16016303

Provincie Zeeland

Gedeputeerde Staten

De voorzitter van Provinciale Staten van Zeeland
p/ Statengriiffie

onderwerp	kenmerk	uw kenmerk	behandeld door	verzonden
Aanvullende informatie op statenvoorstel Waterdunen GREX 2017 met voorkeurs-scenario	16016240	-	N Vinke	Middelburg, 21 oktober 2016

21 OKT. 2016

Geachte voorzitter,

Hierbij treft u de toegezegde nadere informatie naar aanleiding van de vragen in de Commissie Ruimte van 7 oktober jl. De aanvullende informatie is ten behoeve van de behandeling van het statenvoorstel Waterdunen GREX 2017 met voorkeursscenario, op 4 november a.s., met het kenmerk 16013959, d.d. 28 september 2016. Voorliggende brief bevat de aanvullende informatie. De punten waarvoor informatie is gevraagd betreffen:

I. inzage kunnen krijgen in het 'bidbook' Waterdunen;
II. meer inzicht verschaffen t.a.v. geschatte kosten en risico's voor scenario's 1 en 2 en de provinciale risico's na 1 augustus 2018;
III. inzage kunnen krijgen in de grondleveringsovereenkomst met Molecaten.

Het Statenvoorstel is uitsluitend aangepast voor wat betreft het dictum (en toelichting) voor het onder geheimhouding ter inzage leggen van de overeenkomst met Molecaten. Bovenstaande punten worden hieronder achtereenvolgens behandeld.

I. Bidbook

In het kader van de GREX 2017 is kritisch gekeken naar eventuele aanvullingen, die echt een meerwaarde voor het project zouden betekenen, hoewel naar ons oordeel niet strikt noodzakelijk. Dit op basis van een wensenlijst. De wensenlijst is eerder ook als het "bidbook" aangeduid. Dit betreft geen apart document maar een verzamelnaam voor aanvullende ideeën c.q. wensenlijstjes van partners voor elementen in het gebied. Deze zijn in de loop van het project bedacht voor het verder aantrekkelijk en beleefbaar maken van Waterdunen.

In het kader van de gesprekken over de GREX 2017 zijn de wensen met de partners besproken. Doel was om te onderzoeken wat mogelijke aanvullende scenario's waren. De volgende onderdelen zijn in de loop van 2016 genoemd door de partners:

- paden met bruggen over de uitlopers van de kreken in plaats van om de uitlopers van de kreek;
- fietspad vanaf de Langeweg naar de Puijendijk dwars door Waterdunen.
- Elementen Xcoop: zichtelementen en architectonisch bijzonder vormgegeven van bijvoorbeeld vogelkijkhutten en bruggen;
- Overkapping van bruggen in het middenpad;
- Trappen aan het einde van de boulevard;
- Sierbestrating voor de boulevard;
- Reconstructie aansluiting Walendijk-Killetje richting Panoramaweg;
- Vlonder aan de inlaatkreek;
- Halfverharde paden in Waterdunen vervangen door asfaltpaden;
- Aanpassing vormgeving weg door het park Molecaten.

PROVINCIE ZEELAND
AFD. SG AMBT.
AFD. TERMIJN pb- sta
DATUM 21 OKT. 2016
DOC.NR. 16016303
ZAAK NR.

Bovenstaande lijst betreft geen limitatieve opsomming. Wensen van partners en de daarmee samenhangende ambities veranderen, zeker nu steeds duidelijker wordt hoe het gebied eruit komt te zien. In het overleg met de partners is daarom de vraag gesteld welke onderdelen vanuit de partners nog actueel zijn én ervaren worden als een duidelijke meerwaarde. Hieruit kwam naar voren dat het asfalteren van de paden en de verdere aankleding van het boulevardgebied met vlonders in de inlaatkreek en een trappenpartij het meest wenselijk worden geacht voor het beter beleven van Waterdunen. Deze twee aanvullende scenario's worden voorgelegd aan PS.

Omdat er geen financiering voor de onderdelen van de wensenlijst is, zijn geen gedetailleerde ramingen beschikbaar. Ook zijn de haalbaarheid en de impact op planning en daarmee samenhangende risico's niet onderzocht.

II. meer inzicht verschaffen t.a.v. geschatte kosten en risico's voor scenario's 1 en 2 en de provinciale risico's na 1 augustus 2018.

Scenario's
Het in de commissie besproken statenvoorstel behandelt het voorkeursscenario en de twee aanvullende scenario's, scenario 1 en 2, die als keuze worden voorgelegd aan de Provinciale Staten.

Scenario 1
Het eerste aanvullende scenario is het uitvoeren van Waterdunen conform het voorkeursscenario met aanvullend het realiseren van een aangeklede boulevard. Deze 'plus' variant draagt positief bij aan de beleving van Waterdunen voor toeristen en lokale inwoners. Mogelijk wordt het project daarmee ook economisch aantrekkelijker ten opzichte van andere toeristische trekpleisters (aan de kust).

Kosten en risico's
Een globale raming van de bouwkosten komt op € 1,5 - € 2,0 miljoen, exclusief de kosten voor bijvoorbeeld de fundering, NGE-onderzoek en engineering. Het betreft een indicatie van de kosten. Er is nog geen onderzoek uitgevoerd naar de technische haalbaarheid. Daarvoor dient eerst het ontwerp voor de inlaatkreek gereed te zijn, daar wordt nu de laatste hand aan gelegd. De realisatie van een vlonder grijpt in op het ontwerp van de inlaatkreek, dat kost voorbereidingstijd (architectonisch en constructief ontwerp, afstemming partners, veiligheid, aanpassing vergunningsaanvraag). Mogelijk wordt ook de bouwtijd hierdoor langer. De inlaatkreek is een kritiek onderdeel van de planning, de latere oplevering van de inlaatkreek door toevoeging van vlonders leidt tot latere oplevering van het totale project door de Provincie Zeeland.

Scenario 2
In Waterdunen is het soort halfverharding voorzien dat aangewalst wordt, over draagkracht beschikt en geen losse structuur heeft aan de bovenkant.


Figuur 1: voorbeeld van halfverharding

Kosten en risico's
Halfverhardingen zijn (in vergelijking met asfalt) goedkoper in aanleg en onderhoud, maar vereisen wel vaker onderhoud dan asfalt. Voor Waterdunen is een life-cycle berekening uitgevoerd voor halfverharding en voor asfalt. Hieruit is het advies gekomen, en gedeeld met de partners, dat halfverharding op het gebied van uitstraling en kosten op de langere termijn de beste keuze is voor Waterdunen (met vervanging na >30 jaar is halfverharding goedkoper). Het asfalteren van de paden betekent op kort termijn minder frequent en makkelijker onderhoud van de paden, maar de aanleg is duurder en op langere termijn is de beheerder naar verwachting duurder uit doordat de vervangingskosten hoger zijn.
Anders dan in de discussie tijdens de vergadering commissie Ruimte werd verondersteld door de toekomstig beheerder, zijn de beoogde halfverharde paden in Waterdunen wel toegankelijk voor mindervaliden. De toegankelijkheid voor mindervaliden wordt opgenomen als harde eis in het bestek dat opgedragen wordt aan de aannemer. We zien dan ook geen risico's met betrekking tot de toegankelijkheid als er niet gekozen wordt voor dit scenario.

De wens van de toekomstig beheerder van de openbare recreatieve natuur resulteert in extra kosten van € 0,5 miljoen euro om de halfverharde paden (niet zijnde de geplande struinpaden aan de oostzijde) om te zetten naar geasfalteerde paden. De wens komt voort uit het beheer van de paden gezien de begrazing in het gebied en de impact op het pad van de werkwijze van het schoonhouden van de paden. Met de beheerder vindt momenteel overleg plaats over de onderhoudbaarheid van de halfverharding, op basis van ervaringen elders.

Risico's na 1 augustus 2018

Tijdens de commissie werd abusievelijk het bedrag van 1,3 miljoen genoemd dat nodig was voor de provinciale risicobuffer ten behoeve van Waterdunen. Dit is niet correct. Het aanbrengen van een duidelijke knip in het project Waterdunen tussen exploitatie en beheer heeft tot gevolg dat de omvang van de benodigde provinciale risicobuffer toeneemt met € 0,6 miljoen. Dit bedrag is ook opgenomen in de begroting 2017.

De risico's voor Waterdunen zijn ieder afzonderlijk meegenomen in de risicosimulatie voor de berekening van de benodigde provinciale risicobuffer zoals opgenomen in de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing van de begroting 2017. Het is niet mogelijk één gezamenlijke risicokaart op te stellen, omdat er per risico verschillen zijn in kans van optreden en mogelijke gevolgen.

De risico's betreffen vertraging van de levering van de grond aan de recreatieonderneming, beheersing van de zoute kwel, het beheer en onderhoud van de inlaatkreek, zandvang en Killetje Buiten en extra maatregelen bij schades, technische problemen of aanvullende maatregelen.

<u>Risico's beheer en onderhoud</u>

Het beheer en onderhoud in Waterdunen is als volgt geregeld:

- Het Waterschap is reeds eigenaar en beheerder van de getijdenduiker en is verantwoordelijk voor het toekomstig peilbeheer. Het waterschap beheert ook de wegen, fietspaden en watergangen aan de randen van Waterdunen.
- Het Zeeuwse Landschap is de toekomstige eigenaar en beheerder van de natuur en de recreatienatuur.
- De recreatieondernemer dient zelf in het beheer en de dekking van de beheerkosten van het gebied te voorzien. De gemeente Sluis is eigenaar en beheerder van de twee grote omliggende parkeerterreinen.

De inlaatkreek en de zandvang zijn onderdeel van het krekenstelsel, en werden als zodanig verondersteld te worden overgedragen aan de natuurbeheerder. In de loop van het project werd duidelijk dat de inlaatkreek en de zandvang complexe waterbouwkundige werken zijn. Expertise voor de uitvoering van het beheer en onderhoud van complexe waterbouwkundige werken is niet beschikbaar bij een partij als Het Zeeuwse Landschap, wel bij het Waterschap Scheldestromen als ervaren waterbeheerder. Daarnaast is het peilbeheer van Waterdunen een taak van het Waterschap (middels de getijdenduiker). De inlaatkreek is de hoofdwaterloop van Waterdunen. In de stuurgroep Waterdunen is in het voorjaar 2015 met de partners afgesproken dat - zodra er meer helderheid is over het ontwerp en daarmee ook over het beheer en onderhoud van de inlaatkreek en zandvang – er wordt besloten wie (Het Zeeuwse Landschap of Waterschap Scheldestromen) eigenaar/beheerder wordt.

Bij de start van het project was niet voorzien dat er buitendijks erosiebeschermingsmaatregelen genomen moesten worden (Killetje Buiten). Bij de nadere technische detaillering van de kustversterking is de noodzaak gebleken en heeft onderzoek plaatsgevonden, zijn maatregelen uitgewerkt en zijn de financiële consequenties in de GREX opgenomen.

Aan de partners is ten aanzien van het watersysteem in Waterdunen (specifiek: het beheer en onderhoud van de inlaatkreek, de zandvang en het Killetje Buiten) het volgende voorstel gedaan:

- Het Waterschap Scheldestromen wordt vanuit haar rol als waterbeheerder eigenaar van de inlaatkreek, de zandvang en Killetje Buiten, en verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud. Dit betekent overigens niet dat HZL hier geen rol in zou kunnen spelen. HZL is beoogd beheerder van de estuariene natuur en recreatieve natuur in Waterdunen;
- De gemeente Sluis is verzocht om het toekomstig beheer en onderhoud van de inlaatkreek op zich te nemen. In essentie gaat het om een bijdrage aan de kosten voor beheer en onderhoud van het watersysteem Waterdunen.

De gesprekken hierover lopen nog.

III. grondleveringsovereenkomst met Molecaten

De zakelijke inhoud van de overeenkomst met Molecaten is conform de wettelijke verplichtingen ter zake openbaar gemaakt en zonder oplegging van geheimhouding bijgevoegd. Zie hiervoor bijlage 5 'zakelijke beschrijving overeenkomst met Molecaten'.

De overeenkomst met Molecaten en het daarbij behorende addendum zijn opgenomen bij de stukken die onder geheimhouding ter inzage worden gelegd. Dit betreft de stukken bijlage 6 'ondertekende overeenkomst d.d. 22 september 2010 met Molecaten' en bijlage 7 'addendum bij overeenkomst Molecaten'.

Geheimhouding
Op grond van artikel 25 lid 2 van de Provinciewet in samen hang met artikel 10, eerste lid onder c, en tweede lid, sub b. en g. van de Wob hebben wij besloten om geheimhouding op te leggen op de overeenkomst met Molecaten en het daarbij behorende addendum.

De gronden van geheimhouding zijn:
- bedrijfsgegevens die door rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld.
- bescherming van de economische of financiële belangen van Molecaten en de provincie.
- het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.

De informatie waarop geheimhouding is gelegd betreft informatie waarvan de openbaarmaking niet opweegt tegen de financiële, economische en bedrijfsbelangen van de provincie en of Molecaten en de belangen van voorgenoemden en of derden onevenredig kunnen schaden.
Openbaarmaking kan de onderhandelingspositie en de concurrentiebelangen van partijen schenden.

Wij verzoeken u het betreffende stuk, met inachtneming van de door ons opgelegde geheimhouding, voor de statenleden ter inzage te leggen bij de statengriffie. Tevens verzoeken wij u de geheimhouding in de eerst volgende vergadering te bekrachtigen op grond van artikel 25 lid 3 van de Provinciewet.

Hoogachtend,

gedeputeerde staten,

Drs. J.M.M. Polman, voorzitter

A.W. Smit, secretaris

Provinciale Staten

Provincie Zeeland

Financiële consequenties externe inhuur:
Kostensoort:
Bedrag:
Financiële consequenties opdracht/uitbesteding:
Kostensoort:
Bedrag:

Gedeputeerde belast met behandeling: Ben de Reu

Vergadering PS: 4 november 2016
Nr: DIO-ONTW-098
Agenda nr:
Vergadering GS: 18 oktober 2016
Nr: 16016239

Onderwerp: Waterdunen

VOORSTEL

Aan de Provinciale Staten van Zeeland

Samenvatting:
Voorjaar 2016 is PS geïnformeerd over een dreigend verschil op de GREX Waterdunen. Afgesproken is dat GS het project verder zou doorlichten en een aantal scenario's zou ontwikkelen met actualisatie van de scope. Een aantal varianten is in kaart gebracht, al moet daarbij wel geconstateerd worden dat vanwege al eerder doorgevoerde noodzakelijke bezuinigingen in 2015, het behouden van een minimale kwaliteit als mede juridisch reeds aangegane verplichtingen, het aantal uitvoerbare scenario's beperkt is. Voor de volledigheid worden in dit statenvoorstel alle scenario's, inclusief het scenario waarvan wij menen dat die niet uitvoerbaar zijn, aan PS voorgelegd.
Onderzoek en constructief overleg met de partners heeft geleid tot een nieuwe GREX 2017 voor Waterdunen op basis van een voorkeursscenario, met een dekkingsvoorstel die bij dit statenvoorstel aan PS voor besluitvorming wordt aangeboden.

Wat willen we bereiken?
Zeeland profileert zich als de provincie met Land in Zee, waar het gaat om het samenspel tussen land en water. Waterdunen is bij uitstek een project waarin die interactie tussen water en land tot uitdrukking komt. Het gaat hier om een ambitieus project in West Zeeuws-Vlaanderen, waarin verschillende doelstellingen van verschillende belanghebbenden gezamenlijk ten uitvoer worden gebracht.

De eerste aanleiding lag in de noodzakelijke kustversterking, om het gebied te beschermen tegen hoogwater. West-Zeeuws Vlaanderen is immers één van de zwakke schakels langs de kust. Door dit belang te koppelen aan andere belangen ontstaat meerwaarde. Door de invulling met een gedempt getijdegebied draagt Waterdunen bij aan de landelijke doelstelling voor natuurherstel in de Westerschelde, en realiseert een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Investeringen in voorzieningen voor toeristen (zowel om te verblijven, als om het gebied te bezoeken) zorgen voor economische spin-off voor de regio. Zo komen het stimuleren van de economie, het versterken van de kust en de verbetering van de omgevingskwaliteiten zoals natuur, landschap, cultuurhistorie en de leef- en recreatieomgeving allemaal samen in een gebied. Daarmee is Waterdunen een icoon voor Zeeland en het voorbeeld van de nieuwe manier waarop Deltawerken, passend bij aard en karakter van Zeeland, worden ingevuld: Deltawerken 2.0.

statenstukken

Er werken vijf partners mee in het project. Molecaten is de ondernemer, die investeert in een hotel en recreatiewoningen. Het Waterschap Scheldestromen draagt zorg voor de kustversterking. Alleen al met de investeringen van deze partijen – die overigens niet zichtbaar zijn in de GREX - zijn honderden miljoenen gemoeid. Het Zeeuwse Landschap is de beoogd beheerder voor het zilte natuurgebied. De gemeente Sluis is betrokken vanwege de economische belangen van de regio. De provincie voert de regie over de grondexploitatie.

Waaraan kunnen we zien of alles bereikt is?



Het unieke van het project Waterdunen is dat in één programma verschillende doelstellingen van verschillende partners worden samengebracht en gecombineerd voor een maximaal maatschappelijk effect. Een forse investering in het gebied, die leidt tot structurele economische baten voor een regio die dat hard nodig heeft, vanwege afnemende werkgelegenheid in visserij en landbouw. Uitvoering geven aan de dubbeldoelstelling van het project Zwakke Schakels: kustversterking én verhoging van de ruimtelijke kwaliteit: door een breed duingebied is het achterland voor de komende 200 jaar veilig.
Bijdragen aan de doelstellingen voor natuurherstel, zodat elders minder ontpoldering nodig is en zodanig getijdenatuur realiseren, dat als het ware een Europese "luchthaven" voor trekvogels ontstaat. En dat natuurgebied zodanig realiseren, dat toeristen die er verblijven, of het gebied bezoeken, die vogels ook kunnen zien, en de werking van het getij in een landschap van schorren, kreken, zand- en slikplaten kunnen beleven.
Dit alles maakt Waterdunen een landelijk voorbeeldproject op het gebied van innovatieve gebiedsontwikkeling.

Sinds 2010 wordt door de vijf partners samengewerkt aan de realisatie van alle plannen. Er is al heel veel in gang gezet en uitgevoerd. Op de foto is te zien dat de contouren van het project al duidelijk zichtbaar zijn in het landschap. Het gaat nu om de laatste stappen in de afronding van de uitvoeringsfase in 2018.

Wat doen we daarvoor?

Omdat er zoveel partijen betrokken zijn en zoveel belangen op elkaar af moeten worden gestemd hebben provinciale staten in 2010 besloten de regie op zich te nemen voor Waterdunen. Waterdunen is nooit een project geweest waar van tevoren exact was beschreven wat er opgeleverd ging worden. In die zin is het project in het geheel niet te vergelijken met bijvoorbeeld een infrastructuurproject, waar voor de start al exact vaststaat wat het eindproduct precies zal zijn.

Gebiedsontwikkelingsproject

Waterdunen is een gebiedsontwikkelingsproject waarvoor in 2010 een financieel en een planologisch kader is vastgesteld. Deze kaders bevatten uitgangspunten en randvoorwaarden (zoals het inpassingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan) maar datgeen wat uiteindelijk wordt gerealiseerd is een proces van samenwerking tussen de partners en belanghebbenden. In die zin was er sprake van een brede scope, waarbinnen de essentiële kenmerken, de doelstellingen van het project, wel steeds overeind zijn gebleven. Een dergelijke werkwijze betekent tegelijkertijd dat er risico's kunnen optreden, zeker naarmate de afronding van het project in zicht komt. Via jaarlijkse GREX-en bent u steeds op de hoogte gehouden van de voortgang.

Naarmate het project vorderde is ook steeds meer zicht ontstaan op werkelijke kosten en mogelijkheden binnen het financiële kader. Begin 2015 is daarom al een onderscheid gemaakt tussen noodzakelijke en wenselijke maatregelen, en is geconstateerd dat binnen het financiële kader alleen nog maar ruimte was voor de noodzakelijke maatregelen. In februari 2016 hebben wij moeten constateren dat bij de inzichten van dat moment ook de noodzakelijke onderdelen niet binnen een sluitende GREX kunnen worden gerealiseerd, zonder aanvullende financiële inspanningen van de partners.

Vanaf dat moment hebben wij toegewerkt naar dit voorstel, waarin we beschrijven hoe we tot een succesvolle afronding van het project willen komen.

Projectorganisatie versterkt
In de eerste plaats is de projectorganisatie versterkt en opgezet volgens de principes van het nieuwe handboek grote projecten. Weliswaar betekent het uitbreiden van de projectorganisatie ook extra kosten ten laste van het project, maar daar staat meer grip en betere beheersing van de risico's tegenover.

Second opinion GREX en risico's uitgevoerd
De GREX is verder geoptimaliseerd en alle bestekken zijn opnieuw geraamd en doorgerekend. Daarnaast zijn second opinions door derden uitgevoerd op zowel de doorrekening van de gehele GREX, als op specifiek de post onvoorzien, waarover opmerkingen zijn gemaakt door de accountant.

Optimalisaties doorgevoerd
In overleg met de partners hebben wij gezocht naar optimalisaties, dat wil zeggen naar kostenbesparingen die het wezen van het project niet aantasten. De essentiële kwaliteiten van het project, die het zo uniek maken, moeten immers wel in stand blijven. Die essentiële kwaliteiten hebben betrekking op de toegankelijkheid van het gebied voor toeristen en bezoekers, het veilig in- en uitstromen van zout water, het realiseren van estuariene natuur die voldoet aan de gestelde eisen (ook in verband met bijdragen van derden) en de recreatieondernemer de mogelijkheid te bieden zo snel mogelijk aan de slag te gaan.
Dat wil bijvoorbeeld zeggen dat de broedeilanden niet weggelaten kunnen worden, omdat dan de natuurkwaliteit geweld wordt aangedaan. Ook de bruggen, die noodzakelijk zijn voor de toegankelijkheid, kunnen niet wegbezuinigd worden zonder afbreuk te doen aan de essentiële kwaliteit van toegankelijkheid voor bezoekers.

Duidelijk onderscheid aangebracht tussen uitvoerings- en beheersfase
De laatste GREX die aan u is voorgelegd had betrekking op zowel de periode tot oplevering van het project, als op (kosten en risico's in) de beheerperiode daarna. Bij de nu voorliggende GREX is daar een duidelijk onderscheid in gemaakt.
in de GREX zijn nu alleen de inkomsten en uitgaven opgenomen die betrekking hebben op de realisatiefase. Er is vastgelegd wat exact gerealiseerd wordt tot aan de oplevering (zie bijlage 1 scopebeschrijving aanleg Waterdunen). Het gaat op hoofdlijnen om de goede aan- en afvoer van zeewater, het amoveren van de nog aanwezige wegen en weglichamen, en de basisvoorzieningen voor de toegankelijkheid en inrichting van het gebied.

Extra bijdragen gevonden
Omdat wij van mening zijn dat de financiële verantwoordelijkheid voor de afronding niet alleen bij de provincie ligt, maar ook bij de partners, hebben wij hen ook concrete vragen voorgelegd. Voor de realisatiefase is door het ministerie van EZ ingestemd met een aanvullende bijdrage uit het Natuurpakket Westerschelde.

Voor de beheersfase was altijd al de bedoeling dat de verschillende onderdelen in eigendom en beheer komen bij verschillende partners. Wij hebben aan het Waterschap gevraagd het beheer van het Killetje Buiten op zich te nemen, en aan de gemeente Sluis om de kosten voor beheer en onderhoud van de inlaatkreek op zich te nemen. Ook Het Zeeuwse Landschap is gevraagd een extra bijdrage te leveren. De overleggen daarover lopen. Voor zover er risico's bestaan dat daar toch nog discussie over ontstaat, worden die risico's niet meer in het project ondergebracht, maar in de risicoparagraaf bij de provinciale begroting.

Scenario's
Wij hebben u toegezegd om naast een voorstel (het scenario conform de GREX 2017) ook alternatieve scenario's aan u voor te leggen.

In theorie is een scenario denkbaar waarbij het uitgangspunt is dat de provincie in het geheel geen aanvullende financiële bijdragen levert. De vraag is dan niet óf er afbreuk wordt gedaan aan de inhoudelijke doelstellingen, die de basis van het project vormen, maar waar dat nog kan zonder dat er ook juridisch-financiële consequenties optreden, zoals het terugvorderen van bijdragen. Zelfs het snijden in de toegankelijkheid kan leiden tot zwaarwegende juridische bezwaren. Gelet op de impact van dit project voor de regio, de inspanningen die alle partners gezamenlijk al leveren, en de omvang van de resterende bijdrage in relatie tot het totale project zou dat naar onze mening een zeer ongewenst signaal zijn.

In overleg met de partners is wel kritisch gekeken naar eventuele aanvullingen, die echt een meerwaarde voor het project zouden betekenen, hoewel naar ons oordeel niet strikt noodzakelijk. In eerste instantie is door de partners een "bidbook" opgesteld, waarin aanvullende opties zijn opgenomen, die een duidelijke meerwaarde hebben en ook wenselijk worden geacht door de partners. In nader overleg met de partners is de lijst met aanvullende opties teruggebracht tot twee aanvullende scenario's.

Het **eerste aanvullende scenario** is het uitvoeren van Waterdunen conform de GREX 2017 met aanvullend het realiseren van een aangeklede boulevard. Bovenop de doelmatige/sobere invulling van het project coform GREX 2017 wordt dan een boulevard met een trappenpartij en vlonders gerealiseerd die het project meer allure geeft. Deze 'plus' variant draagt positief bij aan de beleving van Waterdunen voor toeristen en lokale inwoners. Naar verwachting wordt het project daarmee ook economisch aantrekkelijker t.o.v. andere toeristische trekpleisters (aan de kust). In dit scenario met aangeklede boulevard is bovenop GREX een bedrag van € 1,5 tot 2 miljoen nodig voor de verdere aankleding van de boulevard met een trappenpartij en vlonders. De kosten zijn een indicatie, ook de (vergunnings-)technische uitvoerbaarheid zou nog moeten worden onderzocht.

Het **tweede aanvullende scenario** heeft betrekking op het vervangen van de halfverharding van de paden door asfaltverharding, waardoor het comfort voor de bezoekers toeneemt. Dit scenario gaat uit van de GREX 2017 met als plus daar bovenop het uitvoeren van de paden in asfalt in plaats van halfverharding, resulterend in extra comfort voor toeristen en minder benodigd onderhoud aan de paden. Dit aanvullende scenario waarin de toegankelijkheid en het comfort binnen het gebied worden verbeterd voorziet Waterdunen van een betere interne bereikbaarheid. Deze variant draagt positief bij aan de toegankelijkheid van Waterdunen voor toeristen en lokale inwoners. In dit scenario met geasfalteerde paden is bovenop GREX een bedrag van circa € 0,5 miljoen nodig.

Wat mag het kosten?

De totale omvang van de GREX bedraagt nu € 89 miljoen. Het voorblad van de GREX kunt u vinden in bijlage 2 de hierbij horende onderbouwing (bijlage 3) ligt vertrouwelijk ter inzage bij de statengriffie. Daarnaast ligt ook vertrouwelijk ter inzage het verschillenoverzicht GREX 2016 en GREX 2017. Om de GREX sluitend te maken is nog een bijdrage vanuit de provincie benodigd van € 3,7 miljoen. Daarmee kan het project op een goede manier worden afgerond, zij het misschien niet op alle onderdelen met een uitstraling zoals gehoopt bij de start van het project, maar wel zodanig dat recht gedaan wordt aan de doelstellingen die de essentie van Waterdunen vormen.

Binnen de GREX is nu een raming voor onvoorzien opgenomen van € 4,2 miljoen. In het voorjaar is door de accountant aangegeven dat deze post hoog leek. Zoals gezegd hebben wij een second opinion laten uitvoeren door NIMAS, een consultancybureau gespecialiseerd in grote projecten. Ook is het onvoorzien beoordeeld door de NAR, het bureau dat de rekenmethodiek heeft ontwikkeld die ook bij de provincie wordt gehanteerd voor het risicomanagement. De belangrijkste vraag blijkt te zijn hoe groot de zekerheid moet zijn dat de risico's die zich in de praktijk manifesteren ook echt binnen de post onvoorzien kunnen worden opgevangen. NIMAS adviseert hier een zekerheid van 50%, waar de provincie zelf een zekerheid van 95% hanteert. Tegelijkertijd is dit een theoretische discussie: de netto kosten bij de eindafrekening van het project worden hier niet door beïnvloed.

Dekking

Eindbeeld GREX 2017 met voorgesteld voorkeursscenario

GREX 2017

Aan het project Waterdunen is t/m 2015 al een bedrag uitgegeven van € 61,0 miljoen. In de periode tot en met 1-8-2018 zal er volgens het voorkeursscenario 'Waterdunen Beleven' nog een bedrag van € 28,0 miljoen in het gebied geïnvesteerd worden. Daarvan heeft € 3,8 miljoen betrekking heeft op Waterdunen rood. Het totaal financieel overzicht ziet er als volgt uit:

GREX 2017	**Groen**	**Rood**	**Totaal**
Uitgaven	€ 75.073.721	€ 13.891.262	€ 88.964.983
Ontvangsten	€ 74.145.077	€ 11.161.634	€ 85.306.711
Verschil	**-€ 928.644**	**-€ 2.729.628**	**-€ 3.658.272**
Verliesvoorziening	-€ 2.387.709	€ 2.387.709	

Totaal	-€ 3.316.353	-€ 341.919	-€ 3.658.272

De conform het BBV gevormde verliesvoorziening is gedekt uit groen. Voorgesteld wordt om die dekking van de verliesvoorziening nu ten laste te brengen van de algemene reserve. Mede door de bijdrage van NPW is Provincie dan in staat om het verschil op de GREX op het groene deel te beperken tot € 0,9 miljoen. Voorgesteld wordt om dit te dekken uit de algemene reserve.

Voor rood ligt er een anterieure overeenkomst waarin de opbrengst van de grondverkoop is vastgelegd.

Bovenstaand voorstel betekent dat er totaal 3,7 miljoen ten laste wordt gebracht van de algemene reserve. Voor rood 2,8 miljoen en voor groen 0,9 miljoen. Met dit voorstel wordt bereikt dat het verschil op de GREX op rood volledig gedekt wordt uit verkoopopbrengsten en eigen middelen. Hiermee wordt bereikt dat de bijdrage van NPW volledig gebruikt wordt voor het groene deel, zijnde de estuariene natuur.

De harde knip tussen de uitvoerings- en beheerfase van Waterdunen heeft financieel tot gevolg dat de risico's die zich na 1-8-2018 voordoen niet meer meegenomen worden in het project Waterdunen, Deze risico's zijn verwerkt conform provinciaal risicobeleid en opgenomen in de risicoparagraaf van de begroting 2017 van de Provincie Zeeland.

In bijlage 4 treft u het verschillenoverzicht tussen GREX 2016 –GREX 2017 aan.

Indien PS zouden kiezen voor een of beide aanvullende scenario's, dan zouden de meerkosten van die scenario's gedekt moeten worden ten laste van de algemene reserve.

Bekrachtigen geheimhouding
Op grond van artikel 25 lid 3 van de Provinciewet voor de bijlage 3 'onderbouwing van de GREX 2017', bijlage 4 'Het verschillenoverzicht tussen GREX 2016 en GREX 2017', bijlage 6 'ondertekende overeenkomst Molecaten' en bijlage 7 'addendum bij overeenkomst Molecaten' geheimhouding bekrachtigen. De informatie waarop geheimhouding is gelegd betreft informatie die van invloed kan zijn op nog te houden aanbestedingen en/of de financiële, economische en bedrijfsbelangen van de provincie en of Molecaten en de belangen van voorgenoemden en of derden onevenredig kunnen schaden.

Financiële consequenties <u>externe inhuur:</u>

De onderbouwing voor de benodigde capaciteit is voorgelegd aan GS aan de hand van de GS-nota Continuïteit werkzaamheden en capaciteit Waterdunen 2016 in GS op 24 mei jl. Externe inhuur is nodig wegens het ontbreken van voldoende personele capaciteit voor een bedrag van € 1,7 miljoen (ca. 5 fte periode 2016 t/m medio 2018) om binnen de voorgestelde planning te komen tot een beheerste afsluiting van het project Waterdunen. Dit is een toename van € 1,3 miljoen euro ten opzichte de GREX 2016 waarin reeds rekening werd gehouden met € 0,4 miljoen aan externe inhuur. Van de € 1,7 miljoen is reeds in 2016 € 0,5 miljoen een verplichting opgenomen dan wel reeds uitgegeven.
De kosten voor de externe inhuur zijn daarom nu onderdeel van de voorliggende GREX.

De kosten over 2016 passen binnen de rijksnorm externe inhuur.
Voor 2017 tot medio 2018 dient de toets nog (voorafgaand aan inhuur) plaats te vinden.

Wij stellen u voor te besluiten overeenkomstig bijgevoegd ontwerp-besluit.

Gedeputeerde staten,

Drs. J.M.M. Polman, voorzitter

A.W. Smit, secretaris.

Ontwerp-besluit

De staten der provincie Zeeland,
gelezen het voorstel van Gedeputeerde Staten van 18 oktober 2016, nr. 16016239;

besluiten:

- de scope voor het project Waterdunen te actualiseren conform bijlage 1:op de onderdelen:
  - tijd: einddatum voor het project Waterdunen vast te stellen op 1 augustus 2018;
  - kwaliteit en geld : voorkeursscenario.
- instemmen met de GREX 2017 Waterdunen en het dekkingsvoorstel voor het verschil;
- € 3,7 miljoen beschikbaar stellen uit de algemene reserve ten gunste van het project Waterdunen.
- Op grond van artikel 25 lid 3 van de Provinciewet voor de bijlage 3 'onderbouwing van de GREX 2017', bijlage 4 'Het verschillenoverzicht tussen GREX 2016 en GREX 2017', bijlage 6 'ondertekende overeenkomst Molecaten' en bijlage 7 'addendum bij overeenkomst Molecaten' geheimhouding bekrachtigen.

Zakelijke beschrijving overeenkomst Waterdunen met Molecaten

De Provincie Zeeland heeft op 22 september 2010 met Besloten Vennootschap Perpetuem Progress International, handelend onder de naam Molecaten, een overeenkomst gesloten die beschouwd kan worden als een exploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.24, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening.

De overeenkomst heeft betrekking op de gronden, gelegen binnen het exploitatiegebied, zoals aangegeven in bijlage 2 bij de overeenkomst. Het bouwplan van Molecaten beslaat de gronden waarop in het door Provinciale Staten op 1 oktober vast te stellen inpassingsplan, een verblijfsrecreatieve bestemming is gelegd, zoals aangegeven in bijlage 7. Deze bouwgronden worden globaal begrensd door de te versterken waterkering aan de noordzijde, de bebouwingsconcentraties van het Killetje en het Zandertje aan west- en oostzijde en het nieuw aan te leggen natuurgebied aan de zuidzijde.

Partijen bij de overeenkomst zijn het volgende overeengekomen:

- dat de Provincie de benodigde gronden, nadat deze door de Provincie zijn verworven, aan Molecaten overdraagt tegen de getaxeerde prijs;
- dat de Provincie de gronden schoon en technisch bouwrijp oplevert, waarbij de noodzakelijke voorzieningen zijnde riolering, verlichting, hoofdbekabeling elektra en gasleiding tot aan de bouwgronden, en dus niet op de bouwgronden zelf, worden aangelegd;
- dat het risico van afloop van planologische procedures en vergunningen voor rekening van Molecaten komt en dat de Provincie in dat kader wel een inspanningsverplichting op zich neemt;
- dat Molecaten een programma zal realiseren, dat bestaat uit de bouw van 400 recreatiewoningen op 40 ha met daarbij behorende centrumvoorzieningen, een hotel met 80 kamers en voorzieningen ten behoeve van een duincamping, waarbij het inpassingsplan, inrichtingsplan en beeldkwaliteitplan in acht worden genomen;
- dat Molecaten zich verplicht tot de aanleg van bijbehorende terreininrichting, aanleg en onderhoud van een calamiteitenroute, een vrij toegankelijk fietspad en vrij toegankelijke wandelpaden, die aansluiten op wandelpaden in de waterkering en het natuurgebied, een en ander overeenkomstig het inrichtingsplan;
- dat erfdienstbaarheden worden gevestigd met betrekking tot de calamiteitenroute, het fietspad en de wandelpaden;
- dat de Provincie zich verplicht tot het aanleggen van het boulevardgebied en 100 ha recreatienatuur, zoals omschreven in het inrichtingsplan Waterdunen;
- dat de realisatie van het totale project gefaseerd zal plaatsvinden;
- dat Molecaten de verblijfsvoorzieningen zal exploiteren op basis van een bedrijfsmatige exploitatie;
- dat Molecaten aan de Provincie een exploitatiebijdrage zal voldoen, waarmee wordt voldaan aan de op grond van het gebiedsplan Natuurlijk Vitaal verschuldigde rood-voor-groen-bijdrage, zijnde 40 * € 34.000,- + 80 * € 600,- = € 1.408.000,-.

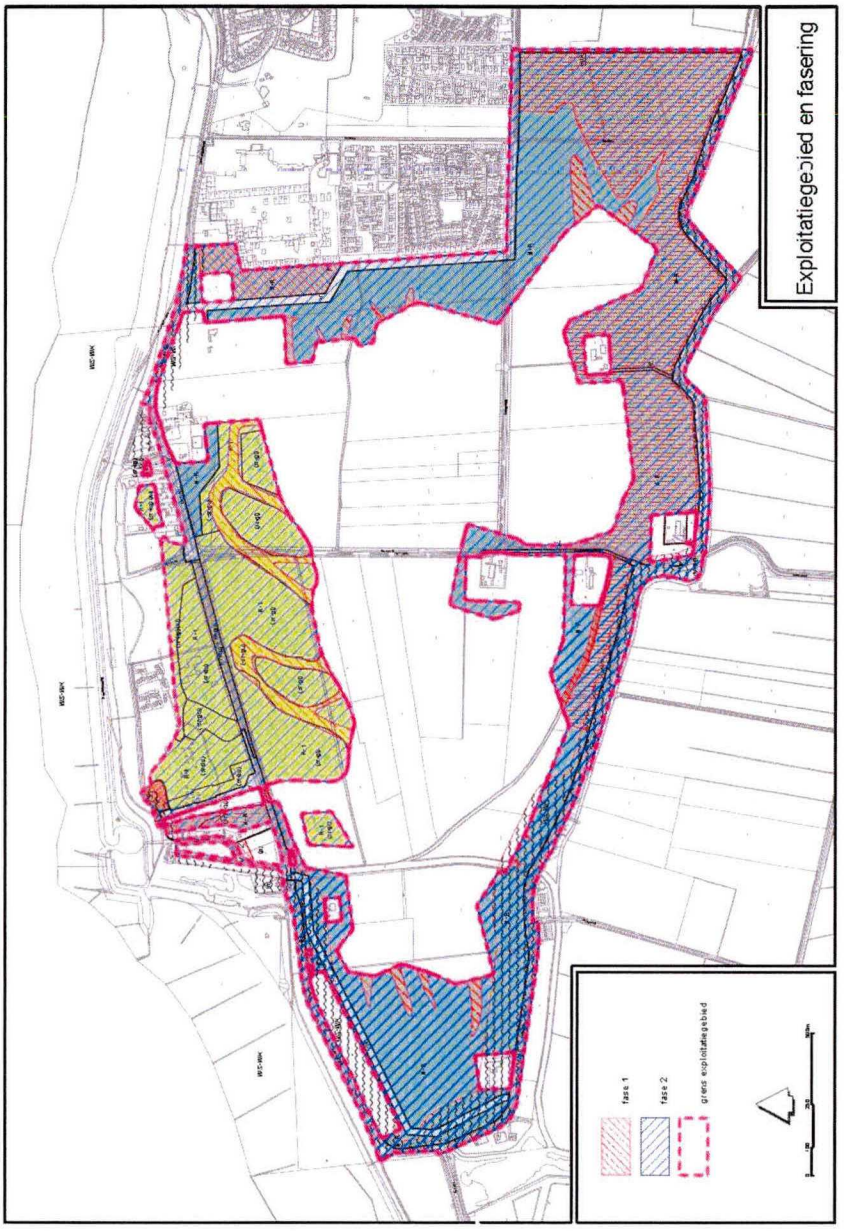
Tevens zijn in de overeenkomst bepalingen opgenomen met betrekking tot de overlegstructuur tussen partijen, vervreemding en overdracht contractpositie, toerekenbare tekortkomingen, ontbindende voorwaarden, onvoorziene omstandigheden, geschillen en bijzondere voorwaarden in verband met publiekrechtelijke positie van de Provincie en eventuele gerechtelijke procedures.

Voor vragen over de overeenkomst kunt u contact opnemen met mevrouw E.A. Dekker van de afdeling Gebiedsontwikkeling van de Provincie (0118-621922).

Bijlagen:

- Bijlage 1. Plan in hoofdlijnen en inrichtingsplan
- Bijlage 2. Kaart exploitatiegebied
- Bijlage 7. Bouwgronden

Bijlage 2. Exploitatiegebied



Bijlage 7. Bouwgronden

De bouwgronden betreffen de op onderstaande kaart in lichtgroen en oranje aangeduide percelen met de bestemming R-1 (alle subbestemmingen) en H (gedeelte met toegestane bouwhoogte tot 12 meter).

