Voorstel aan de gemeenteraad van Enkhuizen

Agendapunt:	**9**
Onderwerp:	**Go-no go beslissing herontwikkeling Recreatieoord Enkhuizer Zand**

Commissie:	10-6-2014, nr. 9
Raadsvoorstel:	20-5-2014, nr. 2014034

Portefeuillehouder:	R. de Jong
Programma:	10. Economische zaken, toerisme en recreatie

Karakter:	Besluitvormend

Bijlagen:	– Rapportage I. en O. Research: "Stadspanel Enkhuizen over de ontwikkelingsplannen Enkhuizer Zand".

Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van de verkregen informatie tijdens de diverse inspraakavonden en uit de gehouden enquête onder het stadspanel betreffende de herontwikkeling van het Recreatieoord Enkhuizer Zand en deze informatie nadrukkelijk bij uw besluitvorming te betrekken;
2. Op basis van deze informatie vast te stellen dat er een breed draagvlak onder de bevolking bestaat om te komen tot een herontwikkeling van het recreatieoord waarbij de inwoners begrip hebben getoond dat er in het recreatieoord recreatiewoningen komen om het project van herontwikkeling te kunnen bekostigen;
3. Het eerder vastgestelde Vlekkenplan als basis vast te houden, waarbij de daarin opgenomen grenzen minder hard zijn en uitruil en, binnen grenzen, het toevoegen van functies mogelijk blijft;
4. Geen ruimte te reserveren voor parkeergelegenheid voor het Zuiderzeemuseum om zo te voorkomen dat er veel autoverkeer door de stad komt;
5. De eerder geformuleerde randvoorwaarden bij het aanbestedingstraject te formuleren als minimumeisen en alleen een bandbreedte vast te stellen voor de strandfunctie en de vlek voor recreatiewoningen;
6. Het begrip budgettair neutraal zo te formuleren dat hierbij ook de gekapitaliseerde extra opbrengsten, welke na herontwikkeling uit dit gebied worden verkregen, volgens een vooraf genormeerde berekening, mogen worden meegenomen;
7. Bij de nog vast te stellen gunningscriteria, binnen de gestelde randvoorwaarden, de kwaliteit van het plan bij de eindbeoordeling het zwaarst te laten wegen;
8. Voor de verdere uitwerking van het project het groene licht te geven en de hiervoor benodigde kosten voor projectbegeleiding als voorinvestering te dekken uit de grondexploitatie REZ.

Inleiding

Op 7 januari 2014 besloot uw raad, ten aanzien van de herontwikkeling van het Recreatieoord Enkhuizer Zand, onder meer om ons college de ruimte te geven om het aanbestedingstraject voor te bereiden geënt op de op concurrentie gerichte dialoog met daarbij, binnen bandbreedtes, verruiming van de eerder vastgestelde randvoorwaarden. Tevens werd besloten om tot een uitgebreide communicatieparagraaf te komen waarin duidelijk wordt verwoord wie op welk moment een besluit moet nemen. In deze paragraaf moest ook nadrukkelijk een actieve communicatieronde met onze burgers worden opgenomen.

Deze communicatieparagraaf werd u, door middel van een raadsbrief gedateerd 4 maart 2014, aangeboden. In deze raadsbrief worden qua proces vijf fasen onderscheiden. De eerste fase betrof het samen met burgers, stakeholders en raad bespreken van de bandbreedtes en weging van de randvoorwaarden. Fase twee betreft het vaststellen van de criteria voor de aanbesteding door uw raad. Conform het aangegeven tijdpad in de communicatieparagraaf worden de hoofdlijnen hiervan, thans aan u ter besluitvorming voorgelegd. De uitwerking in een concreet aanbestedingsdocument zal aan u worden voorgelegd voor de raadsvergadering van oktober.

Beoogd effect

Het Recreatieoord Enkhuizer Zand is een unieke locatie gelegen aan het water en grenzend aan onze binnenstad. De huidige recreatieve voorzieningen voor de eigen bewoners en de regio hebben dringend behoefte aan een kwaliteitsverbetering. Al eerder is door uw raad uitgesproken, en herbevestigd in het

coalitieakkoord “Samen stelling, voor stad en zorg” dat deze herontwikkeling voor de gemeente (minimaal) budget neutraal moet plaatsvinden, anders gezegd de kosten van de openbare (recreatieve) voorzieningen dienen opgebracht te worden door grondopbrengsten van private partijen. Naast het primair beoogde effect van een kwaliteitsverbetering van voorzieningen voor eigen inwoners, wordt met deze herontwikkeling ook beoogd om de economie van de stad een impuls te geven. Door het bevorderen en realiseren van verblijfsaccommodaties wordt immers bereikt dat meer toeristen voor een langere periode in onze stad kunnen verblijven. Tevens wordt het seizoen daarmee verlengd tot alle vier de seizoenen.

Beleidsvrijheid / -ruimte
Met betrekking tot dit project heeft uw raad volledige beleidsvrijheid. Het voorstel behoort tot de autonomie van de gemeente. Onder afweging van belangen en risico’s wordt in feite ten aanzien van de verdere voortgang van dit project een “go-no go” beslissing van uw raad gevraagd.
Indien besloten wordt het project voort te zetten, zal ter uitvoering van uw besluit, door ons college het aanbestedingsdocument worden opgesteld. Vanuit uw kaderstellende rol wordt u nu in positie gebracht om de randvoorwaarden aan te scherpen en op hoofdlijnen aan te geven welke randvoorwaarden bij een beoordeling het zwaarst moeten wegen.

Scenario’s
De afgelopen maanden hebben wij vanuit de diverse inspraakavonden en de enquête via het stadspanel, veel informatie verzameld. Het spreekt voor zich dat hier geen eensluidende mening of conclusie uit naar voren is gekomen. Een ieder beoordeelt de locatie immers vanuit haar of zijn eigen perspectief. De door I. en O. Research opgestelde rapportage “Stadspanel Enkhuizen over de ontwikkelingsplannen Enkhuizer Zand” geeft hierbij nog het meest duidelijke beeld.

In grote lijnen zijn drie hoofdrichtingen te onderscheiden, namelijk:
1. Het recreatieoord laten zoals het nu is en geen ontwikkeling, in welke zin dan ook, toestaan;
2. Het recreatieoord laten zoals het nu is, maar de recreatieve voorzieningen voor de eigen inwoners wel opwaarderen;
3. Het recreatieoord herontwikkelen, met het Vlekkenplan als basis, en waarbij ruimte wordt geboden om grenzen tussen vlekken te wijzigen, dan wel vlekken onderling uit te ruilen en binnen grenzen aanvullende functie toe te staan.

De eerste twee richtingen liggen in elkaars verlengde, met dit verschil dat indien er een opwaardering plaats gaat of moet vinden (optie 2), er voor de extra te maken kosten geen kostendragers voorhanden zijn. De kosten van de te realiseren voorzieningen komen dan volledig voor rekening van de gemeente. Daarmee zou niet voldaan worden aan het gekozen uitgangspunt van budgettair neutraal. Indien binnen de begroting geen extra middelen vrij gemaakt (kunnen) worden, zou optie 1 derhalve resteren.
Bij optie 3 worden, naast een opwaardering, ook nadrukkelijk kostendragers betrokken om aan de belangrijkste randvoorwaarde, (budgettair neutraal) te kunnen voldoen.

Onderstaand zal nader worden ingegaan op de verzamelde informatie uit het communicatietraject en de financiële aspecten, waaronder de “nulmeting”.

Communicatietraject
Onder grote belangstelling zijn op 31 maart (inwoners), 3 april (stakeholders) en 8 april (raad) informatieavonden gehouden. Heel veel bruikbare suggesties, tips en ideeën voor het recreatieoord zijn daar naar voren gebracht, maar uiteraard ook persoonlijke meningen. Gesproken is over de gewenste functies, de bereikbaarheid, de recreatieve voorzieningen en de ruimtelijke aspecten van het project.

Tijdens de avonden is in diverse samenstellingen gediscussieerd over verschillende (in)richtingen van zowel de voor- als tegenstanders. Het verslag van de bewonersavond is openbaar en beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website. De meeste bezoekers hadden duidelijke ideeën over het verbeteren van de kwaliteit van het gebied, maar er was ook een groep die minder begrip had voor het verplaatsen van de camping. Met name het behoud van de huidige functies en de openbaarheid van het gebied waren voor velen een belangrijk punt. Het beperken van de risico’s voor de gemeente, zowel financieel als ten aanzien van de realisatie als geheel en planning, was ook een veel gehoorde opmerking. De oplossingen die hiervoor gehoord zijn, waren divers.

Bij de bijeenkomst van de stakeholders was er een zeer breed draagvlak om het totale gebied openbaar toegankelijk te laten zijn, hetgeen ook geldt voor het park met de recreatiewoningen. Daar tegenover stond het geluid om vooral alles te laten zoals het nu is, waarbij de bestaande voorzieningen wel worden opgewaardeerd. Voor wat de realisatie betreft werd gewezen op een tegenbeweging die niet meer uitgaat van grote partijen en alles in één keer groots aanpakken, maar uitgaat van de kracht van diverse op elkaar volgende kleine ontwikkelingen. Van belang hierbij is om de onderlinge samenhang van die ontwikkelingen vooraf goed te borgen. Ruimtelijk gezien is de mening dat er respect moet zijn voor het beschermd stadsgezicht en dat langs de muur, net als in de huidige situatie, een groene buffer moet blijven bestaan.

Dit laatste element werd ook genoemd tijdens de informatieavond voor de raads- en commissieleden. Tevens werd daarbij naar voren gebracht dat het plan de nodige flexibiliteit in zich moet hebben en naar de toekomst toe ook moet houden. Verandering van omstandigheden zou niet tot verstarring of tot belemmeringen moeten leiden. Van groot belang werd gevonden dat de toegankelijkheid naar het gebied werd gewaarborgd en dat het plan duurzaam zou worden uitgevoerd. Ook over een groot aantal jaren moet Enkhuizen nog trots kunnen zijn op het opgewaardeerde recreatieoord. Een veel gehoorde term bij de ontwikkeling was “rentabiliteit” in de meest brede zin van het woord.

Door I & O Research is een uitgebreide enquête gehouden waar 414 inwoners (van de 904 leden) aan hebben deelgenomen (46%). Op basis van een toegepaste weging kan gesteld worden dat de resultaten representatief zijn voor het onderzoek. Op blz. 2 van de rapportage genaamd: “Stadspanel Enkhuizen over de ontwikkelingsplannen Enkhuizer Zand” (bijgevoegd) wordt een samenvatting gegeven van de onderzoeksresultaten. Hieruit blijkt dat het merendeel van de inwoners (70%) positief tegenover de plannen staat. De plannen worden gemiddeld gewaardeerd met een 6,9. De meeste inwoners hebben er begrip voor dat er recreatiewoningen komen om het project te financieren. Minder begrip is er voor het verdwijnen van het grasland voor de camping met seizoensplaatsen. Uitbreiding van het strand en van Sprookjeswonderland worden voor het gebied het meest essentieel gevonden.

Argumenten
Om het project rondom de herontwikkeling van het Recreatieoord Enkhuizer Zand verder te brengen en voor ons als college verder richting mee te krijgen, wordt dit voorstel aan uw raad voorgelegd. Om het beeld ook, voor nieuwe bestuurders, compleet te maken zullen de verschillende argumenten in onderstaande kopjes nader worden toegelicht.

Vastgesteld Vlekkenplan
Het door uw raad vastgestelde Vlekkenplan is tijdens het communicatietraject steeds het vertrekpunt geweest. Voor de samenstelling van dat Vlekkenplan zijn de volgende uitgangspunten bepalend geweest:

- een exploitatiegebied met zo veel mogelijk natuurlijke begrenzingen, de sportvelden hierbij niet betrekken en geen (grootschalige) uitbreiding in het water;
- een indeling van functies met intensief gebruik bij de binnenstad, vanwege de economische spin-off voor de stad, overlopend naar functies met extensief gebruik naar de noordkant;
- toe te voegen functies moeten gericht zijn op het gebruik van de voorzieningen in de stad;
- een substantiële uitbreiding van de strandfunctie, met voorzieningen ter behoud ervan.
- het gebied openbaar toegankelijk houden voor eigen inwoners;
- behoud van huidige functies en waar mogelijk ruimte bieden voor uitbreidingsmogelijkheden;
- zo veel als mogelijk gebruik blijven maken van de bestaande infrastructuur;
- kleinschalige daghoreca en recreatie- en watersportactiviteiten geconcentreerd rondom het zwembad;
- parkeren op eigen terrein, autoverkeer voor openbare functies zo veel mogelijk direct opvangen bij de entree. Tevens dubbel gebruik van parkeerplaatsen voor de sportvelden;
- fiets- en voetverbindingen van de buitenwijken (Kadijken) door het recreatieoord naar de binnenstad;
- waar nodig en mogelijk compensatie van natuurwaarden buiten het exploitatiegebied.

In de kern gelden deze uitgangspunten nog steeds. Dat de gekozen uitgangspunten valide zijn, blijkt ook uit de reacties gehoord bij de inspraakavonden en de gehouden enquête onder het stadspanel.

Mogelijke aanpassing uitgangspunten en af te wegen belangen
Een opwaardering van de bestaande recreatieve voorzieningen voor de eigen inwoners, en dan met name de strandfunctie, wordt breed gedragen. Zonder een verdere herontwikkeling van het gebied zijn hiervoor geen kostendragers aanwezig. Uit de enquête onder het stadspanel blijkt dat er voldoende

begrip is om recreatiewoningen te realiseren, waarbij de hiervoor uit te geven vlek als kostendrager kan dienen. Voor de hoofdlijn van de herontwikkeling blijkt dus draagvlak te bestaan, de verschillen zitten in de mate van uitwerking. Op een aantal van deze verschillen zal hieronder worden ingegaan.

Vlek voor recreatiewoningen
Een belangrijk verschil van mening wordt gevonden in de vraag waar de recreatiewoningen een plek binnen het recreatieoord zouden moeten krijgen. Waar in het Vlekkenplan bewust is gekozen voor een locatie nabij de stad, wordt door een groep betrokkenen gepleit voor de locatie aan de noordkant van het exploitatiegebied. Hun stelling is dat juist vanwege de economische spinn-off voor de stad de camping voor seizoenplaatshouders op de huidige locatie gehandhaafd moet blijven, omdat zij meer geld besteden in de stad dan bewoners in de recreatiewoningen. Deze stelling kan niet met harde cijfers worden onderbouwd of worden ontkracht. Daarbij moet overigens niet alleen gedacht worden aan de dagelijkse boodschappen, maar ook aan het bezoeken van terrassen, bezoek aan detailhandel, Sprookjeswonderland, Zuiderzeemuseum en culturele voorstellingen. Omdat de recreatiewoningen juist bestemd zijn voor kortdurend verblijf, waardoor er sprake is van een grote mate van wisselende bezoekers/toeristen, lijkt de gekozen locatie dicht bij de stad een goede keuze.

Vlek voor (seizoens)camping
De spanning voor de vlek voor de seizoenscamping, voorzien aan de noordkant, wordt veroorzaakt door de wens tot het behoud van natuurwaarden/grasland. Een open landschap om te wandelen in de vrije natuur wordt hoog gewaardeerd. Aan het behoud van de camping wordt door velen gehecht, waarbij het opsplitsen van de camping in twee onderdelen, niet door iedereen logisch wordt gevonden. Gekozen is voor een nieuwe plek aan de noordkant omdat alleen dan een gehele nieuwe start kan worden gemaakt met de inrichting en de beoogde kwaliteit van de camping. Indien er geen exploitant voor deze nieuwe camping gevonden kan worden, zou vastgesteld kunnen worden dat deze voorziening blijkbaar niet meer in een behoefte voorziet en zou deze functie kunnen vervallen ten gunste van de natuurwaarden. Voorlopig echter gaan wij uit van het behoud van deze functie en kunnen natuurwaarden zo nodig buiten het exploitatiegebied gecompenseerd worden.

Natuurwaarden
Indien er voor wordt gekozen om het noordelijk gebied niet te ontwikkelen, en de bestaande natuurwaarden daar te behouden, zou een alternatief voor de camping nog kunnen zijn, de locatie direct ten zuiden van deze noordelijke vlek. Dit zou ten koste gaan van een ander stuk openbaar gebied, namelijk een gedeelte van de ligweide in het huidige Vlekkenplan.

Openbaar gebied
Gekozen is voor een kwalitatieve opwaardering van de voorzieningen. Een goede uitstraling met voldoende schone toiletten, douches, papierbakken dienen hiertoe te behoren.

Sprookjeswonderland, zwembad en midgetgolfbaan
De bestaande voorzieningen en ruimte voor Sprookjeswonderland en het zwembad staan niet ter discussie. Met Sprookjeswonderland, een private partner in dit gebied, is reeds in 2009 een erfpachtscontract gesloten voor de (toekomstige) uitbreiding, conform de vlek in het Vlekkenplan. Financiële afspraken over het gebruik en/of overname van het zwembad, zullen onderdeel uit gaan maken van de aanbestedingsprocedure rondom de herontwikkeling van het gebied. Beoordeeld zal worden waar binnen het exploitatiegebied ruimte gevonden kan worden voor de midgetgolfbaan. Uitgaande van een concentratie van activiteiten rondom het zwembad, zou die locatie de meest logische plek zijn.

Parkeergelegenheid voor Zuiderzeemuseum
Door de directie van het Zuiderzeemuseum is het verzoek gedaan om in het recreatieoord als nog ruimte te reserveren voor parkeergelegenheid ten behoeve van het museumbezoek. Het huidige bootmodel drukt zwaar op de bedrijfsvoering en de begroting. Bovendien verandert het gedrag van de bezoeker aan de musea. De totale verblijfsduur dat men hiervoor uittrekt, inclusief reistijd, wordt kleiner.

Voor het behoud van het bootmodel hebben het Zuiderzeemuseum en de gemeente destijds een convenant met elkaar gesloten. Om te voorkomen dat er veel autoverkeer door de stad komt, wordt voorgesteld, conform het coalitieakkoord dat inmiddels tot raadsprogramma is vastgesteld, geen parkeerruimte voor het ZZM in het recreatieoord te reserveren.

Toe te voegen functies
Reeds bij de vaststelling van het Vlekkenplan is er voor gekozen om kleinschalige daghoreca en recreatie- en watersportactiviteiten te concentreren rondom het zwembad, als centrale plek in het exploitatiegebied. Deze activiteiten zijn destijds niet concreet benoemd, maar tijdens de inspraakavonden zijn hier veel voorbeelden van genoemd, van klein (BBQ-plek) tot groot (wellness centrum). Extra kostendragers binnen het recreatieve concept en binnen de gestelde randvoorwaarden zijn altijd welkom. Het spreekt voor zich dat ook de Reddingsbrigade en de Zeilschool binnen het gebied hun functie behouden en waar mogelijk moeten kunnen uitbreiden.

Conclusie
Mede gelet op het gehouden communicatietraject is onze conclusie dat de destijds gekozen uitgangspunten nog altijd opgeld doen en niet direct aangepast behoeven te worden. Het huidige Vlekkenplan zal dan ook als basis kunnen blijven dienen, waarbij grenzen tussen vlekken minder hard zijn en uitruil van functies en het toevoegen van functies tot de mogelijkheden moeten blijven behoren. Breed gedragen wordt de opvatting dat een herontwikkeling op een goede wijze landschappelijk ingepast moet worden, met respect voor het beschermd en historisch stadsgezicht en met een open, groene ruimte langs de zeemuur. Dit past overigens ook goed binnen het beleid van vrijwaringszones van het Hoogheemraadschap.

Randvoorwaarden en bandbreedte
Het doel van de herontwikkeling van het recreatieoord is om de locatie voor toeristen en bewoners van Enkhuizen en omgeving te vergroten en te versterken. Het gebied dient aantrekkelijker gemaakt te worden voor dag- en verblijfsrecreatie, gedurende alle seizoenen van het jaar. Voor de uitwerking is door uw raad eerder een aantal randvoorwaarden meegegeven. Deze randvoorwaarden worden onderstaand weergegeven met ter verduidelijking een korte toelichting zoals wij deze interpreteren.

a) Uitwerking conform vastgesteld Vlekkenplan en Beeldkwaliteitsplan:
   - grenzen van vlekken zijn niet hard, de mogelijkheid wordt geboden tot verschuiving van de vlekken en meer functies worden toegestaan;
   - samen met de nog te selecteren marktpartij worden ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten uitgewerkt en deze moeten ertoe leiden dat het project ruimtelijk en stedenbouwkundig, met respect voor het historisch stadsgezicht, in zijn omgeving wordt ingebed.

a) Geen (grootschalige) inpolderingen:
   - de contouren van het exploitatiegebied worden gehandhaafd, afwijking mag alleen t.b.v. bescherming strand, recreatie en veiligheid.

b) Versterking van huidige en toekomstige functies:
   - meer recreatieve functies, daghoreca en bebouwing dan vastgelegd in het Vlekkenplan worden toegestaan.

c) Openbare functies openbaar toegankelijk:
   - het totale gebied, publiek en privaat, moet openbaar toegankelijk blijven.

d) Aandacht voor positieve effecten voor toeristen, inwoners, culturele voorzieningen en middenstand in de binnenstad:
   - de relatie en verbinding tussen recreatieoord en bestaande stad moeten versterkt worden.

e) Financieel economisch uitvoerbaar:
   - gehele exploitatiegebied moet integraal (minimaal) budgettair neutraal voor de gemeente ontwikkeld worden, binnen een vooraf vastgelegd eindbeeld. Dit eindbeeld kan eventueel gefaseerd uitgevoerd worden.

f) Maatschappelijk en politiek draagvlak:
   - conform de communicatieparagraaf zal tijdens het gehele proces actief gecommuniceerd worden over mijlpalen en voortgang.

g) Geen gemeentelijke exploitaties
   - met ontwikkelende partij moeten afspraken gemaakt worden over exploitatie en onderhoud van huidige gemeentelijke faciliteiten, waarbij de verzelfstandiging van de camping een harde eis is.

Gekozen is voor een aanbesteding op basis van op concurrentie gerichte dialoog. Dat wil zeggen dat wij met partijen het gesprek zullen aangaan om ingediende basisplannen in samenspraak verder vorm te geven. Het aangaan van de dialoog houdt in dat vooraf niet alle eisen dicht getimmerd kunnen worden. Er moet ruimte blijven voor de marktpartij om zijn kennis en creativiteit met ons te delen. Deze

randvoorwaarden beschouwen wij voor dit aanbestedingstraject dan ook als **minimumeisen**. Basisplannen die hieraan niet voldoen worden derhalve buiten het verdere aanbestedingstraject gelaten.

Wij begrijpen ook dat het niet wenselijk is dat wij als gemeente het stuur volledig aan een marktpartij uit handen geven. Met name de belangrijkste basisvoorwaarde "budgettair neutraal" kan leiden tot aanpassingen in het plan die niet wenselijk zijn. Gewenste voorzieningen kunnen als kostenpost worden weggelaten, dan wel te veel extra kostendragers zouden toegevoegd kunnen worden, waardoor het gebied te veel versteend.

Onze inschatting is dat er, binnen de gestelde randvoorwaarden, twee onderdelen zijn waarvoor een bandbreedte moet gelden, om ontwikkelingen die niet gewenst zijn tegen te gaan.
De eerste is de mate van verstening. In het huidige Vlekkenplan beslaat de vlek voor recreatiewoningen circa 8 ha. Deze zou bij een uitwerking, naar onze mening, maximaal opgerekt kunnen worden tot 10 ha. met in totaal 200 recreatiewoningen als bovengrens.
De tweede betreft de aanleg van de strandfunctie. Juist deze strandfunctie en de opwaardering daarvan, zowel in lengte als in kwaliteit, wordt door de eigen bevolking heel belangrijk geacht. In het Vlekkenplan wordt, naast een verbreding van het strand, qua lengte een verdubbeling van deze functie voorzien. Om diverse redenen (aanleg, techniek, oeverbescherming) is dit een behoorlijke kostenpost. Als bandbreedte zou er voor gekozen kunnen worden dat de kustlijn voor meerdere recreatiedoelgroepen ontwikkeld zou kunnen worden, waarbij minimaal 50% van de kuststrook van het Vlekkenplan als strand wordt ingevuld. Dit zou dan het zuidelijk gedeelte moeten zijn, minimaal tot aan het zwembad. Op het deel van de kuststrook waar in die situatie geen strand wordt aangelegd (noordzijde), moeten dan andersoortige recreatieve voorzieningen worden gerealiseerd (bijv. steigers voor vissen, kitesurfen e.d.).

Budgettair neutraal
De belangrijkste randvoorwaarde wordt gevormd door het financiële aspect waarbij de private voorzieningen voldoende geld moeten genereren om de opwaardering van de openbare functies te kunnen bekostigen. Centraal staat hier de vraag hoe het begrip "budgettair neutraal" geformuleerd moet worden.
Mede gelet op de verkregen informatie uit de marktconsultatie, is op voorhand de gedachte dat indien alleen met de eenmalige grondopbrengsten rekening wordt gehouden, dit plan niet binnen deze randvoorwaarden gerealiseerd kan worden. Anders wordt het indien, bij de beoordeling van dit criterium, ook rekening gehouden mag worden met de gekapitaliseerde waarde van (vooraf genormeerde) extra jaarlijkse opbrengsten die uit dit gebied, na herontwikkeling, worden verkregen. Concreet gaat het hierbij om de extra opbrengsten uit OZB en toeristenbelasting, de bijdrage welke wordt verkregen uit het gebruik (of overname) van het zwembad en de vrijval van het nadelig saldo bij verzelfstandiging van de camping.
Met betrekking tot de kosten van aanpassing van de infrastructuur buiten het exploitatiegebied, zal het aandeel van het REZ via een bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen, aan het project worden toegerekend. Het spreekt voor zich dat het huidige saldo van de grondexploitatie hierbij ook wordt betrokken, net als de kosten welke door ons gemaakt moeten worden voor begeleiding bij het aanbestedingstraject.
Hoewel de opwaardering van recreatieve voorzieningen voor onze inwoners ook positieve effecten heeft op andere terreinen, willen wij het principe van budgettair neutraal handhaven en niet zo ver gaan dat als nog toegestaan wordt dat een deel van de kosten uit de algemene middelen bekostigd mag worden.

Op concurrentie gerichte dialoog
Het traject van op concurrentie gerichte dialoog vraagt om een open houding van partijen waar, binnen grenzen, met elkaar wordt gesproken over inrichting, technieken, kansen en creativiteit voor het exploitatiegebied. Juist door te kiezen voor een integrale ontwikkeling van het gebied, ontstaat er een compleet eindbeeld, weet de gemeente voordat tot gunning wordt overgegaan wat ze krijgt en wat de risico's zijn. Door een integrale ontwikkeling zal de uitvoerende marktpartij naar alle waarschijnlijk een consortium worden, waar de diverse disciplines in vertegenwoordigd zijn. Het aantal partijen dat hierdoor aan een dergelijk traject zal deelnemen, zal daardoor waarschijnlijk beperkt zijn.

Volgens de wet is een "niet openbare aanbestedingsprocedure" een procedure waarbij iedereen kan inschrijven. Wij zijn voornemens deze lijn te volgen waarbij dus niemand, ook lokale ondernemers niet, een voorrang positie krijgt. Na voorselectie zal met een beperkt aantal partijen, wij denken aan hooguit drie, de dialoog worden aangegaan. De objectieve criteria om te beoordelen of inschrijvende partijen in staat zijn om het project te kunnen realiseren, moeten, afhankelijk van uw besluitvorming, nog door ons

worden bepaald. Dit geldt ook voor de gunningscriteria die betrekking hebben op de inhoudelijke beoordeling van plannen, met een wegingsmatrix.

Ten aanzien van de gunningscriteria denken wij aan het toekennen van punten voor:

- de kwaliteit van het totaalplan, met afzonderlijke scores voor
  a) het te realiseren programma;
  b) de stedenbouwkundige inpassing en;
  c) de wijze van ontsluiting van het gebied;
- de financiële haalbaarheid van het plan. Budgettair neutraal is een minimumeis, alleen daarboven zijn punten te scoren;
- de mate waarin een marktpartij het beheer en onderhoud voor de toekomst duurzaam vorm geeft (bijv. extra kwaliteit en parkmanagement);
- overige aspecten van het plan, met afzonderlijke scores voor
  a) aanpassingen openbaar gebied buiten het plangebied en;
  b) realiteitsgehalte van realisatie en tempo van een eventuele fasering;
- overige overwegingen bijvoorbeeld extra creativiteit van het ontwerp.

De scores voor de kwaliteit van het totaalplan zullen in onze visie hierbij veruit het zwaarst moeten wegen in de eindbeoordeling. Na uw reactie op dit voorstel en uw besluitvorming zullen deze criteria nader worden uitgewerkt in een aanbestedingsdocument zodat vooraf voor alle partijen duidelijk is, waar plannen aan getoetst worden. Dit document wordt voorzien voor behandeling in de raadsvergadering van oktober.

Kanttekeningen / alternatieven

Voor uw raad moet dit voorstel gezien worden als een beslissing om wel of niet door te gaan met het project REZ. Het project kent vele kansen, maar ook risico's. Indien een aanbestedingstraject wordt gestart, brengt dat verplichtingen met zich mee. Niet alleen zal er vanuit de gemeente capaciteit en dus geld beschikbaar gesteld moeten worden voor het onderdeel projectbegeleiding, een aanbestedingstraject vraagt ook om een consistente en niet vrijblijvende houding van de gemeente als aanbestedende partij. Indien het traject is gestart en partijen voldoen aan de vooraf vastgestelde objectieve gunningscriteria, dan moet aan de hoogst scorende partij gegund worden. In het kader van de pre-contractuele sfeer is de gemeente schadeplichtig indien bij voorkeur toch voor een andere partij gekozen wil worden, dan wel dat volledig van gunning wordt afgezien indien dit niet vooraf is gemotiveerd. Het spreekt voor zich dat van een schadevergoeding geen sprake is, als niet gegund kan worden omdat niet aan de vereiste criteria (minimumeisen) voldaan kan worden.

Draagvlak

Op basis van de eerdere communicatieparagraaf zijn er inspraakavonden gehouden en is een enquête gehouden onder het stadspanel. Uit deze vormen van betrokkenheid, waarbij met name de rapportage: "Stadspanel Enkhuizen over de ontwikkelingsplannen Enkhuizer Zand" een overzichtelijk beeld van de meningen geeft, blijkt voor deze herontwikkeling een grote mate van draagvlak.

Financiën

Voor het onderdeel financiën hebben we ons beperkt tot twee invalshoeken, namelijk:

1. de kosten die de gemeente heeft voor het recreatieoord in de huidige situatie (nulmeting);
2. de kosten van projectbegeleiding als voorinvestering in het kader van een herontwikkeling.

Juist omdat de herontwikkeling (minimaal) budgettair neutraal gerealiseerd moet worden, hoeft daar geen nadere beschouwing over gegeven te worden. Omdat er heel veel varianten in de uitvoering mogelijk zijn, kan dat overigens ook niet.

Kosten gemeente in huidige situatie (nulmeting)

Een van huidige uitgangspunten bij de herontwikkeling van het Recreatieoord Enkhuizer Zand is om als gemeente niet of in ieder geval minder risicodrager te zijn van exploitaties in dit gebied. Eerder is door uw raad uitgesproken het exploiteren van een camping niet te zien als een kerntaak voor de gemeente en deze te verzelfstandigen. In de begroting 2014 wordt voor de exploitatie van de camping een negatief saldo geraamd van € 6.000,--. Hierbij wordt overigens aangetekend dat het werkelijke tekort over de afgelopen jaren fluctueert.

In een eerder stadium is het beheer van het zwembad overgedragen aan de Stichting Recreatie Voorzieningen Enkhuizen. Via een subsidie- en een huurrelatie loopt de gemeente nog altijd een

financieel risico voor dit zwembad. Voor het onderdeel zwemmen wordt in de begroting 2014 een tekort geraamd van € 677.000,--.
Voor het beheer van de infrastructuur van het recreatieoord, waaronder ook reiniging valt, wordt jaarlijks in de begroting een bedrag van € 30.000,-- geraamd.
De totale (netto) kosten van het recreatieoord in de reguliere begroting kunnen, in de huidige situatie, derhalve gesteld worden op (minimaal) afgerond € 700.000,--.

Het totale gebied is eigendom van onze gemeente en worden er kosten voor groenonderhoud (raming gemiddeld € 30.000,-- per jaar) gemaakt. Deze komen ten laste van de destijds, bij de terugkoop van een groot deel van het REZ, ingestelde grondexploitatie. De gekapitaliseerde waarde van de erfpacht van de reeds gerealiseerde uitbreiding van Sprookjeswonderland is gebracht ten gunste van deze grondexploitatie. Deze grondexploitatie kent op 31 december 2013 een positief saldo en deze bedraagt afgerond € 225.000,--.

Zonder verdere herontwikkeling zal de grondexploitatie moeten worden afgesloten. De huidige beheerskosten voor het groenonderhoud zullen dan opgenomen moeten worden in de reguliere onderhoudsbegroting. Kosten van gewenste en/of noodzakelijke opwaardering c.q. vervanging van de bestaande voorzieningen, zullen de gemeentelijke begroting extra belasten. Dit geldt dan ook voor de te realiseren parkeeroplossing voor de sportvelden om zo een einde te maken aan een onveilige verkeerssituatie.

In financieel opzicht zijn hierboven de consequenties geschetst indien niet tot een herontwikkeling wordt besloten. Vanuit een breder perspectief bekeken betekent het handhaven van de bestaande situatie tevens dat er voor het gebied geen meerwaarde zal ontstaan voor vergroting van de recreatieve aantrekkingskracht. Extra bezoek in het gebied zal niet gerealiseerd worden en door het ontbreken van voldoende financiële armslag is de kans groot op (verdere) afname van de aantrekkelijkheid van het gebied. De economische spin-off voor de lokale middenstand zal dan bovendien achterwege blijven.

Kosten van projectbegeleiding als voorinvestering
Uitgangspunt is dat het totale project (minimaal) budgettair neutraal afgesloten kan worden. Voor projectbegeleiding zijn de afgelopen jaren kosten gemaakt welke ten laste zijn gebracht van de grondexploitatie. Zoals eerder verwoord kent deze grondexploitatie een positief saldo van € 225.000,-- per 31 december 2013. Ook voor de komende periode dienen voor projectbegeleiding de nodige kosten gemaakt te worden. Geschat wordt dat vanuit de eigen organisatie hiervoor een capaciteit van 2.250 uur moet worden vrijgemaakt. Op basis van een gedifferentieerd intern tarief komt dit neer op een bedrag van afgerond € 200.000,--, ten laste van de grondexploitatie. Indien deze voorinvestering uiteindelijk niet zal leiden tot een herontwikkeling van het recreatieoord, omdat vanuit de markt blijkt dat het plan financieel niet haalbaar te maken is, dan nog zal de grondexploitatie nagenoeg neutraal afgesloten kunnen worden.

Enkhuizen, 20-5-2014

Burgemeester en wethouders van E n k h u i z e n

De secretaris,	De burgemeester,
R.M. Reus	J.G.A. Baas