



---

**RAADSMEEDEDELING**

---

Onderwerp  
Afsprakenkader Villa Moors

---

Steenbergen; 10 december 2013

Aan de Raad,

Het behoud en de restauratie van de monumentale villa Moors staat al lang op de bestuurlijke agenda van Steenbergen. Er zijn al vele pogingen gedaan om dit doel te bereiken. Sinds 2009 wordt met de eigenaar, de Buuron Groep gewerkt aan een totaalplan waarbinnen de Buuron Groep bereid is de Villa aan de Westdam te behouden, restaureren en als gemeentelijk monument te laten aanwijzen.

We zijn nu op het punt beland dat het afsprakenkader, dat in onderling overleg tussen gemeente en de Buuron Groep BV tot stand is gekomen, inhoudelijk compleet en akkoord is. Ons college heeft op 9 december 2013 besloten om in te stemmen met het tussen partijen opgestelden Afsprakenkader Villa Moors.

**Het afsprakenkader Villa Moors**

Het afsprakenkader kent feitelijk 3 ontwikkelingen, namelijk de herontwikkeling op de Villalocatie Westdam, de bouw van een landhuis aan de Oosthavendijk en de herontwikkeling van de Olmendreef na bedrijfsverplaatsing. De gemeente koppelt haar wens (behoud en restauratie van de Villa) aan de wensen van de Buuron Groep (de overige ontwikkelingen). Het afsprakenkader is als bijlage bij deze raadmededeling gevoegd.

Op 17 december 2013 is de officiële ondertekening van het afsprakenkader gepland.

Daarna begint het op één na belangrijkste onderdeel van het afsprakenkader, de uitvoering. De Buuron Groep is al ver in de voorbereiding van de restauratie van de oude villa.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Steenbergen,  
de secretaris,

de burgemeester,

mr. J.M.W.H. Leloux

drs. S.C.C.M. Bolten

## Afsprakenkader

1. De villa  
Buuron Groep B.V. gaat onderhoud **aan de buitenschil van de villa** plegen. Dit onderhoud wordt gepleegd met als leidraad het inspectierapport dat is uitgevoerd door de Monumentenwacht. Dit rapport is opgemaakt op 15 en 16 februari 2012 en aan de Buuron Groep B.V. toegezonden bij brief van 29 februari 2012. Omdat de villa en het koetshuis nog geschikt moet worden gemaakt voor appartementen kunnen wijzigingen optreden in de plattegrond welke invloed kunnen hebben op de (uiterlijke) verschijningsvorm van de pand. De aanvaardbaarheid van de wijzigingen worden beoordeeld door de monumentencommissie alsof het pand een gemeentelijk monument is.

De werkzaamheden en voorbereiding hiervan worden begeleid door onze beleidsmedewerker monumentenzorg, dhr. P. Kop en de monumentencommissie. Na voltooiing van de werkzaamheden en bij akkoordbevinding door de monumentencommissie wordt de **villa aangewezen als gemeentelijk monument**. Bij toekomstig gebruik worden bouwkundige wijzigingen in de villa zorgvuldig en praktisch beoordeeld door de gemeente op basis van de redengevende beschrijving/objectnummer 08-01. Buuron Groep draagt er zorg voor dat de onderhoudswerken aan de villa en de sloop en verwijdering van niet monumentale opstallen bij de villa binnen 1 jaar na bekendmaking van het besluit<sup>1</sup> van het college van burgemeester en wethouders van 10 december 2013 voltooid zijn.

2. Indien hetgeen onder 1 niet binnen de gestelde termijn voltooid is vervalt dit besluit<sup>2</sup> met de daarbij behorende afspraken.
3. Nadat gestart is met het onderhoud aan de villa wordt ambtelijk meegewerkt aan de voorbereiding van de onder 5 genoemde plannen.
4. Nadat de villa onherroepelijk een monument is geworden dienen de onder punt 5 genoemde planologische procedures binnen vijf jaar onherroepelijk te zijn, waartoe in de nader op te stellen anterieure overeenkomst(en) afspraken worden vastgelegd omtrent de rechten en plichten van partijen in deze procedures die niet in strijd zijn met de onderhavige overeenkomst.
5. Nadat de villa gerestaureerd is, is aangewezen als gemeentelijk monument en de niet-monumentale opstallen bij de villa gesloopt en verwijderd zijn, ontstaat automatisch voor de gemeente de inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan de planologische procedures voor de volgende plannen:
  - a. Herontwikkeling van de villalocatie volgens de variant 2 (Voorkeursmodel van de stedenbouwkundige massastudie), (conform bijgewerkte en gemaatvoerde stedenbouwkundig model/Belleville sept. 2013: **bijlage 1**). In deze variant worden maximaal 18 appartementen ontwikkeld, met op de begane grond commerciële bedrijfsruimte;
  - b. Herontwikkeling en bedrijfsverplaatsing van de locatie Olmendreef (perceel Steenbergensectie Y, nummers 80 en 92 en 1306) met het equivalent van 34 woningen dan wel appartementen;
  - c. Realisatie van het landhuis op locatie Oosthavendijk (perceel Steenbergensectie E, nummer 777;
6. Indien de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente eist dat zij geen medewerking verleent aan het geheel of gedeeltelijk planologisch mogelijk maken van de plannen genoemd onder 5 b en/of 5c, heeft de gemeente vanaf dat moment de inspanningsverplichting gedurende tien jaar medewerking te verlenen aan een vergelijkbaar alternatief op een andere tussen Buuron Groep B.V. en de gemeente te bepalen locatie binnen de gemeente Steenbergensectie E.

---

<sup>1</sup> Met dit besluit wordt bedoeld het nog te nemen besluit door het college waarbij het afsprakenkader als bindende overeenkomst wordt aangegaan.

<sup>2</sup> Zie voetnoot 1.

Buuron Groep B.V. en de gemeente hebben gezamenlijk de verantwoordelijkheid hiertoe binnen vijf jaar nadat vast is komen te staan dat herontwikkeling van de Olmendreef en/of locatie Oosthavendijk niet mogelijk is een vergelijkbare locatie te vinden. Na het verstrijken van de gestelde termijn, vervalt de inspanningsverplichting van de gemeente.

7. Het gemeentelijk grond- en ontwikkelbeleid is op alle punten van toepassing. De gemeentelijke kosten voor de villa locatie zijn reeds tot 31 december 2011 betaald door de Buuron Groep B.V. Deze kosten worden in de anterieure overeenkomst voor de locatie Westdam niet nogmaals in rekening gebracht.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Er is afgesproken (gesprek 3 december 2013) dat de openstaande en nog te maken kosten volgens het gemeentelijk grondbeleid in rekening worden gebracht via een anterieure overeenkomst. Dit betekent dat de helft van de plankosten na vaststelling van het betreffende planologisch besluit in rekening wordt gebracht en de resterende helft na het onherroepelijk worden van het betreffende planologisch besluit.

