

Exploitatieplan Waterdunen

Vastgesteld door Provinciale Staten van Zeeland op 1 oktober 2010



Vastgesteld door Provinciale Staten van
Zeeland op 1 oktober 2010.

Inhoud

1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
2	Toelichting	3
2.1	Doel en procedure exploitatieplan	3
2.2	Herziening	4
2.3	Relatie met het Provinciaal Inpassingsplan	4
3	Planbeschrijving	6
3.1	Exploitatiegebied	6
3.2	Omschrijving werken en werkzaamheden Waterdunen	7
3.3	Locatie-eisen	8
3.4	Eigendomssituatie	8
4	Exploitatieopzet	9
4.1	Toelichting	9
4.2	Uitgangspunten	9
4.3	Investerings	9
4.4	Opbrengsten	11
4.5	Kostenverhaal	12
4.6	Exploitatiebijdrage	13
5	Regels	15
5.1	Begrippen	15
5.2	Fasering	16
5.3	Eisen voor werken en werkzaamheden	16
5.4	Regels voor uitvoering van werken en werkzaamheden	17
5.5	Overige regels	18
5.6	Verbodsbepalingen	18
5.7	Ontheffing	19
5.8	Strijdige bepalingen	19
5.9	Strafbepaling	19
5.10	Slotbepaling	19
6	Bijlagen	20
6.1	Kaart exploitatiegebied en fasering	21
6.2	Provinciaal inpassingsplan Waterdunen	21
6.3	Inrichtingsplan Waterdunen	21
6.4	Beeldkwaliteitplan Waterdunen	21
6.5	Inkoop- en Aanbestedingsbeleid van de provincie Zeeland	22
6.6	Exploitatieopzet	23

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

West Zeeuws-Vlaanderen wordt geconfronteerd met sociaal-economische problemen. De leefbaarheid van het gebied neemt af door onder andere vergrijzing, het wegvallen van de autoveerdienst Vlissingen - Breskens en een afnemende werkgelegenheid in de landbouw, visserij en het bankwezen. Met het gebiedsplan Natuurlijk Vitaal, opgesteld door de gebiedscommissie West Zeeuws-Vlaanderen en in 2004 door Gedeputeerde Staten van Zeeland vastgesteld, wil de regio deze ontwikkelingen keren en weer perspectief aan het gebied geven. Kansen worden vooral gezien in het stimuleren van de economie en de verbetering van de omgevingskwaliteiten zoals natuur, landschap, cultuurhistorie en de leef- en recreatieomgeving.

Het project Waterdunen wil deze kansen verzilveren. Realisatie van Waterdunen betekent een forse investering in het gebied, die leidt tot structurele economische baten voor een regio die dat hard nodig heeft. Met Waterdunen wordt bovendien op aansprekende wijze vorm gegeven aan de dubbeldoelstelling van het project Zwakke Schakels: kustversterking én verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Recent is gebleken, dat Waterdunen kan bijdragen aan nog een (landelijke) doelstelling, namelijk die van het natuurherstel in de Westerschelde. Waterdunen maakt onderdeel uit van het alternatieve pakket maatregelen voor het Middengebied, waardoor ontpoldering voorkomen kan worden.

De provincie is momenteel gestart met het verwerven van gronden in het exploitatiegebied. De verwachting is dat niet alle gronden verworven kunnen worden voor de vaststelling van het Provinciaal Inpassingsplan (PIP). In een dergelijke situatie, wanneer de gronden niet in bezit zijn van de overheid en er ook geen sprake is van anterieure overeenkomsten met alle grondeigenaren, dient een exploitatieplan te worden opgesteld.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van het exploitatieplan wordt ingegaan op de functie van het exploitatieplan en op de wijze van toepassen. Hoofdstuk 3 gaat in op de planbeschrijving van het project en beschrijft het huidige- en toekomstige gebruik. En in hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in de exploitatieopzet en de exploitatiebijdrage. Afsluitend in hoofdstuk 5 worden de regels en begrippen omschreven. In hoofdstuk 6 zijn de bijlagen opgenomen.

2 Toelichting

2.1 Doel en procedure exploitatieplan

Voor u ligt het ontwerp exploitatieplan behorende bij het Provinciaal Inpassingsplan Waterdunen.

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 geldt de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan gelijktijdig met het vaststellen van een inpassingsplan, wijzigingsplan, projectbesluit of projectafwijkingbesluit. Ook is de Provincie verplicht om kosten te verhalen, die toerekenbaar zijn aan de ontwikkeling. Het exploitatieplan is een nieuw instrument voor de provincie, primair gericht op kostenverhaal in het kader van grondexploitatie. Daarnaast biedt het exploitatieplan de mogelijkheid om via locatie-eisen regels te stellen ten aanzien van bijvoorbeeld de fasering van de bouwactiviteiten en de wijze van bouwrijp- en woonrijp maken. Het exploitatieplan is vooral van belang in situaties waarin de provincie bij vaststelling van het inpassingsplan niet beschikt over de eigendom van alle percelen in het plangebied en (nog) niet met alle eigenaren een overeenkomst heeft gesloten over de grondexploitatie.

Inhoud exploitatieplan

Ieder exploitatieplan dient ten minste de volgende onderdelen te bevatten:

- een kaart van het exploitatiegebied;
- een omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;
- een exploitatieopzet.

Daarnaast dient een exploitatieplan vergezeld te zijn van een toelichting, die tenminste de volgende onderdelen bevat:

- een aanduiding van het ruimtelijk besluit, waarmee het exploitatieplan verbonden is;
- een toelichting op de functie van het exploitatieplan; en
- een toelichting bij de begrenzing van het exploitatiegebied.

Doelstelling exploitatieplan

Het exploitatieplan is de grondslag voor het kostenverhaal en de kostenverdeling tussen de verschillende eigenaren in het exploitatiegebied. De kostenverdeling over de eigenaren vindt plaats op basis van opbrengstpotentie: de gronden met de hoogste grondopbrengst dragen het meeste bij aan de kosten.

Het exploitatieplan biedt tevens de mogelijkheid om locatie-eisen te stellen, zoals regels ten aanzien van de fasering en het bouw- en woonrijp maken en eisen met betrekking tot woningbouwcategorieën.

Zienswijzen en beroep

Tegen het ontwerp exploitatieplan kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen. Degene die een zienswijze hebben ingediend kunnen tegen het vastgestelde exploitatieplan beroep instellen. Het beroep tegen een exploitatieplan is gekoppeld aan het beroep tegen de bijbehorende planologische maatregel. In deze situatie kan direct beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2.2 Herziening

Jaarlijkse herziening exploitatieplan

Overeenkomstig artikel 6.15 lid 1 Wro moet het exploitatieplan na inwerkingtreding ten minste eenmaal per jaar herzien worden totdat de in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd. De herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van de bouwvergunningen en de anterieure overeenkomst, waarvoor de exploitatiebijdrage reeds is voldaan. Een herziening kan los van het inpassingsplan plaatsvinden. Indien de herziening betrekking heeft op niet-structurele onderdelen, zoals de vervanging van een raming van kosten door werkelijk gemaakte kosten, behoeft geen wettelijke voorbereidingsprocedure te worden doorlopen. Ook kan een herziening plaatsvinden als aanpassing van woningaantallen, programma of verkaveling aan de orde zijn.

2.3 Relatie met het Provinciaal Inpassingsplan

Planologisch kader

Realisatie van het plan Waterdunen is niet mogelijk binnen de vigerende bestemmingen in de bestemmingsplannen "Buitengebied" en "Verblijfsrecreatierreinen", beide van de voormalige gemeente Oostburg (thans gemeente Sluis). Ten behoeve van de realisering van Waterdunen is daarom wijziging van de bestemmingen noodzakelijk. Voor de herzieningen van de bestemmingen in het onderhavige plangebied is het Provinciaal Inpassingsplan opgesteld.

Er is gekozen voor de procedure van een Provinciaal Inpassingsplan (PIP) omdat er grote, bovenlokale belangen spelen, onder andere in het kader van kustversterking, recreatie, leefbaarheid en natuurontwikkeling. Het provinciaal beleid is onder meer vastgelegd in het Omgevingsplan Zeeland en het Gebiedsplan Natuurlijk Vitaal.

Omgevingsplan

Met het in 2006 vastgestelde Omgevingsplan wil de provincie (economische) kansen optimaal benutten en ruimte bieden aan initiatiefnemers, en gelijktijdig de specifieke Zeeuwse omgevingskwaliteiten versterken. Voor de sector toerisme en recreatie is in het Omgevingsplan gekozen voor een ontwikkelingsgerichte benadering voor bestaande bedrijven en nieuwe initiatieven. Het Omgevingsplan benoemt de uitvoering van het project Zwakke Schakels, waartoe de kustversterking bij Waterdunen behoort, als actiepoint voor de korte termijn.

Gebiedsplan Natuurlijk Vitaal

Het Gebiedsplan Natuurlijk Vitaal is in 2004 opgesteld door de gebiedscommissie West Zeeuws-Vlaanderen. In het gebiedsplan is het wensbeeld van de ruimtelijke inrichting voor de komende 15 jaar weergegeven. In Natuurlijk Vitaal zijn een impuls voor de economie en een verbetering van de omgevingskwaliteit als de twee belangrijkste thema's van de gebiedsontwikkeling onderkend. De kustzone is een bijzonder aandachtsgebied. Hier wordt een integrale kwaliteitsverbetering door combinatie van de functies recreatie, natuur en kustversterking nagestreefd.

Provinciaal Inpassingsplan

Het PIP vormt voor Waterdunen het kader voor de realisatie van de doelen uit het gebiedsplan Natuurlijk Vitaal en het Omgevingsplan. De doelen zijn als volgt:

A. op het gebied van recreatie:

- een gezonde en dynamische recreatieve bedrijfstak;
- meer werkgelegenheid in de recreatieve sector;

- kwaliteitsimpuls voor met name de verblijfsrecreatieve sector.

B. op het gebied van kustverdediging:

- waarborgen van de veiligheid;
- stimuleren van en bijdragen aan pilots op het gebied van innovatieve kustverdediging;
- kustverdediging zoveel mogelijk combineren en integreren met functies als landschap, natuur, recreatie en toerisme.

C. op het gebied van natuurontwikkeling:

- uitwerking en realisatie door de provincie van - een deel van de - 300 ha estuariene natuur uit het Convenant Westerschelde;
- waarbij wordt gekoppeld met andere functies (o.a. recreatief medegebruik).

Ruimtelijke en functionele samenhang

Met het project Waterdunen worden alle bovenstaande doelstellingen gediend. Alle elementen (kustversterking, recreatieontwikkeling, natuurontwikkeling) dragen daaraan bij, afzonderlijk maar vooral ook door de combinatie van die elementen. Er is sprake van een grote ruimtelijke en functionele samenhang. Vanaf de start van het project is de samenhangende ontwikkeling van recreatie en natuur het oogmerk. Door de kustversterking in het kader van Zwakke Schakels moet de bestaande camping verdwijnen. Hiervoor wordt in het plangebied een verplaatsingslocatie geboden. Daarbij wordt een kwaliteitsslag gemaakt, waarvoor een ruimtelijke uitbreiding nodig is. Conform het gebiedsplan Natuurlijk Vitaal dient die uitbreiding gepaard te gaan met de ontwikkeling van recreatienatuur. De recreatieondernemer heeft hiervoor samenwerking gezocht met Het Zeeuwse Landschap, die al langere tijd het idee had voor realisatie van een zilt (vogel)natuurgebied in West Zeeuws-Vlaanderen.

Met de integrale recreatie- en natuurontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit van de kust versterkt, de tweede doelstelling achter Zwakke Schakels. De kustversterking wordt op zodanige wijze aangelegd (via brede landwaartse duinen), dat daarmee niet alleen de veiligheid, maar ook de landschappelijke kwaliteit en de (verblijfs)recreatieve gebruiksmogelijkheden worden versterkt. In het brede duingebied wordt een duincamping gerealiseerd. De verwevenheid van recreatie en natuur blijkt uit het inrichtingsplan en beeldkwaliteitplan. Met de recreatieve bebouwing is aangesloten bij de verschillende landschapstypen (duinen, schorren en slikken). Door de gekozen bebouwingswijze wordt de variatie in het landschap sterker tot uitdrukking gebracht.

De natuuraanleg in Waterdunen dient naast een ecologisch belang (het belang van het natuurherstel voor de Westerschelde) nadrukkelijk ook het economische belang. Het gebied wordt aantrekkelijker voor jaarrond verblijfstoerisme en dagrecreanten en biedt daarmee kansen voor recreatieve investeringen, die een economische impuls aan de regio kunnen geven. De getijdenduiker en het getijdenkanaal, de essentiële schakel tussen de Westerschelde en het natuurgebied binnen Waterdunen, is vanwege de attractiviteit het focuspunt voor de recreatie.

Begrenzing planologisch besluit

De kaart van het Provinciaal Inpassingsplan is opgenomen in bijlage 6.2.

3 Planbeschrijving

3.1 Exploitatiegebied

Het plangebied voor Waterdunen ligt aan de kust van West Zeeuws-Vlaanderen, ten westen van Breskens, en maakt onderdeel uit van de Oud-Breskenspolder en de Jong- Breskenspolder. Aan de noordzijde vormt de Westerschelde de grens van het plangebied. De gehele kustverdediging maakt onderdeel uit van het plangebied. Aan de oostzijde vormt de camping en het recreatiepark Schoneveld de grens. De watergang aan de zuidelijke teen van de Nolletjesdijk, Hogedijk en Puijendijk vormt de zuidgrens van het plangebied. De Zwartegatse Kreek en de Groedse duintjes begrenzen de westzijde.

Toekomstig gebruik

Het oude Waterdunen¹ is verdwenen, maar er wordt hard gewerkt aan een nieuw Waterdunen. Geen stadje, maar een grootschalig natuur- en recreatiegebied in het gebied ten westen van Breskens, waarin kustversterking en hoogwaardige natuur verweven wordt met hoogwaardige (verblijfs)recreatie.

Onderdelen van het project Waterdunen betreffen:

- het versterken van de kustverdediging door middel van een breed landwaarts duingebied;
- verblijfsrecreatie in de vorm van een duincamping, 400 recreatiebungalows en een hotel van 80 bedden, met bijbehorende centrumvoorzieningen;
- een onthaalparkeergelegenheid en aanvullende parkeerplaatsen;
- 255 ha natuur, waarvan 173 ha estuariene natuur, aangelegd als binnendijkse, zilte getijdennatuur; en
- een uitgebreid routenetwerk met wandel-, fiets- en ruiterspaden.

Het voorgenomen grondgebruik is opgenomen in het Inrichtingsplan (bijlage 6.3) en de Exploitatieopzet (bijlage 6.6).

Begrenzing exploitatiegebied

Niet het hele plangebied van Waterdunen wordt tot het exploitatiegebied gerekend. De begrenzing van het exploitatiegebied is opgenomen in bijlage 6.1. Het exploitatiegebied bestaat uit de gronden, waarop de aanleg van recreatienatuur, de ontwikkeling van de verblijfsrecreatie en daarvoor benodigde infrastructurele aanpassingen zijn geprojecteerd.

De percelen met de bestemming N-R, waarop een wijzigingsbevoegdheid gelegd is, maken op zich wel onderdeel uit van het exploitatieplan, omdat op deze gronden –zolang nog geen sprake is van een daadwerkelijk wijzigingsbesluit – concreet inrichtingskosten gemaakt worden voor de fysieke inrichting van de recreatienatuur. Bij een eventueel wijzigingsbesluit zal nagegaan moeten worden, of hiervoor een afzonderlijk exploitatieplan opgesteld zal moeten

¹ Waterdunen is de naam van een plaatsje dat in de late Middeleeuwen op een eilandje lag in de monding van de Honte (wat nu Westerschelde heet). Grote stormvloedden vaagden het plaatsje –en het eilandje– helemaal van de kaart. Tot ver in de zestiende eeuw lag er op die plaats nog een zandbank met daarop de restanten van het verdronken stadje. Nu is de zandplaat helemaal verdwenen. (uit: Het verraad van Waterdunen, jeugdboek van Rob Ruggenberg, uitgeverij Querido)

worden. Dit kan aan de orde zijn, als via het wijzigingsbesluit aan het perceel bouwmogelijkheden worden gegeven (conform artikel 6.2.1 Bro), en de gronden niet in bezit van de overheid zijn en ook geen sprake is van een anterieure overeenkomst met de betrokken grondeigena(a)r(en).

Niet tot het exploitatiegebied worden de volgende plandelen gerekend:

- de percelen met een woonbestemming; hoewel de bestemmingsregeling van deze percelen wel wijzigt, is hier geen sprake van uitbreiding van bouwmogelijkheden of van nieuwe bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Bro;
- een bestaand bosgebied bij het Killetje, het strand en de Westerschelde, aangezien deze gebieden gehandhaafd blijven en de bestemming niet wijzigt;
- de percelen met de bestemming N; dit betreft de natuurkern, het estuariene gebied, dat wordt aangelegd in het kader van het natuurherstel voor de Westerschelde;
Omdat een dergelijk estuarien gebied ook aangelegd moet worden, als het huidige plan Waterdunen niet in de huidige vorm zou worden gerealiseerd, is geen sprake van een direct causaal verband met de bouwontwikkelingen in Waterdunen. Aangezien de kosten hiervoor dus niet toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan Waterdunen (zie voorts de PTP-toets in paragraaf 4.3), is dit plandeel buiten het exploitatiegebied gehouden.
- de kernzone van de primaire waterkering, inclusief de kustversterkingswerken; Hiervoor geldt eenzelfde redenering als voor het natuurherstel. Ook zonder Waterdunen, zal de waterkering versterkt moeten worden. Bovendien geldt met betrekking tot de kustversterkingswerken, dat de kosten daarvan – zo blijkt uit de toelichting op het Bro – geen verband houden met het begrip grondexploitatie en dus niet in een exploitatieopzet kunnen worden opgenomen.
- de percelen, waarop de nieuwe parkeerterreinen zullen worden aangelegd. Ook voor de aan te leggen parkeerterreinen geldt, dat een direct causaal verband met de bouwontwikkelingen in Waterdunen ontbreekt. De geplande parkeervoorzieningen aan Walendijk, Killetje en Nieuwesluisweg zijn direct te relateren aan het strandbezoek en dienen ter vermindering/voorkoming van de overlast, die het parkeren in de berm in de huidige situatie geeft. Gemeentelijk en provinciaal beleid (zie onder andere het gebiedsplan Natuurlijk Vitaal uit 2004 en de gemeentelijke beleidsnota Integraal kustzonebeheer West Zeeuwsch-Vlaanderen uit 2001) is al veel langer, los van Waterdunen, gericht op realisering van nieuwe parkeervoorzieningen langs de kust. Omdat de omvang van de parkeerterreinen volledig is afgestemd op de topdagen van het strandbezoek en de kosten van de aanleg gedragen worden door de toekomstige exploitant van deze parkeervoorzieningen, zijn de parkeerterreinen niet in het exploitatiegebied opgenomen.

3.2 Omschrijving werken en werkzaamheden Waterdunen

Overeenkomstig artikel 6.13 lid 1b van de Wro dient het exploitatieplan een omschrijving van de werken en werkzaamheden te bevatten voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied.

Hier volgt een globale opsomming van de uit te voeren werken en werkzaamheden:

- Opruimwerkzaamheden (opbreken bestaande wegen, verwijderen beplanting, duikers en persleidingen);
- Grondwerken (graven sloten, zout- en zoetwaterkanalen, ophogingen terrein);

- Inrichting terrein (aanleg wegen, wandel-, fiets-, en ruiterspaden, (fiets)parkeerplaatsen bij recreatiebolwerken);
- Kunstwerken (aanleg bruggen en duikers);
- Diverse werkzaamheden (aanleg beplanting, observatiehut, informatieborden, persleidingen);
- Aanleg kabels & leidingen.

Via bovenstaande werken en werkzaamheden zal het gebied zo worden ingericht als beschreven staat in het Inrichtingsplan Waterdunen (zie bijlage 6.3).

3.3 Locatie-eisen

Partijen die de werken en werkzaamheden uitvoeren dienen zich bij de uitvoering te houden aan de door de provincie gestelde nadere eisen zoals vastgelegd in:

- het Provinciaal Inpassingsplan Waterdunen;
- het beeldkwaliteitplan Waterdunen;
- het inrichtingsplan.

3.4 Eigendomssituatie

De gronden in het plangebied zijn eigendom van verschillende eigenaren. Een deel van de gronden is in opdracht van de provincie aangekocht door Bureau Beheer Landbouwgronden. Daarnaast hebben de gemeente Sluis, Waterschap Zeeuws-Vlaanderen en verschillende particulieren eigendommen in het gebied.

4 Exploitatieopzet

4.1 Toelichting

De Wro gaat bij het exploitatieplan uit van de fictie dat de Provincie de grond-exploitatie zelf ter hand neemt. Dat betekent dus ook dat als uitgangspunt wordt gehanteerd dat de gronden in bezit van alle overige eigenaren, waar ontwikkeling plaats kan vinden, (theoretisch) door de provincie worden verworven, ingericht en uitgegeven.

4.2 Uitgangspunten

De exploitatieopzet voor het gebied houdt rekening met de fasering van kosten en opbrengsten en de daarbij behorende rente- en inflatie-invloeden. Hierbij is uitgegaan van de parameters en fasering zoals opgenomen in de Exploitatieopzet (bijlage 6.6).

4.3 Investerings

Artikel 6.13 lid 6 Wro (kostensoortenlijst; nader uitgewerkt in artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.6 Bro) bepaalt dat kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan naar evenredigheid (proportionaliteit) mogen worden opgenomen in de exploitatieopzet.

Naast een onderbouwing van de investeringen, is er bij de beschrijving van de kostenposten een PTP-toets (Profijt, Toerekenbaarheid, Proportionaliteit) opgenomen, waarin uitleg wordt gegeven over het toe te rekenen percentage van de kosten aan het plan.

De volgende kosten zijn opgenomen in de grondexploitatie van het exploitatieplan:

- Planvoorbereiding en begeleiding;
- Verwervingskosten;
- Opruimwerkzaamheden;
- Bouw- en woonrijp maken;
- Engineeringskosten;
- Ramingsmarge kosten.

Onderstaand wordt per kostenpost een nadere toelichting gegeven op de grondslagen van de kostenberekening. Geraamd is op basis van kengetallen. Daarbij is ook rekening gehouden met niet-verrekenbare BTW en rentelasten en -opbrengsten.

In bijlage 6.6 is het resultaat weergegeven. Daarbij zijn de ramingen van verwerving, opruimen, bouw- en woonrijp maken en engineering gesommeerd. Een meer gedetailleerde weergave wordt ongewenst geacht met het oog op de aanbesteding en de lopende onderhandelingen met grondeigenaren en betrokken partijen.

Planvoorbereiding en begeleiding

Binnen de post plankosten vallen de kosten voor het opstellen van het inpassingsplan en het exploitatieplan, alsmede kosten voor diverse onderzoeken (milieu, archeologie, geotechniek, munitieonderzoek), voor zover betrekking hebbend op het exploitatiegebied. De plankosten zijn gebaseerd op de conceptregeling plankosten exploitatieplan, die op 18 januari 2010 ter consultatie is gepubliceerd door het Ministerie van VROM.

Verwervingskosten

Een deel van de gronden is in opdracht van de provincie Zeeland verworven door Bureau Beheer Landbouwgronden. Deze gronden zijn tegen aankoopwaarde in de grondexploitatie meegenomen. Streven is om ook de overige gronden te verwerven. Voor de nog te verwerven gronden is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing. De kostenraming voor deze gronden is gebaseerd op uitgevoerde taxaties op basis van volledige schadeloosstelling. Voor een belangrijk deel van de agrarische gronden zijn taxatierapporten beschikbaar. Op dit moment zijn nog niet alle taxatierapporten opgemaakt. Verwacht wordt dat nog niet getaxeerde objecten voor dezelfde prijs kunnen worden verworven. De nog te taxeren gronden wijken niet of slechts in zeer geringe mate af van gronden die al wel zijn getaxeerd. In alle gevallen gaat het om akkerbouwgrond, die voor de traditionele teelten wordt benut. Nieuw beschikbaar komende taxatierapporten worden meegenomen in de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan.

Opruimwerkzaamheden

Tot de opruimwerkzaamheden, die verricht moeten worden om het exploitatiegebied conform het inpassingsplan en inrichtingsplan te kunnen inrichten, worden onder andere de volgende werkzaamheden gerekend: verwijderen beplanting, opbreken bestaande wegen, duikers en persleidingen. De in de grondexploitatie opgenomen kosten hiervoor zijn gebaseerd op kengetallen, ervaringscijfers die afgeleid zijn van vergelijkbare projecten.

Bouw- en woonrijp maken

Hieronder zijn begrepen de kosten voor de aanleg en inrichting van het recreatienatuurgebied, het bouwrijp maken van het recreatiegebied en de benodigde aanpassingen aan de weginfrastructuur. Het gaat hierbij om:

- Grondwerken: graven sloten, zout- en zoetwaterkanalen, terreinophoging;
- Inrichting terrein: aanleg en aanpassing van wegen, aanleg wandel-, fiets-, en ruiterspaden, kleinere parkeerplaatsen bij recreatiebolwerken;
- Kunstwerken: aanleg bruggen en duikers; de aanleg van de getijdenduiker is als onderdeel van de estuariene natuur buiten beschouwing gelaten;
- Diverse werkzaamheden: aanleg beplanting, observatiehut, informatieborden, persleidingen;
- Aanleg kabels & leidingen.

De kosten voor deze werkzaamheden zijn geraamd op basis van kengetallen.

Engineeringskosten

Onder engineering vallen de kosten voor de aanvraag van vergunning en de bijbehorende leges. Deze zijn geraamd op basis van een percentage van de inrichtingskosten.

Ramingsmarge kosten

Deze post bestaat uit het resultaat van een risicoanalyse, waarbij kosten en kans van optreden leiden tot een bedrag, zijnde een algemene marge op de kostenberekening. Deze marge komt voort uit het feit dat sprake is van een globale begroting, waarbij nog niet alle onderdelen (en hun kosten) bekend zijn.

Kostenposten, die in deze post opgenomen zijn, betreffen onder andere eventueel aanvullende infrastructurele maatregelen, onverwachte milieuverontreinigingen, een onzekerheidsmarge rond de omvang en kosten van het grondverzet, planschade en nadeelcompensatie (evt. zoutschade, wateroverlast).

Bovenplanse kosten

Voor de locaties die een relatie hebben met het plan Waterdunen, is geen structuurvisie vastgesteld. Hierdoor is er geen wettelijke mogelijkheid bovenplanse kosten toe te rekenen aan het exploitatieplan Waterdunen. Ook biedt de Wro daardoor geen mogelijkheid bovenplanse kosten in de vorm van een fondsbijdrage in de exploitatieopzet van een exploitatieplan op te nemen.

PTP-Toets

Zoals in paragraaf 3.1 reeds is aangegeven, worden niet alle planonderdelen van Waterdunen tot het exploitatiegebied van Waterdunen gerekend. De kosten hiervoor worden niet toerekenbaar aan het exploitatieplan Waterdunen geacht, omdat een direct causaal verband ontbreekt. Er kan wel sprake zijn van profijt, maar voor de mogelijkheid tot kostenverhaal dient aan alle drie criteria (profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit) voldaan te worden.

Het voorgaande betekent, dat de kosten en opbrengsten van de kustversterking (ca. 45 M€), van het kerngebied estuariene natuur (22,7 M€) en van de parkeerterreinen (ca. 1,5 M€) dus niet in de exploitatieopzet, behorend bij dit exploitatieplan, zijn meegenomen. De in bijlage 6.6 gepresenteerde cijfers wijken hierdoor aanzienlijk af van eerder gepresenteerde cijfers over de investeringen, die met de totale realisatie van Waterdunen gepaard gaan.

Voor de wel in het exploitatiegebied opgenomen planonderdelen van Waterdunen worden alle kosten toerekenbaar geacht. Er is een direct causaal verband tussen de ontwikkeling van de verblijfsrecreatie en de aanleg van de recreatienatuur en de infrastructurele aanpassingen.

Het exploitatiegebied heeft ook een direct profijt van de uit te voeren werken en werkzaamheden.

Gelet op de samenhangende ontwikkeling van (recreatie)natuur, verblijfsrecreatie en benodigde ontsluiting en de ook gezamenlijk ter hand genomen planvorming daarvoor worden alle kosten in hun geheel aan het exploitatiegebied toegerekend.

Fasering

Het plan kent een looptijd van 2008 tot 2015. De werken en werkzaamheden zullen verspreid over deze jaren plaatsvinden. Hierbij geldt dat de realisatie van de recreatiewoningen en het hotel pas kunnen plaatsvinden nadat de ophoging vanuit de natuurontwikkeling is uitgevoerd. Dit houdt in dat de waterhoudende elementen eerst afgegraven dienen te worden, waarna ophoging plaats kan vinden voor de recreatiewoningen en het hotel.

4.4 Opbrengsten

De volgende opbrengsten zijn opgenomen in de grondexploitatie van het exploitatieplan:

- Gronduitgifte
- Overige opbrengsten/Subsidies.

Gronduitgifte

Het plan voorziet in de realisatie van 400 recreatiewoningen, een hotel met 80 kamers en een bezoekerscentrum. De opbrengsten van deze gronduitgifte zijn geraamd op basis van een onafhankelijke taxatie.

Daarnaast kent het plan verschillende kavels met een oorspronkelijk agrarische bestemming. Deze percelen krijgen een woonbestemming. Deze percelen kennen echter geen bouwplanmogelijkheid in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Hiervoor is dan ook geen exploitatiebijdrage verschuldigd en de percelen zijn buiten het exploitatiegebied gelaten.

Zoals in paragraaf 3.1 al aangegeven, zijn de fysieke inrichtingskosten voor de percelen met een wijzigingsbevoegdheid in het exploitatieplan opgenomen. Aangezien de wijzigingsbevoegdheid nog niet van toepassing is, wordt voor deze gronden nog geen opbrengstpotentie gecreëerd, waardoor geen exploitatiebijdrage kan worden berekend.

Subsidies

Voor de realisatie van de natuur en de verwerving van de gronden zijn verschillende subsidies en bijdragen beschikbaar. Het gaat hier om een bijdrage van de Provincie Zeeland, Het Zeeuwse Landschap, een subsidie in het kader van Natuurpakket Westerschelde, een subsidie uit het NRB van het Ministerie van VROM, alsmede ILG en EU (Op-Zuid) subsidies. De subsidie in het kader van Natuurpakket Westerschelde is specifiek bedoeld voor de realisatie van 173 ha. estuariene natuur. Deze natuur zou ook worden aangelegd als het plan Waterdunen niet in de huidige vorm zou worden gerealiseerd, maar dan elders. Deze subsidie is dan ook niet toerekenbaar aan het exploitatieplan Waterdunen. De aanleg van de kustversterking wordt volledig gefinancierd uit het Hoogwaterbeschermingsprogramma. Ook deze is dus buiten de exploitatieopzet gehouden, evenals de bijdrage van de gemeente Sluis in verband met de parkeerterreinen.

Fasering

De gronduitgifte van de recreatiewoningen, het hotel en het bezoekerscentrum, staan gepland in 2014. Daarnaast is het streven om de subsidie inkomsten gelijk te laten lopen met de uitgaven.

4.5 Kostenverhaal

Doelstelling van de nieuwe Wro is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. De provincie (c.q. gemeente, zijnde de instantie die de bouwvergunningen zal gaan verlenen) is gehouden een financiële voorwaarde te verbinden aan een bouwvergunning, tenzij ten tijde van de indiening van de bouwaanvraag is gebleken dat het aan het betreffende bouwperceel verbonden kostenverhaal anderszins is verzekerd of een exploitatiebijdrage met de provincie is overeengekomen en verzekerd.

De exploitatieopzet vormt de grondslag voor het kostenverhaal via de bouwvergunning en de door de provincie of gemeente te sluiten posterieure overeenkomsten in het exploitatiegebied. In de exploitatieopzet worden de kosten in verband met de grondexploitatie afgezet tegen de opbrengsten. Op basis van de grondexploitatieopzet wordt de exploitatiebijdrage berekend, die in rekening wordt gebracht bij een posterieure overeenkomst of een bouwvergunning. Wanneer het kostenverhaal via de bouwvergunning verloopt, betaalt een aanvrager van een bouwvergunning bij de verlening een bijdrage die is gebaseerd op (de laatste herziening van) het exploitatieplan.

4.6 Exploitatiebijdrage

De exploitatiebijdrage is de door een particuliere eigenaar op grond van een anterieure (voor het opstellen van een exploitatieplan) of posterieure overeenkomst (na het opstellen van een exploitatieplan), dan wel via de bouwvergunning aan de provincie (c.q. gemeente) verschuldigde vergoeding in de kosten van de grondexploitatie.

Omslagmethode

De verhaalbare kosten worden omgeslagen over alle uitgeefbare gronden binnen het plangebied. Als basis voor de berekening van de exploitatiebijdrage dient de opbrengstpotentie van de grond. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen grond bestemd voor de realisatie van het hotel, grond voor de realisatie van recreatiewoningen en grond voor kampeergebouwen. De uitgifteprijs is door een onafhankelijk taxateur bepaald en leidt tot een grondopbrengst van € 800.000 voor het hotel, ca. € 9,5 miljoen voor de recreatiewoningen en ca. € 400.000 voor de grond met de kampeergebouwen.

Macro-aftopping

Bij het berekenen van de exploitatiebijdrage, geldt een begrenzing aan de kosten die verhaald kunnen worden via het exploitatieplan. Dat heet de macro-aftopping. Die grens is afgeleid van de geraamde opbrengsten bij provinciale gronduitgifte. De provincie mag niet meer kosten verhalen dan er opbrengsten zijn. De in het exploitatieplan gehanteerde uitgifteprijs is gebaseerd op een door een onafhankelijke taxateur opgesteld taxatierapport.

Exploitatiebijdrage

De exploitatiebijdrage is berekend op basis van de opbrengstpotentie van de grond. Per perceel is eerst de opbrengstpotentie bepaald. Vervolgens is per perceel berekend welk percentage van de totale opbrengst op het betreffende perceel kan worden gerealiseerd. Naar rato van dit percentage draagt een perceel bij in de kosten. Zo wordt bereikt dat de percelen met de hoogste opbrengstpotentie relatief het grootste deel van de kosten dragen. De te verhalen kosten per perceel vormen de bruto-exploitatiebijdrage. Deze bedragen zijn opgenomen in de laatste tabel van paragraaf 6.6.

Wanneer een eigenaar overgaat tot zelfrealisatie, zullen de kosten voor werkzaamheden, die hij in dit kader uitvoert, in mindering worden gebracht op de bruto-exploitatiebijdrage. Ook wordt de bruto-exploitatiebijdrage verminderd met de inbrengwaarde van het perceel. Zo ontstaat de netto-exploitatiebijdrage. Op dit moment is de verwachting dat geen zelfrealisatie zal plaatsvinden. Bovendien zijn de kosten van zelfrealisatie nog niet bekend. Daarom zijn in paragraaf 6.6 enkel de bruto-exploitatiebijdragen weergegeven.

Berekeningsmethodiek exploitatiebijdrage

Maximaal te verhalen kosten (= bruto-exploitatiebijdrage)	€ A
Minus: kosten zelfrealisatie	€ B
Minus: inbrengwaarden	€ C
Netto-exploitatiebijdrage (bij zelfrealisatie)	<u>€ A-B-C</u>

Economische uitvoerbaarheid

De tabel "Exploitatieopzet" in paragraaf 6.6 bevat een overzicht van de totale kosten en opbrengsten binnen het exploitatieplangebied. De bedragen in deze tabel zijn de geraamde kosten en opbrengsten op prijspeil 1 januari 2010, zonder invloeden van kosten- en opbrengstenstijging en rente (de zogenaamde *nominale waarde*). Voor de berekening van de economische uitvoerbaarheid en de exploitatiebijdragen moet wel rekening worden gehouden met fasering van de werkzaamheden, en de hiermee gepaard gaande kosten- en opbrengstenstijging en rente-invloeden. Daarom is de *contante waarde* per 1 januari 2010 van de kosten en opbrengsten bepaald. Op basis van deze bedragen is de exploitatiebijdrage berekend. Dit verklaart de verschillende bedragen in de tabellen "Exploitatieopzet" en "Macro aftopping". De totale kosten op contante waarde (€ 36.109.258) zijn lager dan de totale opbrengsten (subsidies en gronduitgifte) op contante waarde (€ 36.152.045), waarmee is aangetoond dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Eindafrekening

De exploitatiebijdrage heeft uitsluitend tot doel de kosten te verhalen van de grondexploitatie. Indien achteraf blijkt dat de gemeente via de bouwvergunning een te hoge bijdrage heeft geïnd, dient de gemeente dit voordeel terug te geven aan degenen die een exploitatiebijdrage betaald hebben. Hiertoe is in artikel 6.20 Wro een regeling opgenomen.

5 Regels

In dit hoofdstuk worden de regels van het exploitatieplan beschreven en artikelsgewijs toegelicht.

5.1 Begrippen

In dit artikel zijn de relevante begrippen omschreven.

Alle definities uit het provinciaal inpassingsplan Waterdunen zijn ook van toepassing op dit exploitatieplan, tenzij anders bepaald.

In deze regels wordt verstaan onder:

1. Bouwen: Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.
2. Bouwweg: Een weg met een al dan niet tijdelijk karakter ten behoeve van het ontsluiten van het bouwterrein, die voldoet aan de eisen zoals in dit exploitatieplan is beschreven.
3. Bouwwerk: Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
4. Bijlagen: de als zodanig benoemde en aan dit exploitatieplan gehechte bijlagen.
5. Bouwrijp maken: het ophogen en egaliseren en voor zover nodig, het verwijderen van aanwezige opstallen, bovengrondse- en ondergrondse obstakels, bouwresten, verhardingen en het opschonen van het exploitatiegebied, het verwijderen van begroeiing, het uitvoeren van grondwerkzaamheden (afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen), uitvoering van bodemsanering ter plaatse van de bouwpercelen.
6. Eigenaar: De rechthebbende van, inclusief zakelijk rechthebbenden op de eigendom van een binnen de exploitatiegrens van het plan gelegen onroerende zaak.
7. Exploitant: De particuliere eigenaar van gronden gelegen in het Exploitatiegebied, die gronden in exploitatie brengt door middel van het verrichten van werken en werkzaamheden, dan wel het aanvragen van een bouwvergunning.
8. Exploitatiegrens of exploitatiegebied: Het als zodanig op de Kaart Exploitatiegebied en fasering, gevoegd als bijlage 1 bij dit Exploitatieplan, aangegeven gebied.
9. Gebouw: Elke bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijk, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
10. Inrichting openbare ruimte (woonrijp maken): de aanleg van bouwwegen inclusief ontgraven van cunetten, de aanleg van een waterbergend funderingssysteem voor de berging en infiltratie van hemelwater onder de wegen, de aanleg van definitieve wegen, fietspaden en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen, de aanleg van nieuwe watergangen en –partijen met bijbehorende duikers, het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen, het aanleggen van geluidswerende voorzieningen, aanleg van riolering (vuilwaterriool), pompputten en persleidingen, het planten van bomen

en struiken in bermen langs wegen, aanleg van plantsoen, het aanbrengen van straatmeubilair, de aanleg van bluswatervoorzieningen, het aanbrengen van bebording, bebakening en belijning.

11. Nutsvoorzieningen: de aanleg van en indien van toepassing verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen zoals transformatorhuisjes en verdeelkasten, het aanbrengen van openbare verlichting door aanleg van leidingen en plaatsen van lichtmasten.
12. Plangebied: het op de plankaart aangegeven gebied.
13. Plankaart: Tekening met de bijbehorende verklaring waarop, als onderdeel van het provinciaal inpassingsplan, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.
14. Project Waterdunen: Het project, in hoofdzaak bestaande uit kustversterking en aanleg van (recreatie)natuur en verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals neergelegd in het Inpassingsplan Waterdunen en het Inrichtingsplan Waterdunen.
15. Provinciaal inpassingsplan: Het provinciaal inpassingsplan Waterdunen.
16. Werken en werkzaamheden: het geheel van de activiteiten ten behoeve van het bouwrijp maken, aanleg openbare ruimte (woonrijp maken) en nutsvoorzieningen.

5.2 Fasering

1. De uitvoering van de bouw- en aanlegactiviteiten vindt plaats in opeenvolgende fasen zoals aangegeven op de Kaart exploitatiegebied en fasering in bijlage 1.
2. Bouwvergunningen mogen niet worden verleend voordat:
 - a. het betreffende gebied op hoogte is gebracht conform het inrichtingsplan en beeldkwaliteitplan;
 - b. de grondwerken ten behoeve van de natuurontwikkeling binnen Waterdunen zijn gestart; en
 - c. de bouwwegen ten behoeve van één of meer van de desbetreffende bouwpercelen in een deelgebied zijn aangelegd en deze zijn opgeleverd en zijn aangesloten op bestaande openbare wegen.

TOELICHTING

Dit artikel bevat een regel over de volgorde waarin werken en werkzaamheden mogen worden uitgevoerd. Voor een goed verloop van de ontwikkeling zijn afspraken over de fasering onvermijdelijk. De eisen m.b.t. het eerst op hoogte brengen en het wachten op de start van de aanleg van de natuurontwikkeling hebben te maken met het werk-met-werk-maken, zodat de voor de natuur afgegraven gronden maximaal in het plangebied zelf kunnen worden afgezet. Door dit werk-met-werk-maken kunnen grondverzet en grondtransporten worden geminimaliseerd, waardoor onnodige hinder en schade kan worden vermeden. De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd heeft uiteindelijk zijn weerslag in het financiële resultaat van de exploitatie.

5.3 Eisen voor werken en werkzaamheden

1. Partijen die de werken en werkzaamheden uitvoeren dienen zich bij de uitvoering te houden aan de door de provincie gestelde nadere eisen zoals vastgelegd in:
 - a. de kaart exploitatiegebied en fasering (bijlage 6.1);
 - b. het provinciaal inpassingsplan Waterdunen (bijlage 6.2);
 - c. het inrichtingsplan Waterdunen (bijlage 6.3);

- d. beeldkwaliteitplan Waterdunen (bijlage 6.4);
- e. het Inkoop- en Aanbestedingsbeleid van de provincie Zeeland, voorzover het werken en werkzaamheden betreft ten behoeve van de openbare ruimte en nutsvoorzieningen (bijlage 6.5).

TOELICHTING

Dit artikel bevat kwalitatieve eisen voor de werken en werkzaamheden. Hierbij is aansluiting gezocht bij de eisen die provincie voor andere projecten hanteert. De kwaliteitseisen worden gesteld om:

- de vereiste kwaliteit zoals vastgelegd in provinciaal inpassingsplan te realiseren;
- te zorgen voor een zodanige kwaliteit van de aan te leggen voorzieningen dat de duurzaamheid en veiligheid van het terrein ook op langere termijn is gewaarborgd;
- te voldoen aan de beleidsmatige en wettelijke regels betreffende de aanbesteding van werken.

5.4 Regels voor uitvoering van werken en werkzaamheden

Bestek:

1. Voordat met de uitvoering van werken en werkzaamheden kan worden gestart dient het bestek ter goedkeuring te worden voorgelegd aan en te zijn goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.
2. Het bestek dient te voldoen aan de eisen zoals gesteld in de laatste versie van de Standaard RAW bepalingen, zoals uitgegeven door de CROW.
3. Aan het goedkeuringsbesluit kunnen voorwaarden worden verbonden met betrekking tot de technische uitvoering van de activiteiten.

Afwijkingen:

4. Wijzigingen in de uitvoering en meer – en minder werk worden vooraf ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten voorgelegd.
5. De werken en werkzaamheden zullen niet eerder worden opgeleverd dan nadat de provincie het werk en de werkzaamheden heeft goedgekeurd.
6. Bij uitvoering van werken en werkzaamheden door of namens een private eigenaar zal bij de declaratie van de uiteindelijke kosten een accountants-verklaring worden overlegd waarin verklaard wordt wat de werkelijk gemaakte kosten van de werken en werkzaamheden zijn geweest.

Toezicht:

7. Na start van de aanleg van werken en werkzaamheden heeft de toezichthouder te allen tijde toegang tot het uit te voeren deelgebied. De aanwijzingen van de toezichthouder dienen te worden opgevolgd.
8. De toezichthouder is bevoegd tot het geven van aanwijzingen dan wel het werk stil te leggen indien werken en werkzaamheden worden uitgevoerd afwijkend van het goedgekeurde bestek.
9. Na afronding van de werkzaamheden dienen deze werkzaamheden gereed gemeld te worden aan de toezichthouder en zal er een opname plaatsvinden in aanwezigheid van de toezichthouder, welke opname schriftelijk wordt vastgelegd.
10. Na herstel van de in de opnamestaat vermelde tekortkomingen en na goedkeuring hiervan door de toezichthouder kan het werk worden opgeleverd.

Onderhoud:

11. Partijen die werken en werkzaamheden met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte uitvoeren zijn verplicht deze zodanig tijdelijk te onderhouden dat deze blijven voldoen aan de kwaliteitseisen als omschreven in artikel 5.3 tot een jaar na oplevering van genoemde werken en werkzaamheden aan de provincie. Voor groenwerken geldt een onderhoudstermijn van 2 jaar.

Inkoop- en aanbestedingsbeleid:

12. Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden is de nota inkoop- en aanbestedingsbeleid van de provincie Zeeland van toepassing (bijlage 5).
13. Ter controle op de correcte uitvoering van de aanbestedingsprocedure dient een voorgenomen besluit tot gunning van de aanbesteding aan Gedeputeerde Staten ter goedkeuring te worden voorgelegd.

TOELICHTING

In dit artikel zijn regels gesteld ten aanzien van de uitvoering van de werken en werkzaamheden, waaraan een ieder zich dient te houden bij de realisering van het provinciaal inpassingsplan.

Een toetsing en goedkeuring van het bestek voor het bouwproces, voorafgaande aan de start van de werkzaamheden, is van belang om te waarborgen dat tijdens de uitvoering zoveel mogelijk overeenkomstig de eisen wordt gebouwd en om ervoor te zorgen dat bij uitvoering zo min mogelijk handhavend opgetreden moet te worden.

Op de aanbesteding is van toepassing het eigen provinciaal aanbestedingsbeleid evenals, in voorkomende gevallen, de Europese aanbestedingsregels. Om te waarborgen dat aanbestedingen conform de regelgeving worden uitgevoerd, is in dit artikel opgenomen dat voorgenomen gunningsbesluiten door Gedeputeerde Staten worden getoetst op naleving van de regelgeving.

Het niet correct uitvoeren van de regelgeving leidt tot een verbod om te starten met de uitvoering van de werken en werkzaamheden.

Er kan een dagelijks toezichthouder van de provincie aanwezig zijn. Dit kan van belang zijn indien niet de provincie de opdrachtgever voor de werken en werkzaamheden is.

5.5 Overige regels

De kosten verbonden aan exploitatie van de gronden gelegen in een exploitatiegebied worden verhaald door aan een bouwvergunning voor een bouwplan of een bouwvergunning voor een gedeelte daarvan, met inachtneming van het exploitatieplan, het voorschrift te verbinden dat de vergunninghouder een exploitatiebijdrage verschuldigd is. Dit gebeurt niet indien de bijdrage anderszins verzekerd is of voorafgaand aan de indiening van de bouwaanvraag een exploitatiebijdrage met betrekking tot de betreffende gronden overeengekomen en verzekerd is.

5.6 Verbodsbepalingen

Het is verboden:

- a. te handelen in strijd met of in afwijking van dit exploitatieplan;
- b. te starten met de uitvoering van de werken en werkzaamheden ten behoeve van de openbare ruimte en nutsvoorzieningen, voordat Gedeputeerde Staten kenbaar hebben gemaakt dat de aanbestedingsprocedure is verlopen in overeenstemming met het bepaalde in artikel 5.4;

- c. te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden ten behoeve van de openbare ruimte en nutsvoorzieningen voordat het bestek ter goedkeuring is voor gelegd aan en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten;
- d. werken en werkzaamheden ten behoeve van de openbare ruimte en nutsvoorzieningen uit te voeren in strijd met het goedgekeurde bestek;
- e. op de op de provinciaal inpassingsplankaart met een wijzigingsbevoegdheid aangewezen gronden, werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren voordat een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b. Wro in werking is getreden;
- f. om anders dan via de voorgeschreven bouwwegen het werkterrein te benaderen en te verlaten.

TOELICHTING

Dit artikel bevat enkele verbodsbepalingen. Met deze bepaling is handelen in afwijking of in strijd met de regels van het exploitatieplan publiekrechtelijk te handhaven.

5.7 Ontheffing

- 1. Gedeputeerde Staten zijn bevoegd ontheffing te verlenen van:
 - a. het verbod als bedoeld in artikel 5.6, mits daarmee geen afbreuk wordt gedaan aan de goede werking van het provinciaal inpassingsplan en het exploitatieplan en belangen van derden daardoor niet kunnen worden geschaad;
 - b. de in artikel 5.3 genoemde eisen, indien een gelijkwaardige andere oplossing wordt gekozen.
- 2. Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing is Afdeling 3.4 Awb van toepassing.

TOELICHTING

Dit artikel omschrijft de gevallen waarin Gedeputeerde Staten bevoegd zijn om ontheffing te verlenen, alsmede de procedure die daarvoor moet worden gehanteerd.

5.8 Strijdige bepalingen

- 1. De genoemde bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van dit exploitatieplan. Het exploitatieplan en de bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen.
- 2. In geval van strijdigheid tussen de regels van het exploitatieplan en de bijlagen, prevaleren de regels van het exploitatieplan.

5.9 Strafbepaling

Het handelen in strijd met de verbodsbepaling in artikel 5.6 is een strafbaar feit, als bedoeld in de Wet op de economische delicten.

5.10 Slotbepaling

De kaart Exploitatiegebied maakt een onverbrekelijk onderdeel uit van dit exploitatieplan.

6 **Bijlagen**

1. Kaart exploitatiegebied en fasering
2. Provinciaal inpassingsplan Waterdunen
3. Inrichtingsplan Waterdunen
4. Beeldkwaliteitplan Waterdunen
5. Inkoop- en Aanbestedingsbeleid van de provincie Zeeland
6. Exploitatieopzet

6.1 Kaart exploitatiegebied en fasering

Zie bijgevoegde kaart.

6.2 Provinciaal inpassingsplan Waterdunen

Zie hiervoor het inpassingsplan Waterdunen, dat mede ter inzage ligt en ook in te zien is op de website www.waterdunen.com.

6.3 Inrichtingsplan Waterdunen

Zie hiervoor het inrichtingsplan, dat mede ter inzage ligt en ook in te zien is op de website www.waterdunen.com.

6.4 Beeldkwaliteitplan Waterdunen

Zie hiervoor het ontwerp beeldkwaliteitplan, dat mede ter inzage ligt en ook in te zien is op de website www.waterdunen.com.

6.5 Inkoop- en Aanbestedingsbeleid van de provincie Zeeland

De provincie Zeeland is gehouden aan de geldende Europese en nationale regels voor aanbesteding van werken, leveringen en diensten. Het provinciale aanbestedingsbeleid is gebaseerd op de verantwoordelijkheid om als aanbesteder van gemeenschapsgelden een zo gunstig mogelijke prijs/kwaliteitsverhouding te realiseren. In de provinciale Nota inzake het Aanbestedingsbeleid (mei 2001) zijn de procedures en procesvereisten, zoals het opstellen van specificaties, marktverkenning en leveranciersselectie, opstellen offerteaanvraag/bestek, selecteren van offertes, e.d. opgenomen. De Nota is op de provinciale website via http://172.20.2.9/zeesterdoc/ZBI-/ZEE/ZEE0/8007/800743_1.pdf in te zien en kan op aanvraag toegezonden worden.

Onderstaand overzicht geeft de drempelbedragen en aanbestedingsprocedures van de Provincie Zeeland aan. De vermelde bedragen zijn exclusief BTW. De drempelbedragen zijn per 1 januari 2010 als volgt bepaald:

Overzicht drempelbedragen en aanbestedingsprocedures Provincie Zeeland
(geldend tot 1 januari 2012)

Soort	Aanbeste- ding	Financiële omvang	Aanbestedingsprocedure
Werken		vanaf € 4.845.000	Volgens Europese aanbestedingsregels
		vanaf € 193.000 tot € 4.845.000	Openbare aanbesteding
		vanaf € 25.000 tot € 193.000	Meervoudige onderhandse aanbesteding bij tenminste drie bedrijven*
		vanaf € 2.300 tot € 25.000	Minimaal 1 schriftelijke offerte
		tot € 2.300	Geen voorgeschreven procedure
Leveringen en diensten		vanaf € 193.000	Volgens Europese aanbestedingsregels
		vanaf € 25.000 tot € 193.000	Meervoudige onderhandse aanbesteding bij tenminste drie bedrijven*
		vanaf € 2.300 tot € 25.000	Minimaal 1 schriftelijke offerte
		tot € 2.300	Geen voorgeschreven procedure

* voor deze categorieën aanbestedingen geldt dat ten alle tijde openbare aanbesteding mogelijk is.

6.6 Exploitatieopzet

ALGEMEEN	
Naam exploitatieplan	Waterdunen
Datum berekening	14 juli 2010
Status	Ontwerp raming

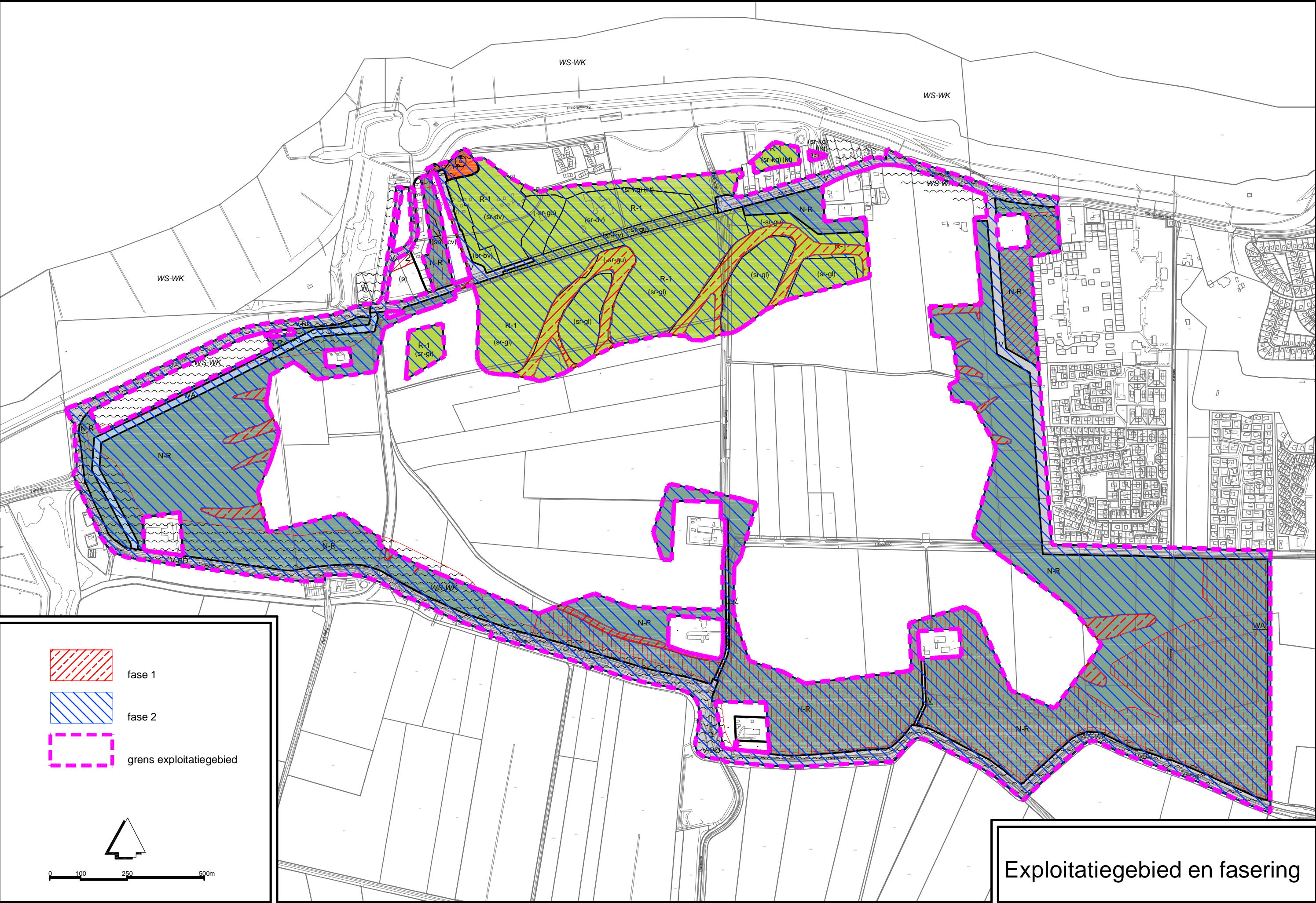
UITGANGSPUNTEN	
Rentepercentage negatief saldo	5,25%
Rentepercentage positief saldo	5,25%
Rekenrente contante waarde	5,25%
Kostenstijging	2,75%
Opbrengstenstijging	2,50%
Indexering bijdragen	0,00%
BTW percentage	19,00%
Startdatum exploitatie	1 januari 2008
Einddatum exploitatie	31 december 2014

RUIMTEGEBRUIK	m2
Natuur	1.050.000
Water	37.000
Recreatie (bungalows/camping)	429.000
Hotel	5.800
Verkeer	285.000
TOTAAL	1.806.800

EXPLOITATIEOPZET		nominale waarde
KOSTEN		
Planvoorbereiding en -begeleiding		€ 6.568.200
Verwerving, sloop, sanering, civiele werkzaamheden, engineering		€ 32.293.574
Ramingsmarge		€ 2.752.173
TOTAAL KOSTEN		€ 41.613.946
OPBRENGSTEN		
Gronduitgifte		€ 10.708.584
Subsidies en bijdragen		€ 33.692.400
TOTAAL OPBRENGSTEN		€ 44.400.984

MACRO AFTOPPING		contante waarde per 1-1-2010
Totale kosten		€ 36.109.258
Subsidies en bijdragen		€ 26.762.857
Netto kosten		€ 9.346.401
Opbrengsten uit gronduitgifte		€ 9.389.188
Maximaal te verhalen kosten		€ 9.346.401

BRUTO EXPLOITATIEBIJDRAGE per 1-1-2010		
Perceel		Exploitatiebijdrage
1111	€	298.547,59
1040	€	1.005.393,92
1044	€	961.618,66
939	€	339.329,18
1348	€	3.810.378,91
1256	€	168.035,34
1257	€	240.604,77
675	€	100.366,87
897	€	148.561,53
1393	€	63.665,83
1394	€	1.526.210,53
1392	€	138.655,96
1391	€	8.675,58
941	€	12.345,81
900	€	656,56
938	€	21.511,05
1043	€	21.269,49
931	€	470.029,03
940	€	10.544,33
TOTAAL	€	9.346.400,93



Exploitatiegebied en fasering

COLOFON

Uitgave

Provincie Zeeland
Directie Ruimte, Milieu en Water

Coördinatie

Provincie Zeeland
Directie Ruimte, Milieu en Water

Bird Eye View

Eric van Rootselaar

Prepress en Print

Provincie Zeeland
Afdeling I&D

Oktober 2010