

## B&W Adviesnota

<b>Onderwerp</b>	Aankoop pand en grond
<b>Zaaknummer</b>	
<b>B&amp;W datum</b>	30 april 2024
<b>Naam steller</b>	Medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling
<b>Teammanager</b>	Teammanager team Ruimtelijke Ontwikkeling
<b>Portefeuillehouder</b>	Wim de Schryver

### Besproken met portefeuillehouder?

Ja, met Wim de Schryver op 26 maart 2024

### Openbaarheid

Ja, na het informeren van betrokkenen, m.u.v. bijlagen 1, 2 en 4 ter bescherming van de privacy en wegens financiële belangen

### Bevoegd orgaan

B en W

Ter kennisname aanbieden aan Commissie Werken en Besturen

---

## Advies

1. Aan te kopen het pand Schoutenstraatje 20 met bijbehorende grond conform bijgevoegde koopovereenkomst middels vaststelling van bijgevoegd concept aankoopbesluit.
2. De financiële consequenties, ad. € 330.000,-- in het eerst volgende P&C-product verwerken.

## Inleiding

De beëindiging van de exploitatie van feestcafé De Koets aan het Schoutenstraatje 20 in Venray is aanleiding geweest om bij de eigenaar te informeren naar de eventuele verkoop van het pand en ondergrond. Die gesprekken hebben geleid tot overeenstemming over de verkoop aan ons die nu aan u ter goedkeuring voorligt.

## Beoogd resultaat

Wijzigen van de functie van het Schoutenstraatje 20.

## Argumenten

### 1.1 *Wijziging van de functie van het pand past in de Centrumvisie Venray.*

Schoutenstraatje 20 is gelegen in het zogenaamde Transformatiegebied, waar de niet-retail-functies, waaronder wonen, voorop komen te staan. Daarnaast is het streven om de zwaardere horecafuncties zoveel mogelijk te concentreren rond de pleinen.

### 1.2 *Wijziging van de functie van het pand creëert kansen voor de rest van de straat.*

De leegstand in het Schoutenstraatje is hoger dan gemiddeld. De aanwezigheid van een café (nachthoreca) in het Schoutenstraatje belemmert de transformatie van leegstaande panden naar 'wonen'. Ook is er regelmatig sprake van (geluid)overlast. Door het weghalen van de horecafunctie wordt het aantrekkelijker om te wonen in het Schoutenstraatje.

### 1.3 *De overeengekomen koopsom past in de gedane taxatie.*

De overeengekomen koopsom is licht hoger dan de gedane taxatie maar daarmee nog steeds passend en redelijk.

#### 1.4 *Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd aan te kopen.*

Uw college is op basis van de Gemeentewet bevoegd tot het aan- en verkopen van gronden en panden en op basis van de nota Grondbeleid 2023 tot strategische aankopen tot een maximum van € 1.000.000,-- zonder voorafgaande goedkeuring door de raad.

### **Kanttekeningen of risico's**

#### 1.1 *Opbrengspotentie is nog niet duidelijk.*

Nog niet duidelijk is wat de (on)mogelijkheden van het pand zijn. Op basis van een eerste stedenbouwkundige verkenning gaat de voorkeur uit naar verbouwen van het pand tot stadswoningen. Indien dit (bouwtechnisch) niet mogelijk blijkt, moet het pand gesloopt worden waardoor nieuwbouw gerealiseerd kan worden.

### **Communicatie**

Actieve communicatie middels bijgevoegd concept persbericht.

### **Financiële gevolgen**

De koopsom bedraagt € 325.000,-- plus ca. € 5.000,-- ivm notaris- en kadasterkosten. De taxateur heeft de waarde van de grond begroot op € 175.000,-- en de waarde van het pand op € 150.000,--

De verwachting is dat het pand leeg zal staan tot wijziging van de functie zal plaatsvinden. Bij leegstand zijn de gevolgen voor de meerjarenraming nihil. Mocht in een later stadium besloten worden tot verhuur, dan zullen de afschrijvingslasten ongeveer € 6.000 per jaar bedragen (op de grond wordt niet afgeschreven).

Conform de nota grondbeleid worden aankopen die ten behoeve van de algemene dienst worden gedaan, en waarvoor geen grondexploitatie wordt vastgesteld, achteraf verantwoord in het eerstvolgende P&C product waarbij aangegeven wordt hoe de dekking gaat plaatsvinden

### **Vervolgtraject besluitvorming**

U bent bevoegd tot het nemen van dit besluit; de commissie Werken en Besturen wordt geïnformeerd over uw besluit.

### **Evaluatie**

n.v.t.

### **Bijlagen**

1. Koopovereenkomst (niet openbaar).
2. Aankoopbesluit (niet openbaar).
3. Persbericht.
4. Taxatie (niet openbaar).

### **Naslagwerk**

n.v.t.

<b>Onderwerp</b>	<b>Datum</b>	april 2024
Aankoop pand feestcafé de Koets	<b>Berichtnummer</b>	
	<b>Pagina</b>	1 van 1

---

## **Gemeente koopt pand voormalig feestcafé de Koets**

**Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten om het pand, waar tot voor kort feestcafé de Koets gevestigd was, aan te kopen. Met de aankoop verdwijnt de horecafunctie van het pand, waardoor het Schoutenstraatje aantrekkelijker wordt om te wonen.**

De gemeente is steeds op zoek naar mogelijkheden om het centrum aantrekkelijk te houden. Het streven is een compact en compleet kernwinkelgebied met winkels geconcentreerd bij elkaar en horeca zoveel mogelijk rondom de pleinen. Om leegstand te voorkomen, worden eigenaren in het centrum gestimuleerd hun (leegstaande) pand te transformeren naar een niet-winkel functie, bijvoorbeeld om te wonen.

“In het Schoutenstraatje staat op dit moment veel vastgoed leeg. De aanwezigheid van een café hield woningbouw hier tegen. Met de aankoop van het pand slaan we twee vliegen in één klap: we halen de horecafunctie weg van een plek waar we die liever niet zien en we maken het Schoutenstraatje aantrekkelijker om er te wonen”, licht wethouder Wim de Schryver toe.

Feestcafé de Koets sloot op 1 april jongstleden haar deuren. De gemeente heeft de voorkeur voor verbouwing van het pand tot stadswoningen. Mocht dit bouwtechnisch niet mogelijk blijken, behoort sloop en nieuwbouw tot de mogelijkheden.

---

**Noot aan de redactie/Niet voor publicatie**