

Technische vraag

Artikel 4.2 van het Reglement van orde van de gemeenteraad van Maashorst 2026

Zaaknummer: 65921-2026

Technische vraag aan team: Economie en Gebiedsontwikkeling

Onderwerp: Verwerving Kerkstraat 60/60a Zeeland

1. Hoe wordt geborgd dat de beoogde ontwikkeling van vijf patiowoningen aan de Hekel binnen een redelijke termijn daadwerkelijk wordt gerealiseerd en welke afspraken zijn hierover gemaakt met de ontwikkelaar?
2. Is er inzicht in de verwachte marktwaarde van de locatie Kerkstraat 60/60a na sloop en herontwikkeling, en hoe verhoudt die zich tot de voorgestelde investering van de gemeente?
3. Welke alternatieven zijn onderzocht om meer regie op de ontwikkeling van deze locatie te verkrijgen zonder over te gaan tot aankoop van het pand, en waarom zijn deze afgefallen?
4. Waarom is in de overeenkomst voorzien in een eerste recht van koop voor de huidige eigenaar indien in de plint een horecafunctie wordt gerealiseerd, en hoe verhoudt deze afspraak zich tot de gewenste regie van de gemeente op de toekomstige invulling van de locatie?
5. Hoe wordt voorkomen dat een toekomstige commerciële of horecafunctie op deze locatie opnieuw leidt tot langdurige leegstand of uitblijvende ontwikkeling, gezien de voorgeschiedenis?

Ondertekening:

Datum indiening	:	16-9-2026
Fractie	:	KOMPAS Maashorst
Naam indiener	:	Angelique van der Schraaf
Einddatum	:	24-9-2026
iBabs ID nr.	:	301

Antwoord op technische vraag

Artikel 4.2 van het Reglement van orde van de gemeenteraad van Maashorst 2026

Technische vraag aan team: Economie en Gebiedsontwikkeling

Datum: 21-9-2026

Vraag 1:

Hoe wordt geborgd dat de beoogde ontwikkeling van vijf patiowoningen aan de Hekel binnen een redelijke termijn daadwerkelijk wordt gerealiseerd en welke afspraken zijn hierover gemaakt met de ontwikkelaar?

Antwoord 1:

De gemeente heeft hierover duidelijke afspraken gemaakt in de koopovereenkomst. De ontwikkelaar moet binnen een vastgestelde termijn een vergunning aanvragen, met de bouw starten en de woningen realiseren. Deze termijnen zijn vastgelegd in hoofdstuk 3 van de gemeentelijke verkoopvoorwaarden, die onderdeel zijn van de koopovereenkomst. Houdt de ontwikkelaar zich niet aan deze afspraken, dan kan de gemeente de ontwikkelaar een boete opleggen en nakoming van de afspraken eisen.

Vraag 2:

Is er inzicht in de verwachte marktwaarde van de locatie Kerkstraat 60/60a na sloop en herontwikkeling, en hoe verhoudt die zich tot de voorgestelde investering van de gemeente?

Antwoord 2:

Dat is nu nog niet te zeggen, omdat nog niet duidelijk is wat er uiteindelijk op deze locatie gerealiseerd gaat worden. Een woningbouwontwikkeling met bijvoorbeeld een maatschappelijke invulling van de plint vertegenwoordigt een andere waarde dan uitbreiding van het dorpshuis of vergroening van de Kerkstraat of bijvoorbeeld verplaatsing van parkeren ten behoeve van een wat andere invulling van het parkeerterrein tussen het voormalig gemeentehuis en de supermarkt.

Vraag 3:

Welke alternatieven zijn onderzocht om meer regie op de ontwikkeling van deze locatie te verkrijgen zonder over te gaan tot aankoop van het pand, en waarom zijn deze afgefallen?

Antwoord 3:

De gemeente heeft eerst geprobeerd de ontwikkeling aan de eigenaar van de locatie over te laten en via overleg invloed uit te oefenen op de plannen. Dit heeft niet tot de gewenste herontwikkeling geleid. In 2024 heeft de eigenaar geconcludeerd dat het voor hem niet rendabel meer was om deze locatie zelf te herontwikkelen. Hij heeft toen deze locatie aan de gemeente aangeboden en werd dat onderwerp van gesprek.

Door aankoop van de locatie heeft de gemeente zelf de regie over de verdere ontwikkeling.

Vraag 4:

Waarom is in de overeenkomst voorzien in een eerste recht van koop voor de huidige eigenaar indien in de plint een horecafunctie wordt gerealiseerd, en hoe verhoudt deze afspraak zich tot de gewenste regie van de gemeente op de toekomstige invulling van de locatie?

Antwoord 4:

Het eerste recht van koop voor de huidige eigenaar indien in de plint een horecafunctie wordt gerealiseerd was een uitdrukkelijke voorwaarde vanuit verkoper. Deze afspraak hoeft geen invloed te hebben op de regie van de gemeente v.w.b. een toekomstige vulling. De gemeente is vrij om te bepalen wat zij als functie wenselijk vindt op deze locatie. Mocht dat iets zijn met een horecafunctie in de plint dan dient alleen rekening gehouden te worden met een eerste recht van koop aan de huidige eigenaar. Het eerste recht van koop speelt alleen als binnen tien jaar na levering van de locatie een horecafunctie in de plint wordt mogelijk gemaakt, de locatie dan nog eigendom is van de gemeente. In dat geval geldt het recht van koop tegen de dan geldende marktwaarde. Bij andere functies of een ondergeschikte horecafunctie is deze afspraak niet van toepassing. De gemeente gaat het uiteindelijk om de juiste toedeling van functies op een bepaalde locatie en die regie is er.

Vraag 5:

Hoe wordt voorkomen dat een toekomstige commerciële of horecafunctie op deze locatie opnieuw leidt tot langdurige leegstand of uitblijvende ontwikkeling, gezien de voorgeschiedenis?

Antwoord 5:

Ervan uitgaande dat er een commerciële of horecafunctie zou komen kun je langdurige leegstand niet altijd voorkomen. Of een locatie wel of niet leegstaat heeft met diverse zaken te maken. Die marktwerking kun je als overheid niet helemaal beïnvloeden. Wel kun je randvoorwaarden scheppen om het risico op langdurige leegstand te beperken. Een aantrekkelijk omgeving creëren waar deze centrumlocatie onderdeel van uitmaakt. En wanneer er een nieuwe ontwikkeling plaatsvindt is het in ieder geval weer een nieuw gebouw wat voldoet aan de huidige eisen en wensen van deze tijd.