

Datum raadsvergadering:	2 juli 2014	Agenda nr.:	(in te vullen door griffie)
Portefeuillehouder:	T. Theunis	Registratiecode:	(in te vullen door griffie)
Onderwerp:	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 percelen te verwerven. Met de eigenaar van de betreffende percelen en opstallen hebben wij in principe akkoord verkregen over de verkoop van de betreffende eigendommen aan de gemeente.

Wij stellen u voor:

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 2014.

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: bestemming 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

Besluit Vennotenvergadering Borchwerf II CV d.d. 2014: ontwikkeling veld B en verwerving eigendommen Wittebols.

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 voor dit gebied te bestendigen om te voorkomen dat derden grondposities innemen die de verdere ontwikkeling van Veld B bemoeilijken.

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.

Nadat de onteigening voor de percelen in kwestie door de Kroon werd afgewezen, zijn met de eigenaar opnieuw gesprekken gevoerd om te komen tot overeenstemming.

In januari 2014 heeft de gemeente nog een uiterste poging gedaan om de gronden te verwerven zonder de woningen en de eerder geboden prijs nog verhoogd.

Daarna heeft de directie van Borchwerf II CV met Wittebols gesproken over aankoop van de benodigde eigendommen. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een mondeling akkoord, inclusief de aankoop van de 2 woningen.

De aan te kopen percelen hebben in het nieuwe bestemmingsplan de bestemmingen “Bedrijventerrein-2”, “Verkeer”, Groen en Water. Aankoop is noodzakelijk om veld B verder te kunnen ontwikkelen en uit te geven. Tevens kunnen de interne ontsluitingsweg en de retentiegebieden in veld B volgens het bestemmingsplan worden gerealiseerd. De woningen zullen worden gesloopt, wat leidt tot extra uitgeefbare grond.

De te verwerven percelen zullen in eerste instantie door de gemeente worden verworven en vervolgens (na sloop van de opstallen en overige werkzaamheden voor fiscaal bouwrijp maken) aan Borchwerf II CV worden verkocht en geleverd. Na levering aan Borchwerf II CV kan deze de uitgeefbare percelen aan een eindgebruiker verkopen en leveren.

De koopsom is gebaseerd op eerdere taxaties op basis van volledige schadeloosstelling in het kader van onteigening. De overeengekomen koopsom wordt binnen de grondexploitatie van Borchwerf II CV redelijk en verantwoord geacht.

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

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 2014 is deze aankoop nog niet voorzien aangezien bij het aanbieden van de begrotingsstukken er nog geen zicht was op een eventueel akkoord.

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 fiscaal 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.

Communicatie

De eigenaar is 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 eigenaar schriftelijk informeren over de verdere afwikkeling van de transactie.

Bijlagen

- a. situatietekening;
- b. uittreksel bestemmingsplankaart
- c. koopovereenkomst;
- d. berekening benodigd krediet;
- e. begrotingswijziging.
- f. 2 taxatierapporten

Het ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,

De Burgemeester,

Datum raadsvergadering:	2 juli 2014	Agenda nr.:	(in te vullen door griffie)
Portefeuillehouder:	T. Theunis	Registratiecode:	(in te vullen door griffie)
Onderwerp:	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. 11 juni 2014.

Besluit:

- 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 2014.
- de opgelegde geheimhouding te bekrachtigen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 2 juli 2014.

De griffier,

De voorzitter,