

RAADSVOORSTEL

Agendanummer

Raadsvergadering van 13 november 2008

Onderwerp: Vervolgtraject restauratie en exploitatie Fort Sabina en polder

Verantwoordelijke portefeuillehouder: A. Grootenboer-Dubbelman

SAMENVATTING

Aan u wordt een aantal beslispunten voorgelegd die eruit bestaan om het project 135: Toeristisch-recreatieve invulling van Fort Sabina en de Sabina-Henrica te kunnen vervolgen. Het belangrijkste beslispunt hangt samen met inschakeling van Monumentenfonds Brabant NV (MFB) die in staat is door middel van een uitgebreid haalbaarheidsonderzoek een definitieve go/no neer te leggen voor wat betreft restauratie 2^e fase in combinatie met de selectie van exploitanten ten behoeve van een verantwoorde herbestemming(en) van het Fort.

Kosten van een tweede fase restauratie zijn gecalculeerd -op basis van uitgebreide onderzoeken door Grontmij en Sturm Architecten- op ongeveer 5,5 miljoen euro. Gevraagd wordt van dit richtbedrag kennis te nemen in de wetenschap dat dit bedrag nog kan wijzigen (in positieve of negatieve zin) op basis van het vervolgonderzoek van Monumentenfonds Brabant NV. Dit onderzoek geeft eveneens inzicht in de exploitatie van het fort. Restauratie wordt gekoppeld aan de selectie van exploitant/exploitanten. Het haalbaarheidsonderzoek van MFB wijst voorjaar 2009 uit of project 135 financieel uitvoerbaar is. De ontwerpfase zou vervolgens kunnen starten in april 2009.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

Aanleiding

Op 14 augustus 2008 is de gemeenteraad reeds geïnformeerd door middel van een raadsinformatiebrief over de voortgang in project 135.

In de initiatieffase heeft al sinds geruime tijd onderzoek plaatsgevonden naar de vorm waarin het fort en de polder toeristisch-recreatief ingevuld kunnen worden.

Als resultante hiervan wordt aan de gemeenteraad gevraagd om in te stemmen met een aantal vervolgstappen waaronder het voorsorteren op verdergaande en intensievere samenwerking met een aantal partijen. Dit betreft onder andere Monumentenfonds Brabant NV en een grondeigenaar.

Doelstellingen

- Kennis nemen van de belangrijkste bevindingen uit het vervolgonderzoek van Grontmij (betreft Uitvoeringsprogramma en Rapportages bouwkundige en constructieve maatregelen 2^e fase Restauratie)
 - a) Uitvoeringsprogramma: dit uitvoeringsprogramma kan worden gezien als een samenvatting van onderstaande rapporten en geeft weer welke maatregelen in en rondom het fort worden voorgesteld en wat de kosten hiervan zijn volgens een gedetailleerde inschatting. Uiteindelijk verwacht de Grontmij dat met de restauratie van fort en botenloodsen een bedrag van circa € 4,5 miljoen gemoeid is en dat voor wat betreft maatregelen in de polder eveneens een bedrag van circa € 4,5 miljoen benodigd is.
 - b) Subsidiescan: als onderdeel van het uitvoeringsprogramma is inzichtelijk gemaakt welke financieringsbronnen en subsidies er zijn om toekomstige investeringen in polder en in fort 'terug te verdienen'. Het verdient zaak om vanuit deze subsidiescan

de meest kansrijke subsidies aan te gaan boren en hiervoor in contact te treden met de subsidiërende instanties.

- c) Rapportage bouwkundige inventarisatie objecten: alle objecten binnen het fort én de botenloodsen zijn bouwkundig uitgebreid geïnventariseerd. Deze inventarisatie levert een totaalbeeld van alle kosten van restauratie van binnenzijde en buitenzijde. Van het poortgebouw en de Tour Modèle zijn alleen van de binnenzijde van het gebouw kosten gecalculeerd omdat de buitenzijde van deze gebouwen reeds gerestaureerd is in fase 1
 - d) Globale opname constructieve gebreken: deze rapportage behandelt per gebouw of object de visueel geconstateerde gebreken aan de constructie en geeft de mogelijke wijze van herstel aan
- (onderdelen c en d behoren tot het in de volksmond genoemde 'Restauratieplan')

- Kennis te nemen van een globaal benodigd bedrag voor de restauratie 2^e fase op basis van de rapportages van de Grontmij (richtbedrag van maximaal 5,5 miljoen euro).

Nu de 1^e fase restauratie afgerond is op het fort kunnen voorbereidingen starten voor het onderzoeken of een 2^e fase Restauratie financieel haalbaar is in relatie tot het gewenste gebruik/herbestemming. De hierboven geschetste rapporten in dit kader die in februari jl. zijn opgeleverd door Grontmij zijn inmiddels voorzien van een advies (second opinion) van Sturm Architecten zodat aangenomen mag worden dat de gecalculeerde investeringssom voor de benodigde restauratiemaatregelen behoorlijk betrouwbaar is. Door de opgegeven aanvullende maatregelen van Sturm wordt gerekend met een bedrag van € 5,5 miljoen als benodigd investeringsbedrag

In het collegewerkprogramma 2006-2010 (pagina 30, onderdeel I, nummer 6 en 7) is reeds een bedrag van € 3,5 miljoen genoemd dat gekoppeld is aan een mogelijke restauratie. Dit bedrag is weliswaar niet definitief maar geeft wel de ambitie van het college aan.

Aan u wordt thans nog niet gevraagd dit bedrag beschikbaar te stellen aangezien de exacte hoogte van het bedrag en het terugverdieneffect (datgene wat de markt kan bijdragen aan restauratie inclusief eventuele subsidies) nog niet bekend zijn. De hoogte van dit bedrag kan dus nog wijzigen met name omdat het advies is de restauratie te koppelen aan de selectie van exploitant/exploitanten omdat zij invloed kan/kunnen uitoefenen op het uiteindelijke restauratieplan

Overigens is aan de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) gevraagd of aanvullende subsidie tot de mogelijkheden behoort. Dit is zeker het geval. Aan de 1^e fase restauratie is reeds een subsidiebedrag van bijna € 350 000 door RACM aan de gemeente toegekend. Dit bedrag wordt jaarlijks na oplevering van het werk verdeeld volgens een bepaalde staffel

- Kennis te nemen van de voorlopige bestuurlijke goedkeuring van Staatsbosbeheer om de huidige erfpachtconstructie aan te passen op basis van onze gestelde wensen en eisen en hun goedkeuring voor het aangaan van een overeenkomst tot het vestigen van het zelfstandig recht van opstal.
 - Staatsbosbeheer heeft op bestuurlijk niveau voorlopige instemming verstrekt (per 9 juni 2008) aan de gemeente voor het verruimen van de huidige erfpachtovereenkomst en het aangaan van een overeenkomst tot het vestigen van het zelfstandig recht van opstal voor alle gebouwen op het Fort. Dit onder voorwaarde van goedkeuring door het Ministerie van Financiën. Met deze instemming is een lange periode van onderhandelen afgesloten en deze inspanningen worden geëffectueerd in een aangepaste erfpachtovereenkomst en een overeenkomst tot het vestigen van het zelfstandig recht van opstal. Staatsbosbeheer blijft dus eigenaar van de ondergrond(en) maar is wel bereid tegen voor de gemeente geen ongunstige voorwaarden mee te denken in de regierol die de gemeente in de planontwikkeling en planuitvoering wil behouden

- Inschakeling van Monumentenfonds Brabant NV

De haalbaarheidsfase wordt verlengd indien gekozen wordt voor de inschakeling van Monumenten Fonds Brabant N.V. Deze organisatie is de enige partij in de provincie die expertise inzet op de combinatie van restauratie én exploitatie van historische objecten met als doel behoud van het cultuurhistorisch erfgoed door herbestemming. Om deze reden, dus vanwege de unieke positie en de expertise van MFB, is de afdeling Inkoop akkoord met het afzien van het voeren van een inkoop- of aanbestedingsprocedure in dit verband. Indien een locatieontwikkelingsovereenkomst met deze partij in een later stadium wordt aangegaan zijn de kosten van de quick-scan & haalbaarheidsonderzoek gratis. Indien uitsluitend een quick-scan & haalbaarheidsonderzoek wordt uitgevoerd zijn er wel kosten verbonden aan inschakeling van MFB (in dit voorstel opgenomen). De voorkeur is om MFB ook voor het vervolgetraject in te schakelen. Gelet op het uitgebreide voorwerk dat reeds gebeurd is tijdens dit project is de verwachting dat de quick-scan incl. haalbaarheidsonderzoek in redelijk korte tijd kan worden uitgevoerd (circa 4 maanden). Vervolgens start de voorbereiding voor de restauratie en de herbestemming van het fort. Reeds in de quick-scan & haalbaarheidsonderzoek vindt een analyse van de marktpotentie van de diverse gegadigden/belangstellenden voor de exploitatie van het fort plaats. Hieruit zal blijken of de exploitatie haalbaar is. Een af te sluiten locatieontwikkelingsovereenkomst ligt ten grondslag aan de vervolgfase (restauratie en selectie exploitanten) die als de 'ontwerpfase' kan worden beschouwd. De quick-scan & haalbaarheidsonderzoek geven dus een go/no go voor de algehele haalbaarheid mits er uiteraard (een) geschikte exploitant(en) uit deze fase geselecteerd is/zijn en er een positieve exploitatie verwacht wordt.

- In te stemmen met het aangaan van een samenwerking met de grootste grondeigenaar in het gebied waarin gezamenlijk verder onderzocht wordt op welke wijze toeristisch-recreatieve exploitatie van een gedeelte van de Sabina-Henricapolder mogelijk is in relatie tot de ontwikkelingen op het Fort.

Sinds geruime tijd zijn er contacten tussen één van de grondeigenaren met grondbezit rondom het Fort voor de verdere toeristisch-recreatieve invulling van de Sabina-Henricapolder. De ideeën hierover sluiten aan bij de ontwikkelingsvisie van Grontmij maar zullen verder getoetst moeten worden. Duidelijk is dat als er ontwikkelingen plaatsvinden op de gronden van de grondeigenaar waarmee samenwerking wordt voorgestaan deze in lijn moeten zijn met ontwikkelingen op het fort en deze realistisch en financieel haalbaar dienen te zijn.

Voorgesteld wordt om de samenwerking met de grondeigenaar te bekrachtigen in een intentieovereenkomst.

Met de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurhistorie en Monumenten en Waterschap Brabantse Delta hebben reeds overleggen plaatsgevonden om de mogelijkheden en onmogelijkheden te bespreken voor wat betreft (noodzakelijke) aanpassingen aan het fort, de botenloodsen, het sluizencomplex en water De Vleij. De aanbevelingen en adviezen van deze organisaties worden betrokken in het verdere traject.

TAB reguleert tot het einde van het jaar 2008 het gebruik van het fort. Dit is per 1 mei jl. vastgelegd in een exploitatieovereenkomst.

Beleidsmarges

(Toeristisch-recreatieve) Ontwikkelingsvisie Sabina Henrica Polder

Uitgangspunten en randvoorwaarden

- Op basis van het hier voorliggende programma van eisen zal een actuele erfpachtovereenkomst tussen Staatsbosbeheer en gemeente Moerdijk kunnen worden opgesteld;
- Huidig gebruik van de doelgroepen continueren via de exploitatieovereenkomst met het TAB of de afzonderlijke huur- of gebruiksovereenkomsten tot start van de restauratie 2e fase.

Betrokken partijen

- Staatsbosbeheer: met Staatsbosbeheer is sinds juni 2007 een intensief traject gevolgd om te komen tot een aangepaste erfpachtovereenkomst en een opstalovereenkomst.
- Waterschap Brabantse Delta: het waterschap is niet alleen waterbeheerder van het water De Vleij en de gedeeltelijke gracht rondom het fort maar ook eigenaar van het sluizencomplex net voor de ingang van het fort welke verbreed zal moeten worden ter verbetering van de ontsluiting;
- Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM); zowel fort, botenloodsen als sluisje zijn rijksmonumenten waardoor de RACM betrokken is bij toekomstige ingrepen in het fort. Zij zijn concreet betrokken bij advisering over vluchtwegen en nooduitgangen etc.;
- Stichting Cultuurhistorie West-Brabant: wordt betrokken bij het project daar waar het om het cultuurhistorisch behoud gaat van het fort;
- huidige gebruikers Fort Sabina (werkgelegenheidsteam gemeente Moerdijk, Heemkundige Kring Fijnaart en Heijningen, Pim Nuijten en TAB)

Relaties met andere projecten

- Restauratie 1^e fase van Fort Sabina
- Recreatieve fietsroutenetwerk tussen Willemstad en forten;

WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN?

Toetsingskader

Zoals gemeld zijn we voornemens als eerste een samenwerkingsverband met MFB aan te gaan. Alvorens over te gaan tot restauratie en herbestemming, zal eerst de haalbaarheid van het project onderzocht moeten worden.

Er zijn twee mogelijke manieren waarop MFB te werk gaat:

1. MFB wordt eigenaar of erfpachter van het object en wederzijdse intenties worden vastgelegd in een intentieovereenkomst. Vervolgens zal een quick-scan en haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd worden. In dit geval is deze quick-scan/haalbaarheidsonderzoek kosteloos.
2. MFB wordt geen eigenaar/erfpachter van het object en start derhalve meteen met een quick-scan. De maximale kosten voor een dergelijke quick-scan zijn gecalculeerd op € 25.000,-.

Gezien de afspraken met Staatsbosbeheer voortvloeiende uit de diverse overleggen in 2007 en 2008 is het niet mogelijk dat MFB eigenaar van het fort wordt. Staatsbosbeheer en de gemeente gaan de huidige erfpachtovereenkomst actualiseren waarna de gemeente meer bevoegdheden heeft. Wij adviseren u met MFB een 'ondererfpachtconstructie' aan te gaan, waarbij de nieuwe mogelijkheden en bevoegdheden van de gemeente kunnen worden doorgespeeld aan MFB. Dit wordt dus een overeenkomst tussen de gemeente en Staatsbosbeheer waarbij rechten kunnen worden verleend aan het MFB. Staatsbosbeheer stemt in, onder voorwaarden, met een dergelijke constructie. Het aangaan van deze overeenkomst gaat pas in op het moment dat de quick-scan een positief beeld oplevert. Derhalve wordt aan de raad gevraagd om het MFB in te schakelen.

Een quick-scan is een richtinggevende verkenning van de mogelijkheden van herbestemming op basis van verzamelde specifieke gegevens, kengetallen en budgetten, gebaseerd op ervaringscijfers en toegespitst op de concrete situatie. Na uitvoering van de quick-scan ligt er dus een globaal beleidsinstrument. Na afronding van de quick-scan kan besloten worden tot het al dan niet laten uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek. Een haalbaarheidsonderzoek is een verfijning van de quick-scan waarbij nader onderzoek wordt verricht naar cruciale elementen die naar voren zijn gekomen uit de quick-scan.

De werkwijze van MFB spreekt ons aan. MFB is een naamloze vennootschap en werkt bij de herbestemming op een deskundige manier creatief samen met de betrokken partijen (i.c. de gegadigden maar ook eigenaar Staatsbosbeheer en waterbeheerder) en zoekt naar toekomstig gebruik wat past bij het karakter van het monument en de omgeving. Hierbij wordt gezocht naar het evenwicht tussen de monumentale waarde en de economische haalbaarheid. Hierbij is van belang om op te merken dat MFB geen plaatje bedenkt voor de herbestemming wat aan de betrokken partijen opgelegd wordt. MFB ontwikkelt daarentegen in samenspraak met de betrokken partijen een concept wat verschillende elementen met betrekking tot de herbestemming bevat. De

sterke elementen van het fort zullen hierbij naar voren gehaald worden: MFB bekijkt bijvoorbeeld hoe de functies die eigen zijn aan het fort teruggebracht kunnen worden en zoekt vervolgens naar een gebruiker die het verhaal van het fort gepassioneerd wil en kan vertellen. Op die manier kan het fort op een functionele manier nieuw leven ingeblazen worden.

Alternatieven

- De keuze maken geen samenwerkingsverband met MFB aan te gaan. Dit heeft tot gevolg dat de gemeente samen met de betrokken partijen het gehele traject van restauratie, herbestemming en exploitatie zelf moet uitvoeren. Dit kan een langdurig en moeizaam traject worden, aangezien de specifieke expertise voor restauratie in combinatie met herbestemmen van het fort bij de gemeente ontbreekt;
- De keuze aan Staatsbosbeheer voorleggen dat MFB erpachter van het fort wordt. Staatsbosbeheer zou –bij een positief besluit hierover– geen samenwerkingspartner van de gemeente meer zijn. Aangezien er inmiddels verregaande afspraken zijn om de erfpacht voort te zetten middels een nieuwe geactualiseerde overeenkomst, zal het een langdurig traject worden om dit weer te wijzigen en het gehele eigendom van gronden en opstallen van Staatsbosbeheer over te dragen aan MFB. Ander groot nadeel is dat de gemeente de regie over de toekomstige inrichting van het fort geheel verliest. Reeds is bekend dat Staatsbosbeheer het eigendom niet volledig wil overdragen.

Evaluatie

Niet van toepassing

WAT MAG HET KOSTEN?

Personeel

Niet van toepassing

Advies OR: Niet van toepassing

Organisatie

Niet van toepassing

Financiën

U bent in kennis gesteld van het feit dat restauratie 2^e fase neerkomt op een bedrag van circa € 5,5 miljoen. Onderbouwing van dit bedrag is enerzijds afkomstig van de rapporten van Grontmij (d.d. januari/februari 2008) en anderzijds van de second opinion van Sturm Architecten (augustus 2008) welke reeds betrokken was bij de 1^e fase restauratie. Aan de gemeenteraad wordt gevraagd MFB in te schakelen voor de vervolgfase. Uit dit onderzoek blijkt een go/no go. Afhankelijk van de uitkomsten kan blijken dat er voldoende gronden zijn om een slimme financieringsconstructie met MFB aan te gaan waarbij MFB risicodragend participeert waardoor de totale (restauratie)kosten voor de gemeente aanzienlijk verlaagd kunnen worden.

Voor de kosten van inschakeling van Monumentenfonds Brabant NV is dekking aanwezig.

Risico's

Monumenten Fonds Brabant is financieel niet draagkrachtig genoeg waardoor de continuïteit van project 135 wordt bedreigd. Dit risico wordt redelijk klein geacht mede gelet op de financiële resultaten uit het jaarverslag van 2007 en de toename van eigendommen van cultuur-historische objecten in onze provincie.

OVERIG

Juridische consequenties

Bij het afsluiten van een erfpachtovereenkomst en een overeenkomst tot het vestigen van het zelfstandig recht van opstal wordt uiteraard de afdeling Juridische Zaken betrokken. In de capaciteitsraming is met deze werkzaamheden al rekening gehouden.

Communicatie

Bij positieve besluitvorming zal een persbijeenkomst worden georganiseerd, vervolgens zal op expliciete wijze in samenspraak met de afdeling communicatie gezocht worden naar communicatiemomenten teneinde (extra) gegadigden te stimuleren om te komen met een inrichtingsplan voor fort en/of polder.

ICT

Niet van toepassing.

Planning

Na de voorgestelde raadsbesluiten in november start de quick-scan als verlengde van de huidige haalbaarheidsfase. Volgens verwachting duurt deze fase circa 4 maanden. Uiterlijk maart 2009 zal de gemeenteraad een definitief voorstel voorgeschiedt krijgen op basis van dit go/no go moment.

Bij dit voorstel wordt ook het exacte krediet veiliggesteld voor eventuele investeringen.

Normaliter wordt deze haalbaarheidsfase afgesloten met een locatieontwikkelingsovereenkomst. Deze fase eindigt met het voorleggen van deze overeenkomst aan de gemeenteraad. De ontwerpfasen zouden starten vanaf april of mei 2009 waarbij een of meerdere exploitanten definitief gekozen worden en de restauratiewerkzaamheden starten.

Voor wat betreft het tweede spoor: over de toeristisch-recreatieve invulling van de polder zal eind 2008/begin 2009 duidelijker inzicht moeten bestaan qua haalbaarheid. Een en ander is afhankelijk van de voortvarendheid van grondeigenaar bijgestaan door ontwikkelaar.

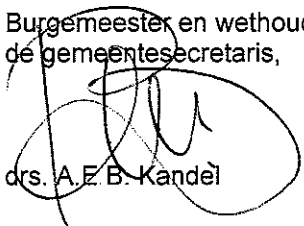
VOORSTEL

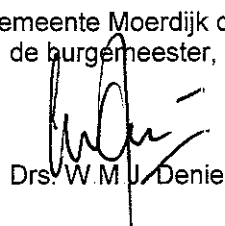
Wij stellen u voor:

1. Kennis te nemen van de belangrijkste bevindingen uit de vervolgonderzoeken van Grontmij (betreffende Uitvoeringsprogramma en Rapportages bouwkundige en constructieve maatregelen 2^e fase Restauratie);
2. Kennis te nemen van een globaal benodigd bedrag voor de restauratie 2^e fase op basis van de rapportages van de Grontmij (richtbedrag van maximaal 5,5 miljoen euro);
3. Kennis te nemen van de voorlopige bestuurlijke goedkeuring van Staatsbosbeheer om de huidige erfpachtconstructie aan te passen op basis van onze gestelde wensen en eisen en hun goedkeuring voor het aangaan van een recht van opstal;
4. Kennis te nemen dat de specifieke expertise van Monumentenfonds (een combinatie van ervaring in restauratie én exploitatie van historische objecten met als doel behoud van het cultuurhistorisch erfgoed door herbestemming) de reden is dat de afdeling Inkoop akkoord is met het afzien van het voeren van een inkoop- of aanbestedingsprocedure in dit verband;
5. Op grond van de kennis van bovenstaande vraagpunten in te stemmen met de inschakeling van Monumenten Fonds Brabant NV voor wat betreft haalbaarheid vervolgtraject: 2^e fase restauratie en exploitatie c.q. herbestemming van het Fort en de botenloodsen.

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, kunt u contact opnemen met de opsteller: Michel Simons, via tel nr. 0168-373600

Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk d.d. 23 september 2008,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,


drs. A.E.B. Kandel


Drs. W.M.J. Denie

RAADSBSLUIT

Raadsvergadering van 13 november 2008

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d d 23 september 2008;

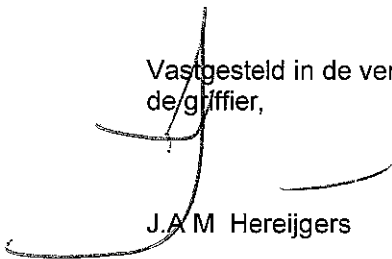
gelet op:

- de vergaarde kennis dat het globale benodigd bedrag voor de restauratie 2^e fase op basis van de rapportages van de Grontmij circa 5,5 miljoen euro groot is;
- de belangrijkste bevindingen uit de vervolgonderzoeken van Grontmij (betreffende Uitvoeringsprogramma en Rapportages bouwkundige en constructieve maatregelen 2^e fase Restauratie);
- de voorlopige bestuurlijke goedkeuring van Staatsbosbeheer om de huidige erfpachtconstructie op Fort Sabina aan te passen op basis van onze gestelde wensen en eisen en de bestuurlijke goedkeuring van Staatsbosbeheer voor het aangaan van een recht van opstal;
- de specifieke expertise van Monumentenfonds (een combinatie van ervaring in restauratie én exploitatie van historische objecten met als doel behoud van het cultuurhistorisch erfgoed door herbestemming) de reden is dat de afdeling Inkoop akkoord is met het afzien van het voeren van een inkoop- of aanbestedingsprocedure in dit verband

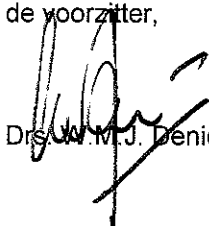
BESLUIT:

In te stemmen met de inschakeling van Monumenten Fonds Brabant NV voor wat betreft haalbaarheid vervolgtraject: 2^e fase restauratie en exploitatie c.q. herbestemming Fort Sabina en de botenloodsen;

Vastgesteld in de vergadering van de raad d.d. 13 november 2008,
de griffier, de voorzitter,



J.A.M. Hereijgers



Drs. W.M.J. Denie