

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 65921-2026

Onderwerp: Verwerving Kerkstraat 60/60a Zeeland

Auteur	: Thijs Janssen
Team	: Economie en gebiedsontwikkeling
E-mail	: Thijs.Janssen@gemeentemaashorst.nl
Port.	: B.A. Maathuis

Effect op de begroting

☒ Ja ☐ Nee

Onderwerp

Verwerving Kerkstraat 60/60a Zeeland

Voorstel

Hier de voor te leggen beslispunten opnemen

1. Af te zien van het uiten van wensen en bedenkingen in het kader van artikel 169 lid 4 Gemeentewet tegen het sluiten van de koopovereenkomst die als bijlage 1 is gevoegd bij dit raadsvoorstel.
2. Een krediet beschikbaar te stellen van € 688.507,- voor de aankoop en bijkomende kosten van het pand Ambianz.
3. De hieruit voortvloeiende structurele kapitaallasten (rente) ad. €6.196,- te dekken door deze ten laste te brengen van het begrotingssaldo.
4. Een incidenteel sloopbudget te voteren van € 210.000,- en deze kosten ten laste te brengen van de algemene reserve.
5. Het bouwrijpe kavel aan de Hekel in Zeeland te verkopen voor € 345.720,-
6. De 14^e begrotingswijziging van 2026 vast te stellen

Inleiding

In 2022 heeft de eigenaar van Ambianz een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om op deze locatie, naast het dorps huis, 14 appartementen te realiseren. Nadien zijn er verschillende afstemmingsmomenten met aanvrager geweest over de aanvraag. In 2024 heeft initiatiefnemer de gemeente aangegeven dat het niet haalbaar is om de plannen volgens de eisen van de gemeente uit te voeren en heeft hij de gemeente verzocht of wij bereid zijn om de locatie Ambianz aan te kopen. Mede omdat het ingediende initiatief niet goed meer aansloot bij het inmiddels opgestelde "Ontwikkelperspectief centrum Zeeland" en de gemeente de locatie wellicht anders zou willen inzetten. De navolgende gesprekken hebben uiteindelijk geleid tot overeenstemming over de verkoop door eigenaar van Kerkstraat 60/60a (Ambianz) aan de gemeente in ruil voor een bouwrijpe kavel aan de

Hekel in Zeeland. Het waardeverschil, tussen de Ambianz locatie en de bouwrijpe kavel, wat door een gecertificeerde taxateur is vastgesteld, vermeerderd met de bijkomende kosten, zal door de gemeente in geld worden betaald. Om het waardeverschil en de bijkomende kosten voor de aankoop te dekken is een krediet nodig. Dit krediet zal uitsluitend worden verstrekt ten behoeve van de integrale transactie bestaande uit de aankoop van het pand Ambianz en de verkoop/ruil van de gemeentegrond aan de Hekel. De raad is bevoegd te beslissen over de kredietaanvraag en de hieruit voortvloeiende begrotingswijziging overeenkomstig vast te stellen. De aankoop van locatie Ambianz en het perceel, alsmede de verkoop van de gemeentegrond aan de Hekel zijn privaatrechtelijke rechtshandelingen. Dit behoort tot de bevoegdheid van het college.



Beoogd effect

In eigendom krijgen van de locatie Ambianz ten gunste van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in het Centrum van Zeeland.

Argumenten

- 1.1. *Door deze verwerving kan bij herontwikkeling optimaal worden aangesloten bij de ambities uit het Ontwikkelperspectief Centrum Zeeland.*

Het is een strategisch gelegen locatie in het centrumgebied van Zeeland. De locatie is gelegen aan de Kerkstraat, te midden van verschillende sociaal-culturele en horeca voorzieningen zoals het dorpshuis, de Brouwer en tegenover de Kerkstraat het kindcentrum en de kerk. Met het verwerven van deze gronden heeft de gemeente de mogelijkheid om de ruimtelijke samenhang van functies in dit deel van het centrumgebied Zeeland te versterken. Op grond van het ontwikkelperspectief Centrum Zeeland is

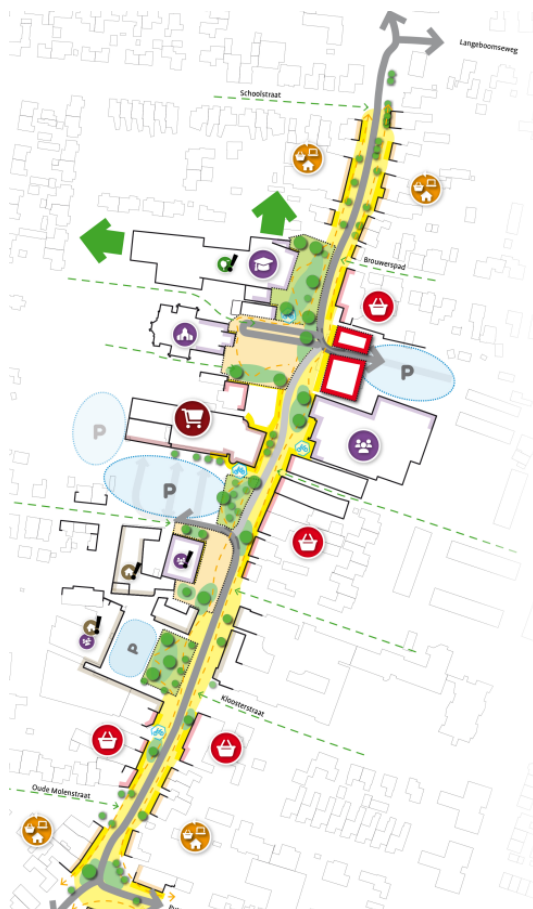
onze ambitie op deze plek gericht op het invullen van onderbrekingen in de Kerkstraat door het realiseren van bebouwing.

Als ervoor gekozen wordt om de gronden niet aan te kopen dan bestaat de kans dat initiatiefnemer mogelijk zijn oorspronkelijke woningbouwplannen doorzet. Een eerdere toezegging vanuit de gemeente Landerd, bevestigd door uw college, was dat ook in de plint woningbouw mogelijk zou zijn. Dit zou vanuit het ontwikkelperspectief Centrum Zeeland niet de meest gewenste oplossing zijn. Een gebouw met een publiekstoegankelijke plint is vanuit ruimtelijk perspectief voor deze plek een betere oplossing. Zie hieronder een uitsnede van het visiebeeld en de letterlijke tekst uit het document. Het ontwikkelperspectief is, d.d. 16-6-2025, door het college vastgesteld.

Ontwikkelperspectief Centrum Zeeland

Locatie Ambianz

Vanwege de locatie van Ambianz midden in het voorzieningencluster wordt er hier voor gekozen om bebouwing toe te voegen, waardoor de straat weer een geheel wordt. De toevoeging van bebouwing zorgt er daarnaast voor dat het parkeerterrein meer afgesloten wordt van de straat. Bij voorkeur is dit bebouwing met een publieke plint. Dit kan detailhandel, horeca of een andere publiek toegankelijke commerciële voorziening zijn. Op de verdiepingen kunnen woningen toegevoegd worden.



1.2. Gemeente krijgt hiermee meer regie

De huidige eigenaar heeft lang weinig of geen haast gehad om 'aan de slag te gaan' met deze locatie. Het meest recente initiatief sloot ook niet helemaal aan bij een beoogde invulling die past bij het Ontwikkelperspectief Zeeland wat is opgesteld. Daarom willen we inzetten op verwerving om zo (meer) invloed en regie te nemen t.b.v. de beoogde transformatie in dit gebied.

1.3. Tegengaan verloedering

De huidige eigenaar heeft lang weinig of geen haast gehad om 'aan de slag te gaan' met deze locatie, waardoor verdere verloedering en achteruitgang voor de hand ligt. Door verwerving kunnen we meer sturen op een kwaliteitsimpuls op deze locatie.

2.1. De kavel vormt een deel van de waarde van de locatie Ambianz.

Het betreft een bouwrijpe kavel in het projectgebied Kerkstraat-Oost waar 5 patiowoningen zijn voorzien. De kavel heeft een totale oppervlakte van 1.032m² en vertegenwoordigt een waarde van € 345.720,- op grond van de geldende grondprijzen uit 2025 ten tijde van het moment van overeenstemming. Hierdoor hoeven we de koopsom niet helemaal in geld te betalen waarbij de structurele lasten die dat met zich meebrengt minder op de begroting drukken dan anders het geval was geweest.

3.1. Afspraken sluiten aan bij de actuele beleidsregels uitgifte grond

Onder andere op basis van de gemeentelijke beleidsregels uitgifte grond en vastgoed (artikel 2.4) is het mogelijk om deze afspraken te maken en deze kavel niet middels een openbare aanbesteding in de markt te zetten.

Kanttekeningen

1.1. Een horecafunctie op deze locatie is net als andere publieksgerichte functies op grond van het Ontwikkelperspectief Centrum Zeeland juist zeer voorstelbaar

De verkoper wil bij een eventuele verkoop waarbij de plint als horecagelegenheid wordt gebruikt een eerste recht van koop, met name omdat dit concurreert met zijn vastgoed in de omgeving waar horeca wordt geëxploiteerd. Dit eerste recht van koop geldt niet wanneer er een andere functie in zou komen waarbij alleen ondersteunende horeca wordt toegestaan.

1.2. Ook zonder regie gemeente kan kwaliteitsimpuls op deze locatie ontstaan

Er bestaat de kans dat ook zonder aankoop door de gemeente er een mogelijkheid bestaat dat er een ontwikkeling plaats kan vinden die past binnen de visie voor het centrum van Zeeland. De kans hierop achten wij gelet op de historie (met deze pandeigenaar) gering. Door verwerving kan de gemeente regie pakken en meer sturen op wat hier gaat gebeuren.

1.3. Saneringskosten kunnen deels voor rekening van gemeente komen omdat as-is wordt geleverd.

Indien uit de resultaten van de uit te voeren onderzoeken blijkt dat in of op de Ambianz locatie asbest aanwezig is, zulks op grond van wet- of regelgeving moet worden gesaneerd of gebruikbeperkingen met zich brengt (voor het huidige gebruik van de Ambianz locatie) zoals in de Overeenkomst is vermeld en het verwijderen daarvan het bedrag van € 50.000,- ex btw overschrijdt, dan is verkoper verplicht de extra kosten voor haar rekening te nemen. Alle kosten onder het bedrag van € 50.000,- komen voor rekening van de gemeente. Gemeente zal verkoper op de hoogte houden van de vorderingen van de asbestverwijdering en de financiële gevolgen daarvan.



2.1. De precieze invulling van locatie Ambianz is nog niet duidelijk.

Het betreft wel een verwerving op een interessante plek in het centrum van Zeeland temidden van verschillende centrumfuncties. Bij een toekomstige invulling kan gedacht worden aan een publiektoegankelijke plint met appartementen op de verdieping(en).

2.2. De toekomstige gebruiksmogelijkheden van het pand zouden kunnen worden verkleind

Op basis van het Ontwikkelingsperspectief centrum Zeeland zouden de toekomstige gebruiksmogelijkheden wellicht beperkt kunnen worden ten opzichte van de huidige bestemming. Temeer als we op deze plek in de plint een publieksgerichte functie beogen. Daartegenover staat wel dat extra woningen zouden kunnen worden toegevoegd wat bij kan dragen aan de woningbouwopgaaf en leefbaarheid van het centrum van Zeeland.

3.1. Nader onderzoek benodigd om te kunnen bepalen wanneer er gesloopt kan worden

Uit de quickscan flora- fauna blijkt dat nader onderzoek nodig is v.w.b. vleermuis, zwaluw, steenmarter en huismus. Dit nadere onderzoek heeft invloed op de planning wanneer het pand (eventueel) gesloopt kan worden. Naar verwachting is dat op zijn vroegst in Q4 2027.

Financiën

Er is overeenstemming bereikt over het aankoopbedrag €682.937,- voor de Ambianz locatie en het verkoopbedrag van €345.720,- voor de bouwrijpe kavel aan de Hekel.

Om deze koop mogelijk te maken is een nieuw krediet benodigd voor de aankoopkosten incl. bijkomende kosten (kosten koper, flora- faunaonderzoek en asbestinventarisatie) van in totaal €688.507,-. De hierbij behorende structurele kapitaallasten (rente) worden ten laste gebracht van het begrotingssaldo. De incidentele sloopkosten van €210.000,- (incl. geraamde asbestsanering) worden betaald uit de Algemene Reserve.

I.v.m. de sloop zo spoedig mogelijk volgend op de koop, worden geen beheer- en onderhoudskosten opgenomen in de begroting.

De verkoop resulteert in een incidentele opbrengst van €345.720,-, die echter reeds begroot staat in de grondexploitatie Kerkstraat Oost.

	2026	2027	2028	2029	2030
Benodigde kapitaallasten verwerving + bijkomende kosten van € 688.507,-	€ 0	€ 6.197,00	€ 6.197,00	€ 6.197,00	€ 6.197,00
Effect op begrotingssaldo	€ 0	€ 6.197,00	€ 6.197,00	€ 6.197,00	€ 6.197,00
Incidentele sloopkosten ten laste van algemene reserve		€210.000			

Indien we onverhoopt niet tot een definitieve koop komen, zal het bedrag niet gebruikt worden.

Duurzame ontwikkeling

Dit Raadsvoorstel betreft een technisch besluit. De duurzaamheidsaspecten zullen worden meegenomen bij de uitwerking van de (toekomstige) ruimtelijke invulling.



Participatie

Dit voorstel gaat over een technisch besluit. Een participatietraject wordt opgestart bij de uitwerking van de (toekomstige) ruimtelijke invulling van deze locatie.

Er heeft buiten contact met verkoper (en diens adviseur) geen participatie plaatsgevonden.

Communicatie

Niet van toepassing

Vervolg

Indien u instemt met voorliggend voorstel, maken we op zo kort mogelijke termijn de gemaakte afspraken met Verkoper definitief en zal alles notarieel afgewikkeld worden en zal de eigendomsoverdracht plaatsvinden. Dit vindt plaats nadat u heeft besloten voor de aankoop een krediet beschikbaar te stellen.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. De 14e begrotingswijziging van 2026
2. Koopovereenkomst

Maashorst, 22 september 2026

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,
de secretaris, de burgemeester,

J.A.G.M. van Aaken

J.A. van der Pas