



Investment Memorandum

Marconistraat 15b, 17 en 19/Lorentzstraat 2/ Zuidvlietstraat 124 Goes



Woningen

Nieuwbouw

Hypotheeken & verzekeringen

Bedrijfsonroerend goed

Omschrijving

Marconistraat 15b, 17 en 19/Lorentzstraat 2/ Zuidvlietstraat 124 te Goes

Op deze zeer goede zichtlocatie aan de meubelboulevard van Goes bieden wij namens de pandeigenaren deze ontwikkelingsmogelijkheid aan. De aangeboden panden zijn deels nog in goede staat en deels zou herontwikkeling op zijn plaats zijn. De gehele locatie behelst circa 5.800 m², waarvan circa 4.700 m² bebouwd.

Gebiedsvisie

De gemeente heeft een Gebiedsvisie vastgesteld voor de Marconistraat met de uitgangspunten dat de Marconistraat in Goes aan de vooravond staat van een belangrijke transformatie. Het doel van de plannen is om de Marconistraat te ontwikkelen tot een levendige, duurzame en toekomstbestendige omgeving. Door een doordachte mix van wonen, werken en recreëren wil de gemeente een aantrekkelijke plek creëren voor zowel huidige als toekomstige bewoners en ondernemers. Er zijn inmiddels gebouwen gesloopt waarop nieuwe ontwikkelingen zijn gerealiseerd.

In de detailhandelsvisie is het Marconigebied het enige aangewezen winkelgebied voor grootschalige detailhandel in Goes. Door de beperkte omvang en de ligging nabij het centrum is er weinig tot geen zeer grootschalige PDV aanwezig in het gebied. Het Marconigebied is meer geschikt voor het tussensegment PDV qua schaal en omvang.

Voor de openbare ruimte heeft de gemeente de volgende maatregelen aangegeven:

- Het creëren van een winkelgebied waar verblijf en ontmoeting wordt gestimuleerd door het realiseren van een aantrekkelijke openbare ruimte en voldoende groen en een inrichting die rekening houdt met voetgangers en fietsers als de primaire gebruikers in het gebied, de auto is te gast.
- Het goed bereikbaar zijn van het winkelgebied, waarbij de voetganger en de fietser eenvoudig diep het gebied in kunnen lopen en fietsen. Daarnaast op meerdere plekken voldoende parkeerruimte bieden voor autoverkeer.
- Goede bereikbaarheid betekent ook hoogwaardige parkeervoorzieningen voor zowel fietser als automobilist. Hoogwaardig: doelgroepen (bezoeker, werker, leverancier) worden hierbij onderscheiden en bediend, parkeerruimte is juist vormgegeven, goed toegankelijk (minder validen) en de hoeveelheden sluiten aan bij de vraag. Parkeerruimte moet integraal zijn opgenomen in het ontwerp met aandacht voor de looproute naar de winkels.

Verkeersplan

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan is het uitgangspunt opgenomen om de verkeersstructuur in Goes te verbeteren door een gebiedsontsluitingsweg (50 km/uur) te realiseren tussen de rotonde Kompasplein (voor het Stadskantoor) en de rotonde Voltaplein. Voor een aantrekkelijker verblijfsklimaat in het Marconigebied is deze maatregel een randvoorwaarde.

Omschrijving

Doorgaand verkeer en bestemmingsverkeer wordt hierdoor gescheiden en ook wordt met deze nieuwe infrastructuur de bereikbaarheid van het gebied verbeterd. Het opheffen of omleiden van de Lorentzstraat is te overwegen als dit noodzakelijk is om grotere PDVontwikkeling mogelijk te maken. Het winkelgebied krijgt een verblijfskarakter. Gemotoriseerd verkeer en voor zover noodzakelijk laad- en losverkeer is toegestaan.

Object

Het huidige gebouw bestaat uit meerdere bouwdelen variërend in bouwjaar en kwaliteit. Marconistraat 17-19 is het meest recent bebouwde deel met een 2-laagse bebouwing en in gebruik als PDV-locatie met magazijn. Marconistraat 15b en een deel van de Zuidvlietstraat is momenteel verhuurd tot en met eind 2025 en onderdeel van de winkel van TMC Wonen. Het overige deel aan Zuidvlietstraat is een bedrijfsruimte met een kleinschalig kantoor. Er is een variatie in bouwhoogte met platte daken en zadeldaken. Het gehele object is gelegen op een hoeklocatie grenst aan 3 straten: Marconistraat, Lorentzstraat en de Zuidvlietstraat. Hierdoor is de kavel rondom zeer goed toegankelijk.

Bestemmingsplan

De locatie valt binnen het bestemmingsplan "Marconistraat 2010", vastgesteld in 2012 van de gemeente Goes. De bestemming is "Detailhandel" aangewezen gronden zijn bestemd voor ter plaatse van de aanduiding "detailhandel perifeer": uitsluitend perifere detailhandel; parkeervoorzieningen, erven, paden en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

De bestemmingsplannen zijn overwegend 'conserverend', ze zijn in lijn met hetgeen nu aanwezig is en bieden weinig tot geen vrije planologische ontwikkelruimte. Voor herontwikkelingslocaties worden afzonderlijke ruimtelijk-juridische procedures doorlopen om te komen tot de voorgestane ontwikkelingen.

De Gebiedsvisie Marconigebied is vastgesteld in september 2021 en biedt houvast voor herontwikkeling van de locatie.

Omschrijving

Verkenningen locatie

In opdracht van de eigenaren is door Roos Ros Architecten een eerdere verkenning gedaan op de locatie, al dan niet met omliggende gebouwen. Deze verkenning is besproken met de gemeente Goes, afdeling stedenbouw. Uitgangspunt van de verkenning is gehele sloop en de realisatie van een wooncomplex met een commerciële plint aan de zijde van de Marconistraat met daarboven eveneens woningen en parkeren aan de binnenzijde van het terrein. De gemeente heeft aangegeven dat zij op de hoek als entree van het Marconigebied een 'landmark' zou willen, waarbij enige hoogte denkbaar is. Op basis van eerdere studies zijn 40 tot 60 woningen denkbaar op deze locatie. De opmerking binnen de Gebiedsvisie ten aanzien van het eventueel opheffen, danwel omleiden van de Lorentzstraat geeft misscheien eveneens mogelijkheden.

Verkoopprocedure

Het geheel wordt aangeboden voor verkoop, waarbij ieder individueel voorstel met de eigenaren wordt besproken.

Richtprijs

€ 3.500.000,- kosten koper.

Er is geen omzetbelasting verschuldigd over de verkoop en koop van dit pand wel overdrachtsbelasting 10,4%.

Bankgarantie

Een zekerheidsstelling van 10% van de overeengekomen koopsom bij het ondertekenen van de koopovereenkomst.

Kadastergegevens

Het geheel bestaat uit de volgende kadastrale gegevens:

Gemeente Goes, sectie C, nummer 4056 en 4055 gedeeltelijk, geschatte grootte 5.800 m².

Oplevering

In onderling overleg.

Overige van belang zijnde informatie

- In afwijking van artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper;

- Opdrachtgever verleent met betrekking tot de onroerende zaak generlei vrijwaring voor zichtbare en aan hem onbekende verborgen gebreken en aan hem onbekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en lasten, met uitzondering van de lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst niet waren ingeschreven, een en ander zoals bedoeld in artikel 7:15, lid 2, BW.

Omschrijving

Algemeen

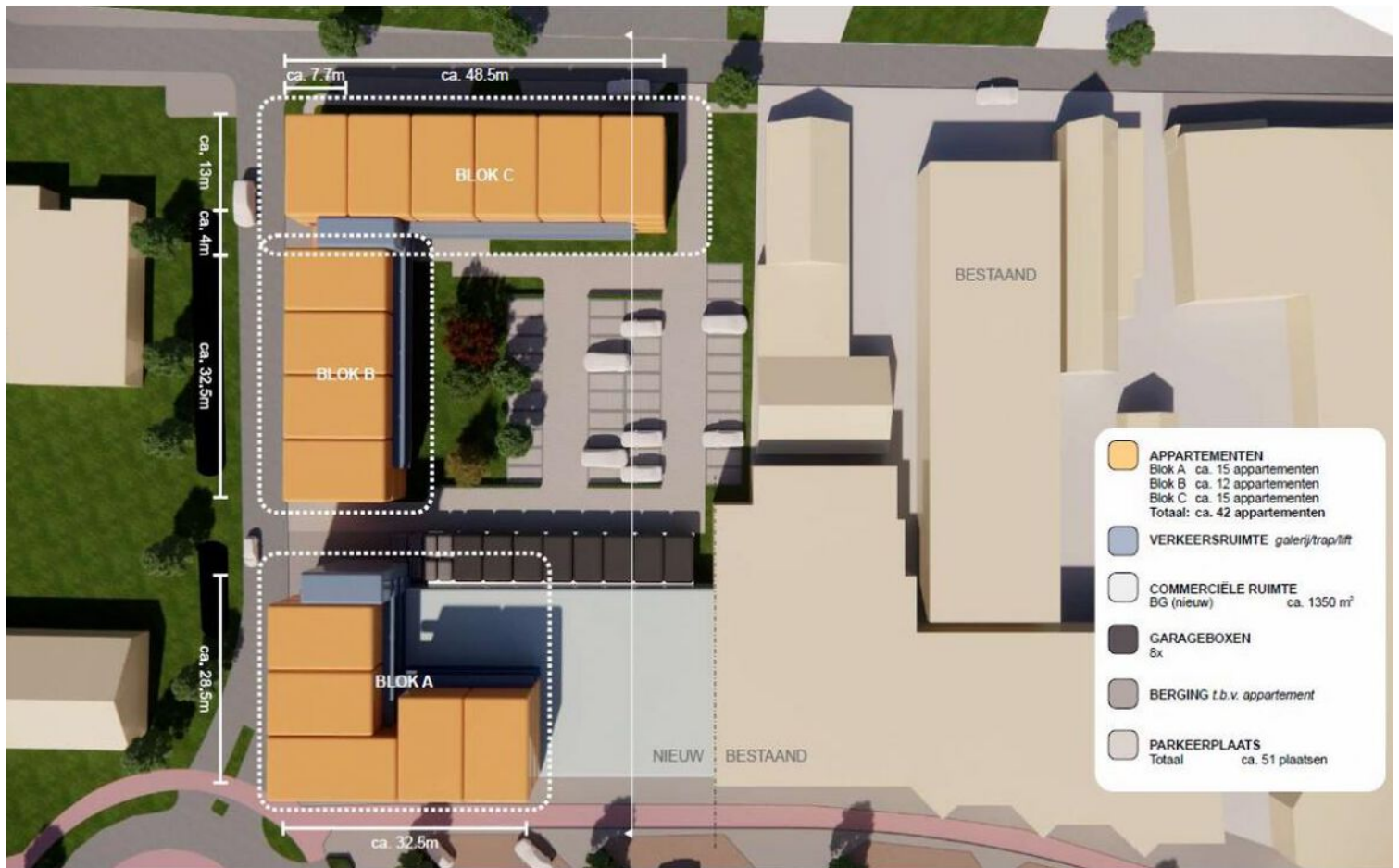
Al het bovenstaande betreft informatie omtrent de verkoop van "Marconistraat 15b, 17 en 19/ Lorentzstraat 2/Zuidvlietstraat 124 te Goes". De informatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Faasse & Fermont geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd.

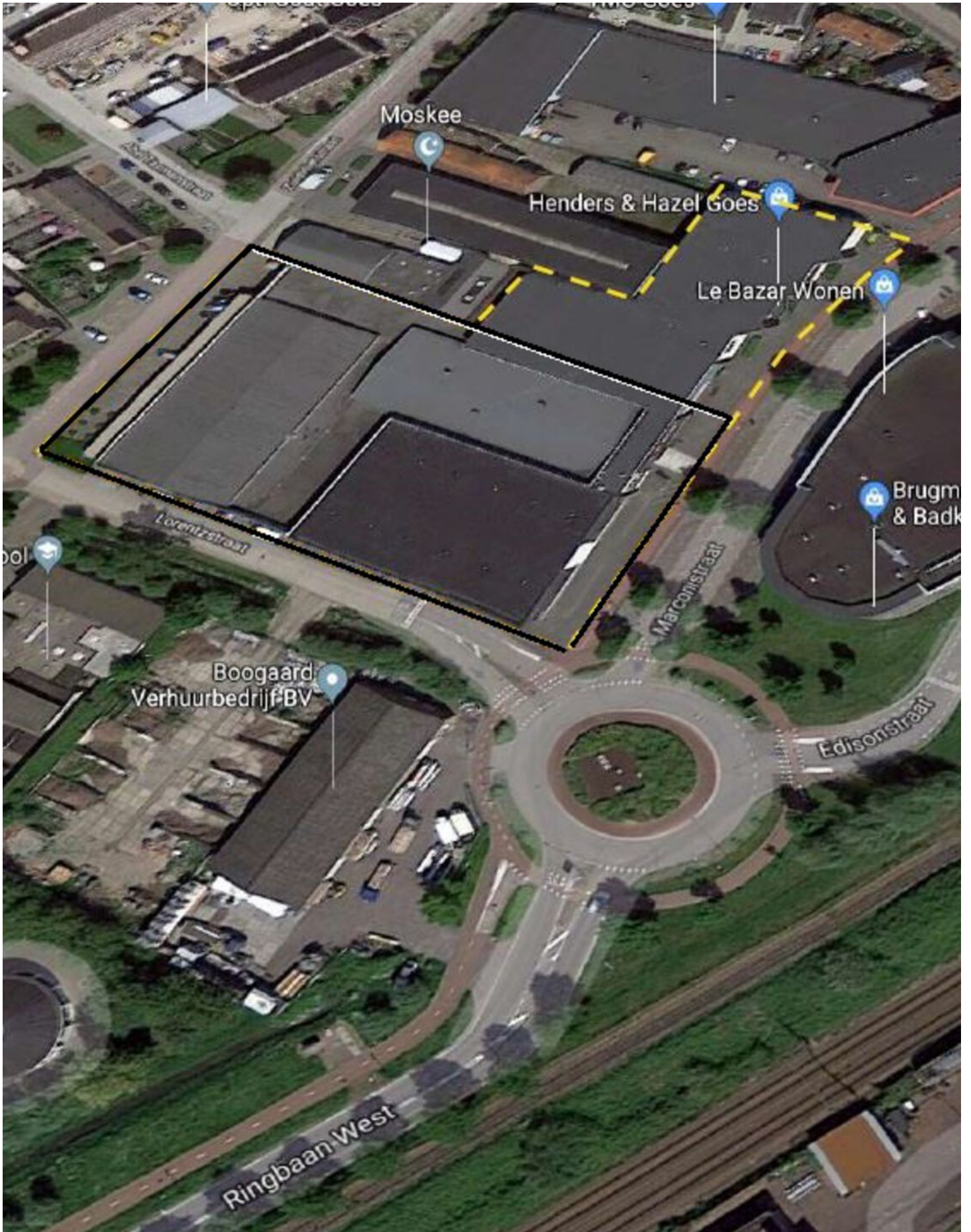












Faasse & Fermont

Frans den Hollanderlaan 12, 4461 HN Goes | Oostperkweg 3, 4332 SB Middelburg
T 0113 250 555 / 0118 727 000 | info@faasse-fermont.nl | www.faasse-fermont.nl

