

<b>Datum raadsvergadering:</b>		<b>Agenda nr.:</b>	
<b>Portefeuillehouder:</b>		<b>Registratiecode:</b>	/30775
<b>Onderwerp:</b>	Aankoop Oostelijke Havendijk 12 en 13		

Aan de raad van de gemeente Roosendaal

### **Voorstel**

Samenvatting:

Besluiten:

1. over te gaan tot de aankoop van de Oostelijke Havendijk 12 en 13 voor een bedrag van €2.650.000.
2. tot het voteren van een krediet ter hoogte van het aankoopbedrag.
3. om de jaarlijkse kapitaal- en exploitatielasten voorlopig ten laste te brengen van de bestemmingsreserve Vastgoed en bij de Berap de structurele dekking te regelen.
4. om van het Masterplan SpoorHaven ook fase 1b actief voor te bereiden en te komen tot een ruimtelijke visie en grondexploitatie.
5. om indien na 5 jaar geen ruimtelijke visie en grondexploitatie is vastgesteld voor fase 1b de kapitaal- en exploitatielasten ten laste te brengen van het gemeentelijk weerstandsvermogen.
6. om met toepassing van artikel 25 van de Gemeentewet de raad geheimhouding op te leggen met betrekking tot de in de stukken vermelde cijfers

Wij stellen u voor:

1. overgaan tot de aankoop van de Oostelijke Havendijk 12 en 13 voor een bedrag van €2.650.000.
2. voteren van een krediet ter hoogte van het aankoopbedrag.
3. de jaarlijkse kapitaal- en exploitatielasten voorlopig ten laste te brengen van de bestemmingsreserve Vastgoed en bij de Berap de structurele dekking te regelen.
4. fase 1b van het Masterplan SpoorHaven actief voor te bereiden en te komen tot een ruimtelijke visie en grondexploitatie.
5. indien na 5 jaar geen ruimtelijke visie en grondexploitatie is vastgesteld voor fase 1b de kapitaal- en exploitatielasten ten laste te brengen van het gemeentelijk weerstandsvermogen.
6. met toepassing van artikel 25 van de Gemeentewet de raad geheimhouding op te leggen met betrekking tot de in de stukken vermelde cijfers

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Roosendaal

De secretaris,  
R. Kleijnen

De burgemeester  
mr. J.M.L. Niederer

<b>Datum raadsvergadering:</b>		<b>Agenda nr.:</b>	
<b>Portefeuillehouder:</b>		<b>Registratiecode:</b>	/30775
<b>Onderwerp:</b>	Aankoop Oostelijke Havendijk 12 en 13		

De raad van de gemeente Rosendaal,

- Gezien het voorstel van het college van burgemeesters en wethouders.
- Gelet op het advies van de raadscommissie (in te vullen door de griffie) d.d. (in te vullen door de griffie).

Besluit:

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van .

De griffier,

De voorzitter,

### **Aanleiding**

Het ruimtelijk Kader en de grondexploitatie Stadsoevers zijn door de gemeenteraad vastgesteld. Binnen het vigerende bestemmingsplan kan het zuidelijk deel van stadsoevers (gelegen ten zuidoost van de Wethouder Lanenstraat) reeds ontwikkeld worden. Op dit moment worden er activiteiten ontwikkeld om ontwikkelaars te zoeken die vanaf dit najaar de realisatie van de Wipwei ter hand nemen.

Voor het noordelijk deel wordt een nieuw bestemmingsplan ontwikkeld dat aansluit bij het ruimtelijk kader Stadsoevers zoals door de gemeenteraad laatstelijk is vastgesteld.

Volgens de door ons geconsulteerde ontwikkelaars en onze gebiedstaxateur vormt de huidige bebouwing aan de oostelijke kant van de Vliet een belemmering voor de haalbaarheid en verkoopbaarheid van het noordelijk deel. De gemeente heeft op uitzondering van een drietal locaties (Oostelijke Havendijk 11 (van Gilse), 12 (voorheen WNL-staal) en 13 (PostNL)) alle locaties in haar bezit. Om de haalbaarheid en verkoopbaarheid van dit plan te verhogen is door geconsulteerde ontwikkelaars en onze taxateur aangegeven dat het herinrichten van de Oostelijke Havendijk wenselijk is.

Met van Gilse zijn afspraken gemaakt dat zij de uitstraling van hun pand zo aanpassen dat dit pand goed kan worden ingepast in de nieuwe ruimtelijke visie voor het totale gebied aan zowel de westelijke als oostelijke zijde van de Vliet.

De locaties Oostelijke Havendijk 12 en 13 zijn de gemeente te koop aangeboden.

Indien de gemeente deze twee panden aankoopt is de gemeente aan de Oostelijke Havendijk eigenaar van alle locaties met uitzondering van van Gilse. Hiermee heeft de gemeente dan ook de totale regie m.b.t. eventuele ontwikkelingen in dit gebied in eigen hand. Het zijn in die zin dus ook strategische verwervingen.

### **Kader**

Vastgesteld Masterplan "SpoorHaven".

Vastgesteld bestemmingsplan "SpoorHaven 1e fase".

Vastgestelde Ontwikkelvisie Stadsoevers

Vastgestelde nota Grondbeleid

Vastgestelde nota Vastgoedvisie

### **Motivering / toelichting**

1. Door onze taxateur van de Water is aangegeven dat de haalbaarheid en verkoopbaarheid van Stadsoevers sterk wordt verbeterd indien het opwaarderen van de Oostelijke Havendijk gelijktijdig in de ontwikkeling van de westelijke zijde van de Vliet wordt meegenomen. Meegenomen in die zin dat deze zijde, in ieder geval in eerste instantie, wordt schoongeveegd waardoor de uitstraling van dit gebied aansluit bij het beoogde kwaliteitsbeeld zoals verwoord en van referentiebeelden is voorzien in het door de raad vastgestelde stedelijk raamwerk Stadsoevers.
2. Zoals gesteld in de aanleiding is de aankoop van deze locaties wenselijk om daarmee de haalbaarheid en verkoopbaarheid van Stadsoevers sterk te verbeteren. Met deze aankoop heeft de gemeente aan de oostelijke zijde van de Vliet alle panden/locaties in haar bezit met uitzondering van Van Gilse om de gewenste uitstraling voor Stadsoevers te realiseren.
3. Met de aankoop van beide locaties kan binnen 5 jaar na verwerving ook voor deze zijde van de Vliet een plan ontwikkeld en voorgelegd worden aan de gemeenteraad. In feite wordt hiermee voorgesteld om de vroegere fase 1b uit het Masterplan SpoorHaven te activeren.
4. Beide panden staan op dit moment te koop.
5. Voor het pand Oostelijke Havendijk 12 (WNL-staal) op dit moment ook een andere partij geïnteresseerd is om dit pand voor langere tijd te huren. Indien de gemeente besluit om dit pand nu niet aan te kopen de gewenste beïnvloeding van de oostelijke kant van de Vliet hierdoor ernstig kan worden belemmerd.
6. De gemeenteraad bij de behandeling van het vaststellen van het ruimtelijk kader en de grondexploitatie van Stadsoevers het college heeft geadviseerd om met name ook aandacht te hebben voor mogelijke strategische aankopen welke de haalbaarheid en verkoopbaarheid van Stadsoevers (maar ook andere ruimtelijke projecten) kunnen verbeteren.

### Doel en evaluatie

De aankoop van de locaties Oostelijke Havendijk 13 (PostNL) en Oostelijke Havendijk 12 (voormalig WNL-staal) voor een bedrag van €2.650.000.

### Financiële aspecten en consequenties

De structurele lasten die gemoeid zijn met deze aankoop bedragen jaarlijks ongeveer €150.000. Deze kosten bestaan uit kapitaallasten en exploitatielasten. Deze kosten worden ten laste gebracht van de algemene reserve zolang beide locaties niet zijn opgenomen in een grondexploitatie. Voorlopig wordt uitgegaan van een periode van 5 jaar waardoor de algemene reserve voor ongeveer € 750.000 zal worden belast.

Een andere financiële consequentie is dat beide locaties mogelijk op termijn gesloopt en gesaneerd moeten worden. Op de korte termijn wordt in ieder geval de locatie Oostelijke Havendijk 12 gesloopt. De kosten hiervoor bedragen € 115.000. Deze kosten worden ten laste van de bestemmingsreserve Vastgoed gebracht. De bestemmingsreserve Vastgoed is toereikend om ook deze kosten te kunnen dragen.

Ontwikkeling Bestemmingsreserve vastgoed						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Saldo per 01-01	€ 21.809	€ 924.487	€ 2.875.983	€ 3.370.673	€ 5.011.415	€ 4.763.201
Stortingen verkoop panden, minus boekwaarde	€ 1.180.500	€ 2.326.000	€ 745.000	€ 1.890.000		
Stortingen exploitatie	€ 245.675	€ 118.732	€ 143.877	€ 142.685	€ 141.495	€ 140.261
Subtotaal	€ 1.447.983	€ 3.369.218	€ 3.764.860	€ 5.403.358	€ 5.152.910	€ 4.903.462
Onttrekkingen / bestedingen * *	€ 523.497-	€ 493.235-	€ 394.187-	€ 391.943-	€ 389.709-	€ 387.455-
<b>Saldo per 31 - 12</b>	<b>€ 924.487</b>	<b>€ 2.875.983</b>	<b>€ 3.370.673</b>	<b>€ 5.011.415</b>	<b>€ 4.763.201</b>	<b>€ 4.516.007</b>

De saneringskosten zijn sterk afhankelijk van de aard van het gebruik van de gronden in de toekomst. De kosten hiervoor zijn pas bekend bij de vaststelling van het grondgebruik en vallen derhalve in de toekomstige grondexploitatie.

### Communicatie

In het kader van de ontwikkeling van Stadsoevers en het verhogen van de haalbaarheid en verkoopbaarheid van dit plan heeft de gemeenteraad besloten in te stemmen met het collegevoorstel om de locaties Oostelijke Havendijk 12 en 13 aan te kopen.