

RAADSVOORSTEL

Verseon kenmerk: 327471

Raadsvergadering van 19 april 2012

Agendanummer: 7.9

Onderwerp: 135. Afronding initiatieffase project Fort Sabina

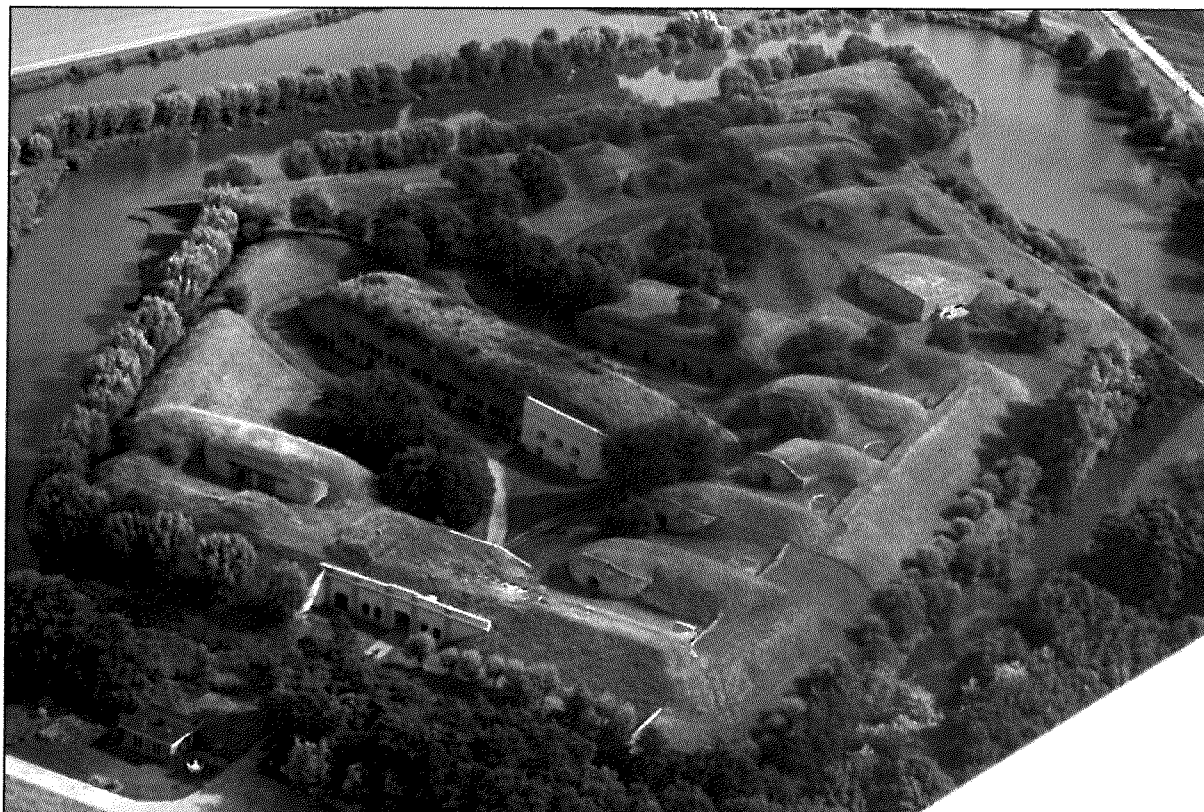
Verantwoordelijk portefeuillehouder: A. Grootenboer-Dubbelman

SAMENVATTING

Op 13 februari 2007 is met de vaststelling van het startdocument project 135. Fort Sabina gestart. Het project beoogt de restauratie en (commerciële) exploitatie van Fort Sabina. Teneinde het fort in exploitabele staat te krijgen, moet er onder andere geïnvesteerd worden in het bouwkundig en installatietechnisch aanpassen van de opstallen van het fort, het verbreden van de ontsluitingsweg naar het fort en de aanleg van een transferium voor het parkeren.

Uit de financiële en planologische haalbaarheidsstudies blijkt dat de ontwikkeling haalbaar is, mits de gemeenteraad bereid is om eenmalig € 2.500.000 te investeren. De kosten voor de uitvoering van het project bedragen incidenteel € 5.000.000, waarvan de provincie Noord-Brabant (onder voorbehoud van besluitvorming door Provinciale Staten) bereid is om de helft voor haar rekening te nemen.

Evenwel gelet op een globale prioritaire afweging van voorziene investeringen (waarbij een beroep gedaan wordt op de algemene reserve), heeft het college besloten om geen gebruik te maken van deze co-financieringsmogelijkheid en de raad voor te stellen om het project te beëindigen.



KADERS

Aanleiding

Fort Sabina is een potentiële toeristisch-recreatieve trekpleister, waarvan de potenties op dit moment slechts in beperkte mate worden benut. Daar komt bij dat de gemeente thans betrokken is bij de exploitatie van het fort en eindverantwoordelijk is.

De gemeentelijke 'bemoeienis' met Fort Sabina is wel te verklaren, aangezien er zeker gemeentelijke belangen mee gemoeid zijn: Het fort zou een belangrijke uitbreiding kunnen vormen van het bestaande toeristisch-recreatief product van de gemeente Moerdijk, en de gemeente hecht waarde aan de instandhouding van cultuurhistorische en Rijksmonumentale objecten. De vraag is desondanks of een gemeente anno 2012 zich wel bezig zou moeten houden met het daadwerkelijk exploiteren van een cultuurhistorisch monument.

In dat kader is op 13 februari 2007 het project 135. Fort Sabina gestart. Een van de eerste activiteiten betrof het vervaardigen van een visie op de toeristisch-recreatieve mogelijkheden van de omliggende Sabina-Henricapolder. Tevens zijn de kosten in beeld gebracht die gemoeid zijn met het herstel en de restauratie van de verschillende bouwdelen van het fort.

Op 13 november 2008 heeft de gemeenteraad ingestemd met het in huis halen van externe expertise in de vorm van N.V. Monumentenfonds Brabant. Zij hebben een haalbaarheidsstudie verricht naar de herontwikkelingsmogelijkheden van het fort. Als gevolg van de in dit rapport genoemde bedragen, heeft het college in december 2009 besloten om het project te bevriezen in verband met op handen zijnde bezuinigingen alsmede de verkiezingen van maart 2010.

Naar aanleiding van een voorstel van de gebiedscommissie Brabantse Delta om de resterende kosten van de initiatieffase van het project voor haar rekening te nemen, heeft het college en uw gemeenteraad op 16 december 2010 besloten om het project nieuw leven in te blazen, door opdracht te geven om de initiatieffase van het project af te ronden

Aangezien alle onderzoeken zijn afgerond die nodig zijn om u een oordeel te kunnen laten vellen over de haalbaarheid van de ontwikkeling, worden deze stukken ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd.

Doelstellingen

1. Doelstelling van het project Fort Sabina is te komen tot restauratie van het fort in combinatie met (het mogelijk maken van) een volwaardige toeristisch-recreatieve exploitatie;
2. Doelstelling van dit advies is om u alle benodigde informatie aan te reiken teneinde u een gedegen go/no go-besluit te kunnen laten nemen ter afronding van de initiatieffase van dit project.

TOELICHTING OP VOORSTEL

De uitgevoerde haalbaarheidsonderzoeken hebben de volgende casus opgeleverd:

Project

Het principe dat bij het project is gehanteerd, is dat de gemeentelijke betrokkenheid bij de exploitatie van het fort, alsmede de afhankelijkheid van de instandhouding door de toevoeging van structurele overheidsmiddelen, kan worden beperkt door het toevoegen van een commerciële drager. In de huidige staat is het fort echter niet commercieel (en zich zelf bedruipend) te exploiteren. Alvorens hiervan sprake kan zijn, moeten de volgende activiteiten plaatsvinden:

1. Restauratie (voor zover niet reeds uitgevoerd), installatietechnische en evt. bouwkundige aanpassingen aan het tour modèle, kazerne, poortgebouw, kruitmagazijn en poortwachterswoning;
2. Verwerving gronden ten behoeve van het verbreden van de ontsluitingsweg en de aanleg van een transferium voor circa 60 parkeerplaatsen, alsmede het verbreden en de aanleg zelf;

3. Aanleg van een rioleringsvoorziening (gerekend is met een drukriolering vanaf industrieterrein Dintelmond);
4. Treffen van brandveiligheidsvoorzieningen op het terrein;
5. Terreininrichting (conform uit te werken landschapsplan, opwaarderen wandelpadenstructuur, aanbrengen professionele afrasteringen);
6. Optimalisatie vleermuisverblijven en eventuele andere verplichtingen ten gevolge van de te doorlopen planologische procedure;
7. Realiseren calamiteitenontsluiting;
8. Preserveren van en installatietechnische en evt. bouwkundige aanpassingen aan remise – kazemat, dubbele remises L en M en magazijnen (x7);
9. Preserveren van capponières (x3 en de dubbele capponière), bomvrije ruimte en botenloodsen;

Juridische structuur

Op dit moment is Staatsbosbeheer eigenaar van het fort. Staatsbosbeheer is evenwel bereid om het juridisch eigendom van de opstallen over te dragen aan de gemeente. Zij wenst wel eigenaar te blijven van de ondergrond, vanwege het feit dat het fort in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) gelegen is en het tegen haar core-business zou indruisen om EHS-gronden te vervreemden. De overdracht van de opstallen kan middels een opstalovereenkomst of aangepaste erfpacht-overeenkomst worden verwezenlijkt.

In het project is beoogd dat gemeente en provincie gezamenlijk de uitvoering ter hand nemen. Gezamenlijk wordt dus de meerwaarde gecreëerd van het fort, letterlijk, want het fort wordt door de investeringen meer waard.

Als het fort in exploitatiegerede toestand is gebracht, worden de opstallen middels ondererfpacht / onderopstalrecht weer overgedragen aan een exploitant. Hierdoor komt de volledige verantwoordelijkheid in handen van de exploitant. Dit betekent dat we als gemeente volledig los komen te staan van de beslommingen van de exploitatie. De gemeente blijft evenwel in de constructie zitten, om te borgen dat de meerwaarde, die door ons is gecreëerd, bij ons blijft. De exploitant zal de gemeente ook een jaarlijkse vergoeding moeten betalen voor het feit dat hem een zo goed als kant-en-klaar fort beschikbaar wordt gesteld. Volgens de rekenmodellen zoals door N.V. Monumentenfonds Brabant zijn uitgewerkt is een vergoeding van naar schatting circa € 50.000 per jaar reëel. Aangezien de provincie aan de ontwikkeling voor 50% heeft meebetaald, is het ook niet meer dan billijk dat 50% van deze jaarlijkse vergoeding aan hen toekomt.

De exploitant staat vervolgens aan de lat om alle kosten en risico's gemoeid met de exploitatie voor zijn of haar rekening te nemen: leegstandsrisico, schoonmaak, klein en groot onderhoud, nutslasten, belastingen, verzekeringen, etc. De exploitant kan op haar beurt verschillende ruimtes in het fort aan een of meerdere partijen verhuren.

Fiscale structuur

Partijen opteren in dit project voor een BTW-belaste verhuur. Dit heeft voor de gemeente als voordeel dat de BTW over de genoemde investeringslast (19% over € 5.000.000 = € 950.000) verrekend kan worden en derhalve geen kostenpost vormt. Wat hierbij wel van belang is aan te tekenen, is dat de fiscus dit alleen toestaat als de uiteindelijke verhuur van ruimtes op het fort plaatsvindt aan partijen die gerechtigd zijn om BTW af te trekken. In alle realiteit hebben we het dan over verhuur aan commerciële partijen. *Dit betekent dat het fort ook daadwerkelijk commercieel aangewend dient te worden en niet langer, zoals nu, door sociaal-culturele instanties (toeristen- en arrangementenbureau, heemkundekring, kunstenaar).* Nu is commerciële exploitatie niet per definitie een 'vieze term', en is het zeer goed mogelijk om de incidentele cultuurhistorische veldslag, waar het fort zich bijvoorbeeld uitstekend voor leent, onder de vlag van een commerciële exploitatie plaats te laten vinden.

Planologische aspecten

RBOI heeft een planologische haalbaarheidsstudie uitgevoerd om te bezien welke restricties er aan het fort kleven en hoe deze zich verhouden tot de voorgestane commerciële exploitatie. Conclusie uit dit onderzoek is dat op zich een win-win situatie mogelijk is wat betreft de ontwikkeling en exploitatie van het fort enerzijds en de bescherming en verrijking van de aanwezige flora en fauna anderzijds.

Op het fort komen zeer bijzondere vleermuissoorten voor. Uit tellingen van de vleermuisenwerkgroep West-Brabant blijkt dat de vleermuisen zich zo goed als alleen in de capponnieres en bomvrije ruimte van het fort ophouden. De capponnieres vormen geen onderdeel van de exploitatie. De inzet is dan ook om, voor zover de gedragscode van de Flora en Faunawet hier aanleiding toe geeft, om de bestaande vleermuisverblijven te optimaliseren zodat de populatie er de komende jaren kan groeien. Daarnaast liggen er kansen op het vlak van vegetatiebeheer, teneinde een veel soortenrijkere, bloemrijke vegetatie te creëren met een bijbehorende grotere insectenrijkdom, hetgeen ook voor de vleermuisen gunstig is.

Het enige voorbehoud dat in de planologische haalbaarheidsstudie wordt gemaakt betreft de mate waarin buitenactiviteiten op het terrein achter het kruithuis kunnen plaatsvinden in relatie tot het belang van dit terrein voor vleermuisen. Om hier duidelijkheid over te verkrijgen, moet een jaarrond onderzoek worden uitgevoerd. De opdracht hiertoe is in 2011 reeds verstrekt (en wordt nog bekostigd uit de middelen vanuit de gebiedscommissie). Aangezien de door N.V. Monumentenfonds vervaardigde rekenmodellen louter uitgaan van het te gelde maken van de gebouwen van het fort, is een beperking van de activiteiten op dit terrein slechts marginaal van invloed op de haalbaarheid; het is hooguit vervelend voor een exploitant als hij dit terrein slechts periodiek zou kunnen benutten.



Een van de capponnieres van het fort

Exploitatie

In het voortraject was N.V. Monumentenfonds Brabant de beoogde exploitant om zich, samen met de provincie, contractueel te verbinden aan deze ontwikkeling. Echter noopt de huidige recessie, die met name de horeca zwaar treft, N.V. Monumentenfonds Brabant tot het 'uitzitten van de storm' en thans niet over te gaan tot uitbreiding van haar vastgoedportefeuille. N.V. Monumentenfonds staat evenwel onverminderd achter hun geschetste rekenmodellen en kengetallen, met die nuancering dat deze van toepassing zijn op een 'normale marktsituatie'.

Mocht uw raad - in tegenstelling tot het voorstel van ons college - besluiten om het project te vervolgen dan zal een van de eerste stappen zijn die gemeente en provincie gaan ondernemen, het uitzetten van een marktvaag betreffen. Het gaat er daarbij om een partij te vinden die bereid is zich te committeren aan het project, in de wetenschap dat de markt over 5 jaar – wanneer het fort naar verwachting exploitatiegereed kan zijn - anders zal zijn dan de markt van nu.



De binnenzijde van het tour modele van het fort

Onderbouwing advies

Middels het project wordt beoogd de eerder vermelde activiteiten uit te voeren, teneinde een volwaardige exploitatie van het fort mogelijk te maken. Van de geraamde investering van € 5.000.000 is de provincie Noord-Brabant bereid gevonden om 50% voor haar rekening te nemen, wat een kans is om de projectontwikkeling van de grond te krijgen. Desondanks stelt ons college uw raad voor om het project niet te continueren. De reden hiervoor is gelegen in een globale prioritaire afweging van voorziene investeringen waarbij een beroep gedaan wordt op de algemene reserve. Hoe wenselijk het project ook is, adviseert ons college om het project formeel te beëindigen. Teneinde uw goed te kunnen informeren zodat u uw eigen afweging kunt maken, wordt in het verdere voorstel het project in haar volledige scope uiteengezet.

Alternatieven

Indien uw raad van mening is dat het volwaardig positioneren van het fort binnen ons toeristisch-recreatief product een aanzienlijke incidentele investering rechtvaardigt, en daarbij gebruik te maken van de geboden mogelijkheid tot 50% cofinanciering, kunt u besluiten om het project te continueren, en in dat kader:

1. De uitgangspunten voor de locatieontwikkelingsovereenkomst vast te stellen en het college de opdracht te geven om binnen deze kaders overeenkomsten te sluiten met provincie, staatsbosbeheer en exploitant;
2. De projectexploitatie vast te stellen;
3. Een krediet beschikbaar te stellen van € 2.500.000, ten behoeve van de uitvoering van het project, onder de volgende voorwaarden:
 - a. Provinciale Staten stemt in met het voorstel om in dit project voor 50% mede te participeren c.q. voor een bedrag van € 2.500.000;
 - b. de directie van Staatsbosbeheer stemt in met de uitgangspunten voor de locatieontwikkelingsovereenkomst;
 - c. middels een aanbesteding wordt een exploitant bereid gevonden zich binnen de geschetste uitgangspunten contractueel te verbinden aan de plannen.
4. Het krediet te dekken uit de Algemene Reserve.

Betrokken partijen

Provincie Noord-Brabant
Staatsbosbeheer
Waterschap Brabantse Delta
Vleermuizenwerkgroep West-Brabant
Grondeigenaar Timmers
N.V. Monumentenfonds Brabant

Planning

Indien het voorstel van ons college wordt gevolgd wordt het project formeel beëindigd en van de projectenlijst afgevoerd.

Mocht uw raad besluiten om het alternatief te kiezen, is de indicatieve planning van het project als volgt:

Procedurastap	Start	Afronding
Besluitvormingstrajecten	Januari 2012	April 2012
Markt uitvraag	April 2012	Oktober 2012
Locatieontwikkelingsovereenkomst	November 2012	December 2012
Ontwerpproces	Januari 2013	December 2013
Planologische onderzoeken	Augustus 2013	December 2013
Bestemmingsplanprocedure*	Januari 2014	Mei 2015
Verwervingen en aanbesteding	Juni 2015	November 2015
Uitvoering	December 2015	Maart 2017
Start exploitatie		Juli 2017
Eindevaluatie / afronding	Augustus 2017	December 2017

*bestemmingsplanprocedure exclusief bezwaar en beroep

Communicatie

Indien het voorstel van ons college wordt gevolgd dan zullen de betrokken partijen uit het voortraject schriftelijk worden geïnformeerd over de beëindigen van het project.

Mocht uw raad in afwijking besluiten om het project te continueren, dan zijn de aandachtspunten in de communicatie in de ontwerpfase:

Product: Restauratiebestekken

Uitwerking van de restauratiebestekken geschiedt door een architect in samenspraak met de gemeente, provincie en Staatsbosbeheer. Ten behoeve van het leveren van een inhoudelijke bijdrage wordt tevens de heemkundekring Fijnaart-Heijningen gevraagd om als klankbord te fungeren.

Product: Bestemmingsplan

Omwonenden – betrekken / informeren – In de ontwerpfase zullen omwonenden en andere belangstellenden in de gelegenheid worden gesteld om inspraak te hebben als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure.

De vleermuizenwerkgroep zal specifiek een klankbordfunctie verkrijgen wat betreft de verwoording van de ecologische aspecten in het op te stellen bestemmingsplan.

Product: Landschapsplan

Zowel de heemkundekring Fijnaart-Heijningen als de vleermuizenwerkgroep krijgen bij de totstandkoming van het landschapsplan een klankbordfunctie, om daarmee te bewerkstelligen dat enerzijds bij de inrichting van het fort het historische karakter van het fort zoveel mogelijk wordt gerespecteerd en anderzijds de vleermuispopulatie op het fort in de niet te exploiteren delen de mogelijkheid krijgt om uit te breiden.

MIDDELEN

Kosten

De investeringskosten van het project zijn als volgt:

Kostenpost	Bedrag
Verwervingskosten	€ 30.000
Onderzoekskosten (bestemmingsplan)	€ 45.000
Bouw en woonrijp maken	
- Aanleg parkeerterrein	€ 230.000
- Verbreden ontsluitingsweg	€ 130.000
- Nutskosten (riolering)	€ 130.000
- Terreininrichting	€ 60.000
Bouwkundige kosten	
- Restauratiewerkzaamheden	€ 2.000.000
- Bouwkundig en installaties	€ 1.300.000
- Onderzoekskosten (bouwkundig)	€ 90.000
- Honoraria	€ 230.000
- Diversen	€ 100.000
Plankosten en VTU	€ 175.000
Risicovoorziening	€ 500.000
Totaal	€ 5.000.000

Alle genoemde bedragen zijn, zoals eerder aangegeven, exclusief 19% BTW.

Dekking

Van de € 5.000.000 aan kosten wordt 50% groot € 2.500.000 gedekt door de provincie Noord-Brabant. De resterende 50% groot € 2.500.000 zouden voor rekening moeten komen van de gemeente.

Er zijn wellicht mogelijkheden om Rijkssubsidie te kunnen vergaren voor de restauratiewerken, ter vermindering van de gemeentelijke kosten. Echter kan een dergelijke subsidie pas worden aangevraagd aan de hand van concrete restauratiebestekken, die kostbaar zijn om te vervaardigen en pas in de ontwerpfasen van het project aan de orde zijn. Derhalve kan hier in deze fase van het project nog geen uitsluitend over worden gegeven.

In de huidige meerjarenbegroting 2012-2015 kost het fort ons op het jaarbasis netto € 60.000. Indien in afwijking van het voorstel tot uitvoering van het project wordt besloten, zijn de structurele consequenties als volgt:

Omschrijving	Bedrag
Jaarlijks tekort in huidige begroting 2012-2015	€ 60.000
Af: kosten voor rekening van exploitant (de resterende € 20.000 zijn kapitaallasten van eerdere investeringen in het fort)	€ - 40.000
Af: exploitatiebijdrage exploitant (50% van € 50.000)	€ - 25.000
Bij: rentelast investering van € 1.500.000*	€ + 60.000
Jaarlijks tekort na uitvoering project	€ 55.000

* De totale investering valt uiteen in de restauratiekosten (€ 1.000.000) die in 1x kunnen worden afgeschreven, en de investering in de overige onderdelen van het project van € 1.500.000. Dit bedrag dient conform het BBV in 25 jaar te worden afgeschreven. De jaarlijkse afschrijving kan dan wel uit de algemene reserve worden gedekt, de jaarlijkse rentelast van € 60.000 echter niet.

Het project resulteert dus in een positief effect van € 5.000 per jaar, wat elk jaar met € 2.400 zal oplopen. Dit bedrag is namelijk de verlaging van de rentelast, doordat de investering zoals gebruikelijk lineair wordt afgeschreven. Dit doortrekkende is de conclusie dat fort Sabina de gemeente na 23 jaar geen geld meer kost. Nuancering hierbij is dat het bedrag van € 2.500.000 ineens uit de algemene reserve wordt genomen.

RISICO'S EN KANSEN

De hieronder geschetste risico's hebben betrekking op de uitvoering van het project. Er zijn geen risico's verbonden aan het beëindigen van het project.

Financieel

- *Fiscaal risico op het niet kunnen verrekenen van een deel van de investeringslast*
De genoemde investeringskosten van € 5.000.000 zijn exclusief 19% BTW. Dit omdat partijen bij deze ontwikkeling opteren voor een BTW belaste verhuur. Hierdoor is het mogelijk om de BTW over de investeringen te verrekenen. Thans is alleen nog onduidelijk of de BTW verrekend kan worden over de investeringen in opstallen die uiteindelijk niet geëxploiteerd zullen worden, zoals het geval is bij het preservareren van de capponnieres en de botenloodsen. Afsproken wordt dat partijen medewerking verlenen aan een structuur binnen de geldende wet- en regelgeving die fiscaal een zo gunstig mogelijke situatie creëert. Desondanks blijft het risico aanwezig dat over een deel van de investeringskosten uiteindelijk omzetbelasting verschuldigd is. Dit risico is becijferd op € 600.000 (kosten inzake niet te exploiteren opstallen) x 19% omzetbelasting = € 114.000 x kans 60% = € 68.400 = afgerond € 70.000. Dit bedrag is als onderdeel van de post onvoorzien in de kostenraming opgenomen. Dit verklaart ook het verschil in het bedrag zoals in de haalbaarheidsstudie van N.V. Monumentenfonds Brabant is genoemd (scenario B-1B, € 4.930.000) en de geschetste stichtingskosten (€ 5.000.000);
- *Fiscaal risico op het niet kunnen voldoen aan het 90%-criterium*
Zoals eerder is uitgelegd dient de uiteindelijke verhuur van het fort aan partijen te geschieden die gerechtigd zijn om BTW af te trekken. De exploitant dient ervoor te zorgen dat deze eindgebruikers het fort voor ten minste 90% voor btw-belaste doeleinden gebruiken. Op het moment dat bij controle door de fiscus blijkt dat de exploitant hier niet aan heeft kunnen voldoen, krijgt de gemeente een naheffing gepresenteerd om alsnog over een deel van de investering omzetbelasting te betalen. Teneinde dit risico uit te sluiten zal privaatrechtelijk overeen worden gekomen met de exploitant, dat eventuele naheffingen voor de gemeente als gevolg van het niet behaald hebben van het 90% criterium, ten laste worden gelegd aan de exploitant;
- *Ontwikkelingsrisico's*
Vanwege het gegeven dat gemeente en provincie de ontwikkeling gezamenlijk voor hun rekening nemen, liggen alle ontwikkelingsrisico's voor 50% bij de gemeente. Om dit risico te verkleinen worden de geschetste activiteiten aan de hand van een bepaalde (in de uitgangspunten voor de locatieontwikkelingsovereenkomst opgenomen) prioriteitsstelling uitgevoerd. Wanneer door financiële tegenvallers de middelen voortijdig zijn uitgeput, worden geen nieuwe opdrachten meer verstrekt totdat er vanuit de exploitatie weer voldoende middelen zijn gegenereerd om nieuwe opdrachten te verstrekken (de jaarlijkse bijdrage van de exploitant wordt zolang het project nog niet is voltooid volledig toegevoegd aan het uitvoeringskrediet). Door deze manier van handelen kan het ontwikkelingsrisico niet voor 100% worden weggenomen, aangezien er een ondergrens is van de staat waarin een exploitant het fort zal willen accepteren. Als de ondergrens bestaat uit het 'exploitatiegereed maken van die opstallen die ook daadwerkelijk geëxploiteerd kunnen worden', wordt er op deze wijze toch nog voor zo'n € 600.000 aan extra speling gecreëerd, naast de formele post 'onvoorzien' van € 370.000 die deel uitmaakt van de € 5.000.000 investeringslast.
- *Exploitatierisico's*
Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om € 5.000.000 in fort Sabina te investeren, om vervolgens geen enkele exploitant bereid te vinden is om binnen de gestelde kaders het fort te exploiteren. Derhalve is in de formulering van het alternatief besluit in dit voorstel de voorwaarde opgenomen dat er (als eerstvolgende stap) een exploitant gevonden wordt die zich contractueel verbindt aan het project. In de contractvorming met de exploitant zullen daarbij voorwaarden worden opgenomen om eventuele terugtrekking gedurende de looptijd van het project te ontmoedigen.

In het verlengde hiervan wordt de overeenkomst met de exploitant wat betreft de uiteindelijke exploitatie voor een lange termijn aangegaan. Zoals gezegd neemt de exploitant in de constructie alle exploitatierisico's van het 'verbeterde fort' voor zijn rekening. Dit laat evenwel onverlet dat bij faillissement van de exploitant het fort weer vervalt aan de gemeente, waardoor wij op dat moment weer op zoek zullen moeten gaan naar een nieuwe exploitant.



De kaserne bevat een groot aantal te exploiteren eenheden

Juridisch

Het besluitvormingstraject in de gemeenteraad is afgestemd op de besluitvorming binnen de provincie en binnen Staatsbosbeheer. Evenwel vindt de besluitvorming door de Provinciale Staten en door Staatsbosbeheer later plaats dan de besluitvorming in uw raad. Mocht uw raad overwegen om in afwijking van ons voorstel te besluiten, is het goed om te beseffen dat het zo kan zijn dat de Provinciale Staten het voorstel afwijzen. Of dat de directie van Staatsbosbeheer niet instemt met de geschetste uitgangspunten voor de locatieontwikkelingsovereenkomst. Derhalve is in de formulering van het alternatieve besluit opgenomen dat deze onder voorbehoud geschiedt van positieve besluitvorming door zowel de provincie als Staatsbosbeheer.

VOORSTEL

1. In te stemmen met de conclusies van de haalbaarheidsstudie, bestaande uit rapportages van RBOI en N.V. Monumentenfonds Brabant;
 2. Het op grond van financiële onhaalbaarheid te besluiten om het project formeel te beëindigen.
-

BIJLAGEN

1. Uitgangspunten locatieontwikkelingsovereenkomst project 135. Fort Sabina
2. Financiële haalbaarheidsstudie N.V. Monumentenfonds Brabant, d.d. 10-11-2011
3. Planologische haalbaarheidsstudie RBOI, d.d. 23-11-2011
4. Projectexploitatie (vertrouwelijk)

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, kunt u contact opnemen met de griffier via telefoonnummer 14 0168.

Zevenbergen, 27 maart 2012

Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk,
De gemeentesecretaris, de burgemeester,

Drs. A.E.B. Kandel

J.P.M. Klijs

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 19 april 2012

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 maart 2012;

overwegende dat met het project wordt ingezet op het geven van een volwaardige invulling aan Fort Sabina als uitvloeisel van het toeristisch-recreatieve beleid van de gemeente ;

evenwel gelet op de huidige financiële positie van de gemeente en de verscheidene voorziene en onvoorziene claims op de algemene reserve;

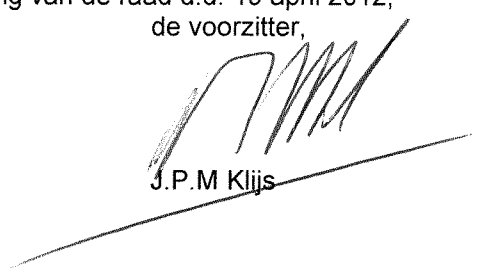
BESLUIT

1. In te stemmen met de conclusies van de haalbaarheidsstudie, bestaande uit rapportages van RBOI en N.V. Monumentenfonds Brabant;
2. Op grond van financiële onhaalbaarheid het project formeel te beëindigen.

Vastgesteld in de vergadering van de raad d.d. 19 april 2012;
de griffier, de voorzitter,



J.A.M. Hereijgers



J.P.M. Klijs