



16016010

Gedeputeerde Staten

Voorzitter van Provinciale Staten van Zeeland
 T.a.v. Statengriffie

PROVINCIE ZEELAND	
AFD. SG	AMBT.
AFD. TERM.IJN	pb Sta
DATUM - 2 NOV. 2016	
DOC.NR.	
ZAAK NR.	
CLASS.	

onderwerp
 Extra bijlage ten behoeve van
 statenvoorstel Waterdunen
 GREX 2017 met voorkeurs-
 scenario

kenmerk
 16017188dg

uw kenmerk

behandeld door
 A.C. Clement
 (0118) 63 1574

verzonden
 Middelburg,
 1 november 2016

02 NOV. 2016

Geachte voorzitter,

Hierbij zenden wij u een aangepaste versie van het statenvoorstel Waterdunen GREX 2017 met voorkeurs-scenario. Dit statenvoorstel wordt op 4 november a.s. behandeld. Het Statenvoorstel is uitsluitend aangepast voor wat betreft het dictum voor het bekrachtigen van de geheimhouding van de aanvullende bijlage 8. Dit naar aanleiding van het verzoek van één van uw leden om aanvullende informatie voor wat betreft de risico's voor het project Waterdunen die kunnen optreden na de exploitatiefase (01-08-2018). Hierop hebben wij besloten deze onder geheimhouding voor u ter inzage te leggen.

Voor de volledigheid voegen we hierbij nogmaals alle openbare bijlagen behorende bij het statenvoorstel Waterdunen GREX 2017 met voorkeursscenario toe. Dit betreft bijlage 1 'scopebeschrijving aanleg Waterdunen', bijlage 2 'totaaloverzicht GREX 2017' en bijlage 5 'zakelijke beschrijving overeenkomst Molecaten'.

Geheimhouding

Op grond van artikel 25 lid 2 van de Provinciewet in samen hang met artikel 10, tweede lid, sub b. en g. van de Wob hebben wij besloten om geheimhouding op te leggen op de bijlage 8 'risico's Waterdunen na 01-08-2018'.

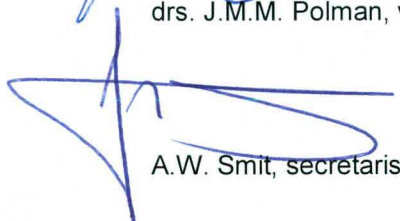
Wij verzoeken u het betreffende stuk, met inachtneming van de door ons opgelegde geheimhouding, voor de statenleden ter inzage te leggen bij de statengriffie. Tevens verzoeken wij u de geheimhouding in de eerst volgende vergadering te bekrachtigen op grond van artikel 25 lid 3 van de Provinciewet.

Hoogachtend,

gedeputeerde staten,



drs. J.M.M. Polman, voorzitter



A.W. Smit, secretaris

Financiële consequenties externe inhuur:

Kostensoort:

Bedrag: € 0,00

Financiële consequenties opdracht / uitbesteding:

Kostensoort:

Bedrag:

Gedeputeerde

belast met

behandeling:

Ben de Reu

Vergadering PS: 4 november 2016

Nr: ONTW-100

Agenda nr:

Vergadering GS: 20 september 2016

Nr: 16017189

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 voorgesteld.

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. Investerings 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.

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 gemoed. 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.

Waarom 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 conform 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 (vergunning-)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.

Bekrachten 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', bijlage 7 'addendum bij overeenkomst Molecaten' en bijlage 8 'Risico's Waterdunen na 01-08-2018' geheimhouding bekrachten. 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 externe inhuur:

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 20 september 2016, nr. 16017189;

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', bijlage 7 'addendum bij overeenkomst Molecaten' en bijlage 8 'Risico's Waterdunen na 01-08-2018' geheimhouding bekrachtigen.

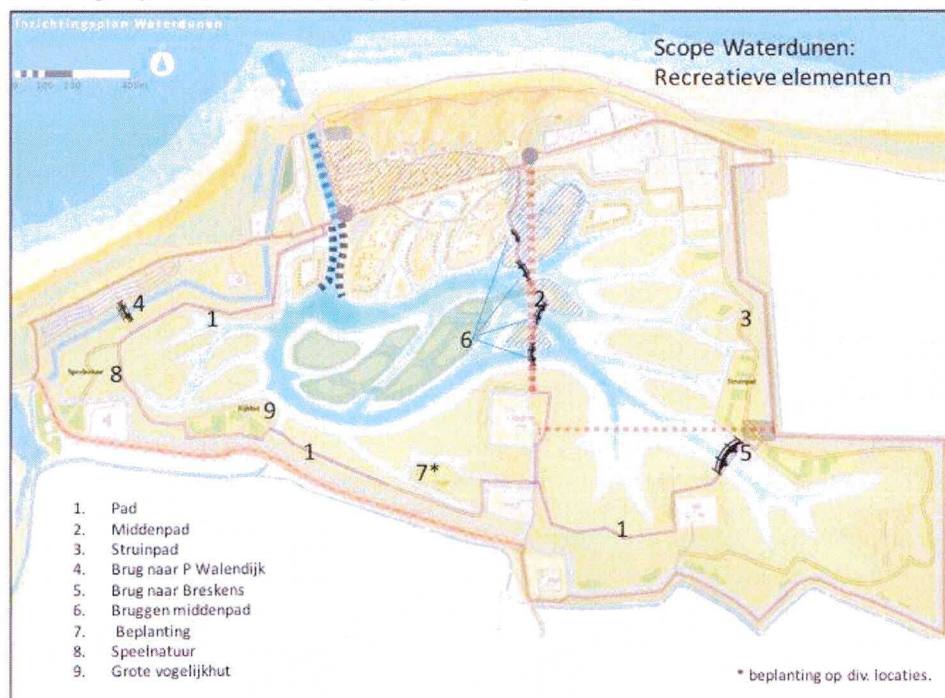
Bijlage 1: Scopebeschrijving aanleg Waterdunen

Deze bijlage beschrijft de fysieke maatregelen die de Provincie Zeeland realiseert voor de aanleg van Waterdunen. In de voorliggende GREX zijn de fysieke maatregelen opgenomen waarmee de oorspronkelijke doelstellingen op het gebied van natuur, recreatie, kustversterking en economie op een doelmatige wijze gerealiseerd worden.

Scope aanleg Waterdunen Provincie Zeeland

Voor de door de Provincie te realiseren fysieke scope van Waterdunen betekent dit het volgende:

- Natuur: 175 hectare estuariene natuur:
Het aantal hectare natuur dat aangelegd wordt, is onderdeel van de financieringsvoorwaarden van NPW. De scope blijft zodoende ongewijzigd: we leggen 175 hectare estuariene natuur aan. De estuariene natuur wordt gevormd door de kreken en de vogeleilanden en de maatregelen die nodig zijn om Waterdunen zilt te maken: de getijdenduiker, Killetje buiten en de inlaatkreek;
- Recreatieondergrond: de oppervlakte recreatieondergrond is ongewijzigd. De Provincie brengt daarvoor de bodem van het recreatieperceel op hoogte;
- Infrastructuur: de scope t.a.v. de infrastructuur is ongewijzigd. De Provincie Zeeland legt de kabels en leidingen vanuit het gebied naar de rand, legt de Nieuwe Slikkenburgseweg aan, legt parkeerterreinen aan en verbreedt de Puijendijk.
- Recreatienatuur: De oppervlakte van de recreatienatuur blijft ongewijzigd. De Provincie zorgt voor de realisatie van de ondergrond. Om de recreatiedoelstellingen te realiseren, realiseert de Provincie Zeeland de volgende recreatieve elementen:
 1. Paden aan de binnenranden van het gebied, 2,5 meter breed, halfverharding. De paden lopen om de kreken heen;
 2. Middenpad: dit pad loopt dwars door het gebied, over de vogeleilanden en kreken heen, 2,5 meter breed, halfverharding
 3. Struinp pad aan de westzijde, gemaaid gras;
 4. Brug Walendijk;
 5. Brug Breskens-kustlab;
 6. Bruggen middenpad;
 7. Beplanting recreatienatuur;
 8. Speelnatuur (nb. bijdrage € 200.000,-, uitvoering door Molecaten/HZL);
 9. Grote vogelkijkhut (€200.000,-, mogelijk uitvoering door HZL).



Het budget zoals gereserveerd in de GREX is bepalend voor de uitvoering. Daarbij is als uitgangspunt genomen een sobere uitvoering.

Mogelijke optimalisatie scope: voorstel entreevoorziening

De aanleg van een grote vogelkijkhut en speelnatuur zijn onderdeel van de scope voor de aanleg van Waterdunen. De bijdrage voor speelnatuur is afkomstig van het budget Leefbaarheid van de Provincie Zeeland. Als de speelnatuur niet in Waterdunen gerealiseerd wordt, vloeit het budget weer terug. Het budget voor de grote vogelkijkhut is in de plaats gekomen van het initiële budget voor de realisatie van 5 kleinere vogelkijkhutten. Deze vijf hutten worden nu in ruil daar voor in een kwalitatief hogere uitvoering gerealiseerd door Het Zeeuwse Landschap.

Het Zeeuwse Landschap werkt momenteel een voorstel uit om voor een entreevoorziening gecombineerd met speelnatuur. Zij verzoeken de Provincie is het budget uit de GREX 2017 voor speelnatuur en voor de grote vogelkijkhut in te brengen in hun plan, waarna zij dit voor eigen risico realiseren. Daarbij wordt aanvullende financiering ingezet: een bijdrage van Molecaten voor speelnatuur, een bijdrage van Het Zeeuwse Landschap vanuit haar budget voor de kleinere vogelkijkhutten en een evt. Bijdrage vanuit het Rood Voor Groenfonds.



Door een combinatie van een entree met horeca en belevingspunt en de speelnatuur wil het Zeeuws Landschap met de voorziene budgetten komen tot meer kwaliteit voor Waterdunen. Onder de volgende voorwaarden zetten we de bedragen die in de GREX opgenomen zijn voor de grote vogelkijkhut en de speelnatuur, in voor deze voorziening:

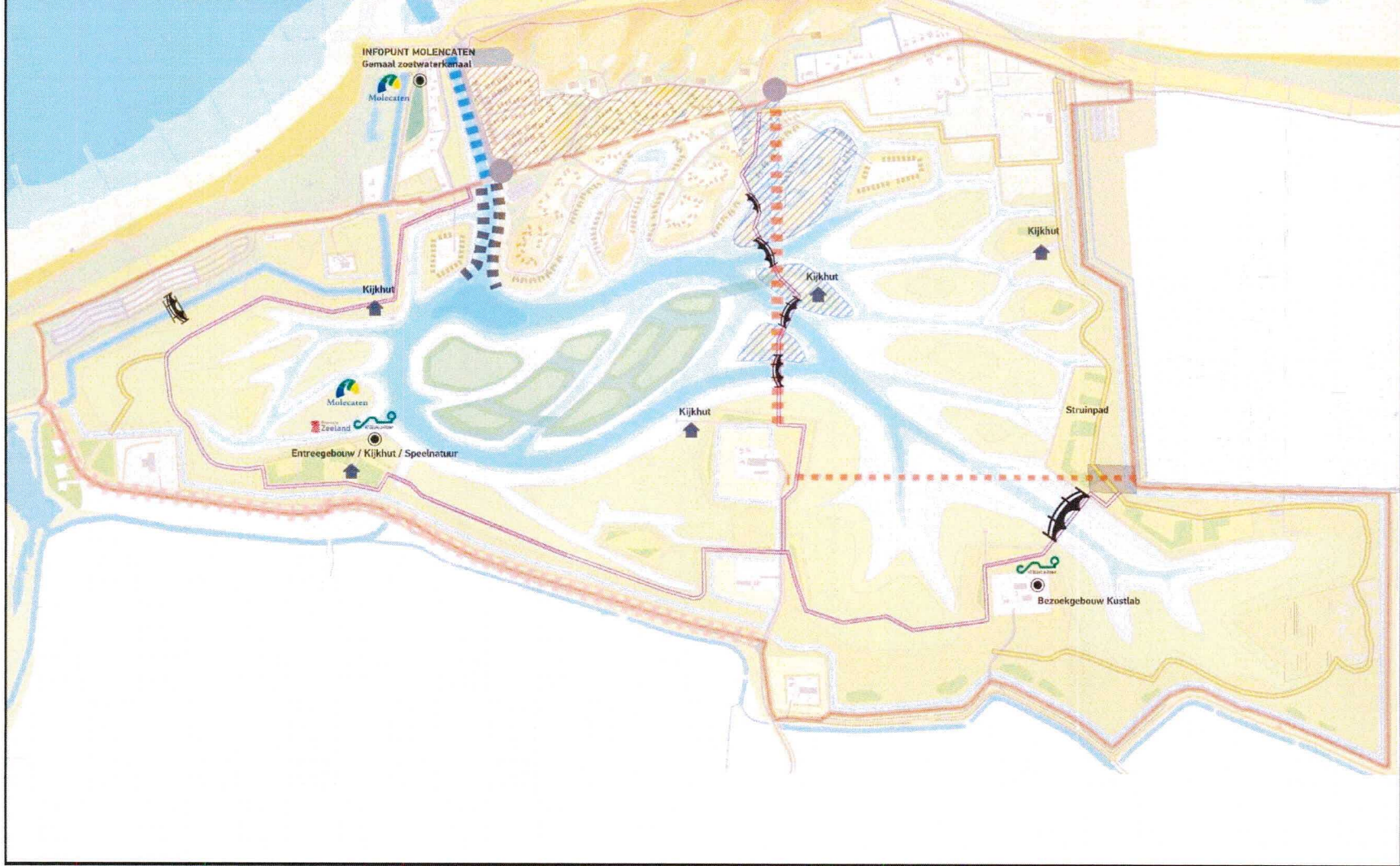
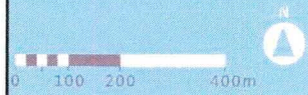
- Haalbaar plan
- Voldoende kwaliteit
- Het Zeeuwse Landschap neemt de uitvoerings- en onvoorziene kosten en alle risico's voor haar rekening neemt;
- Passend binnen juridische kaders.

Scope waterdunen met toevoeging bijdrage partners

Naast de scope van de provincie en de eventuele entreevoorziening, heeft Molecaten verklaard een informatiecentrum in het oude gemaal te realiseren en, indien het entreegebouw niet doorgaat, de speelnatuur zelf uit te voeren. Het Zeeuwse Landschap is reeds ver met de realisatie van het bezoekgebouw van het Kustlab, en realiseert meerdere vogelkijkhutten in Waterdunen.

Onderstaande afbeelding geeft de scope uit de GREX in combinatie met de scope van de partners weer.

Inrichtingsplan Waterdunen



Opdrachtgever	Provincie Zeeland	Project Waterdunen		
Project	Waterdunen			
Projectnummer	72584/72583			
Printdatum	23 september 2016			
Bestand	GREX 2017			
Versie	2016 0923 Grex 2017			
KOSTENRAMING		1) Natuur	2) Recreatie	Totaal
nr	omschrijving			
100	Algemene projectkosten	€ 3.142.578	€ 525.130	€ 3.667.708
200	Grondverwerving	€ 22.259.743	€ 4.352.294	€ 26.612.037
500	Bouwkosten (bouwkostentabel)	€ 35.270.938	€ 6.476.538	€ 41.747.477
600	Engineering en conditionering	€ 6.933.938	€ 537.457	€ 7.471.395
700	Beheer en onderhoud	€ 3.486.462	€ 0	€ 3.486.462
TOTAAL KOSTENRAMING		€ 71.093.659	€ 11.891.419	€ 82.985.078
ONVOORZIENE KOSTEN				
nr	omschrijving			
XXX	Onvoorziene kosten algemeen	€ 3.980.062	€ 219.751	€ 4.199.813
TOTAAL ONVOORZIEN		€ 3.980.062	€ 219.751	€ 4.199.813
BATENRAMING				
nr	omschrijving			
900	Opbrengsten recreatiegronden		€ 11.161.634	€ 11.161.634
999	Opbrengsten	€ 74.145.077		€ 74.145.077
TOTAAL BATENRAMING		€ 74.145.077	€ 11.161.634	€ 85.306.711
SALDO KOSTEN EN BATEN		-€ 928.644	-€ 949.536	-€ 1.878.180
RENTE TOEREKENING		€ 0	-€ 1.780.092	-€ 1.780.092
SALDO OP EINDWAARDE		-€ 928.644	-€ 2.729.628	-€ 3.658.272

Zakelijke beschrijving overeenkomst Waterdunen met Molecaten

De Provincie Zeeland heeft op 22 september 2010 met Besloten Vennootschap Perpetuum 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 erfdiensbaarheden 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.

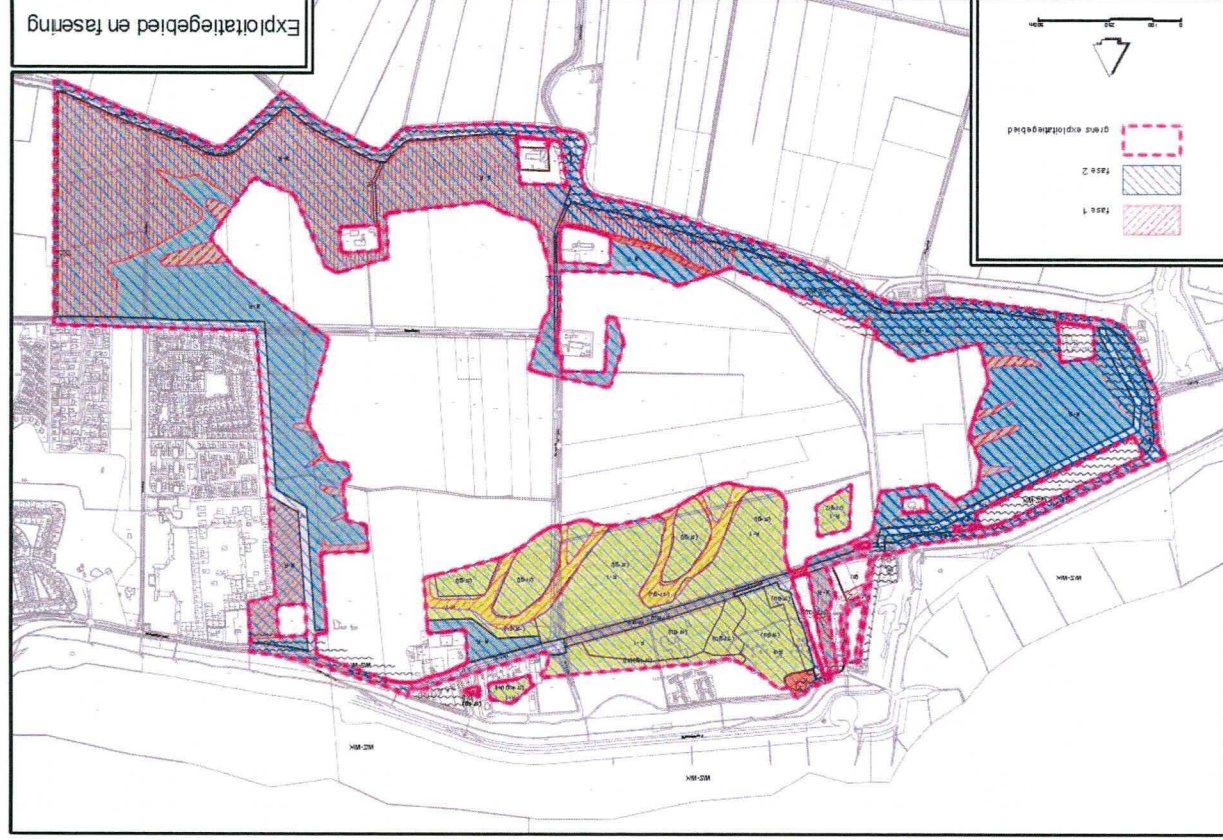
Voor vragen over de overeenkomst kunt u contact opnemen met mevrouw E.A. Dekker van de afdeling Gebiedsontwikkeling van de Provincie (0118-621922).

Bijlagen:

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

Bijlage 2. Exploitatiegebied

(behorende bij bijlage 5)



Bijlage 7. Bouwgronden (behorende bij bijlage 5)

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).

