

Raadsvoorstel
Openbare Raadsvergadering

Datum 21 april 2026

Agendapunt

Onderwerp Sloop en aanpak herontwikkeling Dorpstraat 24 Horn
Portefeuillehouder(s) drs. M. Graef

1. Onderwerp

Sloop en aanpak herontwikkeling Dorpstraat 24 Horn.

2. Inleiding

Aanleiding

Voor het pand Dorpstraat 24 te Horn (eerder betiteld als overtollig vastgoed), dat al meerdere jaren leegstaat, onveilig is en meer en meer verloederd, hadden we een passende maatschappelijke invulling, gecombineerd met huurappartementen. Deze ontwikkeling is echter doorgegaan op een andere, voor de initiatiefnemers beter passende locatie in Horn. Vervolgens hebben we de alternatieven voor deze plek onderzocht en geconcludeerd dat inzet van de plek voor een kleinschalige ontwikkeling inclusief vergroening en optimalisatie van parkeerruimte, een best passende oplossing is. Daartoe willen we het bestaande pand eerst slopen.

Beoogd effect

Uit de zomernota 2023 – 2026:

1. Ambitie: We bieden de ruimte voor passende woningen in de kernen, afgestemd op de demografische en economische ontwikkeling en met respect voor de kenmerkende ruimte en groen in de directe omgeving.
2. Doelen: We willen de transformatie van leegstaande of vrijkomende commerciële of maatschappelijke panden naar betaalbare woningen stimuleren. Op deze manier voorkomen we verloedering en bieden we woonruimte voor diverse doelgroepen. De transformatie van bestaand vastgoed helpt bij het behoud van groen en ruimte in de kernen.

Proces tot nu toe

Op 7 februari 2023 hebben we verkoopbeleid voor overtollig vastgoed vastgesteld. Op 14 februari 2023 hebben we een persbericht gepubliceerd over dit beleid en de panden (waaronder Dorpstraat 24 Horn) die daarvoor op dat moment in aanmerking kwamen. Tot op heden is dit niet gelukt voor dit pand, waarmee het nog steeds leeg staat, in slechte staat verkeert en onveilig is. Dat willen we oplossen.

Scenario's

In Horn is sprake van een behoorlijk versteend centrum. Het slopen van het pand en daarmee open maken van het gebied kan worden gecombineerd met een ontwikkeling. De locatie kan ook worden ingezet als (gedeeltelijke) oplossing van het parkeerprobleem in Horn.

3. Voorstel aan de Raad

Voorstel aan Raad

1. Kennisnemen van de voorgenomen sloop en aanpak voor herontwikkeling van Dorpstraat 24 Horn;
2. De financiële gevolgen uit bijlage 1 Financiële toelichting verwerken bij de 1^e raadsrapportage 2026;
3. Geheimhouding op te leggen op: Bijlage 1 - Financiële toelichting en Bijlage 2 Taxatierapport, op grond van artikel 87 Gemeentewet en artikel 5.1, lid 2 sub b en f van de Wet open overheid, totdat de ontwikkeling is afgesloten;
4. De gemeenteraad voor te stellen om te besluiten de opgelegde geheimhouding op Bijlage 1 - Financiële toelichting en Bijlage 2 Taxatierapport pas op te heffen nadat deze ontwikkeling is afgesloten, ex artikel 89 lid 4 Gemeentewet.

4. Argumenten

- 1.1 Door te kiezen voor sloop van dit pand zorgen we dat de locatie wordt vrijgemaakt voor een nieuwe invulling, waarbij we rekening houden met andere opgaven, zoals vergroening en parkeren.
- 2.1 Uw raad heeft budgetrecht en er zijn geen middelen beschikbaar in de reguliere begroting voor uitvoering van de sloop.
- 3.1 Het openbaar maken van deze gegevens kan het vervolgproces ongewenst beïnvloeden of schaden.
- 4.1 Na afronding van het vervolgproces is er geen aanleiding meer om deze gegevens langer geheim te houden.

5. Risico's

Dorpstraat 24 is destijds gebouwd met een constructieve verbinding met het buurpand. Het slopen kan leiden tot schade aan dit buurpand. De schade zullen we in dat geval ook moeten herstellen of vergoeden. In de kostenraming voor de sloop is wel al rekening gehouden met geconditioneerd slopen.

6. Juridische context

Aanbestedingsbeleid

Na besluitvorming door (het college en) de gemeenteraad omtrent het beschikbaar stellen van het benodigde budget, wordt uitvoering gegeven aan de aanbestedingsprocedure in het kader van de sloop van het object. Sloopwerkzaamheden valt onder werken en kan conform de aanbestedingsprocedure enkelvoudig onderhands tot 150.000 worden aanbesteed.

Omgevingswet

Om de voorliggende investering mogelijk te maken op deze locatie kan het noodzakelijk zijn een wijziging omgevingsplan gefaseerd opgesteld en vastgesteld door het college. Na besluitvorming door de gemeenteraad omtrent het beschikbaar stellen van het benodigde budget in dit verband, wordt uitvoering gegeven aan de enkelvoudig onderhandse aanbesteding van de sloop van het object.

Geheimhouding opleggen

Geheimhouding opleggen op: Bijlage 1 - Financiële toelichting + Bijlage 2 - Taxatierapport, op grond van artikel 87 Gemeentewet en artikel 5.1, lid 2 sub b en f van de Wet open overheid, totdat deze ontwikkeling 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 de sloop nog onderhands aanbesteed moet 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 en Bijlage 2 - Taxatierapport, pas op te heffen nadat de ontwikkeling is afgesloten, ex artikel 89 lid 4 Gemeentewet.

7. Financiële toelichting

Toelichting

De financiële toelichting wordt opgenomen in Bijlage 1 - Financiële toelichting, omdat u deze aangeboden krijgt onder de voorwaarden van geheimhouding met het voorstel. De financiële gevolgen die uit deze bijlage voortvloeien zullen worden verwerkt in de 1^e raadsrapportage 2026.

Bijlagen 1 en 2 - Financiële toelichting en Taxatierapport zijn niet openbaar. Deze gegevens worden pas openbaar nadat de ontwikkeling op deze locatie afgesloten wordt.

8. Communicatie

Uw besluit is openbaar met uitzondering van de gegevens waarop geheimhouding is gelegd. Voorafgaand aan uitvoering van de sloop nemen we contact op met omwonenden. Dit contact is eerder al gelegd met de directe burens (Dorpstraat 26) en zij weten dat sloop wordt overwogen.

9. Vervolg

Na uw besluit gaan we over tot uitvoering van de sloop om vervolgens aan de slag te gaan met het onderzoeken van de beste passende nieuwe ontwikkeling.

10. Bijlagen

- Bijlage 1: Financiële toelichting - Geheim
- Bijlage 2: Taxatierapport - Geheim

Heythuysen, 3 maart 2026

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,
De gemeentesecretaris,

De burgemeester,


mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts


D.H. Schmalschläger