Gemeente Roosendaal

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering:	(in te vullen door griffie)	**Agenda nr.:**	(in te vullen door griffie)
Portefeuillehouder:	Toine Theunis	**Registratiecode:**	(in te vullen door griffie)
Onderwerp:	Stadsoevers		

Aan de raad van de gemeente Roosendaal

Voorstel

Door te investeren en te zoeken naar nieuwe functies voor een verouderd bedrijventerrein, blijft het leefklimaat behouden en investeert de gemeente Roosendaal in haar stad.

Het college legt het voornemen voor de ontwikkelingen binnen Stadsoevers ter instemming voor aan de gemeenteraad; het ruimtelijk raamwerk Stadsoevers, de investeringsraming en de grondexploitatie.

Wij stellen u voor:
1. In te stemmen met de ambities en uitgangspunten in het ruimtelijk raamwerk 'Stadsoevers' en deze als kader mee te geven voor de verdere uitwerking.
2. Het investeringskrediet infrastructuur Stadsoevers beschikbaar te stellen van € 9.630.000, waarbij de kapitaallasten op annuïteitenbasis worden berekend tegen 3,09% rente en over 20 jaar.
3. De grondexploitatie Stadsoevers vast te stellen.
4. De begrotingswijziging vast te stellen.
5. Met betrekking tot de grondexploitatie en de begrotingswijziging met toepassing van artikel 25 van de gemeentewet geheimhouding op te leggen.

Aanleiding

Na een voorbereiding van 4 tot 5 jaar is op 12 maart 2009 het bestemmingsplan Spoorhaven 1e fase, bijbehorende exploitatieplannen en het Stap 3-besluit door uw raad vastgesteld. Het bestemmingsplan Spoorhaven 1^{e} fase is vanaf 27 juni 2012 onherroepelijk geworden. Inmiddels is de naam 'Spoorhaven' omgedoopt tot 'Stadsoevers'.

Het plan omvat kort samengevat de ontwikkeling van een industriegebied naar een gebied voor wonen, maatschappelijke voorzieningen en commerciële functies. De ontwikkeling van Stadsoevers is van groot belang voor de gemeente Roosendaal. De woningmarkt in Roosendaal is in een diepe crisis beland. Er worden weinig woningen gebouwd en verschillende doelgroepen op de woningmarkt hebben moeite om een woning te vinden. Mede daardoor is ook de economische betekenis van de bouwsector gedaald.

Het is nodig om de Roosendaalse woningmarkt nieuw perspectief te geven. Vele partijen in Roosendaal hebben aan de woontafels aangegeven aan de slag te willen met nieuwe projecten en nieuwe plannen. Tegelijkertijd werd duidelijk dat marktpartijen in deze tijd een beroep op de gemeente doen. Marktpartijen vragen de gemeente om goed te faciliteren, door flexibel mee te denken en mee te werken.

Het is de uitdaging te blijven zoeken naar een goede balans tussen kwaliteit en uitvoerbaarheid. Noodzakelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van het gebied zijn betrokken bij de visievorming.

Kader

Woningbouw in het gebied binnen het huidige bestemmingsplan komt moeilijk van de grond. In juli 2014 is na bijna 6 jaar afscheid genomen van de ontwikkelende private partijen Heijmans (Proper Stok) en Bouwfonds Ontwikkeling. De raad heeft op 10 december 2014 besloten om het plan te beëindigen, de financiële consequenties te nemen en om in 2015 een nieuwe perspectief te presenteren. Bij de behandeling zijn 2 moties aangenomen, te weten:

- motie 4 Uitbreiding Sociale Huurwoningen: verzoek om de problematiek van sociale huurwoningen nadrukkelijk mee te nemen in een nieuwe gebiedsontwikkeling;
- motie 5 Risicobeheersing bij herstart, aanpak en vervolg Stadsoevers: verzoek om het project Stadsoevers, de herstart, aanpak en vervolg, een plaats te geven in de Planning&Control cyclus dusdanig dat de Gemeenteraad zijn verantwoordelijkheid kan nemen tot kaderstelling, eventuele bijsturing als dat in het kader van financieel risicobeheer en evenwichtigheid in het investeringsbeleid en financiële keuzes wenselijk zou worden geacht.

In 2015 heeft Kees de Beer BV besloten om de activiteiten te staken. De gronden zijn door de Gemeente Roosendaal in april 2015 aangekocht. Hierdoor ontstaat de kans om ook de rest van het Stadsoevers definitief in te gaan vullen. Daar komt bij dat er vanuit de markt interesse is om in het gebied te investeren. Het gebied komt, met name door de ontwikkelingen op het Kadeplein volop tot leven. Dit biedt voor alle betrokken partijen kansen.

Aan de stedenbouwers van de gemeente Roosendaal is de opdracht verstrekt die tot doel had een beeld te schetsen van de mogelijke betekenis en identiteit (conceptueel, ruimtelijk en programmatisch) van de locatie. Na diverse werksessies en gesprekken met de stakeholders in het gebied en geïnteresseerde ontwikkelende partijen, is er een document opgesteld waarin de gezamenlijke ambities voor het gebied zijn verwoord: het ruimtelijk raamwerk (zie bijlage 1). Op 15 juli 2015 zijn alle geïnteresseerden en met name de raad op locatie in het ROC- Kellebeek door het college geïnformeerd over de ambities en de stand van zaken.

Motivering / toelichting

De ontwikkeling van Stadsoevers kan op de volgende manieren bijdragen aan een nieuwe toekomst en het realiseren van een betere ruimtelijke inbedding van het gebied in de stad Roosendaal:

- Een ontwikkeling waarbinnen initiatieven zich kunnen ontplooien. De hoofdstructuur van het openbaar gebied zijn samen met bedrijven en gebruikers gekozen. De hoofdstructuur wordt gevormd door de ecologische verbindingszone Molenbeek, de Vliet met haar recreatiehaven en de Noordlaan (de nieuwe verbinding tussen de Vermeerlaan en Wethouder Lanenstraat). Deze structuren zijn hard. Met de bouwblokken kan nog worden geschoven, evenals met de tussenliggende openbare ruimte in de vorm van wadi's, straatjes en pleinen. Het pleintje bij de nieuwe voetgangersbrug over de Vliet heeft al wel een vaste maat, gezien het belang van deze locatie. Als uitgangspunt voor de woonblokken gelden maximale bouwhoogten van 10 meter, met uitzondering de gebouwen rond de nieuwe en vergrootte recreatiehaven en hoekaccenten bij andere woonblokken.

- Er is geen blauwdruk van het programma en de planning. Rollen van partijen zijn anders en de rol van de gemeente wordt meer faciliterend en regisserend. Stadsoevers is bij uitstek geschikt om te experimenteren met deze nieuwe rol. Binnen de woonagenda is deze nieuwe rol verder ingevuld als "faciliteren, experimenteren en stimuleren". De woonagenda is in april 2015 in de raad vastgesteld.

- Aansluiting bij de door de raad vastgestelde Structuurvisie 2025, waarbij al is aangegeven dat uitnodigingsplanologie vraagt om herbezinning op taken, rollen en instrumentarium, met als doel sneller in te kunnen spelen op initiatieven in het gebied.

- Verbetering en optimalisatie van het gebruik van het gebied. Dat vindt plaats door gebouwentransformaties voor nieuwe functies, door een aantrekkelijke openbare ruimte en door nieuwe vastgoedontwikkelingen. Het toenemend gebruik leidt tot meer betekenis en meer waarde: gebruikswaarde, maatschappelijke waarde en financiële waarde.

Doel en evaluatie

Door 'Stadsoevers' verder te ontwikkelen wordt een nieuwe en unieke plek aan de stad toegevoegd. 'Stadsoevers' wordt getransformeerd van een industrieel gebied naar een hip en trendy gebied voor wonen, maatschappelijke voorzieningen en commerciële functies waarbij ingezet wordt op betaalbare voorzieningen voor jongeren en starters. Uitgegaan wordt dat van Gilze Kandijfabriek BV nog enige tijd in gebruik zal blijven, met alle bijbehorende (milieu)beperkingen voor ontwikkelingen in de directe omgeving.

Het ruimtelijk raamwerk ‘Stadsoevers vormt het kader waarbinnen het gebied zich organisch kan ontwikkelen. Stadsoevers is een wijk die niet in één keer wordt gepland, maar dat geleidelijk wordt gevormd door haar gebruikers. Door in te stemmen met de ambities en uitgangspunten uit het ruimtelijk raamwerk kunnen nieuwe initiatieven worden getoetst aan het raamwerk die we gezamenlijk (gebruikers, eigenaren, overheid) voor het gebied hebben bij de interactieve totstandkoming van deze wijk.

Door te kiezen voor een nieuwe rol van de gemeente wordt getracht efficiënter en effectiever in te spelen op de initiatieven in het gebied. Op basis van de uitgangspunten in het ruimtelijk raamwerk ‘Stadsoevers’ worden de komende maanden afspraken gemaakt over de investeringen in het openbaar gebied en - indien van toepassing - de inbreng van gronden.

Financiële aspecten en consequenties

De verwachting is dat dit plan zorgt voor een waardevermeerdering van het aanwezige en toekomstige vastgoed. Dit rechtvaardigt een investering in het gebied. Uit de veelvuldige contacten met mogelijke investeerders in het gebied blijkt ook dat investeerders willen weten wat de gemeente gaat doen.

De huidige calculaties zijn gebaseerd op het ruimtelijk raamwerk. Naarmate het project vordert kan ook een exacter beeld gekregen worden van de benodigde bouw- en investeringskosten. Op basis van deze calculatie passen de bouw- en investeringskosten binnen de beschikbare budgetten.

Voor de investering in het openbaar gebied wordt een beroep gedaan op de kapitaallasten welke al zijn gereserveerd in de programmabegroting 2016. De opgestelde grondexploitatie is sluitend. Wel moet jaarlijks de investering en grondexploitatie opnieuw worden gewaardeerd op basis van actuele gegevens.

De vervanging van de damwanden t.b.v. de herinrichting van de Kade en Roosendaalse Vliet passen binnen het totale budget voor reconstructies en damwanden zoals die t.b.v. het Halsegat in het Investeringsplan behorende bij de programmabegroting 2016 zijn opgenomen (In totaal € 7.662.300 voor 2016 en 2017). Het geplande herstel van de oevers van het Halsegat kan goedkoper uitgevoerd worden. Met behoud van de mogelijkheden tot aanleg van kades voor de aanliggende bedrijven, met behoud van de waterberging en behoud van de vrije uitstroom voor de overstort van het gemeentelijk rioolstelsel. Met de besparing op de investeringskosten van de damwanden Halsegegat kunnen de damwanden van de Vliet ten zuiden van de Vlietbrug op korte termijn vervangen worden. Uitvoering van natuurlijke taluds Halsegat kan geschieden uit de huidige budgetten. In totaal is EURO 3 miljoen nodig. Daarmee is maximaal EURO 4.662.300 uit het Investeringsplan behorende bij de programmabegroting 2016 beschikbaar voor het vervangen van de damwanden van de Vliet ten zuiden van de Vlietbrug. Op basis van huidig inzicht is dit bedrag hiervoor in zijn geheel benodigd.

Het investeringskrediet infrastructuur Stadsoevers is de financiële vertaling van de investeringskosten binnen het ruimtelijk raamwerk Stadsoevers. De investeringen zijn als volgt:

Investering infra Stadsoevers	Netto investering
Industriestraat	€ 590.000
Oostelijke Havendijk	€ 2.320.000
Doortrekken Kade	€ 260.000
Westelijke Havendijk	€ 1.950.000
Centrale weg	€ 1.900.000
EVZ	€ 420.000
Voetgangersbrug	€ 350.000
riool aanpassing Scherpdeel	€ 100.000
Wethouder Lanenstraat	€ 160.000
Wubben terrein	€ 40.000
Gronden onder infrastructuur (verwervingen, slopen en sar	€ 1.540.000
Totaal:	€ 9.630.000

De bouw- en investeringskosten voor de inrichting van Stadsoevers zijn gebaseerd op een calculatie van Arcadis op basis van het ruimtelijk raamwerk. Deze ramingen zijn bedrijfseconomisch opgesteld, dat wil zeggen dat de kostengegevens gebaseerd zijn op GWW index, waarbij geen rekening wordt gehouden met marktwerking. In de raming is uitgegaan van een vrij hoog kwaliteitsniveau. Kostenstijgingen als gevolg van onvoorziene omstandigheden zijn voor EURO 1.333.000 uit de raming genomen, maar verwacht wordt dat deze binnen het beschikbare budget van EURO 9.630.000 worden opgevangen. Indien en voor zover in de uitwerkingsfase de kosten zich niet blijkt te verhouden tot het beschikbare budget, worden:

- onderdelen gefaseerd gerealiseerd, gegeven de functionele randvoorwaarden ten aanzien van bereikbaarheid en verkeersveiligheid.

- wenselijkheden, mogelijkheden en kwaliteit met elkaar in overeenstemming gebracht.

- additionele financiële middelen gegenereerd, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een aanbestedingsvoordeel of subsidiegelden.

Voorgesteld wordt om een krediet van EURO 9.630.000 beschikbaar te stellen en om de rentelasten op annuïteitenbasis te berekenen, omdat deze vorm van afschrijven zekerheid geeft. Dit wijkt af van de huidige nota activabeleid. De bruto rente plus afschrijving zijn samen ieder jaar één vast bedrag. Dat bedrag noemen we annuïteit.

De verwachtingen is dat de investeringen in 5 jaar worden geactiveerd. De gelden, welke beschikbaar komen vanuit het Onderhoudsprogramma Onderhoud en Reconstructies (O.O.R.) van jaarlijks EURO 353.633 tot en met 2020, worden toegevoegd aan de investering infrastructuur Stadsoevers, waarbij de gelden vanuit het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) worden besteed aan vervanging dan wel reconstructie van de riolering. Het overzicht van de investeringskosten, financieringsbronnen, rente- en afschrijvingskosten in de tijd is opgenomen in bijlage 2a.

De verwachtingen is dat na 5 jaar de investeringen gereed zijn en vanaf het 6^{e} jaar wordt afgeschreven. Vooralsnog zijn we uitgegaan van een raming van annuïteiten van EURO 576.000 met een gemiddelde looptijd van 20 jaar en tegen een rentepercentage 3,09%. Dit is het gewogen gemiddelde rentepercentage van de gehele leningenportefeuille van de gemeente (programmabegroting 2016). Gebruik wordt gemaakt van de al in de programmabegroting opgenomen kapitaallasten van EURO 326.000 (zie bijlage 2b) voor bestaand vastgoed en de toevoeging van EURO 250.000 zoals is opgenomen in het voorstel van het college betreffende moties Kadernota 2016.

De grondexploitatie is de financiële vertaling van de bouwwerken binnen het ruimtelijk raamwerk ‘Stadsoevers’. De grondexploitatie waarbinnen de bouwkosten worden gecalculeerd mag de flexibiliteit van programma en planning in het gebied niet in de weg zitten, maar moet er wel voor zorgen dat aan het einde van het project geen tekort overblijft. Ondanks dat er geen blauwdruk ligt voor het gebied geven de plek en de ambities grenzen aan het bouwvolume en programma. Gelet op de huidige belangstelling gaan wij uit van een sluitende grondexploitatie.

De grondexploitatie vormt het financiële kader voor de ontwikkeling van de gemeentelijke gronden in het project (zie bijlage 3). Rekening is gehouden met de nieuwe voorschriften van de commissie Besluit Begroting & Verantwoording (BBV).

De boekwaarde van reeds verworven vastgoed worden geactiveerd in de grondexploitatie. De eerste vijf jaar worden de al in de programmabegroting opgenomen kapitaallasten van EURO 326.000 (zie bijlage 2b) voor bestaand vastgoed en de toevoeging van EURO 250.000 zoals is opgenomen in het voorstel van het college betreffende moties Kadernota 2016 toegevoegd als dekking in de grondexploitatie. De verwervingskosten van nog te verwerven vastgoed zijn gebaseerd op taxaties uitgevoerd door bureau het Witte Huis. Het vastgoed wordt gesloopt en gesaneerd. De saneringskosten zijn gebaseerd op een calculatie van de Omgevingdienst Midden- en West Brabant (OMWB).

De opbrengsten zijn gebaseerd op een taxatie van Van der Water Makelaardij op basis van het ruimtelijk raamwerk (prijspeil 2015), waarbij ook rekening is gehouden met een lagere opbrengst uit huurwoningen. Daarnaast heeft de Provincie Noord Brabant de Ecologische Verbindingszone(EVZ) aangewezen als EVZ project, waarin zij mogelijk voor 50% in gaan participeren. Naarmate het plan vordert, kan inzichtelijk worden gemaakt, of door meeropbrengsten een bijdrage geleverd kan worden aan de investeringen.

Om de rentelasten van het project te minimaliseren wordt getracht zo spoedig mogelijk te beginnen met de ontwikkeling aan de Wipwei. Hierbij wordt gestuurd op bouwactiviteiten op de locatie Wipwei kort na de kermis van 2016. Om vervolgens, afhankelijk van de snelheid van de bestemmingsplanprocedure naar het noorden te ontwikkelen. De ontwikkeling aan de Wipwei kan worden gerealiseerd binnen het bestaande bestemmingsplan. De plankosten worden momenteel gedekt uit de algemene dienst, dit maakt dat indien het plan niet ontwikkeld wordt, de kosten binnen de begroting kunnen worden afgewikkeld. Voor de financiering is gebruik gemaakt van de BIRK subsidie 2015 en een deel van het beschikbare geld van de bommenregeling, welke staat gereserveerd in de reserve decentralisatie-uitkeringen.

De grootste risico's voor dit project zijn ook de variabelen en dus de kansen waarmee de organische groei vormgegeven wordt. De beheersmaatregelen zijn gericht op strak sturen op de kosten, actief, snel en flexibel reageren op kansen uit de markt en daarnaast op een goede monitor op alle ontwikkelingen. Verwacht wordt dat het bouwplan vanaf 2017 in 5 jaar kan worden verkocht. De verkopen zijn veiligheidshalve in de grondexploitatie verdeeld over 8 jaar.

Verder bestaat er een risico in de benodigde herziening van het bestemmingsplan en exploitatieplan. Uit onderzoek van de OMWB is gebleken dat de milieutechnische vragen oplosbaar zijn, maar hier schuilt altijd een risico, zie bijlage 4. Daarnaast is de bodemverontreiniging zo goed mogelijk in beeld gebracht en voorzien van een veiligheidsmarge, maar dit sluit niet op voorhand alle risico's uit.

Wanneer de damwanden ten zuiden van de Vlietbrug voor eind 2017 vervangen kunnen worden, kan een deel van de overlast en kosten voor tijdelijke voorzieningen bij het vervangen van de damwanden ten noorden van de Vlietbrug worden voorkomen. De watersportvereniging (wsv De Vliet) kan rechtstreeks naar de nieuwe locatie verhuizen. Gelet op de toestand van de huidige kade kan de vervanging damwanden noordzijde Vlietbrug niet lang uitgesteld worden.

Door de gebiedsontwikkeling ontstaat areaaluitbreiding van wegen, groen, steigers en kademuren. Areaaluitbreiding dient te worden meegenomen in de Kadernota vanaf 2017 waarvoor additionele middelen beschikbaar moeten worden gesteld. Hiervoor wordt geen budget gereserveerd binnen de grondexploitatie.

Het bestaande bestemmingsplan is voorzien van een exploitatieplan. Het bestemmingsplan en exploitatieplan worden na het goedkeuren van het ruimtelijk raamwerk uitgewerkt en in procedure gebracht. Daarnaast zal worden gestart met de aanleg van de kades langs de Vliet, de hoofdroutes en ecologische zone om zodoende eenduidigheid en identiteit in het gebied te krijgen.

Gebiedspromotie en communicatie

De ontwikkeling van Stadsoevers is een complexe opgave. Het gaat hier om een van de grootste opgave van Roosendaal en een nieuwe manier van gebiedsontwikkeling: organisch, zonder blauwdruk, in nauwe samenwerking met verschillende partijen met verschillende belangen en in een gebied met een bewogen geschiedenis. Om dat proces zo soepel mogelijk te laten verlopen is goede procescommunicatie en onderscheidende gebiedspromotie cruciaal.

Goede procescommunicatie houdt in dat we alle belanghebbenden betrekken bij de ontwikkelingen in het gebied, maar ook dat wij betrokken willen zijn (en worden) bij initiatieven van anderen in het gebied. Dat vereist een open, communicatieve houding, waarbij het goed informeren van andere belanghebbenden een minimumvereiste is. Die vorm van communicatie is een taak en verantwoordelijkheid van de gemeentelijke projectorganisatie.

Stadsoevers is meer dan alleen een fysieke bouw- en ontwikkelopgave. De ontwikkeling van het gebied - en het tempo waarin dat gebeurt – hangt ook nauw samen met het beeld dat potentiële ontwikkelaars, consumenten en andere betrokkenen hebben van het gebied. Meer positieve aandacht van de juiste doelgroepen op het juiste moment, vergroot de interesse en de vraag van de markt en daarmee de kans op een goede, snelle gebiedsontwikkeling. Daarom willen we niet alleen fysiek investeren in het gebied, maar ook serieus investeren in de promotie van Stadsoevers. Daarvoor willen we een in gebiedspromotie gespecialiseerd communicatiebureau in de arm nemen.

Daarnaast informeren we uw raad ten minste twee keer per jaar over de stand van zaken, actuele ontwikkelingen en belangrijke mijlpalen. Dit doen we door informatiebijeenkomsten, raadsmededelingen en in financiële zin via van de jaarrekening, de herzieningen van de grondexploitatie en het meerjarenperspectief bij de begroting. Wij houden u ook op de hoogte van de

leermomenten tijdens de ontwikkeling van het gebied.

Bijlagen

1. Ruimtelijke raamwerk Stadsoevers en kaart.
2. Investeringsraming Stadsoevers en overzicht in de programmabegroting opgenomen kapitaallasten vastgoed.
3. Grondexploitatie Stadsoevers.
4. Rapportage Omgevingsdienst Midden- en Westbrabant Stadsoevers.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,	De burgemeester,
R. Kleijnen	mr. J.M.L. Niederer

Gemeente Roosendaal

Raadsbesluit

Datum raadsvergadering:	(in te vullen door griffie)	**Agenda nr.:**	(in te vullen door griffie)
Portefeuillehouder:	Toine Theunis	**Registratiecode:**	(in te vullen door griffie)
Onderwerp:	Stadsoevers		

De raad van de gemeente Roosendaal,

- Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders.

- Gelet op het advies van de raadscommissie (in te vullen door de griffie) d.d. (in te vullen door de griffie).

Besluit:

Beslispunten aanpassen conform aanpassingen in voorstel.

1. In te stemmen met de ambities en uitgangspunten in het ruimtelijk raamwerk 'Stadsoevers' en deze als kader mee te geven voor de verdere uitwerking.
2. Het investeringskrediet infrastructuur Stadsoevers beschikbaar te stellen van € 9.630.000, waarbij de kapitaallasten op annuïteitenbasis worden berekend tegen 3,09% rente en over 20 jaar.
3. De grondexploitatie Stadsoevers vast te stellen.
4. De begrotingswijziging vast te stellen.
5. Met betrekking tot de grondexploitatie en de begrotingswijziging met toepassing van artikel 25 van de gemeentewet geheimhouding op te leggen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van (in te vullen door de griffie).

De griffier, De voorzitter,

Bijlage 1 – Ruimtelijk raamwerk Stadsoevers

Bijlage 2A – Investeringsraming Stadsoevers

BALANS
k EURO

Jaren	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
ACTIVA																										
Investeringskosten Infra		1.597	3.243	4.940	6.690	8.493	8.180	7.857	7.524	7.181	6.827	6.463	6.087	5.699	5.300	4.888	4.463	4.026	3.574	3.109	2.630	2.135	1.625	1.100	558	0

Bijlage 2B – Overzicht in de programmabegroting opgenomen kapitaallasten vastgoed

	Geraamde kapitaallasten					
Object-nummer	Object-omschrijving	Totaal Kapitaallasten 2016	Totaal Kapitaallasten 2017	Totaal Kapitaallasten 2018	Totaal Kapitaallasten 2019	Totaal Kapitaallasten 2020
700108002	Westelijke Havendijk 9	15.862,50	15.862,50	15.862,50	15.862,50	15.862,50
700045001	Scherpdeel 6-8	9.349,35	9.349,35	9.349,35	9.349,35	9.349,35
700078014	Scherpdeel 2	19.522,65	19.522,65	19.522,65	19.522,65	19.522,66
700076009	Westelijke Havendijk 3,4 en 5	19.364,06	19.364,06	19.364,06	19.364,06	19.364,06
700078015	Wethouder Lanenstraat 2, 4 en 10	29.970,53	29.970,54	29.970,54	29.970,54	29.970,55
700076006	Scherpdeel 4	5.960,63	5.960,63	5.960,63	5.960,63	5.960,63
700078016	Scherpdeel 10, 12 en 14	136.883,81	136.883,82	136.883,82	136.883,82	136.883,82
700076007	J. Vermeerlaan 196	1.351,50	1.351,50	1.351,50	1.351,50	1.351,50
700076008	J. Vermeerlaan 196a	22.634,44	22.634,44	22.634,44	22.634,44	22.634,44
700078017	J. Vermeerlaan 198 - 204	39.744,30	39.744,31	39.744,31	39.744,31	39.744,31
700078018	Westelijke Havendijk 10	25.541,31	25.541,31	25.541,32	25.541,31	25.541,32
	totaal:	326.185,08	326.185,11	326.185,12	326.185,11	326.185,14

Bijlage 3 – Grondexploitatie Stadsoevers