

Raadsvergadering d.d. 14 april 2022

Aan de raad,

Onderwerp

Aankoop perceel met opstallen Mariastraat 22 te Mariahout

Portefeuillehouder

A.J.L. Meulensteen

Beslispunten

1. In te stemmen met de strategische verwerving in het kader van de gebiedsontwikkeling Mariastraat in Mariahout
2. Op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet, de door het college opgelegde geheimhouding d.d. 12 april 2022 ten aanzien van de bijlagen bij het raadsbesluit Mariastraat 22 te Mariahout te bekrachtigen

Samenvatting

In het kader van een mogelijke gebiedsontwikkeling op de locatie Mariastraat 18-22 in Mariahout heeft het college op 12 april 2022 het besluit genomen een koopovereenkomst aan te gaan met de eigenaar van perceel Mariastraat 22 in Mariahout. Dit met voorbehoud van instemming door de raad. Het object is aangekocht voor een marktconforme prijs.

Het college heeft op 15 februari 2022 tevens het besluit genomen om in dit potentiële ontwikkelgebied Mariastraat 20 aan te kopen. De kans deed zich voor om deze locatie aan te kopen voordat de huidige eigenaren dit op de markt aan zouden bieden. Het college heeft dan ook vanuit de druk van de markt en het feit dat er andere gegadigden waren besloten om deze strategische aankoop te verrichten en de raad achteraf hierover te informeren. Zij heeft gebruik gemaakt van de ruimte die hiervoor in de Nota Grondbeleid wordt geboden aan het college om zelfstandig aankopen te kunnen doen indien slagvaardig optreden bij het verwerven van grondposities gewenst is.

Aanleiding

De gemeente Laarbeek is al enige tijd in gesprek met de eigenaar over de aankoop van het voormalige wok restaurant in Mariahout. Onlangs werd duidelijk dat de eigenaren van Mariastraat 20 hun pand ook willen verkopen. Zij gaven de gemeente tot 15 februari 2022 de kans om het pand aan te kopen.

Als de percelen Mariastraat 20 en 22 allebei beschikbaar zijn ontstaat de mogelijkheid om te komen tot een integrale ontwikkeling. Om de haalbaarheid van de ontwikkeling te onderzoeken is een studie uitgevoerd.

Beoogd effect en/of resultaat

Realiseren van betaalbare woningen met als uitgangspunt de kaders vanuit de Woonvisie 2022-2026. Afhankelijk van de uiteindelijke grootte van het plangebied kan er een variatie ontstaan in het aantal, type woningen en prijsklasse.

Argumenten

1.1 Met de herontwikkeling komt de gemeente tegemoet in een woningbehoefte.

Er is landelijk een woningbehoefte, zo ook in Mariahout en omliggende plaatsen. De vereniging 'Zorg om het Dorp' heeft in een brief (zie bijlage) als reactie op de concept Woonvisie 2022-2026 ook aangegeven dat er in Mariahout behoefte is aan kleinere betaalbare koopwoningen met name voor starters en senioren. In de brief wordt ook over appartementen gesproken. In de Woonvisie 2022-2026 die op 27 januari 2022 is vastgesteld heeft de gemeenteraad kaders bepaald voor nieuwe plannen om ervoor te zorgen dat er betaalbare woningen op de markt komen in de gemeente. Het plan aan de Mariastraat zal binnen deze kaders ontwikkeld worden. Hiermee wil de gemeente een bijdrage leveren om te voldoen in de behoefte naar betaalbare woningen.

1.2 De aankoopprijs is marktconform

Voor de raad zijn de taxatierapporten van beide percelen d.d. 9 februari 2022 en 18 februari 2022 ter inzage gelegd. Uit de taxatierapporten is te concluderen dat de gezamenlijke aankoopprijs van Mariastraat 20 en 22 marktconform is.

1.3. Gebiedsontwikkeling is mogelijk op die locatie

De gemeente heeft vanuit de behoefte aan woningen onderzocht of er een gebiedsontwikkeling mogelijk is op de hoek Mariastraat/Wilhelminastraat in Mariahout. Op deze locatie is de bestaande bedrijfsbebouwing al enige tijd niet in gebruik. Het gaat om drie kadastrale percelen.

- 1 Perceel Mariastraat 22 en hierin was voorheen het wok restaurant gevestigd.
- 2 In het pand Mariastraat 20 was voorheen het café Bo & Zo gevestigd.
- 3 Perceel Mariastraat 18 is een parkeerterrein. Met die eigenaar gaan we in gesprek of men bereid is te verkopen. Een herontwikkeling is ook mogelijk zonder dit perceel.

Een eerste scan naar omgevingsfactoren levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling. Ook toetsing aan gemeentelijk beleid levert geen belemmering op. De locatie Mariastraat 18-22 is opgenomen binnen de beleidsregel 'afwegingskader woningsplitsing en transformatie in de kernen' (vastgesteld op 18 mei 2022) met daarbij aangemerkt dat transformeren naar woningen onder voorwaarden mogelijk is. Het bestemmingsplan van deze locatie laat echter bij recht al wonen toe zonder dat daar een beperking is opgenomen voor het aantal woningen. In dit geval is dan ook geen sprake van transformatie of woningsplitsing in de zin van de beleidsregel.

Er is een massastudie opgesteld voor het plangebied waarbij verschillende mogelijke varianten zijn uitgewerkt. Bij deze varianten zijn berekeningen gemaakt die de haalbaarheid aantonen van het plan. Deze massastudie betreft een eerste verkenning naar de mogelijkheden en is geen eindbeeld. Er is zowel met als zonder verwerving van nummer 18 een gewenste ontwikkeling in Mariahout mogelijk. Via een tender zal het geheel in de markt gezet worden waarbij de gemeente haar uitgangspunten bepaalt, daar is het hanteren van de woonvisie er één van.

1.4 De aankoop van het perceel geeft meer mogelijkheden tot sturing.

Door het voeren van actieve grondpolitiek op deze locatie creëert de gemeente mogelijkheden op sturing van het woonprogramma en kwaliteit. Indien de percelen van nummer 20 en 22 in handen komen van een ontwikkelaar kunnen hier binnen de regels van het bestemmingsplan appartementen worden gebouwd op het gehele bouwvlak met een goothoogte van 6.5 meter en een bouwhoogte van 10.5 meter. Het aantal woningen is binnen het bestemmingsplan niet begrensd. Dit betekent dat er ruime mogelijkheden zijn op deze locatie. Een toets aan de Woonvisie is niet van toepassing op het moment dat er binnen de kaders van het bestemmingsplan gebouwd wordt. Een ontwikkelaar kan hier dus woningen in het dure segment realiseren wat niet aansluit bij de behoefte voor Mariahout.

Indien de gemeente de percelen aankoopt binnen dit plangebied kan zij de kaders stellen voor de gewenste ontwikkeling en dit vervolgens via een tender in de markt zetten. Hiermee borgt de gemeente dat op deze locatie betaalbare woningen worden gerealiseerd. De gemeente heeft, naast het recent aangekochte Mariastraat 20, reeds grond in bezit in het plangebied. Dit betreft een strook grond gelegen naast (noordoosten) Mariastraat 20 en van een strook grond ten noordwesten van het plangebied.

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

1.1 Het in eigendom verwerven van gronden en opstallen brengt (financiële) risico's met zich mee.

Tegenover de mogelijkheden tot sturing bij actief grondbeleid staat dat de gemeente financiële risico's loopt. De risico's betreffen onder andere de verwervingskosten, de eventuele bodemsanering, bouw- en woonrijp maken en de afzet van de bouwgrond. De uitkomst van de exploitatieberekeningen laten een niet al te groot negatief resultaat zien. De exploitatieberekeningen zijn echter nog in de fase van een haalbaarheidsonderzoek met als uitgangspunt globale stedenbouwkundige schetsen. In de berekeningen zijn de ramingen voor verwerving, sloop en sanering, openbare werken, plankosten en opbrengsten gebaseerd op kengetallen. Als we verder gaan met het project, gaan we voorbereidingen treffen en nader onderzoek doen, dan kunnen we de ramingen verfijnen. Met deze fase hangt dus ook vast dat er onzekerheden zijn, dus budgetten kunnen hoger/lager uitvallen dat hangt samen met het voeren van een grondexploitatie en het aankopen van vastgoed.

1.2 Er zal een keuze gemaakt moeten worden in de prioritering van woningbouw in het kader van de woonafspraken met de regio

Met de Peelgemeenten zijn woonafspraken vastgelegd naar aanleiding van de Brabantse Agenda Wonen en de interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Er zijn al veel plannen ingediend bij de gemeente. Overschrijding van de plancapaciteit is alleen

toegestaan ten behoeve van transformatie- of herontwikkelingslocaties. Alsnog moet ook voor deze locaties in overweging worden genomen dat een 'overschrijding' van de prognoseaantallen op termijn kan leiden tot leegstand. Er zal uiteindelijk dus een keuze gemaakt moeten worden welke plannen prioriteit krijgen of een verdere uitbreiding van de woonafspraken moeten gemaakt worden.

1.3 Er is geen capaciteit beschikbaar om de vervolgstappen te zetten

Voor het uitvoeren van de vervolg stappen dienen diverse plankosten gemaakt te worden. Deze zijn meegenomen in de exploitatieberekening. Indien de gemeenteraad instemt met het voorstel over de aankoop van Mariastraat 22 volgt een voorstel tot beschikbaarstelling van een voorbereidingskrediet. De verwachting is dat dit voorstel in de raadsvergadering van 12 mei 2022 aan de orde komt.

De plankosten die gemaakt zijn en nog gemaakt gaan worden, worden uiteindelijk ingebracht in het voorbereidingskrediet en de daaruit volgende grondexploitatie. Mocht het uiteindelijk niet komen tot een herontwikkeling van deze locatie dan worden de kosten ten laste gebracht van de reserve grondexploitatie.

Vervolgstappen

- Namens het college is het gesprek aangegaan met de eigenaren van het perceel Mariastraat 18 of men bereid is om het perceel te verkopen.
- Voorstel tot beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet voor de raadsvergadering van 12 mei a.s.

Vertrouwelijk ter inzage gelegde stukken:

Taxatierapport Mariastraat 20 d.d. 4 februari 2022
Taxatierapport Mariastraat 22 d.d. 18 februari 2022
Massastudie Mariastraat 18 t/m 22
Globale opzet exploitatieberekeningen
Getekende koopovereenkomst Mariastraat 22
Getekende koopovereenkomst Mariastraat 20

Meegezonden stukken
Brief Zorg om het Dorp d.d. 4 december 2021

Het college van burgemeester en wethouders,
gemeentesecretaris



J.W.M. van de Ven

burgemeester



F.L.J. van der Meijden