



Memo

Raad

Aan: Raad
Van: College
Cc:

Datum: 4 maart 2020

Onderwerp: Bestemmingsplan Lauwersoog-Waddenkwartier: vaststellen bestemmingsplan en gemeentelijk aandeel financiering

Zaaknummer: Z.HHL.016045

Inleiding:

Op woensdag 26 februari 2020 is het raadsvoorstel bestemmingsplan Lauwersoog-Waddenkwartier, vaststellen bestemmingsplan en gemeentelijk aandeel financiering opiniërend in uw vergadering besproken. Door het college zijn een aantal toezeggingen gedaan om uw raad door middel van deze memo een aantal zaken te verduidelijken.

In het integrale raadsvoorstel wordt uw raad gevraagd om over twee onderwerpen een besluit te nemen.

1. Het vaststellen van het bestemmingsplan. Voor dit onderwerp worden drie besluiten voorgelegd (1 t/m 3).
2. Instemmen met de financiering. Hier worden twee besluiten voorgelegd (4 en 5).

Vaststellen bestemmingsplan:

Exploitatieplan

In het opiniërend overleg zijn een aantal vragen gesteld over het exploitatieplan. Onder besluit drie wordt de raad gevraagd om ten dienste van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen. Dit besluit heeft betrekking op de regels die gelden voor het bestemmingsplan. Het exploitatieplan is het instrument bedoeld voor situaties waarin de gemeente kosten moet maken voor de aanleg van openbare infrastructuur (wegen, riolering, groen) om een ontwikkeling van een commerciële projectontwikkelaar mogelijk te maken (bijvoorbeeld de ontwikkeling van een woningbouwlocatie). Op die manier worden winsten uit commerciële verkoop van bouw kavels afgeroomd en ingezet voor de investering in de openbare ruimte. Dat is hier niet aan de orde, er is geen sprake van een commerciële ontwikkeling met een winstverwachting.

Ook is het niet nodig een grondexploitatie op te stellen. Dit is een gemeentelijk instrument waarmee eigen kosten (aankoop grond, investeringen in de openbare ruimte) wordt verrekend met eigen opbrengsten (verkoop bouw kavels). Binnen het plan voor het WEC zijn er voor de gemeente geen opbrengsten uit grondverkoop. Derhalve is de inzet van ook dit instrument niet aan de orde. De gemeente heeft nu wel de gebruiksrechten van de ondergrond van het WEC in handen (erfpachtovereenkomst met de Exploitatie Haven Lauwersoog). De voormalige gemeente De Marne heeft hiermee de locatie willen reserveren voor ontwikkeling van een toeristische trekpleister zoals het WEC. Hiermee is voorkomen dat het tussentijds door de EHL anders zou worden ingezet. Met de betrokken partijen is afgesproken dat de gemeente dit erfpachtrecht teruggeeft aan de EHL. De EHL zal op haar beurt de grond in erfpacht overdragen aan de stichting WEC.

M.E.R. beoordeling:

De SP heeft een vraag gesteld over de m.e.r. beoordeling.

Bijlage 3 Vormvrije m.e.r. bestaat uit twee delen:

1. Het rapport "Vormvrije m.e.r. beoordeling bestemmingsplan Lauwersoog. Waddenkwartier" van Rho adviseurs d.d. 7 november 2017
2. Een memo d.d. 15 maart 2018 van Rho adviseurs.

De memo is een aanvulling op het rapport Vormvrije m.e.r.-beoordeling bestemmingsplan Lauwersoog. Er is namelijk sprake van nieuwe informatie die leidt tot een ander eindoordeel. In de conclusies is nu aangegeven dat geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden. Er moeten een aantal mitigerende maatregelen worden verankerd in de planontwikkeling. In het voorliggende bestemmingsplan is dat verwerkt.

Bestemmingsplanprocedure versus eventuele garantstelling

Een aantal partijen heeft gevraagd waarom het voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan nu wordt voorgelegd en niet parallel loopt met de behandeling van de eventuele garantstelling.

Dit is een beetje en kip / ei discussie. De stichting WEC-W is inderdaad voornemens om een goed onderbouwde vraag over een eventuele garantstelling neer te leggen bij de gemeente. Hierin wil zij een zo actueel mogelijk overzicht geven van de exploitatie en deelnemende partijen.

Om de exploitatie nog verder te verstevigen is de stichting WEC-W (Marc Noyons) op dit moment bezig om nieuwe partijen te verbinden aan het WEC. Deze partijen staan op het punt hun deelname formeel te bevestigen, maar doen dit pas wanneer de gemeente Het Hogeland zich achter de plannen heeft geschaard middels een vastgesteld bestemmingsplan.

Het uit elkaar knippen van beide processen is ook nodig om de voortgang in de realisatie van het WEC-W te houden. De stichting WEC-W hanteert voor zichzelf een deadline van 1 juli 2020. Dat is het moment waarop alle lijnen bij elkaar moeten komen voor het definitieve go-besluit door de raad van toezicht van de stichting WEC-W. Direct daarna kan de stichting de grote investeringen die nodig zijn voor de verdere uitwerking van het ontwerp en realisatie van het gebouw op zich nemen. Hoe de verschillende uitwerkingen op elkaar ingrijpen is ook nog verbeeld in de bijlage behorende bij deze memo.

Financiering gemeentelijk aandeel

In de voormalige gemeente De Marne is in november 2017 een bedrag beschikbaar gesteld van 1 miljoen euro voor de inrichting van de openbare ruimte en het gemeentelijk aandeel in de projectkosten. In dit raadsvoorstel is destijds uitgegaan van projectkosten gedurende de voorbereidingstijd tot en met maart 2018). In maart 2018 zou de stuurgroep tot een besluit komen tot een go/no go van het project. Dit proces heeft echter veel langer geduurd dan verwacht. De raad van vm gemeente De Marne is hiervan door middel van een raadsmemo oktober 2018 op de hoogte gesteld

In januari 2019 is de raad van Het Hogeland met een raadsmemo op de hoogte gesteld van de ontwikkeling van het Werelderfgoedcentrum en de opdracht naar de kwartiermaker.

De raad wordt nu gevraagd om het beschikbare investeringskrediet te verhogen. In onderstaand overzicht is aangegeven om welke ophoging het gaat.

Financien	De Marne	werkelijk	bijramen
Openbare ruimte	800,000	1,000,000	200,000
voorbereidingskosten	200,000	800,000	600,000
			800,000

Er wordt gevraagd om voor een bedrag van € 800.000,- bij te ramen. Hiervan wordt € 200.000,- ingezet voor de openbare ruimte en € 600.000,- voor voorbereidings- en projectkosten.

Vorbereidings- en projectkosten

De voorbereidingstijd is behoorlijk uitgelopen. De oorspronkelijke raming is daardoor niet meer reëel. De gemeente betaalt mee aan een deel van de algemene voorbereidingskosten. Daarnaast zijn er binnen dit budget projectkosten gemaakt en meer op het bestemmingsplan gerichte noodzakelijke plankosten. Door de inzet van dit budget draagt de gemeente bij aan:

1. Het faciliteren van de initiatiefnemers in de planvormingsfase.
2. Het voorbereiden en uitvoeren van het bestemmingsplantraject.
3. Het voorbereiden van de aanpassing in de openbare ruimte. Voor de uitvoering van de aanpassingen in de openbare ruimte is een apart bedrag geraamd (1 miljoen).

Tot op heden is voor de plankosten € 500.000 uitgegeven. De gemeente moet tot aan de realisatie van het WEC nog een aantal plankosten maken. Dit zijn kosten voor:

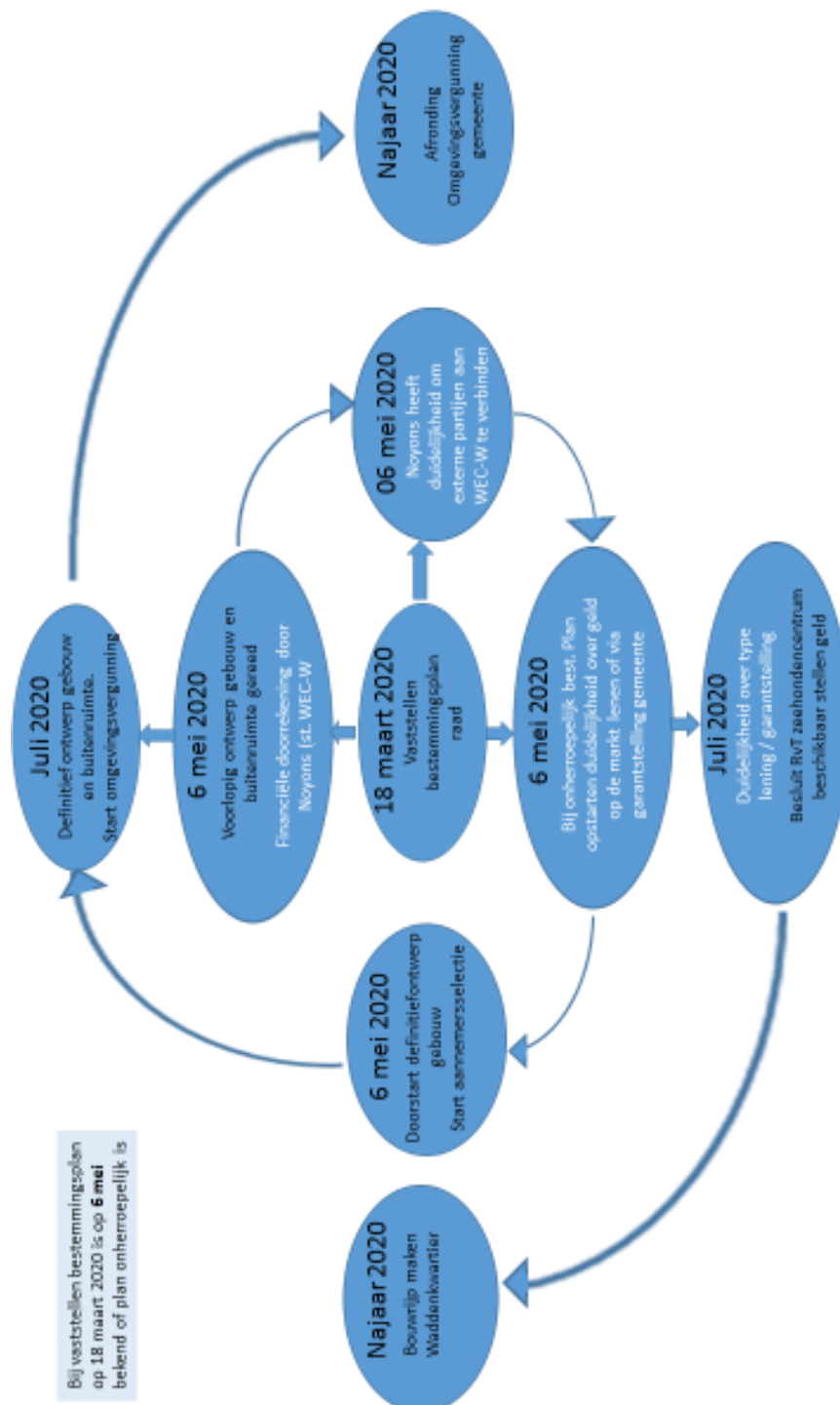
- Afstemming diverse partijen m.b.t. de realisatie o.a. inhuur externe projectleider
- Het bestemmingsplantraject moet nog worden afgerond.
- Kosten voor het afgeven van een omgevingsvergunning
- Kosten afwikkeling Het Informatiepaviljoen (HIP)
- Kwaliteitsteam

Deze nog te maken kosten zijn geraamd op € 300.000,--.

Werkbezoek naar Ribe

De stichting WEC-W heeft eind februari een werkbezoek naar Ribe georganiseerd. Een grote groep belanghebbenden heeft hieraan deel genomen. De deelnemers hebben het Waddenzeecentrum in Ribe bekeken en kregen een presentatie van directeur Klaus Melbye, waaruit met name de grote betekenis van het centrum voor de regio bleek. Door de deelnemers is een verklaring opgesteld (bijlage 4) en is een persbericht verzonden (bijlage 5). Hierin staan ook de deelnemers vermeld.

Bijlage 1:



Bijlage 2

Raadsvoorstel



Raadsvergadering d.d.	: 28 november 2017
Agendapunt	: 7
Portefeuillehouder	: dhr. H.W. van Gelder
Onderwerp	: gemeentelijke bijdrage Werelderfgoedcentrum
B&W besluit d.d.	: 14 november 2017

Leens, 14 november 2017

Aan de raad.

Inleiding

In september 2015 heeft de gemeenten De Marne samen met de provincie Groningen de visie en ambities voor de tweede fase van de ontwikkeling van het Programma Lauwersoog vastgesteld. Een van de belangrijkste ambities is de realisatie van een Werelderfgoedcentrum Waddenzee (WEC). Op basis hiervan hebben de provincie en de gemeente partners gezocht, die de ambitie om een werelderfgoedcentrum te realiseren delen. Die partners zijn gevonden in de Zeehondencreche Pieterburen, Staatsbosbeheer en de Exploitatiemaatschappij Haven Lauwersoog. De ambitie, rolverdeling en werkwijze tussen deze vijf partijen is vastgelegd in een intentieovereenkomst.

Inmiddels is de Stichting Werelderfgoedcentrum Waddenzee in het leven geroepen die een personele unie is aangegaan met het Zeehondencentrum waarmee 1:1 sprake is van dezelfde organisatie. Deze stichting is verantwoordelijk voor de realisatie en exploitatie van het WEC. De plannen van deze stichting zijn verwoord in een projectplan Werelderfgoedcentrum Waddenzee (zie bijlage).

Doelen van het WEC zijn:

- Bewustzijn en bevestiging van de waarde van de Waddenzee en het Lauwersmeergebied aan een groot internationaal publiek.
- Kwalitatieve en kwantitatieve impuls aan economie, recreatie en toerisme van het Waddengebied.
- Internationaal voorbeeld op het gebied van duurzaamheid en het samenbrengen van educatie, onderzoek, ondernemerschap en beleving.

Het WEC krijgt een unieke combinatie van science en entertainment:

- Het verhaal van de natuur (Wadden en Nationale Parken)
- De zeehond als bio-indicator van het ecosysteem
- Cultuurhistorie van het gehele Waddengebied
- Samenwerking met (internationale) kennisinstellingen en waarde-creatie met het MKB

- Samenwerking met en onderscheidende aanvulling op bestaande (inter-) nationale Waddencentra

Gebaseerd op dit plan is ook een onderlinge taakverdeling overeengekomen tussen de projectpartners. Aan de gemeente De Marne wordt een investering gevraagd van 1,0 mln. euro om de totstandkoming mede mogelijk te maken. De focus van de gemeentelijk inzet komt vooral te liggen op de herinrichting van de openbare ruimte.

Op 16 februari en 24 oktober 2017 bent u door de initiatiefnemers geïnformeerd over de inhoud, haalbaarheid en governance van de plannen.

Voorstel

1. Een investeringskrediet van 1,0 mln. euro beschikbaar stellen ten behoeve van de ontwikkeling van het Werelderfgoedcentrum Waddenzee.
2. De gemeentelijk middelen in de hoofdzaak benutten voor de herinrichting van de openbare ruimte rond het Werelderfgoedcentrum.
3. De afschrijvingslasten k€ 40 per jaar te dekken uit de bestemde reserve Werelderfgoedcentrum.

Argumenten

Overweging

1. Het projectplan van stichting WEC-W geeft een goed beeld van de wijze waarop het werelderfgoedcentrum kan worden gerealiseerd, wat daarvoor nodig is en op welke terreinen nader onderzoek moet plaatsvinden.
2. Het plan geeft op een ambitieuze wijze invulling aan de wens van de gemeente voor de realisatie van een werelderfgoedcentrum in Lauwersoog. Daarmee zal een belangrijke en wezenlijke impuls worden gegeven aan de toeristische en economische ontwikkeling van de gemeente De Marne en de regio.
3. Het plan lijkt realistisch en haalbaar. Draagvlak onder stakeholders is groot, qua middelen is de benodigde dekking (incidenteel en exploitatie) nagenoeg rond. De organisatie van de stichting WEC is aan het opschalen om deze klus op een professionele wijze uit te voeren.
4. De gevraagde gemeentelijke bijdrage van 1 miljoen verhoudt zich goed ten opzichte van de totaalinvestering, de bijdragen van derden en die van marktpartijen.

Risico

De taakverdeling is zodanig dat de gemeente qua uitvoering enkel verantwoordelijk wordt voor de voorbereiding en uitvoering van de herinrichting van de openbare ruimte. De totale investering hiervan wordt geraamd op 3,15 mln. De risico's die hiermee gemoeid zijn betreffen reguliere risico's bij infrastructurele projecten (overschrijding van het budget, voldoen aan de aanbestedingsvereisten en subsidiecriteria). Vergelijkbare risico's loopt de gemeente ook bij andere Proloogprojecten die onder haar verantwoordelijkheid worden uitgevoerd (Lauwersom en Strandweg). Aan de start van de uitvoering van het Proloogprogramma zijn diverse beheersmaatregelen geïmplementeerd om deze risico's te verkleinen. Het gaat hierbij om: tussentijdse accountantsverklaring, inrichten van een verplichtingenadministratie en het aanstellen van een financieel controller.

Risico's betreffende de bouw en exploitatie van het WEC komen te liggen bij de stichting WEC-W en marktpartijen.

De gemeenteraad wordt in november gevraagd haar bijdrage beschikbaar te stellen. Dit bedrag wordt deels gebruikt voor de dekking van voorbereidingskosten die worden uitgegeven voorafgaand aan het definitieve go/no-go besluit in maart 2018. Het gaat hierbij om de volgende kosten:

Projectleiding t/m mrt '18	43.750
Opstellen bestemmingsplan	15.850
Project MER-procedure	42.000
Parkeerbeleid	6.000
Structuurplan openbare ruimte	22.050
Structuurplan bebouwing	44.859
	174.509

Dit bedrag moet als een desinvestering worden beschouwd wanneer het go/no-go besluit negatief uitvalt. Overwegingen hierbij zijn:

- Voorfinanciering van dergelijke majeure projecten hoort bij de rol van de lokale/regionale overheid in gebieden met een ijl investeringsklimaat. Zonder een voorfinanciering komen dergelijke projecten niet van de grond. De markt zal dit niet vanaf dag 1 helemaal oppakken.
- Het risico is overzichtelijk. De kans dat het hele project alsnog niet doorgaat is beperkt en hangt nu nog vooral af van het Waddenfonds.
- Ook de provincie kent een vergelijkbaar besluitvormingstraject die wordt doorlopen voorafgaand aan de subsidiebeschikking van het Waddenfonds. Gedeputeerde Staten is bevoegd om een beschikkingsbesluit te nemen over de bijdrage van 5,0 mln, wel is met de Staten afgesproken dat zij hierover worden gehoord. Het GS besluit staat gepland voor december, de bespreking met de Staten vindt daarna plaats in januari.
- Streven is er op gericht om de tijd tussen het definitieve go/ no-go besluit en start bouw zo kort mogelijk te houden. Dit heeft ook te maken met de verwachte prijsstijging van bouwkosten. Een uitstel van 1 maand leidt tot een gemiddelde stijging van de aanneemsom met € 50.000,-. Dit is een risico dat ligt bij de stichting WEC-W en de marktpartijen. Zij zijn daarom gebaat bij een zo compact mogelijk besluitvormingstraject.

Uitvoering

Investing en beoogde dekking

Vooralsnog wordt op hoofdlijnen gewerkt met een maximaal benodigde investering van € 29,2 miljoen euro. Hiervan draagt het Zeehondencentrum zelf € 3,0 mln. bij. Aan de provincie wordt een bijdrage gevraagd van € 5 mln., de gemeente € 1,0 mln. en het Waddenfonds ca. € 9,6 mln.

De resterende 10,6 mln. is afkomstig van private partijen. Bovenstaande bedragen zijn door de partijen toegezegd dan wel gereserveerd voor deze ontwikkeling. Op dit moment wordt er door de stichting WEC-W gewerkt aan het definitief beschikt krijgen van de benodigde middelen.

Herinrichting openbare ruimte

Als onderdeel van bovenstaande 29,2 miljoen wordt de investering in de openbare ruimte geraamd op € 3.150.000,-. De beoogde dekking van dit bedrag bestaat uit door stichting WEC-W te ontvangen subsidies (Waddenfonds en provinciale bijdrage) en een bijdrage van € 1,0 miljoen euro van gemeente De Marne. Met stichting WEC-W worden nadere afspraken gemaakt over de wijze waarop de subsidies worden doorbeschikt aan de gemeente.

Zoals eerder gezegd, de gemeentelijk scope is gericht op de herinrichting van de openbare ruimte en kent daarnaast nog taken op gebied van: herijken van het parkeerbeleid, vergunningverlening en bestemmingsplan / mer-procedure en het (onder voorwaarden) beschikbaarstellen van haar grondpositie. De gemeentelijke taken zijn beschreven in een gemeentelijk projectplan en kunnen worden gedekt vanuit het investeringskrediet.

Planning en Fasering

In deze eerste periode tot maart 2018 wordt gewerkt aan de kaders, het opstellen van het Programma van Eisen en selecteren van het ontwerpteam. Vervolgens worden de plannen verder uitgewerkt en gerealiseerd. De planning in hoofdlijnen is:

- Definitiefase 5 maanden, gereed 1 maart 2018
- Ontwerpfase 10 maanden, gereed 1 januari 2019
- Realisatiefase 16 maanden, gereed 1 mei 2020.
- Inrichting en testen 5 maanden, gereed 1 juni 2020
- Experience 26 maanden, gereed 1 juni 2020
- Opening op 6 juni 2020

Tussentijds zijn er nog diverse go/no-go momenten.

- Aan het eind van de definitiefase (maart 2018) is duidelijk of het Waddenfonds daadwerkelijk een subsidiebeschikking afgeeft. Op dat moment moeten ook de overheidsreserveringen zijn omgezet in beschikkingen en/of kredieten.
- Aan het eind van de ontwerpfase is duidelijk of de geraamde (bouw)kosten overeenkomen met de aanbiedingen uit de markt en moeten alle uitvoeringscontracten zijn getekend.

Betrokkenheid van de gemeenteraad

De gemeenteraad wordt regelmatig op de hoogte gehouden over de voortgang. Daarnaast zullen ook een aantal concrete voorstellen ter besluitvorming worden voorgelegd. Wij houden hierbij nu rekening met de volgende stappen en planning:

1. November 2017, beschikbaar stellen investeringskrediet van 1,0 mln.
2. November 2017, mer-beoordeling (separaat voorstel)
3. April 2018, ophogen investeringskrediet. In maart 2018 is bekend of het Waddenfonds haar beschikking heeft afgegeven. Deze beschikking is randvoorwaardelijk van belang voor het doorgaan van het project. Op basis hiervan kunnen vervolgens afspraken worden gemaakt met de stichting WEC-W over het doorbeschikken van subsidies naar de gemeente ten behoeve van de openbare ruimte. Met het nu voorliggende raadsbesluit komt een krediet beschikbaar van 1,0 mln. euro. Wanneer de doorbeschikking van de subsidie aan de gemeente een feit is, zal het investeringskrediet met dit bedrag moeten worden verhoogd naar 3,15 mln. euro. Pas daarna kan de daadwerkelijk investering in de openbare ruimte plaatsvinden. Voor de ophoging van het investeringskrediet is instemming vereist van de gemeenteraad.
4. September 2018, vaststelling bestemmingsplan en mer-beoordeling.

**Het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente De Marne,**

de gemeentesecretaris,

mevr. drs. J.C.H.G.M. Bottema

de burgemeester,

dhr. F.H. Wiersma

Bijlage 4

ONDER EMBARGO

Ribe, 28-2-2020

Wij zijn de Wereld Erfgoed Community Lauwersoog.

Wij vinden de Oostelijke Wadden en het Lauwersmeer, met Lauwersoog als middelpunt uniek.

Waar vind je zoveel verschillende landschappen; kwelders, eilanden, haven, wierden en terpen en de Waddenzee op korte afstand van elkaar?

Een gebied waar de natuur leidend is, waar mensen zich een plek hebben verworven onder ruige omstandigheden, nu en in het verleden.

We bundelen nu de krachten om samen te werken aan een toekomst met respect voor de natuur, met oog voor de economische belangen en waar het goed vertoeven is.

Dat doen we door sectorale en (inter)provinciale samenwerking tot stand te brengen en lopende initiatieven te verbinden.

Met de *outstanding universal value* van het UNESCO Natuurlijk Werelderfgoed Waddenzee als uitgangspunt ontwikkelen we gezamenlijk in Lauwersoog een nieuw huis: een inspirerend beleefcentrum met een veldstation waar voor ons, de bewoners en de bezoekers veel te ontdekken en te beleven valt. Daarom bouwen we het WEC, respectvol ingepast in de haven van Lauwersoog en rekening houdend met de unieke waarden van het Oostelijk Waddengebied.

Onze kernwaarden zijn: Verbindend, Toegewijd, Nieuwsgierig en Toonaangevend.

We spreken de intentie uit om komend half jaar een plan van aanpak te maken waarin wordt beschreven hoe het WEC en de community vorm krijgen.

Dit doen we in de volgende zes werkgroepen: financiën en governance; content en programmering; gebouw en omgeving; missie en visie; samenwerking; marketing en communicatie.

Bijlage 5

PERSBERICHT

AKKOORD VAN RIBE HANDEN OP ELKAAR VOOR BREDE SAMENWERKING WERELDERFGOEDCENTRUM

Tijdens een werkbezoek aan het Deense Ribe zijn ruim twintig organisaties en overheden uit Groningen en Friesland het “akkoord van Ribe” aangegaan. Zij hebben afgesproken om samen te werken aan “een toekomst met respect voor de natuur, met oog voor de economische belangen en waar het goed vertoeven is” voor de Oostelijke Wadden en het Lauwersmeer. Het uiteindelijke doel is om de trots en zorg voor het gebied breed te delen met iedereen.

Verbindend, Toegewijd, Nieuwsgierig en Toonaangevend

Het “akkoord van Ribe” gaat uit van een Werelderfgoed Community die wordt gevormd door de betrokken organisaties, met ruimte voor groei in de toekomst. Het Werelderfgoedcentrum in Lauwersoog moet een “huis” voor deze community worden. Het komende half jaar gaat deze community aan de slag vanuit de waarden Verbindend, Toegewijd, Nieuwsgierig en Toonaangevend.

De inspanningen om het centrum gezamenlijk vorm te geven worden verenigd met duurzame ontwikkeling van het gebied.

Arjen Kok (Natuurmonumenten): **“We gaan er met z’n allen voor. Ik hoop dat nog meer partijen zullen aanhaken. Organisaties, ondernemers, overheden, Groningen en Friesland breed!”**

Samenwerken

De betrokkenen waren op initiatief van de Stichting Werelderfgoedcentrum in het Deense Ribe om het Waddenzeecentrum daar te bekijken. Eerder hebben partijen zoals Provincie Groningen, Stichting Promotie Waddenland, IVN, etc. al aangegeven het initiatief te ondersteunen.

Niek Kuizenga (St. Werelderfgoedcentrum): **“Het is fantastisch om te ervaren dat we in onze verscheidenheid verbonden worden door onze gezamenlijke liefde voor de Waddenzee en de Lauwerskust. Die energie willen we bundelen. De Waddenzee is van ons allemaal. We gaan voor een nieuw huis waar we met z’n allen trots op kunnen zijn en waar we ons met elkaar verbonden voelen.”**

De ondertekenende partijen zijn: EHL, Manifest Lauwerskust, Vissersvereniging “Hulp in Nood”, Stichting WEC, Stichting Zeehondencentrum Pieterburen, NDC Media Groep, gemeente Het Hogeland, de Waddenvereniging, Natuurmonumenten, Rijkswaterstaat, gemeente Nordeast Fryslân, Staatsbosbeheer, Waterschap Noorderzijlvest, Stichting Wad Duurzaam, N.G. Shipyards, Waddenzee Werelderfgoed (NL), Waddenacademie, Duurzame Haven Coalitie Lauwersoog, Schierzicht, Lauwersoog, Stichting Geïntegreerde Visserij. De verwachting is dat deze lijst op korte termijn aangevuld wordt met andere partijen.

Voor meer informatie: