

Raadsvergadering
d.d. 24-11-2016

Aan de Raad

No. 15.

Wissenkerke, 16-11-2016

Onderwerp:

Voorstel om in te stemmen met het sluiten
anterieure overeenkomst voor initiatief
Zeeuwse Lagune B.V.

Voorstel/alternatieven

Instemmen met ons voornemen om met de initiatiefnemer ten behoeve van deze ontwikkeling de 'Overeenkomst verplaatsing restaurant Vrouwe in den Polder' aan te gaan.

Inhoud aanvraag/aanleiding ambtshalve besluit

Sinds 2003 is de ontwikkeling van de Veerse Dam als hotspot onderwerp van visievorming, onderzoek en overleg tussen de betrokken overheden en ondernemers. Dit heeft van alle partijen veel inspanningen en geduld gevraagd. Voor onze gemeente was het belangrijkste onderdeel van deze gebiedsontwikkeling de verplaatsing van restaurant Vrouwe in den Polder. Dit restaurant, gevestigd aan de Vrouwenpolderseweg 81 te Vrouwenpolder, kon om waterstaatkundige redenen ter plaatse niet uitbreiden. De toenmalige exploitanten, de heer Doeleman en mevrouw Nieuwpoort, hebben aangegeven het bedrijf te willen uitbreiden en verplaatsen naar een locatie in het Veerse Meer op Noord-Bevelands grondgebied. In overleg met onder andere Rijkswaterstaat, het Rijksvastgoedbedrijf, het College van Rijksadviseurs, de provincie Zeeland, de gemeente Veere, het waterschap Scheldestromen, Staatsbosbeheer en de Zeeuwse Milieufederatie heeft dit initiatief een steeds concretere vorm gekregen.

De initiatiefnemer heeft nu een plan ingediend om een schiereiland op te spuiten tegen de dam met een oppervlakte van circa 31.350 m² en daarop een hotel, restaurant en recreatiewoningen/-appartementen te realiseren. Concreet gaat het om het volgende Programma van Eisen:

- 20 vrijstaande woningen (duin-, strand- en bootwoningen)

- 48 appartementen
- 20 penthouses
- 44 hotelkamers (28 kamers en 16 familiesuites)
- restaurant
- een bedrijfswoning
- 10% infra
- Parkeren gedeeltelijk op het eiland en gedeeltelijk op de dam
- 20 aanlegplaatsen (+ 10 bij bootwoningen)

In totaal beslaat deze recreatieontwikkeling circa 16.603 m² bruto vloeroppervlakte. Indien noodzakelijk zal de aan de Veerse Dam gelegen loswal van Rijkswaterstaat op kosten van de Zeeuwse Lagune BV worden verplaatst naar een andere locatie aan de dam op grondgebied van de gemeente Veere.

Uiteraard kunnen beleidswijzigingen de slagingskansen van dit initiatief sterk verminderen. Recente voorbeelden zijn de in ontwikkeling zijnde Zeeuwse Kustvisie en het besluit van Rijkswaterstaat om geen zakelijke rechten meer uit te geven in gebieden die Rijkswaterstaat in beheer heeft. In beide gevallen heeft dit initiatief een pijplijnstatus verkregen.

Cruciaal in deze was een akkoord tussen de initiatiefnemer en het Rijksvastgoedbedrijf over de vestiging van een zakelijk recht van erfpacht op het perceel kadastraal bekend gemeente Wissenkerke, sectie A, nummer 2661, ten behoeve van de door de initiatiefnemer voorgenomen ontwikkeling. Op 21 september 2016 is hiertoe tussen beide partijen een hoofdlijnenovereenkomst gesloten. Beide partijen hebben de intentie om begin 2017, in elk geval ruim voor de vaststelling van het bestemmingsplan, een door beide partijen ondertekende erfpachtovereenkomst te hebben.

Daarmee is het moment aangebroken dat de initiatieffase kan worden afgerond. De volgende stap is het aangaan van een anterieure overeenkomst en het starten van de voorbereiding van het bestemmingsplan en het vergunningetraject.

In het verleden heeft er een brede discussie plaats gevonden over de toekomst van het Veerse Meer, de Veerse Dam en de verplaatsing van restaurant Vrouwe in de Polder. Hieronder wordt weergegeven welk besluitvormingstraject aan voorliggend voorstel vooraf is gegaan.

Gebiedsvisie Rondom het Veerse Meer 2004

Dit initiatief maakt deel uit van de gebiedsontwikkeling Veerse Dam. In 2004 is de Gebiedsvisie Rondom het Veerse Meer vastgesteld, met daarin een totaalvisie voor het Veerse Meer en deelgebiedsvisies voor de hotspots in het gebied, waaronder de Veerse Dam. Hiertoe is ook een Streekplanuitwerking en -herziening vastgesteld.

De kern van de visie voor de Veerse Dam is het vergroten van contrasten:

- tussen het Veerse Meer (beschut en aantrekkelijk dagrecreatief/watersportgebied) en de Noordzee (ruige natuur met open zee);
- tussen de Veerse kant (familievermaak-beleving) en de Noord-Bevelandse kant (natuurbeleving).

Vanuit die visie is voorgesteld om de recreatieve- en horecavoorzieningen van de damzijde naar de meerzijde te verplaatsen en deze op onderdelen uit te breiden of te herschikken (strand, steiger, hotelvoorziening, infrastructuur).

Sindsdien is door de betrokken partijen gewerkt aan de uitwerking van de visie voor de Veerse Dam.

Intentieverklaring Stuurgroep Rondom het Veerse Meer februari 2005

In februari 2005 heeft de Stuurgroep Rondom het Veerse Meer de Gebiedsvisie Rondom het Veerse Meer definitief vastgesteld. Daarnaast is door alle partijen een intentieverklaring ondertekend voor een zo integraal mogelijke realisering van de gebiedsvisie. Deze intentieverklaring is ondertekend door 15 partijen, te weten: Provincie Zeeland, gemeenten Goes, Middelburg, Veere en Noord-Beveland, Waterschap, Rijkswaterstaat, Staatsbosbeheer, Vereniging Natuurmonumenten, Breed Overleg Deltawateren, Hiswa, Recron, MKB/Horeca, ZLTO/Vekabo en Zeeuws Particulier Grondbezit.

Principebesluit gemeente Noord-Beveland d.d. 30 juli 2004

Uw raad heeft op 30 juli 2004 verklaard in beginsel positief te staan tegenover het op de Gebiedsvisie gebaseerde initiatief van de heer Doeleman om een restaurant en verblijfsaccommodatie te realiseren aan de Noord-Bevelandse zijde van de Veerse Dam. Daarbij is wel aangetekend dat niet zonder meer wordt ingestemd met iedere wijze waarop het plan ruimtelijk wordt ingekleed.

Vaststelling planologisch, technisch en logistiek kader december 2005

In december 2005 is door de Stuurgroep Rondom het Veerse Meer voor de herinrichting van de dam een planologisch, technisch en logistiek kader vastgesteld. Onderdeel van het planologisch kader was een beeldonderzoek, waarin belangrijke zichtlijnen zijn gedefinieerd: het eerste zicht vanuit Noord-Beveland op Walcheren, het zicht vanaf Walcheren op de baai en de Schotsman en het zicht op Veere.

Op basis van deze kaders is bepaald onder welke ruimtelijke randvoorwaarden en richtlijnen gebouwd kan worden bij de dam. Dit heeft ook geleid tot een zoekgebied voor het hotel/restaurant in het Veerse Meer.

Structuurschets Veerse Dam 2007

De Structuurschets Veerse Dam is in overleg met betrokken partijen tot stand gekomen. Mede op aandringen van Staatsbosbeheer en de Zmf zijn natuur en landschap in het plan geïntegreerd. In juni 2007 heeft de provincie de Structuurschets Veerse Dam voorgelegd aan uw raad en de raad van Veere met de vraag een standpunt in te nemen en aan te geven welke alternatieven/varianten een voorkeur hadden. Beide gemeenten konden zich op hoofdlijnen vinden in de plannen van de Veerse Dam, maar hebben zich niet uitgesproken voor een bepaald voorkeursalternatief. Zij wilden een verdere uitwerking op onderdelen met daarbij een betere financiële onderbouwing.

In september 2007 hebben de gemeenteraden van Veere en Noord-Beveland de volgende uitgangspunten vastgesteld:

1. Partijen zien de noodzaak van een zo integraal mogelijke realisering van de gebiedsvisie Veerse Dam in en willen hieraan ook meewerken;
2. Op Veers grondgebied worden een bestaand restaurant en brasserie/cafetaria vrijwillig verplaatst;
3. Er mogen, met in achtneming van nog te verfijnen beeldkwaliteitseisen, eilanden worden opgespoten in het Veerse meer;
4. Op de eilanden mag een hotel-/restaurant in het luxe vijfsterren segment worden gevestigd;
5. Het strand aan de Veerse zijde mag worden vergroot;
6. Op het strand aan Veerse zijde zal een brasserie/cafetaria worden gesitueerd;
7. Er mag een boardwalk (steiger) aan Veerse zijde worden aangelegd;
8. Onder voorwaarden zijn er aanpassingen mogelijk in verkeersstromen en/of ontsluitingen;
9. Er mogen parkeerplaatsen worden gesaneerd en weer elders worden gesitueerd, onder de voorwaarde dat de parkeercapaciteit voor de aanwezige functies voldoende is;
10. Er moet een loswal blijven functioneren in het gebied;
11. Er moet worden bezien in hoeverre de bestaande surfschool kan worden ingepast.

Beslispuntennotitie van de gemeenteraad Noord-Beveland d.d. 26 november 2009

Met de betrokken partijen is toegewerkt naar een verfijning van de uitgangspunten en is een beslispuntennotitie opgesteld. Op basis hiervan hebben de Provincie, de gemeenten Veere en Noord-Beveland, het Waterschap en Rijkswaterstaat besluiten genomen.

Op 26 november 2009 hebben de gemeenteraden van Noord-Beveland en Veere ingestemd met:

1. De inhoud van het advies van het Kwaliteitsteam d.d. 16 juli 2009 en het nastreven van het daarin genoemde ambitieniveau.
2. De inhoud van de samenwerkingsovereenkomst.
3. De financiële verdeelsleutel: de publieke partijen zullen samen 1,1 miljoen euro

investeren.

4. De drie te nemen natuurmaatregelen in het Schotsmangebied en het bijbehorende financiële kader uit het "Voorontwerp natuurmaatregelen Veerse Dam" (conform rapport Royal Haskoning d.d. 2 april 2008).
De vrijkomende locaties van Vrouwe in den Polder en de Lekkerbek komen ten gunste van de versterking van natuur en landschappelijke waarden.
5. Een erfpachtconstructie tussen de provincie en de Dienst Domeinen. De provincie geeft deze gronden in ondererfpacht uit aan de ontwikkelende partij(en).
6. Een knip op de parallelweg op de Veerse Dam, ter hoogte van de ingang van het hotel-restaurant, zodat doorgaand verkeer wordt geremd.
Door de verplaatsing van het restaurant Vrouwe in den Polder en de Lekkerbek worden parkeerplaatsen opgeheven. Het uitgangspunt is dat de parkeercapaciteit op de dam voldoende blijft.
7. De uitgangspunten en conclusies van het rapport van DHV d.d. 17 juli 2008, waaruit blijkt dat de economische haalbaarheid van de twee te ontwikkelen locaties positief is. Het college van B&W kan desgewenst bij de planologische procedure nadere eisen (bijvoorbeeld BIBOB-procedure) aan de ontwikkelende partij stellen om de financiële haalbaarheid aan te tonen.
8. De ontwikkeling op één eiland, onder de voorwaarde dat alle gebouwen en de ontsluitingsweg (inclusief ingang) geheel op het grondgebied van Noord-Beveland gesitueerd worden.
9. Het voeren van overleg met de beroepsvisserij om de eventuele gevolgen voor de twee vissers in het plangebied te bespreken. Indien er aantoonbare financiële schade is, zal dit via de erfpacht- of exploitatieovereenkomst worden verhaald (bij de ontwikkelende partij) dan wel via een andere juridische constructie.
10. Het ontwikkelen van een, binnen de beeldkwaliteit passende, duikhotspot aan de Veerse zijde van het Veerse Meer, die op dusdanige afstand van de loswal wordt gerealiseerd dat het scheepvaartverkeer hiervan geen hinder ondervindt. Combinatie van de duiklocatie met de brasserie/snackbar zal extra economische activiteiten genereren. De duiklocatie zal zodanig ingericht worden dat deze geschikt is voor gehandicapten en duiklessen.
11. Het blijven functioneren van een loswal in het gebied.
12. Bezien of de bestaande surfschool op een ruimtelijk aanvaardbare wijze kan worden ingepast op de bestaande locatie. Deze inpassing dient zorgvuldig te worden afgestemd op de natuurmaatregelen die worden getroffen in het Schotsmangebied.
13. Het niet verlengen van de huurovereenkomst tussen de Staat en VOF De Lekkerbek, die van rechtswege verloopt in 2012, anders dan voor een korte overbruggingsperiode, en dat de locatie Lekkerbek op basis van vrijwilligheid wordt verlaten. De Lekkerbek krijgt een huurovereenkomst aangeboden voor de nieuwe locatie die zal worden gesloten met de daartoe bevoegde partij.
14. Het beëindigen van de erfpachtovereenkomst tussen de Staat en Vrouwe in den Polder V.O.F. voor de locatie Vrouwe in den Polder, die van rechtswege verloopt in

2020 en dat de locatie Vrouwe in den Polder op basis van vrijwilligheid wordt verlaten in ruil voor de nieuwe locatie voor een hotel/wellness/restaurant-complex op een eiland in het Veerse Meer aan de Veerse Dam. Voor deze nieuwe locatie zal een erfpachtovereenkomst worden gesloten met de daarvoor bevoegde partij.

15. Het aanbrengen van een fasering in het project, gelet op de beperkte financiële middelen, in relatie tot het na te streven ambitieniveau. Voor de 1^e fase worden publieke kwaliteitsinvesteringen gepland die opgaan met de realisatie van het hotel/restaurant en de brasserie. Deze investeringen worden als noodzakelijk gezien voor het welslagen van de eerste fase van de gebiedsontwikkeling. Voor de 2^e fase worden publieke kwaliteitsinvesteringen gepland die bijdragen aan een meerwaarde voor de beeldkwaliteit. Voor deze investeringen geldt voor partijen een inspanningsverplichting.

Daarnaast is besloten vooruitlopend op de bestemmingsplanprocedure te starten met de onderhandelingen met Zeeuwse Lagune BV over de exploitatieovereenkomst, de voorbereidende werkzaamheden voor de diverse procedures, het voeren van gesprekken over de vrijwillige verplaatsing in relatie tot het bestaande erfpachtcontract en in nauwe samenwerking met Staatsbosbeheer en de Zmf de versterking van de bestaande natuurwaarden in het Schotsmangebied te realiseren.

Ten aanzien van het bovengenoemde beslispunt 5 heeft het Rijksvastgoedbedrijf (voorheen Dienst Domeinen) inmiddels besloten zelf een erfpachtovereenkomst aan te gaan met Zeeuwse Lagune. Zoals in de inleiding al is vermeld, hebben partijen hiertoe op 21 september 2016 een hoofdlijnenovereenkomst gesloten.

Samenwerkingsovereenkomst Veerse Dam d.d. 17 februari 2010

Op 17 februari 2010 is de samenwerkingsovereenkomst voor de totale gebiedsontwikkeling Veerse Dam ondertekend door de betrokken overheden, te weten: provincie Zeeland, gemeente Veere, gemeente Noord-Beveland, Rijkswaterstaat en Waterschap. In de overeenkomst zijn de afspraken over de herinrichting van de dam, de taken en bevoegdheden en de financiële bijdragen van partijen vastgelegd. Onderdeel van de herinrichting is de vrijwillige verplaatsing van het gevestigde horecabedrijf van de heer Doeleman. Bedoeld bedrijf stopt op het moment dat het initiatief is gerealiseerd.

Intentieovereenkomst d.d. 6 januari 2011

Op 6 januari 2011 is een intentieovereenkomst ondertekend door Vrouwe in den Polder V.O.F., Zeeuwse Lagune BV, de gemeente Veere en de gemeente Noord-Beveland. In deze overeenkomst is onder meer opgenomen dat partijen “alles zullen doen om te komen tot een besluit tot het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst en zich tot het uiterste zullen inspannen om dit resultaat te bereiken. Partijen zullen zich inzetten om eventuele knelpunten op te lossen. De overeenkomst eindigt als het plan niet haalbaar is. Als er een bezwaar

ontstaat dat in de weg staat aan het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst trachten partijen tot nadere afspraken te komen.

Het initiatief tot de (nadere) planontwikkeling is opgedragen aan de Zeeuwse Lagune B.V., welk plan nu voorligt.

Ruimtelijk Toetsingskader Ontwikkelingslocatie Veerse Dam d.d. 27 november 2014

Op 27 november 2014 heeft de gemeenteraad van Noord-Beveland het 'Ruimtelijk Toetsingskader Ontwikkelingslocatie Veerse Dam' vastgesteld voor de ontwikkeling in het Veerse meer aan de Noord-Bevelandse zijde van de dam. Op verzoek van Rijkswaterstaat is het College van Rijksadviseurs bij de totstandkoming van dit kader betrokken. Op 17 januari 2014 hebben de rijksadviseurs een bezoek gebracht aan de Veerse Dam en Veere. Zij constateerden dat er vanuit Veere nauwelijks zicht is op de dam. Het advies van het College van Rijksadviseurs en de opmerkingen vanuit de Stuurgroep Veerse Dam zijn verwerkt in het definitieve kader. Hieraan moet voorliggend initiatief getoetst worden.

Er is een deskundig en onafhankelijk kwaliteitsteam ingesteld dat initiatieven op de Veerse Dam zal beoordelen. In het toetsingskader zijn de beoordelingsprocedure en de juridische status van het Kwaliteitsteam Veerse Dam beschreven.

Wettelijke grondslag

De Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht.

Inhoud extern advies

Toets economische uitvoerbaarheid

Zeeuwse Lagune heeft een haalbaarheidsrapport laten opstellen. Dit rapport en andere financiële uitgangspunten en stukken zijn in opdracht van ons college getoetst door Deloitte. Deloitte heeft geconstateerd dat de gegevens kloppen. De projectbegroting is reëel. De opgevoerde kosten zijn onderbouwd en voldoende onderzocht. Het project is economisch uitvoerbaar.

De resultaten van dit onderzoek en de onderliggende stukken zijn niet openbaar vanwege concurrentie gevoelige financiële informatie.

Toets Kwaliteitsteam Veerse Dam

Er is voor de gebiedsontwikkeling Veerse Dam een onafhankelijk Kwaliteitsteam geïnstalleerd bestaande uit:

- een landschapsarchitect voor advies over en toetsing van de relatie tussen het ingediende initiatief en de landschappelijke context;
- een stedenbouwkundige voor het advies over en toetsing van de relatie tussen het te ontwikkelen programma en de bestaande omgeving en het toezicht op het verloop van de toetsing met het provinciaal en gemeentelijk beleid;

- een architect voor advies over en toetsing van de relatie tussen concept en uitwerking op gebouwniveau;
- een planeconoom/leisure deskundige voor de toetsing van het realiteitsgehalte;

Bij de verdere uitwerking wordt een ecooloog aan dit team toegevoegd.

Dit Kwaliteitsteam werkt onder voorzitterschap van stedenbouwkundige Huub Droogh.

Het Kwaliteitsteam heeft het initiatief beoordeeld op basis van het Ruimtelijk Toetsingskader Ontwikkelingslocatie Veerse Dam. Er hebben drie sessies plaatsgevonden. De conclusie luidt dat de stedenbouwkundige lay-out in de ogen van het kwaliteitsteam voldoet aan de randvoorwaarden zoals deze door de gemeenteraad in de notitie "Ruimtelijk Toetsingskader Ontwikkelingslocatie Veerse Dam" zijn vastgelegd. De nadere uitwerking van het plan (architectuur, inrichting openbare ruimte) wordt door het Kwaliteitsteam met vertrouwen tegemoet gezien. Deze uitwerking zal eveneens door het kwaliteitsteam beoordeeld worden.

Resultaat horen

De Stuurgroep Veerse Dam, waarin zijn vertegenwoordigd de provincie Zeeland, gemeente Veere, gemeente Noord-Beveland, Rijkswaterstaat, Waterschap, Zeeuwse Milieufederatie en Staatsbosbeheer, is continue bij de besluitvorming ten aanzien van dit initiatief betrokken.

Partijen hebben op 29 oktober 2014 ingestemd met het Ruimtelijk Toetsingskader Ontwikkelingslocatie Veerse Dam'. In verschillende stuurgroepvergaderingen, bilateraal overleg en met memo's zijn partijen de afgelopen jaren op de hoogte gehouden van de voortgang en uitwerking van het plan. Op 13 en 14 oktober 2016 zijn de leden van de Stuurgroep geïnformeerd over het voorliggende concept van de anterieure overeenkomst en de laatste wijzigingen in het plan, te weten: de verplaatsing van het restaurant en de aanlegplaatsen van de rand naar het midden van het op te spuiten eiland.

Op 10 november jl. heeft de raad van Veere een motie aangenomen waarin wordt gesteld dat de raad het plan ongewenst vindt.

De Zeeuwse Milieufederatie heeft via een persbericht en door middel van het inspreken bij de raadsvergadering op 10 november aangegeven deze ontwikkeling af te wijzen.

Staatsbosbeheer heeft mondeling aangegeven bezwaren te hebben tegen dit plan.

Daarnaast mag niet onvermeld blijven dat een aantal sprekers heeft gewezen op het in voorbereiding zijnde Kustpact en de Kustvisie Zeeland en de mogelijke gevolgen daarvan voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Niettemin is juridisch gezien het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 het juridisch instrument waaraan door de provincie getoetst wordt.

Belangenafweging en motivering

In de concept 'Overeenkomst verplaatsing restaurant Vrouwe in den Polder' zijn de voorwaarden en bepalingen vastgelegd waaronder Zeeuwse Lagune tot realisering van het

plan over kan gaan. Met deze overeenkomst worden de risico's voor de gemeente afgedekt en het kostenverhaal geregeld.

Deze overeenkomst geeft een vervolg aan de intentieovereenkomst d.d. 6 januari 2011.

Er lag een voorlopig eindconcept van deze overeenkomst d.d. 7 september 2011. Deze is tot stand gekomen in overleg met de betrokken overheden. Om tot sluiting van een definitieve overeenkomst over te kunnen gaan, ontbraken destijds nog de meest cruciale documenten, te weten een vrijwel definitief (schets)plan en een rapport waar de resultaten zijn neergelegd van het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan rekening houdende met de canonindicatie. Zeeuwse Lagune heeft inmiddels een aangeklede volumestudie ontwikkeld en de onderliggende financiële informatie verstrekt. Daarnaast is de overeenkomst actueel gemaakt en onder andere aangepast op basis van het huidige voorliggende plan en de actuele eisen van het Rijksvastgoedbedrijf en Rijkswaterstaat.

Dit betreft een omvangrijk project, waarbij het uitermate belangrijk is voldoende borgen te realiseren voor de gemeente. Het gaat om de volgende zaken:

- Als het bestemmingsplan is vastgesteld dienen de zaken die randvoorwaardelijk zijn (zoals erfpacht, einde erfpacht en afkoop Vrouwe in de Polder, landschappelijke inpassing, parkeren) geregeld te zijn.
- Er dient zekerheid te bestaan over de betaling van de door de gemeente te maken kosten.
- Zeker gesteld moet worden dat als werkzaamheden door de gemeente zijn uitgevoerd, er geen terugbetaling behoeft plaats te vinden.
- Er dient een regeling te zijn bij non-realiseratie.
- Er dient geborgd te worden dat niet alleen de meest aantrekkelijke onderdelen uit het plan worden gepikt. Niet alleen het zoet realiseren, maar ook het zuur.

Op basis van juridisch advies van AKD zijn in de anterieure overeenkomst de risico's voor de gemeente geminimaliseerd.

Voor het zeker stellen van bovengenoemde borgen is in de overeenkomst opgenomen dat voor het vaststellen van het bestemmingsplan dient te zijn voldaan aan de volgende voorwaarden (artikel 2, a t/m g):

- Er wordt contractueel vastgelegd dat, voor zover terrein nodig is van derden voor het voorzien in parkeren, er langdurig over het terrein van de derde kan worden beschikt;
- De realisatie van het plan na vaststelling van het bestemmingsplan naar het oordeel van de gemeente genoegzaam wordt aangetoond, hetgeen in ieder geval het geval zal zijn indien een of meer belegger(s) en een of meer exploitant(en) voor de exploitatie van het Plan zijn gecontracteerd zodanig dat de exploitatie (huur, koop, zakelijk gebruiksrecht) van 70 % van het Plan is geborgd voor minimaal 10 jaar;
- Er wordt voor het plangebied een erfpachtcontract afgesloten met de Staat;
- De beëindiging van het erfpachtrecht inzake restaurant Vrouwe in den Polder aan de Vrouwenpolderseweg 81 wordt contractueel vastgelegd;
- Er wordt een afbouwgarantie verstrekt door de hoofdaannemer;

- Er wordt overeenstemming bereikt over de vereveningsbijdrage;
- Er wordt een kwalitatieve verplichting in de registers ingeschreven die borgt dat rechtsopvolgers zich onthouden van handelen in strijd met deze overeenkomst.

Verder is opgenomen dat Zeeuwse Lagune haar contractpositie slechts mag overdragen met instemming van de gemeente.

Indien binnen 7 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan niet is gestart met bouwactiviteiten, is de gemeente gerechtigd om, zonder dat aan Zeeuwse Lagune enige aanspraak op planschade toekomt, het bestemmingsplan te wijzigen. Hiertoe wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan.

In de overeenkomst wordt de inspanningsverplichting opgenomen tot het verlenen van planologische medewerking aan het voorliggende initiatief van Zeeuwse Lagune B.V. voor de ontwikkelingslocatie Veerse Dam (doel van de overeenkomst).

Planologische medewerking kan niet kan worden verleend op basis van het vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied 2013", zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 29 augustus 2013 en inmiddels onherroepelijk. Dit bestemmingsplan voorziet namelijk niet in een recreatieve ontwikkeling in het Veerse Meer.

Het ingediende plan dient derhalve te worden aangemerkt als een verzoek om tot planherziening over te gaan. Uw raad is beslissingsbevoegd als het gaat om een verzoek voor (gedeeltelijke) herziening van een bestemmingsplan.

De Veerse Dam wordt in het vigerende Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en de Structuurvisie Noord-Beveland aangeduid als recreatieve hotspot. In de structuurvisie wordt daarbij gedacht aan een hoogwaardig hotel/congrescentrum en verblijven op het water, één en ander met aanpassing van de infrastructuur.

De provincie dient het plan te toetsen aan het vigerende omgevingsplan.

Gelet op het advies van het Kwaliteitsteam past het plan , wat de stedenbouwkundige lay-out betreft, binnen de kaders van het "Ruimtelijk toetsingskader ontwikkelingslocatie Veerse Dam".

Het plan past binnen het hiervoor aangewezen zoekgebied. Alle gebouwen en de ontsluitingsweg (inclusief ingang) worden op Noord-Bevelands grondgebied gerealiseerd. De veiligheidszones van de waterkering worden gerespecteerd. De in het toetsingskader opgenomen criteria voor de bouwhoogte (14-16 meter) en in totaal 40 meter vrij zicht op de Schotsman zijn in het plan aangehouden. In de anterieure overeenkomst is een bouwpeil vastgelegd op basis van een advies van Rijkswaterstaat. Er wordt in het plan rekening gehouden met de beoogde verkeersknip op de dam.

Op grond hetgeen uw raad in de vergadering van 10 november heeft ingebracht is de concept anterieure overeenkomst aangevuld en is op pagina 5 in artikel 1 onder 'planonderdelen' de volgende tekst opgenomen:

“een bedrijfswoning toegevoegd onder de nadrukkelijke voorwaarde dat de noodzaak tot de aanwezigheid van deze beheerderswoning deugdelijk nader onderbouwd zal zijn en deze valt binnen de met het Rijksvastgoedbedrijf afgesproken bvo.”

Verder is een definitie opgenomen van het Kwaliteitsteam.

Op pagina 8 onder artikel 3, lid 7 is de volgende tekst tussengevoegd:

“In aanvulling op het voorgaande komen Partijen overeen dat, alvorens het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, er nog een nadere toetsing zal plaatsvinden door het kwaliteitsteam - welk kwaliteitsteam voordien wordt aangevuld door een ecologisch deskundige- en dit kwaliteitsteam (voor zover nodig nogmaals) heeft kunnen verifiëren dat:

- *er sprake is van een integraal plan;*
- *waarvan de landschappelijke aanpassing geheel past in het op 27 november 2014 door de Raad van Noord-Beveland vastgestelde Toetsingskader, welk toetsingskader voorafgaand besproken is in het bestuurlijk overleg Veerse Dam d.d. 29 oktober 2014, en waarbij, onder het opnemen van de suggesties van de deelnemers aan genoemd overleg ingestemd is met het betreffende toetsingskader;*
- *de leisure component - naast de reeds uitgevoerd door Deloitte uitgevoerde financiële toets, (zie overweging 15) ook conceptueel uitvoerbaar wordt geacht.*
- *binnen voormelde kaders het duurzame karakter en het gebruikmaken van duurzame materialen in voldoende mate geborgd zal zijn.”*

Onder artikel 9 lid 1 is toegevoegd dat *‘het Bestemmingsplan zal worden gebaseerd op het initiatief van Zeeuwse Lagune opgestelde en door de gemeente goedgekeurde Ontwerp’.*

Het uitgewerkte plan en het advies van het Kwaliteitsteam zullen vervolgens voor de start van de formele terinzagelegging ter beoordeling aan uw raad worden voorgelegd.

De economische uitvoerbaarheid is gegarandeerd. Dit betekent in ieder geval dat de realisering van het plan door en voor rekening van Zeeuwse Lagune plaats vindt. Uit de rapportage van Deloitte blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is.

In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de volgende planonderdelen voor rekening van Zeeuwse Lagune B.V. komen:

- i. De realisering van de planonderdelen en de daaraan verbonden kosten, waarbij onder meer uitgangspunt is dat bij het herinrichten van het Perceel Vrouwenpolderseweg 81 natuur ontstaat, één en ander in combinatie met beëindiging van het erfpachtrecht aldaar;
- ii. De landschappelijke inpassing;

- iii. De vereveningsbijdrage;
- iv. De uitkoop van Firmanten en Vrouwe in den Polder VOF, zijnde de schadeloosstelling voor de beëindiging van de exploitatie en de beëindiging van het erfpachtrecht op het perceel Vrouwenpolderseweg 81 te Vrouwenpolder;
- v. Verplaatsing van de loswal.

In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de in het plan opgenomen recreatiewoningen niet gebruikt mogen worden voor permanente bewoning, maar uitsluitend in de recreatieve sfeer.

In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat er voor vaststelling van het bestemmingsplan overeenstemming moet zijn over de vereveningsbijdrage.

In het hoofdlijnenakkoord van 21 september 2016 tussen het Rijksvastgoedbedrijf en Zeeuwse Lagune BV is opgenomen dat partijen een separate huurovereenkomst zullen sluiten voor de benodigde parkeerplaatsen op de dam.

Ons college zal op kosten van Zeeuwse Lagune opdracht verlenen voor het opstellen van het bestemmingsplan en het uitvoeren van de benodigde onderzoeken. Dan zal ook de omgeving worden geraadpleegd en er zal worden bezien of, en zo ja hoe, de surfschool kan worden ingepast en hoe de hinder kan worden geminimaliseerd voor onder andere de beroepsvisserij.

Financiële gevolgen

Zeeuwse Lagune B.V. is in verband met de medewerking door de gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd, onder andere voor het opstellen van het bestemmingsplan, het uitvoeren van de onderzoeken, aanleg riolering, et cetera. Ook wordt in de overeenkomst een eventuele tegemoetkoming in de planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening en andere schade bij de initiatiefnemer neergelegd.

Deze exploitatiebijdrage wordt in gedeeltes betaald, indien en zodra de betreffende kosten door de gemeente worden gemaakt.

Daarnaast zijn voor het voeren van de bestemmingsplanprocedure en het in behandeling nemen van de aanvraag om omgevingsvergunning leges verschuldigd.

De kosten verbonden aan de uitkoop van Firmanten en Vrouwe in den Polder VOF, zijnde de schadeloosstelling voor de beëindiging van de exploitatie en de beëindiging van het erfpachtrecht op het perceel Vrouwenpolderseweg 81, zijn voor rekening van Zeeuwse Lagune B.V.

Uit de rapportage van Deloitte blijkt dat de economische uitvoerbaarheid is gegarandeerd. De stukken liggen vertrouwelijk bij de griffier ter inzage voor uw raad. Dit geldt eveneens voor de hoofdlijnenovereenkomst tussen Zeeuwse Lagune en het Rijksvastgoedbedrijf.

Mogelijke risico's

De risico's voor de gemeente zijn in de anterieure overeenkomst geminimaliseerd. Kortheidshalve verwijzen wij u hiervoor naar de tekst onder de belangenafweging en motivering.

Behandeld in informatieve raadsvergadering

d.d. 10 november 2016

Bijlagen:

- Overeenkomst Verplaatsing restaurant 'Vrouwe in den Polder' inclusief bijlagen 1 t/m 9, concept d.d. 16 november 2016;
- Advies Kwaliteitsteam Veerse Dam d.d. 26 oktober 2016;
- Hoofdlijnenovereenkomst tussen Zeeuwse Lagune BV en het Rijksvastgoedbedrijf d.d. 21 september met kenmerk 1020192051 (geheimhouding);
- Onderzoeksrapport Deloitte d.d. 11 januari 2016 (geheimhouding);
- Exploitatiebijdrage, bijlage b en c (kostenraming en betalingsschema) (geheimhouding).

Ten aanzien van de drie laatstgenoemde stukken heeft uw raad op 3 november 2016 besloten om op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet op deze stukken geheimhouding te leggen.