

<b>Datum vergadering</b>	25 juni 2015	<b>Nr.</b>	10
<b>Omschrijving agendapunt</b>	Voorstel om voor het Havengebied Breskens in te stemmen met het Masterplan en over te gaan tot verstrekking van een nieuw voorbereidingskrediet.		
<b>Portefeuillehouder</b>	wethouder J. Werkman		
<b>Samenvatting</b>			
<p>Op 27 februari 2014 heeft u besloten om in te stemmen met de realisatie van een nieuw viscentrum in de kom van de handelshaven en heeft u een voorbereidingskrediet verstrekt voor de verdere uitwerking van de planvorming voor de herinrichting van het hele havengebied.</p> <p>Graag informeren wij u over de huidige stand van zaken waarbij wij meer concreet verzoeken om in te stemmen met het uitgewerkte Masterplan voor de herinvulling van het hele havengebied.</p> <p>Vanuit financieel oogpunt verzoeken wij u kennis te nemen van de vertrouwelijk voor u ter inzage gelegde exploitatieopzet, over te gaan tot het verstrekken van een nieuw voorbereidingskrediet en de intentie uit te spreken om op termijn over te gaan tot het beschikbaar stellen van een krediet ad € 1 miljoen.</p>			

Aan de raad,

in uw raadsvergadering van 27 februari 2014 heeft u besloten om in te stemmen met de realisatie van een nieuw viscentrum in de kom van de handelshaven waarin de vismijn, het visserijmuseum en de visserij-experience, proeverij en mogelijk de KNRM zouden worden ondergebracht. U heeft aan ons college een voorbereidingskrediet van € 250.000,- beschikbaar gesteld voor de verdere ontwikkeling van de planvorming. U heeft ons hierbij de opdracht gegeven om te starten met de ruimtelijke (bestemmingsplan)procedure voor het nieuwe viscentrum. Daarnaast heeft u ons de opdracht gegeven om met de potentiële ontwikkelaars te komen tot een intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van het gehele havengebied, om over te gaan tot het opstellen van een grondexploitatie voor dit gebied en om te komen tot een concreet voorstel tot overname van het water (eigendom Rijkwaterstaat) en de gronden (eigendom RijksVastgoedBedrijf (RVB), voorheen Domeinen). Daarnaast heeft u ons verzocht te zoeken naar extra (Europese) subsidiemogelijkheden.

Ter meerdere zekerheid van de financiële haalbaarheid van deze herontwikkeling hebben wij u in februari 2014 eveneens gevraagd om een krediet van € 1 miljoen. U heeft deze kredietverstrekking toen afhankelijk gesteld van het verkrijgen van zekerheid omtrent de toegezegde provinciale bijdrage van € 1 miljoen.

In de periode maart 2014 tot heden zijn veel zaken verder uitgewerkt en inzichtelijk gemaakt. Wij hebben u van de vordering regelmatig op de hoogte gebracht in de commissievergaderingen. De uitwerking van deze zaken gebeurt in nauw overleg met de ontwikkelaars, de provincie en de toekomstige gebruikers van het viscentrum. Onderstaand geven wij u per onderwerp de stand van zaken weer.

Besluit van de Raad  d.d.	
---------------------------------	--

### **De intentieovereenkomst:**

Op 10 december 2014 hebben wij u met een presentatie in de raadsvergadering geïnformeerd over de voortgang van de ontwikkelingen in het Havengebied. Wij hebben u toen tevens geïnformeerd over de concept intentieovereenkomst die voor u gedurende 2 weken ter inzage heeft gelegen. Daar u geen bedenkingen heeft geuit tegen het sluiten van de intentieovereenkomst, zijn wij op 14 januari 2015 overgegaan tot de ondertekening ervan. De overeenkomst is gesloten met de volgende partijen:

1. Beheersmaatschappij Verstraeten BV die de intentie heeft uitgesproken om over te gaan tot de ontwikkeling van de vrijkomende locatie van het visserijmuseum en de vismijn; dit in samenwerking met Aannemersbedrijf Van der Poel BV.
2. Haven Breskens Vastgoed BV (firma Vroon) die vanuit hun positie in met name de Middenhavendam en de Westhavendam de intentie hebben uitgesproken om samen met Aannemersbedrijf Van der Poel BV over te gaan tot de herontwikkeling van dit gebied.
3. Jachthaven Breskens BV m.b.t. hun intentie om over te gaan tot uitbreiding van de jachthaven in de Visserijhaven.
4. Bouwbedrijf Van der Poel BV als zijnde medeontwikkelaar met Beheersmaatschappij Verstraeten BV enerzijds en Haven Breskens Vastgoed BV anderzijds.
5. De provincie Zeeland m.b.t. de ontwikkeling van het havengebied van Breskens tot een recreatieve 'hotspot', met de focus op visserij en mogelijkheden voor de positionering van Breskens als internationaal centrum voor zeezeilen.
6. De gemeente Sluis m.b.t. de benodigde grondvererving, de stedenbouwkundige uitgangspunten, de realisatie van het nieuwe viscentrum, de herinrichting van een (deel van) de openbare ruimte en de planologische medewerking ten behoeve van de realisatie van het gehele Masterplan.

Samenvattend hebben partijen de intentie uitgesproken om het havengebied van Breskens gezamenlijk, integraal en op elkaar afgestemd te ontwikkelen tot een recreatieve hotspot met duidelijke toeristische aantrekkingskracht. Partijen streven ernaar een toonaangevend internationaal zeezeilcentrum, een uitbreiding van de jachthaven en een viscentrum te realiseren, evenals recreatieve en permanente verblijfsfuncties en ondersteunende voorzieningen.

Partijen wensen uiterlijk 31 december 2016 te komen tot een uitgewerkt plan op basis van de "best haalbare methode" in het kader waarvan afspraken worden gemaakt over de (kosten van) de realisatie van het nieuwe viscentrum, infrastructuur, openbare ruimte, ontwikkeling tot internationaal zeezeilcentrum, vererving van onroerende zaken en het eigendomsrecht, de exploitatie en de onderhoudsverplichtingen.

### **Het Masterplan**

Namens voornoemde betrokken partijen heeft Bouwbedrijf Van der Poel BV zich samen met de gemeente opgeworpen tot het opstellen van een Masterplan. Dit masterplan, ook wel te zien als beeldkwaliteitsplan, vormt de ruimtelijke onderlegger voor de diverse ontwikkelingen die plaats zullen vinden binnen het havengebied. Het havengebied heeft een kwaliteitsimpuls nodig en zal daarbij sterk veranderen qua functie naar een aantrekkelijk verblijfsgebied. De voornaamste ontwikkelingen hierbij zijn de realisatie van een viscentrum met daarin o.a. een visserij-experience, de uitbreiding van de jachthaven en herontwikkeling van de huidige bedrijfsbebouwing naar appartementsgebouwen met daaraan gekoppeld ruimte voor (jacht- en visserijhavengerelateerde) bedrijvigheid, detailhandel en horeca. Om deze beoogde doelstelling te realiseren is het van belang om ruimtelijke kaders te stellen waarbinnen de verschillende ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Deze ruimtelijke kaders hebben voornamelijk betrekking op de massa, het programma en de uitstraling van de bebouwing. Het masterplan geeft weer wat de visie is op het gebied qua functie, invulling en ook sfeer wat vervolgens vertaald wordt in een integrale ontwerpgedachte. Uiteraard biedt dit voldoende flexibiliteit voor uitwerking van de losse ontwikkelingen maar tevens garandeert het een duidelijke samenhang tussen de verschillende ontwikkelingen waardoor de totale havenontwikkeling versterkt wordt.

Op de Westhavendam zijn drie appartementsgebouwen voorzien, variërend van 6 tot 8 bouwlagen en qua hoogte oplopend naar de Westerschelde. Het achterliggende duingebied wordt doorgetrokken tot aan de achterzijde van de appartementsgebouwen waardoor meer interactie ontstaat tussen het havengebied en de duinen. Op de Middenhavendam wordt het grootste gedeelte van de appartementen voorzien. Hierbij is gekozen voor 10 verschillende appartementengebouwen aan weerszijden van de

Middenhavendam. Ook hierbij is gekozen voor een natuurlijke hoogteopbouw, variërend van 3 lagen tegen de kant van Breskens tot een woontoren als hoogteaccent op de kop van ca 16 lagen (dit is qua hoogte ongeveer gelijk aan de hoogte van Port Scaldis). De stedenbouwkundige inplanting van de gebouwen op de Middenhavendam heeft een speels karakter waardoor er zichtlijnen tussen de gebouwen door ontstaan en er ondanks de hoogtes toch een open beleving aanwezig is. De huidige vismijn wordt herontwikkeld tot een kleinschalig appartementsgebouw van ca 24 appartementen met een iets ander karakter en meer aansluitend bij de locatie tussen de uitbreiding van de jachthaven en de kleinschaligere horeca en bedrijvigheid aan de Kaai.

Voor alle locaties waar appartementen gerealiseerd worden geldt dat er een ophoging zal moeten plaatsvinden ten opzichte van het huidige niveau van de kades. Dit is ingegeven vanuit het feit dat de waterstanden in het havengebied met enige regelmatig zo hoog zijn dat de kades onder water lopen. Voor zowel de Westhavendam als de Middenhavendam is gekozen voor een algehele ophoging van een centraal gedeelte waarop de appartementengebouwen gesitueerd worden. Deze hele ophoging beslaat de onderste twee verdiepingen. Deze ruimte wordt wel benut door aan de buitenzijde commerciële ruimtes te creëren die benut kunnen worden voor bedrijvigheid (bijvoorbeeld jacht- of visserijhaven gerelateerd), detailhandel, horeca of andere passende functies. Het middengedeelte van de ophoging wordt gebruikt om grotendeels in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien middels een tweelaagse parkeerruimte. De eerste laag appartementen begint dus vanaf 8meter80 boven NAP. Op deze verhoging worden de appartementengebouwen gesitueerd, waarbij de tussenliggende openbare ruimte wordt ingericht als semi-openbare ruimte voor de gebruikers van de appartementen. Ditzelfde principe geldt voor de verhoogde openbare ruimte tussen de appartementsgebouwen op de Westhavendam. Verder geldt voor de Middenhavendam dat er aan beide kanten een openbare strook van 15 meter behouden blijft die geheel rondom de ophoging loopt. Om het hoogteverschil binnen deze 15 meterstrook te compenseren is gekozen voor een ophoging van een meter aan de kant van de commerciële plinten waarbij een aantrekkelijke wandelpromenade ontstaat die niet regelmatig onder water komt te staan.

In het masterplan wordt uitgegaan van de realisatie van 460 appartementen, waarvan 360 recreatief bestemd zullen worden en 100 permanente wooneenheden. Op dit moment is nog niet exact vastgelegd hoeveel appartementen per deelgebied worden voorzien, nadere studie zal dit uiteindelijk moeten uitwijzen. Ook het uitgangspunt van 100 permanente wooneenheden moet verder worden uitgewerkt. Voor alle ontwikkelingen moet de zogenaamde "Laddertoets voor duurzame stedelijke ontwikkeling" doorlopen worden. Met deze toets wordt aangetoond in hoeverre er kwantitatief maar ook kwalitatief behoefte is voor de onderliggende ontwikkeling. Kwantitatief is het van belang of de ontwikkeling is voorzien in de gemeente planningslijst woningbouw en of deze is meegenomen bij de regionale woningmarktafspraken. Kwalitatief moet worden aangetoond wat de meerwaarde is van deze ontwikkeling voor het gebied of dat de ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve toevoeging op de woningmarkt. De ontwikkeling van het havengebied van Breskens is een absolute kwaliteitsimpuls van het gebied. Zonder meer is deze ontwikkeling een gewenste gebiedsontwikkeling waarbij de samenhang van de kern Breskens en ons toeristisch product verder kan worden benut. Tevens wordt er door het buitendijks realiseren van appartementsgebouwen in een havengebied zoals in Breskens een nieuw woonmilieu gecreëerd wat tot op heden niet aanwezig is in onze gemeente, en zelfs niet in Zeeuws-Vlaanderen. Door dit kwalitatief onderscheidende aspect ontstaan ook extra mogelijkheden om mensen van buiten de gemeentegrenzen naar hier te halen. Op dit moment wordt door een deskundig bureau verder gewerkt aan een beleidsmatige onderbouwing voor de toevoeging van dit aantal. Over dit onderwerp zijn wij op dit moment eveneens in bestuurlijk overleg met de provincie.

Qua architectuur en vormgeving is gekozen voor een mix van de typerende havenarchitectuur met zijn pakhuizen en daaraan gekoppeld een vakantiesfeer en een wat meer hedendaagse interpretatie. De sfeer van het gebied straalt een stoer, maritiem en industrieel karakter uit. Dit wordt zowel gehanteerd voor de bebouwing als voor de inrichting van de openbare ruimte. Qua kleurgebruik van de architectuur is voornamelijk gekozen voor de traditionele kleuren zwart, wit en grijs waarbij het viscentrum zich kenmerkt door eveneens het ruige, maritieme en industriële karakter maar door een ander kleurgebruik.

Tot slot gaat het masterplan ook in op de verkeerskundige aspecten. De verkeersstromen zullen wezenlijk veranderen wat ook een visie op de ontsluiting van het gebied vraagt. Hieraan gekoppeld wordt ook de parkeeropgave ingevuld. Voorgesteld wordt om de bestaande doorgang voor autoverkeer achter het Spuiplein te laten vervallen en deze ruimte te benutten voor voetgangers, als een soort knooppunt

van waaruit je naar het centrum, de looplijn, de visserij-experience en de Middenhavendam kunt. Voor het autoverkeer wordt de bestaande opgang richting het bedrijventerrein gehandhaafd en wordt een doorgaande verkeersroute gecreëerd rechtstreeks de Promenade op. Op deze manier ontstaat er verkeerskundig een betere doorstroming en ontstaat er ook een aantrekkelijke verbinding met het duingebied.

Het parkeren voor de appartementen, en gedeeltelijk voor de overige functies, is voorzien in een dubbele parkeerlaag onder de appartementsgebouwen. Voor de overige parkeerplaatsen met een publiek karakter zijn geen specifieke locaties aangewezen maar deze zullen in de openbare ruimte ingevuld worden. In de verdere uitwerking zal bekeken moeten worden welke locaties zich in de openbare ruimte het beste lenen om als parkeerlocatie te dienen.

De intentie is om voor voornoemde ontwikkelingen één overkoepelend bestemmingsplan op te stellen. De ontwikkelaars streven ernaar dit bestemmingsplan nog dit jaar voor te bereiden zodat dit bestemmingsplan in 2016 de procedure kan doorlopen en kan worden vastgesteld.

### **De overname van het havengebied**

Zoals eerder aangegeven zijn RVB en Rijkswaterstaat thans eigenaar van het havengebied, RVB voor het gronddeel, RWS voor het wateroppervlak. Voor het Rijk is dit havengebied overtollig en het RVB heeft als taak dit, voor hen niet-strategische gebied, af te stoten. Zij willen het eigendom en beheer alleen in totaliteit en in beginsel alleen aan de lokale overheid, de gemeente, overdragen. Overname van het eigendom van het havengebied is voor de ontwikkelaars voorwaarde tot het kunnen realiseren van het Masterplan.

In gesprekken met het RVB is besproken dat dit vraagstuk niet alleen zakelijk moet worden bekeken. De krimp is behoorlijk bepalend voor ons gebied. Kijkend naar de ontwikkelingen van de sociale structuur, zijn er juist nu kansen om een andere bestemming aan het havengebied te geven. Het Rijk is er veel aan gelegen dit te stimuleren. Het afgesloten convenant met de provincie en het Rijk over de aanpak van de krimp is hier ook een onderdeel van. Aan RVB hebben wij destijds dan ook gevraagd of zij bereid zijn als pilot voor Nederland een Europees revolverend fonds op te starten. De aankoop van het havengebied wordt dan niet uitbetaald aan het Rijk, maar komt opnieuw ten goede aan het havengebied. Deze middelen kunnen dan worden ingezet om gewenste (en geen winstgevende) ontwikkelingen in het havengebied te realiseren. Het RVB was en is hierover terughoudend; daarbij speelt mee dat de inkomsten van de afkoop voor het ministerie I&M zijn. Of dit traject nog kans van slagen heeft, is thans nog niet duidelijk.

Op dit moment ligt er een eerste taxatierapport voor de overname van het havengebied. Dit rapport is opgesteld door twee taxateurs. De ene taxateur is aangewezen door RVB en de andere door de gemeente Sluis. Hoewel het rapport een richting aangeeft in de waarde van de gronden, heeft het rapport geen officiële status daar de uitkomst ervan noch door de RVB noch door de gemeente formeel is onderschreven. Het rapport biedt wel een basis voor de verdere onderhandelingen. Gezien het grote belang voor de haalbaarheid van het Masterplan, hebben wij een onderhandelaar aangesteld die namens de gemeente de onderhandelingen met RVB en RWS aan zal gaan. Ook dit gebeurt in nauw overleg met de ontwikkelaars. Het moge immers duidelijk zijn dat grondaankoop van het Rijk slechts doorgang kan vinden als de voor het Masterplan benodigde gronden vervolgens zullen worden doorverkocht aan de ontwikkelaars.

Inzake de doorlevering van de gronden aan de ontwikkelaars is het enerzijds van belang dat inzichtelijk is welke gronden door de gemeente behouden blijven en daarnaast welk bedrag aan opslag (verevening) bovenop de grondprijs wordt doorberekend aan de ontwikkelaars ter dekking van de gemeentelijke kosten inzake verwerving, inrichting openbare ruimte en realisatie viscentrum.

## **Het nieuwe viscentrum**

### **1. De planologische procedure:**

In een apart raadsvoorstel wordt u verzocht om over te gaan tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Viscentrum Breskens". Dit is een onontbeerlijke eerste stap om te kunnen komen tot de herontwikkeling van het hele havengebied. Zonder nieuwbouw van het viscentrum in de kom van de Handelshaven kan de jachthaven immers niet worden uitgebreid, ligt medewerking van de betrokken ontwikkelaars minder voor de hand en komt hiermee ook de positionering van Breskens als internationaal zeezeilcentrum in het gedrang.

### **2. Het ontwerp van het nieuwe viscentrum:**

In februari van dit jaar is een nieuwe prijsvraag uitgezet voor het ontwerp van het nieuwe viscentrum. In het nieuwe gebouw moeten verschillende functies een plek krijgen, nl. vismijn, visserijmuseum, visserij-experience, proeverij, viswinkel, souvenirshop en KNRM. Vier architecten hebben een plan ingediend. De plannen zijn begin april beoordeeld door een jury, bestaande uit o.a. de toekomstige gebruikers van het nieuwe viscentrum en vertegenwoordiging vanuit de gemeente. De dorpsraad Breskens heeft de presentatie van de ontwerpen bijgewoond, maar maakte geen onderdeel uit van de jury. Er is hen gevraagd welk ontwerp het meeste draagvlak heeft bij het dorp. Het plan van ontwerpbureau Koch is door de jury als beste beoordeeld, en is ook door de dorpsraad Breskens als beste ontwerp gekozen.

Ook de KNRM kan zich vinden in het ontwerp voor het viscentrum en is bereid haar voorziening integraal te realiseren in het nieuwe viscentrum. De KNRM had reeds het plan een nieuw onderkomen te realiseren waarvoor zij de middelen financieel beschikbaar hebben. De voorwaarden waaronder worden op korte termijn verder uitgewerkt. Indien onverhoopt geen overeenstemming wordt bereikt met de KNRM, dan zal het viscentrum worden verkleind waardoor geen bouwkosten KNRM worden gemaakt.

Het is de bedoeling om met alle partijen die zullen deelnemen in het nieuwe viscentrum een intentieovereenkomst te sluiten.

De VVV is momenteel gehuisvest op het Oranjeplein in Breskens. VVV heeft echter aangegeven hun kantoor te willen verhuizen naar het nieuwe viscentrum en een rol te willen spelen in de exploitatie.



### **3. Wat kost het nieuwe viscentrum?**

#### **De realisatie:**

De realisatie van het nieuwe viscentrum is de noodzakelijke eerste fase voor de ontwikkeling van het totale havengebied. Alle projectpartners realiseren zich dat ook. De bijdrage van de provincie

en de bijdrage vanuit de ontwikkelaars (middels bijdrage via de grondexploitatie door de grondprijs te verhogen) zijn noodzakelijk om de realisatie van het nieuwe viscentrum financieel haalbaar te maken. Een bijstelling van de bijdrage van de ontwikkelaars kan nog naar beneden worden bijgesteld indien de subsidieaanvraag bij het 2-Zeeën programma wordt gehonoreerd.

De realisatie van het nieuwe viscentrum is geraamd op € 4,3 miljoen. Het gebouw is in deze raming meegenomen voor € 2,5 miljoen. De overige kosten zijn voorzien voor de inrichting van het nieuwe viscentrum, de inrichting van de openbare ruimte, het implementeren van de kotter (inclusief conserveren) en het geschikt maken van de haven voor de visserij.

De € 4,3 miljoen aan realisatiekosten zijn voorzien in een bijdrage van:

- 1 miljoen van de gemeente;
- 1 miljoen van de provincie;
- rest uit de totale ontwikkeling van het havengebied (GREX) en subsidies.

Daarnaast is er een mogelijkheid tot verkrijgen van subsidie uit het Interreg 2-Zeeën programma. Dit programma stimuleert grensoverschrijdende samenwerking tussen de kustgebieden van 4 lidstaten: Frankrijk (Nord-Pas-de-Calais), Engeland (ZW, ZO, O), België (Vlaanderen) en Nederland (zuidelijk kustgebied). In de loop van 2016 zal duidelijker worden wat de mogelijkheden zijn voor het viscentrum dan wel de gehele ontwikkeling van het havengebied.

#### **De exploitatie:**

Een gespecialiseerd bureau heeft een globale exploitatieopzet gemaakt voor het nieuwe viscentrum. Deze opzet laat zien dat sprake is van een sluitende exploitatie, rekening houdende met het feit dat de investeringskosten ten laste komen van de algehele grondexploitatie (zie vertrouwelijke bijlage, kosten "overig"). De opzet wordt als basis gebruikt voor de onderhandelingen met de toekomstige gebruikers en verder uitgewerkt. Hierover wordt u later geïnformeerd.

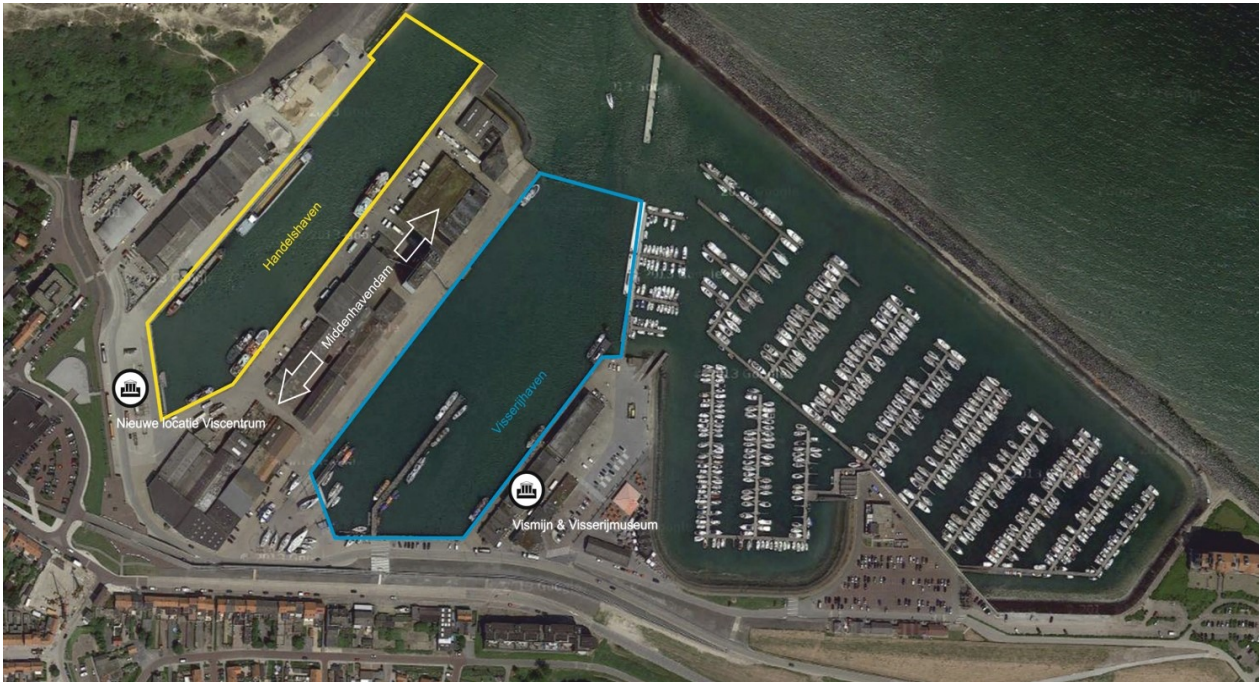
#### **4. Wanneer wordt het nieuwe viscentrum gebouwd?**

Dit jaar zullen wij nog niet overgaan tot een kredietaanvraag en de aanbesteding van het viscentrum, ook al zouden we overeenstemming met het Rijk hebben over overname van de gronden, beschikken we over een vastgesteld bestemmingsplan en een uitgewerkt ontwerp voor het viscentrum. De realisatie van het viscentrum kan immers niet los worden gezien van de verdere ontwikkelingen. Het is een eerste stap in de totaalontwikkeling; hierdoor worden alle andere ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Indien dus zou blijken dat deze overige ontwikkelingen geen doorgang kunnen vinden (geen onherroepelijk bestemmingsplan) dan zal ook het nieuwe viscentrum niet worden gerealiseerd maar zal de vismijn en het visserijmuseum op de huidige locatie behouden blijven.

Aangezien de daadwerkelijke bouw van het viscentrum in 2015 nog niet zal plaatsvinden, gaat de toegezegde (maar nog niet uitbetaalde) subsidie uit het Visserijfonds verloren. Dit bedrag (ca € 300.000,-) weegt echter niet op tegen de risico's inzake de haalbaarheid van het totaalplan en de kosten van voorfinanciering. De vrijkomende locatie zal immers niet door de ontwikkelaar worden overgenomen zolang er geen planologische zekerheid is over de herontwikkeling van deze locatie. We onderzoeken de mogelijkheid voor het indienen van een wijzigingsvoorstel, waarbij we proberen om een deel van de subsidie in te zetten voor de voorbereidingskosten.

**De jachthaven en de vrijkomende locatie van de huidige vismijn en het visserijmuseum.**

Een belangrijke aanleiding voor het verplaatsen van het viscentrum naar de kom van de handelshaven is het mogelijk maken van de uitbreiding van de jachthaven in het havengebied. Door verplaatsing van de vismijn worden immers ook de visserijschepen verplaatst naar de handelshaven zodat de jachthavenuitbreiding in de visserijhaven plaats kan vinden. De groei van de jachthaven in dit gebied kan immers alleen plaatsvinden in de huidige visserijhaven (grenzend aan de huidige jachthaven) waardoor de bedrijfsvoering centraal plaats kan vinden.



Jachthaven Breskens BV wenst de jachthaven uit te breiden met minimaal 200 ligplaatsen, afhankelijk van de definitieve keuze van het type schepen dat in de huidige visserijhaven een ligplaats zal krijgen.

Na verplaatsing van het viscentrum wenst Verstraeten BV op de vrijkomende locatie een appartementencomplex van circa 24 appartementen te realiseren.

**Het zeezeilcentrum**

De provincie Zeeland heeft de kern Breskens als Hotspot benoemd. Op 25 februari 2014 heeft Provinciale Staten van de provincie Zeeland een besluit genomen over de medewerking aan de realisatie van de plannen waarbij zij het voornemen hebben geuit om 1 miljoen euro beschikbaar te stellen aan de gemeente voor de integrale ontwikkeling van het hele havengebied. De provincie vindt het tevens van belang dat het havengebied zich ontwikkelt tot een zeezeilcentrum. Breskens ligt aan open vaarwater en dat is ideaal. Het aspect lerend werken en werkend leren moet hier terugkomen. De provincie voert op dit moment een onderzoek uit hoe dit zeezeilcentrum vorm zou moeten krijgen. Zij wensen - met het oog op het opstellen van een business case - de volgende opdracht uit te laten gaan: "Ontwikkel een innovatief en onderscheidend concept voor Breskens als internationale hotspot voor zeezeilen".

Daarnaast wenst de provincie te bereiken dat zeilsport voor een breder publiek op de kaart wordt gezet via initiatieven op vlak van media, experience (simulatie) en innovatie.

Bij het aspect "zeezeilcentrum" wordt vooralsnog dus niet gedacht aan een gebouwde voorziening.

### De grondexploitatieopzet

Uitgangspunt in februari 2014 was dat de ontwikkelingen in het plangebied tezamen minimaal een neutraal saldo dienden op te leveren, zonder dat er sprake zou zijn van een door de gemeente af te dekken tekort. In een (destijds nog op te stellen) grondexploitatie moet dus vastgelegd worden hoe bepaalde te realiseren functies winst opleveren en hoe deze functies aan gewenste, maar geen tot weinig winstgevende functies (zoals het viscentrum, zeezeilcentrum en de kwalitatieve verbetering van de openbare ruimte) kunnen bijdragen.



In bijlage vindt u strikt vertrouwelijk de grondexploitatieopzet voor de totaalontwikkeling en de toelichting hierop. Hieruit blijkt de financiële haalbaarheid van de totaalontwikkeling. Uit de grondexploitatieopzet blijkt echter eveneens dat zonder overheidsbijdragen er geen sprake kan zijn van een minimaal neutraal saldo. Voortschrijdend inzicht leert namelijk dat de immense hoeveelheid openbare ruimte in het gebied zwaar drukt op het batig saldo uit de (woning)bouwontwikkelingen. Deze ruimte (zowel land als water) dient wel te worden aangekocht van RVB en RWS waarbij vervolgens het landgedeelte voor een groot gedeelte opnieuw zal moeten worden ingericht in aansluiting op de (woning)bouwontwikkelingen. Daarnaast kost – zoals eerder aangegeven - de realisatie van het nieuwe viscentrum € 4,3 miljoen. Het blijkt financieel niet haalbaar om de kosten voor deze maatschappelijke ontwikkeling geheel ten laste te brengen van de (woning)bouwontwikkelingen. Het nieuwe viscentrum zal dus slechts kunnen worden gerealiseerd mits vanuit de overheden hieraan financieel wordt bijgedragen.

In de grondexploitatieopzet wordt rekening gehouden met een bijdrage vanuit de overheden van € 2,5 miljoen. Deze bijdragen zijn als volgt opgebouwd:

- € 1 miljoen bijdrage provincie:  
De provincie heeft aangegeven dat zij niet eerder dan vanaf 2017 en onder voorbehoud van goedkeuring door Provinciale Staten, de intentie heeft tot het beschikbaar stellen van € 1 miljoen en verbindt hieraan de voorwaarde dat ook de gemeente € 1 miljoen beschikbaar stelt. Indien blijkt dat de gemeentelijke bijdrage slechts een voorfinanciering betreft dan dient ook de



provinciale bijdrage als voorfinanciering te worden beschouwd. Voor de provincie geldt eveneens dat de beschikbaarstelling afhankelijk is van een goed onderbouwd financieel projectplan waaruit de financiële haalbaarheid van het geheel blijkt.

- subsidiebijdrage, raming € 0,5 miljoen:  
In de grondexploitatieopzet hebben wij gedurende de looptijd van de grondexploitatie (10 jaar) rekening gehouden met een (Europese) subsidiebijdrage van € 500.000,- (o.a. uit het Interreg 2-Zeeën programma).
- € 1 miljoen bijdrage gemeente:  
In de raadsvergadering van 27 februari 2014 is het verzoek aan uw raad om een bijdrage van € 1 miljoen toegelicht als zijnde een voorfinanciering waarbij dit bedrag zou kunnen worden terugverdiend uit de revenuen van de totaalontwikkeling van het havengebied. Op basis van het aangenomen amendement d.d. 27 februari 2014 heeft u besloten pas € 1 miljoen beschikbaar te stellen wanneer duidelijkheid is verkregen dat de provincie ook daadwerkelijk € 1 miljoen bijdraagt. Ondertussen is bekend dat het bedrag van € 1 miljoen op de provinciale strategische investeringsagenda staat vanaf 2017, zodat kan worden aangenomen dat dit bedrag inderdaad door de provincie aan de gemeente zal worden uitbetaald. Wij stellen dan ook voor niet langer vast te houden aan het amendement inzake de absolute zekerheid tot het verkrijgen van de provinciale bijdrage maar genoeg te nemen met de opname van dit bedrag in voornoemde investeringsagenda. Indien u alsnog niet zou willen overgaan tot het beschikbaar stellen van € 1 miljoen, dan staat vast dat ook de € 1 miljoen van de provincie niet wordt verkregen. Dat scheelt € 2 miljoen aan opbrengsten in de totaalexplotatie wat niet wenselijk is.

Door uw raad wordt slechts krediet beschikbaar gesteld op basis van een door u vastgestelde gemeentelijke grondexploitatie. De vertrouwelijke grondexploitatieopzet die thans is bijgevoegd, behelst de totaalontwikkeling van het havengebied. Het is dus geen gemeentelijke exploitatieopzet, waarbij alleen de gemeentelijke kosten en opbrengsten in beeld zijn gebracht. Dit laatste is op dit moment echter zeer lastig op te stellen daar thans nog niet duidelijk is voor wiens rekening de openbare ruimte zal worden ingericht. De onderhandelingen met RVB/RWS en vervolgens met de ontwikkelaars worden in de komende maanden afgerond. Op basis van deze onderhandelingsresultaten kunnen wij een gemeentelijke grondexploitatie opstellen die wij aan uw raad ter vaststelling aan zullen bieden samen met het verzoek tot het beschikbaar stellen van een krediet van € 1 miljoen. Indien u dit krediet van € 1 miljoen beschikbaar stelt, wordt de hele exploitatieopzet meerjarig in de begroting verwerkt. Op dat moment zal ook worden ingegaan op de dekking van de gevraagde gemeentelijke bijdrage van € 1 miljoen. Als dekkingsmiddel kan gedacht worden aan verhoging van de algemene uitkering door toename van de maatstaf 'woonruimten', forensenbelasting en toeristenbelasting.

Ook de post achterstallig onderhoud gebouwen zou gedeeltelijk als dekkingsmiddel kunnen dienen. Dekking uit deze laatste post zou kunnen omdat, indien de realisatie van het nieuwe viscentrum geen doorgang kan vinden, het bestaande gebouw van de vismijn en het visserijmuseum extra onderhoud nodig heeft ter waarde van € 700.000,- in de komende 10 jaar. Dit bedrag is zo hoog omdat enerzijds het onderhoudsniveau tot een minimum is gebracht in afwachting van de nieuwbouw en anderzijds in verband met de wettelijke eisen voor gebouwen waar met voedingsmiddelen wordt gewerkt.

#### **Ambtelijke begeleiding en externe kosten voorbereidingsfase.**

In uw raadsvergadering van 27 februari 2014 heeft u besloten om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 250.000,-. Dit voorbereidingskrediet is onder andere besteed aan ambtelijke uren en externe adviezen voor het komen tot de intentieovereenkomst, de opzet van de grondexploitatie, gesprekken met de RVB over de overname van het havengebied en het uitwerken van het bestemmingsplan viscentrum.

Er dienen echter nog steeds de nodige werkzaamheden te gebeuren vooraleer kan worden overgegaan tot realisatie van het Masterplan. Wij voorzien de nodige ambtelijke uren en externe adviezen om:

- tot overeenkomst te komen met de RVB en RWS;
- het opstarten van de planologische procedure voor het totale havengebied;
- het ontwerp van het viscentrum verder uit te werken tot uiteindelijk de technische aanbestedingsdocumenten voor de bouw;

- diverse gesprekken te hebben en afspraken te maken met belanghebbenden en betrokkenen van dit project.
- verder voorbereiden van de definitieve Europese subsidieaanvraag in het 2-Zeeën programma.

Wij verzoeken u dan ook nogmaals om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 250.000,-. Dit kan voorlopig worden gedekt uit de Reserve Grondexploitatie. Na vaststelling van de gemeentelijke exploitatieopzet kunnen de middelen terugvloeien in die reserve.

### **De risico's**

Hoewel er nog steeds risico's te benoemen zijn inzake de haalbaarheid voor de totaalontwikkeling van het Havengebied, zijn deze wel inzichtelijker geworden. De grootste risico's zijn:

- het niet verkrijgen van een onherroepelijk bestemmingsplan voor het viscentrum → geen nieuwbouw viscentrum en waarschijnlijk ook einde project
- Het geen overeenstemming kunnen verkrijgen met RVB/RWS enerzijds over de aankoop en met de ontwikkelaars over de verkoop anderzijds → einde project
- Het niet kunnen verkrijgen van Europese subsidie voor de realisatie van het viscentrum, het niet verkrijgen van de provinciale bijdrage van € 1 miljoen dan wel een te duur aanbestedingsresultaat → de kosten dienen te worden verdisconteerd in de overnameprijs van de ontwikkelaars
- Het niet kunnen verkrijgen van een onherroepelijk bestemmingsplan (waaronder het kunnen realiseren van permanente woningen) voor de resterende ontwikkelingen in het havengebied → einde project
- Het niet slagen in de noodzakelijke verplaatsing van een aantal bedrijven in het plangebied

Uiteraard houden wij uw raad periodiek van de ontwikkelingen in het havengebied op de hoogte.

### **Voorstel:**

Samenvattend stellen wij u voor:

1. In te stemmen met de ontwikkeling van het havengebied Breskens zoals neergelegd in het Masterplan.
2. Kennis te nemen van de vertrouwelijk voor u ter inzage gelegde exploitatieopzet.
3. De intentie uit te spreken om een gemeentelijke bijdrage van € 1 miljoen in het project bij te dragen die eventueel als co-financiering kan worden ingezet.
4. In te stemmen, vooruitlopend op de vaststelling van een gemeentelijke grondexploitatie, een bedrag beschikbaar stellen van € 0,25 miljoen als voorbereidingskrediet voor de ambtelijke en externe kosten en dit vooralsnog te dekken uit de Reserve Grondexploitatie.
5. Het college opdracht te geven de gesprekken met de RVB/RWS enerzijds en met de ontwikkelaars anderzijds voort te zetten om te komen tot een voorstel over de overname van het havengebied.

Oostburg, 19 mei 2015

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

De burgemeester,

S. de Kievit - Minnaert

mr. A.M.M. Jetten MSc

---

### **Bijlage(n):**

- a) Masterplan Havengebied Breskens
- b) Vertrouwelijke bijlage inzake Grondexploitatieopzet Masterplan Havengebied Breskens
- c) Vertrouwelijke grondexploitatieberekening Havengebied Breskens

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d 19 mei 2015 ;

BESLUIT:

1. In te stemmen met de ontwikkeling van het havengebied Breskens zoals neergelegd in het Masterplan.
2. Kennis te nemen van de vertrouwelijk voor u ter inzage gelegde exploitatieopzet.
3. De intentie uit te spreken om een gemeentelijke bijdrage van € 1 miljoen in het project bij te dragen die eventueel als co-financiering kan worden ingezet.
4. In te stemmen, vooruitlopend op de vaststelling van een gemeentelijke grondexploitatie, een bedrag beschikbaar stellen van € 0,25 miljoen als voorbereidingskrediet voor de ambtelijke en externe kosten en dit vooralsnog te dekken uit de Reserve Grondexploitatie.
5. Het college opdracht te geven de gesprekken met de RVB/RWS enerzijds en met de ontwikkelaars anderzijds voort te zetten om te komen tot een voorstel over de overname van het havengebied

Sluis, 25 juni 2015

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,

mr. P.T.G. Claeijs

De voorzitter,

mr. A.M.M. Jetten MSc