Aan de leden van de raad

Raamsdonksveer, 9 februari 2021

Ons kenmerk : 20210209/BESTUUR/KVO
Onderwerp : Raadsinformatiebrief Oplossingsrichtingen waterelement Oude Haven

Geachte leden van de raad,

Op 1 februari werd een initiatiefvoorstel ingediend aangaande het waterelement binnen het project Oude Haven. Het college heeft u vervolgens verzocht dit initiatiefvoorstel te behandelen op de besluitvormende raad van 11 februari aanstaande. Dit om het college in de gelegenheid te stellen te reageren op het initiatiefvoorstel en gezamenlijk van de tijd gebruik te maken in overleg te komen met als doel een breder gedragen oplossing te vinden.

Gesprek indieners initiatiefvoorstel
Naar aanleiding hiervan heeft afgelopen maandagavond een gesprek plaatsgevonden met de indieners van het initiatiefvoorstel. Doel van het overleg was om te kijken of we met elkaar de scherpe verschillen binnen de raad en tussen college en raad kunnen overbruggen. Ook het college is er alles aangelegen om in de huidige politieke verhoudingen en situatie tot gezamenlijke oplossingen te komen. Het college is dan ook blij dat het overleg met de indieners heeft plaatsgevonden en dat er daardoor beweging is ontstaan.

Tijdens dat overleg zijn diverse oplossingsrichtingen de revue gepasseerd die de afgelopen dagen vanuit verschillende kanten uit uw raad zijn geopperd. Daarin werd met name duidelijk dat het bij veel partijen te doen is over de wijze van financiering van het waterelement. Met deze raadsinformatiebrief geven wij u inzicht in deze oplossingsrichtingen en komen wij met een advies hoe u hier inhoudelijk en procedureel mee om zou kunnen gaan. U kunt deze brief dan ook beschouwen als reactie op het ingediende initiatiefvoorstel. U kent het initiële standpunt van het college omtrent het waterelement en ook onze visie op de rollen en bevoegdheden tussen college en raad. Echter, ook wij willen de verschillen met elkaar overbruggen.

Drie opties denkbaar
De drie opties hebben wij globaal onderzocht op haalbaarheid. De opties worden hieronder gepresenteerd:

Optie 1a: Waterelement onderdeel maken van inschrijving ontwikkelaar conform huidig ontwerp
Toelichting: Door het waterelement als randvoorwaardelijk op te nemen in de uitvraag naar ontwikkelaars krijgen de geïnteresseerde partijen de verplichting om het waterelement conform het vastgesteld ontwerp in hun bieding op de woningbouwlocaties binnen Oude Haven te verwerken. Voor de uitvraag wordt gewerkt met een bodemprijs. De uitvoeringskosten van het openbaar gebied kunnen hiermee met het bedrag dat was geraamd voor het waterelement naar beneden worden bijgesteld.
Opmerking: Het stellen van een harde eis bij een grondverkoop kan ertoe leiden dat een Europese Aanbesteding noodzakelijk is.

Optie 1b: Waterelement onderdeel maken van inschrijving ontwikkelaar met ontwerpvrijheid
Toelichting: Door het waterelement als randvoorwaardelijk op te nemen in de uitvraag naar ontwikkelaars, maar hen wel ontwerpvrijheid te bieden, krijgen de geïnteresseerde partijen de verplichting om een waterelement te ontwerpen en de realisatie daarvan in hun bieding op de woningbouwlocaties binnen Oude Haven te verwerken. Voor de uitvraag wordt gewerkt met een bodemprijs. De uitvoeringskosten van het openbaar gebied kunnen hiermee met het bedrag dat was geraamd voor het waterelement naar beneden worden bijgesteld. Met deze optie ontstaan mogelijk nieuwe ontwerpen om invulling te geven aan het op speelse wijze terugbrengen van water in de haven.
Opmerking: Het stellen van een harde eis bij een grondverkoop kan ertoe leiden dat een Europese Aanbesteding noodzakelijk is. Het bieden van ontwerpvrijheid kan dit mogelijk voorkomen.

Optie 2: Uitvoering waterelement koppelen aan het realiseren van hogere verkoopopbrengsten dan geraamd uit uitgifte gronden voor woningbouw Oude Haven
Toelichting: In de grondexploitatie is een geraamde opbrengst opgenomen van de woningbouwlocaties binnen Oude Haven. Deze raming geldt als bodemprijs bij de uitvraag naar ontwikkelaars. Ontwikkelaars kunnen bij een hoger bod meer punten scoren in de toewijzing van de woningbouwlocaties. Een hogere opbrengst dan opgenomen in de raming kan als dekking dienen voor het realiseren van het waterelement.
Opmerking: Deze optie kan leiden tot kostenverhoging door toegenomen bouwkosten doordat hiermee de uitvoering van het waterelement wordt opgeschort.

Optie 3: Het huidig ontwerp van het waterelement inkorten en combineren met invulling met groen
Toelichting: Deze optie betreft een compromis tussen het wél uitvoeren van het waterelement en hetgeen is opgenomen in het initiatiefvoorstel (groen, bloemen en struiken).
Opmerking: Het inkorten van het waterelement zal nauwelijks leiden tot kostenbesparing, vanwege de technische benodigdheden voor de werking van het waterelement (pomp etc..)

Beoordeling opties door college
Als we de drie (eigenlijk vier) opties met elkaar vergelijken dan komen wij tot de conclusie dat optie 1, het waterelement onderdeel laten uitmaken van de inschrijving van ontwikkelaar, het meest recht doet aan de verschillende inhoudelijke standpunten van raad en college. Het waterelement is van waarde voor de woningbouwontwikkeling en zou daar dan ook onderdeel van uit kunnen maken. De financiering van het element wordt ondergebracht bij de ontwikkelaar en doet daarmee recht aan de financiële bezwaren tegen de uitvoering van het waterelement door ons als gemeente. Door te kiezen voor de ontwerpvrijheid van **OPTIE 1B** wordt ook recht gedaan aan de inhoudelijke bezwaren tegen de vormgeving van het huidig ontwerp van het waterelement en is de kans het grootst geen Europese aanbesteding te hoeven doorlopen. Het college acht dit niet wenselijk. Deze procedure is namelijk meer ingekaderd en biedt minder speelruimte in beoordeling en toewijzing van de gronden. Ook hebben zich al voldoende serieuze ontwikkelaars gemeld voor de woningbouwlocaties van Oude Haven. Van belang is om op dit moment aan te geven wát we willen bereiken. Het college zal in de verdere uitwerking van de gunnings- en selectiecriteria bij de uitvraag voor de woningbouwlocaties de verdere invulling van het hóé uitzoeken en invullen.

Procedure om tot besluitvorming te komen
Procedureel zitten we met de situatie dat er een initiatiefvoorstel is ingediend. Vanuit de gesprekken en contacten met uw raad proeven wij dat er een breder gedragen oplossingsrichting mogelijk is conform het hierboven gestelde. Aan de indieners van het initiatiefvoorstel laten wij de keus of zij dit voorstel in stand laten of willen intrekken om ruimte te maken voor een breder gedragen oplossingsrichting. Daarnaast staat de Actualisatie Grondexploitatie Donge Oevers op de agenda van de Besluitvormende Raad. Wij geven u dan ook als optie mee een breed gedragen amendement in te dienen bij dit onderwerp. Om besluitvorming goed te laten verlopen geven wij u daarnaast het volgende dictum in overweging mee:

DICTUM AMENDEMENT
De raad besluit de volgende beslispunten toe te voegen:
- De realisatie van een waterelement, als onderdeel van het project Oude Haven, als randvoorwaardelijk toe te voegen aan de uitvraag richting ontwikkelaars voor de uitgeefbare woningbouwgronden en de ontwikkelaars hierin ontwerpvrijheid te geven.
- De uitgaven voor de openbare ruimte binnen de exploitatieopzet Oude Haven met 200.000 euro te verlagen en hierop de geactualiseerde exploitatieopzet Donge Oevers aan te passen.

Gedragen oplossing
Het college hoopt dat we hiermee als raad en college in gezamenlijkheid verder kunnen werken aan het versterken van onze gemeente en een succes kunnen maken van het programma Donge Oevers

Hoogachtend,

burgmeester en wethouders van Geertruidenberg,
de Secretaris, de burgemeester,

R.C.J. Nagtzaam M. Witte