

**AANPASSING ANTERIEURE GRONDEXPLOITATIEOVEREENKOMST DRIESTAR –
GEMEENTE MIDDELBURG INZAKE WATERPARK VEERSE MEER OKTOBER 2020**

De Ondergetekenden:

1. **De gemeente Middelburg**, Kanaalweg 3, Postbus 6000, 4330 LA Middelburg, ten deze krachtens artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer mr. Harald Maria Bergmann, die verklaart te handelen ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente van Middelburg van 18 september 2018 verder te noemen de : **“de Gemeente”**.

En

2. **Driestar B.V.**, deel van de Driestar groep, statutair gevestigd Emmalaan 33, 3581 HP te Utrecht, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. H. Vonk in de hoedanigheid van directeur, kantoor houdende aan de Emmalaan 33, 3581 HP Utrecht, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30062945, hierna te noemen: **“Driestar”**.
3. **HVV Property B.V.**, deel van de Driestar groep, statutair gevestigd Emmalaan 33, 3581 HP te Utrecht, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. H. Vonk in de hoedanigheid van directeur, kantoor houdende aan de Emmalaan 33, 3581 HP Utrecht, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 73212814, hierna te noemen: **“HVV”**.

Hierna gezamenlijk ook te noemen: **“Partijen”** en ieder afzonderlijk **“Partij”**.

Overwegende dat:

- Driestar en de Gemeente een anterieure grondexploitatieovereenkomst hebben gesloten op 1 oktober 2018 inzake Waterpark Veerse Meer;
- Nu het Waterpark Veerse Meer in eigendom is verworven door HVV, groepsmaatschappij van Driestar, en HVV als eigenaar ook de ontwikkeling en exploitatie van het Waterpark Veerse Meer verder zal uitvoeren, zijn op de voet van artikel 12 van de anterieure grondexploitatieovereenkomst (de

19634663v1

Telenor
17 Nijmegen

'anterieure overeenkomst') de rechten en verplichtingen van Driestar door HVV als gelieerde onderneming overgenomen, welke overname en medewerking zijdens de Gemeente daaraan bij deze voor zover nodig in deze Overeenkomst is vastgelegd. Daar waar in de tekst van zowel de anterieure overeenkomst als na dit gedachtestreepje verder in deze aanpassing Driestar staat genoemd, betreft dit HVV, waarbij Driestar de nakoming van de verplichtingen door HVV borgt;

- Beide partijen de behoefte hebben om de anterieure overeenkomst aan te vullen dan wel aan te passen op een enkele onderdelen;
- Deze aanpassingen te maken hebben met :
 - o Het in de overeenkomst opnemen van een eerder al per brief vastgelegde afspraak om het risico van grondverwerving door de gemeente in het kader van de overeenkomst verder te beperken.
 - o De aangepaste legesverordening van de Gemeente waarbij de Gemeente een plafond heeft gesteld in de vorm van maximaal aan leges te betalen bedrag voor één aanvraag voor een omgevingsvergunning.
 - o Het verduidelijken, naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek dat het draaien van de baan van het vliegveld is ingegeven vanwege het veiligheidsbelang en dat de aanleg van het extra openbare groen en natuurgebied naast de Piet in het belang van natuur is.

STELLEN VAST EN KOMEN OVEREEN:

1. In de considerans in de anterieure overeenkomst op pagina 5 na het vijfde gedachtestreepje de volgende tekst toe te voegen :
 - in het verleden al meerdere malen door zowel Vliegveld als Gemeente is geconcludeerd dat de huidige route niet wenselijk is uit oogpunt van veiligheid en geluidsoverlast en daarmee ook de mogelijkheden voor verdere toeristische ontwikkeling nadelig beïnvloedt;
 - in verband daarmee al vele jaren geleden studies uit zijn gevoerd waaruit bleek dat met draaiing van de baan een veiligere en leefbaardere situatie zou kunnen worden bereikt die ook meer randvoorwaarden biedt om de toeristische potenties van het gebied Oranjeplaat te kunnen realiseren;
 - in de gebiedsvisie Veerse Meer uit 2004 ook al is geconcludeerd dat de huidige ligging van de baan met zijn hindercontouren een optimale gebiedsontwikkeling in de weg staat en conflicteert met de wensen die in de gebiedsvisie zijn opgenomen;
 - in diezelfde gebiedsvisie Veerse Meer uit 2004 de huidige ligging van de baan als uitgangspunt is genomen omdat op dat moment geen uitzicht was op alternatieven met name door het ontbreken van financiële middelen hiervoor zowel bij het Vliegveld als bij de overheden;

In de considerans in de anterieure overeenkomst het laatste gedachtestreepje op pagina 5 als volgt aan te passen:

- Partijen afspreken dat er investeringen worden uitgevoerd in het kader van de realisatie van gewenste ontwikkelingen, zoals draaiing en verplaatsing van de landingsbaan van het vliegveld en de benodigde landschappelijke en toeristische verbeteringen in de directe omgeving van het park; deze gewenste ontwikkelingen worden voor de gemeente realiseerbaar als gevolg van het project, en ook het project heeft van realisatie van de gewenste ontwikkelingen deels profijt; In verband daarmee zal de gemeente ter dekking van de kosten van deze investeringen (na aftrek eventuele subsidies en andere inkomsten), 50% van de meeropbrengsten van de toeristenbelasting (berekend ten opzichte van de opbrengst uit dit gebied van het jaar 2015) als gevolg van het plan van Driestar gebruiken, voor een periode van maximaal 10 jaar, gerekend vanaf het jaar waarin de eerste fase van het nieuwe park een volledig jaar in exploitatie is.

1. Artikel 3 uit de anterieure overeenkomst aan te vullen met een nieuw artikel 3.16 met de volgende tekst :
 - 3.16 In het geval de Gemeente een grondaankoop moet doen in het kader van de anterieure overeenkomst waarbij doorlevering niet op dezelfde dag aansluitend kan plaatsvinden, zal Driestar een bankgarantie stellen zodanig dat er geen sprake is van risico met betrekking tot deze grondaankoop voor de Gemeente.

2. Artikel 5.4 van de anterieure overeenkomst tussen de eerste zin (eindigende met '...verkrijgingswaarde.') en de tweede zin (beginnende met 'Onder maximaal inspannen...') aan te vullen met de volgende nieuwe tekst:
'Onder de verkrijgingsprijs in geval van onteigening of verkrijging onder de Wvg wordt tevens begrepen de bijkomende kosten zoals griffierechten, de zelf te maken en de te betalen kosten voor rechtskundige en deskundige bijstand alsook de kosten van benoemde rechtbankdeskundigen.

3. Artikel 5.11 uit de anterieure overeenkomst te vervangen door de volgende nieuwe tekst :
 - 5.11 Een aantal investeringen van Gemeentewege welke vanuit algemeen belang wenselijk waren en zijn, welke los staan van dit plan, kunnen nu met de verdere ontwikkeling van het Waterpark Veerse Meer als katalysator en gebruikmakend van de bijbehorende inkomsten hiervan voor de Gemeente worden gerealiseerd. Deze investeringen maken de al jaren beoogde vliegveiligheid, de natuurontwikkeling, en de toeristische ontwikkeling in het Plangebied op een goede manier mogelijk.



De Gemeente spant zich maximaal in de volgende zaken mogelijk te maken:

- de aanpassingen rondom en op het vliegveld i.v.m. de reeds langer door gemeente en vliegveld gekoesterde wens tot draaiing en verplaatsing van de landingsbaan (met name ter vermindering van de veiligheidsrisico's en de geluidsoverlast voor de aanpalende regio, waartoe behoort het Waterpark Veerse Meer), inclusief de kosten van eventueel daarvoor te verkrijgen gronden, de kosten van de aanleg van de nieuwe landingsbaan, de daarvoor benodigde vliegveld-planontwikkelingen inclusief onderzoeken en o.m. aanpassingen in bestemmingsplannen voor en bij het vliegveld, al dan niet met een provinciaal inpassingsplan, en vergunningen;
- de aanleg van natuurontwikkelingen (zowel aankoop van gronden als natuuraanleg en onderhoud en kosten van planvorming hiervoor), voor zover dit meer is dan de wettelijk verplichte natuurcompensatie van WVM;
- eventuele extra kosten in verband met het creëren van nieuwe mogelijkheden voor de jaarplaatshouders voor zover deze uitgaan boven de zaken die in de Recron-regeling zijn opgenomen;
- verbetering van de landschappelijke en infrastructurele voorzieningen in de directe omgeving van het Plangebied, zoals wandel en fietspaden, inclusief kosten van planvorming hiervoor. Dit alleen voorzover noodzakelijk geacht door Partijen en vastgelegd in nadere afspraken.

In deze Gemeentelijke investeringen, inclusief de bijbehorende kosten van planvorming, zal Driestar op de volgende wijze bijdragen.

- Baanrotatie : Driestar zal 30% van de totale kosten in verband met de draaiing en verplaatsing van de landingsbaan, na aftrek van eventuele subsidie en bijdragen van derden, voor haar rekening nemen. Uitgangspunt voor de berekening van deze bijdrage zal zijn dat de te verwerven gronden voor deze draaiing in eigendom blijven bij de Gemeente en gewaardeerd zullen worden tegen agrarische waarde waarop niet wordt afgeschreven. Voor het bepalen van het aandeel van de grondkosten in deze bijdrage zal uit worden gegaan van de financieringskosten van deze gronden over een periode van 10 jaar. Voor het bepalen van de financieringskosten zal het op dat moment geldende rentepercentage uit de Gemeentebegroting worden gebruikt.
- Natuurontwikkeling : Driestar zal zelf het natuurgebied voor haar rekening inrichten en (laten) beheren. Het eigendom van het



natuurgebied zal bij de Gemeente blijven. De Gemeente kan er ook voor kiezen de eigendom aan een organisatie op het gebied van natuurbeheer over te dragen.

- Verbetering van de landschappelijke en infrastructurele voorzieningen in de directe omgeving van het plangebied zoals wandel en fietspaden : Dit wordt nog nader onderzocht. Bij elk voorstel zal bezien worden in hoeverre het gaat om een publiek belang of dat het ook gedeeltelijk gaat om een investering ten behoeve van het park en in welke mate dat dan het geval is. Per voorziening zal beoordeeld worden in welke mate sprake is van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.
- Bij de koop en levering van de Gemeentelijke grond in december 2018 kwam naar voren dat er nog een verplichting op de gronden van de Gemeente rustte om een grondwal aan te leggen tussen Waterpark en het naastgelegen gebied Oranjeplaat. Afsproken is daarbij dat Driestar de aanleg van de grondwal voor de Gemeente zou verrichten en dat de daarmee gemoeide kosten onder de werking van dit artikel vallen. De wal is inmiddels door Driestar aangelegd. De kosten hiervan ten bedrage van ca € 105k zijn op grond van de Gemeentelijke verplichting voor rekening van de Gemeente en worden door Driestar (na aftrek van saneringskosten welke uit een bij de notaris ten tijde van de levering van de Gemeentelijke grond gebleven depotbedrag worden betaald) bij de Gemeente in rekening gebracht.
- Deze bijdragen worden door Driestar voorwaardelijk verstrekt, nl. uitsluitend voor zover
 - 1 de Gemeente per investeringsbijdrage de investering ook daadwerkelijk integraal uitvoert (dit voor zover de investering niet door Driestar wordt uitgevoerd) binnen uiterlijk 10 jaren na het door Driestar aan de Gemeente betaald zijn van de betreffende investeringsbijdrage alsmede
 - 2 Driestar niet op welke grondslag dan ook (waaronder mede begrepen kostenverhaal in het kader van de Wro buiten de kaders van deze overeenkomst, zie artikel 14.2), behoudens en voorzover de grondslag is gelegen in en/of voortvloeit uit de anterieure overeenkomst en/of deze overeenkomst, alsnog wordt verplicht aan deze Gemeentelijke investeringen bij te dragen. Wordt de investering niet (tijdig) uitgevoerd of wordt een dergelijke bijdrageplicht alsnog onvoorwaardelijk vastgesteld c.q. opgelegd, dan is de bijdrage op grond van de anterieure overeenkomst inclusief deze aanpassing onverschuldigd door Driestar voldaan en zal deze op eerste verzoek door de Gemeente aan Driestar moeten worden terugbetaald, dit behoudens en voor



zover partijen hiertoe op de voet van art. 14.2 andere afspraken maken.

Deze investeringen zijn, na aftrek van eventueel ontvangen subsidie en bijdragen, voor rekening van de Gemeente. Ter vermijding van misverstanden: Naast voormelde bijdragen blijft de bijdrage als genoemd in art. 7.1 van de anterieure overeenkomst daarnaast onverkort van toepassing.

4. Aan Artikel 7.4 uit de anterieure overeenkomst toe te voegen de volgende tekst

7.4 Uitgangspunt voor de anterieure overeenkomst was dat Driestar bereid was de werkelijke kosten te betalen van de werkzaamheden waar de legesverordening op van toepassing is. Gemeente en Driestar stellen vast dat de Gemeentelijke legesverordening zodanig is aangepast dat hier nu een plafond in is opgenomen voor een maximaal per project aan leges in rekening te brengen bedrag. Gelet hierop betaalt Driestar de leges conform de huidige verordening. Zolang het plafond in deze legesverordening onveranderd van kracht blijft, en daarmee het aan leges in rekening te brengen bedrag niet hoger wordt (aanpassingen van zeer geringe aard buiten beschouwing gelaten), is geen nadere afspraak meer nodig en blijft artikel 7.4 in de oorspronkelijke formulering buiten toepassing.

5. Artikel 7 uit de anterieure overeenkomst van 1 oktober 2018 aan te vullen met

7.5 Betaling van de bijdragen door Driestar op grond van artikel 5.11.

- * Vliegveld : Binnen twee maanden na grondverwerving door de Gemeente. Voor zover Driestar tot dan reeds ter zake bedragen heeft betaald (bijv. onderzoeks- en plankosten) zullen deze worden beschouwd als aanbetaling op de bijdrage van Driestar.
- * Natuur : Driestar zal zelf de aanleg/inrichting betalen en derhalve in natura bijdragen. Uitvoering tegelijkertijd met de aanleg van het naastgelegen deel (fase 2) van het vakantie-inrichting park.

- * Verbetering van de landschappelijke en infrastructurele voorzieningen: Indien hierover verder afspraken worden gemaakt zal dit per onderdeel worden bepaald.

6. Artikel 14.2 uit de anterieure overeenkomst van 1 oktober 2018 te vervangen door

14.2 De afspraken die in het kader van de oorspronkelijke overeenkomst zijn gemaakt heeft de Gemeente extern door AKD laten toetsen. Daar is de conclusie getrokken dat de oorspronkelijke tekst en inhoud van de overeenkomst mogelijk - onbedoeld - risico's in zich had op het verlenen van staatssteun. Geadviseerd is daarom de overeenkomst, en de daaraan ten grondslag liggende afspraken, aan te passen, zodanig dat in overeenstemming wordt gehandeld met staatssteunverbod. De in deze overeenkomst opgenomen aanpassingen zijn daarvan het gevolg. AKD is van mening dat de afspraken invulling geven aan de door AKD verstrekte adviezen en hieraan tegemoet komen. Zie bijlage 3. Absolute zekerheid kan echter nooit gegeven worden. Indien er toch een procedure wordt aangespannen en uit de uitspraak zou blijken dat de overeenkomst toch elementen van ongerechtvaardigde staatssteun bevat treden partijen met elkaar in overleg om de overeenkomst, opnieuw dusdanig aan te passen dat hier geen sprake meer van is en waarbij een resultaat wordt bereikt dat zoveel mogelijk overeenkomt met de gemaakte afspraken.

7. Artikel 16 uit de anterieure overeenkomst aan te vullen met de volgende bijlage(n)

Bijlage 3 : Verklaring AKD over aangepaste overeenkomst 5 november 2020

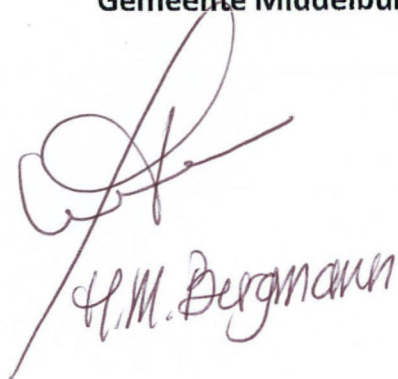
Bovenstaande overeengekomen aanpassingen vormen integraal onderdeel van de gesloten anterieure overeenkomst van 1 oktober 2018. De overige bepalingen van de anterieure overeenkomst zijn, voor zover niet in strijd met het in deze aanpassing bepaalde, op deze aanpassing van overeenkomstige toepassing.

Aldus overeengekomen en in drievoud getekend te Middelburg op

19634663v1

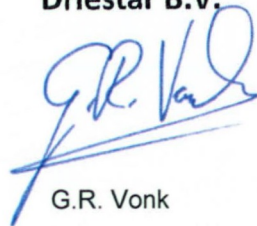


Gemeente Middelburg



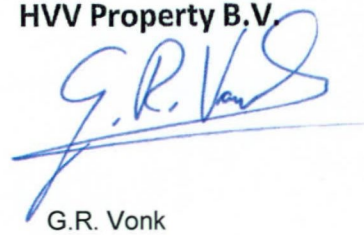
H.M. Bergmann

Driestar B.V.

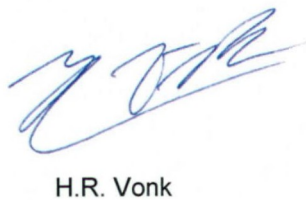


G.R. Vonk


HVV Property B.V.



G.R. Vonk



H.R. Vonk



H.R. Vonk

Partijen sloten op 1 oktober 2018 een anterieure overeenkomst inzake onder meer de kostenverhaalsaspecten gepaard gaande met de baanrotatie van het vliegveld en het verhaal van andere kostenposten.

De rotatie van het vliegveld betreft een langgekoesterde wens van de gemeente, ingegeven door het belang van (vlieg)veiligheid en een afname van de geluidsoverlast voor omwonenden. De uitbreiding van het recreatiepark en de financiële ruimte die daarmee ontstaat, maakt de rotatie mogelijk. De uitbreiding profiteert daarentegen ook deels van de rotatie. Reden waarom door exploitant van het park een op de PPT-criteria gebaseerde proportionele bijdrage zou dienen te worden geleverd in door de gemeente ter zake te maken kosten.

Ook ten aanzien van eventuele andere kosten, zoals de aanleg van landschappelijke en infrastructurele voorzieningen, verplaatsing van jaarplaatshouders en de aanleg van een grondwal, komen partijen overeen - indien aan de orde - de hoogte van een eventuele bijdrage door Driestar te bepalen aan de hand van voornoemde PPT-criteria. Ten aanzien van de jaarplaatshouders en de grondwal is, naar wij begrijpen, door de gemeente reeds vastgesteld dat om die reden (de kosten vinden oorzaak in afspraken die niet raken aan de planwijziging) kostenverhaal niet aan de orde is. Bij de aanleg van landschappelijke en infrastructurele voorzieningen zal dit in beginsel per voorziening worden gezien en beoordeeld.

Naast het voorgaande worden de met de planwijziging samenhangende kosten voor het gemeentelijke apparaat en de planschade die samenhangt met de uitbreiding van het park door exploitant voldaan. Bij de overige investeringen worden de kosten (waaronder de plankosten en de procedure kosten verbonden aan verwerving van gronden) toegerekend op grond van de PPT-criteria.

De motivering van de PPT-criteria en de motivering van de toerekening van de kosten behoort tot de bestuurlijke bevoegdheid van de gemeente (en haar organen). AKD constateert dat de keuzes zijn gemotiveerd en heeft niet kunnen vaststellen dat deze motivering op voorhand rechtens onjuist te achten is.

Naar onze mening geven de afspraken invulling aan de adviezen die AKD heeft verstrekt vanuit kostenverhaals- en staatssteunrechtelijk perspectief. De verdeling van kosten tussen Driestar en de gemeente en de toerekening van kosten, zoals thans vastgelegd in de onderhavige overeenkomst, zijn naar wij menen inzichtelijk en uitlegbaar en komen aldus vanuit kostenverhaalsperspectief en staatssteunrechtelijk perspectief – nu in acht genomen het wettelijk systeem van kostenverhaal, kosten worden toegerekend – tegemoet aan onze adviezen.

Datum: 5 november 2020

Locatie: Breda

Advocaten: E.W.J. de Groot en M. de Wit

AKD

Voor deze:


E.W.J. de Groot

19748334v4