

Onderwerp Activeren grondexploitatie Notaris Philip Houbenstraat
Portefeuillehouder(s) drs. M. Graef

1. Onderwerp

Activeren grondexploitatie Notaris Philip Houbenstraat

2. Inleiding

Aanleiding

Op 11 juli 2023 hebben wij een conceptverzoek ontvangen voor het uitbreiden van de huisarts- en fysiotherapie praktijk gelegen aan de Notaris Philip Houbenstraat 2 te Grathem.

Vanwege de groeiende vraag naar zorg is een uitbreiding én bundeling van de zorg in de toekomst noodzakelijk.

De huidige praktijklocaties in Grathem van zowel de fysiotherapie als de huisartsenpraktijk zijn te klein om aan deze toenemende zorgvraag te blijven voldoen. Om in te spelen op deze vraag, maar ook zeker op de vraag in de toekomst, is het noodzakelijk om uit te breiden. Dit wordt beoogt op de huidige locatie van de huisartsenpraktijk, gelegen aan de Notaris Philip Houbenstraat 2.

De uitbreiding van de huisartsenpraktijk wordt voorzien op grond dat in eigendom is van de gemeente. Dit betreft een gedeelte van perceel C2721. In totaal wordt beoogt om 1.150,03 m² over te nemen van de gemeente. Dit deel van het perceel is ingericht als grasland.





Beoogt wordt om de huisartsenpraktijk en fysiotherapie samen te voegen in één gebouw in Grathem. Verder wordt er een buitenruimte gecreëerd ten behoeve van de fysiotherapie. Met de uitbreiding van de praktijk wordt de bebouwing vergoot van 149 m² naar 381,5 m².



Beoogd effect

Dit voorstel heeft betrekking op Programma 'Volkshuisvesting, RO en stedelijke vernieuwing' – Ontwikkelen van bedrijventerreinen: Werken aan het behoud van een kwalitatief plangebied waar het gezondheidscentrum zich kan uitbreiden.

Proces tot nu toe

De initiatiefnemer van het gezondheidscentrum hebben in 2024 een aanvraag voor een ruimtelijk besluit (principe verzoek) ingediend bij de gemeente Leudal. Vanuit de initiatiefnemer is gevraagd of er een grondtransactie gemaakt kan worden, zodat zij een beeld hebben hoeveel het zou kosten om het stuk grond, dat nodig is voor de uitbreiding van de huisartsenpraktijk, aan te kopen. De huisartsenpraktijk is momenteel gevestigd op nummer 2, kadestraal bekend als gemeente Grathem, sectie C, perceelnummer

2583. De aan te kopen grond betreft aan de Notaris Philip Houbenstraat ongenummerd, kadestraal bekend als gemeente Grathem, sectie C, perceelnummer 2721 gedeeltelijk.

Naar aanleiding van dit verzoek is de initiatiefnemer geïnformeerd over een indicatieve bandbreedte van de grondverkoopprijs voor deze grond, dit na realisatie van de planologisch-juridische harde bestemming. Indicatief is aangegeven dat na een eerste berekening van de residuele waarde/grondverkoopprijs (afhankelijk van of er sprake is van een maatschappelijke voorziening zonder of met winstoogmerk) zal liggen tussen € 107 - € 143 per m² (prijspeil 2024).

3. Voorstel aan de Raad

1. De grondexploitatie 'Notaris Philip Houbenstraat' (inclusief de financiële gevolgen) vast te stellen en te activeren;
2. Budget beschikbaar te stellen voor het bouwrijp maken, aanleggen van de (openbare) infrastructuur en verkopen van bouwrijpe grond, zoals aangegeven in bijlage 1 Financiële toelichting (GEHEIM);
3. De opgelegde geheimhouding op bijlage 1 Financiële toelichting (GEHEIM), opheffen nadat de grondexploitatie afgesloten is, ex artikel 89 lid 4 Gemeentewet.

4. Argumenten

Aan het activeren van de grondexploitatie 'Notaris Philip Houbenstraat te Grathem' en het beschikbaar stellen budgetten voor het bouwrijp maken van het plangebied liggen de navolgende argumenten ten grondslag:

1.1 uit de toets van de conceptaanvraag is voldoende aannemelijk gemaakt dat het plan kan voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De conceptaanvraag is getoetst aan de relevante wet en regelgeving. Uit deze toetsen blijkt dat het plan in strijd is met het Omgevingsplan Leudal, maar uw college mogelijkheden heeft om af te wijken van het omgevingsplan om het plan toch mogelijk te maken. Onderstaand wordt dit nader toegelicht. Bij de formele aanvraag moet dit verder aangetoond worden

1.1.1 het plan is strijdig met het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Leudal
Het plan is gelegen in het 'Omgevingsplan gemeente Leudal'. Dit betreft een tijdelijk omgevingsplan. De oude bestemmingsplannen maken nog deel uit van dit tijdelijk omgevingsplan. Voor de locatie van het plan gelden de regels van het bestemmingsplan 'woonkernen Leudal 2017'.

De uitbreiding wordt beoogd binnen de bestemming 'Wonen' en 'waarde archeologie 5'. Binnen de bestemming wonen is een maatschappelijke functie niet toegestaan. Binnen de bestemming maatschappelijk wel. Hierdoor is het plan in strijd met het Omgevingsplan Leudal.



Figuur 1 Uitsnede bestemmingsplankaart

1.1.2 Afwijken van het bestemmingsplan is in principe mogelijk, omdat uit de conceptaanvraag blijkt dat voldoende aannemelijk is dat het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het college kan afwijken van de regels van het omgevingsplan middels een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Er moet dan wel sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit is bepaald in artikel 8.0a lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving. Uit onderstaande toetsen blijkt dat het voldoende aannemelijk is dat hieraan voldaan kan worden, waardoor het initiatief kansrijk is.

1.1.3 Het plan is ruimtelijk-stedenbouwkundig en esthetisch inpasbaar

Een andere voorwaarde is een goede ruimtelijke inpassing. Het plan is ter beoordeling beoordeeld door de onafhankelijke Adviescommissie fysieke leefomgeving. Het plan sluit qua korrelgrootte op deze plek en sluit goed aan bij de alzijdige situering. Qua vorming sluit de uitbreiding op een goede wijze aan bij de bestaande huisartsenpraktijk.

Het parkeren is akkoord, omdat de parkeerplaatsen met groen worden ingepakt. In de vergunning moet goed geborgd worden dat dit groen aangelegd én in stand gehouden wordt.

1.1.4 Het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein

Voor de huisartsenpraktijk geldt een parkeernorm van 10,5 (3 behandelkamers), voor de apotheek een parkeernorm van 3,6 en voor de fysiotherapie een parkeernorm van 8,8 parkeerplaatsen (4 behandelkamers). Hierdoor zijn er 24 parkeerplaatsen vereist. In het plan worden 24 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

De toename van verkeer kan worden opgevangen binnen het bestaande wegennet en zorgt niet voor een verstoorde I/C verhouding.

1.1.5 er zijn geen onevenredige milieubelemmeringen te verwachten

Bodem:

Voor het realiseren van dit project moet een bodemonderzoek naar de kwaliteit van de bodem uitgevoerd worden. In eerste instantie een onderzoek volgens de NEN 5725 (historisch onderzoek). Afhankelijk van de conclusies uit dit onderzoek, wordt bepaald of er ook nog andere aanvullende bodemonderzoeken nodig zijn.

Stikstof:

Bij de formele aanvraag moet aangetoond worden dat er géén stikstofdepositie ontstaat op een nabij gelegen Natura 200 gebied. Er moet een Aeriusberekening voor de aanlegfase en gebruiksfase aangeleverd worden.

Geur: Géén aandachtspunten

Lucht: Géén aandachtspunten

Geluid: Géén aandachtspunten

Mocht er gebruikt worden gemaakt van warmte- of koudeopwekking zoals overeenkomstig in artikel 4.107. Besluit bouwwerken leefomgeving, mag een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, op de perceelgrens met een perceel voor een andere woonfunctie een geluidsniveau van ten hoogste 40 dB veroorzaken. Dit moet berekend worden.

Externe veiligheid: Géén aandachtspunten

Gezondheid: Géén aandachtspunten

De buitenplaats van de fysiopraktijk is gelegen op een afstand van (meer dan) 50 meter van agrarische grond.

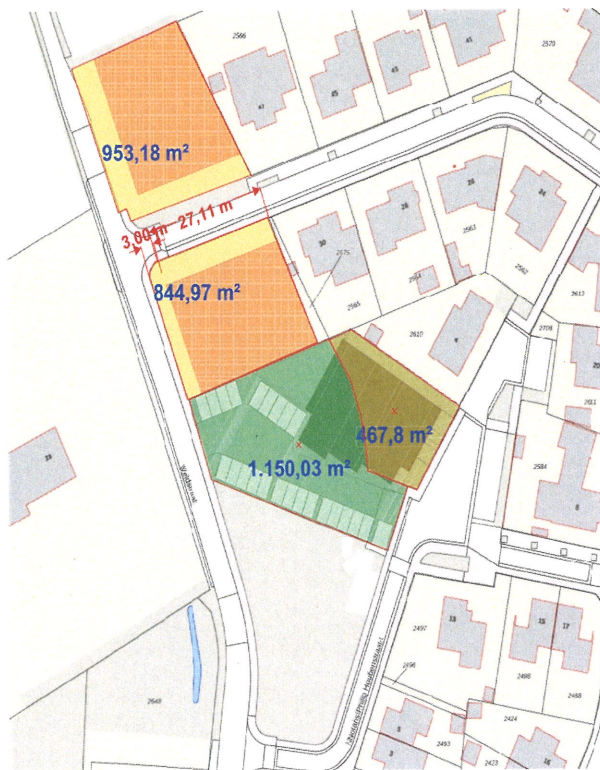
1.1.6 uit een archeologisch onderzoek moet blijken dat er geen archeologische waarden zijn
De ondergrens of wel/geen archeologisch onderzoek nodig is, bedraagt 1000 m². Omdat de bestemming wijzigt dient een verkennend booronderzoek en bureauonderzoek te worden uitgevoerd.

1.1.7 Het plan heeft voldoende ruimte om het hemelwater op eigen terrein op te vangen
Het hemelwater moet op eigen terrein geïnfiltreerd worden. Dit moet aangetoond worden bij de formele aanvraag. Op eigen terrein is hier voldoende ruimte voor. Het waterschap hanteert een norm van 100 mm/m² per 24 uur.

1.1.8 Uit de omgevingsdialoog blijkt dat er voldoende draagvlak is voor dit plan
De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gehouden met de direct omwonenden. Het verslag en de presentielijst zijn als *bijlage 2* en 3 bijgevoegd. Uit het verslag blijkt dat er géén bezwaren zijn tegen het plan en dat een directe buur zelfs blij is dat deze ontwikkeling plaats vindt.

Bij verdere uitwerking van het plan zullen de omwonende opnieuw op de hoogte worden gebracht.

2.1 Enkel de uitbreiding van de huisarts/fysiopraktijk is hier ruimtelijk-esthetisch voorstelbaar



Figuur 2 Mogelijke woonpercelen

Initiatiefnemer van dit plan wordt dan ook gezien als enige gegadigde voor de aankoop van dit perceel (gedeeltelijk).

2.2 Verkoop van de gronden tegen marktconforme en passende criteria

De gemeente is voornemens de gemeentegrond van ca. 1.150,03 m² (zie bovenstaande tekening) te verkopen ten behoeve van de uitbreiding van de huisarts/fysiopraktijk aan de Notaris Philip Houbenstraat/Veldstraat ongenummerd. In overeenstemming met het STEC rapport wordt de grondverkoopprijs vastgesteld op € 136 per m².

Argument 3 +4. Notaris Philip Houbenstraat te Heythuysen

In bijlage 1 - Financiële toelichting (GEHEIM) wordt de financiële uitwerking van het plangebied inzichtelijk gemaakt. In de (financiële) uitwerking wordt inzichtelijk gemaakt wat de benodigde budgetten zijn voor het plangebied ten behoeve van:

- i. Kosten van de planvorming,
- ii. Kosten voor het bouwrijp maken,
- iii. Kosten voor het aanleggen van de (openbare) infrastructuur,
- iv. Opbrengsten uit de verkoop van bouwrijpe gronden.

De gemeenteraad wordt gevraagd de benodigde budgetten vast te stellen.

5. Risico's

Aan dit voorstel zijn een aantal risico's verbonden. De risico's zijn in kaart gebracht en er zijn ook maatregelen genomen om de risico's te verkleinen.

De AFL is gevraagd om advies uit te brengen voor de mogelijkheid om op deze locatie woningen te realiseren.

Aan de Veldstraat zijn geen woningen gelegen. Het stedenbouwkundige beeld van de Burgemeester Smeetsstraat bestaat uit grotere vrijstaande woningen op grotere kavels. Nieuwe woningen moeten hier ruimtelijke gezien bij aansluiten, zodat gekomen wordt tot een logische afbouw van deze straat. De commissie acht kleinere woningen, op kleinere kavels niet passend bij de bestaande ruimtelijke structuur.

De commissie acht enkel twee vrijstaande woningen mogelijk aan de noordzijde van het perceel. Hier zijn per kavel maximaal 1 vrijstaande woning inpasbaar. Deze woningen zijn niet mogelijk vanwege de agrarische bestemming op perceel 1141. Gelet hierop is het realiseren van woningen op deze locatie niet mogelijk en is enkel een uitbreiding van de huisarts/fysiopraktijk ruimtelijk en esthetisch voorstelbaar.

Risico 1: Prijsstijgingen en renteverlies

De bouw sector is in beweging en prijsstijgingen en renteverlies zijn mogelijk. Hiermee is in de interne raming rekening gehouden met een reservering voor onvoorziene kosten.

Risico 2: Omgevingsplan en vergunningen

Om de voorliggende gronden bouwrijp te maken dient een wijziging omgevingsplan opgesteld en vastgesteld te worden door het college. De legeskosten hiervoor zijn opgenomen in de budgetten 'Notaris Philip Houbenstraat'. Bezwaar en beroep vormt een risico in dit proces.

Buiten de normale proces risico's ingeval van de vergunningsprocedure, bezwaarschriften of beroepschriften die kunnen leiden tot (gedeeltelijke) vernietiging van het omgevingsplan, is er een financieel risico op het moeten toekennen van tegemoetkomingen in planschade (onder de Omgevingswet, nadeelcompensatie).

6. Juridische context

Aanbestedingsbeleid

Na besluitvorming door de gemeenteraad omtrent het activeren van de grondexploitatie en het beschikbaar stellen van het benodigde budget, wordt uitvoering gegeven aan de aanbestedingsprocedure in het kader van het bouwrijp maken van het plangebied.

Omgevingswet

Om de voorliggende investering mogelijk te maken op deze locatie wordt een wijziging omgevingsplan gefaseerd opgesteld en vastgesteld door het college.

Na besluitvorming door de gemeenteraad omtrent het activeren van de grondexploitatie en het beschikbaar stellen van het benodigde budget in dit verband, wordt uitvoering gegeven aan de voorbereiding van de aanbesteding in het kader van het bouwrijp maken van het plangebied. Na het afronden van de voorbereidende werkzaamheden wordt de opdracht in de markt gezet.

Geheimhouding opleggen

Geheimhouding opleggen op: bijlage 1 - Financiële toelichting (GEHEIM), op grond van artikel 87 Gemeentewet en artikel 5.1, lid 2 sub b en f van de Wet open overheid, totdat deze grondexploitatie afgesloten wordt bij de jaarstukken van het desbetreffende (boek)jaar. De argumenten voor het opleggen van geheimhouding zijn:

- het economisch en financieel belang van de gemeente, waar het gaat om concurrentiegevoelige gegevens die de (onderhandelings-)positie van de gemeente negatief kunnen beïnvloeden;
- het feit dat de opdracht in het kader van het bouwrijp maken van het plangebied nog aanbesteed dient te worden.

Op het moment dat het college informatie waarop geheimhouding rust met de gemeenteraad deelt, is de gemeenteraad verplicht om deze geheimhouding in acht te nemen. De gemeenteraad is evenwel vanaf het moment dat hij de geheime informatie van het college ontvangt exclusief bevoegd te beslissen over het voortduren, in de zin van het al dan niet opheffen van de geheimhouding. Vandaar dat het voorstel aan de gemeenteraad wordt gedaan om de opgelegde geheimhouding op bijlage 1 - Financiële toelichting (GEHEIM), pas op te heffen nadat deze grondexploitatie is afgesloten, ex artikel 89 lid 4 Gemeentewet.

7. Financiële toelichting

De financiële toelichting wordt opgenomen in bijlage 1 - Financiële toelichting (GEHEIM), omdat u deze aangeboden krijgt onder de voorwaarden van geheimhouding met het voorstel de budgetten beschikbaar te stellen ten behoeve van het bouwrijp maken van het 'plangebied Notaris Philip Houbenstraat'.

Bijlage 1 - Financiële toelichting (GEHEIM) is niet openbaar. Deze wordt pas openbaar nadat deze grondexploitatie is afgesloten.

8. Communicatie

Bijlage 1 Financiële toelichting (GEHEIM) is niet openbaar. Deze wordt pas openbaar nadat de grondexploitatie is afgesloten.

9. Vervolg

De vervolg stappen:

- Didampublicatie
- Opstellen verkoopovereenkomst met de eigenaren van het gezondheidscentrum
- Voorzichtig opbreken, opslaan speeltoestellen en herplaatsen elders
- Bouwrijp maken plangebied Notaris Philip Houbenstraat Grathem

10. Bijlagen

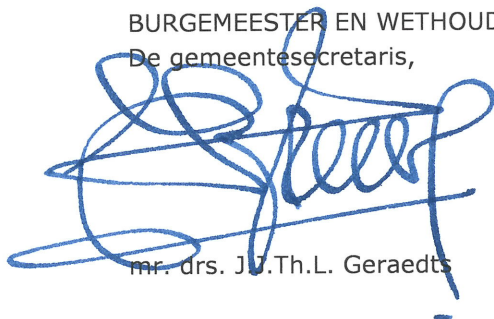
Bijlage(n)

1. Ontwerp raadsbesluit 'Activeren grondexploitatie Notaris Philip Houbenstraat'
2. Financiële toelichting (**GEHEIM**)

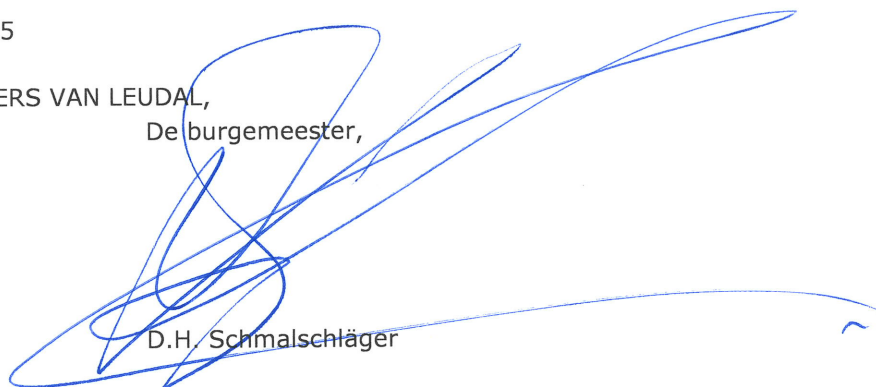
Heythuysen, 02 september 2025

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,
De gemeentesecretaris,

De burgemeester,



mr. drs. J. Th. L. Geraedts



D. H. Schmalschläger