvoor een grex van toepassing is.

Vervolgstappen

Na het raadsbesluit volgt op 27 maart 2023 een informatieavond voor de inwoners van Mariahout om de gewijzigde koers toe te lichten. Daarna wordt de openbare verkoopprocedure voorbereid en worden marktpartijen gevraagd een bieding te doen op de gronden. Na afronding van de tender volgt een raadsvoorstel. De inhoud van het nog op te stellen raadsvoorstel is afhankelijk van de resultaten van de tender en dan met name de wijze waarop de grond daarbij is aangeboden. Als de gemeente zelf de grondwerkzaamheden etc. verzorgt (en dus bouwrijpe grond levert) krijgt de raad een voorstel over het openen van een Grex. Indien we besluiten de percelen in huidige staat te verkopen, volgt een voorstel over de financiële afwikkeling van het voorbereidingskrediet van € 1,6 miljoen dat de raad op 2 juni 2022 voor dit project beschikbaar heeft gesteld. Ons college neemt naar verwachting in april 2023 een standpunt in over de inhoud en het proces van de tender.

Bijlage

Verbeelding voorbereidingsbesluit locatie Mariastraat 56-58

Vertrouwelijke bijlagen (ter inzage gelegde stukken)

1. Memo met toelichting op grondwaardeberekening
2. Globale exploitatieopzet
3. Beschrijving gemakswinkel.

Het college van burgemeester en wethouders,

gemeentesecretaris



J.W.M. van de Ven

burgemeester



F.L.J. van der Meijden