gemeente SLUIS

Nota voor Burgemeester en Wethouders VERTROUWELIJK

Behandeld door:	[redacted] 5.1.1d Woo	
Afdeling:	BB	Datum: 4-10-2017
Leidinggevende:	[redacted] 5.1.1d Woo	
Portefeuillehouder:	C.E.M. van de Vijver-Claerhoudt	

Onderwerp:
Prijsvraag verkoop Euregiotuinen

Gevraagd besluit:

1. Kennis te nemen van de ingediende plannen en biedingen naar aanleiding van de prijsvraag met betrekking tot verkoop van de Euregiotuinen

2. In te stemmen met de voorgestelde top 3 van initiatieven op basis van het ambtelijk advies en een raadsconsultatie

3. De indieners van het voorkeursinitiatief (plan van Damme) uitnodigen voor een eerste bestuurlijk gesprek om uw besluit mee te delen en het vervolgproces te starten.

4. Alle initiatiefnemers te informeren per brief zoals bijgevoegd in de bijlage

Datum B&W vergadering:	
Betrokken afdelingen:	BB en ED
Bijlagen:	Ja
OR:	Nee
Behandelen in raad(scommissie):	n.v.t.
Financiële consequenties:	Ja
Voorzien in begroting:	Te verkopen perceel heeft nog boekwaarde van €697.545,-
Communicatie* + omschrijving:	Ja *(indien van toepassing persbericht en/of redactioneel artikel bijvoegen)* Zie aparte paragraaf communicatie

1. Onderwerp:

Prijsvraag verkoop Euregiotuinen

2. Advies:

Aanleiding
Op 24 mei 2016 heeft u besloten om de Euregiotuinen openbaar te koop aan te bieden middels een prijsvraag waarbij partijen de gelegenheid wordt geboden een plan inclusief bod in te dienen. Hierbij is een aantal voorwaarden benoemd dat van toepassing is op de prijsvraag. Tevens heeft u expliciet besloten dat er breed naar de plannen gekeken moest worden en dat er dus naast de eerder gememoreerde voorwaarden verder niet teveel beperkingen op voorhand moesten gelden. Nadat de afwikkeling met de familie [redacted] 5.1.1d Woo volledig was voltooid is er een vooraankondiging gepubliceerd van de prijsvraag. De indieningstermijn voor plannen is opengesteld geweest van 22 juni t/m 22 september waarbij tevens een tweetal openbare kijkdagen zijn georganiseerd. Inmiddels is deze indieningstermijn verlopen en heeft dit geresulteerd in 9 ingediende plannen inclusief bieding. De plannen worden verder in deze nota toegelicht en de volledig ingediende plannen vind u terug in de bijlagen. Deze nota is eerder door u aangehouden waarbij u heeft aangegeven graag de raad te willen betrekken voorafgaand aan uw besluitvorming. Hierover is een apart collegevoorstel geweest, welke in het presidium is besproken en besloten. Deze raadsconsultatie heeft plaatsgevonden op 6 november jl. waarbij enkele leden van uw college ook zelf bij aanwezig zijn geweest.

Werkwijze
Omdat er op voorhand weinig uitsluitende voorwaarden zijn meegegeven en om de diversiteit van de plannen te stimuleren zijn er op voorhand geen harde toetsingscriteria meegegeven. De enige concrete voorwaarde is dat het plan zowel een toelichting op het concept moet bevatten alsmede een bieding. Gelet op de diversiteit van de ingediende plannen kan geconcludeerd worden dat er ook daadwerkelijk vanuit veel verschillende invalshoeken naar het gebied is gekeken wat heeft geresulteerd in zeer uiteenlopende initiatieven. Om tot een goed gewogen oordeel te komen is er een brede ambtelijke werkgroep vanuit diverse disciplines (ruimtelijk beleid, recreatie en toerisme, vastgoed, planologie en Aantrekkelijk Oostburg) samengesteld die alle plannen heeft bekeken en beoordeeld. Per plan is gekeken naar de meerwaarde voor Oostburg en/of de regio, het onderscheidend vermogen van het plan, de ruimtelijke invulling en benutting van het perceel, het openbare of gesloten karakter van het plan en naar de sociaal/maatschappelijke aspecten. De positieve en negatieve punten hiervan zijn afgewogen en in relatie bekeken tot de bijbehorende bieding en uitsluitende voorwaarden. Op basis hiervan is een ambtelijke top 3 samengesteld. Tevens heeft er een raadsconsultatie in beslotenheid plaatsgevonden waarbij de plannen zijn gepresenteerd en waarbij de raad in de gelegenheid was om haar voorkeur uit te spreken. Het vervolg is dan dat er met het voorkeursinitiatief gesprekken worden gevoerd om te komen tot vervolgstappen waarbij overeenstemming wordt bereikt over een definitief plan en prijs en mogelijk andere voorwaarden. Mocht blijken dat onderlinge overeenstemming toch niet bereikt wordt kan worden overgeschakeld naar de nummer 2 en mogelijk de nummer 3 in een later stadium. Dit alles zoals door u besloten op 24 mei 2016.

Voorwaarden
Vooraf zijn er enkele voorwaarden opgesteld waarbinnen de plannen moeten worden gevormd. Deze zijn ook als zodanig meegegeven in de verkoopadvertentie. Kort samengevat komt het neer op de volgende voorwaarden:
- Volledige afname van de percelen. Enige uitzondering is een gedeeltelijke afname van het centrum gebouw en omliggende grond in combinatie met het perceel richting de rondweg.
- Woningbouwontwikkeling wordt niet toegestaan, er geldt een maximum van 1 woning.
- Nieuwvestiging van verblijfsrecreatie als hoofdfunctie wordt niet toegestaan. Verblijfsrecreatie kan echter kleinschalig, onderscheidend en als nevenactiviteit behorend bij een andere hoofdactiviteit worden overwogen.
- Het initiatief moet zichzelf financieel kunnen bedruipen. Er zal een marktconforme prijs gehanteerd worden bij de mogelijke onderhandelingen en er zal van gemeentewege ook geen bijdrage verleend worden aan de exploitatie van het initiatief.
- Geen bedrijfsmatige activiteiten die thuishoren op een bedrijventerrein.
- Op de locatie ligt ook nog een strook die eigendom is van het Waterschap (perceel T1003). Het is aan de initiatiefnemer om over gebruik en/of overname van deze strook afspraken te maken met het Waterschap.

Vooraf is bewust ook geen prijs genoemd die we willen hanteren voor de overname. Initiatiefnemers is gevraagd

een bod te doen op basis van hun plan. Zodoende is er ook geen keuze gemaakt om de hoogste bieder het perceel aan te laten kopen maar de combinatie van plan en bod. Op dit moment ligt er een boekwaarde op het volledige perceel van € 697.545,-. Bij verkoop van het perceel zal ook de volledige boekwaarde afgeboekt moeten worden.

Ingediende plannen

In totaal zijn er 9 plannen ingediend binnen de indieningstermijn, elk voorzien van een bod. Hieronder zal kort per plan worden beschreven wat het plan op hoofdlijnen behelst, wat het bijbehorende bod is en welke voorwaarden initiatiefnemers verder stellen aan hun plan en bod. De volledige ingediende plannen vindt u terug in de bijlagen.

Stralingsvrij Kuur- en hersteloord



Crematorium

Het volgende plan komt van Fraja Consultancy en gaat uit van realisatie van een uitvaartcentrum met een eigen crematorium, verschillende ontmoetings- en ontvangstruimtes en een parktuin met verschillende functies, waaronder een uitstrooituin en een columbarium. Om dit te kunnen realiseren wordt aan de linkerzijde van het bestaande gebouw een uitbouw geplaatst. De totale bebouwing van het perceel in het centrumgedeelte neemt fors toe binnen dit plan. In het uitvaartcentrum is ook een restaurant voorzien. Om het uitvaartcentrum te kunnen realiseren is een bod op het perceel gedaan van € 65.000,-.

Outdoor Experience Oostburg



Zonnepark

In het plan dat Groenergie heeft ingediend wordt het gehele terrein benut voor de bouw en exploitatie van een grootschalige, grondgebonden opstelling van circa 35.000 zonnepanelen, waarmee op duurzame wijze elektriciteit zal worden opgewekt voor levering aan het openbare net. Met de stroom die opgewekt wordt kan (theoretisch) voorzien worden in een stroombehoefte van ongeveer 25% van de huishoudens in de gemeente Sluis.

Het hoofdgebouw zal worden gehandhaafd en zal water- en winddicht worden gemaakt. Het gebouw heeft in de plannen geen functionele waarde voor het solar park en zal alleen worden benut voor het plaatsen van

zonnepanelen. Voor het gebouw kan eventueel wel gezocht worden naar een passende gebruiker of functie. De aanwezige bomen en struiken zullen grotendeels worden gerooid om het te benutten oppervlak te vergroten en schaduwwerking tegen te gaan. Alleen aan de zijde van de Nieuwstraat zal tot de Dierkensteenweg een afschermende beplanting gehandhaafd worden. In overleg met het Waterschap zal de waterpartij die in het kader van de voormalig Euregiotuinen is aangelegd achter het gebouw gedempt worden. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van grond uit het verhoogde gedeelte van het terrein in de noordoosthoek. Op deze manier wordt het gehele perceel geëgaliseerd. De aanwezige hekwerken zullen worden gehandhaafd en deze zullen waar nodig worden voorzien van bewakingscamera's. Aan de oostzijde wordt ook een hekwerk geplaatst. Als het terrein in gereedheid is gebracht, zal het worden bebouwd met een racking systeem, waarop de zonnepanelen worden aangebracht. Deze hebben een hoogte van ongeveer 2,2 meter boven maaiveld. Voor het perceel wordt een bod gedaan van € 850.000,- en daarnaast een jaarlijkse bijdrage van € 25.000,- aan nader te bepalen maatschappelijke doelen in de gemeente Sluis voor een periode van 15 jaar. Om de financiering rond te kunnen krijgen is verkrijging van een SDE+ subsidie (Stimulering Duurzame Energieproductie) noodzakelijk. Het aanvragen van deze subsidie is afhankelijk van het bezit van een bestemmingsplan en herroepelijke Omgevingsvergunning.

Park Euregiotuinen, dagrecreatie en verblijfsrecreatie

Eric van Damme heeft een plan ingediend waarin een combinatie wordt gemaakt tussen dagrecreatie en verblijfsrecreatie. Het plan is gebaseerd op vijf elementen; verpozen, verblijven, beleven, samenzijn en broedplaats. Het centrale gebouw wordt een ontmoetingsplaats voor bezoekers die de ontdekkings- en belevingstuinen komen ervaren. In het gebouw komt een horecavoorziening en aan de hand van verschillende thema's en activiteiten kan er gespeeld worden.

Voor het verblijven is gekozen voor kleinschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen. Daarbij wordt uitgegaan van 15-20 glamping eenheden, verspreid over een gedeelte van het terrein. Het plan voorziet daarnaast in enkele groepsaccommodaties voor grotere groepen mensen die samen willen zijn. Bij alle verblijven wordt uitgegaan van circulair werken en bouwen.

Bij het beleven wordt gedacht aan muziek, kunst, culinaire en sportieve activiteiten. Dit kan een eendaagse activiteit zijn, maar ook grotere meerdaagse evenementen in het zuiden van het park.

Het park wordt ook een broedplaats voor ideeën en visies. Dit kan bijvoorbeeld zijn in productontwikkeling binnen de creatieve industrie of cursussen op het gebied van yoga. Op alle gebieden krijgen lokale ondernemers de mogelijkheid om mee te doen en denken in de verschillende thema's. De precieze invulling van deze verschillende elementen in het park kan in nader overleg met de gemeente plaatsvinden. Uitgangspunt hierbij is dat de hoofdfunctie nadrukkelijk de dagrecreatieve invulling behelst.

Ook Eric van Damme wil de mogelijkheid om twee à drie woningen te realiseren aan de Nieuwstraat. Voor het totale plan is een bod gedaan van € 725.000,-.

Uitbreiding Biosfeer Groede

Het plan van [redacted] 5.1.1d Woo voorziet in uitbreiding van Biosfeer Groede in combinatie met een educatieve invalshoek. Biosfeer Groede heeft functieruimte en teeltruimte tekort. Met aankoop van de Euregiotuinen kan dit probleem opgelost worden en kan een bezoekers-, opleidings- en onderzoeks-faciliteit gerealiseerd worden. Het thema daarbij wordt het gebruik en (ver)werking van Medicinale en Aromatische Planten. Hiervoor wil Biosfeer de status van NSW landgoed aanvragen. Op een deel van het terrein zullen de kruiden van Biosfeer verbouwd worden. Het deel dat niet te cultiveren is voor de verbouw van kruiden, wordt in goede staat teruggebracht, maar heeft verder geen functie voor Biosfeer. In het entreegebouw zal een winkel komen, waar producten uit de tuin verkocht zullen worden en waar klanten kunnen exposeren met producten. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om te eten en drinken op het terrein. Dit gebeurt in de vorm van picknickarrangementen. Daarnaast is het de bedoeling om met behulp van klanten, universiteiten, hogescholen en de vereniging voor fytotherapie een kruidenopleiding te starten. In het gebouw zal een lab ingericht worden en clean rooms voor onderzoek, ontwikkeling van producten en voor kruidenbereidingen die te maken hebben met de winkel. Biosfeer heeft voor dit plan een bod gedaan van € 310.000,-. Voorwaarden die de initiatiefnemer hieraan gesteld heeft zijn de mogelijkheid tot het realiseren van een bedrijfswoning met bijbehorende schuur en de bereidheid van de gemeente om als co-financierder op te treden bij toekomstige subsidieaanvragen (POP).

Healthpark Oostburg

[redacted] 5.1.1d Woo [redacted] hebben een plan ingediend voor realisatie van een Health Park, waar een combinatie van wonen en zorg aangeboden wordt. Een health park is een bungalowpark met moderne toekomstbestendige bungalows en voorzieningen in de nabijheid. De woningen en service zijn beschikbaar tegen een aantrekkelijk tarief. De doelgroep van het Health Park zijn 55-plussers die wel voorzieningen willen treffen met het oog op de toekomst, zo lang mogelijk thuis willen wonen, maar niet in een verpleeg- of verzorgingstehuis willen verblijven. Het Health Park zal bestaan uit 100 2-persoonsbungalows en 20 1-persoons geschakelde bungalows van ongeveer 100 m², verdeeld over het hele park. In het hoofdgebouw komen een servicebalie en een openbare horecavoorziening. In een nieuw te realiseren gebouw komen verschillende medische faciliteiten en een sauna en whirlpool. In een derde gebouw komen hobby- en werkruimtes en opslagruimtes. Verspreid over het park

worden ook een aantal broeikassen geplaatst. Op langere termijn is ook een bed&breakfast faciliteit voorzien voor familieleden van bewoners.
ZorgSaam Zeeuws-Vlaanderen heeft aangegeven zorgpartner te willen worden van het Health Park. De zorgverlener levert in eerste instantie reguliere zorg en zorg op afroep. Bovenop de reguliere zorg wordt het ook mogelijk om particuliere zorg te gaan afnemen bij ZorgSaam. De werving van toekomstige bewoners is vooral gericht op mensen van buiten de gemeentegrenzen (hoewel dat uiteraard geen uitsluitend karakter heeft).
Voor het plan is een bod gedaan van € 600.000,-, wat betaald wordt in 3 termijnen. Iedere termijn is een oplevering van 33 woningen inclusief vergunningen. Voorwaarden die daarbij gesteld worden aan de verkopende partij zijn aanleg van het rioolstelsel en andere nutsvoorzieningen, waar de initiatiefnemer € 5000,- per te bouwen bungalow aan bijdraagt; toestaan van plaatsing van een modelwoning; aanreiken mogelijkheden om waar mogelijk subsidies te verwerven; het bestaande gebouw wind- en waterdicht opleveren en achterstallig onderhoud aan hekwerken, tuinen en paden aanpakken.

Tuinier- en meditatiecentrum

5.1.1d Woo heeft een plan ingediend voor realisatie van een tuinier- en meditatiecentrum, waarbij een natuurlijk gebied wordt gecreëerd gericht op natuur, rust en zen. Werkzaamheden in de tuinen worden zoveel mogelijk uitgevoerd door vrijwilligers. Bezoekers kunnen wandelen, mediteren, of yoga beoefenen. Op het terrein vinden verder geen commerciële activiteiten plaats. Om het plan te realiseren is een bod gedaan van € 1,-.

Fruittuinencomplex

Het laatste plan dat is ingediend is afkomstig van 5.1.1d Woo. In dit plan zal niet het hele plangebied overgenomen worden: Slechts een gedeelte van het perceel grenzend aan Oostburg blijft buiten de mogelijke aankoop. In het plan wordt een Fruit-en Tuinkamer gerealiseerd. Dit is te omschrijven als een belevingscentrum met als thema's fruitteelt en streekproducten. De beoogde ontwikkeling bestaat uit een land- en streekproductenwinkel, een vergaderlocatie, tentoonstellingsruimte, een natuurspeeltuin met wateractiviteit en een kinderboerderij en een pannenkoekenrestaurant. Ook de realisatie van 15 trekkershutten en enkele camperplaatsen maakt deel uit van de ontwikkeling. Voor het plan is een bod gedaan van € 1,-. Dit plan is exact hetzelfde als waar de laatste gesprekken met de familie 5.1.1d Woo in het verleden over zijn gegaan.

Beoordeling plannen

Zoals eerder aangegeven is er een brede ambtelijke werkgroep vanuit diverse disciplines (ruimtelijk beleid, recreatie en toerisme, vastgoed, planologie en Aantrekkelijk Oostburg) samengesteld die alle plannen heeft beoordeeld. De positieve en negatieve aspecten van de verschillende plannen zijn hierbij uiteengezet. Per plan is vooral gekeken naar de meerwaarde voor Oostburg en/of de regio, het onderscheidend vermogen van het plan, de ruimtelijke invulling en benutting van het perceel, het openbare of gesloten karakter van het plan, de sociaal/maatschappelijke aspecten en het afbreukrisico. Hieronder zal per plan worden aangegeven hoe de werkgroep deze beoordeeld heeft.

Stralingsvrij kuur- en hersteloord

Het bod dat 5.1.1d Woo heeft gedaan is een bod wat in de buurt komt van de resterende boekwaarde. De koppeling tussen zorg en toerisme is een potentiële kans zoals ook door ons genoemd in Krachtig Verbonden. Ook de onderscheidende doelgroep waar het plan zich op richt is een positieve meerwaarde. Toerisme is een groeisector maar we willen graag onderscheidend zijn door een diversiteit in doelgroepen 2.57 Aw Door realisatie van een kuur- en hersteloord dat zich op deze specifieke doelgroep richt kan een nieuwe markt aangeboord worden en ontstaat ook een nieuwe vorm van toerisme. 2.57 Aw De nieuwe doelgroep kan zowel positief als negatief gezien worden. De beperkte doelgroep is tevens een risico voor het plan aangezien het leunt op een relatief kleine groep potentiële gasten. Het plan zal een (gedeeltelijk) openbaar karakter krijgen waardoor er ook mogelijkheden liggen om te recreëren voor inwoners van Oostburg en/of de regio (wellicht onder voorwaarden zoals stralingsvrij, geen mobieltjes). Dit is uiteraard een positief aspect aan het plan.
Het is wel de vraag in hoeverre initiatiefneemster de genoemde bieding van € 600.000,- tot € 648.000,- kan financieren. Er hebben in een ander kader reeds eerder gesprekken plaatsgevonden met initiatiefneemster voor plannen in het buitengebied. Daarbij bleken haar beperkte financiële mogelijkheden steeds een groot obstakel. De vraag is dus in hoeverre zij de financiering nu wel rond kan krijgen samen met haar zakenpartner.
Een ander risico voor de gemeente is de voorwaarde die zij stelt voor het stralingsarm houden van het gehele plangebied. Vanuit haar plan is dat een zeer realistische voorwaarde, deze kan echter wel nadelig werken voor toekomstige ontwikkelingen binnen de gemeente. Kortom, het is zeker een plan wat kansen biedt voor een vernieuwend toeristisch product en voor eigen inwoners maar er zitten bepaalde risicofactoren aan vast.

Crematorium

De locatie leent zich voor realisatie van een uitvaartcentrum met crematorium, zoals voorgesteld in de plannen van Fraja Consultancy. Met de realisatie van een uitvaartcentrum met crematorium wordt echter maar een klein deel van het terrein daadwerkelijk ingevuld met een bestemming. Daardoor zullen een heel aantal hectares niet benut worden en ook geen functie krijgen. Dit betekent in feite niet de volledige benutting van de potentie die Euregiotuinen heeft. De vraag is ook of er in de streek behoefte is aan een nieuw crematorium. Zowel in Brugge als in Terneuzen is deze al aanwezig, waardoor de behoefte aan realisatie van een nieuw crematorium niet direct noodzakelijk is. De ondernemer zal zeker potentie zien in zijn plan en de functie, vanuit de filosofie van de gemeente is de absolute noodzaak voor een dergelijke voorziening echter minder urgent. Het ingediende bod is tevens vrij beperkt (€ 65.000,-). Op een totale investering van € 2,3 miljoen is dit zeer minimaal. Daarnaast ligt dit bod dusdanig lager dan de huidige boekwaarde en de eerste inschatting is dat dit bod ook niet als marktconform te beschouwen is. Zeker ook gezien de gewenst hoeveelheid nieuwe bebouwing en de commerciële functie die uitgaat van het plan is geconcludeerd dat het plan inclusief bod niet in aanmerking komt als zijnde de toekomstige nieuwe invulling van de Euregiotuinen.

Outdoor Experience Oostburg

Het plan van [redacted] 5.1.1d Woo [redacted] om een outdoor experience te realiseren heeft een recreatieve meerwaarde voor de streek als geheel. Er zijn in het achterland nauwelijks dagrecreatieve of slechtweervoorzieningen van een bepaalde omvang aanwezig. Dit is een veel gehoord geluid vanuit met name de verblijfsrecreatiesector. Met het aanbieden van outdooractivteiten kan dit gat deels gevuld worden. Ook het aanbieden van (grootschalige) evenementen kan een meerwaarde voor de streek opleveren. De outdoor experience spreekt een (te) brede doelgroep aan. Dit kan als voordeel maar ook als nadeel werken. Dit wordt door de ondernemer gepresenteerd als een sterk punt van het plan. De werkgroep vindt dat dit eerder een bedreiging voor het plan. Er wordt een dusdanig breed scala aan activiteiten aangeboden dat er een soort wildgroei ontstaat. Door geen doelgroep te specificeren bestaat de kans dat het van alles een beetje, maar nergens echt goed in wordt. Door een dusdanig scala aan activiteiten toe te staan zal het ook eerder concurrerend werken voor lokale ondernemers dan dat het aanvullend is op de reeds bestaande activiteiten in de streek. De initiatiefnemer biedt [redacted] 2.57 Aw [redacted] in beginsel en met de mogelijkheid voor realisatie van [redacted] 2.57 Aw [redacted] De eerste inschatting is dat dit een bod is wat iets onder de marktwaarde zal liggen voor een dergelijk concept en de voorwaarden die initiatiefnemer stelt aan de gemeente. [redacted] 2.57 Aw

De conclusie van dit plan is dat de recreatieve invalshoek zeker positief is en dat dit plan een kans is voor zowel toeristen als inwoners. Daarentegen is het plan dusdanig algemeen en allesomvattend dat gevreesd wordt voor een beperkend effect op de kwaliteit van het aanbod en dat het meer concurrerend zal werken dan dat het aanvullend is op wat nu al wordt aangeboden in de streek. Daarnaast is het bod te laag voor wat gevraagd wordt aan de gemeente.

Zonnepark

Met realisatie van een zonnepark door Groenergie op het terrein van de voormalige Euregiotuinen zou Sluis zich kunnen profileren als duurzame gemeente. 25% van de huishoudens in het gebied zou in theorie door middel van deze zonnepanelen voorzien kunnen worden van stroom. Ook de bijdrage die Groenergie aan maatschappelijke doelen wil bijdragen, is een pluspunt. Als er een zonnepark gerealiseerd wordt, zal de huidige inrichting van het terrein compleet verdwijnen. De landschappelijke inpassing van de zonnepanelen wordt gevormd door een rij bomen aan de Nieuwstraat die behouden blijft en verder wordt er rondom het hele terrein een hekwerk geplaatst. Het bod dat Groenergie heeft uitgebracht op het perceel is een bod wat boven de boekwaarde ligt (€ 850.000,-). Op dit bod wordt echter een voorbehoud van financiering gemaakt. Dit bod is afhankelijk van het verkrijgen van een SDE+ subsidie, waarvoor de initiatiefnemer eerst een herroepelijke omgevingsvergunning moet hebben. Dit vormt dus een groot risico qua financiering. Er moet dus immers eerst worden gekozen voor dit plan en een omgevingsvergunning worden verleend voordat duidelijkheid bestaat over het verkrijgen van subsidie en dus de haalbaarheid van het gehele plan. Naast dit grote financiële risico draagt de invulling als zonnepark weinig bij aan de beleving voor inwoners en toeristen. De potentie van de locatie wordt volledig onbenut, zelfs het gebouw krijgt geen functie in dit plan. De invulling doet dus ruimtelijk afbreuk aan de locatie en behalve de ondernemer en mogelijke afnemers profiteert de streek zelf niet van deze herinvulling. De conclusie is dan ook dat andere locaties in onze gemeente zich beter lenen voor dergelijke initiatieven en dat een zonnepark op de locatie van de Euregiotuinen niet gewenst is. Met de indiener van dit initiatief worden ook in het kader van andere locaties (Schoondijke) gesprekken gevoerd. De initiatiefnemer kan er op gewezen worden dat er op andere locaties in onze gemeente inderdaad meer mogelijkheden liggen voor een dergelijk initiatief.

Park Euregiotuinen, dagrecreatie en verblijfsrecreatie

[redacted] heeft een plan ingediend wat gebaseerd is op een combinatie van dagrecreatie en verblijfsrecreatie met een bod van € 725.000,-. [redacted] heeft zich in het verleden al bewezen als ondernemer, onder meer met de realisatie en kwaliteitsslag van strandcamping Groede en realisatie van de

strandslaaphuisjes. Met de realisatie van een nieuw dagrecreatief park krijgen de Euregiotuinen een regionale functie voor aantrekking van zowel toeristen als inwoners uit de streek. Ook de verbinding tussen deze twee zal sterker worden evenals de duidelijke keuze om met de locatie een verbinding te vormen tussen kust en achterland. In het plan wordt duidelijk de filosofie aangegeven en de visie die achter de gekozen insteek ligt. Doel is om de bestaande elementen van de locatie als basis te nemen voor de ontwikkeling en van daaruit een dagrecreatief concept neer te zetten wat gestoeld is op vijf peilers; verpozen, verblijven, beleven, broedplaats en samenzijn. Voor elk van deze vijf peilers is een apart concept beschreven hoe hij hier invulling aan wil geven en op welke locatie binnen het plangebied. Zijn totale concept bestaat uit een vast concept; kleinschalige verblijfsrecreatie passend bij de locatie, brasserie-restaurant, broedplaats voor ondernemers en speelvoorzieningen. Daaromheen komt een flexibel concept afhankelijk van de gasten, het seizoen en de trends op basis van evenementen in de sfeer van muziek, kunst, sport en recreatie. Uitgangspunt is dat het passend is bij de locatie, sfeer en uitstraling van het gebied en de bezoekers. Door het organiseren van evenementen kan een positieve bijdrage geleverd worden aan de streek. Een goede locatie voor evenementen blijkt voor organisatoren vaak lastig te vinden. Tot slot wordt er ook op kleine schaal ruimte geboden aan camperplaatsen, wat in feite een groeiende groep is en waar nog relatief weinig aanbod voor is in onze streek. Ook wil [redacted] 5.1.1d Woo [redacted] graag 2 à 3 woningen realiseren (dit is onderdeel van zijn bod) aan het vrijgelegen perceel aan de Nieuwstraat tussen de bestaande woningen. Hierover kunnen wellicht in onderling overleg afspraken over gemaakt worden.
In zijn totaliteit bekeken is het een plan wat gebruik maakt van de potentie van de locatie, waarbij de nadruk ligt op dagrecreatie en niet direct op verblijfsrecreatie en waarbij het openbare karakter van de locatie en dus ook de recreatieve meerwaarde voor zowel eigen inwoners als toeristen volledig benut wordt. Het bod van € 725.000,- overstijgt licht de huidige boekwaarde waardoor er ook financieel voor de gemeente geen tekort ontstaat. Gelet op de bestaande ontwikkelingen (camping Groede, slaaphuisjes Groede, Groede Podium) van een bewezen ondernemer. Het afbreukrisico wordt daardoor niet heel groot geacht wanneer met deze ondernemer in zee wordt gegaan.

Uitbreiding Biosfeer

Het plan voor uitbreiding van Biosfeer vormt een nieuwe waarde aan de huidige onderneming in Groede. De initiatiefnemer heeft al een goedlopend bedrijf in Groede en is in zijn vakgebied een wereldspeler. Voor het grote publiek is dit vrij onbekend maar hier ligt zeker een kans om meer bekendheid te krijgen. Uit de plannen komt de noodzaak voor uitbreiding - en daarmee de aankoop van de Euregiotuinen - naar voren. Door vergroting van Biosfeer wordt extra werkgelegenheid gecreëerd. Daarnaast is het een uniek concept en heeft de initiatiefnemer een sterke binding met de streek. Een minder sterke kant aan het plan is allereerst de beperkte synergie tussen invulling van het plangebied en het centrum van Oostburg en de streek. Daarnaast zijn ook de beperkte openbaarheid en toegankelijkheid van het terrein een minder sterk punt.
In de plannen wordt als optie aangedragen dat de tuinen gratis toegankelijk zijn voor bezoekers. De focus in het plan ligt echter op de bedrijfsvoering en in mindere mate op de bezoekersfunctie. De initiatiefnemer wil de optie mogelijk onderzoeken maar garanties worden niet gegeven. Dit is echter wel een belangrijk punt voor de beoordeling. Wanneer een dergelijk uniek bedrijf ook een functie krijgt als educatief centrum (plannen voor interne scholing en samenwerking met regionale opleidingen) en opengesteld wordt voor bezoekers is de toegevoegde waarde voor de streek ook een stuk hoger. Wanneer dit niet het geval is worden de Euregiotuinen wederom een gesloten geheel en wordt ook de potentie niet volledig benut. Daarnaast is het bod relatief laag vergeleken met andere biedingen (€ 310.000,-). Voorgesteld wordt om wanneer met deze partij onderhandeld zal worden de openbare functie en het educatieve karakter als voorwaarde te hanteren. Een lager bod is te verantwoorden wanneer er een groter maatschappelijk karakter aan zit dan wanneer het puur gaat om interne bedrijfsvoering. Feit blijft dat er dan een groot verschil zit tussen het bod en de huidige boekwaarde.

Health Park Oostburg

Één van de uitsluitende voorwaarden in de verkoopadvertentie is dat woningbouwontwikkeling op deze locatie niet is toegestaan. Hoewel initiatiefnemers [redacted] 5.1.1d Woo [redacted] in hun plan aangeven dat het plan uitdrukkelijk niet is bedoeld als woonwijk en dat zij zich richten op het aanbieden van zorg, staat ons inziens het wonen wel centraal en niet de zorg. Daarmee wordt niet voldaan aan de eisen die in de verkoopadvertentie gesteld zijn. Daarnaast willen de initiatiefnemers het bod van €600.000,- betalen in drie termijnen. Iedere termijn is een oplevering van 33 woningen inclusief de vergunningen. Hierdoor bestaat de kans dat slechts een deel van het plan gerealiseerd kan worden, als het plan om wat voor reden dan ook geen doorgang meer vindt. Dit zorgt voor een financieel risico voor zowel de verkopende partij als voor de gemeente. De bijdrage die initiatiefnemers willen betalen voor aanleg van het riool is niet kostendekkend, waardoor op dit punt financieel bijgedragen zou moeten worden. Hierdoor wordt ook aan een andere verkoopvoorwaarde om geen financiële bijdrage te leveren, niet voldaan Daarnaast wordt ook geconcludeerd dat wanneer men 120 woningen mag bouwen de waarde van de grond ruim de geboden €600.000,- overschrijdt. Een ander risico is dat, wanneer u toch besluit om medewerking aan dit plan te verlenen, de woningen hoe dan ook onderdeel zullen moeten worden van de regionale woningmarktafspraken.Zoals u bekend is deze ruimte niet voorhanden of zal ten koste moeten gaan van andere ontwikkelingen. Geconcludeerd wordt dat zowel op basis van de gestelde voorwaarden alsmede de

financiën in relatie tot het plan dit initiatief niet als wenselijk wordt geacht.

Tuin- en meditatiecentrum
Zowel de uitwerking van het plan als het bod dat gedaan is door 5.1.1d Woo is te beperkt om in serieuze overweging te nemen. Met een bod van € 1,- wordt geen marktconforme prijs gehanteerd en de informatie die door de initiatiefnemer gegeven is over zijn plan is zo minimaal dat maar een beperkt beeld gevormd kan worden van de precieze invulling van het terrein. Geconcludeerd is dan ook dat dit plan niet in aanmerking komt voor vervolgonderhandelingen.

Fruittuinencomplex
Ook 5.1.1d Woo biedt met € 1,- geen marktconforme prijs en voldoet daarmee niet aan de voorwaarden die in de verkoopadvertentie gesteld zijn.

Advies
Bovenstaand is getracht per plan aan te geven wat sterke en mindere punten aan het plan zijn, wat potentiële risico's zijn en vooral wat de meerwaarde van de plannen is voor de streek. Op basis van bovenstaande analyse komen we dan ook tot een ambtelijke top 3 die we aan u willen voorstellen. Op basis van de biedingen is geconcludeerd dat zowel het crematorium, het tuin- en meditatiecentrum en het fruittuinencomplex niet in aanmerking komen voor een plaats in deze top 3. Daarnaast wordt geconcludeerd dat Health Park Oostburg wordt uitgesloten op basis van de gestelde voorwaarden vooraf. De werkgroep is van mening dat een openbaar karakter van de locatie en meerwaarde voor de streek in functionele zin van groot belang is waardoor ook het zonnepark is komen te vervallen. Er zijn immers voldoende andere locaties voor dergelijke initiatieven in onze gemeente die zich hiervoor beter lenen.

Op basis hiervan blijven nog vier plannen over die allen een openbaar karakter hebben, meerwaarde kunnen bieden voor Oostburg en de streek en onderscheidend vermogen hebben. Drie van deze plannen zijn een combinatie van dagrecreatie en verblijfsrecreatie en het plan van Biosfeer gaat uit van bedrijfsinvulling in combinatie met mogelijke bezoekersfunctie en educatieve functie. Wanneer de plannen van 5.1.1d Woo met elkaar worden vergeleken biedt het plan van 5.1.1d Woo de meeste kansen. Er wordt een brede, maar niet oneindige, doelgroep aangesproken. Dit in tegenstelling tot het Outdoor Experience Oostburg (geen doelgroep, iedereen is doelgroep) en het stralings- en hersteloord (zeer beperkte doelgroep). Dit komt ook nadrukkelijk terug in het concept wat daardoor het meest aansluit bij voor een groot deel de bestaande bezoekers en inwoners maar tegelijkertijd een mooie aanvulling is op het bestaande aanbod. De werkgroep schat in dat de Outdoor Experience teveel gaat concurreren met bestaande voorzieningen en dat het stralings- en hersteloord te specifiek is voor een kleine doelgroep. Daarnaast is ook de bieding van 5.1.1d Woo 5.1.1d Woo het hoogst en voldoet als enige van deze drie plannen aan de huidige boekwaarde. Ook de gestelde voorwaarden richting gemeente zijn in zijn geval het minst beperkend en zijn te overzien. De plannen van Outdoor Experience (veel vergunningen qua evenementen en ontheffingen) en het stralings- en hersteloord (locatie stralingsarm houden en financiele risico) bevatten meer voorwaarden en risico's op dat punt.
Deze drie plannen afgezet tegenover elkaar betekent dan dat het plan van 5.1.1d Woo de voorkeur verdient, vervolgens het plan van 5.1.1d Woo en tot slot het plan van 5.1.1d Woo
Tot slot blijft over het plan van 5.1.1d Woo Het plan als toekomstbeeld is zeer positief te beoordelen met daaraan gekoppeld de bezoekersfunctie en educatieve functie. Wanneer dit weggelaten wordt is het plan een stuk minder aantrekkelijk wanneer het gaat om meerwaarde voor de streek en het openbaar karakter. Voorgesteld wordt om bij deze beoordeling uit te gaan van het complete plan, inclusief toekomstbeeld, van 5.1.1d Woo en dit ook als voorwaarde te hanteren bij mogelijke onderhandelingen. Afgezet tegen de drie eerder genoemde plannen wordt dan geconcludeerd dat het plan van 5.1.1d Woo de voorkeur geniet op basis van de brede doelgroep en meer uitgebreide dagrecreatieve functie. Daarnaast speelt ook de hoogte van het bod een bepalende factor in deze afweging. Ten opzichte van de overige twee plannen wordt de potentie van uitbreiding van Biosfeer kansrijker geacht (mits de bezoekersfunctie en educatieve functie wordt ingevuld). Biosfeer heeft een uniek verhaal te vertellen, is een wereldspeler in zijn vakgebied, en dat kan een extra onderscheid aspect zijn ten opzichte van de plannen van 5.1.1d Woo en 5.1.1d Woo Het feit blijft echter wel dat het bod van 5.1.1d Woo 5.1.1d Woo beduidend lager ligt dan de boekwaarde en mochten we met hem gaan onderhandelen dat dit dus een specifiek vraagstuk zal worden.

Concluderend komen we dus uit op de volgende ambtelijke top 3 naar aanleiding van de ingediende initiatieven:

1. Park Euregiotuinen; dagrecreatie en verblijfsrecreatie 5.1.1d Woo
2. Uitbreiding Biosfeer 5.1.1d Woo
3. Stralingsvrij kuur- en hersteloord 5.1.1d Woo

Raadsconsultatie
Op 6 november heeft er in beslotenheid een raadsconsultatie plaatsgevonden naar aanleiding van deze plannen. Alle 9 plannen zijn (geanonimiseerd) toegelicht waarbij tevens is aangegeven wat de kansen en risico's van deze plannen zijn. Uiteindelijk is aan alle fracties gevraagd welk plan hun voorkeur heeft. Geconcludeerd daarbij is dat er een unanieme voorkeur bestaat voor het plan 'Park Euregiotuinen' van de familie [redacted 5.1.1d Woo]. Daarnaast gaf een deel van de aanwezigen aan ook wel wat te voelen voor de uitbreiding van een bedrijf wat zich bezighoudt met de teelt van medicinale kruiden (uitbreiding Biosfeer). Deze twee plannen zijn eerder ook aangedragen als het voorkeursinitiatief en het tweede initiatief vanuit de ambtelijke organisatie. De lijn vanuit de raad is dus overeenkomstig het oorspronkelijk ambtelijk advies.

Het advies is dan ook om de voorgestelde top 3 vast te stellen en een eerste bestuurlijk gesprek aan te gaan met [redacted 5.1.1d Woo] over zijn ingediende initiatief. De eerste vervolgstap in het proces zal zijn het sluiten van een gezamenlijke intentieovereenkomst.

Risico

[redacted 5.2 Woo]

Communicatie
Het voorstel is om alle initiatiefnemers per brief op de hoogte te stellen van uw besluit. Gelet op de tijd die het merendeel van de initiatiefnemers in hun plannen heeft gestoken willen wij aan hen goed beargumenteerd aangeven wat we als sterke punten aan hun plan zagen en wat als minder goede punten. Deze conceptbrieven vind u eveneens in de bijlagen (11 t/m 18). Voorstel is aan [redacted 5.1.1d Woo] om per mail te reageren. Van hem zijn geen contactgegevens bekend en wanneer deze per mail gevraagd worden wordt hier geen reactie op ontvangen.

Voorafgaand en gedurende de prijsvraag is gebleken dat de lokale media dit dossier met interesse volgen. Tegelijkertijd hebben indieners van de plannen deze vertrouwelijk ingediend en verwachten ook dat wij er als zodanig mee omgaan. Om toch actief naar buiten te communiceren is het voorstel aan u dan ook om na een positief collegebesluit zelf een persbericht/notitie op te stellen en deze te communiceren naar de ons bekende lokale mediakanalen. Dit zal worden verzorgd door Communicatie in samenwerking met afdeling Beleid. De strekking van dit verhaal zal zijn dat er 9 plannen zijn ingediend. Dat de plannen zeer divers waren qua functie en ook qua biedingen. Dat er een top 3 is opgesteld van de plannen en dat er nu met de eerste keuze zal worden onderhandeld om te komen tot een definitieve overeenkomst, zowel financieel als inhoudelijk qua plannen. Dat zodra hier een akkoord over bereikt is de gemeente en deze partij in gezamenlijkheid naar buiten zullen treden en de plannen zullen presenteren en dat daarbij ook ruimte is voor de lokale media. De overige plannen zullen dan niet nader naar buiten worden gecommuniceerd gelet op de vertrouwelijkheid daarvan en het feit dat ze ook niet zullen worden gerealiseerd op de locatie Euregiotuinen. De overige plannen zullen vanzelfsprekend eerst geïnformeerd worden voordat er actief naar buiten getreden wordt.
Dit betreft slechts een suggestie vanuit onze kant. Een en ander zal ook moeten worden kortgesloten met de partij waarmee we als eerste tot overeenstemming komen en zijn/haar visie op bovenstaande.

Tenslotte verdient het ook de aanbeveling om zowel de stadsraad als de ondernemersvereniging in Oostburg te informeren over de procedure en de voorlopige stand van zaken. Beide partijen hebben aangegeven interesse te hebben in de ontwikkelingen van de Euregiotuinen en het is dan ook de aanbeveling om in het kader van de goede onderlinge verstandhoudingen bij beide volgende reguliere overleggen hen te informeren over de stand van zaken.

3. Bijlagen + omschrijving:

Bijlage 1a: B&W Nota van 24 mei 2016
Bijlage 1b: Besluit B&W 24 mei 2016
Bijlage 2: Plan Stralingsvrij kuur- en hersteloord
Bijlage 3: Crematorium
Bijlage 4: Outdoor Experience Oostburg
Bijlage 5: Zonnepark
Bijlage 6: Park Euregiotuinen; dagrecreatie en verblijfsrecreatie
Bijlage 7: Uitbreiding Biosfeer
Bijlage 8: Healthpark Oostburg
Bijlage 9: Tuin- en meditatiecentrum
Bijlage 10: Fruittuinencomplex
Bijlage 11: Antwoordbrief van Damme Recreatie
Bijlage 12: Antwoordbrief [redacted]
Bijlage 13: Antwoordbrief Fraja Consultancy
Bijlage 14: Antwoordbrief [redacted]
Bijlage 15: Antwoordbrief GroEnergie Groep BV
Bijlage 16: Antwoordbrief Biosfeer Groede
Bijlage 17: Antwoordbrief [redacted]
Bijlage 18: Antwoordbrief Philips Fruittuin