



Raadsvergadering
21 december 2017

Agendanummer

Onderwerp
Wensen en Bedenkingen realisatieovereenkomst Hotel A4

Steenbergen; 5 december 2017

Aan de raad,

1. Inleiding

Al enige tijd zijn we intensief in overleg met ontwikkelaars over de realisatie van een Hotel aan de rijksweg A4 in Steenbergen. In juli van dit jaar zijn we gezamenlijk een samenwerkingsovereenkomst overeengekomen. De volgende stap is de realisatieovereenkomst. Het college van B&W heeft de realisatieovereenkomst vastgesteld en wenst over te gaan tot ondertekening. U wordt verzocht geen wensen of bedenkingen over de overeenkomst te geven conform artikel 160 lid 1 sub e jo. Artikel 169 lid 4 Gemeentewet.

2. Achtergrond

Sinds september 2016 is een intensief traject gestart om een hotelontwikkeling aan de rijksweg A4 te initiëren. Samen met de initiatiefnemer is het project opgezet. Om de veertien dagen is een gezamenlijk overleg over de voortgang en acties in het project. De gemeenteraad is in februari van dit jaar in een besloten informatiebijeenkomst geïnformeerd over het initiatief. Eerder heeft het college Lips Advies B.V. vertegenwoordigd door de heer Lips de kans geboden om tot 1 maart 2017 het initiatief van een hotelontwikkeling aan de rijksweg A4 in Steenbergen uit te werken. Dit is middels een brief aan de heer Lips kenbaar gemaakt, Op 22 maart 2017 is de wijze van samenwerking verlengt tot 31 juli 2017. In de tussentijd is overeenstemming bereikt met de familie Moors over de aankoop van de strategische gronden door de gemeente. In de besluitvormende vergadering van de gemeenteraad van 13 juli 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met de aankoop. Op 25 juli 2017 heeft het college besloten een samenwerkingsovereenkomst te ondertekenen. Deze wordt opgevolgd door de realisatieovereenkomst.

3. Realisatieovereenkomst

Het doel van deze overeenkomst is om te komen tot de ontwikkeling en realisatie van het Project op basis van de uitgangspunten en afspraken zoals vastgelegd in deze overeenkomst. In de overeenkomst heeft iedere partij verantwoordelijkheden. Dit zijn:

Verantwoordelijkheden gemeente:

- a. Het bouwrijp maken van het plangebied, inclusief aanpassingen aan de bestaande openbare ruimte zoals b.v de hoofdontsluiting op de Zeelandweg Oost en de aanleg van de calamiteitenroute tussen Liberatorstraat en Zeelandweg Oost;
- b. De ontsluiting zal gerealiseerd worden in samenspraak met initiatiefnemer en het Waterschap Brabantse Delta;
- c. De civieltechnische voorbereiding van de herinrichting van het openbaar gebied inclusief de ontsluiting;
- d. De aanbesteding van de herinrichting van het openbaar gebied inclusief de ontsluiting;
- e. De realisatie van de herinrichting van het openbaar gebied inclusief de ontsluiting;

- f. Het maken van het bestemmingsplan met de daarbij behorende onderzoeken en de bestemmingsplanprocedure;
- g. Het begeleiden van en zorgdragen voor de planologische procedure;
- h. Het meewerken aan de verkoop van bouwrijpe gronden ter realisering van het Project.

Verantwoordelijkheden initiatiefnemer:

- a. Is verplicht tot afname van de bouwrijp gemaakte grond volgens een marktconforme waarde op basis van de uiteindelijk bestemmingsplanmogelijkheid bepaald op basis van een taxatie van een onafhankelijke taxateur, in de koopovereenkomst zal deze regeling verder uitgewerkt worden indien de initiatiefnemer de ontwikkeling gefaseerd uitvoert;
- b. De aanleg van de volgens de parkeernorm benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein;
- c. Het vergoeden van de door de gemeente gemaakte kosten indien het Project door nalatigheid van de initiatiefnemer niet wordt gerealiseerd;
- d. Het aanleveren van de noodzakelijke gegevens zodat de gemeente een goede ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende onderzoeken ten behoeve van de planologische procedure kan starten;
- e. Het vervaardigen van bouwplannen en het aanvragen van de benodigde vergunningen;
- f. De realisatie van het Project.

De realisatieovereenkomst is door externen getoetst op het aanbestedingsrecht en staatssteun. De analyse van de advocaten is dat er met het aangaan van de realisatieovereenkomst minimale risico's worden gelopen. De door de advocaten verstrekte aandachtspunten zijn verwerkt in de realisatieovereenkomst.

De realisatieovereenkomst wordt onlosmakelijk verbonden aan de koopovereenkomst die op dit moment uitgewerkt wordt. De overeenkomst wordt ontbonden als de koop niet doorgaat en of bij toerekenbare tekortkoming van initiatiefnemer.

In de overeenkomst zijn termijnen opgenomen die tot een verplichting leidt. Bij een onherroepelijk bestemmingsplan dient binnen 6 maanden een aanvraag omgevingsvergunning ingediend te zijn. Bij een onherroepelijke omgevingsvergunning dient binnen 1 maand de bouwrijpe grond te worden afgenomen. 6 maanden na afname gronden dient gestart te zijn met de bouw. 3 jaar na startbouw zal minimaal fase 1 in gebruik genomen moeten zijn. Fase 1 maakt als bijlage onderdeel uit van de realisatieovereenkomst.

4. Proces

Het college is akkoord met de realisatieovereenkomst en wenst deze te tekenen. Het proces zal als volgt eruit zien tot en met maart 2018:

- 21 december: besluitvormende raadsvergadering om te besluiten geen wensen en bedenkingen in te dienen op de realisatieovereenkomst en de onderliggende stukken geheim te verklaren;
- Medio december officiële (interne) ondertekening van de realisatieovereenkomst;
- Medio januari bekendmaking van het initiatief en sluiten van de koopovereenkomst;
- Februari/ Maart 2018 vaststelling door college B&W van de voorgenomen bestemmingswijziging waar vervolgens de gemeenteraad in kennis van wordt gesteld.

5. Geheimhouding

Op de stukken is door u geheimhouding opgelegd. Op het moment dat een strategisch doel in een ver gevorderd stadium is en de beletselen op grond van de Wet openbaarheid van bestuur zich niet meer voordoet zal u verzocht worden de geheimhouding op te heffen.

De raad wordt verzocht om geen wensen en bedenkingen in te dienen bij het college aangaande het sluiten van de realisatieovereenkomst conform artikel 160 lid 1 sub e jo. artikel 169 lid 4 Gemeentewet.

6. Middelen

Vooruitlopend op de definitieve verkoop dienen kosten te worden gemaakt. Indien het project onverhoopt geen doorgang kan vinden zijn deze kosten voor rekening van de gemeente. Indien de verkoop wel doorgaat zullen de kosten worden gedekt uit de grondverkoop en ten laste komen van de grondexploitatie van het project/gebied. De kosten zijn in grove lijnen onder te verdelen in:

- € 20.000 juridisch advies
- € 5.000 vastgoed advies
- € 20.000 stedenbouwkundig advies.

7. Risico's

Financieel zijn de risico's klein. Iedere partij neemt de financiële voor zijn rekening. Tot op nu zijn vanuit de gemeente de investeringen gering m.u.v. de aangekochte gronden. Echter zijn deze strategisch van aard en kunnen andere ontwikkelmogelijkheden benut worden.

Het uiteindelijk realiseren van de ontwikkeling kent nog meerdere risico's. Bijvoorbeeld het verplaatsen van boerderij Moors naar een andere locatie. Ondanks de concrete interesse van enkele exploitanten blijft een risico bestaan dat deze zich terugtrekken. Met ervaring van de wijze van samenwerking, afspraken en uitwerking van het plan is het vertrouwen groot dat dit goed komt. Ook blijft de kans dat in de regio een andere hotelontwikkeling dit initiatief aftroeft. Het proces wordt met behoudt van kwaliteit zeer snel uitgevoerd door de nauwe samenwerking en in afstemming met initiatiefnemer.

9. Voorstel

Wij verzoeken uw raad om geen wensen en bedenkingen in te dienen bij het college over de realisatieovereenkomst conform artikel 160 lid 1 sub e jo. artikel 169 lid 4 Gemeentewet.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Steenberg,
de secretaris

de burgemeester



M.J.P. de Jongh, RA



R.P. van den Belt, MBA