

Raadsvoorstel

Opsteller

Verkerk, Hans

Vergadering van

21 november 2023

Kenmerk

Z/23/064227 / D/23/124346

Portefeuillehouder

Arjan Noorthoek

Portefeuille

Verkeer en Vervoer

Onderwerp

Variantenstudie 2023 Rembrandtbrug

Samenvatting

De gemeenteraad heeft op 21 december 2022 het bestemmingsplan Rembrandtbrug vastgesteld en het projectbudget verhoogd tot EUR 31.365.000,--. Met de vaststelling van het bestemmingsplan is een aantal moties en amendementen aangenomen. Deze opdrachten zijn uitgevoerd. Een belangrijk resultaat van deze opdrachten is dit voorstel voor de keuze van een geoptimaliseerde ontwerpvariant die goedkoper is, meer draagvlak bij de direct betrokken ondernemers heeft en een nog betere bereikbaarheid garandeert. De uitgevoerde externe second opinion en audit bieden inzicht in een toets van de kostenraming en het proces van taxatie en (minnelijke) verwerving van het benodigd vastgoed.

Gevraagd besluit

De raad besluit:

1. De ontwerpvariant Midden uit Rembrandtbrug Variantenstudie 2023 te kiezen als basis voor het vervolg van het project Rembrandtbrug;
 2. Een wijziging van het bestemmingsplan Rembrandtbrug op te stellen op basis van de ontwerpvariant Midden en dit in als ontwerp wijziging bestemmingsplan in procedure te brengen;
 3. Kennis te nemen van het rapport Second opinion raming Rembrandtbrug van Horvat en partners d.d. oktober 2023;
 4. Kennis te nemen van de Auditverklaring vastgoedproces Rembrandtbrug van La Gro Geelkerken Advocaten BV d.d. oktober 2023.
-

Inleiding

De gemeenteraad heeft op 21 december 2022 het bestemmingsplan Rembrandtbrug vastgesteld en het projectbudget verhoogd tot EUR 31.365.000,--. Met de

vaststelling van het bestemmingsplan is een aantal moties en amendementen aangenomen. Het college kreeg hierin onder meer de opdracht om:

- Samen met de direct betrokken ondernemers een beter inrichtingsplan te maken waarin de bedrijven goed en veilig bereikbaar zijn;
- Een externe second opinion te laten uitvoeren op de kostenramingen voor de aanleg van de infrastructuur en het vastgoedproces;
- Te blijven zoeken naar kostenbesparingen en financiële bijdragen / subsidies;
- Kansen te creëren voor de gewenste herstructurering van het bedrijventerrein Barwoutswaarder, met het project Rembrandtbrug als vliegwiel.

De opdrachten zijn uitgevoerd. Hierover is de gemeenteraad tussentijds geïnformeerd in een tweetal RIB's (D/23/098598 en D/23/111548). Een belangrijk resultaat is een voorstel aan uw raad voor de keuze van een geoptimaliseerde ontwerpvariant die goedkoper is, meer draagvlak bij de direct betrokken ondernemers heeft en een betere bereikbaarheid garandeert. De uitgevoerde externe second opinion en audit bieden inzicht in een toets van de kostenraming en het proces van taxatie en verwerving van het benodigd vastgoed.

Participatieproces

Het uitvoeren van de variantstudie is een goed participatief proces geweest met de direct betrokken ondernemers, de OMU, andere overheden (Provincie Utrecht, HDSR) en de adviseurs. De werkvorm om de zaken met elkaar te bespreken in groepsoverleg leidde tot meer begrip voor elkaars belang en voor gebalanceerde (compromis) keuzes. De variantstudie is integraal uitgevoerd vanuit de diverse disciplines als ruimtelijk ontwerp, financiële haalbaarheid, vastgoed, logistiek, verkeer, veiligheid en ondernemerschap. In de periode april – september zijn onderstaande activiteiten uitgevoerd.

• 4 ontwerpvarianten getekend ondernemers / haalbaarheid	integraliteit en ruimtelijke kwaliteit, input vastgoed / verkeer /
• groepsoverleg 1 ^e aanzet beoordelingscriteria	uitleg doel variantstudie, proces, planning, toelichting ontwerpvarianten,
• ontvangst reacties ondernemers	ondernemers uitgenodigd tot reactie, aanbod individuele overleggen
• 4 ontwerpen verbeterd + raming verschillen kosten infra / vastgoed per variant	verwerking reacties en nieuwe inzichten door projectteam, raming
• 1 ^e concept beoordelingstabel	1 ^e uitwerking criteria, uitwerking per variant als gespreksvoorzet
• groepsoverleg	toelichting en discussie beoordelingstabel
• reacties ondernemers	ontvangst reacties en voorkeur per ondernemer
• 2 ^e concept beoordelingstabel opgesteld	met projectteam beoordelingstabel definitief concept bediscussieerd en
• stuurgroep Rembrandtbrug	afstemming portefeuillehouders en intern opdrachtgever
• college B&W ontwerpvariant Midden	verslag van proces en resultaten, beschouwing ontwerpvarianten, voorkeur
• groepsoverleg	toelichting op advies college B&W, planning vervolg

De ontwerpvarianten zijn ook besproken met de toekomstige vergunningverleners (waterschap HDSR, vaarwegbeheerder Provincie Utrecht), de interne bruggenbeheerder en andere betrokkenen. Terugkijkend is het een goed participatieproces geweest dat de samenwerking heeft verbeterd en het draagvlak heeft vergroot.

Wat willen we bereiken

Het doel van de uitgevoerde variantstudie is om een geoptimaliseerd ontwerp te kiezen met een groter draagvlak bij de ondernemers en andere stakeholders, met een betere ruimtelijke inrichting, met een grotere zekerheid omtrent goede logistiek en bereikbaarheid voor de aangrenzende bedrijven, en zo mogelijk een kostenbesparing.

Door middel van de second opinion op de kostenraming is meer zekerheid verkregen over de financiële haalbaarheid en het projectbudget. Met de audit op de wijze van werken in het proces van taxatie en vastgoedaankopen wordt verantwoording afgelegd van het werkproces van de gemeente, de inzet van uitvoerende en controlerende juridische deskundigheid en het overleg met de eigenaren.

Wat gaan we daarvoor doen

Na een keuze voor een nieuwe ontwerpvariant wordt een wijziging van het bestemmingsplan Rembrandtbrug opgesteld en in procedure gebracht. Dit gewijzigde bestemmingsplan wordt de grondslag van behandeling van de ingediende beroepen tegen het eerder op 21 december 2022 vastgestelde bestemmingsplan Rembrandtbrug. Hierover is contact met Raad van State geweest.

Op basis van de wijziging van het bestemmingsplan Rembrandtbrug worden nieuwe grondaankooptekeningen gemaakt voor de percelen in het zuidelijke deel van het projectgebied, nieuwe biedingen tot aankoop gedaan en de onderhandelingen herstart.

Argumenten

1. De ontwerpvariant Midden uit Rembrandtbrug Variantstudie 2023 te kiezen als basis voor het vervolg van het project Rembrandtbrug, omdat:

Aanloop en aanleidingen variantstudie

In de maanden oktober – december 2022 is de gemeenteraad door de wethouder steeds geïnformeerd over de stand van zaken in het aankoopproces van het bedrijf A-Ware. Vanaf de zomer 2022 is tussen partijen OMU (Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht) en A-Ware onderhandeld, resulterend in een concept koopovereenkomst met diverse ontbindende voorwaarden. In januari 2023 zijn de voorwaarden volledig uitgewerkt en is de aankoop en aanstaand vertrek van A-Ware definitief geworden. Met dit nieuws in aantocht had het projectteam in januari jl. al een geoptimaliseerde oostvariant geschetst, waarin de weg in het zuidelijke deel van het projectgebied 10 à 15 meter westelijker was gesitueerd omdat een parallelontsluiting speciaal voor (het vertrekkende) A-Ware kon vervallen. De voordelen van deze variant zijn een iets beter draagvlak bij ondernemers, kostenbesparing en minder impact op de ondernemingen. Tegelijk werd de druk op een meer westelijker tracé (over een deel van de recent aangekochte gronden van OMU) door de geraakte ondernemers meer en meer opgevoerd. Na vertrek van A-Ware worden de bestaande gebouwen immers gesloopt en het terrein her-ontwikkeld, zo wordt geredeneerd.

Begin 2023 heeft het college overlegd met de OMU en voorzichtig gepolst naar bereidheid om medewerking te verlenen aan een studie naar een westelijker variant. Vanuit een zeer collegiale en positieve houding heeft de OMU aangegeven bereid te zijn om gezamenlijk een variant over een deel van haar terrein te onderzoeken. Voornaamste voorwaarden van OMU zijn dat zij gronden inbrengt tegen marktwaarde, de spin-off van een variant op de herstructurering van het bedrijventerrein een belangrijk criterium is en de grootte van haar herontwikkelingslocatie per saldo (na eventueel grondruil) gelijk blijft.

Op basis van de principiële bereidheid van OMU en de motiverende pleidooien van de betrokken ondernemers, is in februari / maart een quickscan gedaan van de mogelijke voordelen en nadelen ten opzichte van de originele oostvariant in het vastgestelde bestemmingsplan. Deze quickscan is gedaan door en met het projectteam, interne en externe adviseurs, OMU, direct betrokken ondernemers, portefeuillehouders. Hierbij zijn vanuit diverse zichtpunten gevolgen besproken; juridisch, planning, kosten en opbrengsten, draagvlak, communicatie, (politiek)-besluitvormingsproces, potentiële ontwerpverbeteringen etcetera. De uitkomst van de quickscan is besproken door het college op 28 maart jongstleden. Het college heeft vastgesteld dat zij met alle nieuwe kennis ruim voldoende kansen ziet in variant(en) waarin het zuidelijkste deel van de nieuwe weg westelijker komt te liggen. Belangrijkste overweging van het college is dat in de vorm van een nieuw onderzoek/studie naar varianten op een goede manier ook invulling wordt gegeven aan de aangenomen moties en amendementen.

Het besluit van het college (d.d. 28 maart) was om tot de zomer 2023 een nieuwe Variantstudie uit te voeren, in samenspraak met de betrokken ondernemers en OMU en projectteam. In de studie worden enkele nieuwe varianten uitgewerkt qua ontwerp – eigendom – kosten – draagvlak – ruimtelijke kwaliteit enzovoort. Alle varianten, inclusief de originele oostvariant, zijn vervolgens met elkaar vergeleken. Vanaf het voorjaar 2023 is de gemeenteraad over de variantstudie geïnformeerd middels twee RIB's.

Notitie Variantstudie

De variantstudie zelf is onderwerp van bijgevoegde gelijknamige notitie. In deze notitie worden de vier ontwerpvarianten afgebeeld en is een ingevulde beoordelingstabel opgenomen. Op basis van deze beoordelingstabel en de diverse groepsoverleggen met de ondernemers en OMU komt naar voren dat er twee favoriet ontwerpvarianten overblijven; Midden en West. Niemand heeft de voorkeur voor de oorspronkelijke ontwerpvariant Oost of ontwerpvariant Oost geoptimaliseerd. In de twee meer gedragen ontwerpvarianten zien belanghebbenden pluspunten zoals een betere verkeersontsluiting, betere logistiek, minder noodgedwongen sloop en herbouw en minder overlast en schade. De voorkeuren van de ondernemers en OMU zijn verdeeld over deze twee ontwerpvarianten, grotendeels ingegeven door individuele bedrijfsbelangen en een visie op de toekomstige logistieke mogelijkheden van de bedrijfspcelen. In de vergelijking van de ontwerpvarianten zijn alle ontwerpvarianten gelijkwaardig met elkaar vergeleken en beoordeeld op uitwerkingsniveau schetsontwerp. Pas ná afronding van de variantvergelijking is de voorkeursvariant Midden nader gedetailleerd tot uitwerkingsniveau voorlopig ontwerp, en zijn de 'aandachtspunten en optimalisaties' ingevuld.

Voorstel voorkeursvariant Midden

Alles overziend en afwegend en horend, vanuit het algemeen belang van een goede ruimtelijke inrichting en draagvlak en financiële haalbaarheid, gelet op het projectdoel, wordt de raad voorgesteld om te kiezen voor ontwerpvariant Midden. De hoofdredenen van het college voor de keuze voor ontwerpvariant Midden, en niet voor ontwerpvariant West, zijn;

- a. In ontwerpvariant Midden kunnen alle bestaande bedrijven (enkele evenwel in aangepaste vorm) gehandhaafd blijven, in tegenstelling tot ontwerpvariant West waarin het bedrijf Peugeot Van Vliet geen plek meer heeft;
- b. De kwaliteit van de toekomstige openbare ruimte is in ontwerpvariant Midden groter. Een noemenswaardig element hierbij is dat in ontwerpvariant West meer (overbodige) verharding zit door de handhaving van een groot deel van de bestaande Kuipersweg als parallelweg.
- c. In ontwerpvariant Midden is het herontwikkelingspotentieel door OMU groter dan in ontwerpvariant West. In ontwerpvariant Midden wordt (middels een toekomstige grondruil) wel tegemoet gekomen aan de wens van OMU dat haar herontwikkelingsplot nagenoeg gelijk blijft qua oppervlakte, in ontwerpvariant West verliest OMU meer dan 500m² herontwikkelingspotentieel. De zelfstandige investeringen door OMU in herontwikkeling van bedrijfspcelen is zeer gewenst in het licht van de provinciale en gemeentelijke ambities qua revitalisering van bedrijventerreinen.
- d. De bezuiniging op de vastgoedaankopen is in ontwerpvariant Midden circa 1 mln groter dan in ontwerpvariant West.

Aanvullende ontwerp-onderzoeken

- Geen doorgaand autoverkeer op Barwoutswaarder meer

In de nieuwe situatie kan autoverkeer op de Barwoutswaarder de nieuwe weg niet oversteken, dit zou een veel te grote belemmering worden voor een vlotte verkeerdoorstroming. Doorgaand (vracht)autoverkeer tussen de Kuipersweg en de Hoge Rijndijk wordt onmogelijk. Bevoorradersverkeer bij bedrijven op de Barwoutswaarder, zoals bijvoorbeeld Van den Boog Automotive, gaan in nieuwe situatie op eigen terrein of op openbare weg keren. Na afstemming met de desbetreffende ondernemers in de afgelopen maanden is de conclusie dat dit nergens tot logistieke problemen gaat leiden.

- Veilige fietsoversteek Barwoutswaarder

In de nieuwe situatie blijft de Barwoutswaarder voor fietsers wel een doorgaande route, het is immers een mooie route in het landelijke fietsnetwerk. Fietsers en voetgangers kunnen de nieuwe weg straks wel oversteken in het verlengde van de Barwoutswaarder. Hiervoor is een veilige en ruime oversteek ontworpen, inclusief voldoende sta-ruimte op het midden-eiland. In verdere ontwerpdetailering of overleg met de provincie als mogelijke subsidieverstrekker kan blijken dat bij de oversteek een verkeersregelinstantie vereist is. Hierover wordt u later geïnformeerd.

- Ondertunneling Jaagpad definitief niet

Op suggestie van de gemeenteraad en bewoners is nogmaals onderzocht of een ondertunneling van de fietsroute via het Jaagpad / De Barwoutswaarder in te passen is. In het ontwerp is dit niet in te passen, er is te weinig ruimte voor de tunnelconstructie en bijbehorende fietspaden. Voor de inpassing van een tunnelconstructie zouden extra woningen moeten worden aangekocht en gesloopt. Samen met de kosten van de tunnelconstructie zelf worden de totale meerkosten geraamd op 3 à 4 mln. Omdat een veilige fietsoversteek ook zonder ondertunneling gewaarborgd wordt, adviseert het college u niet om ondertunneling van het Jaagpad / De Barwoutswaarder onderdeel van het project te maken.

2. Een gewijzigd ontwerpbestemmingsplan Rembrandtbrug op te stellen op basis van de ontwerpvariant Midden en dit in procedure te brengen, omdat;

Om de gekozen ontwerpvariant Midden te kunnen realiseren moet een passend planologisch kader beschikbaar zijn. Met name in het zuidelijk deel van het plangebied zijn er verschillen tussen de oorspronkelijke Oostvariant uit het op 21 december 2022 vastgestelde bestemmingsplan Rembrandtbrug en de nieuwe ontwerpvariant Midden. Deze verschillen moeten worden verwerkt in een gewijzigd bestemmingsplan Rembrandtbrug en verder in procedure worden gebracht. Door te kiezen voor een vervolgprocedure op grond van artikel 6:19 Awb, door het vastgestelde bestemmingsplan te wijzigen, kan de procedure vervolgd worden op de huidige Wet ruimtelijke ordening, en niet op de na 1 januari 2024 geldende nieuwe Omgevingswet. Dit bevordert een herkenbare en vlotte procedure.

3. Kennis te nemen van het rapport Second opinion raming Rembrandtbrug van Horvat en partners d.d. oktober 2023, omdat;

De gemeenteraad heeft op 21 december 2022 bij amendement verzocht om een scherpe sturing op het projectbudget en een second opinion op de kosten en risico's in het project.

Dit amendement uitgevoerd middels ten eerste een externe onafhankelijk toets door bureau Horvat en partners van de kostenraming voor de infrastructuur. In deze toets wordt de kostenraming kritisch beoordeeld, risico's beschouwd en raakvlakken tussen de deelramingen onderzocht. De rapportage is als bijlage bijgevoegd. Een hoofdconclusie is dat de raming goed is gestructureerd, systematisch is opgebouwd en voldoende in detail is uitgewerkt. Een andere hoofdconclusie is echter dat een aantal wezenlijke kostenposten ontbreken niet geraamd zijn, een aantal kostenposten te hoog geraamd zijn en de risicobeheersing aangescherpt kan worden.

Hieronder worden de hoofdconclusies en -aanbevelingen uit de rapportage integraal overgenomen en voorzien van een reflectie / vervolgactie (aangeduid met >>);

Reflectie op de Conclusies

We concluderen dat de infrastructuurraming goed gestructureerd, systematisch opgebouwd en in voldoende detail uitgewerkt is. We denken echter dat er nog geen sprake is van een raming die voldoende betrouwbaar is, omdat we verwachten dat de totale investeringskosten substantieel hoger liggen. Dit komt door de volgende posten.

1. *De directe bouwkosten schatten we substantieel hoger in, namelijk minimaal € 1,1 mln. (ongeveer € 2,0 mln. investeringskosten). Dit is met name het gevolg van het ontbreken van twee posten. Daarnaast lijken enkele hoeveelheden, aantallen of eenheidsprijzen te laag geraamd.*

a. De kosten voor kabels en leidingen ontbreken. Deze zijn weliswaar uitgesloten van de infrastructuurraming maar blijken ook in andere deelramingen te ontbreken en vormen naar onze verwachting een substantiële kostenpost.

>>

Reflectie: Met alle nutsbedrijven is overeenstemming over een verleggingsplan voor kabels en leidingen op basis van de oorspronkelijke oostvariant d.d. dec 2022. Een gemeentelijke eigen bijdrage aan de verleggingskosten had in de kostenraming moeten zitten, dat is een omissie. Op basis van de ontwerpvariant Midden zal in 2024 het verleggingsplan worden geactualiseerd en zal een inschatting worden gedaan van de eigen bijdrage van de gemeente. Dit bedrag wordt in de raming opgenomen.

b. De kosten voor gevelisolatie van 22 woningen ontbreken. Onderzoek wijst uit dat dit noodzakelijk is, het projectteam herkent dit, de kosten ontbreken echter in de infraraming.

>>

Reflectie: De kostenpost voor geluidsmaatregelen in woningen die meer verkeerslawaai krijgen in de nieuwe situatie had in een (deel)raming moeten zitten, dit is een omissie. Op basis van de ontwerpvariant Midden zal in januari 2024 het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai worden ge-update. Dit is de basis voor een goede kostenraming van de bouwkundige woningmaatregelen.

2. *De engineeringkosten opdrachtnemer vinden we juist aan de hoge kant. Met name omdat volgens ons de kosten voor het voorlopig ontwerp (VO) niet noodzakelijk zijn; de gemeente heeft immers al een VO laten opstellen. De investeringskosten worden hierdoor naar schatting € 0,5 mln. lager.*

>>

Reflectie: Deze second opinion op de engineeringkosten staat genoteerd en is verwerkt

3. *De totale risicoreservering van 26% vinden we aan de hoge kant. We zouden een risico-reservering van circa 20% verwachten. Dit verlaagt de investeringskosten met ongeveer € 0,4 mln. Daarnaast is maar een klein deel (19%) van de risicoreservering onderbouwd door benoemde risico's, wij zien dit als signaal dat het risicodossier onvoldoende volwassen is. Dit komt onder andere door de lage verwachtingswaarde van het risicodossier en doordat risico's ontbreken of laag gekwantificeerd zijn in het risicodossier. We achten het risicodossier onvoldoende compleet om als instrument voor risicobeheersing te dienen.*

>>

Reflectie: De reflectie op de financiële risicoreservering is nuttig en aanleiding tot reflectie. In de kostenraming wordt een voldoende ruimte risicoreservering van in totaal 26% aangehouden op basis van landelijke evaluaties in de GWW-overheidssector. Het ware goed geweest als deze algemeen aanbevolen risicoreservering van 26% voor een substantiële deel kan worden onderbouwd met praktische concrete gesignaleerde risico's uit het project. Het onderbouwingspercentage ad 19% is inderdaad aan de lage kant. Als vervolg op deze second opinion zal in de komende maanden het risicodossier opnieuw kritisch onder de loop worden genomen. Het doel is om compleet en realistisch te zijn.

4. *Hoewel de andere deelramingen buiten de scope van onze second opinion vallen, zien we risico's op raakvlakken tussen de infraraming en de andere deelramingen. We sluiten niet uit dat er sprake is van omissies in de andere ramingen, maar hebben dit niet altijd kunnen vaststellen.*

Vervolgacties op de Aanbevelingen

Op basis van onze analyse doen we volgende aanbevelingen aan het projectteam.

1. *Corrigeer de directe en indirecte bouwkosten en de bijkomende kosten in de infraraming.*

>>

Actie: De conclusie van de second opinion is per saldo dat de investeringskosten 1,1 mln meer worden. Dit is het financieel saldo van de drie hoofdconclusies uit het rapport. In het rapport worden meerdere (kleinere) kostenposten steekproefsgewijs getoetst, het financieel effect daarvan (de plussen en minnen) heffen elkaar globaal op. De extra investeringskosten ad 1,1 mln zijn verwerkt in de tabel onder 'financiële gevolgen van het voorgesteld besluit'. Met de verwerking van deze extra investeringskosten kan in de woorden van Horvat (paragraaf 3.1) gesteld worden dat hiermee nu wel sprake is van een voldoende betrouwbare projectraming t.b.v. besluitvorming.

2. *Corrigeer de engineeringkosten voor de kosten voor VO-ontwerp en tenderkosten- en vergoeding. Indien de gemeente een andere aanbestedingsstrategie kiest (RAW-bestek in plaats van D&C), pas dan navenant de (verdeling van de) engineeringkosten aan.*

>>

Actie: Als eerste actie op dit punt zal begin 2024 de eerder gekozen aanbestedingsstrategie herijkt worden in het licht van de gekozen ontwerpvariant en voortschrijdend (markt)inzicht. Dit wordt een onderbouwing van een correctie van deze post.

3. *Neem een passende risicoreservering op en verbeter daartoe het risicodossier.*

>>

Actie: Alle aanbevelingen rondom het risicodossier worden omarmd en zullen worden uitgevoerd. Het risicodossier wordt op alle benoemde facetten gecompliceerd en gerapporteerd. Om de verbinding met de interne organisatie te versterken, stuurt het college aan op de inzet van een ambtelijke IPM-rolhouder Projectbeheerser. De werving is haast afgerond.

4. *Verbeter de aansluiting van de verschillende onderdelen binnen het integrale projectdossier en borg de raakvlakken.*

>>

Actie: Deze aanbeveling op bewaking van de raakvlakken qua kostenraming en risicodossier wordt omarmd en ter harte genomen. De vervolgacties op de aanbevelingen worden uitgevoerd op korte termijn.

4. Kennis te nemen van de Auditverklaring vastgoedproces Rembrandtbrug van La Gro Geelkerken Advocaten BV d.d. oktober 2023.

Ten tweede is een externe audit uitgevoerd op het vastgoedproces. Dit is gedaan door La Gro Geelkerken Advocaten BV. Dit kantoor is de huisadvocaat van de gemeente Woerden, en belangrijker nog gespecialiseerd in vastgoed- en onteigeningsrecht. Het vastgoedproces is het proces van taxatie, opstellen van biedingen en schadeloosstellingen, onderhandelen en notarieel transporteren. Essentieel hierin is de inzet van de juiste deskundigheid, bewaking van verantwoordelijkheden, het volgen van de wettelijke regels en jurisprudentie en het organiseren van zelftoetsing/vier ogen samenwerkingsvormen/scherp vakoverleg.

Dit is ge-audit door dit advocatenkantoor. Wat niet is gedaan, en niet kón worden gedaan, is alle woningen en bedrijven opnieuw taxeren en op die manier de vastgoedraming toetsten. Dit zou de woningeigenaren en ondernemers zeer belasten, zou maanden duren en heel kostbaar zijn. Een audit op het volgen van de wettelijke regels en samenwerkende inzet van deskundigen is veelzeggender en heeft voor uw raad meer betekenis.

De auditverklaring is bijgevoegd als bijlage. De verklaring is een bevestiging van een deskundige uitvoering van het vastgoedproces en de omgang met de (bedrijfs)eigenaren en huurders. Een pijler in de werkwijze van het projectteam is de gehanteerde continue onderlinge toetsing van uitgangspunten van biedingen en schadeloosstellingen.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

3. Kennis te nemen van het rapport Second opinion raming Rembrandtbrug van Horvat en partners d.d. oktober 2023;

- a. De kostenraming voor de infrastructuur ad 11 mln heeft een ramingsystematische variatiecoëfficiënt van 20% op basis van engineering judgement. Dit sluit aan bij het kader van Horvat en partners. Dit betekent een bandbreedte tussen 8,8 - 13,2 mln. Aan de bovenkant zit een risico van 2,2 mln. Naar mate het project verder uitgewerkt wordt zal dit percentage kleiner worden. Deze informatie is wetenswaardig voor het risicoprofiel van het projectbudget;
- b. Algemene projectrisico's: stijging vastgoedprijzen, stijging prijzen bouw- en grondstoffen, inflatie;
- c. Specifiek risico: interne rekenrente
- d. Ondernemers en bewoners en (overheids)partners hebben behoefte aan een stabiel bestuurlijk draagvlak, dat bijdraagt aan een goede sturing op het projectbudget en efficiënt werken bevordert.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

In onderstaande tabel zijn de financiële gevolgen van de besluitpunten en nieuwste inzichten verwerkt en kort toegelicht.

	Raadsbesluit Extra krediet Rembrandtbrug d.d. 21.12.2022	Raadsvoorstel Variantstudie 2023 d.d. 21.12.2023
Aankopen vastgoed	13.800.000	€ 11.900.000
Infrastructuur	11.000.000	€ 12.100.000
risicoreservering 'Infrastructuur'	900.000	€ 900.000
Aanpak kruising Hollandbaan - Molenvlietbaan	1.800.000	€ 500.000
Historische voorbereidingskosten	865.000	€ 865.000
kosten planvoorbereiding	3.000.000	€ 3.500.000
Externe financiering (bijv. subsidie)	-	€ -
Totaal projectbudget	31.365.000	29.765.000
		€ 1.600.000-

Extra toelichting bij de kostenposten:

- De keuze voor ontwerpvariant Midden betekent dat de kosten voor de aankoop van bedrijfstvastgoed en schadeloosstellingen 1,9 mln lager worden.
De nog nodige aankopen zijn kleiner en minder complex.
- Doorrekening van de hoofdconclusies uit de second opinion van Horvat en partners op de kostenraming infrastructuur leidt tot 1,1 mln extra investeringen.
- De risicoreservering Infrastructuur blijft gehandhaafd in de projectbegroting, o.a. als mogelijke gedeeltelijke dekking van de 'onzekerheid' variatiecoëfficiënt ad 20% (zie par. 2.7 rapport Horvat en partners).
- De uitkomst van aanvullend verkeersonderzoek is dat een grootschalige dure ombouw van de bestaande rotonde naar een VRI-kruising niet nodig is in de toekomst.
De post kan daarom worden verlaagd. Wel blijft geld nodig voor aanpassingen op de bestaande rotonde.
- De historische voorbereidingskosten zijn jaren geleden afgeboekt, de post blijft ongewijzigd.
- De kosten voor planvoorbereiding zijn met 0,5 mln verhoogd, deze kosten nemen toe door vertraging van het project (extra variantstudie, extra aanpassingen bestemmingsplan, fasering jaarschijven investeringen).
- De inkomsten uit externe financiering handhaven we behoudend op nul, de inzet op verkrijging blijft groot.
- De jaarlijkse indexering van het budget als inflatiecorrectie wordt separaat doorgevoerd via de begrotingscyclus, en is geen onderdeel van deze tabel.

De conclusie uit de tabel bij dit voorstel is positief:

Dit raadsvoorstel past binnen het projectbudget ad 31.365 mln dat de raad op 21 december 2022 heeft geaccordeerd, en op dit projectbudget kan een bedrag van 1.6 mln worden bezuinigd.

Communicatie

Het besluit over de nieuwe keuze voor een voorkeurs-ontwerpvariant zal worden gecommuniceerd op de gemeentelijke projectpagina en bericht worden aan alle projectstakeholders.

Vervolgproces

Na besluitvorming volgt het opstellen en het ter inzage leggen van een ontwerp voor wijziging van het bestemmingsplan.

Bevoegdheid raad

artikel 6:19 Awb, artikel 3.8 Wro

Bijlagen

1. Notitie Variantstudie 2023 Rembrandtbrug D/23/124341
 2. Auditverklaring vastgoedproces Rembrandtbrug La Gro D/23/124343
 3. Beoordelingstabel Variantstudie 2023 Rembrandtbrug D/23/124342
 4. Second opinion raming Rembrandtbrug Horvat D/23/124339
-