



---

Raadsvergadering  
28 maart 2013

Agendanummer

---

Onderwerp  
Planvorming jachthaven Steenbergen (8<sup>e</sup> begrotingswijziging 2013)

---

Steenbergen; 19 februari 2013

Aan de raad,

## **1. Inleiding**

Op 8 januari 2013 is de gemeente Steenbergen formeel eigenaar geworden van de gehele jachthaven Steenbergen. Naast de praktische exploitatie draagt zij nu ook verantwoordelijkheid voor de planvorming inzake de toekomst van de jachthaven. Deze nota behandelt de invulling van dat planvormingsproces.

## **2. Achtergrond**

Als aftrap van het planvormingsproces hebt u twee beeldvormende commissievergaderingen (R&E) met grote externe belangstelling gehouden. Beide avonden stonden onder leiding van Rob Vrolijk (verder: Vrolijk), deskundige op het gebied van watersport in het algemeen en jachthavenontwikkeling in het bijzonder. Beide avonden hebben waardevolle informatie over de visie van betrokkenen en belangstellenden op de toekomst van jachthaven Steenbergen opgeleverd. Deze informatie is door Vrolijk kritisch bekeken, van kanttekeningen voorzien en opgenomen in zijn advies op de toekomst van de jachthaven Steenbergen. Dat advies is bij deze nota gevoegd.

In het kort luidt het advies van Vrolijk als volgt:

1. De haven is er ten dienste van de stad. Hij hoeft daarom geen 5 sterren te hebben, maar moet wel aantrekkelijk voor booteigenaren zijn (blauwe vlag) en er moet sprake zijn van goed gastheerschap (passanten en overige bezoekers);
2. De gemeente is van de openbare ruimte en de (water)kwaliteit;
3. De gemeente is geen (watersport)ondernemer;
4. Voorlopig blijft de jachthaven zoals die nu is; de markt voor vastgoedontwikkeling en (nautische) detailhandel is slecht. Functionele uitbreiding van de jachthaven moet richting het centrum van de stad, dit is irreëel; de gemeente moet hier zelf niets mee doen!;
5. Biedt juist ruimte aan (integrale) particuliere initiatieven: stimuleer en regisseeer!
6. Zorg voor netheid, smoel en levendigheid in de haven.

Het advies van Vrolijk is als onderlegger voor dit voorstel gebruikt.

## **3. Overwegingen**

De adviezen van Vrolijk leggen de zwakke punten van de huidige jachthaven bloot. Een aantal adviezen heeft betrekking op de dagelijkse praktijk, een aantal op de toekomstplannen en -kansen.

### **3.1 Beheer jachthaven**

Sinds 1 januari 2013 wordt de jachthaven beheerd door De Schapenput. In deze periode is tot nu toe veel aandacht geweest voor de 'netheid' van de jachthaven. Door kleine aanpassingen kon een relatief groot resultaat worden bereikt. Met het oog op de economische levensvatbaarheid van de jachthaven worden

nieuwe ligplaatshouders geworven. Er zijn nog ongeveer 20 plaatsen beschikbaar. Inmiddels zijn ook de eerste afspraken met grote (groepen) schepen gemaakt. De inzet is om dergelijke schepen actief te laten participeren in het streven om de levendigheid in en rond de jachthaven te vergroten. Onder andere door mensen te interesseren voor watersport. Het havenkantoor krijgt voor de start van het seizoen een exterieure opknabbeurt, zodat de jachthaven een prominenter plek in de aandacht van bewoners en gasten krijgt.

### 3.2 Planvorming

Je krijgt geen tweede kans voor een eerste indruk. Dat geldt in zekere zin ook voor jachthaven Steenberg. De mogelijkheid om een wezenlijke impuls aan het gebied te geven is uniek. Met die kans moet daarom weloverwogen worden omgegaan. Dit tegenover:

- de noodzaak om verbeteringen in het natte deel binnen enkele jaren gerealiseerd te hebben (in verband met staat van onderhoud);
- mogelijke subsidiekansen op korte termijn.

De opwaardering van jachthaven Steenberg kan op basis van het advies van Vrolijks en de bovenstaande opmerkingen worden opgedeeld in vier onderdelen:

- A. Openbare ruimte;
- B. pand Fabrieksdijk 1;
- C. Waterprogramma;
- D. (her)ontwikkeling vastgoed.

#### Ad A. Openbare ruimte

De openbare ruimte behoort aan de gemeente. Zowel in termen van eigendom als in termen van de realisatie van geformuleerde (regionale) doelstellingen. Op dit moment zijn er geen concrete inrichtingsplannen voor dit gebied. Met het oog op de beoogde functie van dit gebied als recreatieve poort (de havenkom) is het spoedig uitdetailleren van de concrete inrichting gewenst. Dit betekent dat in het gebied enkele recreatieve voorzieningen (parkeren, speelruimte, rustplaatsen, zichtlocaties, informatie) op tekening moeten worden ingepast. Dit bij voorkeur in combinatie met de planvorming voor de herinrichting N257, zodat beide ontwikkelingen elkaar niet hinderen. Mogelijke overlast voor (bezoekende) watersporters ten gevolge van het gebruik van de locatie mag daarbij niet uit het oog worden verloren. Daarbij moet in materialisatie worden aangesloten bij de herinrichting van het centrum (herinrichting Kaaistraat/Grote Kerkstraat).

Het uitvoeren van werkzaamheden voortkomend uit blokken C en D mag niet leiden tot kapitaalvernietiging. Werkzaamheden voortkomend uit die onderdelen dienen daarom zonder (financiële) schade voor dit deel te worden gerealiseerd.

#### Baggeren

Op termijn zal in de jachthaven moeten worden gebaggerd. Sommige locaties zijn nu moeilijk toegankelijk voor schepen die daar, gelet op hun grootte, wel zouden moeten komen. De gemeente Steenberg is verantwoordelijk voor het baggeren in de jachthaven. Dit betreft de havenkom en het recent verworven deel. Het Waterschap heeft een indicatie gegeven van de te verwachten kosten daarvan. Die bedragen € 200.000,-. De daadwerkelijke kosten zijn afhankelijk van de hoeveelheid af te voeren slib en de mate van verontreiniging daarvan. Deze kosten zijn vanwege hun omvang niet te dekken uit het reguliere baggerbudget. Conform de huidige planning zal het Waterschap in 2016 de vaargeul naar de Steenbergse haven baggeren. Het combineren van beide delen baggerwerkzaamheden levert voordeel op. Aansluiting bij de planning van het Waterschap verdient dan ook de voorkeur. Met het oog daarop wordt het benodigde budget meegenomen in de perspectiefnota. Indien subsidie voor dit project wordt verkregen, kunnen de baggerwerkzaamheden wellicht binnen de bestaande begroting worden uitgevoerd.

## **Ad B. Fabrieksdijk 1**

Fabrieksdijk 1 is nu in gebruik als havenkantoor. In de toekomst zullen nieuwe voorzieningen ten bate van de jachthaven worden gerealiseerd. Uitgangspunt daarbij is dat dan een fysieke bundeling van jachthavenvoorzieningen plaatsvindt op een andere locatie in de jachthaven. Inclusief de functies die nu - en in de nabije toekomst - een plaats in Fabrieksdijk 1 hebben en krijgen. In dat geval kan zowel het gebruik als het gemeentelijk eigendom van Fabrieksdijk 1 worden heroverwogen. Het pand kan worden meegenomen in de externe exploitatie, worden herbestemd of worden verkocht.

In de huidige situatie wordt pand niet volledig gebruikt. Dit biedt kansen voor verbetering van het voorzieningenniveau van de recreatieve poort, wanneer daarvoor subsidie wordt ontvangen. De resterende ruimte kan worden gebruikt als ontvangstruimte. In dat geval fungeert het havenkantoor tevens als informatieruimte over de (economische) geschiedenis van Steenberg en over het aanbod van (recreatieve) voorzieningen in Steenberg en op de Brabantse Wal. Het huisvest tevens een watertappunt en een openbaar toilet en voorziet in (openbaar) wifi voor bezoekers.

## **Ad C. Waterprogramma**

### Eigendom

De realisatie van het waterprogramma (jachthavenfunctie) kan op twee manieren plaatsvinden.

1. Verkoop van de jachthaven met voorwaarden;
2. Uitgeven van een langdurige exploitatieconcessie met voorwaarden.

De stappen die de gemeente het afgelopen jaar in het dossier 'jachthaven Steenberg' heeft gezet hadden tot doel de regie in de opwaardering van de jachthaven te nemen. Die gemeentelijke regiefunctie was en is belangrijk omdat de toen bestaande situatie geen zicht gaf op een tijdige en adequate invulling van de noodzakelijke opwaardering van de jachthaven. Die opwaardering is van belang vanuit de speerpunten van beleid (recreatie en toerisme), de spilfunctie van de haven voor de Brabantse Wal, als visitekaartje voor het centrum van Steenberg en voor een goed slotstuk op de investering in het aquaduct in de A4.

In geval van het verkopen van de jachthaven kan de gemeente voorwaarden stellen die een opwaardering van de jachthaven beogen. Mocht na verkoop blijken dat de gemaakte afspraken niet worden nagekomen, dan heeft de gemeente weinig krachtige middelen in handen om nakoming af te dwingen. Het is lastig om de financiële consequenties van een verkoop eenduidig in beeld te krijgen. Het is onzeker of de aankoopprijs van de jachthaven in zijn geheel kan worden teruggehaald. Mocht de verkoopprijs lager liggen dan de aankoopprijs, dan resteert een negatief transactiesaldo.

In geval van het verlenen van een concessie voor een bepaalde periode behoudt de gemeente de regie over de ontwikkelingen in de jachthaven. Wanneer gemaakte afspraken (blijvend) niet worden nagekomen kan de gemeente de overeenkomst ontbinden en een nieuwe exploitant zoeken. Op die manier behoudt zij de regie in de ontwikkeling in en rond de jachthaven. Op basis van een eerdere indicatie zou een licht positieve financiële aanbieding voor langdurige exploitatie concessie van de jachthaven mogelijk kunnen zijn.

In het waterprogramma worden ook de aan de jachthaven gerelateerde voorzieningen met het oog op het verbeteren van de waterkwaliteit meegenomen.

### Inhoudelijk programma

Het waterprogramma dient volgens Rob Vrolijk tenminste samen met de nieuwe exploitant te worden uitgestippeld. In de ideale situatie gunt de gemeente onder voorwaarden de exploitatie voor een lange(re) periode (>20 jaar) aan een partij die ook de benodigde investeringen in de jachthaven voor haar rekening neemt. De gemeente stelt vooraf, in samenspraak met ter zake kundige partijen, een duidelijk Programma van Eisen (PvE) op. Na uw goedkeuring van het PvE, kan een aanbestedingstraject worden doorlopen.

In het proces van het opstellen van een PvE moet de gemeente twee zaken overdenken:

1. Verwacht de gemeente een maatschappelijke tegenprestatie van de exploitant. Voorbeeld: wordt de exploitant geacht personeel uit specifieke doelgroepen in te zetten. Of wordt van de exploitant verwacht zijn inzet in de jachthaven combineert met recreatieve activiteiten buiten de jachthaven die zelfstandig niet rendabel zouden zijn?
2. Rob Vrolijk - en eigen berekeningen - hebben uitgewezen dat de benodigde investeringen waarschijnlijk niet zijn terug te verdienen uit de reguliere exploitatie van de jachthaven. De gemeente moet zich dan ook de vraag stellen welk deel van haar investering (m.n. aankoop eigendom, verbouwing havenkantoor en noodzakelijk onderhoud) zij door middel van het uitgeven van een exploitatie concessie terug wil verdienen. Mag de haven om niet in exploitatie worden gegeven wanneer daar grote recreatieve/maatschappelijke plussen tegenover staan?

Uitbreiding van de jachthaven capaciteit lijkt geen logische optie. De kosten daarvan kunnen niet worden terugverdiend uit exploitatie. Mocht een ondernemer dat wel denken te kunnen, al dan niet in combinatie met vastgoedontwikkeling, dan is die ondernemer van harte welkom aan de gemeentelijke tafel. Eventuele vastgoedontwikkeling in de jachthaven mag geen rem op de uitvoering van de overige onderdelen zetten.

#### **Ad D. (her)Ontwikkeling vastgoed**

Volgens Vrolijk is vastgoedontwikkeling in de huidige tijd niet gemakkelijk. Dat geldt evenzeer voor het creëren van extra winkelaanbod. Het is dan ook de vraag of (grootschalige) vastgoedontwikkeling in of rond de haven binnen afzienbare termijn een reële optie is. Daarnaast geldt dat vastgoedontwikkeling in de haven buiten de bestaande bebouwingscontouren ook vanuit planologisch oogpunt moeilijk ligt. Er is sprake van buitendijks gelegen gebied. Bebouwing kan daarom op bezwaren stuiten van het Waterschap.

Terecht heeft Vrolijk opgemerkt dat het huidige aanzien van een deel van de haven (Loods Vermeulen, zijde AH) niet de schoonheidsprijs verdient. In overleg met betrokken partijen moet bezien welke kwaliteitsverbetering daar te realiseren is. Voor (substantiële) commerciële vastgoedontwikkeling en - invulling op korte termijn lijken weinig kansen te bestaan. Dat neemt niet weg dat private initiatieven in het havengebied kunnen worden gestimuleerd en gefaciliteerd, mits passend bij de jachthavenontwikkeling.

#### **3.3 Subsidiekansen**

U hebt aangegeven niet als enige in de opwaardering van de jachthaven te willen investeren. Subsidies zijn een mogelijkheid om aan die voorwaarde te voldoen. Op dit moment zijn twee relevante subsidieprogramma's bekend: Landschappen van Allure (Provinciaal) en OP-Zuid (Europees).

##### *Ad a. Landschappen van Allure*

Landschappen van Allure wil bijdragen aan een impuls in het landschap op een aantal punten. Een betere beleving daarvan is er één. Recreatieve poort Steenberg kan waarschijnlijk een (beperkte) bijdrage ontvangen voor de investering in de recreatieve poort. Het betreft dan met name investeringen in de openbare (recreatieve) ruimte en openbaar toegankelijke voorzieningen als informatie, toilet, wifi en ontspanningsgelegenheid. Realisatie van dergelijke voorzieningen is afhankelijk van externe financiering.

##### **Ad b. OP-Zuid**

OP-Zuid is een EU subsidie waarvoor binnenkort waarschijnlijk restbudget vrijkomt. Dit budget wordt via een tenderprocedure uitgezet. Omvang van beschikbare subsidie en concrete procedure zijn nu nog niet bekend. Een oriënterend gesprek met het programmasecretariaat heeft uitgewezen dat project StadHaven, met als spits de opwaardering van de jachthaven, inhoudelijk goed past binnen prioriteit 2 (attractieve regio's). Alle kosten binnen dit project kunnen worden opgevoerd en subsidiabel worden verklaard. Realisatie moet plaatsvinden voor einde 2015. Realisatie voor half 2014 levert bonuspunten op, wat de subsidiekansen vergroot. In deze aanvraag kan het gehele project StadHaven, aankoop jachthaven, de inrichting van de openbare ruimte en het waterprogramma worden meegenomen. Het

verleggen van de investeringen in het waterprogramma naar de private sector hoeft de kans op subsidie niet in gevaar brengen, mits deze investeringen wel worden gedaan.

Voor zover nu bekend zullen binnen afzienbare tijd geen nieuwe provinciale of nationale subsidieregelingen starten. Dat is wel het geval voor Europese programma's, maar het project StadHaven zal daarin geen kans maken vanwege gewijzigde doelstellingen.

### 3.4 Bewoning

In de raadsvergadering van 30 januari 2013 hebt u besloten permanente bewoning in de jachthaven tenminste toe te staan tot de werkzaamheden in de jachthaven starten. Uit uw discussie over dit onderwerp in de commissievergadering R&E van 16 januari 2013 bleek geen duidelijke voorkeur voor een toekomst met of zonder permanente bewoning. Een definitief standpunt moet worden ingenomen wanneer het Programma van Eisen voor de exploitatie van de jachthaven door u wordt vastgesteld.

## 4. Middelen

Op dit moment worden middelen gevraagd voor enkele voorbereidende werkzaamheden:

- interactieve bijeenkomsten ten bate van het opstellen van een Programma van Eisen en een schetsontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte
- een voorlopig ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte
- bestek voor de inrichting van de openbare ruimte
- het opstellen van een Programma van Eisen voor het waterprogramma

In totaal betreft het een bedrag van € 60.000,- voor voorbereidende planvorming tot besteksniveau. Deze middelen kunnen worden gedekt uit de voor de jachthaven bestemde reservering (ad. € 1,6 miljoen).

Mochten de subsidieaanvragen succesvol zijn, dan verlagen deze de gemeentelijke investering in dit project.

## 5. Risico's

### Financieel:

- ondanks de goede aansluiting van dit project bij subsidieprogramma's kan er geen danwel onvoldoende subsidie worden toegezegd;
- het kan gebeuren dat er geen enkele partij in de langdurige exploitatie van de jachthaven geïnteresseerd is;

## 6. Communicatie/Aanpak

U wordt voorgesteld het advies van Vrolijk vast te stellen en dat te gebruiken als onderlegger bij de planvorming inzake de jachthaven Steenberg. U geeft het college opdracht om de planvorming verder uit te werken, in 4 onderdelen. Daarnaast geeft u het college opdracht om mee te dingen naar subsidies voor dit project en de daartoe benodigde stappen te zetten. U draagt het college op betrokken partijen te informeren over uw besluit.

## 7. Voorstel

U wordt voorgesteld:

- a. het advies van Vrolijk vaststellen en gebruiken als onderlegger voor de planvorming inzake jachthaven Steenberg;
- b. het planvormingsproces in vier blokken op te delen: openbare ruimte (gemeente), fabrieksdijk 1 (gemeente), waterprogramma (externe partijen), ontwikkeling (externe partijen);
- c. voor wat betreft de openbare ruimte: het college op te dragen interactieve inrichtingsessies te houden met als resultaat een voorlopig ontwerp (voor zomer 2013). Het college op te dragen de realisatie van de herinrichting bij voorkeur te laten plaatsvinden in combinatie met N257. Het college mandaat te geven om de realisatie te versnellen (naar 2014) wanneer dat uit hoofde van subsidievoorwaarden noodzakelijk is;

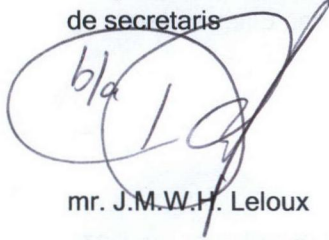
- d. voor wat betreft Fabrieksdijk 1: het college opdracht geven om na ontvangst van subsidie de (openbare) dienstverlening vanuit dit pand in het kader van de recreatieve poort Steenberg en uit te breiden;
- e. voor wat betreft het waterprogramma: het college opdragen om in samenwerking met externe partijen (tenminste WSV en Vrolijks) voor het derde kwartaal 2013 een Programma van Eisen voor de toekomstige exploitatie van de jachthaven op te stellen, inclusief een financiële onderbouwing;
- f. voor wat betreft ontwikkeling vastgoed: het college opdragen gesprekken met belangstellenden en belanghebbenden voor de (her)ontwikkeling van vastgoed rond de jachthaven aan te gaan;
- g. voor wat betreft subsidieaanvragen: het college opdracht te geven het project bij zowel landschappen van Allure als OP-Zuid in te dienen;
- j. € 60.000,- uit de bestaande reservering voor de jachthaven beschikbaar te stellen voor de planvoorbereiding: houden inrichtingssessies, opstellen voorlopig ontwerp en bestek en opstellen Programma van Eisen voor de exploitatie van de jachthaven;

Hoogachtend,

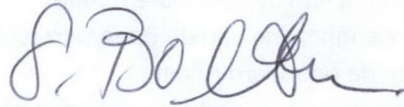
Burgemeester en wethouders van Steenberg en,

de secretaris

de burgemeester



mr. J.M.W.H. Leloux



drs. S.C.C.M. Bolten