gemeente Steenbergen

BM1700533

Raadsvergadering
30 maart 2017

Agendanummer

Onderwerp
Aankoop eigendommen RE-APP GROEP B.V. Schansdijk, De Heen

Steenbergen; 14 februari 2017

Aan de raad,

**1. Inleiding**

In uw vergadering van 24 november 2016 hebt u de recreatieve kansenkaart voor de gemeente Steenbergen vastgesteld. Daarnaast hebt u in uw vergadering van 3 november 2016 een motie aangenomen waarin u het college oproept om actief (recreatief) economische kansen voor Steenbergen te verzilveren. Dit voorstel behandelt een te verzilveren kans waarop het college actief wil handelen, namelijk de verdere recreatieve (door)ontwikkeling van Fort Henricus en haar omgeving. De concrete situatie betreft de aankoop van eigendommen van RE-APP GROEP B.V. aan de Schansdijk in De Heen. Dit raadsvoorstel biedt u de mogelijkheid eventuele wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen ten aanzien van het voornemen om de koopovereenkomst, die als bijlage is toegevoegd, te sluiten en over te gaan tot de aankoop van de eigendommen van RE-APP GROEP B.V.

**2. Achtergrond**

Er zit energie in het militair erfgoed in Brabant. Naast de investering in diverse elementen uit het militaire erfgoed door de Provincie (o.a. subsidie West Brabantse Waterlinie en Fort Sabina) wordt door meer dan 25 partners hard getrokken aan de Zuiderwaterlinie. De bestaande aandacht, energie en investeringen (in uren en €) maken dat de kansen voor de Zuiderwaterlinie als Brabantbrede belevenis stijgen. Dat biedt ook voor Steenbergen, onderdeel van zowel de Zuiderwaterlinie als de West Brabantse Waterlinie, kansen.

Die kansen zijn onderkend in de recreatieve kansenkaart van Steenbergen die op 24 november 2016 door u is vastgesteld. Boodschap van de kansenkaart is dat het lokaal benutten van kansen een opbrengst op een hoger schaalniveau kan hebben. Omgekeerd kan worden gesteld dat wanneer opbrengst op een hoger schaalniveau gewenst is, lokale investeringen nodig zijn.

Om Steenbergen te kunnen laten meeprofiteren van de spin-off van de Zuiderwaterlinie is het nodig om een aantrekkelijk recreatief product binnen dat kader (militair erfgoed 17$^{e}$ eeuw) te hebben. Naast Benedensas (alhoewel niet deel uitmakend van de officiële linie) is die er op dit moment in Steenbergen niet. Vanuit de vastgestelde kansenkaart zijn ook Fort Henricus en de Vesting Steenbergen als recreatieve kansen aangeduid.

In de begrotingsvergadering op 3 november 2016 hebt u de "Motie stimulering economische ontwikkeling Steenbergen" aangenomen. De motie geeft aan dat er samen met inwoners een gedetailleerde (recreatieve) kansenkaart is opgesteld. In deze motie hebt u erop gewezen dat de samen met de inwoners gesignaleerde kansen in het kader van de recreatie slechts realiseerbaar zijn 'als de lokale overheid investeert in noodzakelijke randvoorwaarden zoals extra infrastructuur, maar ook het bespoediging van vergunningverlening en aanpassing van bestemmingsplannen'.

RE-APP GROEP B.V. is failliet en de curator heeft de verkoop van haar eigendommen op zich genomen. Het betreft enkele percelen met opstallen, gelegen aan de Schansdijk 5 te De Heen. Deze locatie grenst aan de zuidkant van Fort Henricus.

Het college heeft geconstateerd dat de eigendommen van RE-APP GROEP B.V. aan de Schansdijk een cruciale rol kunnen spelen in de recreatieve (door)ontwikkeling van Fort Henricus en haar directe omgeving. De verkoop van deze eigendommen biedt de gemeente een unieke kans op het verkrijgen van een positie in het traject van verdere recreatieve doorontwikkeling van het fort.

Op grond van het bovenstaande heeft het college aangegeven geïnteresseerd te zijn in de aankoop van deze eigendommen, mits tegen een redelijke prijs (rond de € 100.000,-). Het college heeft een aankoopmakelaar ingeschakeld om met de curator te onderhandelen over de verwervingskosten van de eigendommen van RE-APP GROEP B.V. panden en ondergronden aan Schansdijk 5.

Met de curator is door de aankoopmakelaar overeenstemming bereikt over de aankoop van de eigendommen van de RE-APP GROEP B.V. welke gelegen zijn aan de Schansdijk 5 te De Heen. Het perceel met opstallen heeft een grootte van ca 6.326 m² en de aankoopprijs bedraagt € 105.000,- k.k. De aankoopprijs ligt onder de taxatiewaarde.

## 3. Overwegingen

Ontwikkeling

Vanuit de recreatieve kansenkaart en vanuit uw motie 'stimulering economische ontwikkeling Steenbergen' is de mogelijkheid om de eigendommen van RE-APP GROEP B.V. aan te kopen een kans die zich binnen afzienbare tijd waarschijnlijk niet meer voor zal doen.

Door een positie te verwerven in eigendommen rond het fort kan de gemeente een grotere invloed uitoefenen op de gewenste benutting van de recreatieve potentie van Fort Henricus en haar omgeving. De concrete invulling van die kansen moet nog worden besproken met betrokken partijen. Uit gevoerde gesprekken met lokale ondernemers blijkt dat er zeker animo is om van Fort Henricus meer te maken dan een groot grasveld met uitkijkpunt.

Het is bekend dat het planologisch regime op en rond het fort een uitdaging vormt. Het fort zelf en een deel van de omliggende percelen maken onderdeel uit van het Brabants Natuurnetwerk (EHS). Een ander deel van de zuidelijk gelegen gronden vallen binnen de groen-blauwe mantel. Daarnaast is het fort zelf een rijksmonument.

Wanneer u besluit in te stemmen met de aankoop van de betreffende percelen, dan kan de gemeente het voortouw nemen om betrokken partijen te stimuleren de (door)ontwikkeling van Fort Henricus en haar omgeving op te pakken. Om daadwerkelijk stappen te kunnen maken in de planvorming voor de doorontwikkeling wordt u gevraagd daartoe een krediet van € 30.000,- beschikbaar te stellen. Hierop vooruitlopend is met de Provincie gesproken over het idee van recreatieve doorontwikkeling van Fort Henricus en haar omgeving. Zij heeft ambtelijk aangegeven mee te willen helpen aan ontwikkelingen die bijdragen aan een hoger rendement van haar investering in Fort Henricus.

In bijgaand memo wordt uitgebreider ingegaan op de kansen die de aankoop van de eigendommen van RE-APP GROEP B.V. biedt.

Aankoop

Met de curator is overeenstemming bereikt over de aankoop waarbij verwezen wordt naar bijgaande concept koopovereenkomst. Het terrein is verontreinigd. Daarvan is de koper op de hoogte waarbij verwezen wordt naar bijgaand bodemonderzoek uit 2008. De koper verleent verkoper volledige vrijwaring.

In 2003 is de aard en mate van bodemverontreiniging op het terrein onderzocht. In 2009 zijn de uitkomsten van dat onderzoek nogmaals onder de loep genomen. Daaruit is gebleken dat er met sprake is van sterke grond- en grondwaterverontreiniging met minerale olie. Het betreft ca. 225 $m^2$ grond en 450 $m^3$ grondwater. Met de sanering van deze verontreiniging is een bedrag van ongeveer € 53.000,- gemoeid (ex. BTW) (offerte 2015).
De kosten van sanering en inrichting terrein komen aan de orde bij het opstellen van het plan van aanpak van de recreatieve (door)ontwikkeling van Fort Henricus. Vanwege het faillissement van RE-APP was snelle reactie inzake aankoop noodzakelijk en is vooruitlopend op de doorontwikkeling van het fort en haar omgeving de aankoop van de gronden en opstallen verzekerd.

Niet alleen uzelf, maar ook de rechter commissaris en de hypotheekhouder kunnen de koopovereenkomst nog ontbinden tot uiterlijk 4 april 2017.

De gemeente wil de betreffende panden vrij van huur en gebruik overnemen. Verkoper heeft het daartoe benodigde proces in gang gezet, maar wil/kan geen harde garanties op dit punt bieden. Het kan dus gebeuren dat de panden niet vrij kunnen worden opgeleverd. Daarom is afgesproken dan wanneer de panden op 1.1.2018 nog niet vrij van huur en gebruik zijn, de gemeente kan besluiten van de koop af te zien.

**4. Middelen**
Met de aankoop van de eigendommen van RE-APP GROEP B.V. , inclusief aankoopkosten en het beschikbaar stellen van een budget voor planvorming is een bedrag van € 150.000,- gemoeid. Deze kosten kunnen worden gedekt uit de algemene reserve.

**5. Risico's**
Verkoper besluit alsnog niet te verkopen. Het risico dat de rechter commissaris of de hypotheekhouder de koopovereenkomst alsnog ontbinden is gering omdat de overeenkomst inmiddels door de verkoper is ondertekend.

U kunt besluiten niet tot aankoop van de eigendommen van RE-APP GROEP B.V. over te willen gaan. In dat geval zal de gemeente vanuit een zwakkere positie moeten proberen de benutting van de recreatieve kansen voor Fort Henricus en haar omgeving te initiëren.

De eigenaar van Fort Henricus (Vereniging Natuurmonumenten) kan minder overtuigd zijn van de recreatieve potentie van Fort Henricus dan de gemeente. In dat geval zal wellicht het zwaartepunt van de recreatieve kans niet op Fort Henricus zelf moeten worden gelegd.

Na aankoop zou kunnen blijken dat er geen belangstelling van ondernemers is om de recreatieve kansen van Fort Henricus en haar omgeving te benutten. Door lokale (recreatie)ondernemers is belangstelling getoond voor de recreatieve kansen van het fort en haar omgeving. Mocht later desondanks geen partij worden gevonden voor de gewenste recreatieve ontwikkeling, dan kan worden bezien met welke aanliggende functies de recreatieve kans van Fort Henricus en haar omgeving alsnog kan worden benut.

Na aankoop zou kunnen blijken dat de planologisch en/of financiële horde toch te hoog blijkt om de gewenste recreatieve ontwikkeling van Fort Henricus en haar omgeving mogelijk te maken. Mocht dat aan de orde komen, dan zal moeten worden bezien of het eigendom van de betreffende percelen in handen van de gemeente moet blijven.

**6. Communicatie/Aanpak**
U wordt gevraagd in te stemmen met de aankoop van de aangegeven eigendommen van RE-APP GROEP B.V. en tevens een budget van € 150.000,- voor de planontwikkeling voor doorontwikkeling van die locatie beschikbaar te stellen. Tevens wordt u gevraagd het college opdracht te geven planontwikkeling op en rond de locatie in samenspraak met betrokkenen te starten.

**7. Voorstel**

1. In te stemmen met de aankoop van de eigendommen van RE-APP GROEP B.V., dit conform bijgevoegde koopovereenkomst;
2. voor de aankoop van de eigendommen van RE-APP GROEP B.V., conform de bijgevoegde koopovereenkomst, en ten bate van planvorming een krediet van €150.000,- beschikbaar te stellen, te dekken uit de algemene reserve.
3. het college van Burgemeester en wethouders opdracht te geven om, in samenspraak met betrokken partijen, een plan voor de recreatieve doorontwikkeling op en rond Fort Henricus op te stellen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Steenbergen,

| | |
|---|---|
| de secretaris | de burgemeester |
| M.J.P. de Jongh, RA | R.P. van den Belt, MBA |