



Raadsvergadering
19 december 2013

Agendanummer

Onderwerp
Programma van Eisen exploitatie jachthaven Steenbergen

Steenbergen; 12 november 2013

Aan de raad,

1. Inleiding

In uw vergadering van 29 maart 2013 heeft u besloten de opdracht voor de opwaardering van jachthaven Steenbergen in vier stukken te verdelen. Eén daarvan betrof het uitbesteden van de exploitatie van de jachthaven Steenbergen aan een derde partij. Over dat onderdeel gaat dit voorstel.

2. Achtergrond

De gemeente Steenbergen heeft op grond van haar recreatieve ambities en op grond van het project Stadhaven (geven van een impuls aan het centrumgebied van Steenbergen) besloten tot de aankoop van (de resterende eigendommen) van jachthaven Steenbergen. Daardoor is zij per 1 januari 2013 niet alleen de eigenaar van de volledige jachthaven, maar ook de exploitant daarvan. Dat laatste is bedoeld als tijdelijke situatie. De gemeente is geen jachthavenondernemer. Daarom heeft u het college opdracht gegeven de exploitatie van de jachthaven bij een derde partij onder te brengen.

Inmiddels is met externe ondersteuning een concept Programma van Eisen (verder: PvE) voor de uitbesteding van de exploitatie van jachthaven Steenbergen opgesteld. Conform de aan u gedane toezegging wordt u dit document, voor het einde van 2013, ter instemming voorgelegd.

In het betreffende besluit d.d. 31 januari 2013 heeft u ook besloten dat u bij vaststelling van de definitieve toekomstplannen voor de jachthaven ook een definitief besluit over bewoning in de jachthaven neemt. Daartoe wordt in dit voorstel ook dat aspect besproken.

3. Overwegingen

Bij de opstelling van het PvE zijn verschillende aspecten onderzocht en besproken. De volledige toelichting bij elk van die punten is opgenomen in de bijgevoegde adviesnota van Projectbureau Vrolijks (verder: Vrolijks). Met het oog op de besluitvorming (op hoofdlijn) door uw raad wordt onderstaand een aantal wezenlijke onderdelen uit de adviesnota uitgelicht. WSV StadHaven is in het opstellingstraject van het PvE om hun wensen voor de toekomstige situatie in de jachthaven gevraagd. Deze wensen hebben voor het overgrote deel een plaats in het (concept) PvE gekregen.

a. Juridische constructie

De gemeente heeft belang bij een goed ogende en goed lopende jachthaven in het centrum van Steenbergen. Met die motivatie is in 2012 het resterende eigendom in de jachthaven aangekocht. Door deze aankoop kan de gemeente een regiefunctie in de ontwikkeling van het gebied nemen. Nu is het (door u vastgestelde) doel het eigendom te behouden, maar de exploitatie uit te besteden aan een derde partij. Daarbij moet de passende juridische constructie worden gevonden. Op basis van het borgen van de door de gemeente gewenste (kwaliteit)ontwikkeling ligt een (langdurige) erfpachtovereenkomst het meest voor de hand. Een dergelijke overeenkomst biedt de gemeente de

mogelijkheid om voor haar belangrijke aspecten juridisch vast te leggen en biedt ondernemers mogelijkheden om externe financiering voor hun investeringen aan te trekken. Bovendien stimuleert een dergelijke langlopende afspraak investeringen in de jachthaven door de ondernemer.

b. Het gepachte

Een duidelijke omschrijving van het gepachte is van belang om duidelijk te krijgen wie voor welke aspecten in de jachthaven (financieel) verantwoordelijk is. Het voorstel is om aan te sluiten bij een gangbare insteek in de watersportsector: het gepachte betreft een 'bak met water op diepte waar je kunt komen'. Dat betekent dat de pachtgever (gemeente) verantwoordelijk is voor de bak (kademuren), de toegang (geen belemmeringen, zoals een niet passeerbare brug) en voor het water (baggeren). De pachter (exploitant) is daarmee verantwoordelijk voor alle andere aspecten zoals steigers, sanitaire voorzieningen, elektra, etcetera. Deze insteek sluit aan bij het door u gehanteerde principe dat de gemeente een faciliterende rol bij initiatieven van derden wil vervullen. Een indicatieve kaart van het te verpachten gebied is ter informatie bijgevoegd.

c. Havenindeling

De jachthaven heeft op dit moment een specifieke indeling en bevat 100 ligplaatsen. De huidige exploitatie is marginaal positief en is gebaseerd op de huidige klanten en indeling. Het is voorstelbaar dat een andere exploitant zich (ook) op andere doelgroepen dan de huidige wil richten. Wat consequenties zou kunnen hebben voor de indeling (boxenplan) van de jachthaven. Met het oog op een duurzame en langdurige exploitatie van de jachthaven moet die mogelijkheid worden geboden, indien in de gehele jachthaven tenminste 80 ligplaatsen aanwezig zijn. Gelet op de functie van de havenkom (recreatieve poort, 'smoel' van de jachthaven) worden voor dat deel van de jachthaven wel vereisten ten aanzien van ligplaatsen vastgelegd.

d. Havenkantoor/Fabrieksdijk 1

Op dit moment is het gemeentelijk eigendom Fabrieksdijk 1 in gebruik als havenkantoor. Binnen de Brabantse Wal is het de bedoeling dat de kom van de jachthaven gaat functioneren als recreatieve poort tot zowel het water als het zuidelijkere deel van de Brabantse Wal. Daartoe is een ontvangst/bezoekersruimte nodig. Fabrieksdijk 1 lijkt, vanwege haar ligging en beschikbaarheid, de meest aangewezen locatie. Het heeft daarom de voorkeur dat dit pand een centrale rol blijft vervullen in de 'ontvangstfunctie' van de jachthaven/recreatieve poort. De exploitant krijgt de mogelijkheid deze functies op een andere locatie vorm te geven, mits hij dan de functies havenkantoor, sanitaire voorzieningen en informatie/ontvangstruimte daar in één pand bundelt.

e. Locatie voorzieningen

Het is voorstelbaar dat de exploitant op enig moment behoefte heeft aan andere/aanvullende gebouwen ten opzichte van de huidige bebouwing. Met het oog op het aanzicht van de jachthaven en de herinrichting van de openbare ruimte mogen die nieuwe gebouwen geen prominente plaats krijgen wanneer het zelfstandige sanitaire voorzieningen betreft. Dat kan *wel/wanneer* deze voorzieningen worden gecombineerd met een havenkantoor en een informatie-/ontvangstruimte.

f. Permanente bewoning

In een eerder stadium is aangegeven dat ten aanzien van permanente bewoning van plezierjachten maar twee wettelijk houdbare routes bestaan: legaliseren of verwijderen. De toenmalige situatie ten aanzien van bewoning in de jachthaven is slechts licht gewijzigd. Daarom moet nu een definitief besluit over de toekomst van bewoning worden genomen. Met het oog op een maatschappelijk verantwoorde oplossing lijkt een 'uitsterfconstructie' tot 1 januari 2017 de meest aangewezen route. Deze termijn is vanuit juridisch oogpunt te verantwoorden en biedt bewoners de gelegenheid om een passende nieuwe woonsituatie te regelen. In deze constructie krijgen huidige, bij de gemeente bekende, bewoners een persoonlijke beschikking op basis waarvan zij op hun huidige boot in de jachthaven kunnen verblijven, tot 1 januari 2017. In die beschikking worden de voorwaarden opgenomen waaronder het planologisch niet toegestane gebruik tijdelijk wordt toegestaan. Deze

opgenomen waaronder het planologisch niet toegestane gebruik tijdelijk wordt toegestaan. Deze voorwaarden hebben betrekking op de afvoer van afvalwater, tarieven, het gebruik van naastgelegen terrein en het persoonlijk en tijdgebonden karakter van de beschikking (niet overdraagbaar en eindig).

g. Planologie

In het PvE wordt op een aantal plaatsen gesproken over nieuwe initiatieven die een planologische consequentie hebben. Indien een exploitant een planologische procedure moet voeren dan gebeurt dat voor rekening en risico van de erfpachtnemer.

h. Balans tussen eisen, wensen en mogelijkheden

Uit de sessies met Vrolijkx en het aansluitende raadsbesluit is gebleken wat het belangrijkste doel met de jachthaven is. Die is dat de jachthaven moet 'smoelen' en het (recreatieve) uithangbord van (het centrumgebied van) Steenbergens moet zijn. Dat betekent dat niet alleen, of juist niet, de opbrengst van de erfpachtovereenkomst het belangrijkste besispunt in de beoordeling van aanbiedingen moet zijn.

Het PvE is een combinatie van harde eisen, gewenste initiatieven en geboden ruimte ten aanzien van voorzieningen en activiteiten in de jachthaven. Zeker in de huidige markt is het de kunst om een goede balans tussen deze drie punten te vinden. Dat kan betekenen dat het PvE vanuit het gemeentelijk perspectief inhoudelijk terughoudend lijkt. Voor zover dat vooraf mogelijk is, is door Vrolijkx globaal bezien tot welke financiële consequenties het huidige PvE zal leiden. De conclusie van die doorrekening is dat op het huidige PvE een licht positief aanbestedingsresultaat mag worden verwacht. Het bijgevoegde PvE kan daarmee worden betiteld als 'haalbaar'.

4. Middelen

Aan het goedkeuren van het concept PvE zijn geen kosten verbonden.

5. Risico's

Economisch/financieel

Ondank het zoeken van een balans in het PvE bestaat een kans dat er zich geen geïnteresseerden voor de exploitatie zullen aandienen, danwel dat hun inschrijvingen achterblijven bij de verwachtingen;

Juridisch

De voorgestelde omgang met de permanente bewoning in de jachthaven bevindt zich juridisch gezien in een grijs gebied. Eventuele verzoeken tot handhaving kunnen tot beëindiging van de voorgestelde situatie leiden.

Maatschappelijk

In dit voorstel wordt een definitief standpunt over permanente bewoning in de jachthaven genomen. Alhoewel WSV StadHaven zich positief over dit standpunt heeft uitgelaten, biedt dit geen garantie dat alle bewoners die mening delen.

6. Communicatie/Aanpak

Instemmen met het PvE. Positief besluiten op de aangegeven kernpunten. Het college opdragen om op basis van dit PvE een aanbestedingsdocument uit te werken en een aanbestedingsprocedure in gang te zetten, conform onderstaande planning. Het college opdragen alle belanghebbenden te informeren over uw besluit.

Planning:

4 ^e kwartaal 2013	-	goedkeuring Programma van Eisen door gemeenteraad
1 ^e kwartaal 2014	-	opstellen aanbestedingsdocumenten
2 ^e kwartaal 2014	-	aanbesteding- en gunningprocedure doorlopen

3/4^e kwartaal 2014 - voorbereiden overdracht exploitatie aan nieuwe exploitant
1 januari 2015 - overdracht exploitatie aan nieuwe exploitant

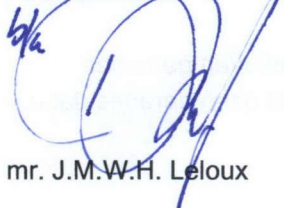
7. Voorstel

1. In te stemmen met het (concept) Programma van Eisen voor de exploitatie van Jachthaven Steenberg en met name de volgende punten vast te stellen;
 - 1a. het hoofddoel van het aanbesteden van exploitatie van jachthaven Steenberg is niet maximalisatie van de erfpachtsom, maar het creëren van maximale toegevoegde waarde (smoel, levendigheid) van het gebied/de activiteit voor (het centrumgebied van) Steenberg;
 - 1b. de jachthaven Steenberg wordt voor 30 jaar in erfpacht uitgegeven;
 - 1c. de gemeente is en blijft verantwoordelijk voor de toegang tot de haven, de diepgang in de haven en de conditie van de damwanden;
 - 1d. de havenindeling, met uitzondering van de havenkom, is vrij door erfpachtnemer in te delen zolang het totaal aantal ligplaatsen in de gehele jachthaven niet minder dan 80 bedraagt;
 - 1e. de erfpachtnemer moet gebruik maken van pand Fabrieksdijk 1 tenzij de daar bedoelde functies (havenkantoor, ontvangst-/informatieruimte) in combinatie met sanitair en informatievoorziening op een andere plaats in de jachthaven worden gevestigd;
 - 1f. de erfpachtnemer mag alleen gebouwen op prominente plaatsen neerzetten wanneer daarin de combinatie van een aantal functies plaatsvindt (havenkantoor, sanitair, ontvangst-/informatieruimte);
 - 1g. de erfpachtnemer moet planologische procedures voor nieuwe ontwikkelingen danwel nieuwe voorzieningen in de jachthaven voor eigen rekening en risico voeren;
2. In te stemmen met het voorgestelde traject inzake de permanente bewoning van pleziervaartuigen in de jachthaven van Steenberg; het college opdragen daaraan uitvoering te geven;
3. Het college opdragen op basis van dit (concept) PvE, conform de onder 1 vastgestelde punten, een aanbestedingsdocument op te stellen en een aanbestedingsprocedure in gang te zetten, conform de onder punt 6 aangegeven planning;
3. Het college opdragen alle belanghebbenden te informeren over uw besluit.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Steenberg,

de secretaris



mr. J.M.W.H. Leloux

de burgemeester



drs. S.C.C.M. Bolten