

<b>Datum raadsvergadering:</b>	13 maart 2013	<b>Agenda nr.:</b>	5a
<b>Portefeuillehouder:</b>	S. Adriaansen	<b>Registratiecode:</b>	BC/2013-06
<b>Onderwerp:</b>	Aankoop eigendommen in Borchwerf II veld B		

Aan de raad van de gemeente Roosendaal

## Voorstel

Samenvatting:

Voor de verdere uitvoering van het bedrijventerrein Borchwerf II, veld B, dient de gemeente nog diverse eigendommen te verwerven. Met de eigenaren van een perceel aan de Nieuwenberg hebben wij in principe akkoord verkregen over de verkoop van hun woning met opstallen en grond aan de gemeente.

Wij stellen u voor:

1. Het voor deze transactie benodigde krediet beschikbaar te stellen ten laste van complex Borchwerf II door vaststelling van het besluit tot wijziging van de begroting van de gemeente voor het dienstjaar 2013.
2. De opgelegde geheimhouding te bekrachtigen.

## Aanleiding

De voorgenomen transactie vloeit voort uit de voorgenomen realisering van het bestemmingsplan "Borchwerf II, Veld B en verbindingsweg Majoppeveld-Borchwerf".

## Kader

Collegebesluit d.d. 10 juni 2008: beginselbesluit tot aankoop benodigde eigendommen in veld B.

Raadsbesluit 29 mei 2008: bestending gemeentelijk voorkeursrecht op de eigendommen in veld B;

Bestemmingsplan "Borchwerf II, Veld B en verbindingsweg Majoppeveld-Borchwerf", vastgesteld bij raadsbesluit van 10 november 2010.

Raadsbesluit d.d. 21 april 2011: onteigening tbv plan Borchwerf II veld B

## Motivering / toelichting

Voor het toekomstig onderdeel Veld B van het bedrijventerrein Borchwerf II is bij besluit van 1 april 2008 een voorkeursrecht gevestigd op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten

In de raadsvergadering van 29 mei 2008 is besloten het gemeentelijk voorkeursrecht te voor dit gebied te bestendigen om te voorkomen dat derden grondposities innemen die de verdere ontwikkeling van Veld B bemoeilijken.

Wij hebben vervolgens besloten op aanbiedingen tot verkoop van objecten in het gebied in beginsel in te gaan en met de betreffende eigenaren in onderhandeling te treden.

Het bestemmingsplan "Borchwerf II, Veld B en verbindingsweg Majoppeveld – Borchwerf" is op 10 november 2010 vastgesteld. Met de vaststelling van dit plan is ook het gemeentelijk voorkeursrecht opnieuw bestendigd c.q. verlengd met een periode van tien jaar (vanaf inwerkingtreding van het bestemmingsplan).

Uw raad heeft op 21 april 2011 besloten over te gaan tot de procedure van onteigening van de nodige eigendommen. Die procedure loopt nog bij de Kroon. Naar verwachting zal in het eerste kwartaal van 2013 hierover een besluit worden genomen.

Met de eigenaren van een perceel aan de Nieuwenberg hebben wij onlangs in principe overeenstemming verkregen over de verkoop van hun eigendommen aan de gemeente tegen een koopsom en onder de voorwaarden, zoals omschreven in de ter inzage liggende koopovereenkomst. Het betreft een riante woonboerderij met paardenstallen en andere bijgebouwen op een perceel van ruim 1,3 ha grond.

Het aan te kopen perceel heeft in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming "Bedrijventerrein-2".

De koopsom is gebaseerd op volledige schadeloosstelling in het kader van onteigening.  
De overeengekomen koopsom wordt -gelet op de financiële verantwoording - redelijk en verantwoord geacht.

### **Doel en evaluatie**

De verkrijging van de benodigde eigendommen in het gebied Borchwerf II veld B zodat de bestemmingen, zoals vastgelegd in het hiervoor genoemde bestemmingsplan, tijdig kunnen worden gerealiseerd.

### **Financiële aspecten en consequenties**

In de in 2003 gesloten samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeenten Roosendaal en Halderberge en Heijmans Infrastructuurontwikkeling BV, is onder meer een regeling opgenomen inzake de verwerving en doorverkoop van de nodige onroerende zaken in het toekomstige bedrijventerrein Borchwerf II.

De te verwerven eigendommen zullen in eerste instantie door de gemeente worden aangekocht en vervolgens aan Borchwerf II CV worden verkocht en geleverd, waarbij de door de CV te betalen koopsom zal bestaan uit de door de gemeente gemaakte verwervingskosten, alsmede de kosten van fiscaal bouwrijp maken, vermeerderd met een post renteverlies en de verschuldigde omzetbelasting.

In de Programmabegroting van 2013 is deze aankoop nog niet voorzien aangezien bij het aanbieden van de begrotingsstukken er nog geen zicht was op een eventueel akkoord. Mede door succesvol verder onderhandelen van de adviseurs van beide partijen is er uiteindelijk overeenstemming verkregen. In verband hiermede dient hiervoor krediet te worden gevoteerd ten laste van het (niet in exploitatie zijnde) complex Borchwerf II.

Nadat de te verwerven eigendommen in veld B bouwrijp zijn gemaakt, vindt de overdracht naar Borchwerf II CV plaats.

De totale verwervingskosten zullen worden terugontvangen bij verkoop van het perceel aan Borchwerf II CV, die een afnameverplichting heeft op basis van de eerder gesloten samenwerkingsovereenkomst. Naar verwachting zal verkoop aan Borchwerf II CV plaatsvinden in de eerste helft van 2014 nadat de eigenaren het pand hebben verlaten en het perceel na sloop van de opstallen en overige werkzaamheden bouwrijp kan worden geleverd. Alsdan zullen de verwervingskosten en de kosten van fiscaal bouwrijp maken inclusief rente geheel worden terugontvangen en ten gunste worden gebracht van de verwervingspost complex Borchwerf II (307050). Het financieel risico is daarmee afgedekt.

Met toepassing van artikel 25 van de Gemeentewet leggen wij u geheimhouding op met betrekking tot de in de stukken vermelde cijfers.

### **Communicatie**

De eigenaren zijn schriftelijk in kennis gesteld van ons principe-aankoopbesluit onder toezending van een getekend exemplaar van de betreffende koopovereenkomst.

Nadat het vereiste krediet is gevoteerd zullen wij de eigenaren schriftelijk informeren over de verdere afwikkeling van de transacties.

### **Bijlagen**

- a. situatietekening;
- b. uittreksel bestemmingsplankaart
- c. koopovereenkomst;
- d. financiële verantwoording;
- e. berekening benodigd krediet;
- f. begrotingswijziging.

Het ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,  
De secretaris,

De Burgemeester,

<b>Datum raadsvergadering:</b>	13 maart 2013	<b>Agenda nr.:</b>	5a
<b>Portefeuillehouder:</b>	S. Adriaansen	<b>Registratiecode:</b>	BC/2013-06
<b>Onderwerp:</b>	Aankoop eigendommen in Borchwerf II veld B		

De raad van de gemeente Roosendaal,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders.

Gelet op het advies van de raadscommissie Omgeving d.d. 27 februari 2013.

Besluit:

1. Het voor deze transacties benodigde krediet beschikbaar te stellen ten laste van complex Borchwerf II door vaststelling van het besluit tot wijziging van de begroting van de gemeente voor het dienstjaar 2013.
2. De opgelegde geheimhouding te bekrachtigen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 13 maart 2013.

De griffier,

De voorzitter,