

Raadsinformatiebrief

Onderwerp

Raadsinformatiebrief over de voortgang van het project Centrumontwikkeling Lieshout

Datum

14 november 2023

Toelichting

Op 15 juni 2023 heeft de gemeenteraad het Kaderbesluit project Centrumontwikkeling Lieshout vastgesteld. Daarna is het college in samenwerking met de marktpartijen gestart met meerdere haalbaarheidsonderzoeken:

- Nadere financiële-, programmatische- en stedenbouwkundige uitwerking van de Noordflank Heuvel in combinatie met het parkeren in het Moreeshof en op het perceel naast De Klumper 1;
- Vestiging van een toekomstbestendige full service supermarkt op de percelen Dorpsstraat 1-3 waarbij ook de herinrichting van het Kerkhofpad wordt betrokken;
- Al dan niet gefaseerde herinrichting van de openbare ruimte op de Heuvel, eventueel vooruitlopend op de realisatie van het plandeel Noordflank Heuvel.

In het raadsvoorstel heeft ons college aangegeven ernaar te streven dat de gemeenteraad op 21 december 2023 een definitief besluit neemt over dit project. We hebben hier continu en scherp op gekoerst, alleen blijkt het door diverse nieuwe ontwikkelingen onmogelijk om deze planning te halen. Hiervoor is een aantal redenen aan te dragen.

- Tot op het raadsbesluit van 15 juni 2023 was het de verwachting van partijen dat Swinkels Family Brewers (hierna: Bavaria) een rol zou spelen in de nieuwe horeca-ontwikkeling op de noordflank van de Heuvel. De directie van Bavaria heeft in een gesprek met wethouder Van den Berkmortel op 21 juli 2023 aangegeven de doelstelling van het project (verlevendigen van het centrum van Lieshout en specifiek het gebied rond de Heuvel) te onderschrijven. Maar Bavaria ziet hier voor zichzelf geen actieve rol in. Bavaria wil noch eigenaar worden van het te realiseren horecapand noch een actieve rol hebben in de exploitatie ervan. Het college betreurt dit standpunt maar respecteert het ook. Op 15 juni 2023 heeft de gemeenteraad ingestemd met het rapport van bureau Van Spronsen & Partners. Daarin werd gemotiveerd aangegeven dat een grand-café-achtige invulling op de noordflank van de Heuvel levensvatbaar kan zijn. Zowel Stichting Plan Lieshout als het college geloven nog steeds in die analyse en conclusie. Oftewel, het is onverminderd de bedoeling de beschreven visie gerealiseerd te krijgen. Als eigenaar van het perceel aan de Heuvel heeft Bavaria wel aangegeven bereid te zijn het perceel te verkopen aan de gemeente, om zo de herontwikkeling van de Noordflank mogelijk te maken. Het college, Rialto Vastgoedontwikkeling BV (hierna: Rialto) en Stichting Plan Lieshout zijn met elkaar in gesprek over de realisatie en invulling van het beoogde "grand-café Coppens".

- Het voorkeursscenario bij het haalbaarheidsonderzoek van de supermarktlocatie aan de Dorpsstraat 1-3, is dat er sprake is van een verplaatsing van de Jumbo supermarkt die momenteel gevestigd is aan de Dorpsstraat 54a. Het college voert dit onderzoek in goede samenwerking uit met twee marktpartijen. KRAGT Vastgoedontwikkeling B.V. is de initiatiefnemer van de nieuwe supermarktlocatie en Rialto is eigenaar van het perceel Dorpsstraat 54a en verhuurder van de Jumbo supermarkt. RSP Bedrijfsmakelaardij is als onafhankelijk adviseur van de gemeente nauw betrokken bij het haalbaarheidsonderzoek dat KRAGT en Rialto gezamenlijk en een ieder voor zich op dit moment uitvoeren. Bij dit haalbaarheidsonderzoek wordt ook gekeken naar een mogelijk nieuwe woningbouwontwikkeling op de dan vrijkomende locatie Dorpsstraat 54a. Rialto werkt hiervoor samen met Symphony Estates B.V., een projectontwikkelaar uit Eindhoven. Primair gaat het dan om het huidige parkeerterrein (eigendom gemeente) en de grond van Rialto. Daarnaast is Symphony in gesprek met een aantal eigenaren van percelen grond tot aan het Tiendpad om te bekijken of een gedeelte van de achtertuinen bij het plangebied voor de woningbouwontwikkeling kan worden betrokken. Dit is na het raadsbesluit van 15 juni 2023 een nieuw element. De gesprekken over een zorgvuldige en stedenbouwkundig verantwoorde invulling vragen tijd en vinden momenteel plaats.

Los hiervan neemt Jumbo Supermarkten het haalbaarheidsonderzoek van de mogelijke relocatie serieus. Dat betekent dat intern door diverse afdelingen onderzoeken worden uitgevoerd, hetgeen ook tijd in beslag neemt.

- Nadat alle onderzoeken zijn afgerond dienen de resultaten ervan juridisch geborgd te worden in een intentieverklaring en anterieure overeenkomsten. Hiervoor hebben wij reeds opdracht gegeven aan onze huisadvocaat Hekkelman. Verder zal er een toets moeten worden gedaan op de marktconformiteit van de financiële afspraken over inbrengwaarden van gronden, kostenverhaal, verevening en eventuele bijdragen. Met de marktpartijen is besproken dat die toets wordt gedaan door een onafhankelijk deskundige, zijnde bureau Gloudemans.
- Voordat het alomvattende definitieve raadsbesluit aan de raad wordt voorgelegd organiseert het college een informatiemoment voor de direct betrokkenen en alle inwoners van Lieshout. Het college vindt het wederom belangrijk bevestigd te krijgen dat er nog steeds groot maatschappelijk draagvlak is voor de diverse plannen.

Planning

Het is de verwachting dat het definitieve raadsbesluit over project Centrumontwikkeling Lieshout in de raadsvergadering van 25 april 2024 aan de orde komt. Dat betekent dat alle raadsstukken in februari 2024 gereed moeten zijn. In deze afrondende fase hecht het college veel waarde aan zorgvuldigheid; snelheid mag daar geen afbreuk aan doen.

Financiën

De gewijzigde omstandigheden, uitbreiding van het haalbaarheidsonderzoek en vertraging in het proces hebben gevolgen voor het beschikbare budget voor plankosten. De horizon van het extra voorbereidingskrediet van 15 juni 2023 is eind december 2023 en is voor het jaar 2023 toereikend. Als besluitvorming door de raad in april 2024 plaatsvindt is dat voorbereidingskrediet niet toereikend. Er moeten dus enkele maanden worden overbrugd. De inschatting is dat dit gaat om een bedrag van circa € 40.000,- aan kosten. Het is de vraag of

de extra plankosten hierin voor rekening van de gemeente zijn want het kostenverhaal wordt opgenomen in de te sluiten anterieure overeenkomsten.

De gemeente brengt in beginsel alle verhaalbare kosten in rekening bij de initiatiefnemers. Bureau Gloudemans beoordeelt de draagkracht (grondopbrengsten) van de initiatiefnemers en daarmee de maximale kosten die de gemeente bij hen in rekening kan brengen. Er is een reële kans dat de gemeente niet alle kosten kan verhalen op de initiatiefnemers omdat zij onvoldoende draagkracht hebben, er is dan sprake van "macro-aftopping".

Met de marktpartijen is afgesproken dat het uiteindelijk aan het bureau Gloudemans is om daarover een oordeel te geven. In het raadsvoorstel over het definitieve besluit wordt een expliciet beslispoint opgenomen over het kostenverhaal in relatie tot een eventueel extra voorbereidingskrediet voor het jaar 2024.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,
gemeentesecretaris



J.W.M. van de Ven

burgemeester



F.L.J. van der Meijden