

Waterpark Veerse Meer in Arnhemuiden

Realisatie van een ambitieus project in crisistijd: slim samenwerken als sleutel tot succes

Ongeveer 15 jaar duurde het voor Piet Oomen toestemming kreeg om zijn recreatiebedrijf uit te breiden. En juist toen de toestemming daar was sloeg de economische crisis toe. Een kater dreigde, zowel voor de ondernemer als voor de gemeente. Maar omdat zij beide veel te verliezen hadden als het plan zou sneuvelen én veel te winnen met realisatie kwam er een doorstart. Een waarbij nog meer dan voorheen de gezamenlijkheid centraal stond.

We spreken over het Waterpark Veerse Meer met Guus Broos, de projectmanager van het plan. "In de jaren '90 van de vorige eeuw kwam Piet Oomen, eigenaar van recreatiebedrijf de Witte Raaf in Arnhemuiden, tot de conclusie dat zijn bedrijf onvoldoende was toegerust op de modernste eisen", vertelt hij. Recreanten verwachtten inmiddels meer ruimte en comfort en met het oog op de brandveiligheid moesten kampeermiddelen verder uiteen geplaatst worden. Oomen koos voor een grondige renovatie en grootse uitbreiding; van 17 hectare naar 53 hectare. Achttien hectare hiervan zou worden ingericht als openbaar toegankelijk natuurgebied.



Meerwaarde voor de gemeente

De planvorming ging niet zonder slag of stoot. De uitbreidingsplannen moesten passen binnen de nieuwe gebiedsvisie voor het Veerse Meer. Pas toen deze visie klaar was kon Oomen door met zijn plan. Het recreatiebedrijf ligt in een gebied waarvoor verevening geldt. Dus een uitbreiding van het bedrijf moest gepaard gaan met realisatie van nieuwe natuur. Er moest dus extra grond worden aangekocht, hetgeen kostenverhogend werkte en meer tijd kostte.

Het deel waar natuurontwikkeling plaatsvond, mocht wel deel uitmaken van het bedrijf. Voorwaarde was dat het terrein openbaar toegankelijk was. Daarmee werd het project ook voor de gemeente, als hoeder van het publieke belang, van grote waarde. Dat was het overigens ook al omdat op het bedrijf een nieuw centrumgebouw gepland was, met daarin onder meer een overdekt zwembad. Voor de inwoners van Arnhem een belangrijke voorziening. Ook economisch was de uitbreiding van het bedrijf belangrijk voor de gemeente Middelburg, waartoe Arnhem behoort. Er komen heel wat banen bij en de extra opbrengst van toeristenbelasting die voortkomt uit de uitbreiding is aanzienlijk.



Economische crisis

Na een proces van zo'n 10 jaar had de ondernemer in 2008 toestemming om het plan te gaan realiseren. "Maar juist op dit moment brak de economische crisis in al zijn hevigheid uit", vertelt Guus Broos. "Voor de bank was dit het moment om zich terug te trekken. Met name de

financiering van het landschapspark vond de bank te risicovol." Zowel voor Piet Oomen als voor de gemeente ontstond nu een uiterst problematische situatie. Oomen kon zijn bedrijf niet vernieuwen en voor de gemeente werd het onmogelijk om de publieke doelen te realiseren. Daar kwam nog bij dat de gemeente inmiddels de grond voor het landschapspark had gekocht van Domeinen. Piet Oomen zou deze grond van de gemeente overnemen, maar dat werd door het afhaken van de bank dus onmogelijk gemaakt. Een forse financiële aderlating voor de gemeente.

Hernieuwde energie

Om uit de ontstane impasse te komen werd Guus Broos aangezocht. Sinds 2010 werkt hij als projectmanager. En de weg voorwaarts is weer gevonden. Er wordt inmiddels druk gebouwd in Arnhem en waarschijnlijk is het park binnen enkele jaren in zijn volle glorie te bewonderen.

Guus Broos is gestart om van het project, nog sterker dan het al was, een gezamenlijk project van ondernemer en gemeente te maken. Guus Broos: "Omdat realisatie van het centrumgebouw heel belangrijk was voor de gemeente, is de realisatie daarvan naar voren gehaald. Er was hierdoor op korte termijn een voorziening waar ook de lokale bevolking van kon profiteren. Voor de realisatie van de recreatiewoningen wordt gefaseerd gewerkt. Hierdoor kon al snel een deel gerealiseerd worden. Ook dit was aantrekkelijk voor de gemeente, want daarmee had de gemeente eerder de verhoogde opbrengsten uit toeristenbelasting."

Vervolgens was er nog het punt van het landschapspark. Doordat de bank zich terugtrok kon de verkoop aan Oomen alleen doorgaan als de grond flink afgewaardeerd zou worden.

De plannen

De camping groeit van 600 naar 800 plaatsen, de jachthaven groeit tot 240 ligplaatsen en er komt een nieuw centrumgebouw met daarin onder andere een zwembad, een fitness- en wellnesscenter, een winkel en horecagelegenheden. Verder komen er minimaal zo'n 70 recreatiewoningen en zo'n 128 cottages. Tot slot kot er een groot landschapspark en een warmtekrachtcentrale.

Het was Guus Broos helder dat dat voor de gemeente geen aantrekkelijke optie was: "Ik heb de gemeente daarom een ander voorstel gedaan. De gemeente houdt de grond zelf in eigendom en een stichting pacht de grond van de gemeente." Voor de gemeente was dit een aanvaardbaar aanbod. Het maakt realisatie van het natuurgebied mogelijk en beetje bij beetje krijgt de gemeente de gemaakte kosten terug. Ondernemer Oomen levert zijn financiële bijdrage aan het landschapspark via de stichting. Ook anderen kunnen schenkingen doen. Omdat de stichting die eigenaar is van het landschapspark de ANBI-status heeft, zijn deze schenkingen fiscaal aantrekkelijk.

De samenwerking tussen Guus Broos, ondernemer Piet Oomen en de gemeente verloopt heel goed. "Een projectwethouder en een projectambtenaar fungeren als aanspreekpunt waarmee ik vrijwel wekelijks afstem", aldus Broos. "Verder komt het project 1 a 2 keer per jaar in de gemeenteraad waarin tekst en uitleg wordt gegeven. Zo is het proces ook voor de raad transparant."



Belangrijke leerervaringen

Gevraagd naar de belangrijkste leerervaringen waar andere ondernemers hun voordeel mee kunnen doen heeft Guus Broos er een flink aantal:

- Spreek als ondernemer en gemeente af dat je in principe niet tegen elkaar procedeert. Je hebt elkaar in de toekomst immers nog vaak nodig.
- Houd zoveel mogelijk van de grond die je nodig hebt in de bestaande eigendoms- en (erf)pachtsituatie. En kapitaliseer grond dus zo weinig mogelijk. Dit verlaagt de kapitaaldruk en het geeft betere mogelijkheden om de huidige eigenaar/ pachter een nieuwe toekomst te bieden.
- Maak ondernemers die bij de realisatie zijn betrokken (aannemers, schilders, hoveniers etc. etc.) zoveel mogelijk economisch deelgenoot van het project. Dit kan bijvoorbeeld via het deels uitbetalen in hypothecaire rechten op kavels. Voordelen hiervan zijn dat de kapitaaldruk afneemt, dat de kwaliteit toeneemt (de toeleveranciers hebben immers een belang bij het succes) en dat het succes vele vaders krijgt, hetgeen het draagvlak in de regio ten goede komt.
- Maak projecten vrijwel altijd publiek-privaat of privaat-publiek; afhankelijk waar het primaire belang ligt. Benoem heel duidelijk hoe de belangen en rollen liggen en maak op deze manier een gezamenlijk plan.
- Als er sprake is van een project met publieke en private belangen, zorg dan voor een onafhankelijke projectmanager. Iemand die acceptabel is voor alle partijen en geen persoonlijk zakelijk belang heeft bij het project.

Guus Broos: "En wat voor mij het allerbelangrijkste is wanneer je werkt aan een project waarin meerdere partijen met uiteenlopende belangen deelnemen: laat moraliteit, integriteit en transparantie leidend zijn."

Meer informatie over Waterpark het Veerse Meer: www.wpvm.nl

STIRR, oktober 2012

Foto's: Waterpark Veerse Meer