

Brabantlaan 1  
Postbus 90151  
5200 MC 's-Hertogenbosch  
Telefoon (073) 681 28 12  
Fax (073) 680 76 80  
www.brabant.nl  
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid  
openbaar vervoer en fiets:  
www.brabant.nl/route

**Onderwerp**

Beantwoording technische vragen

**Datum**

21 januari 2021

**Ons kenmerk**

4824498

**Uw kenmerk**

Email 19 jan '21

**Contactpersoon**

J.G.H. (Angride) Mulders

**Telefoon**

(06) 30 26 80 46

**Email**

jmulders2@brabant.nl

**Bijlage(n)**

-

Bij e-mail van 19 januari 2021 heeft u namens de PVV fractie technische vragen gesteld over Statenvoorstel 88/20 Mede-aankoop CSM- terrein Breda.

Onderstaand treft u de vragen en de antwoorden daarop.

*1. In de beantwoording van de technische vragen d.d. 12 januari 2021 wordt bij vraag 3 aangegeven: "Bijlage 5 van het Raadsvoorstel van Breda "Risico's herontwikkeling voormalig CSM terrein" betreft een intern document van de gemeente Breda dat door de gemeente geheim is verklaard. De provincie beschikt daarom ook niet over dit document." Is GS en/of de provinciale ambtelijke organisatie ook niet bekend met de inhoud van dit document? Beschikt GS ook niet over dit document?*

Antwoord

Nee, het document en de inhoud zijn niet bekend behalve de titel. De gemeente Breda heeft zoals aangegeven het document geheim verklaard, ook GS beschikken niet over dit interne document van de gemeente Breda.

*2. Gemeente en provincie staan bij deze investering ieder voor 50% aan de lat en er wordt gewerkt aan een Samenwerkingsovereenkomst voor de verdere gebiedsontwikkeling: waarom beschikt de provincie dan niet over dit document? Kan dit document gelet op een gelijkwaardige informatiepositie ten opzichte van het Bredase gemeentebestuur alsnog aan PS beschikbaar worden gesteld?*

Antwoord

De gemeente en de provincie werken momenteel gezamenlijk aan een overeenkomst voor de verdere gebiedsontwikkeling. Deze is echter nog niet gereed.

**Datum**

21 januari 2021

**Ons kenmerk**

4824498

*3. De in de concept-koopovereenkomst onder overweging F genoemde intentieovereenkomst tussen Corbion NV en de gemeente Breda d.d. 7 januari 2016 stelt in paragraaf 5.2 (Randvoorwaarden Corbion):*

*"Opbrengstoptimalisatie: opbrengst conform geldende bestemming dient zoveel mogelijk in lijn te zijn met de actuele marktwaarde;"*

*Het Statenvoorstel geeft echter onder punt 1.6 aan: "De huidige bestemming (bedrijventerrein) kent een getaxeerde vigerende waarde van circa € 4,3 miljoen."*

*Aangezien de verkoopprijs € 17,6 miljoen hoger ligt zonder dat sprake is van een planologische onderlegger voor ontwikkeling van het terrein is geen sprake van het uitgangspunt "opbrengst conform geldende bestemming" uit de intentieovereenkomst. Graag een nadere onderbouwing hoe de voorgenomen verkoopprijs zich verhoudt tot deze randvoorwaarde uit de intentieovereenkomst.*

Antwoord

De Intentieovereenkomst waar u naar verwijst is in 2016 verlopen en niet meer aan de orde. De huidige koopsom voor de verwerving van het CSM-terrein is een onderhandelingsresultaat en bedraagt € 21,9 miljoen. De toekomstige waarde is bepaald op een rekenscenario dat volgens Deloitte passend is voor de locatie en rekening houdt met beoogde uitstraling en kwaliteit van het gebied. De opbrengst van het terrein is gekoppeld aan de verkoopprijzen van woningen die residueel bepaald zijn aan de hand van referenties en bouwkosten. Zie ook memo van gedeputeerde H.A.G. Ronnes aan Statenleden over de risico's mede-aankoop CSM terrein C2272570-4803735.

*4. Uit de rapporten van Tauw blijkt dat de kosten van de bodemsanering en het verwijderen van ondergrondse objecten kunnen oplopen tot 28 miljoen euro. In hoeverre is er duidelijkheid over de scenario's voor de bodemsanering en de daarmee samenhangende kosten? Kan PS daar inzicht in krijgen? In hoeverre draagt de provincie eventueel bij aan deze saneringskosten?*

Antwoord

In het Taxatierapport is rekening gehouden met de samenhangende kosten van de bodemsanering waarbij de taxateur de onderzoeken heeft gewogen en beoordeeld en daaruit een financiële conclusie getrokken. Het Taxatierapport is geheim verklaard en heeft ter inzage gelegen.

De geraamde kosten van de bodemsanering zijn verrekend in de aankoopprijs. De residueel gecalculeerde aankoopprijs is dus verlaagd met o.a. de geraamde kosten voor de bodemsanering. De aankoopprijs is 50/50 verdeeld tussen aankopende partijen.

**Datum**  
21 januari 2021  
**Ons kenmerk**  
4824498

*5. Tevens blijkt de geurcontour van Perfetti Van Melle gevolgen te hebben voor de herontwikkeling van het terrein. Is er al inzicht in een beoogde oplossing hiervoor en de daarmee samenhangende kosten, die volgens de rapporten kunnen oplopen tot 2,5 miljoen euro en in hoeverre er sprake is van een eventuele provinciale bijdrage hierin?*

Antwoord

Bij de taxatie zijn ook de geraamde kosten van de geursanering meegenomen in de uiteindelijke verkoopprijs. De residueel gecalculeerde aankoopprijs is dus ook verlaagd met o.a. de kosten voor de geursanering.

*6. Kan dit gelet op de samenwerking met de provincie in deze gebiedsontwikkeling tevens worden geduid ten aanzien van de aanwezigheid van metaalbedrijf Stolwerk bij het gebied?*

Antwoord

Bij de planontwikkeling van het terrein zal de aanwezigheid van het metaalbedrijf worden meegenomen. De mate waarin dit effect heeft op de plannen is een uitwerking en onderdeel van het onderzoek dat uitgevoerd wordt naar de herontwikkeling van het terrein inzake de nog te sluiten overeenkomst tussen provincie en gemeente.

*7. Met welke provinciale investeringen voor deze gebiedsontwikkeling in het kader van de Samenwerkingsovereenkomst wordt rekening gehouden?*

Antwoord

In het kader van de Samenwerkingsovereenkomst (stedelijke transformatie opgave) worden afspraken gemaakt om te kijken hoe gemeentelijk en provinciale projecten elkaar kunnen versterken c.q. samen kunnen gaan en hoe reguliere meerjarige investeringsagenda's bij gemeente en Provincie op elkaar kunnen worden afgestemd o.b.v. gemeenschappelijke doelstellingen ("samen programmeren" en "werk met werk" maken). Dit voorjaar wordt deze samenwerkingsagenda in beide colleges behandeld en wordt PS daarover geïnformeerd.

*8. De Nota van Uitgangspunten meldt op p. 3 dat het ministerie van BZK onlangs aan de regio West-Brabant en de gemeente Breda in het bijzonder, de vraag gesteld heeft om extra woningen te bouwen om het tekort aan woningen in de Randstad op te vangen. Hoe is deze vraag van het ministerie exact geformuleerd en kan PS desbetreffende correspondentie ontvangen?*

Antwoord

De vraag is aan de orde gekomen tijdens het werkbezoek van de SG, DG en directeur Versnelling Woningbouw van het ministerie van BZK met wethouders van Breda en Tilburg op 11 september 2020 naar een aantal gebieden in het kader van stadsvernieuwing en woningbouwimpuls werden bezocht (Crossmark in Breda, Tilburg-west/t Zand in Tilburg). Er is geen correspondentie van.

**Datum**

21 januari 2021

**Ons kenmerk**

4824498

Met vriendelijke groet

A.H.J. van den Hurk,  
sr Projectmanager ontwikkelbedrijf

Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet voorzien van een handtekening.