

Documentnummer:2018.42888

Voorstel aan de Raad

Onderwerp	:Verkoop deel zoutopslag Antwerpsestraatweg 173 en aanvraag krediet nieuwbouw zoutopslag		
Raadsvergadering	:3 / 4 juli 2019	Agendapunt	
Portefeuillehouder	:J.P.M. de Waal	Datum	:20 mei 2019
Bestuurlijk kader	:Programma Ruimte, Wonen en Leven	Zaaknummer	:Z18.05282

Besluit:

1. **Geen wensen of bedenkingen te uiten op de concept koopovereenkomst voor de verkoop van een deel van de Antwerpsestraatweg 173 te Hoogerheide voor een koopsom van € 300.000,- k.k;**
 2.
 - a. **Een krediet van € 300.000,- (excl. btw) beschikbaar te stellen voor de realisatie van een nieuwe zoutopslag op het deel van de Antwerpsestraatweg 173 welke in eigendom blijft van gemeente;**
 - b. **Het krediet te activeren en af te schrijven in 40 jaar;**
 - c. **De resterende huidige boekwaarde van het terrein met ingang van 01-01-2020 niet meer af te schrijven en als grondwaarde op de balans op te nemen;**
 - d. **De opbrengst van € 300.000,- van de verkoop van de Antwerpsestraatweg 173 te Hoogerheide toe te voegen aan de bestemmingsreserve 'Ter dekking van kapitaallasten' voor de dekking van de kapitaallasten van de realisatie van de nieuwe zoutopslag;**
 - e. **In te stemmen met de wijziging van de Programmabegroting 2019.**
-

Inleiding:

Dingemanse Trucks & Trailers uit Hoogerheide heeft reeds in 2014 verzocht om het onroerend goed aan de Antwerpsestraatweg 173 (gelegen naast zijn bedrijf aan de Antwerpsestraatweg 177) te mogen aankopen mocht de gemeente het terrein ooit willen verkopen. De uitwerking van zaken is destijds door ons “on hold” gezet totdat er duidelijkheid was over de centrumontwikkelingen in Hoogerheide en het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan voor de nieuwe locatie van de gemeentewerf aan de Doelstraat. Inmiddels is het bestemmingsplan eind 2017 onherroepelijk geworden en is de nieuwe brandweerpost/gemeentewerf gereed. In het bestemmingsplan op de locatie Doelstraat is een verplaatsing van de zoutopslag mogelijk. In 2019 blijkt om meerdere redenen verplaatsing echter niet wenselijk.

De zoutopslag en het terrein aan de Antwerpsestraatweg 173 verkeren in slechte staat van onderhoud. Op korte termijn dienen er door uw raad middelen beschikbaar gesteld te worden om de zoutopslag en het terrein te vernieuwen. Door het terrein aan de Antwerpsestraatweg 173 anders in te delen en een deel van het terrein te verkopen aan Dingemanse Trucks & Trailers is het mogelijk om de verouderde zoutopslag en het terrein te vernieuwen met de baten uit de verkoop. Dingemanse Trucks & Trailers is akkoord met deze optie.

Uw raad kan nu wensen en bedenkingen uiten over de verkoop van de huidige locatie van de zoutopslag en budget voor realisatie van een nieuwe zoutopslag beschikbaar stellen.

Doelstelling en effect:

Verkoop van een deel van de locatie van de zoutopslag aan de Antwerpsestraatweg met als doel de zoutopslag en het terrein te kunnen vernieuwen uit de baten die ontstaan door de verkoop. Hierdoor ontstaat een voor gemeente kostenneutrale oplossing.

Argumenten, alternatieven en kanttekeningen:**1: Argumenten verkoop en krediet**1: Verplaatsing zoutopslag naar Doelstraat blijkt niet wenselijk.

Hoewel er in het bestemmingsplan van de nieuwe brandweerpost/gemeentewerf ook rekening gehouden is met een zoutopslag blijkt dit in 2019 toch niet wenselijk:

- Er blijft altijd mogelijkheid van overlast voor direct omwonenden. Met name in de avonden en de weekenden.
- Er is geen ruimte voorzien om eventueel over te gaan naar nat zout i.p.v. droog zout wat de gemeente nu toepast. Steeds meer gemeenten schakelen de laatste jaren over op nat zout. Het is wenselijk deze optie ook voor de gemeente Woensdrecht mogelijk te maken.
- De afgelopen jaren blijkt er extra opslag nodig voor speeltoestellen, houtsnippers en dranghekken, waar geen ruimte voor is op de locatie Doelstraat of de opslag bij de kern Woensdrecht. Beide locaties zijn al geheel in gebruik en er zijn geen mogelijkheden deze terreinen te optimaliseren. Dit heeft reeds plaatsgevonden.

De locatie aan de Antwerpsestraatweg 173 heeft de garantie geen overlast te veroorzaken voor de burgers en biedt extra ruimte voor opslag en de mogelijkheid om over te schakelen naar nat zout i.p.v. droog zout.

2: Het terrein aan de Antwerpsestraatweg 173 kan geoptimaliseerd worden zodat een deel van het terrein verkocht kan worden.

Het huidige terrein van de zoutopslag is 5.690 m² groot. Het gehele terrein kan volgens het geldende bestemmingsplan worden gebruikt voor opslag. Op dit moment is echter maar 2.200m² verhard. De rest is groen. Er is op dit moment 3.490m² aan ruimte onbenut. Er is interesse van het bedrijf op het naastgelegen perceel om een deel van het terrein aan te kopen. Dit bedrijf krijgt hierdoor een betere entree en zichtbaarheid vanaf de Antwerpsestraatweg. Door 3.601 m² te verkopen en het terrein anders in te delen blijft het nog steeds mogelijk om 2089 m² verhard oppervlak te houden voor de opslag van zout en overige opslag. De gemeente behoudt zelf een strook van 29 meter breed en circa 70 meter breed aan de zuidzijde van het terrein. Deze wordt geheel geasfalteerd en heringericht als (zout)opslag. Zie hiervoor ook de bijlagen met de ramingen.

Er wordt een nieuw bestemmingsplan opgestart door het college indien u instemt. Hoewel er in het bestemmingsplan van de locatie Antwerpsestraatweg 173 mogelijkheden zijn om de zoutopslag direct te realiseren is het toch wenselijk om de bestemming zoutopslag op de locatie Doelstraat te verwijderen zodat de burgers ook zekerheid krijgen dat de zoutopslag hier niet meer komt. Bovendien wordt ook deze bestemming te verwijderd op het gedeelte wat Dingemanse Trucks & Trailers aankoopt.

Dingemanse Trucks & Trailers heeft gevraagd om op zijn huidige perceel, de Antwerpsestraatweg 177, aanvullend extra bebouwing mogelijk maken zodat een aantal werkzaamheden die nu buiten plaatsvinden naar binnen kunnen. Het terrein is 36.000m² groot en met 2.000m² voor circa 5% bebouwd. Hij wil 900m² bebouwd opp. extra. Zodat het bebouwd oppervlak circa 8% wordt. Het gaat dan om een overdekte opslag van banden en een wasplaats.

Doordat deze activiteiten binnen gaan plaatsvinden is er minder geluidsoverlast en verbetert de ruimtelijke kwaliteit van het terrein. Omdat dit voor de omgeving en uitstraling van het gebied leidt tot een behoorlijke verbetering wordt ook dit in het bestemmingsplan meegenomen. Omdat er toch al een bestemmingsplan wordt opgestart zijn er geen aanvullende kosten voor de procedure. Alle kosten voor de aanvullende onderzoeken zijn voor Dingemanse Trucks & Trailers zelf.

Met Dingemanse Trucks & Trailers is wel afgesproken dat het hier slechts een inspanningsplicht van het college betreft en dat de verkoop doorgang vindt ongeacht het onherroepelijk worden van de bouwmogelijkheden.

3: De zoutopslag en het terrein verkeren in slechte staat van onderhoud.

De zoutopslag en het terrein verkeren in slechte staat van onderhoud. Het is zeer aannemelijk dat zowel de zoutopslag als het terrein binnen enkele jaren vernieuwd moet worden. Hiervoor zijn geen middelen begroot.

4: Het saldo kosten / baten is positief:

Het gehele terrein van 5.720 m2 is getaxeerd op circa € 515.000 à € 535.000,-. Dit gebaseerd op het gebruik wat dhr. Dingemanse zelf zou plegen. Dit is ongeveer € 94 per m2. Voor 3.601 m2 zou dit ca. € 338.494,- bedragen. Dingemanse Trucks & Trailers is bereid om € 300.000,- te betalen voor de 3.620m2. Dit komt neer op ongeveer € 83 per m2. Hij wil minder betalen omdat hij een pand overneemt met een asbest dak, hij de zoutopslag zelf niet kan gebruiken en omdat het terrein dan ook minder bruikbaar is dan wanneer hij het gehele terrein zou aankopen. Dit bod wordt redelijk geacht door de taxateur.

De kosten voor de vernieuwing van de zoutopslag en het terrein zijn ingeschat op:

€ 120.996,- excl. btw voor de gebouwen;

€ 147.988,- excl. btw voor de terreininrichting;

€ 5.000,- excl. btw voor betonblokken t.b.v. afscheiding opgeslagen materialen;

€ 24.000,- stelpost voor voorbereiding/leges/vergunningaanvraag;

€ 1.900,- excl. btw taxatiekosten

€ 299.884,- excl. btw.

Hiermee komen de eenmalige kosten en baten dus vrijwel gelijk uit. De gemeente kan dus met de eenmalige baten de vernieuwing van de zoutopslag en het terrein bekostigen. Hierdoor ontstaat een voor de gemeentelijke begroting een kostenneutrale oplossing. De raad dient daarvoor de eenmalige opbrengst uit de verkoop te reserveren voor de dekking van de afschrijvingslasten van de realisatie van de nieuwe zoutopslag.

5: Het krediet te activeren en ook het terrein af te schrijven in 40 jaar sluit aan bij de financiële verordening.

De afschrijvingstermijn voor het gebouw is geregeld in de 'Financiële verordening' en bedraagt 40 jaar. Een afschrijvingstermijn voor terreininrichting is niet in de Financiële verordening geregeld. Het is logisch om voor de terreininrichting eenzelfde afschrijvingstermijn als het gebouw aan te houden. Hiervoor is echter wel een raadsbesluit noodzakelijk.

Procedure/planning:

- Indien de gemeenteraad geen wensen en bedenkingen uit en instemt met het krediet en reservering kan de concept-koopovereenkomst definitief worden en ondertekend;
- Na ondertekening worden de gronden zo spoedig mogelijk verkocht aan Dingemanse Trucks & Trailers. Dingemanse Trucks & Trailers staat toe dat het de buitendienst in het strooiseizoen 2019-2020 om niet gebruik maakt van de aan hem verkochte locatie totdat de nieuwe zoutopslag gerealiseerd is;
- De nieuwe zoutopslag wordt naar verwachting gerealiseerd en in 2^e kwart. 2020. Hiervoor is geen bestemmingsplanprocedure noodzakelijk;
- Het nieuwe bestemmingsplan wordt eind 2020 onherroepelijk.

Kosten, baten en dekking:

Een deel van het terrein van de huidige zoutopslag aan de Antwerpsestraatweg 173 wordt verkocht. De getaxeerde waarde bedraagt € 534.000 k.k. voor het gehele terrein van 5.690m². Dit is € 94 per m². Voor 3.601 m² zou dit ca. € 340.000 bedragen. Dingemanse Trucks & Trailers biedt € 300.000,- omdat er nog een volledig asbestdak op een loods ligt en omdat het kleinere terrein minder gebruiksmogelijkheden biedt. De taxateur van Touw Taxaties onderschrijft dit.

Verkoopsom Antwerpsestraatweg 173	€ 300.000
Kosten vernieuwen zoutopslag en terrein	<u>€ 299.884</u>
Resultaat	-/- <u>€ 116</u>

In 2005 is de locatie van de Antwerpsestraatweg 173 door de gemeente aangekocht. Er rust nog een boekwaarde op de locatie per 31-12-2019 van € 186.827. De boekwaarde wordt afgeschreven tot en met 2041 afgeschreven. De jaarlijkse afschrijvingslasten bedragen € 8.492.

Voor de boekwaarde zijn er twee opties:

1. Handhaven van de huidige situatie, d.w.z. de boekwaarde af blijven schrijven;
2. De resterende boekwaarde per 01-01-2020 niet meer af te schrijven en per 01-01-2020 als grondwaarde op de balans te plaatsen.

De twee opties zijn onderstaand uitgewerkt. Het voorstel is om de raad verzoeken in te stemmen met optie 2.

1. Handhaven van de huidige situatie

De huidige situatie wordt voortgezet, d.w.z. dat de resterende boekwaarde van de locatie wordt geschreven (t/m 2042). Dit heeft geen financieel effect op de Programmabegroting. De lasten zijn in de huidige Programmabegroting opgenomen.

2. De resterende boekwaarde per 01-01-2020 niet meer afschrijven

Volgens het taxatierapport (bijlage 1) bedraagt de waarde van de grond € 90,- per m². Het in eigendom van de gemeente blijvende deel van het terrein is 2.070m² groot en vertegenwoordigt een waarde van € 186.300 (2.070 x € 90). De waarde van het terrein op basis van het taxatierapport is nagenoeg gelijk aan de boekwaarde per 31-12-2019 (€ 186.827).

Het voorstel is om de per 31-12-2019 resterende boekwaarde niet meer af te schrijven en per 01-01-2020 als grondwaarde op de balans te plaatsen.

In 2005 is de locatie van de Antwerpsestraatweg 173 door de gemeente aangekocht. In verband met de aankoop namen destijds de lasten voor de programmabegroting toe. De raad heeft besloten voor het deel van de toegenomen lasten een egalisatiereserve te creëren, waaruit jaarlijks een uitname (t/m 2029) van € 6.775 wordt gedaan om de toegenomen lasten af te dekken. De hoogte van deze egalisatiereserve bedraagt per 31-12-2019 € 67.750. Met de verkoop van de locatie en het op de balans plaatsen van de restantwaarde als grondwaarde komt deze egalisatiereserve (onderdeel van de reserve 'Ter dekking van kapitaallasten') te vervallen.

Het vervallen van de afschrijvingslasten en de uitname van de egalisatiereserve heeft de volgende financiële effecten:

Structureel:

- Vervallen afschrijvingslasten:	€ 8.492
- Vervallen aanwending egalisatiereserve: - /-	<u>€ 6.775</u>
Voordeel voor de Programmabegroting m.i.v. 01-01-2020:	<u>€ 1.717</u>

Incidenteel:

Vervallen van de egalisatiereserve per 31-12-2019: € 67.750

Dit levert een incidenteel voordeel op voor de Programmabegroting / -rekening 2019.

Conform de regelgeving (BBV) worden de realisatiekosten van de nieuwbouw en de terreininrichting van de zoutopslag aan de Doelstraat op de balans geactiveerd. De afschrijvingstermijn van de nieuwbouw bedraagt 40 jaar. Voorgesteld wordt om voor de terreininrichting eenzelfde afschrijvingstermijn te hanteren. De afschrijvingslasten op basis van het krediet van € 300.000 bedragen jaarlijks € 7.500.

Om de afschrijvingslasten geen effect te laten hebben op de Programmabegroting dient de eenmalige verkoopopbrengst van € 300.000 gereserveerd te worden. Het voorstel is om de raad te verzoeken in te stemmen met het toevoegen van de opbrengst van € 300.000 van de verkoop van de Antwerpsestraatweg 173 te Hoogerheide aan de bestemmingsreserve 'Ter dekking van kapitaallasten'

De verkoop van de locatie Antwerpsestraatweg 173, de realisatie van de nieuwbouw op de locatie aan de Doelstraat, de toevoeging van de verkoopopbrengst aan de reserve 'Ter dekking van kapitaallasten' en de mutaties voor de Programmabegroting en zijn opgenomen in de bij dit collegevoorstel gevoegde wijziging van de programmabegroting 2019.

Communicatie:

Na uw besluitvorming wordt Dingemanse Trucks & Trailers nader over de besluitvorming geïnformeerd.

Ter inzage:

Uw raad wordt gevraagd de opgelegde geheimhouding van de bijlagen I+II bij dit voorstel te bekrachtigen vanwege het voorkomen van schade aan de economische en financiële belangen van de gemeente.

Bijlage I Wijziging van de Programmabegroting 2019.
(doc.nr: 2018.43116)

Bijlage II Situatie Dingemanse en terrein zoutopslag gemeente Woensdrecht
(doc.nr. 2019.18911)

Burgemeester en wethouders van Woensdrecht,
De secretaris, De burgemeester,
A.P.E. Baart MBA drs. J.J.C. Adriaansen

