

ANTERIEURE GRONDEXPLOITATIEOVEREENKOMST

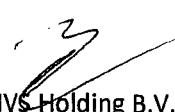
**TUSSEN DE GEMEENTE MIDDELBURG
EN DRIESTAR B.V.**

INZAKE WATERPARK VEERSE MEER

1 oktober 2018

INHOUDSOPGAVE

Partijen	2
Overwegingen	2
Artikel 1 Definities	6
Artikel 2 Doel van de overeenkomst	8
Artikel 3 Verplichtingen van Driestar	8
Artikel 4 Verplichtingen van de Gemeente	10
Artikel 5 Uitgangspunten en voorwaarden om tot de gewenste ovk. te komen	11
Artikel 6 Overdracht openbare voorzieningen	14
Artikel 7 Financiële bepalingen	15
Artikel 8 Boetebeding	15
Artikel 9 Planschade	16
Artikel 10 Publiekrechtelijke belemmeringen	17
Artikel 11 Overige schade	18
Artikel 12 Overdracht contractpositie	18
Artikel 13 Beëindiging	18
Artikel 14 Opnieuw contracteren	18
Artikel 15 Geschillenregeling	18
Artikel 16 Bijlagen	19
Artikel 17 Termijnen	19
Ondertekening	19



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.** 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**".



Hierna gezamenlijk ook te noemen: "Partijen" en ieder afzonderlijk "Partij".

Overwegende dat:

- Waterpark Veerse Meer en Camping de Witte Raaf (hierna tezamen WVM) in 2015 in faillissement zijn geraakt. Op dit terrein zijn de voorziene toeristische ontwikkelingen al enige jaren geleden stilgelegd, wat zich o.a. uit in niet afgebouwde centrumvoorzieningen, braakliggende terreinen en een beperkte exploitatie;
- Op het WVM-terrein momenteel een groot aantal toeristische verblijfsunits zijn toegestaan bestaande uit 180 recreatiewoningen, 668 chalets, stacaravans of andere accommodatievormen, 241 toeristische standplaatsen alsmede 200 jachthavenplaatsen;
- Het Waterpark Veerse Meer en omliggend gebied in 2004 in de Gebiedsvisie Rondom het Veerse Meer is aangewezen als een van de weinige toeristische Hotspots rondom het Veerse Meer.
- De Gemeente wil bevorderen dat deze terreinen zich ontwikkelen tot een kwalitatief hoogwaardige en aantrekkelijke toeristische voorziening met een positieve uitstraling naar de omgeving;



- De Gemeente hiervoor samenwerking wenst met een ervaren partij uit de branche die een bewezen succesvol toeristisch concept op deze locatie kan ontwikkelen en die financieel sterk is zodat het de ontwikkeling compleet kan realiseren binnen afzienbare termijn;
- In Drenthe het park Hof van Saksen in 2007 gebouwd is, een kwalitatief hoogstaand recreatiepark dat zich richt op gezinnen met kinderen. Het heeft uitgebreide centrumvoorzieningen die 12 maanden per jaar een aantrekkingskracht uitoefenen op toeristen. Hof van Saksen kent een hoge gast-tevredenheids-score. Er is een jaarrond exploitatie met een bezettingsgraad in 2018 van ca. 85%. Het park heeft een positieve economische impact op de omgeving. Er werken momenteel ca. 575 werknemers. Veel van de leveranciers zijn regionale bedrijven uit de directe omgeving. De gasten bezoeken veel van de toeristische en horeca voorzieningen in de omgeving;
- Driestar eigenaar van Hof van Saksen is. Driestar is een ervaren familiebedrijf met een behoorlijk eigen vermogen en een lange termijn visie. Driestar beschikt over de noodzakelijke deskundigheid en financiële middelen om een nieuw park te ontwikkelen en te (doen) exploiteren;
- Driestar verder wil onderzoeken en uitwerken of het in Zeeland op de locatie van WVM, onder voorwaarden, mogelijk is om een park van een omvang en allure als het Hof van Saksen (en de bijbehorende werkgelegenheid) te realiseren;
- De Gemeente een premium park à la Hof van Saksen graag binnen haar grenzen wil verwelkomen en haar volle medewerking toezegt om deze ontwikkeling mogelijk te maken;
- Op 6 juli 2018 een voorlopig koopcontract (Contract) gesloten is tussen Driestar en de curator, overige eigenaren van de gronden en de Gemeente betreffende de gronden van WVM, zoals die omschreven zijn in het Contract (het Terrein). Uit het Contract vloeit voort dat Driestar de gronden van het Terrein zal kopen indien de in het Contract beschreven ontbindende voorwaarden niet ingeroepen worden. De overdracht en levering van deze gronden zal in dat geval plaats vinden naar alle waarschijnlijkheid voor eind 2018;
- Driestar ter verdere uitwerking van het mogelijke recreatiepark in samenwerking met de Gemeente een Masterplan wil opstellen. In eerste instantie Driestar hiervoor een Verkenning heeft gemaakt voor een mogelijke terreinindeling die een indruk geeft het soort plan dat Driestar voor ogen heeft;
- De Gemeente op 12 februari 2016 een Memo heeft opgesteld over Waterpark Veerse Meer met uitgangspunten voor een nieuwe ontwikkeling. Het te realiseren Masterplan zal aansluiten bij deze gemeentelijke uitgangspunten;

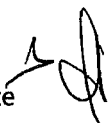
- Het park Hof van Saksen in Drenthe 800 vergunde recreatiewoningen omvat. Hierop zijn momenteel 683 recreatiewoningen gebouwd op 64 hectare grond met een geplande uitbreiding naar 750 in 2019.
- Om op of rondom het WVM-Terrein een dergelijk park met uitgebreide centrale voorzieningen, benodigd voor een jaarrond exploitatie, rendabel te kunnen maken er een bepaalde schaalgrootte gerealiseerd dient te worden, minimaal gelijk aan die in Drenthe. Dat houdt in dat er minimaal 600 verhuurende grondgebonden recreatiewoningen bij aanvang gerealiseerd dienen te kunnen worden. Met een mogelijke latere uitbreiding naar 800 verhuurende grondgebonden recreatiewoningen;
- Driestar van plan is om recreatiewoningen op het Terrein te bouwen welke ook voldoen aan de wensen van de gasten in de toekomst. Dit houdt in ruimere woningen en ruimere centrumvoorzieningen dan in Drenthe. Om een dergelijk park met de minimaal benodigde 600 woningen en de centrumvoorzieningen goed ruimtelijk te kunnen inpassen is een minimale omvang van ca. 60 a 65 hectare nodig. Daarbij is een uitbreidingsmogelijkheid benodigd in de toekomst naar 800 recreatiewoningen en naar een totale omvang van ca. 80 ha. a 85 ha.

De gronden op het Terrein waarop nieuw gebouwd kan worden momenteel ca. 52 ha. omvatten. Het huidige Terrein is daarmee te klein voor een dergelijke ontwikkeling waardoor het noodzakelijk is dat extra direct aansluitende gronden bij de ontwikkeling betrokken en in eigendom verkregen dienen te worden.

- Een goede oplossing voor het tekort aan gronden is dat het park de gronden aan de noordkant van het Terrein in eigendom verkrijgt welke thans eigendom zijn van Rijksvastgoedbedrijf (ca. 8 ha.);
- Een goede oplossing voor de benodigde toekomstige uitbreidingsmogelijkheid het verkrijgen van een gedeelte van de gronden ten noordoosten van het Terrein, eigendom van Samic (ca. 21 ha) is;
- Driestar aangegeven heeft dat het niet financieel te verantwoorden is om een dergelijk park op erfpacht gronden te realiseren vanwege de benodigde lange termijn zekerheid. Partijen erkennen daarom de noodzaak voor Driestar om de gronden op het Terrein met een erfpachtcontract van Staatsbosbeheer (11 ha.) in eigendom te verkrijgen;
- Partijen ernaar streven om een verdere natuurontwikkeling mogelijk te maken aan het Veerse Meer in de omgeving van het park. Hiervoor zou het overige gedeelte van de gronden van Samic (ca. 15 ha.) verkregen dienen te worden, zodat het natuurgebied de Piet verder uitgebreid kan worden;




- De Gemeente zich wil inspannen om de eerdergenoemde gronden van Staatsbosbeheer, Rijksvastgoedbedrijf, Samic en eventuele andere benodigde gronden te doen overdragen aan Driestar om de complete ontwikkeling van het park mogelijk te maken, dit tegen verkrijgingswaarde. Driestar zal zich daarbij verplichten tot afname. De Gemeente zal op deze omliggende gronden meewerken aan een bestemmingsverandering naar recreatiewoningen en centrumvoorzieningen welke alleen gerealiseerd kan worden als gebiedsuitbreiding van het bestaande recreatiepark Waterpark Veerse Meer
- Driestar ernaar streeft om, voor zover passend binnen de uitgangspunten en voorwaarden van het Masterplan, een groene en natuurlijke inpassing te verzorgen en zo weinig mogelijk bomen te kappen en waar mogelijk extra bomen aan te planten;
- Partijen wensen vast te leggen dat, voor zover passend binnen de uitgangspunten en voorwaarden van het Masterplan, waar nodig de wettelijk vereiste natuurcompensatie zal plaatsvinden en dat gestreefd wordt naar uitbreiding van natuurontwikkelingen in de directe omgeving van het park;
- Partijen streven naar duurzaam en energiezuinig bouwen en streven naar het opwekken van duurzame energie op of rond het park. Partijen zullen zich inspannen om dit mogelijk te maken door bijvoorbeeld warmte-opwekking uit oppervlakte water of bodem en het plaatsen van zonnepanelen op centrumgebouwen en op omliggende (eventueel nog te verkrijgen) terreinen van het park.
- De Gemeente en Vliegveld Zeeland Airport B.V. hebben toegezegd volledig medewerking te verlenen aan de onderzochte en tussen Partijen besproken verdraaiing, c.q. verlegging van de landingsbanen van het vliegveld en oprekking van het aanvliegcircuït, met als doel om ervoor te zorgen dat er geen vliegtuigen meer over of vlak langs het nieuwe recreatiepark vliegen en de geluidsoverlast voor resortgasten zoveel mogelijk wordt beperkt;
- De Gemeente geen financieel risico voor dit project wil lopen. Driestar zal aan de Gemeente de werkelijk gemaakte projectkosten m.b.t. dit project vergoeden.
- Partijen afspreken dat er investeringen worden uitgevoerd om de randvoorwaarden te vervullen om het project mogelijk te maken; zoals draaiing en verplaatsing van de landingsbaan van het vliegveld en de benodigde landschappelijke en toeristische verbeteringen in de directe omgeving van het park; ter dekking van de kosten van deze investeringen zal in 50% van de meeropbrengsten van de toeristenbelasting als gevolg van de exploitatie van het plan van Driestar, voor een periode van maximaal 10 jaar gebruikt worden. Voorfinanciering van deze investeringen zal door Driestar plaatsvinden;




- Partijen willen vastleggen dat Driestar het Plangebied voor haar verantwoordelijkheid, rekening en risico zal (her-)ontwikkelen binnen de uitgangspunten en voorwaarden van het Masterplan;
- De Gemeente bereid is om een besluit te nemen om inspanningsverplichtingen aan te gaan tot wijziging van het Bestemmingsplan om het gewenste Masterplan mogelijk te maken;
- De Gemeente zich wil inspannen om gewenste aanpassingen van het Bestemmingsplan en de landingsbaan draaiing ook ondersteund te krijgen door de provincie en door de besturen van de omliggende gemeenten;
- Partijen hebben afgesproken om maximaal samen te werken en zich in te spannen om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken;
- Partijen de voorwaarden en afspraken, evenals hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van het Plangebied, wensen vast te leggen.

STELLEN VAST EN KOMEN OVEREEN:

ARTIKEL 1 DEFINITIES

De in deze overeenkomst gebruikte begrippen hebben, tenzij uit de tekst anders blijkt, de betekenis zoals hieronder aangegeven:

Bestek:

De omschrijving van de in samenspraak tussen Partijen vastgestelde uit te voeren werkzaamheden, de daarbij behorende tekeningen en de geldende voorwaarden.

Bestemmingsplan:

Het door de Gemeente in procedure te brengen bestemmingsplan betreffende de voorziene ontwikkeling van het Terrein en benodigde omliggende terreinen voor onder meer de ontwikkeling van het Plangebied volgens het Masterplan.

Bouwrijp maken:

- a. Bestaande opstallen, opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels, funderingen, kabels en leidingen in zodanige mate en op zodanige wijze aanpassen of verwijderen dat de desbetreffende grond geschikt is voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting;
- b. Het Plangebied, indien dat noodzakelijk is op basis van toepasselijke milieuregeling, in die zin te saneren dat zich op of in de bodem geen stoffen bevinden in concentraties die de eisen van het ter zake bevoegde gezag voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting overschrijden. Mocht er grond worden aan- of

- afgevoerd, dan moet dit plaatsvinden volgens de door het bevoegd gezag gestelde regels, in het bijzonder het Besluit bodemkwaliteit;
- c. Het waar nodig aanbrengen van bouwwegen en aansluitingen op bestaande openbare wegen;
 - d. Het – zo nodig – egaliseren van het Plangebied na het sloopwerk;
 - e. Het – zo nodig – op het af te spreken peil brengen van de grond door middel van ophoging of afgraving;
 - f. Het aanleggen van de benodigde nutsvoorzieningen (zo veel mogelijk energieneutraal) en rioleringen.

Masterplan

Een plan op te stellen door Driestar omvattende de gehele ontwikkeling van het door Driestar voorziene recreatiepark op de gronden van het Plangebied. Dit houdt in; uitgangspunten, gedetailleerde beschrijving van het project, uitgewerkte terrein-indeling, beeldkwaliteitsvoorstel, uitgewerkte planning van acties en werkzaamheden en voorwaarden waaronder het plan tot uitvoering gebracht kan worden. Driestar zal dit Masterplan ontwikkelen in overleg met de Gemeente.

Onherroepelijke omgevingsvergunning:

Een omgevingsvergunning waartegen niet tijdig conform de door de wet gestelde termijnen bezwaar c.q. beroep is ingesteld, dan wel, indien zulks het geval is, het bezwaar c.q. beroep volledig ongegrond is verklaard en geen verdere mogelijkheid tot bezwaar of beroep meer openstaat.

Plangebied:

Het gebied waarop de planontwikkeling en -uitvoering in ieder geval betrekking heeft, zoals het Terrein en de omliggende gronden van Rijksvastgoedbedrijf en Samic, waarvan de begrenzing is aangegeven op de tekening zoals opgenomen in de indicatieve terreinindeling. Eventuele overige benodigde terreinen om het Masterplan te realiseren kunnen hier aan toegevoegd worden.

Planontwikkeling:

Vorbereidende werkzaamheden met betrekking tot het Plangebied, waaronder in ieder geval wordt verstaan het opstellen van de randvoorwaarden, de ruimtelijke onderbouwing, de economische onderbouwing van het Bestemmingsplan als bedoeld in de Wro en het Woonrijp-maakplan.

Planuitvoering:

Werkzaamheden met betrekking tot de uitvoering van het ontwikkelde plan, inclusief het maken van de bestekken voor het Bouw- en Woonrijp maken.

Ruimtelijke onderbouwing:

Een onderbouwing opgenomen in het nieuwe Bestemmingsplan, waarin alle relevante ruimtelijke aspecten zijn omschreven en ten behoeve waarvan de van toepassing zijnde onderzoeken zijn verricht.



Verkenning:

Een beschrijving van het project en de plannen en een indicatieve terreinindeling-tekening opgesteld door Driestar.

Woonrijp maken:

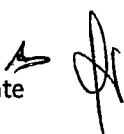
De te verrichten werkzaamheden in het Plangebied, welke nodig en gediensig zijn voor het gebruik van de gerealiseerde activiteiten en voorzieningen. In deze fase worden benodigde onderdelen functionerend aangesloten en opgeleverd.

ARTIKEL 2 DOEL VAN DE OVEREENKOMST

Het doel van de overeenkomst is om te komen tot de ontwikkeling en de realisatie van het Plangebied binnen de kaders en voorwaarden van het Masterplan en deze ontwikkeling mogelijk te maken conform de nieuwe en dan geldende planologische situatie (het nieuwe Bestemmingsplan). Doel is ook om in goed overleg tussen Driestar en Gemeente tevens afspraken te maken over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische/financiële aspecten, natuurcompensatie, natuurverbetering en over de planning en fasering.

ARTIKEL 3 VERPLICHTINGEN VAN DRIESTAR

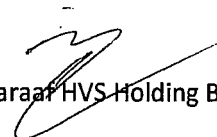
- 3.1 Driestar heeft voor het Plangebied uitgangspunten opgesteld en op basis van deze uitgangspunten een Verkenning opgesteld welke dient als eerste aanzet om te komen tot een uitgewerkt Masterplan.
- 3.2 Driestar is verplicht, in samenwerking met de Gemeente, het Masterplan voor eigen rekening en risico uit te werken tot een definitief ontwerp, waarvoor een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning in behandeling genomen kan worden door de Gemeente.
- 3.3 Onverminderd de publiekrechtelijke toetsing en verantwoordelijkheden door en van de Gemeente, zal Driestar de ontwerpen en plannen ter goedkeuring (doen) voorleggen aan de Gemeente of een andere bevoegde overheidsinstantie.
- 3.4 Driestar zal ten behoeve van de ontwikkeling van het Plangebied en het opstellen van het hiervoor benodigde nieuwe (concept-)Bestemmingsplan en inzake de verplichtingen op basis van het Besluit milieueffectrapportage, de volgende onderzoeken voor zijn eigen rekening en risico (doen) uitvoeren:
 - a. Bodemverontreiniging;
 - b. Archeologie;
 - c. Landschap en cultuurhistorie;
 - d. Niet gesprongen explosieven (NGE's);
 - e. Flora- en faunawet;
 - f. Natuurbeschermingswet (aeriusberekening en indien nodig passende beoordeling);



- g. Lucht;
- h. Water;
- i. Milieu en externe veiligheid;
- j. Een planschade risico analyse op basis van een gedetailleerd ontwerp wijzigingsplan;
- k. Verkeer (met uitzondering van het vliegverkeer voor het vliegveld en de infrastructurele werken bedoeld in art. 5.11).
- l. Akoestisch onderzoek indien het verkeer noemenswaardig toeneemt;

Driestar is verantwoordelijk voor het tijdig uitvoeren van deze onderzoeken. Onverminderd de publiekrechtelijke toetsing en verantwoordelijkheden door en van de Gemeente, zal Driestar de onderzoeken ter informatie, en voor zover onderdeel van de ontwerpen en plannen, mede ter goedkeuring (doen) voorleggen aan de Gemeente of een andere bevoegde (overheids-)instantie. In overleg zal nog worden gezien worden of het gewenst is alle ruimtelijke ontwikkelingen in één dan wel meerdere bestemmingsplannen onder te brengen.

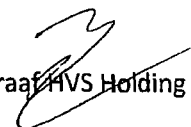
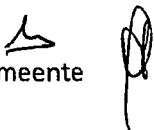
- 3.5 Driestar zal binnen de kaders en voorwaarden van het Masterplan geheel voor eigen rekening en risico het Plangebied ontwikkelen en realiseren (buiten de investeringen bedoeld in art 5.11) en het Plangebied eveneens voor eigen rekening en risico Bouwen en Woonrijp maken. Driestar is vervolgens verplicht de bouwrijpe grond overeenkomstig de dan geldende planologische situatie te bebouwen en in te richten. Driestar is verplicht de werkzaamheden uit te voeren in overeenstemming met de goedgekeurde ontwerpen en plannen.
- 3.6 Driestar zal de Planontwikkeling met de Gemeente overleggen en de voor de Planuitvoering benodigde Bestekken laten opstellen.
- 3.7 De Gemeente controleert vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid de correcte uitvoering van de Bestekken. Dit houdt in dat voor deze taak een opzichter van, dan wel aangesteld door, de Gemeente aanwezig kan zijn bij de bouwvergaderingen en in het Plangebied. De verantwoordelijkheid voor de uitvoering van de werkzaamheden en van de gewenste eindkwaliteit ligt bij Driestar.
- 3.8 Driestar staat toe en garandeert dat de met de controle belaste personen met de vereiste werktuigen, instrumenten en materialen voortdurend vrije toegang tot het werk en het terrein hebben. Deze personen dienen zich volledig te houden aan de geldende (veiligheids-) voorschriften.
- 3.9 Driestar zal zich inspannen tijdig voor zijn rekening de benodigde inlichtingen te verstrekken en vergunningen aan te vragen overeenkomstig het Bestemmingsplan.
- 3.10 Driestar zal in overleg met de Gemeente de benodigde vergunningen aanvragen.
- 3.11 De ontwikkeling en realisatie van het Plangebied zal dienen plaats te vinden met inachtneming van alle toepasselijke regelgeving.



- 3.12 Driestar zal in samenspraak met de Gemeente een planning opstellen die als uitgangspunt voor de uit te voeren zaken zal worden gebruikt. Indien nodig zal deze planning in goed overleg worden bijgesteld.
- 3.13 Driestar zal zich inspannen om duurzaam en energiezuinig te bouwen.
- 3.14 Driestar draagt bij aan het welslagen van de investeringen gedefinieerd in art. 5.11 op de wijze als daar verwoord.
- 3.15 Driestar verplicht zich om, in het geval gronden ten behoeve van de ontwikkeling noodzakelijkerwijs in eerste instantie door de Gemeente worden verworven, deze gronden uiterlijk binnen 2 maanden na verwerving door de Gemeente af te nemen tegen een prijs zoals bepaald in art. 5.4. e.v.

ARTIKEL 4 VERPLICHTINGEN EN PUBLIEKRECHTELIJKE VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE GEMEENTE

- 4.1 De Gemeente heeft de verplichting – nadat zij hiertoe alle noodzakelijke informatie van Driestar heeft verkregen - tot het in procedure brengen van een ontwerp Bestemmingsplan waarin opgenomen het Plangebied, zoals dat tussen Partijen is overeengekomen.
- 4.2 De Gemeente heeft daarbij een inspanningsverplichting om te bevorderen dat het ontwerp Bestemmingsplan inclusief eventuele door inspraak tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt en op de kortst haalbare termijn vigerend wordt.
- 4.3 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat eventuele in verband met de te verlenen vergunningen essentiële goedkeuringen of toestemmingen van hogere overheden alsmede alle daarvoor eventueel in aanmerking komende subsidies en/of tegemoetkomingen, tijdig zullen worden verleend.
- 4.4 De Gemeente is verplicht Driestar op de hoogte te houden van de voortgang van de in dit artikel bedoelde procedures.
- 4.5 De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor de daaruit voortvloeiende procedures en besluitvorming ten aanzien van toekomstige publiekrechtelijke handelingen, uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen en alle overige publiekrechtelijke besluiten. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming of verzuim, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht of nalaat die niet in het voordeel zijn van de aard en/of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het project.
- 4.6 De Gemeente draagt bij aan het welslagen van de investeringen genoemd in art. 5.11 op de wijze als daar verwoord.



ARTIKEL 5 UITGANGSPUNTEN EN AANVULLENDE VOORWAARDEN OM TOT DE GEWENSTE OVEREENKOMST TE KOMEN

- 5.1 In het Contract voor de aankoop van het gehele Waterpark Veerse Meer Terrein, zijn ontbindende voorwaarden opgenomen welke voor levering van de gronden niet ingeroepen moeten zijn. Gebeurt dit wel dan is ook deze anterieure overeenkomst van rechtswege vervallen.
- 5.2 De precieze indeling van het Plangebied qua recreatiewoningen en centrale voorzieningen zal in nauw overleg met de Gemeente worden uitgewerkt in het Masterplan, waarbij rekening wordt gehouden met een voor Driestar optimale, efficiënte en rendabele parkexploitatie.
- 5.3 De Gemeente verklaart zich akkoord om zich maximaal in te spannen om een recreatiepark zoals het Hof van Saksen te kunnen realiseren op het "Terrein" met de op de voet van art 5.4 – 5.7 nader toe te voegen gronden en/of eventueel benodigde vervangende gronden (tezamen het Plangebied) binnen een zo kort mogelijke tijdsperiode, rekening houdende met de wettelijk voorgeschreven procedures. Dit houdt in dat er een park met minimaal 600 a 800 nieuw te bouwen grondgebonden ruime en hoogwaardige recreatiewoningen met hoogwaardige centrale voorzieningen gerealiseerd kan worden op het WVM-terrein of bij uitbreiding van de terreinen in het grotere Plangebied.
- 5.4 De Gemeente spant zich maximaal in om de benodigde eigendommen van Staatbosbeheer op het Terrein, welke momenteel in erfpacht zijn (ca. 11 ha.), in eigendom over te doen dragen aan Driestar, dit tegen de verkrijgingswaarde. Onder maximaal inspannen wordt in dit artikel en in artikelen 5.5 en 5.6. ook verstaan de bereidheid tot het inzetten van het publiekrechtelijk instrumentarium (Wet Voorkeursrecht Gemeenten, mogelijkheid tot onteigening) indien en voor zover dit zinvol en noodzakelijk wordt geacht om het plan zo spoedig mogelijk te kunnen realiseren. Partijen zullen vooraf gezamenlijk vaststellen welke marktconforme prijs maximaal per m² betaald mag worden of als ruilwaarde wordt ingezet voor het verkrijgen van deze gronden.
- 5.5 De Gemeente spant zich maximaal in om de benodigde eigendommen van Rijksvastgoedbedrijf, direct ten noorden van het huidige Waterpark Veerse Meer (ca. 8 ha.), als ruimte voor ca. 100 recreatiewoningen van het park, in eigendom over te doen dragen aan Driestar tegen verkrijgingswaarde. Partijen zullen vooraf gezamenlijk vaststellen welke marktconforme prijs maximaal per m² betaald mag worden of als ruilwaarde wordt ingezet voor het verkrijgen van deze gronden.
- 5.6 De Gemeente spant zich maximaal in om de benodigde gronden, direct ten Noorden van Waterpark Veerse Meer nu in eigendom van Samic (ca. 36 ha), voor de uitbreidingsmogelijkheid van het park met ca. 200 recreatiewoningen en voor de gewenste natuurontwikkeling, in eigendom overgedragen te krijgen aan Driestar tegen



verkrijgingswaarde. Partijen zullen vooraf gezamenlijk vaststellen welke marktconforme prijs maximaal per m2 betaald mag worden of als ruilwaarde wordt ingezet voor het verkrijgen van deze gronden.

- 5.7 De Gemeente erkent de noodzaak van verwerving van de gronden van Samic door Driestar o.a. voor het compenseren van bestaande natuur en tevens voor het uitbreiden van nieuwe natuur en zal zich voor de realisatie en aanpassing van het Bestemmingsplan op deze locatie maximaal inspannen. Indien de natuurcompensatie niet kan plaatsvinden op de gronden van Samic zal de Gemeente in overleg met Driestar zich inspannen om op andere wijze in de natuurcompensatie te kunnen voorzien.
- 5.8 Om de realisatie van een dergelijk park mogelijk te maken dienen er meer gronden bestemd te worden waar recreatiewoningen mogelijk zijn dan nu het geval is op het "Terrein". Hiervoor dient een groter deel van het Plangebied de bestemming recreatiewoningen en (centrum)voorzieningen te krijgen. De Gemeente zal zich naast de inspanningen en voorwaarden als genoemd in art. 5.3 – 5.7, maximaal inspannen om de onderstaande invulling hiervan bestemmingsplanmatig mogelijk te maken:
- Het centraal gelegen camping/mobile home terrein verandert van bestemming naar recreatiewoningen en (centrum)voorzieningen. De Gemeente en Driestar zullen zich inspannen om voor de resterende jaarplaatshouders naar een alternatief in de omgeving te zoeken, waarbij de Gemeente de coördinerende rol op zich neemt.
 - De gronden op het Terrein aangeduid met de bestemming "Groen en Bos" (met recreatief medegebruik) zullen voor een substantieel deel de bestemming recreatiewoningen en (centrum)voorzieningen krijgen. Driestar en de Gemeente zullen zich inspannen om het park als geheel landschappelijk en natuurlijk in te passen. Er kan compensatie gevonden worden in mogelijk kleinere, over het park verspreide, delen en eventueel buiten het Terrein in de omgeving.
 - De jachthaven wordt qua bestemming veranderd naar recreatiewoningen en (centrum)voorzieningen. In het Masterplan zal voldoende ruimte voor water gerealiseerd worden. Daarbij zal ook recreatief medegebruik mogelijk zijn zoals voor een zwembad, roei-/ zeilvijver of andere wateractiviteiten.
 - Het meer noordelijk gelegen toercampingterrein van Staatsbosbeheer en Waterschap Scheldestromen is onderdeel van het Terrein. Tevens bezit Staatsbosbeheer een strook grond aan de noordelijke kant van de jachthaven. Driestar en de Gemeente zullen in overleg treden met Staatsbosbeheer/Waterschap Scheldestromen om deze gronden in eigendom van het park te verkrijgen. De Gemeente zal na overdracht haar medewerking verlenen om de bestemming te veranderen in recreatiewoningen en (centrum)voorzieningen.
 - De Gemeente zal op deze omliggende eerdergenoemde gronden van Staatsbosbeheer, Rijksvastgoedbedrijf, Samic en eventuele andere benodigde gronden meewerken aan een bestemmingsverandering naar recreatiewoningen en

centrumvoorzieningen welke alleen gerealiseerd kan worden als gebiedsuitbreiding van het bestaande recreatiepark Waterpark Veerse Meer

- In het bestemmingsplan zal onder de omschrijving van centrumvoorzieningen worden mogelijk gemaakt op het park onder andere: groot zwemparadijs met hoge indoorglijbanen, groot speelparadijs, gebouwen en voorzieningen t.b.v. academies, sportfaciliteiten, watersport en strandfaciliteiten aan eigen meer, buitenactiviteiten, diverse speelplaatsen, meerdere restaurants, park-supermarkt, gift- en kledingshops, bowling, fitness, uitgebreide Spa & Wellness faciliteiten, benodigde logistieke voorzieningen zoals opslagloodsen, technische dienst en onderhoudsdienst loodsen, personeelsverblijven, enige bedrijfswoningen en andere benodigde centrumfaciliteiten
- Bovengenoemde punten dienen te worden uitgewerkt conform de kaders en voorwaarden van het Masterplan van Driestar. Driestar heeft het recht om het Masterplanontwerp aan te passen indien zij kan onderbouwen dat dit noodzakelijk is voor de optimalisatie van de parkexploitatie.

5.9 Indien door omstandigheden het niet mogelijk is om de bovenstaande uitgangspunten te vervullen en er niet voldoende recreatiewoningen gerealiseerd kunnen worden als kostendrager voor de exploitatie van de centrumvoorzieningen, zullen Partijen zich inspannen om een kleiner plan met ca. 350 a 400 nieuw te ontwikkelen grondgebonden recreatiewoningen (voor de verkoop) te realiseren met beperktere centrumvoorzieningen. In een brief van 28 september 2016 heeft de Gemeente al aangegeven dat een dergelijk plan, mits het voldoet aan de uitgangspunten van de Gemeente zoals vastgelegd in de memo van februari 2012, op ondersteuning kan rekenen. Gelijk aan de situatie van het grotere plan zal in geval deze situatie zich voordoet het park gebonden zijn aan een centrale bedrijfsmatige exploitatie van het gebied en tevens de verplichting dat jaarrond minimaal 60% van de te realiseren capaciteit in recreatiewoningen voor verhuur zal worden aangeboden. Deze verplichting zal in gelijke mate minder verplichtend worden indien de Gemeente een minder verplichtend beleid vaststelt voor andere recreatiewoningparken.

5.10 De Gemeente zal zich inspannen om de vliegbewegingen over het park te beëindigen en de geluidsbelasting ten gevolge van het vliegveld te verminderen. Dit kan onder andere door middel van het verdraaien en verplaatsing van de huidige start- en landingsbaan, zoals is vastgelegd in het onderzoek van Adecs van september 2018. Hiervoor is de medewerking van de omliggende gemeenten, de provincie en het vliegveldbestuur benodigd. De Gemeente spant zich maximaal in om de toegezegde medewerking definitief en planologisch te realiseren. Partijen stellen vast dat op basis van de huidige vergunde situatie, c.q. de op grond van de door het vliegveld gedane aanvraag tot aanpassing om meer helikoptervluchten mogelijk te maken, (waarbij zowel grenzen aan het aantal vliegbewegingen zijn gesteld alsmede aan de hoeveelheid geluid die geproduceerd mag worden en waarbij de eerst bereikte grens maatgevend is) de fysieke mogelijkheden van het vliegveld zowel in de huidige als in de eventueel nieuw vergunde situatie maximaal benut kunnen worden. De Gemeente

zal, zowel in de huidige als de eventuele nieuw vergunde situatie, niet meewerken aan maatregelen waardoor de maximaal toegestane geluidsbelasting zowel op het huidige WVM-terrein als op de voorziene terreinen voor uitbreiding zal toenemen en/of anderszins de exploitatiemogelijkheden van het nieuwe park nadelig worden beïnvloed. De Gemeente zal zich maximaal inspannen om binnen haar mogelijkheden de exploitatiemogelijkheden van Waterpark Veerse Meer in gunstige zin te beïnvloeden.

5.11 Partijen spreken af dat een aantal investeringen zullen worden gerealiseerd die van groter belang zijn dan uitsluitend voor het park, maar wel randvoorwaardelijk nodig zijn om de gewenste toeristische ontwikkeling in het Plangebied mogelijk te maken. Partijen spreken af dat minimaal de volgende zaken financieel mogelijk gemaakt zullen worden en betaald worden:

- de aanpassingen rondom en op het vliegveld i.v.m. de draaiing en verplaatsing van de landingsbaan, inclusief de kosten van eventueel daarvoor te verkrijgen gronden, de kosten van de aanleg van de nieuwe landingsbaan, de daarvoor benodigde vliegveldplanontwikkelingen en o.m. aanpassingen in Bestemmingsplan en vergunningen;
- de aanleg van natuurontwikkelingen (zowel aankoop van gronden als natuuraanleg en onderhoud), 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. Een en ander voorzover noodzakelijk geacht door Partijen.
- Kosten van planvorming en voorfinanciering van bovenstaande punten.

Ook bij deze investeringen loopt de Gemeente geen financieel risico. Driestar zal de voorfinanciering van deze investeringen en het hiermee verband houdende risico voor haar rekening nemen. De voorgefinancierde kosten zullen worden vermeerderd met een jaarlijks samengestelde rente van 4%.

De dekking van deze investeringen en rente, c.q. de aflossing van de voorfinanciering zal, na aftrek van eventueel ontvangen subsidie, een nader over een te komen bijdrage van het vliegveld naar gelang de exploitatie van het vliegveld hiervoor mogelijkheden biedt en eventuele andere inkomsten, geschieden door de Gemeente door jaarlijks, na de startdatum van de exploitatie na gereedkomen van de eerste fase van het nieuw gebouwde park, 50% van de meeropbrengst van de toeristenbelasting (ten opzichte van de opbrengst uit dit gebied van het jaar 2015) als gevolg van de parkexploitatie hiervoor in te zetten gedurende een periode van maximaal 10 jaar.

Voor zover het gaat om investeringen in grondaankopen voor natuurontwikkeling wordt gestreefd naar overdracht aan een organisatie op het gebied van natuurbeheer. Voor zover het gaat om investeringen in grondaankopen om de draaiing van de baan van het vliegveld mogelijk te maken zal, indien en voor zover het vliegveld onvoldoende

Paraaf Gemeente

14

Paraaf HVS Holding B.V.

middelen heeft om de gronden aan te kopen, de Gemeente eigenaar worden en het gebruik met het vliegveld regelen bijvoorbeeld door uitgifte in erfpacht.

ARTIKEL 6 OVERDRACHT OPENBARE VOORZIENINGEN

- 6.1 Indien Partijen daarover nog nadere afspraken maken – overdracht ligt momenteel niet in de lijn der verwachting - draagt Driestar de openbare voorzieningen en infrastructuur functioneel schoon aan de Gemeente in beheer en onderhoud over, binnen zes maanden na de oplevering van de bebouwing en openbare voorzieningen, overeenkomstig de bestekken. Indien van toepassing geldt hetzelfde ook omgekeerd.

ARTIKEL 7 FINANCIËLE BEPALINGEN

- 7.1 Als bijdrage aan de openbare voorzieningen en de gemeentelijke plankosten, zal Driestar een exploitatiebijdrage verschuldigd zijn ter hoogte van de werkelijke plankosten na start van de samenwerking tussen Partijen, gebaseerd op de in redelijkheid ingeschatte uren van de betrokken ambtenaren, de kosten van de benodigde voorbereiding, de kosten van externe experts en adviesbureaus, de kosten van overleggen en eventuele inspraakavonden, alsmede de kosten van het weerleggen van eventuele zienswijzen (Plankosten). Dit ingeschatte bedrag wordt nader gespecificeerd door de Gemeente en wordt in overleg door Partijen vooraf vastgesteld.
- 7.2 Het in het eerste lid bedoelde bedrag zal in termijnen worden voldaan door Driestar. De Gemeente zal een voorstel maken voor de termijnen, waarbij het uitgangspunt is dat het moment van optreden van de kosten en de betaaldatum van de te verwachten facturen van de bedoelde kosten gedekt zullen moeten zijn door een door de Gemeente aan Driestar gefactureerde termijn. Partijen zullen de hoogte van termijnen in redelijkheid met elkaar vaststellen.
- 7.3 Bij te late betaling van deze bedragen, is Driestar aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de datum dat betaald had moeten zijn tot aan de dag van de betaling. Mocht er uiteindelijk sprake zijn van gefaseerde vergunningsaanvragen of verlening dan treden Partijen met elkaar in overleg hoe de betalingsregeling verder vorm zal worden gegeven.
- 7.4 Gemeente en Driestar stellen vast dat, gezien het afwijkende en omvangrijke bouwproject, de op grond van de legesverordening te betalen leges voor aan te vragen vergunningen naar alle waarschijnlijkheid niet in redelijke verhouding zullen staan tot de werkelijk door de Gemeente te maken kosten voor deze vergunningen. De legesverordening kent geen mogelijkheid hiervan af te wijken. Partijen spreken af dat zij in het kader van deze overeenkomst afspraken maken over verrekening van werkelijke kosten. Indien en voor zover de toepassing van de legesverordening leidt tot hogere heffingen, zullen partijen ten aanzien van andere betaalde of nog te betalen bedragen een dusdanige verrekening toepassen dat per saldo de werkelijke kosten

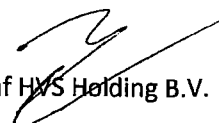
worden betaald. In eerste instantie komen hiervoor de kosten in verband met de in artikel 7.1 en artikelen 3.2 en 3.4 genoemde zaken voor in aanmerking. Aan de berekende werkelijke kosten, ter dekking waarvan de leges krachtens de legesverordening worden geheven, zal een verhoging groot €50.000 worden toegevoegd in welke verhoging is verdisconteerd het aan de legesverordening verbonden principe dat grotere plannen een bijdrage leveren aan kleinere plannen waarbij per saldo sprake moet zijn van een kostendekkend systeem.

ARTIKEL 8 BOETEBEDING

- 8.1 Indien Driestar in gebreke is met betrekking tot enige verplichting uit onderhavige overeenkomst, wordt Driestar schriftelijk in gebreke gesteld waarbij haar een redelijke termijn wordt gegund om de verplichtingen alsnog na te komen.
- 8.2 Indien Driestar ook na de in de ingebrekestelling bepaalde termijn toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van zijn verplichtingen, treedt Driestar in verzuim en is voor elke nadien ingegane dag, tot aan de dag van nakoming, een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van €2.000 per dag, dit met een enkelvoudig en cumulatief maximum van € 250.000, en onverminderd het recht van de Gemeente om op de boete aanvullende dan wel vervangende vergoeding van de volledig door haar geleden schade te vorderen.

ARTIKEL 9 PLANSCHADE

- 9.1 Aanvragen om tegemoetkoming in de planschade die voortvloeit uit het vast te stellen Bestemmingsplan voor het exploitatiegebied neemt (het College van burgemeester en wethouders van) de Gemeente in behandeling conform de vigerende gemeentelijke procedureregeling planschadevergoeding.
- 9.2 Driestar is verplicht, indien het college of de rechter een tegemoetkoming van planschade heeft vastgesteld, het alsdan vastgestelde bedrag aan de Gemeente te vergoeden, alsmede de verschuldigde rente. Ter uitvoering van het in dit lid bepaalde is Driestar verplicht na iedere daartoe strekkende mededeling van de Gemeente het vastgestelde bedrag binnen twee weken na verzending van deze mededeling aan de Gemeente te betalen.
- 9.3 Driestar zal in de gelegenheid worden gesteld om zijn visie over de aanvraag tegemoetkoming van planschade bij de hiertoe door de Gemeente ingeschakelde adviseur kenbaar te maken en zal vervolgens in de gelegenheid worden gesteld te reageren op het concept advies van de adviseur.
- 9.4 Het College van burgemeester en wethouders besluit uiteindelijk over de aanvraag tot tegemoetkoming in de planschade met in achtneming van het daartoe opgestelde eindadvies van de adviseur en de visie van Driestar. Voor zover dit besluit afwijkt van



het advies van de adviseur van Driestar heeft Driestar het recht dit besluit ter toetsing aan een rechter voor te leggen. De onherroepelijke uitspraak van de rechter is tussen de Gemeente en Driestar bindend maar doet geen afbreuk aan het besluit van de Gemeente jegens degene die een aanvraag om vergoeding van planschade heeft ingediend.

- 9.5 Indien terzake van planschadeverzoeken in beroep of hoger beroep door de Gemeente onverhoopt in rechte zou moeten worden geprocedeerd, zijn de kosten van een eventueel noodzakelijke raadsman en eventueel toegewezen proceskosten, evenals de interne kosten van bezwaar en beroep, voor rekening van de Gemeente. Driestar kan zich in een dergelijke gerechtelijke procedure desgewenst altijd zelf en voor eigen rekening laten vertegenwoordigen door een raadsman.
- 9.6 Als degene die een aanvraag om vergoeding van planschade heeft ingediend het oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel, wanneer het onherroepelijk is geworden, voor Partijen bindend.
- 9.7 Het staat Driestar vrij om met degene die een aanvraag tegemoetkoming planschade heeft ingediend te onderhandelen over een, in overleg met het college van burgemeester en wethouders goed te keuren, te treffen minnelijke regeling. Komen Driestar en aanvrager tot overeenstemming, dan betaalt Driestar het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de verzoeker.
- 9.8 Indien Partijen in de bijdragen van de exploitatiekosten een bijdrage voor planschade hebben opgenomen, betreft dit slechts een voorlopige bijdrage in de plankosten.

ARTIKEL 10 PUBLIEKRECHTELIJKE BELEMMERINGEN

10.1 Tijdens de looptijd van deze overeenkomst kunnen belemmeringen van publiekrechtelijke aard ontstaan.

Onder "belemmeringen van publiekrechtelijke aard" worden onder meer verstaan:

- a. De gevolgen van ingestelde bezwaar- en beroepsprocedures tegen beslissingen en/of regelingen van de Gemeente, welke noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de bouwplannen;
- b. De gevolgen van, of vertraging in de beslissingen van hogere en/of andere overheden ter zake.

10.2 Indien zich een belemmering van publiekrechtelijke aard voordoet, kan belemmering van, of vertraging in de realisatie van het project ontstaan en kan door de Gemeente wijziging worden verlangd van inmiddels tussen Partijen overeengekomen (ontwerp) resultaten, ingeval zo'n belemmering de ongewijzigde uitvoering van die ontwerpen niet of niet tijdig mogelijk maakt.

- 10.3 In geval van een noodzakelijke wijziging zullen Partijen overleg plegen en zich inspannen om de nadelige gevolgen ervan zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door planaanpassing.
- 10.4 Indien uiteindelijk ondanks de geleverde inspanningen blijkt dat de publiekrechtelijke beperkingen niet kunnen worden weggenomen en het doel van deze overeenkomst niet in belangrijke mate dan wel slechts met extra kosten kan worden gehaald, en Partijen of een Partij de extra kosten niet in een nader te bepalen verhouding voor hun (haar) rekening willen nemen, hebben Partijen het recht de overeenkomst te ontbinden. Onder extra kosten wordt niet verstaan kosten die verband houden met het opstellen van een exploitatieplan.
- 10.5 In geval van ontbinding als gevolg van belemmeringen van publiekrechtelijke aard, zal de Gemeente binnen drie maanden de exploitatiekostenopzet definitief vaststellen, op basis van de tot op het moment van ontbinding gemaakte kosten. Indien blijkt dat de reeds betaalde bijdrage van de exploitant hoger is dan de werkelijk gemaakte kosten, dan betaalt de Gemeente binnen een maand na vaststelling van de exploitatiekostenopzet het verschil terug aan Driestar.

ARTIKEL 11 OVERIGE SCHADE

- 11.1 Driestar vrijwaart de Gemeente tegen overige aanspraken op schadevergoeding voor zover die aanspraken verband houden met door of namens Driestar krachtens deze overeenkomst uitgevoerde werkzaamheden, behoudens voor zover veroorzaakt door de Gemeente al dan niet in de uitoefening van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden.

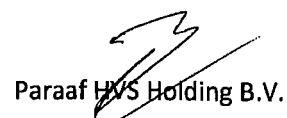
ARTIKEL 12 OVERDRACHT CONTRACTPOSITIE

- 12.1 Het is Partijen niet toegestaan om hun contractpositie in welke vorm dan ook, anders dan aan Driestar gelieerde ondernemingen, over te dragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij.

ARTIKEL 13 BEËINDIGING

- 13.1 Onverminderd het bepaalde in lid 2 wordt deze overeenkomst niet eerder beëindigd dan nadat door beide Partijen is geconstateerd dat Partijen aan hun wederzijdse verplichtingen hebben voldaan.
- 13.2 Deze overeenkomst zal terstond en zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist door de Gemeente kunnen worden ontbonden, indien het faillissement van Driestar is uitgesproken, of Driestar anderszins wordt beperkt in haar bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten, in geval van executoriale verkoop van

 Paraaf Gemeente

 Paraaf HVS Holding B.V.

het Terrein of gedeelte daarvan door een hypotheekhouder ex artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek of door een andere schuldeiser.

- 13.3 Indien na inwerkingtreding van deze overeenkomst aan het project wegens omstandigheden, welke thans niet zijn voorzien, geen uitvoering kan worden gegeven, zullen Partijen in nader overleg treden. Het nader overleg is er nadrukkelijk op gericht de samenwerking in stand te houden door middel van aanpassing van het project, binnen voor beide Partijen aanvaardbare voorwaarden. Door Partijen kan geen aanspraak op schadevergoeding, hoe ook genaamd, als gevolg hiervan worden gemaakt.

ARTIKEL 14 OPNIEUW CONTRACTEREN

- 14.1 Partijen verbinden zich om, indien de onderhavige overeenkomst geheel of gedeeltelijk niet geldig zou worden geoordeeld, opnieuw te contracteren om een resultaat te bereiken dat zoveel mogelijk overeenkomt met de gemaakte afspraken.
- 14.2 Naar de stellige overtuiging van beide partijen is in de in deze overeenkomst gemaakt afspraken geen sprake van ongerechtvaardigde staatssteun. Om hier bevestiging van te krijgen zal de Gemeente de overeenkomst extern op dit aspect laten toetsen. Indien en voor zover uit deze externe toets blijkt dat de overeenkomst toch elementen van ongerechtvaardigde staatssteun zou bevatten treden partijen met elkaar in overleg om de overeenkomst, 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.

ARTIKEL 15 GESCHILLENREGELING

- 15.1 Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
- 15.2 Er is sprake van een geschil indien een partij daarvan schriftelijk bij aangetekende brief en gemotiveerd melding maakt bij de andere partijen.
- 15.3 Partijen verplichten zich jegens elkaar om, alvorens een geschil aan de bevoegde rechter te Middelburg voor te leggen, al het mogelijke te doen, dan wel na te laten om met elkaar tot een vergelijk te komen. In ieder geval zal een partij alvorens een geschil aan de rechter voor te leggen een periode van drie maanden in acht moeten nemen. Deze termijn neemt een aanvang op het moment dat de meest gerede partij de andere partijen schriftelijk heeft bericht dat er sprake is van een geschil als bedoeld in artikel 15.2 van deze overeenkomst.
- 15.4 Indien zich omstandigheden voordoen die ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst niet voorzienbaar waren, zullen partijen in gezamenlijk overleg en naar redelijkheid en billijkheid een oplossing trachten te vinden die recht doet aan de belangen van partijen.

ARTIKEL 16 BIJLAGEN

Bij deze overeenkomst horen onverbrekelijk de volgende bijlagen:

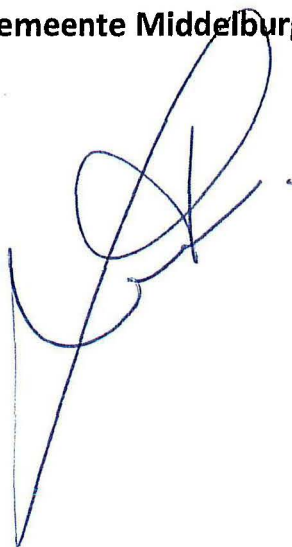
- bijlage 1: Voorstel Driestar m.b.t. Project WVM
- bijlage 2: Indicatieve terreinindeling van Driestar

ARTIKEL 17 TERMIJNEN


17.1 Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Aldus overeengekomen en in drievoud getekend te Middelburg op 1 oktober 2018

Gemeente Middelburg



Driestar B.V.



Voorstel Driestar m.b.t. terrein Waterpark Veerse Meer

Hierbij wordt een plan gepresenteerd voor een nieuwe toeristische ontwikkeling op het terrein van Waterpark Veerse Meer. Dit plan voorziet in een kwalitatief hoogstaand recreatiepark met uitgebreide centrumvoorzieningen welke zorgdraagt voor een nieuwe toeristische doelgroep, een jaarrond exploitatie en een stevige positieve bijdrage aan de lokale economie.

Inleiding

In 2015 werd het faillissement onafwendbaar voor het Waterpark het Veerse Meer en Camping de Witte Raaf in Arnhem (hierna WVM). Sinds begin 2018 voert Driestar overleg met de belanghebbenden van WVM.

Dit leidde in juli 2018 tot een voorlopig koopcontract tussen Driestar, de curator, de overige eigenaren en de Gemeente Middelburg (hierna de Gemeente). In december 2018 staat de overdracht van terreinen gepland indien een aantal ontbindende voorwaarden vervallen.

Hiervoor is een positieve verklaring van de Gemeenteraad omtrent het door Driestar geschetste plan essentieel. Om deze reden geven wij graag hierbij de Gemeenteraad hiervoor het noodzakelijke inzicht.

Driestar en Hof van Saksen

Driestar is een familiebedrijf, opgericht in 1955, dat voor ca. €400 miljoen aan bedrijven en activa beheert. Driestar streeft naar een gezonde lange termijn ontwikkeling en legt nadrukkelijk niet de focus op korte termijn rendement.

Een relevante deelneming van Driestar is het recreatiepark Hof van Saksen in Drenthe. Hierbij wordt wat betreft de exploitatie samengewerkt met Landal GreenParks. Hof van Saksen opende in 2007 haar deuren.

Nadat het Hof van Saksen in 2012 door Driestar werd overgenomen is direct geïnvesteerd in de upgradings van accommodaties en centrumvoorzieningen. Dit was noodzakelijk om de belevenis te vergroten en het aanbod beter aan te laten sluiten bij de comfortwensen van deze tijd. Tevens is er sterk ingezet op een uitgebreidere service en een hoge mate van gastvriendelijkheid. Het resultaat is een sterke groei in gasttevredenheid waarbij de gemiddelde waardering naar boven de 9 ging.

De hoge waarderingcijfers hebben geleid tot een sterke groei van het aantal gasten. Van 2012 tot en met 2017 groeide de bezetting over het hele jaar berekend van 33% naar 75%. Naar verwachting zal de bezetting in 2018 groeien tot circa 85%. In 2018 worden er op het Hof van Saksen circa 850.000 overnachtingen verwacht.

Dit alles heeft geresulteerd in een toonaangevend en goed renderend bedrijf waarbij er vanuit de markt een nadrukkelijke vraag lijkt te zijn naar uitbreiding van dit concept naar een tweede locatie in Nederland.



Kerngegevens Hof van Saksen

Hof van Saksen is een kwalitatief hoogwaardig recreatiepark met momenteel 683 ruime recreatiewoningen en bijbehorende uitgebreide centrumvoorzieningen. Kenmerken zijn:

- Hof van Saksen richt zich met name op families met kinderen, waarbij ook veel grootouders meekomen. Dit zijn vooral actieve gezinnen die aangetrokken worden door de vele parkvoorzieningen (overdekt, dus ook in gebruik tijdens slechte weersomstandigheden) en die op zoek zijn naar verbindende en gemakkelijke activiteiten. Het zijn over het algemeen families uit verschillende sociale klassen veelal uit de middenklasse, die bewust kiezen voor een actieve vakantie in eigen land.
- Hof van Saksen biedt zeer uitgebreide centrale voorzieningen waar zowel kinderen als ouders zich 's zomers en 's winters goed kunnen vermaken, waaronder:
 - o Groot overdekt zwembad/waterpark met zeer bijzondere glijbanen.
 - o Groot overdekt kinder-speelparadijs
 - o Talrijke leerzame academies voor kinderen zoals techniek/houtbewerking-academie, mode/naaimachine-academie, kook-academie, archeologie academie, natuur-academie.
 - o Diverse sportactiviteiten zowel voor kinderen als voor volwassenen.
 - o Hoogstaand culinair aanbod met 6 restaurants van goede kwaliteit, met veel biologische ingrediënten.
 - o Diverse gift- en kledingshops en park-versmarkt.
 - o Design Spa & Wellness centrum en Fitness centrum.
- Ruime hoogwaardige recreatiewoningen van 95m² tot 380m², waarbij het Hof van Saksen de in 2007 gebouwde accommodaties allemaal in eigendom heeft en jaarrond verhuurt.
- in 2019 zullen er circa 70 woningen bijgebouwd worden tot een totaal van 750. In totaal zijn er 800 recreatiewoningen vergund op het terrein van 64 ha.
- Speerpunt is gastvriendelijkheid en service, gasten blijven dit als hoogste waarderen.
- Hof van Saksen investeert jaarlijks significant en bewust in kwalitatief onderhoud en vernieuwing, zodat het premium imago op lange termijn behouden blijft.
- Hof van Saksen is onderscheiden met Green Key Gold voor duurzame en energie-zuinige operatie, de hoogste duurzaamheids-onderscheiding voor vakantieparken en hotels.



Impact Hof van Saksen op de omgeving

Een concept als Hof van Saksen heeft een grote impact op haar omgeving. Ze geeft een sterke impuls aan de bedrijvigheid. Onderstaand wat feiten en cijfers:

- Hof van Saksen biedt werkgelegenheid aan circa 575 werknemers, met name woonachtig in de directe omgeving.
- Een groot aantal ondernemers uit de buurt hebben baat bij het Hof van Saksen, bijvoorbeeld voor onderhoud- en nieuwbouwtrajecten, maar ook voor de levering aan de restaurants en winkels. Voorkeur bij inkoop ligt nadrukkelijk op duurzame en biologische producten, met liefst leveranciers uit de directe omgeving.
- Gasten besteden veel bij hun bezoeken aan de omgeving, zoals bij winkels, toeristische activiteiten, culturele voorzieningen en restaurants.
- Ondernemers uit de omgeving komen naar Hof van Saksen toe wat zorgt voor een natuurlijke kruisbestuiving, zoals de grootste kunstgalerie uit de Noordelijke provincies met vele noordelijke kunstenaars. Deze is inmiddels verhuisd naar Hof van Saksen en heeft een permanente grote expositie in de centrumvoorzieningen.
- Door de uitgebreide centrumvoorzieningen, ook geopend in de wintermaanden, is het jaarrond druk op het Hof van Saksen.
- Er is een nauwe samenwerking met scholen in de omgeving wat resulteert in een groot aantal opleidingsplaatsen voor studenten op Hof van Saksen.
- Een park zoals Hof van Saksen brengt, in vergelijking met de meeste andere recreatieparken, een ander publiek naar een regio.
- Afgelopen jaar bracht de toeristenbelasting bij Hof van Saksen circa één miljoen euro op voor de Gemeente Aa en Hunze.



Is er ruimte voor een park zoals Hof van Saksen op het WVM-terrein?

Het is de overtuiging van Driestar dat er voor een tweede hoogwaardig park van het niveau Hof van Saksen ruimte is in het zuiden/westen van Nederland. De groeiende populariteit en de vele uitverkochte weken op het Hof van Saksen onderstrepen dit.

Is dit in Zeeland mogelijk, en met name op de locatie van Waterpark Veerse Meer? De vraag is of op deze locatie voldoende ruimte en mogelijkheden aanwezig zijn om een park van de omvang en allure als Hof van Saksen te realiseren. In overleg met de Gemeente is inmiddels een verkenning uitgevoerd.

Benodigde schaalgrootte

Een belangrijk onderdeel van het concept Hof van Saksen zijn uitgebreide (overdekte) centrumvoorzieningen van circa 15.000 m² tot 25.000 m². Deze voorzieningen zorgen dat er voor gasten het hele jaar rond voldoende te beleven is. De benodigde investeringen en jaarlijkse kosten hiervan kunnen alleen maar gedragen worden door huurinkomsten indien er tenminste 600 verhurende ruime grondgebonden recreatiewoningen gerealiseerd kunnen worden. Voor een gezonde lange termijn exploitatie moet het ook mogelijk zijn om uit te breiden naar 800 verhurende ruime grondgebonden woningen. Hierbij wordt gestreefd naar een optimale mix van vrijstaande en niet-vrijstaande woningen, eventueel aangevuld met een aantal appartementen.

Op het huidige WVM terrein zijn momenteel veel toeristische verblijf-units toegestaan waaronder 180 recreatiewoningen, 668 chalets, stacaravans of andere accommodatie-vormen en 241 toeristische standplaatsen. Dit komt neer op een totaal van 1.089 verblijfunits en 200 jachthavenplekken. Indien er een park zoals Hof van Saksen hier gerealiseerd kan worden, zal het aantal toegestane verblijfsunits van WVM niet vergroot worden, eerder zal het aantal verkleind worden.

Het oppervlakte van het WVM-terrein beslaat nu circa 52 hectare voor nieuwe ontwikkeling. Voor het realiseren van een tweede 'Hof van Saksen' is een oppervlakte nodig van tenminste 60 a 65 hectare voor de minimaal benodigde 600 nieuwe recreatiewoningen. Dit impliceert dat het huidige WVM-terrein te klein is. Om de benodigde uitbreiding naar 800 recreatiewoningen te realiseren is er totaal 80 a 85 hectare nodig. Daarvoor is het noodzakelijk dat Driestar de aangrenzende gronden (Fase 1C en Fase 2A op de Indicatieve Terreinindeling) kan aankopen en onderdeel van het park kan maken.

Hof van Saksen heeft bijna al haar recreatiewoningen en grond in eigendom. Bij een nieuw park is de hiervoor noodzakelijke investering niet te realiseren op erfpachtgrond vanwege onvoldoende financiële zekerheid voor een rendabele exploitatie op de langere termijn. Momenteel is een gedeelte van het WVM terrein (Fase 1B met ca. 11 ha.) erfpachtgrond van Staatsbosbeheer. In goed overleg met de Gemeente en Staatsbosbeheer moet onderzocht worden of deze gronden in eigendom kunnen worden verkregen.



Kenmerken ruimtelijke indeling

- Hof van Saksen kent door de grote hoeveelheid bomen en het vele groen een natuurlijke inbedding in haar omgeving. Een passant heeft niet het gevoel dat hij/zij langs een groot park rijdt.
- Bij de opzet van Hof van Saksen is bewust gekozen voor 'Ruimte' als kwaliteitskenmerk. Er is veel ruimte tussen de woningen en rondom de centrale voorzieningen. Dit geldt ook voor de ruimte rond de oprijlaan en de wegenstructuur. De vele groene velden tussen de woningen zijn ideaal voor kinderen om veilig te kunnen spelen.
- De architectuur van Hof van Saksen is bewust 'Tijdloos' en van hoge kwaliteit en is ontworpen door de bekende architect Cor van Kalfsbeek, interieurarchitect Piet Boon en tuinarchitect Piet Oudolf.
- Woningen zijn gebouwd van duurzame natuurlijke materialen zoals rieten daken, FSC hout en baksteen en zijn dankzij hoogwaardige isolatie zeer energiezuinig.

Bij het realiseren van een tweede park zoals Hof van Saksen, zal ook naar hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit en natuurlijke inbedding worden gestreefd. Daarbij wordt het element 'Water', passend bij dit gebied, in ruime mate toegevoegd (ca. 18 ha.). Indien het licht op groen komt te staan, zal er een competitie worden uitgeschreven om tot de beste architectuur en landschapsarchitectuur te komen, passend bij de omgeving en de gestelde ambities.

Verkenning benodigde terreinindeling

Op verzoek van de Gemeente heeft Driestar een verkenning uitgevoerd en een indicatieve terreinindeling opgesteld welke als bijlage is toegevoegd. Uitgangspunten zijn hierbij:

- De terreinindeling gaat uit van veel water, groen en voldoende open ruimten tussen de woningen.
- Langs de randen van het park wordt een groenzone gecreëerd voor de landschappelijke inbedding.
- De centrumvoorzieningen zijn midden op het terrein geplaatst tegen de bestaande hoge bosrand. Hierdoor wordt de ruimtelijke impact van deze gebouwen geminimaliseerd. De centrale toegangsweg naar de receptie loopt hierlangs.



- Er wordt een centraal meer gecreëerd met strand en wandelboulevard. Hierdoor wordt de uitloper van het Veerse Meer doorgetrokken naar het park en ontstaat het gevoel van een park aan het water.
- Er wordt uitgegaan van een autovrij park, waarbij gasten parkeren op decentraal gelegen kleinere parkeerterreinen in de omgeving van hun woning.
- Het WVM-terrein omvat momenteel Fase 1A en Fase 1B. Om de benodigde schaalgrootte te behalen is tevens een aanliggend terrein ten noorden ingetekend (Fase 1C) waardoor totaal 600 grondgebonden recreatiewoningen gecreëerd kunnen worden. Deze 3 deelfasen zijn de minimaal benodigde schaalgrootte voor een park zoals Hof van Saksen.
- Om de noodzakelijke uitbreiding in de toekomst tot 800 grondgebonden woningen mogelijk te maken is een tweede aanliggend terrein ten noordoosten ingetekend (Fase 2A).
- Driestar streeft naar duurzaam en energiezuinig bouwen en naar het opwekken van duurzame energie op of rond het park. Bijvoorbeeld door warmteopwekking uit oppervlaktewater of uit de bodem. Dit kan mede door zonnepanelen te plaatsen op de centrumgebouwen of op (eventueel nog te verkrijgen) omliggende terreinen.
- Het streven is om zo min mogelijk bomen te kappen en waar mogelijk extra bomen aan te planten. De wettelijke natuurcompensatie zal plaatsvinden.
- Daarnaast wordt er gestreefd naar uitbreiding van natuurontwikkelingen in de directe omgeving. Bijvoorbeeld door het omzetten naar natuur van een agrarisch grondstuk (Fase 2N). Deze natuur kan worden aangesloten op natuurgebied 'de Piet' waardoor dit rijke natuurgebied wordt uitgebreid en versterkt.

Veiligheid en geluidsoverlast van Vliegveld Midden Zeeland

Op dit moment lopen de aanvliegeroutes van het naastgelegen Vliegveld Midden Zeeland (hierna Vliegveld MZ) direct over het WVM-terrein. Dit zorgt voor zowel veel geluidsoverlast als onveiligheid. Enkele jaren terug is nog een vliegtuig neergestort op het WVM-terrein. Een ontwikkeling van een kwalitatief hoogwaardig toeristisch park, zoals een 'tweede Hof van Saksen', is niet mogelijk indien aanvliegeroutes over of vlak langs het terrein lopen.

Het draaien van de landingsbaan is tevens van algemeen belang voor meerdere partijen. Qua vliegveiligheid is de huidige situatie niet optimaal. Momenteel moeten de vliegtuigen een bocht maken kort voor het landen en kort na het starten. Een route zonder bocht zou de veiligheid voor vliegtuigen en de omgeving sterk verhogen. Daarnaast zou de maatregel tevens de geluidsoverlast voor veel andere omwonenden (zoals inwoners van Park Oranjeplaat) sterk verminderen. Tenslotte



wordt er in dit scenario gevlogen over een minder groot gedeelte van het Natura 2000 terrein van het Veerse Meer, zodat de natuur minder belast wordt.

In opdracht van de Gemeente is inmiddels onderzoek uitgevoerd door bureau Adecs naar de mogelijkheid om de landingsbaan te draaien en de aanliegroutes aan te passen. Volgens het onderzoek blijkt dit goed mogelijk te zijn en brengt het voor vrijwel alle partijen grote voordelen met zich mee.

Aansluiting bij Gemeentelijke beleidsuitgangspunten

Driestar heeft voor haar plan aansluiting gezocht bij de beleidsuitgangspunten van de Gemeente Middelburg voor Waterpark Veerse Meer uit de memo van 12 februari 2016:

- Integrale aanpak van het hele park.
- Een homogeen park met sterke kwalitatieve verbetering van de invulling.
- Aanleg en exploitatie van goede centrumvoorzieningen.
- Ruimte voor natuur en groen.
- Bevordering van deelname van lokale/regionale ondernemingen.
- Streven naar CO2-reductie, duurzame energie opwekking en gebruik van duurzame materialen.
- Het plan zal een positief effect hebben op de lokale/regionale economie:
 - o Er wordt een toeristisch kwalitatief hoogwaardig product toegevoegd, uniek voor deze omgeving en met groeipotentie voor de toekomst.
 - o Er wordt een groot aantal arbeidsplaatsen en opleidingsplaatsen gecreëerd.
 - o Sterke impuls voor lokale/ regionale bedrijfsleven (waaronder wellicht ook bedrijven die in het verleden aan Camping de Witte Raaf/Waterpark Veerse Meer geleverd hebben en hiervoor niet betaald zijn).
 - o De toeristenbelasting van de Gemeente Middelburg zal naar verwachting met circa twee miljoen euro per jaar toenemen (er geldt een hoger tarief dan in Drenthe).

Uitgangspunten/ voorwaarden voor gezonde lange termijn ontwikkeling

De ontwikkeling van een kwalitatief hoogwaardig park zoals een Hof van Saksen op het WVM-terrein is alleen haalbaar indien aan een aantal uitgangspunten / voorwaarden kan worden voldaan, onder welke voorwaarden Driestar bereid is om realisatie van het project op te pakken.

1. Positieve verklaring De Gemeenteraad en het College van B&W

De Gemeenteraad verklaart positief te staan ten opzichte van de voorgestelde ontwikkeling en de indicatieve terrein-indeling van Driestar. Tevens verklaart het College van B&W zich intensief in te spannen om een recreatiepark zoals Hof van Saksen zo spoedig mogelijk te kunnen realiseren op en rondom het WVM-terrein rekening houdende met de wettelijk voorgeschreven procedures. Dat houdt in dat er gestreefd wordt om een park met ca. 600 nieuw te bouwen hoogwaardige grondgebonden recreatiewoningen met hoogwaardige centrale voorzieningen te realiseren op het WVM-terrein met een toekomstige uitbreidingsmogelijkheid tot 800 grondgebonden woningen. De Gemeente behoudt bij de nakoming hiervan volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor de te doorlopen procedures.

2. Inspanning benodigd voor realisatie van het plan

De Gemeenteraad verklaart positief te staan ten opzichte van de onderstaande zaken. Het College van B&W verklaart zich in te spannen om onder meer onderstaande zaken te realiseren en in het bestemmingsplan aan te passen:

- Het terrein voor jaarplaats houders verandert van bestemming naar recreatiewoningen. De Gemeente en Driestar zullen zich inspannen om voor de resterende jaarplaatshouders te zoeken naar alternatieven in de buurt, waarbij de Gemeente de coördinerende rol op zich neemt.
- De gronden op het WVM-terrein aangeduid met bestemming Groen, Bos en Recreatie zullen voor een substantieel deel de bestemming centrumvoorzieningen en recreatiewoningen krijgen. Driestar en de Gemeente zullen zich inspannen om het park als geheel landschappelijk en natuurlijk in te passen. De benodigde natuurcompensatie zal worden gevonden mogelijk in kleinere over het park verspreide delen en mogelijk in omliggende terreinen.
- De jachthaven en het terrein daaromheen wordt qua bestemming veranderd naar centrumvoorzieningen en recreatiewoningen. In het uit te werken Masterplan zal voldoende ruimte voor water gerealiseerd worden. Daarbij kan de extra ruimte voor water ook dienen voor recreatief gebruik, zoals een zwem- of roeivijver.
- Op het huidige WVM-terrein is de noordelijk gelegen toercamping (Fase 1B) erfpachtgrond in bezit van Staatsbosbeheer en Waterschap Scheldestromen. De Gemeente en Driestar zullen met beide partijen in overleg treden en zich gezamenlijk inspannen om de desbetreffende



terreinen in eigendom aan het park over te dragen. Na overdracht is de Gemeente bereid om de bestemming te veranderen in recreatiewoningen en centrumvoorzieningen.

- De Gemeente verleent medewerking om het WVM-gebied conform plan uit te breiden met beschikbare aanliggende terreinen, zodat er voldoende ruimte ontstaat om het park een goede ruimtelijke kwaliteit te geven en het park natuurlijk in te bedden in de omgeving. De meest voor de hand liggende uitbreiding zijn de terreinen direct ten noorden van het WVM-park, zoals deze als Fase 1C en 2A zijn aangegeven op de schetsindeling. Driestar en de Gemeente zullen zich inspannen om de eigenaren te bewegen om hun gronden hiervoor te verkopen. De Gemeente zal op deze gronden meewerken aan een bestemmingsverandering naar recreatiewoningen en centrumvoorzieningen welke alleen gerealiseerd kan worden als gebiedsuitbreiding van het bestaande recreatiepark Waterpark Veerse Meer.
- De Gemeente en Driestar zullen zich inspannen om de agrarische gronden van circa 15 hectare aansluitend aan natuurgebied de Piet (Fase 2N) om te zetten naar nieuwe natuur.
- De Gemeente en Driestar ondertekenen een anterieure projectovereenkomst zodat afspraken qua kosten en qua werkverdeling vastliggen. Uitgangspunt voor deze overeenkomst is dat de Gemeente in dit project verder geen financieel risico wenst te lopen. Partijen spreken af dat HVS alle werkelijke gemaakte kosten van het proces van planvorming, begeleiding en vergunningverlening aan de Gemeente vergoedt. De Gemeente zal meer- en minderuitgaven en de betaalde vergoedingen, bedragen en leges achteraf verrekenen met HVS op basis van de werkelijk gemaakte kosten.
- Tevens wordt in deze anterieure overeenkomst afgesproken om investeringen te doen om de randvoorwaarden van dit plan mogelijk te maken zoals o.m. draaiing van de landingsbaan van het vliegveld, natuurontwikkeling in de omgeving, landschappelijke en toeristische verbeteringen in de directe omgeving, nader over een te komen infrastructurele aanpassingen naast het park, alsmede eventuele openbare wandel- en fietspaden. Ter dekking hiervan zal gedurende een periode van 10 jaar, vanaf de start van de exploitatie van het park, de helft van de meeropbrengst van toeristenbelasting als gevolg van de komst van dit plan, ingezet worden.

3. *Draaien en verplaatsen van landingsbaan Vliegveld MZ*

De Gemeenteraad verklaart positief te staan ten opzichte van het draaien en verplaatsen van de landingsbaan van Vliegveld MZ, zoals voorgesteld in het Adecs onderzoek. Het College van B&W zal zich intensief inspannen om dit op korte termijn te realiseren.

4. *Nauw overleg met de Gemeente bij uitwerking Masterplan*

In de komende tijd zal de precieze indeling en uitwerking van het nieuwe recreatiepark op het WVM-terrein en op bovengenoemde omliggende terreinen in nauw overleg met de Gemeente worden uitgewerkt in een Masterplan en een conceptbestemmingsplan, welke aan het College en de Gemeenteraad wordt voorgelegd. Hierbij zal rekening gehouden worden met de



benodigde schaalgrootte, optimale en efficiënte bedrijfsvoering en een gezonde lange termijn exploitatie van het park.

5. *Helderheid en overeenstemming over alternatief plan*

Driestar zal zich inspannen om de realisatie van een park zoals Hof van Saksen mogelijk te maken. Indien het niet mogelijk is om te voldoen aan eerder genoemde uitgangspunten door omstandigheden (zoals het niet kunnen draaien van de landingsbaan, het niet tijdig in eigendom kunnen verkrijgen van beoogde omliggende terreinen of dat het minimaal aantal recreatiewoningen niet gerealiseerd kan worden) zullen Driestar en de Gemeente zich inspannen om een kleiner plan met minimaal 350 a 400 nieuw te realiseren recreatie-koopwoningen met beperktere centrumvoorzieningen te ontwikkelen.

Mogelijk tijdspad

- Indien de Gemeenteraad zich voor 10 oktober 2018 positief uitspreekt over de uitgangspunten met betrekking tot dit plan en het College van B&W zich bereid verklaart om zich voor de realisering van dit plan in te willen spannen, vervalt een belangrijke ontbindende voorwaarde van het voorlopig koopcontract van het WVM-terrein.
- De daadwerkelijke overdracht en levering aan Driestar zal, na het vervallen van de ontbindende voorwaarden uit het voorlopige koopcontract, naar verwachting eind december 2018 plaatsvinden.
- Driestar zal in overleg met de Gemeente en andere belanghebbenden het Masterplan zo spoedig mogelijk verder uitwerken.
- Hierna zal de Gemeente de benodigde bestemmingsplanwijzigingen voor het geaccordeerde Masterplan in een concept-bestemmingsplan uitwerken. Deze zal daarna aan de Gemeenteraad worden voorgelegd ter vaststelling. Hierbij zullen de wettelijk voorgeschreven procedures worden doorlopen.
- De voorgestelde draaiing en verplaatsing van de landingsbaan van het vliegveld zal in overleg tussen het Vliegveld MZ, de Gemeente en de Provincie Zeeland uitgewerkt worden. Indien het Vliegveld MZ en de Provincie akkoord zijn zal dit in procedure gebracht worden. De Gemeente zal dan de benodigde bestemmingswijzigingen en eventuele andere maatregelen hiervoor dienen te verzorgen.
- Na afronding van deze processen zal met de realisatie van het goedgekeurde Masterplan begonnen worden. Verwachte oplevertijdstop zal naar verwachting 24 maanden na start bouw zijn.



Met dit voorstel hoopt Driestar een aantrekkelijke oplossing te bieden voor de problemen rondom het WVM-terrein. Zo kunnen tevens de financiële problemen en het faillissement afgehandeld worden. Dit voorstel kan de start zijn van een bijzonder, duurzaam en kwalitatief recreatiepark waar Zeeland, en met name de Gemeente Middelburg, trots op kunnen zijn.

Fase 1A
Terrein: 45,3ha
Water: 8,4ha

Fase 1B
Terrein: 8,0ha
Water: 0,7ha

Fase 1C
Terrein: 9,5ha
Water: 0,6ha

Fase 2A
Terrein: 21,7ha
Water: 3,3ha

Fase 2N
Terrein: 15,1ha
Water: 5,3ha

Totaal:
Terrein: 99,5ha
Water: 18,2ha

100m

500m

Indicatieve Terreinindeling - Voorstel Driestar

SCHAAL:
1:2000
DATUM:
06-09-2018
PROJEKTNR.:
2018007 / VOZ-05
PROJECT:
Waterpark Veerse Meer
OMSCHRIJVING:
Situatie tekening

I.s.m. Hans Smit

LACIOP
ARCHITECTEN
LACIOP ARCHITECTEN B.V. | PO BOX 2225 | 4002 CA ROTTERDAM
T +31 (0)10 438 1234 | E info@laciop.nl | W www.laciop.nl

