

 Gemeente Roosendaal	Schriftelijke vraag 
Datum	15 april 2016
Onderwerp	Reactie op antwoorden en vervolgvragen Oostelijke Havendijk 12 en 13
Betreft het een raadsvoorstel/raadsmededeling in de cyclus?	Ja*: <i>*betreft toelichtende vragen van technische aard</i>
Beleidssterrein	Bestuur
Portefeuillehouder	Wethouder Theunis

Wij hebben op 13 en 14 april 2016 technische vragen gesteld over de aankoop Oostelijke Havendijk 12 en 13. Op 15 april hebben wij antwoorden ontvangen waarvoor dank en geven hierbij een inhoudelijke reactie plus vervolgvragen. Er is geen informatie tot ons gekomen via het zogenaamde geheimen kastje dat onder toezicht staat van de griffie. Ook hebben wij geen taxatierapporten ingezien.

Wij snappen het voorstel hoewel wij verrast zijn over het verzoek tot snelle besluitvorming. Immers, de panden staan al vele jaren te koop en voor de ontwikkeling aan de Westzijde was conform de stedenbouwkundige visie bekend dat vooral de historische context inclusief de bedrijvigheid geaccepteerd zou worden en zelfs worden geaccentueerd. Zie het rapport Stadsoevers Roosendaal. Wij zijn evenzeer verrast door de vastgelegde kaders van het eerdere RVS vastgoed van maart 2014 en het vigerende grondbeleid.

Het voorstel zoals dat nu voorligt vinden wij absoluut onvoldoende transparant en derhalve niet rijp voor besluitvorming. Daarom hebben wij de afgelopen dagen eigen onderzoek gedaan door o.m. gesprekken te voeren met betrokken partijen. De uitkomsten hiervan hebben ons verrast en gesterkt in de noodzaak dat het RVS een uitgebreide en zorgvuldige behandeling vereist in commissie en aansluitend raad.

Het college stelt in haar brief dat snelle besluitvorming gewenst is voor met name Oostelijke Havendijk 12 (voormalige WNL-staal). Wij hebben begrepen dat de eigenaren (beleggingsmaatschappij gericht op pensioenopbouw) een duidelijke voorkeur hebben voor een langdurig huurcontract en dat zij in een vergevorderd stadium zijn met een huurder die actief is in de opslag en distributie. Deze huurder heeft na een serieuze marktverkenning geconstateerd dat dit pand het meest geschikt is. Andere panden in Roosendaal waren ongeschikt. Deze huurder zal met haar plannen bijdragen aan een substantiële bijdrage aan de werkgelegenheid in Roosendaal.

De gemeente heeft betrokken eigenaar geïnformeerd dat aan- en afvoer via de Oostelijke Havendijk komt te vervallen en daarop heeft eigenaar door deze informatie kenbaar gemaakt open te staan voor eventuele verkoop. De oppervlakte van dit pand bedraagt 7985 m² en kent een huurprijs van 22 euro per m² ofwel een totale huur van € 176.000,00 Zie <http://www.fundainbusiness.nl/bedrijfshal/roosendaal/object-49583987-oostelijke-havendijk-12-a/> voor

alle details. Bij verkoop zal worden gerekend met een vraagprijs van 1,7 miljoen gebaseerd op een gewenst rendement van 10%. De WOZ waarde (volgens antwoorden college) is slechts 876.000 euro en volgens onze informatie is de overeengekomen verkoopprijs in de orde van grootte 1,5 miljoen euro. Het dubbele van de economische waarde dus!

Het pand Oostelijke Havendijk 13 (in gebruik door TNT Post) staat te koop voor € 1.550.000 en heeft een perceeloppervlakte van 7.770 m² met daarop een hal van 1419 m², zie <http://www.fundainbusiness.nl/bedrijfshal/roosendaal/object-47210989-oostelijke-havendijk-13/> De WOZ waarde is € 1.408.000.

Volgens het RVS omvat de aankoop van beide panden een totaalprijs van € 2.650.000,00 en dat zou dus betekenen dat het pand nummer 13 een verkoopprijs kent van 1.150.000 euro en dat is behoorlijk onder de WOZ waarde. Opvallend hierbij is dat met dezelfde deal er ook twee kleine kavels van de NS zijn gekocht die voor de gemeente noodzakelijk zijn voor de toegezegde ontsluitingsweg langs de industriestraat voor de aan- en afvoer van de Kandijfabriek. De kosten van aankoop en exploitatie van deze twee kleine kavels kunnen wij in het onderhavige RVS nergens terugvinden.

Het college motiveert haar voorstel met het argument dat aankoop aan de Oostzijde bevorderend werkt voor de verkoop aan de Westzijde! De investering en kosten worden evenwel niet doorbelast, vreemd! Vervolgens stelt het college dat na aankoop er een bijgewerkte visie plus grondexploitatie komt voor de Oostzijde. Er wordt dus eerst geld uitgegeven om daarna een plan te maken, vreemd! Tevens stelt het college dat als er na 5 jaar geen visie en plan ligt, de totale kosten ten laste te brengen van het gemeentelijke weerstandsvermogen, vreemd!

Waarom is dat alles zo vreemd?

Na het afblazen van het oorspronkelijke Stadsoevers 1.0 gevolgd door een majeure afboeking van 20 miljoen euro kwam er een bescheiden vervolgplan om zeer gefaseerd en kleinschalig om te gaan met de ontwikkeling van het gebied. Er is toen in 2015 een stedenbouwkundige raamwerk gemaakt voor de ontwikkeling van met name grondgebonden woningen en dat allemaal aan de Westzijde van het gebied. Nadrukkelijk is ook gesteld dat het weghalen van het vrachtverkeer en het aanleggen van een stevige dubbele bommenrij aan de Oostzijde, het promenade karakter zou worden benadrukt. Zonder dat er sprake is van nog maar het begin van een plan voor de Oostzijde moet er nu plotseling voor vele miljoenen worden gekocht, geïnvesteerd en risico gelopen?

Waarom is dat alles zo vreemd?

De aankoop van de percelen aan de Oostzijde vergt een investering van 2,650 miljoen plus een exploitatie eerste 5 jaar van 0,75 miljoen en dat is samen 3,4 miljoen euro dat moet worden terugverdiend. Nu is bekend dat er sprake is van grondvervuiling moet er worden gesaneerd. Ook zal de grond bouwrijp moeten worden gemaakt en daarvoor gelden richtgetallen die uitkomen op een bedrag van een ½ miljoen euro per hectare. De twee percelen samen vormen ruim 15.000 m². Inclusief bodemsanering rekenen we op 1 miljoen euro en komen we uit op 4,4 miljoen euro. Vervolgens moeten de projectontwikkelaars en makelaars nog een winstmarge kunnen maken en gaat hier nog BTW over betaald moeten worden. En dan komt de totale kostenpost op afgerond 6 miljoen euro uit. En hoe wordt dat ooit nog terugverdiend?

Waarom is dat alles zo vreemd?

Projectontwikkelaars rekenen bij ontwikkeling in een gebied als dit met een bebouwingsdichtheid van 25 grondgebonden woningen per hectare. Er is hier sprake van 1 ½ hectare en dan kunnen er dus plm 37 woningen worden gebouwd. Als we het afronden naar boven is het maximaal 40 kleine woningen en die moeten dan met elkaar 6 miljoen euro opleveren ofwel 150.000 euro per woning.

De bouwkosten van een dergelijke woning bedraagt in de orde van grootte 100.000 euro. Dus dergelijke woningen omgeven door een drukke Industriestraat met goederenvervoer, een nog drukkere spoorweg en een volcontinue draaiende Kandijfabriek moeten dan dus minimaal 250.000 euro opleveren! Wie gaat dergelijke woningen daar ontwikkelen en uiteindelijk verkopen?

Waarom is dat alles zo vreemd?

Het college stelt dat er sprake is van haast omdat anders het pand Oostelijke Havendijk 12 voor een langere duur wordt verhuurd. Voor het pand nummer 13 geldt dat volgens het RVS niet. De onderhandelingen met de kandidaat huurder pand nummer 12 lopen nog steeds en daarmee is dus in beide gevallen geen sprake van een tijdsdruk of noodzaak om nu direct te kopen. Er is in beide gevallen nog zeker voldoende tijd om eerst een nadere uitwerking van de plannen te krijgen voor de haalbaarheid en betaalbaarheid van deze twee specifieke percelen. Wij hebben begrepen dat een nadere stedenbouwkundig raamwerk voor het hele gebied hooguit een maand langer hoeft te duren. Haastige spoed is zelden goed! Wat is het probleem als het besluit over aankoop een maand langer zal duren?

Waarom is dat alles zo vreemd?

Kaderstellende afspraken vanuit de Woonagenda, Vastgoed en het Grondbeleid maken kraakhelder dat Roosendaal zeer terughoudend moet zijn met het aankopen van nieuw vastgoed en dat nadere uitbreidingsplannen zeer gefaseerd en op basis van echte marktvraag moeten plaatsvinden. Daarom wordt met de plannen voor de Westzijde ook in kleine stapjes ontwikkeld. En daarom komt er aan de Oostzijde een dubbele stevige bommenrij om de te ontwikkelen promenade te markeren en het achterliggende gebied te onttrekken aan het directe zicht! Waarom moeten de percelen achter die dubbele stevige bommenrij nu plotseling zo snel en ondoordacht worden gekocht terwijl de Kandijfabriek daar voor de komende tientallen jaren blijft staan?

Waarom is dat alles zo vreemd?

De vergelijking tussen antwoorden op onze schriftelijke vragen en de toelichting bij het RVS maakt duidelijk dat er schijnbaar verschillende waarheden zijn. Een paar voorbeelden ter illustratie t.w.

- Op onze vragen stelt het college dat de gemeente initiatiefnemer is voor de aankoop terwijl in de toelichting staat dat de locaties Oostelijke Havendijk 12 en 13 de gemeente te koop zijn aangeboden! Wat is het nu?
- Op onze vragen stelt het college dat er geen schone grondverklaring wordt afgegeven en dat de saneringsopgave is bekend terwijl in het RVS staat dat de saneringskosten afhankelijk zijn van aard en gebruik van de gronden in de toekomst! Wat zijn dan de saneringskosten in onderhavige scenario's?
- Op onze vragen stelt het college dat de soort vervuiling niet ernstig is en geen gevaar vormt voor de volksgezondheid terwijl er volgens het RVS wel gesaneerd moet worden? waarom zou je saneren als de volksgezondheid niet in het geding is?
- Op onze vragen stelt het college dat het huidige BP niet vigerend blijft terwijl in de toelichting van het RVS wordt gesteld dat onduidelijk is wat de aard en gebruik in de toekomst wordt! Weet de gemeente nu wel of niet wat ze met het gebied wil?
- Op onze vragen stelt het college dat de Kandijfabriek niet voornemens was te verhuizen terwijl dat aantoonbaar bij de oorspronkelijke plannen wel het geval was (zie antwoorden toenmalige wethouder Steven Adriaansen van de Roosendaalse Lijst) en worden andere vragen van ons onbeantwoord gelaten terwijl in de toelichting nergens iets vermeld staat over nadere plannen en afspraken van de Kandijfabriek zoals bijvoorbeeld het toekomstige gebruik van de braakliggende grond van haar naast de Kandijfabriek! Met welke scenario's rondom de Kandijfabriek moeten we nu rekening houden?

- Op onze vragen stelt het college dat het argument voor aankoop Oostzijde is het verbeteren van de verkoop aan de Westzijde, terwijl in de toelichting wordt gesteld dat de Oostzijde een eigen grondexploitatie krijgt en daarom de kosten niet worden afgewenteld! Waarom wordt dit argument dan ingebracht en sinds wanneer wordt er geld geïnvesteerd als er geen plannen zijn?
- Op onze vragen stelt het college dat de ontwikkelaars aan de Westzijde op de hoogte waren van alle kaders en plannen aan de Oostzijde terwijl in de toelichting op het RVS wordt gesteld dat nu ineens de haalbaarheid en verkoopbaarheid door dezelfde kaders en plannen onder druk staan!
Als hier sprake is van voortschrijdend inzicht moet de gemeente dan hiervoor extra kosten maken en risico nemen?
- Op onze vragen stelt het college dat de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling wel geldt voor nieuwe ontwikkeling en niet voor de aankoop zelf terwijl in de toelichting duidelijk te concluderen valt dat voor herontwikkeling er plannen voor woningbouw noodzakelijk zijn en dat dergelijke planontwikkeling onherroepelijk vast gaat lopen op dezelfde ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling! Waarom ontkent het college deze toekomstige drempel?

Wij hebben de volgende vervolgvragen t.w.

1. Zijn de door u genoemde WOZ waarden Oostelijke Havendijk 12 en 13 juist of verwisseld?
2. Wilt u op uw andere antwoorden nog iets toelichten of nuanceren?
3. Hoe en wanneer heeft de gemeenteraad u geadviseerd bij het vaststellen van het ruimtelijke kader en grondexploitatie Stadsoevers aandacht te hebben voor mogelijke strategische aankopen die de haalbaarheid en verkoopbaarheid van Stadsoevers kunnen verbeteren?
4. Sluit u bij herontwikkeling van de Oostzijde woningbouw uit, waarom?
5. Blijft u bij uw standpunt van het stedenbouwkundig raamwerk uitgaan van grondgebonden woningbouw, waarom?
6. Blijft u bij uw standpunt van een dubbele stevige bomenrij aan de Oostzijde ter markering van de promenade en ter verfraaiing van het uitzicht, waarom?
7. Wat is volgens u een haalbare opgave qua bebouwingsdichtheid grondgebonden woningen op de percelen Oostelijke Havendijk 12 en 13, waarom?
8. Wat is volgens in de orde van grootte de kosten van bodemsanering en het bouwrijp maken van deze percelen, graag onderbouwing?
9. Wat is volgens u de totale kostenpost voor deze percelen die uiteindelijk terugverdiend moet worden, graag onderbouwing?
10. Hoeveel nieuwe werkgelegenheid verwacht u met de komst van een bedrijf voor opslag en distributie aan de Oostelijke Havendijk 12?
11. Hoeveel werkgelegenheid staat op het spel bij het vertrek van het bedrijf aan de Oostelijke Havendijk 13?
12. Voor hoeveel geld heeft u de twee zogenaamde spoorkavels opgenomen in de koopovereenkomst?
13. Voor welk doel gaat u deze kavels gebruiken en wie betaalt de exploitatiekosten, waarom?
14. Heeft u langer dan een maand nodig voor het compleet maken van het stedenbouwkundig raamwerk voor de Oostzijde, waarom?
15. Wat is het verwachte vrachtverkeer over de Industriestraat ten behoeve van de Kandijfabriek, verdeeld over de week en tijdvakken (ochtend, middag, avond en nacht)?
16. Aan welke eisen moet herontwikkeling op die locaties voldoen in het kader van veiligheid, geluid en milieu?
17. Waarom moet de gemeenteraad de facto terugkomen op haar besluitvorming dat

herontwikkeling Westzijde haalbaar en betaalbaar is gegeven kaders en plannen Oostzijde? Immers, er moet nu alsnog voor miljoenen geïnvesteerd worden de haalbaarheid en verkoopbaarheid Westzijde!

18. Biedt de Woonagenda kaders en of plannen en of informatie voor en markt voor de realisatie van minimaal 250.000 euro kostende stadswoningen, welke?
Waarom moeten beide percelen 12 en 13 in een en hetzelfde RVS worden aangekocht?
20. Kunt u duidelijk maken dat het RVS voldoet aan de kaders Vastgoed en het vigerende Grondbeleid zoals eerder besloten, hoe?
21. Welke waarheid geldt: de antwoorden op onze vragen of de toelichting bij het RVS, hoezo?
22. Verwacht u schadeclaims van de Kandijfabriek als het BP voor het omliggende gebied wordt gewijzigd, hoezo en voor hoeveel?
23. Welke harde afspraak is gemaakt voor het gebruik van het braakliggende gebied van de Kandijfabriek?
24. Voor welk bedrag wilde Kandijfabriek oorspronkelijk wel verhuizen?
25. Vindt u dat nieuwe onderhandelingen over verhuizing Kandijfabriek op de lange termijn wellicht nuttig en noodzakelijk is, hoezo?
26. Is het logisch dat kosten ten faveure van een ander gebied niet afgewenteld worden, waarom en welke eerdere voorbeelden zijn hiervan te noemen?
27. Op welke wijze denkt u dat herontwikkeling percelen 12 en 13 kunnen gaan voldoen aan de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkelingen?

Met vriendelijke groet,
Nieuwe Democraten
Ton Schijvenaars

Wij beantwoorden de gestelde vragen als volgt.

1. Zijn de door u genoemde WOZ waarden Oostelijke Havendijk 12 en 13 juist of verwisseld?
Antwoord: Deze zijn juist.
2. Wilt u op uw andere antwoorden nog iets toelichten of nuanceren?
Antwoord: Nee
3. Hoe en wanneer heeft de gemeenteraad u geadviseerd bij het vaststellen van het ruimtelijke kader en grondexploitatie Stadsoevers aandacht te hebben voor mogelijke strategische aankopen die de haalbaarheid en verkoopbaarheid van Stadsoevers kunnen verbeteren?
Antwoord: Bij de behandeling van het ruimtelijk kader en de grondexploitatie voor Stadsoevers is met name door de Nieuwe Democraten aandacht gevraagd voor strategische aankopen in z'n algemeenheid en niet specifiek voor Stadsoevers.
4. Sluit u bij herontwikkeling van de Oostzijde woningbouw uit, waarom?
Antwoord: Nee
5. Blijft u bij uw standpunt van het stedenbouwkundig raamwerk uitgaan van grondgebonden woningbouw, waarom?
Antwoord: Nee. Dit is niet ons standpunt. In het huidig ruimtelijk kader zit ook de mogelijkheid voor gestapelde bouw.

6. Blijft u bij uw standpunt van een dubbele stevige bomenrij aan de Oostzijde ter markering van de promenade en ter verfraaiing van het uitzicht, waarom?

Antwoord: Ja. Dit staat los van de verwerving, sloop en sanering van de huidige bebouwing. Deze dubbele bomenrij vormt de begeleiding van de oostelijke havendijk.

7. Wat is volgens u een haalbare opgave qua bebouwingsdichtheid grondgebonden woningen op de percelen Oostelijke Havendijk 12 en 13, waarom?

Antwoord: De bruto perceelsoppervlakte bedraagt ongeveer 21.000 m². Hiervan is 70% uitgeefbaar. Met een gemiddelde perceelsoppervlakte van 200 m² betekent dit dat er een mogelijkheid is voor ongeveer 70 grondgebonden woningen.

8. Wat is volgens in de orde van grootte de kosten van bodemsanering en het bouwrijp maken van deze percelen, graag onderbouwing?

Antwoord: Slooptkosten €200.000, Saneringskosten €300.000, Bouw- en woonrijpmaakkosten zijn afhankelijk van het toekomstig gebruik en de gewenste kwaliteit. Deze kunnen variëren van €40 tot €.... per m².

9. Wat is volgens u de totale kostenpost voor deze percelen die uiteindelijk terugverdiend moet worden, graag onderbouwing?

Antwoord: minimaal € 4 miljoen. Verwervingskosten €2,6 miljoen, sloop en sanering €0,5 miljoen, bouw en woonrijpkosten minimaal €0,8 miljoen.

10. Hoeveel nieuwe werkgelegenheid verwacht u met de komst van een bedrijf voor opslag en distributie aan de Oostelijke Havendijk12?

Antwoord: Elk antwoord op deze vraag is speculatief aangezien ons niets bekend is over deze mogelijke huurder.

11. Hoeveel werkgelegenheid staat op het spel bij het vertrek van het bedrijf aan de Oostelijke Havendijk 13?

Antwoord: Geen. PostNL is reeds lang vertrokken en het huidige gebruik is antikraak.

12. Voor hoeveel geld heeft u de twee zogenaamde spoorkavels opgenomen in de koopovereenkomst?

Antwoord: €50.000.

13. Voor welk doel gaat u deze kavels gebruiken en wie betaalt de exploitatiekosten, waarom?

Antwoord: 1. Legalisatie van een stuk van het parkeerterrein achter het EKP. 2. De uitruil met van Gilse voor het omleggen van de Industriestraat.

14. Heeft u langer dan een maand nodig voor het compleet maken van het stedenbouwkundig raamwerk voor de Oostzijde, waarom?

Antwoord: Ja. Het betreft hier een compleet nieuw ruimtelijk kader op basis van een nog op te stellen ruimtelijke visie. Dit houdt meer in dan een aanpassing van het huidige ruimtelijk raamwerk voor de locatie Stadsoevers Oost.

15. Wat is het verwachte vrachtverkeer over de Industriestraat ten behoeve van de Kandijfabriek, verdeeld over de week en tijdvakken (ochtend, middag, avond en nacht)?

Antwoord: Navraag bij van Gilse heeft als informatie opgeleverd gemiddeld 40 vrachtwagenbewegingen in de ochtend, 20 in de middag en 20 in de avond. Ander vrachtverkeer zal slechts sporadisch zijn omdat er geen andere bedrijvigheid in de Industriestraat aanwezig is.

16. Aan welke eisen moet herontwikkeling op die locaties voldoen in het kader van veiligheid, geluid en milieu?

Antwoord: Aan te wettelijke eisen die er op basis van de milieu, geluid en veiligheidscontouren worden gesteld. Dit betekent dat er afhankelijk van de toekomstige

bebouwing verschillende eisen aan de gebiedsinrichting en aan de bebouwing worden gesteld.

17. Waarom moet de gemeenteraad de facto terugkomen op haar besluitvorming dat herontwikkeling Westzijde haalbaar en betaalbaar is gegeven kaders en plannen Oostzijde? Immers, er moet nu alsnog voor miljoenen geïnvesteerd worden de haalbaarheid en verkoopbaarheid Westzijde!

Antwoord: Er is geen sprake van terugkomen op besluitvorming. Met de bedoelde aankoop wordt de realisatie van de Westzijde alleen maar verbeterd. Daarnaast wordt de investering in de oostelijke zijde van de Vliet in een zelfstandige grondexploitatie verwerkt. Programmatisch zal dan berekend worden welk programma bijdraagt aan een budgetneutrale realisatie.

18. Biedt de Woonagenda kaders en of plannen en of informatie voor en markt voor de realisatie van minimaal 250.000 euro kostende stadswoningen, welke?

Antwoord: in de woonagenda is ook aangegeven dat Roosendaal behoefte heeft aan woningen in het hogere woonsegment.

19. Waarom moeten beide percelen 12 en 13 in een en hetzelfde RVS worden aangekocht?

Antwoord: moet niet maar kan wel.

20. Kunt u duidelijk maken dat het RVS voldoet aan de kaders Vastgoed en het vigerende Grondbeleid zoals eerder besloten, hoe?

Antwoord: De kaders Vastgoed en het vigerende grondbeleid zijn hierin niet beperkend.

21. Welke waarheid geldt: de antwoorden op onze vragen of de toelichting bij het RVS, hoezo?

Antwoord: Volgens ons bestaan er geen grote verschillen tussen de terzake doende informatie in de RVS en de antwoorden op de gestelde vragen. Met die uitzondering dat de aankoop van oostelijke havendijk 13 in de RVS is gecombineerd met het overnemen van de pachtovereenkomst voor de twee kavels aan de industriestraat.

22. Verwacht u schadeclaims van de Kandijfabriek als het BP voor het omliggende gebied wordt gewijzigd, hoezo en voor hoeveel?

Antwoord: Nee. De relatie tussen de gemeente en van Gilse is sterk verbeterd in de laatste jaren. Het omleggen van de industriestraat is hiervan een goed voorbeeld. Wederzijdse belangen zijn in dit proces gerespecteerd en afgewogen. Dit zal ook gebeuren bij het in ontwikkeling brengen van de oostelijke zijde van de Vliet.

23. Welke harde afspraak is gemaakt voor het gebruik van het braakliggende gebied van de Kandijfabriek?

Antwoord: Er zijn harde uitruilafspraken gemaakt over het uitruilen van de industriestraat gelegen naast het perceel van van Gilse. Hiervoor krijgt de gemeente een gelijk stuk perceel terug aan de noordzijde van het braakliggende gebied van de Kandijfabriek.

24. Voor welk bedrag wilde Kandijfabriek oorspronkelijk wel verhuizen?

Antwoord: Harde onderhandelingen zijn hierover nooit gevoerd. Van Gilse heeft altijd aangegeven niet uit het gebied te willen vertrekken. Indicatief hebben er in het verleden wel bedragen rondgezwefd in orde van grootte van €30 tot €50 miljoen.

25. Vindt u dat nieuwe onderhandelingen over verhuizing Kandijfabriek op de lange termijn wellicht nuttig en noodzakelijk is, hoezo?

Antwoord: Nee. Met van Gilse zijn afspraken gemaakt over het integreren van dit bedrijf in het stedenbouwkundig concept voor Stadsoevers. Van Gilse heeft en zal daartoe ingrepen doen in haar uiterlijke verschijningsvorm.

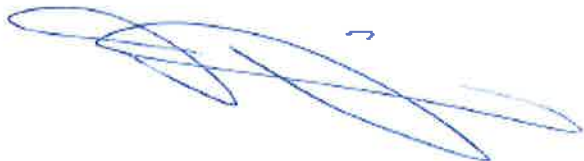
26. Is het logisch dat kosten ten faveure van een ander gebied niet afgewenteld worden, waarom en welke eerdere voorbeelden zijn hiervan te noemen?

Antwoord: Kosten worden niet afgewenteld. Zie beantwoording vraag 17.

27. Op welke wijze denkt u dat herontwikkeling percelen 12 en 13 kunnen gaan voldoen aan de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkelingen?

Antwoord: Zal na verwerving van de beoogde percelen zo snel mogelijk een studie naar worden gemaakt.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders,



Toine Theunis
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling