

Behandeld in informatieve raadsvergadering  
d.d.

Raadsvergadering  
d.d. 14 augustus 2008

**Aan de raad**

No. 10

Wissenkerke, 5 augustus 2008

Onderwerp:  
vaststellen exploitatieopzet havengebied Kamperland inclusief verkoop van gronden in het gebied.

#### Vorstel/alternatieven

Vaststellen exploitatieopzet havengebied Kamperland waaronder de verkoop van gronden in het havengebied.

#### Inhoud aanvraag/aanleiding ambtshalve besluit

In vervolg op het door uw raad vastgestelde Masterplan, gebaseerd op het door uw raad vastgesteld onderzoeksdocument, met betrekking tot de havens Kamperland zijn de onderhandelingen gestart met Intrec BV over de overdracht, c.q. het in erfpacht geven van de gronden die nodig zijn voor de ontwikkeling van het gebied. Als basis hiervoor heeft gediend een taxatie die door Arcadis is opgesteld.

Op de tweede plaats is door Arcadis een exploitatieopzet voor deelgebied 1 (deelgebied 2 bestaat uit het gebied vanaf PIT-beton tot aan het Veerse Meer en wordt in een later stadium aan uw raad voorgelegd) gemaakt voor het gebied waarin onder andere de kosten zijn opgenomen die nodig zijn voor de inrichting, inclusief reparatie loswal, alsmede zijn de planontwikkelkosten hierin opgenomen. De exploitatie sluit met een positief saldo van, afgerond, E.40.000,--. Zowel de taxatie als de exploitatie-opzet liggen voor u vertrouwelijk ter inzage. Indien aan de Oostzijde in de toekomst gebouwd kan worden, want afhankelijk van toestemming van het Waterschap gelet op de primair waterkerende functie van de dijk, kan dit overschot nog verder oplopen.

Ten aanzien van deelgebied 2 verwachten we een aanzienlijk groter exploitatie-overschot. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, zie hierna, kunnen wij u meer duidelijkheid verschaffen over zowel woningbouw aan de Oostzijde van de haven als de exploitatie van deelgebied 2. Dit omdat naast het bestemmingsplan tevens een exploitatie-plan zal worden opgesteld in het kader van de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening. In dit plan wordt aangegeven welke kosten moeten worden gemaakt en op welke wijze die worden verhaald.

## Verkoop versus erfpacht.

In het Masterplan is aangegeven dat het havengedeelte in erfpacht zou worden uitgegeven om door middel van het contract regie op de ontwikkeling te houden. Voor Intrec was dit een punt wat niet bespreekbaar was, maar waarbij wel werd aangegeven begrip te hebben voor het standpunt van de gemeente om grip te houden op de ontwikkelingen.

Door middel van:

1. het duidelijk formuleren van de verkoopvoorwaarden, waardoor deze ook handhaafbaar zijn, denk hierbij aan een goede doeleinden omschrijving waarvoor het verkochte mag worden gebruikt;
2. het bedingen van een eerste recht van terugkoop tegen een vooraf vastgestelde formule (prijs stijgt met het CBS prijs indexcijfer) bij een eventuele verkoop van de haven.

kan op een goede manier grip worden gehouden. Daarnaast wordt uiteraard in het bestemmingsplan omschreven wat binnen het gebied maximaal mogelijk is zodat ook via publiekrechtelijke weg, indien noodzakelijk, kan worden opgetreden.

Gelet op het bovenstaande wordt aan de inhoudelijke eisen van uw raad, zoals in het Masterplan vastgesteld, tegemoet gekomen.

De verkooponderhandelingen hebben tot het volgende resultaat geleid:

Terrein Intrec	E.743.634,--
Grond jachthaven	E.400.000,--
Vastgoedontwikkeling	E.400.000,--
Totaal	E.1.543.634,--

Ten aanzien van de verkoop mag niet onvermeld blijven dat Intrec bv zijn bedrijfsactiviteiten op de betreffende locatie beeindigt en derhalve zijn milieuvergunning "inlevert". Dit betekent dat de belastende activiteiten, denk aan geluidsoverlast en aan- en afrijdende vrachtwagens, voor de kern Kamperland verdwijnen.

## Vervolg procedure

Naast dat de verkoopovereenkomst moet worden opgesteld moet de bestemmingsplan-procedure worden doorlopen. Alvorens hiertoe over te gaan wordt eerst een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het havengebied. In dit plan wordt de ruimtelijke kwaliteit beschreven van de gebouwelijke accomodaties alsmede het openbare gebied. Over het

concept beeldkwaliteitsplan is overleg gevoerd met de initiatiefnemers waarbij we tot overeenstemming zijn gekomen over de uitstraling van het gebied. Uitgangspunt hierbij is dat de uitstraling aansluit bij het dorpse karakter van Kamperland, behoud van de karakteristieke uitstraling van de landbouwhaven en zijn omgeving en tenslotte de robuuste uitstraling van het havenmilieu.

Het is de bedoeling het bestemmingsplan in het najaar ter inzage te leggen en vervolgens in het voorjaar 2009 aan uw raad ter vaststelling aan te bieden. Een en ander is afhankelijk van eventuele bezwaren en de tijd die de provincie benut voor het vooroverleg. Als het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk wordt kunnen de bouwvergunningen worden aangevraagd voor de ontwikkelingen zoals in het Masterplan omschreven.

#### Wettelijke grondslag

Het vaststellen van de exploitatie-opzet vindt zijn basis artikel 108 Gemeentewet. Het sluiten van de koopovereenkomst is een bevoegdheid van het college, artikel 160 e.v. Gemeentewet.

#### Inhoud extern advies

Zie stukken Arcadis

#### Resultaat horen

NVT

#### Belangenafweging

NVT

#### Financiële gevolgen

Positief saldo uit exploitatie-opzet

#### Behandeld in informatieve raadsvergadering

d.d. 14 augustus 2008.

Het bovenstaande hebben we vorige week besproken in het college, en we waren van mening dat verkoop op basis van voornoemde overwegingen niet onbespreekbaar was. Zoals u inmiddels bekend is, hebben we vorige week donderdag opnieuw onderhandeld over de haven met de heer De Zwart.

Uitgangspunten waren onze taxatieprijzen, zijn bod tot aankoop en de vraag: verkopen we de haven of houden we vast aan verpachten.

Hoewel de onderhandelingen vrij pittig waren, zijn we met elkaar tot een deal gekomen, waarin hij ons naar tevredenheid tegemoet kwam in de verkoopprijzen en waarbij wij de bereidheid hebben uitgesproken op 22 juli uitsluitel te geven over de vraag "zijn we als college bereid tot verkoop van het water ?", waarbij het college aansluitend een voorstel aan de Raad zou doen voor verkoop.

We hebben als college daarover heden 22 juli het besluit genomen dat we bereid zijn tot verkoop, onder voorwaarde van eerste recht tot terugkoop.

Omdat dit besluit over de verkoop van de haven niet overeenkomt met het voorstel in de gemeenteraad van juni jl. leek het ons correct u vooraf hierover te informeren.

Gelet op het bovenstaande, zijn wij tevreden met het onderhandelingsresultaat, waar we u nader over berichten als ook juridisch alles rond is.

Wel willen we u nu al meegeven dat we, zoals het er nu naar uitziet, met de totale verkoop ook de inrichting van de openbare ruimte kunnen financieren. En dat is zonder meer positief te noemen.

We hopen u met het bovenstaande voldoende te hebben geïnformeerd.

Overigens blijft het collegebesluit van vanmorgen nog vertrouwelijk, omdat hierin bedragen genoemd zijn die nog enigszins kunnen afwijken van de uiteindelijke bedragen in het raadsvoorstel.

Het College van B&W van Noord-Beveland,  
namens hen, Adrie van der Maas

