

Raadsvergadering d.d. 14 oktober 2021

Aan de raad,

Onderwerp Strategische verwerving perceel Heuvel 6(a) te Lieshout

Portefeuillehouder
A.J.L. Meulenstein

Beslispunten

In te stemmen met de strategische verwerving van het perceel Heuvel 6(a) in het kader van de gebiedsontwikkeling Centrumplan Lieshout

Samenvatting

In het kader van de gebiedsontwikkeling aan de Heuvel in Lieshout heeft ons college het besluit genomen een koopovereenkomst aan te gaan met de huidig eigenaar van Heuvel 6(a) in Lieshout. Dit met voorbehoud instemming van de raad.

De overeenkomst gaat ervan uit dat gemeente het object pas geleverd krijgt als deze nodig is voor een herbestemming van het gebied. Het perceel wordt in de huidige staat aangekocht met voldoende zekerheid ten aanzien van bodemkwaliteit en asbest.

Het object is aangekocht voor een marktconforme waarde. Voor de raad is het taxatierapport d.d. 28 mei 2021 ter inzage gelegd. Uit dat taxatierapport is te concluderen dat de aankoopprijs marktconform is en er dus met deze aankoop geen risico op staatsteun is.

Aanleiding

In het kader van de gebiedsontwikkeling aan de Heuvel in Lieshout heeft ons college het besluit genomen een koopovereenkomst aan te gaan met de huidig eigenaar van Heuvel 6(a) in Lieshout.

De overeenkomst gaat ervan uit dat gemeente het object pas verwerft als deze nodig is voor een herbestemming van het gebied. In de koopovereenkomst is verwerkt dat de eigenaar niet zelf sloopt. Het object wordt in de huidige staat gekocht met voldoende zekerheid ten aanzien van bodemkwaliteit en asbest. Hiervoor zijn de nodige onderzoeken uitgezet, de uitkomst hiervan is nog niet bekend. Mocht de bodemverontreiniging onaanvaardbaar zijn in het kader van de uitvoering van het project dan is dat eventueel nog een ontbindende voorwaarde.

De werkplaats wordt gesloopt. Het behouden van de woning wordt momenteel in de planvorming bekeken, hierover lopen de uitwerkingen uiteen. Maar ook als gemeente eigenaar wordt door deze aankoop, bestaat uiteraard nog altijd de mogelijkheid de woning te behouden en bijvoorbeeld als kluswoning in de markt te zetten. Enkel het geheel (woning +

loods) kan door gemeente worden verworven; het gedeeltelijk kopen van Heuvel 6(a) is geen optie voor de huidige eigenaar.

Het object kan voor een marktconforme waarde worden aangekocht. Het ter inzage gelegde taxatierapport wijst uit dat een aankoopprijs op waardepeildatum 28 mei 2021 marktconform is. Er bestaat met deze aankoopprijs daarom geen risico op staatsteun.

De grond wordt niet direct geleverd. In de koopovereenkomst is opgenomen dat de gemeente de koop kan ontbinden als niet uiterlijk 31 december 2023 de voor het Project noodzakelijke omgevingsvergunning verleend danwel onherroepelijk is of indien de gemeente op dezelfde datum niet alle, voor de realisatie van het Project benodigde gronden in eigendom heeft.

De gemeente dient een jaar van te voren, telkens voor september aan te geven of zij wil kopen. Dit gezien het belang van inkoop/verkoop van de fietsenwinkel. De verwachting is dat gemeente koopt per september 2023 of per september 2024. Dit moment kan liggen voordat er daadwerkelijk sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning, echter altijd als er voldoende vertrouwen is dat het dan voorgenomen plan wordt uitgevoerd.

Verder is voor koper en verkoper als ontbindende voorwaarde opgenomen dat het perceel vrij van huur wordt opgeleverd. Het beroep op deze bepaling kan uiterlijk 22 oktober 2021 worden gedaan. De koopovereenkomst is ter inzage gelegd in de raadsportefeuille.

Instemming van de raad

In de Nota Grondverwerving is bepaald dat het college tot een bedrag van € 1 miljoen per jaar strategische verwervingen kan doen mits de raad nadien instemt. Het verwervingsbedrag is lager dan € 1 miljoen. De planning is dat dit kalenderjaar ook perceel Heuvel 8 (Bavaria terrein) wordt aangekocht en de verwachting is dat de combinatie van beide verwervingsbedragen boven € 1 miljoen uitkomt. In het kader van een door het college en raad gedragen gebiedsontwikkeling aan de Heuvel in Lieshout is het voorstel in te stemmen met de aankoop van deze locatie. Het object Heuvel 6(a) ligt weliswaar aan de rand van de voorgenomen gebiedsontwikkeling maar wordt tot op heden in alle planuitwerkingen betrokken om een mooie herontwikkeling van Heuvel tot stand te laten komen.

Instemming door de gemeenteraad is als voorbehoud opgenomen in de koopovereenkomst. Mocht de raad uiterlijk 22 oktober 2021 besluiten niet in te stemmen met de aankoop, dan is de overeenkomst over aankoop van Heuvel 6(a) van tafel. Hiervan is de huidige eigenaar op de hoogte.

Beoogd effect en/of resultaat

De gemeente Laarbeek is en blijft een essentiële partner bij de mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen in het centrum van Lieshout.

Argumenten

Nadat eerder perceel Heuvel 7 is aangekocht krijgt de gemeente Laarbeek met deze strategische verwerving in belangrijke mate grip op het gebied zodat regie op de toekomstige invulling mogelijk is.

In alle plannen tot op heden wordt Heuvel 6 betrokken om tot een mooi en functioneel goed werkend eindresultaat te komen.

De aankoopprijs is marktconform. Het bedrag is passend, de verwerving van Heuvel 6 is van begin af aan voorzien in de businesscase

Er is sprake van een ontbindende voorwaarde indien een herontwikkeling onverhoopt niet doorgaat.

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

Voor de continuïteit van de bedrijfsvoering van de fietsenwinkel heeft de gemeente afgesproken een jaar van te voren, op of voor september van een jaar aan te geven of zij wil kopen. Dit gezien het belang van inkoop/verkoop van de fietsenwinkel. De verwachting is dat gemeente hierdoor koopt per september 2023 of per september 2024. Dit moment kan liggen voordat er daadwerkelijk sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning, echter zal gemeente altijd voldoende vertrouwen moeten hebben dat de voorgenomen herbestemming tot stand komt, ofwel het nodig is om het pand te kopen.

Vervolgstappen

Voor het Centrumplan Lieshout bereidt het college een kaderstellend besluit voor over een aantal samenhangende onderwerpen. Het voorstel zal zijn dat dit kaderstellende besluit door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

Er wordt een voorstel voorbereid over het vaststellen van uitgangspunten voor:

- Herontwikkeling van de noordflank Heuvel;
- Herontwikkeling van het perceel Dorpsstraat 54;
- Herinrichting van de openbare ruimte Heuvel en directe omgeving;
- Integrale parkeeroplossing voor de diverse ruimtelijke ontwikkelingen.

Dat besluit is vervolgens het kader waarbinnen het college het centrumplan nader uitwerkt. Perceel Heuvel 6(a) maakt hier een onlosmakelijk onderdeel van uit.

Ter inzage gelegde stukken

1. Koopovereenkomst
2. Taxatierapport

Het college van burgemeester en wethouders,
gemeentesecretaris van Laarbeek



J.W.M. van de Ven

de burgemeester van Laarbeek



F.L.J. van der Meijden