

RAADSINFORMATIEBRIEF

17R.00742



Van : college van burgemeester en wethouders

Datum : 5 december 2017

Portefeuillehouder(s) : wethouder Koster (coördinatie Bredius, cultuur, monumenten en archeologie), wethouder Ten Hagen (RO en Vastgoed), wethouder Stolk (volkshuisvesting, spelen en sport)

Portefeuille(s) : Alle

Contactpersoon : A. Barelds

Tel.nr. : 8494

E-mailadres : barelds.a@woerden.nl

17R.00742



Onderwerp:

Centrumgebied Brediuspark

Kennisnemen van:

Ontwikkelingen in en rond het Brediuspark en de Brediusboerderij

Inleiding:

Graag informeren wij u over de stand van zaken met betrekking tot het project centrumgebied Brediuspark. In dit project komen een aantal andere projecten samen, te weten:

- De verkoop, het herstel en het beheer van de Brediusboerderij (hierna: de Hofstede);
- Het herinrichten van het gebied rond de Hofstede Batestein, het Brediusshonk en de Brediusshuur (Hierna centrumgebied);
- De verkoop van 7 gemeentelijke kavels in het kader van het afstoten van gemeentelijk vastgoed;

Deze drie (sub)projecten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Als het in een project vastloopt heeft dat consequenties voor de ander twee projecten. Het is belangrijk om op alle drie de projecten de voortgang te bewaken. Daarnaast zijn er nog andere ontwikkelingen in het Brediuspark. Waar relevant zullen die ook worden gemeld.

Het project Centrumgebied Brediuspark gaat voor wat betreft het onderdeel van de overdracht van de Hofstede Batestein de komende maanden (tot het eind van dit kalenderjaar) een beslissende fase in. De stichting heeft bij het Parelfonds een subsidie aangevraagd en als die eind van dit jaar wordt toegekend moeten er snel stappen kunnen worden gezet om deze subsidie ook te kunnen verzilveren.

Hofstede Batestein

In september 2015 heeft u ingestemd met het beschikbaar stellen van een krediet voor de aankoop van de Hofstede. Doel van de aankoop was om het verval van de boerderij te stoppen en het gebouw weer een functie te geven en toegankelijk te maken voor de Woerdense samenleving. De Stichting Landgoed Bredius (hierna: SLB) was de beoogd partner om deze hofstede, dat tevens een rijksmonument is, weer in haar oude glorie te herstellen. Een unieke kans voor de gemeente en een mooi voorbeeld van burgerparticipatie. Inmiddels is door de SLB de Stichting Hofstede Batestein (SHB) opgericht om dit mogelijk te maken. Zowel de SLB als de SHB draaien volledig op vrijwilligers en zijn zeer betrokken bij de toekomst van het Brediuspark.

De laatste 2 jaar is de SHB bezig geweest om een restauratieplan te maken voor de hofstede een

financiering te zoeken voor dit plan. Het vinden van een exploitant voor de hofstede is essentieel voor de uitvoering van het plan. Deze exploitatie van de boerderij is noodzakelijk om in de toekomst rente en aflossing te betalen van de aan te trekken lening bij het nationaal restauratiefonds, als ook voor de beheerskosten zoals verzekering en onderhoud. De aan te trekken lening is echter onvoldoende om de kosten voor de restauratie te dekken. De stichting zal dan ook bij diverse fondsen subsidies en giften moeten zien te verwerven om een sluitend dekkingsplan te realiseren. Zonder herbestemming van de hofstede zullen fondsen geen subsidies of donaties verstrekken.

Randvoorwaarden

Om het plan tot restauratie en herbestemming mogelijk te maken, zijn er concept-afspraken gemaakt met de SHB. De overdracht van de boerderij is een collegebevoegdheid, maar wij willen u graag informeren over de voorwaarden waarover overeenstemming is bereikt;

- De stichting krijgt het pand voor een symbolisch bedrag;
- De stichting betaalt de 1^e tien jaar geen vergoeding voor het gebruik van de grond en opstal. Na deze periode zal in overleg met de stichting een redelijke vergoeding worden vastgesteld;
- De gemeente staat garant voor een lening van de SHB bij het nationaal restauratiefonds of een andere financiële instelling; de aanvraagprocedures lopen momenteel nog. De lening en garantstelling zullen aan elkaar gekoppeld zijn en naar verwachting een looptijd krijgen van 30 jaar;
- De stichting zoekt een functie voor de boerderij die ondersteunend is aan, en passend is op deze unieke plek in het Brediuspark omgeven door hoge natuur- cultuurhistorische waarden;
- Als de stichting het niet voor elkaar krijgt om de boerderij te herstellen, of om andere redenen niet meer wil zorgdragen voor herstel en beheer, krijgt de gemeente de boerderij terug van de stichting;
- De gemeente zal het bestemmingsplan wijzigen van Wonen naar Maatschappelijk, met horeca.

Staatssteun en Wet Markt en Overheid

Deze voorwaarden zijn vastgelegd in een conceptovereenkomst tussen de gemeente en de stichting. Deze overeenkomst zal nog worden aangevuld met enkele voorwaarden om problemen met de Europese Staatsteunwetgeving en de Wet Markt en Overheid te voorkomen. Het college heeft het voornemen om begin 2018 deze overeenkomst te gaan ondertekenen. In ruil krijgt het Brediuspark en Woerden weer een prachtig, hersteld rijksmonument terug. Het herstel van de boerderij waar het park zijn bestaansrecht aan ontleent.

Gemeentegarantie

1^e aandachtspunt daarbij is de gemeentegarantie. Deze is noodzakelijk omdat de gemeente een terugvalregeling met de stichting heeft afgesproken. Hierdoor heeft de stichting geen vrije beschikking over het pand en kan de stichting het pand niet als onderpand geven aan de verstrekker van de lening. Volgens de Notitie Financiële Sturing mag het college beslissen, maar moet de raad geïnformeerd worden indien er te weinig onderpand is. Omdat het in dit geval om de restauratie gaat, en de hofstede in de huidige staat weinig waarde vertegenwoordigt, zal er het 1^e tot 2^e jaar tijdens de feitelijke herbouw geen (volledig) onderpand zijn voor deze garantstelling. Gedurende deze 1 á 2 jaar, zal het onderpand langzaam groeien tot een volledig onderpand. Conform de notitie financiële sturing wil het college u daarom op de hoogte brengen van het feit dat wij gezien het maatschappelijk belang van het restaureren van het monument, toch voornemens zijn om dit risico te dragen. Omdat als aan alle randvoorwaarden wordt voldaan, ook het Nationaal Restauratiefonds en de provincie zich aan dit project hebben verbonden, wordt dit risico klein geacht. Belangrijkste van de randvoorwaarden is het verkrijgen van de subsidie van het Parelfonds. Als de stichting die niet of een zeer klein bedrag krijgt, moet er een heroverweging plaatsvinden van de gemeentegarantie.

Terugvaloptie

2^e aandachtspunt is de terugvaloptie

Als op enig moment zou blijken dat SHB de exploitatie van de hofstede niet meer kan continueren, dan valt de hofstede terug aan de gemeente. In dat geval zal de gemeente het restant van de lening, die SHB heeft bij het nationaal restauratiefonds, moeten overnemen. Daar staat dan tegenover dat de gemeente de gerestaureerde hofstede in eigendom krijgt. De waarde van de gerestaureerde hofstede zal beduidend hoger zijn dan het restant van de lening waarmee er ruimte is om eventuele schulden van SHB te compenseren. De waarde die reeds gecreëerd is door het herstel van de boerderij zal dan worden gebruikt om de door de stichting gemaakte kosten voor het herstellen en beheren van het gebouw te vergoeden en de lening van het nationaal restauratiefonds over te nemen en zover mogelijk af te lossen. Uitgangspunt is niet het vergoeden van de waarde, maar het vrijwaren van schulden. Net als met de garantstelling is er een klein restrisico in de periode dat de boerderij nog in opbouw is. In de beginperiode worden wel er al kosten

worden gemaakt, terwijl het pand zelf nog niet voldoende waarde vertegenwoordigt. Gedurende de 1 á 1,5 jaar waarin de boerderij hersteld zal worden, groeit tevens de waarde van het pand en is er geen risico meer. Het risico beoordelen we als klein, omdat op het moment van overdracht volledige duidelijkheid is over de financiering en wie de restauratie gaat uitvoeren.

Laatste aandachtspunt is het gebruik van de boerderij als restaurant. In eerste instantie is boerderij aangekocht voor lichte horeca aansluitend bij de Natuur- en Milieueducatie. Na gesprekken met de SHB is gebleken dat dit onvoldoende opbrengt om de boerderij ter herbouwen en langdurig te exploiteren. Doel is nog steeds een restaurant dat ondersteunend is aan de Natuur- en Milieueducatie. Aan de ene kant biedt het bestaande bezoekers een kans om de verblijfsduur in het park te verlengen. Aan de andere kant trekt het nieuwe bezoekers die anders niet op de activiteiten af waren gekomen. Het is daarom nu de bedoeling dat het restaurant ook in de avond open is, om zodoende een gezonde begroting te garanderen voor de SHB.

Centrumgebied Brediuspark

De stichting Landgoed Bredius heeft plannen om van het gebied rond de Hofstede, de Brediusshuur en het Brediusshonk een centrumgebied van het Brediuspark te maken. Daarnaast is het de wens, om een goede, landgoedwaardige entree te maken aan de zijde van de Van Kempensingel. Het college onderschrijft beide plannen. Onder voorzitterschap van een onafhankelijk voorzitter zijn alle beheer- en gebruikersorganisaties in het gebied en de gemeente als eigenaar, de laatste twee jaar bezig geweest om gezamenlijk een plan te maken voor dit gebied.

Het eerste jaar is vooral gebruikt om met al deze partijen een gezamenlijke visie te ontwikkelen. Op dit moment ligt er op hoofdlijnen een idee, dat de projectgroep zo spoedig mogelijk aan u wil presenteren. Onderdeel van dit plan zijn in ieder geval een toegangsweg vanaf de Van Kempensingel, de nieuwe bestemming – theehuis met terras – in de Hofstede, de aanleg van een passende speelplek bij het terras en een verschuiving van functies binnen het gebied om dit alles mogelijk te maken. Dit alles met respect voor de natuurwaarden en cultuurhistorische waarden van het Brediuspark.

4 kavels de Veste en 3 kavels Van Kempensingel

In het huidige bestemmingsplan Brediuspark is nog onbenutte ruimte voor 7 woningen aan de randen van het Brediuspark. Vier woningen aan De Veste en drie woningen aan de Van Kempensingel. De vier woningen aan De Veste staan op de nominatie om eind dit jaar in de verkoop te gaan. Hiervoor lopen nog wel een paar onderzoeken (geluid, bodemverontreiniging en bomeninventarisatie) waarvan de uitkomsten mogelijk voor vertraging zorgen.

Met betrekking tot de drie woningen aan de Van Kempensingel, is aan de SLB toegezegd dat met de besluitvorming hierover wordt gewacht totdat de plannen van de projectgroep voor het centrumgebied gereed zijn.

Een deel van de opbrengsten van de verkoop is al geormerkt voor de al aangekochte Hofstede. Gekeken wordt of het mogelijk is om in ieder geval een deel van de resterende opbrengsten te steken in het opwaarderen van het centrumgebied. Hoe hoog deze bijdrage aan het centrumgebied zal zijn, is afhankelijk van de kwaliteit van de plannen. Omdat dit een raadsbevoegdheid is, zullen wij zodra er meer duidelijkheid over is, het besluit daarover aan u voorleggen.

Babylon

Babylon is geen onderdeel van het project centrumgebied, maar is wel gelegen in het Brediuspark en grenst direct aan het projectgebied. Vooralsnog is er ook geen aanleiding om dit onderdeel van het project te maken. Wel zijn de ambtelijke voorbereidingen in gang gezet om te kijken wat de toekomst en functies van het gebouw zijn. Mocht er naar aanleiding van deze verkenningen aanleiding zijn om het gebouw onderdeel te maken van de visie voor het centrumgebied, dan zullen wij u daarover informeren.

Kernboodschap:

Het college is bezig met de voorbereidingen van de overdracht van de Hofstede aan de Stichting Hofstede Batestein. Om dit te realiseren vraagt de stichting om duidelijkheid op een aantal zekerheden van de gemeente. Deze zekerheden zijn:

- Een garantstelling van de gemeente voor een lening bij het nationaal restauratiefonds;
- Medewerking aan een bestemmingswijziging waarin naast de maatschappelijke bestemming ook horeca mogelijk is in de vorm van een theehuis/restaurant.
- Overdracht van de Hofstede Batestein voor een symbolisch bedrag;
- De stichting betaalt de 1^e tien jaar geen vergoeding voor het gebruik van de grond en opstal. Na deze periode zal in overleg met de stichting een redelijke vergoeding worden vastgesteld;
- De gemeente staat garant voor een lening van de SHB bij het nationaal restauratiefonds of een andere financiële instelling; de aanvraagprocedures lopen momenteel nog.
- Als de stichting het niet voor elkaar krijgt om de boerderij te herstellen, of om andere redenen niet meer wil zorgdragen voor herstel en beheer, krijgt de gemeente de boerderij terug van de stichting;

Gelet op het grote maatschappelijke belang van het herstel van de boerderij en de unieke kans om deze plek en dit monument toegankelijk te maken voor alle Woerdenaren, willen wij meewerken aan deze gevraagde zekerheden. In deze overweging hebben wij meegenomen dat het bedrijfsplan er gezond uit ziet, dat het bouwkundig herstelplan voor de boerderij er gezond uitziet en dat het Nationaal Restauratiefonds en enkele lokale fondsen zich op het moment van feitelijke overdracht hebben verbonden aan het plan. Mocht het de stichting de komende maanden niet lukken om voldoende subsidies en andere fondsen binnen te halen, dan zal de boerderij niet worden overgedragen en is er geen garantiestelling nodig.

Financiën:

De aankoop van de boerderij is reeds gedekt uit de grondexploitatie "Brediuspark 2015". Er zijn voor de gemeente geen kosten verbonden aan de garantiestelling.

Vervolg:

Voor nu is het afwachten totdat de Stichting Hofstede Batestein de financiering rond heeft. Naar verwachting is dit begin 2018. Op dat moment zullen wij u opnieuw informeren en formeel de kans geven om wensen en bedenkingen te uiten. Vervolgens worden de opstalovereenkomst en de gemeentegarantie geëffectueerd en kan de stichting een aanvraag om omgevingsvergunning indienen. Als alles volgens planning loopt, moet de Hofstede het laatste kwartaal van 2019 weer in oude glorie hersteld zijn. Mocht u nu al wensen en bedenkingen hebben, dan staat het u natuurlijk vrij om deze nu al aan ons mee te geven.

Bijlagen:

Nvt

De secretaris,

drs. M.H.J. van Kruijsbergen MBA

De burgemeester,

V.J.H. Molkenboer