

Raadsvoorstel

Onderwerp	Krediet voor aankoop perceel grond Lutterstraat 4 en voorbereiding ontwikkelplan.		
Portefeuillehouder	J. Engels		
Team	Ontwikkeling en strategie	Datum	9 december 2025
Agendapunt (invulling door Griffie)		Zaaknummer	25Z01399
		Documentnummer	25.0026033

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Een krediet van € 1.400.000,- beschikbaar te stellen voor aankoop van grond en voorbereiding van een ontwikkelplan.
 2. Het krediet als volgt te dekken:
 - a. De aankoop van € 1.300.000,- euro te activeren als materiele vaste activa en te dekken uit de algemene reserve.
 - b. Het voorbereidingskrediet van € 100.000,- euro te dekken uit de algemene reserve.
-

Inleiding

Het terrein van Zorggroep Sint Maarten aan de Lutterstraat 4 te Losser ligt al geruime tijd braak. Eerdere plannen voor de realisatie van (zorg)woningen kwamen niet van de grond. Na een periode van onderhandelingen kan de gemeente het terrein kopen. Vanwege het strategische belang om grond beschikbaar te hebben voor de realisatie van woningbouw en andere belangrijke opgaven is het wenselijk om het terrein te kopen. Zorggroep Sint Maarten verbindt als voorwaarde aan de verkoop dat de gemeente huisartsenpraktijk de Slöttel gelegenheid moet bieden om tegen nader overeen te komen condities een huisartsenpraktijk op het terrein te realiseren.

Beoogd effect

Een aantal belangrijke maatschappelijke opgaven worden gerealiseerd en de gemeente heeft daarbij de regie.

Argumenten

1.1 Voor aankoop van het terrein en voorbereiding van een ontwikkelplan is een krediet nodig

De kosten van de aankoop bedragen € 1.300.000,-. De kosten van de voorbereiding van een ontwikkelplan, waaronder begrepen de kosten van de onderzoeken in verband met de planologische procedure, worden geraamd op circa € 100.000,-. In totaal is een krediet van € 1.400.000,- nodig om de kosten van de grondverwerving en planvoorbereiding te dekken.

1.2 De koopsom kan worden onderbouwd

Voor het terrein is op basis van een notitie van uitgangspunten een Financiële verkenning opgesteld, waarin de kosten en opbrengsten zijn geraamd en de residuele waarde van de grond is bepaald. In de Financiële verkenning is uitgegaan van de bouw van 39 woningen in de verhouding 30% sociale huur, 40%

betaalbaar en 30% duur en van een efficiënte inrichting van de openbare ruimte. Daarnaast is uitgegaan van de verkoop van een perceel grond aan huisartsenpraktijk de Slöttel tegen marktconforme condities. Op basis van de gehanteerde uitgangspunten is de grondexploitatie die in de Financiële verkenning is opgenomen kostendekkend. De aankoop prijs van € 106,- per m2 kan hiermee als verantwoord worden beschouwd.

De Koopovereenkomst, de Financiële verkenning en de Uitgangspunten voor de financiële verkenning zijn als bijlage bij dit voorstel gevoegd. Omdat deze bijlagen financiële gegevens bevatten die de gemeente kunnen schaden bij onderhandelingen over de gebiedsontwikkeling heeft ons college op grond van artikel 87 van de Gemeentewet geheimhouding opgelegd voor de Koopovereenkomst, de Financiële verkenning en de Uitgangspunten financiële verkenning. Gelet op de ontwikkelingstermijn van het terrein is een geheimhoudingsduur van 10 jaar opgelegd.

1.3 Het terrein kan worden gebruikt voor de realisatie van belangrijke maatschappelijke opgaven.

Het terrein aan de Lutterstraat 4 biedt de mogelijkheid om belangrijke maatschappelijke opgaven direct nabij het centrum van Losser te realiseren. De bouw van woningen staat voorop. De locatie is bij uitstek geschikt voor het bouwen van betaalbare woningen voor senioren. Daarnaast kan de locatie benut worden voor realisatie van parkeerplaatsen ter vervanging van parkeerplaatsen die in het centrum in het kader van vergroening worden opgeheven. De wateroverlast die bij langdurige en/of hevige regenval optreedt nabij het Pastoor Schaafsmaplein kan worden verminderd door waterberging te realiseren op de locatie Lutterstraat 4.

1.4 Grondeigendom verzekert de gemeentelijke regie bij de ontwikkeling van de locatie

Het bezit van de grond maakt dat de gemeente de regie kan voeren op alle onderdelen van de gebiedsontwikkeling. Het gaat onder meer over de regie op het woningbouwprogramma en de exploitatie maar ook op de kwaliteit, de planning en de uitvoering. Door de grond te kopen kan de gemeente beter sturen op haar strategische doelen en wordt grondspeculatie voorkomen.

1.5 De gemeente aanvaardt de inspanningsverplichting om mee te werken aan realisatie van een huisartsenpraktijk

Zorggroep Sint Maarten en de gemeente vinden het belangrijk dat de huisartsenzorg in Losser duurzaam goed geregeld is. De Zorggroep stelt als voorwaarde voor de verkoop dat de gemeente de inspanningsverplichting op zich neemt om huisartsenpraktijk de Slöttel gelegenheid te geven een huisartsenpraktijk op het terrein de bouwen tegen nader tussen de gemeente en de Slöttel overeen te komen condities. Ons college is al enige tijd met de Slöttel in gesprek om uitvoering te geven aan de inspanningsverplichting.

Kanttekeningen

1.1 Het risico bestaat dat niet alle ambities kunnen worden gerealiseerd

Voor het terrein is op basis van een notitie van uitgangspunten een Financiële verkenning opgesteld. Er is uitgegaan van de bouw van 39 woningen in de verhouding 30% sociale huur, 40% betaalbaar en 30% duur en van een efficiënte inrichting van de openbare ruimte. Daarnaast is uitgegaan van de verkoop van een perceel grond aan huisartsenpraktijk de Slöttel tegen marktconforme condities.

Voor de realisatie van extra parkeerplaatsen en/of extra waterberging moet apart investeringskrediet en dekking worden gevonden. Dit kan betekenen dat de ambities moeten worden bijgesteld.

1.2 Andere keuzes hebben consequenties voor de exploitatie

Op basis van het onder kanttekening 1.1 benoemde scenario is de Financiële verkenning bij dit voorstel sluitend. Indien er andere keuzes worden gemaakt over bijvoorbeeld het aantal woningen, het type woningen en de terreininrichting heeft dat consequenties voor de exploitatie.

1.3 Voor aanleg van parkeerplaatsen ter vervanging van parkeerplaatsen in het centrum zijn geen middelen gereserveerd.

In het centrumplan voor Losser is de ambitie opgenomen om circa vijftig parkeerplaatsen in het centrum op te heffen en de vrijkomende ruimte te benutten voor waterberging en vergroening. Daarbij is de gedachte dat rond het centrum vervangende parkeerruimte moet worden ingericht.

Het terrein aan de Lutterstraat 4 is het enige terrein dat direct grenst aan het centrum van Losser en waar een substantieel aantal parkeerplaatsen kan worden gerealiseerd. In centrumplan wordt dan ook rekening gehouden met de realisatie van parkeerplaatsen op het terrein aan de Lutterstraat 4.

Er zijn in het centrumplan geen middelen gereserveerd voor de aankoop van grond voor de realisatie van vervangende parkeergelegenheid.

1.4 Er moet een planologische procedure worden doorlopen.

Het terrein heeft een maatschappelijke bestemming met betrekkelijk ruime bouwmogelijkheden.

Voor de functies wonen, huisartsenpraktijk en parkeren moet het omgevingsplan worden gewijzigd.

Het risico op bezwaren en vertragingen is inherent aan een planologische procedure.

Financiële dekking van het voorstel

Het aankoop- en voorbereidingskrediet kan worden gedekt uit de algemene reserve.

Nadat er een grondexploitatie is geopend zal de boekwaarde van de grond en de boekwaarde van de voorbereidingskosten worden overgeboekt naar die grondexploitatie.

Participatie

De aankoop van een perceel grond leent zich niet voor inwonersparticipatie. Bij de planvorming worden de inwoners uiteraard wel betrokken.

Bijlagen

Koopovereenkomst - Geheim

Financiële verkenning - Geheim

Uitgangspunten financiële verkenning - Geheim

Het college van burgemeester en wethouders van Losser;

9 december 2025

secretaris,

A. Oortgiessen

burgemeester,

J.B. Diepemaat