

Raadsvoorstel met VERTROUWELIJKE bijlagen

Vergadering	: 22 maart 2016	
Nummer	:	
Datum voorstel	: 9 februari 2016	
Portefeuillehouder	: A. Kraijo (078) 770 6004	a.kraijo@alblasserdam.nl
Primaathouder	: E.C. Bleeker-Brouwer (078) 770 6056	e.c.bleeker-brouwer@alblasserdam.nl
Onderwerp	: Beëindiging samenwerking Van Erk op locatie Haven Zuid	
Soort voorstel	: Going-concern	

Samenvatting:

Ontwikkelaar Van Erk heeft conform contract d.d. juli 2015 een plan en bod (bijlage 1) ingediend voor deelgebied Noord op Haven Zuid. Dit plan is beoordeeld op criteria uit dat contract (bijlage 2). De primaire conclusie was dat het plan te weinig invulling geeft aan de gestelde doelen. Deze conclusie hebben wij in het college van 19 januari jl. met de ontwikkelaar gedeeld en besproken. Ook hebben we met hem gesproken over de toekomst van haven Zuid. Recapitulerend hebben wij op 9 februari jl. gesproken over de toekomst van haven Zuid en de wenselijkheid voor het uitvoeren van het plan Van Erk.

Wij hebben geconcludeerd dat de plannen en het bod van Van Erk niet voldoen aan de in het contract gestelde ambities. Ook concludeerden wij dat het voor de doorontwikkeling van Haven Zuid verstandig is de verschillen in programma, ambitie en bod tussen de gemeentelijke uitgangspunten en het Plan Van Erk tegen het licht te houden.

Wij hebben ons ook afgevraagd of plan Van Erk ons misschien direct een antwoord geeft op de potentie van de locatie, maar geconcludeerd dat dit niet het geval is omdat voldoende onderbouwing mist.

Wij hebben daarom besloten dat het niet wenselijk is om de samenwerking met Van Erk zoals beschreven in het contract d.d. 21 juli 2015 vervolg te geven en stellen u voor om de gemeentelijke samenwerking met Van Erk op Haven Zuid te beëindigen.

Dit heeft als direct gevolg voor de grondexploitatie dat de inkomsten drie jaar gefaseerd zullen worden (bijlage 3), we stellen u voor om dit bij de actualisatie van de grondexploitaties per 31-12-2015 door te voeren.

Tevens stellen we voor om met u in gesprek te gaan over het vervolgtraject om tot ontwikkeling van deelgebied Noord van haven Zuid te komen conform de samenlevingsagenda (o.a. over welke partijen op welke wijze in het vervolgtraject worden betrokken).

Voorstel:

1. Te besluiten om de samenwerking met Van Erk voor Haven Zuid geen vervolg te geven.
2. Het college te verzoeken de volgende zaken voor te bereiden:
 - a. Een verschillenanalyse tussen het Plan Van Erk en de gemeentelijke uitgangspunten uit te voeren en de uitkomsten te betrekken in het vervolgtraject.
 - b. Dit gepaard te laten gaan met

- i. een beknopte evaluatie van het project (lessen trekken en vruchten plukken) en
 - ii. een analyse van referentieprojecten als overgangsstap naar verbreding van de ontwikkelstrategie Haven Zuid.
 3. Akkoord te gaan met het voorstel in de actualisatie van de grondexploitatie per 31-12-2015 de inkomsten uit grondverkoop met drie jaar te faseren.
-

1. Wat is de aanleiding?

Ontwikkelaar Van Erk heeft conform contract d.d. juli 2015 een plan en bod ingediend voor deelgebied Noord op Haven Zuid (zie bijlage 1). Dit plan hebben wij beoordeeld als niet voldoende invulling gevend aan de in het contract gestelde criteria met betrekking tot het toeristisch recreatief profiel en de centrumvisie. Het bod hebben wij inhoudelijk en financieel beoordeeld als te laag (bijlage 2).

Met dit voorstel willen we u informeren over het plan en het bod en onze beoordeling. Daarnaast adviseren we u de samenwerking met Van Erk voor Haven Zuid te beëindigen en met ons over te gaan tot het analyseren van de verschillen tussen dit bod van Van Erk en onze uitgangspunten en deze te betrekken in het vormgeven van de vervolgstrategie.

We stellen voor om de stappen in dit proces bedachtzaam te zetten vanwege de complexiteit van deze gebiedsontwikkeling en het belang van de locatie voor ons dorp en het centrum in het bijzonder.

De bijlagen van dit voorstel zijn geheim vanwege de financiële informatie en de afspraak met Van Erk om zijn werk niet in handen van derden te laten vallen wanneer geen vervolg wordt gegeven aan de samenwerking. Het besluit is openbaar.

Historie Van Erk in ontwikkeling Haven Zuid

De ontwikkeling van Haven Zuid waar deelgebied Noord deel van uitmaakt is gestart net na de eeuwwisseling. In 2005 is een structuurvisie vastgesteld en van 2008 t/m 2013 is gewerkt aan de realisatie van het concept Royal House of Holland (RHoH). In 2012/2013 heeft Van Erk hieraan meegewerkt als plaatsvervanger van de initiële vastgoedontwikkelaar die failliet ging. Na ontbinding van het contract tussen RHoH en de Gemeente, heeft Van Erk de kans gekregen zelfstandig een plan en bod in te dienen c.q. uit te brengen. Eerdere plannen zijn als onvoldoende beoordeeld zowel qua hoogte van het bod als planinhoudelijk. Op verzoek van de raad heeft Van Erk een finale kans gekregen om een aangepast plan en bod in te dienen, een en ander zoals verwoord in het contract d.d. 21 juli 2015 (reeds in uw bezit).

2. Wat willen we bereiken?

Maatschappelijk effect

Zoals in de samenlevingsagenda is gesteld, willen we dat deelgebied Noord van Haven Zuid een waardevolle bijdrage gaat leveren aan het centrumklimaat mede door het binden van toeristen aan Alblasterdam.

De ontwikkeling van deelgebied Noord van Haven Zuid wordt gezien als belangrijkste schakel om én de Haven meer bij het centrum te betrekken én het centrum te laten profiteren van de ligging van Alblasterdam aan het water. Naast de ontwikkeling van deelgebied Noord zullen ook andere locaties aan het rondje Haven versterkt moeten worden, zowel qua uitstraling als programma/functies om deze doelstelling uiteindelijk te bewerkstelligen.

In 2008 is voor deelgebied Noord de volgende doelstelling geformuleerd:

1. Het ontwikkelen van Haven Zuid tot hét toeristisch knooppunt in de regio met als doel het binden van (inter)nationale en regionale bezoekers van het Werelderfgoed Kinderdijk aan Alblasterdam (tijdsbesteding en uitgaven vergroten).
2. Het revitaliseren van de Haven van Alblasterdam ten behoeve van een levendig centrum.
3. Economische revitalisering Haven Zuid-terrein voor scheepsbouw en scheepsbouw

gerelateerde bedrijvigheid (Oceanco).

4. Het verbeteren van de ontsluiting van het Haven Zuid-terrein.

Doelstelling 3 en 4 zijn behaald door realisatie van onder andere de nieuwe loods van Oceanco en de herinrichting van Dam/Ruigenhil.

Voor het behalen van doelstelling 1 en 2 zijn stappen gezet. Zo is de entree van het dorp verbeterd door realisatie van de brandweerkazerne en de nieuwe sluitloods en zijn verschillende toeristische elementen gerealiseerd zoals de portiersloge, het toeristisch overstappunt en twee steigers.

3. Wat gaan we daarvoor doen?

Voor het verder invullen van doelstelling 1 en 2 is aan Van Erk een aantal malen exclusiviteit gegeven (zie het laatste contract in bijlage 2) waarbij hij een finaal plan kon indienen vóór 1 december jl. dat minimaal aan de volgende eisen zou voldoen:

1. Invulling geven aan toeristisch recreatief profiel zoals onder andere vastgelegd in het bestemmingsplan Haven Zuid,
2. Invulling geven aan de uitgangspunten van de centrumvisie,
3. Onderbouwd bod, dat zich redelijk verhoudt tot de grondexploitatie (bedrag bekend bij Van Erk vanuit eerdere onderhandelingen).

Met Van Erk zijn in de periode tussen afsluiting van het contract en de indiening enkele gesprekken gevoerd om vinger aan de pols te houden. Zie voor de inhoud van die gesprekken onder kopje 'communicatie en inspraak'.

Van Erk heeft op 30 november jl. een plan en bod ingediend zoals te vinden in bijlage 1.

Voorafgaand is aangegeven is dat we plan en bod vertrouwelijk zullen behandelen om er bij eventuele afwijzing te zorgen dat andere marktpartijen geen vruchten kunnen plukken van Van Erks werk. Dit raadsvoorstel en de bijlagen zijn besloten, het besluit is openbaar.

Beoordeling plan en bod

Beoordeling op drie contractcriteria

Het plan en bod wordt op de drie bovenstaande criteria (invulling geven toeristisch recreatief, centrumvisie, redelijk bod) als te mager beoordeeld (bijlage 2). De algemene bevinding is dat weliswaar de beleidslijnen van de gemeente worden benoemd in de plantoelichting, maar dat onvoldoende invulling is gegeven aan die lijnen. Duidelijk wordt op een aantal onderwerpen (welslagen toeristisch centrum, parkeren) ook aangegeven dat een rol van de gemeente wordt verwacht, er wordt alleen niet veel aangegeven over wat die rol zou moeten zijn.

In bijlage 2 van dit voorstel treft u een schema aan met de belangrijkste beoordelingen per criterium.

Conclusie is dat er onvoldoende invulling is gegeven aan de doelstelling voor deze locatie zoals opgenomen in het contract. Wij wensen daarom ook om het bod en plan van Van Erk niet te accepteren en niet verder te gaan met de door Van Erk voorgestelde ontwikkeling.

Verschillen uitgangspunten gemeente – Van Erk

Het plan van Van Erk en de toelichting in het college van 19 januari jl. geven aan dat er verschillen zitten in de ambitie van de gemeente en het plan van Van Erk. We hebben het onder andere over de volgende verschillen:

	Gemeente	Van Erk
Programma	Bestemmingsplan	Minder programma commercieel recreatief 2.000 m ² i.p.v. 7.000 m ² , fors meer woningen (96 i.p.v. 40).
Ambitie	Toeristisch centrum voor de regio als onderdeel van de entreezone	Woningbouwprogramma met wellicht op termijn een hotel en garage met betaald parkeren
Ontwikkelingsfasering	Alle functies in één keer omdat de haalbaarheid samenhangt	Grondbod voor een deel van de locatie en voor alleen het woningbouw- en winkelprogramma.
Overige verschillen	Betaald parkeren	Geen parkeren, Geen betaald parkeren, wellicht op termijn.

Van Erk geeft aan op dit moment geen toeristische dynamiek te zien en daardoor ook moeilijk ondernemers te kunnen overtuigen van de toeristische potentie van de plek. Dit heeft gevolgen voor de inschatting door Van Erk van de haalbaarheid van het hotel en de hoeveelheid m² winkels, die hij in zijn plan terugbrengt van 7.000 m² naar 2.000 m² mét de aantekening dat die m² niet meteen bij opening gevuld zullen zijn. Voor een groot hotel (200 kamers) heeft hij geen animo kunnen vinden. Hij heeft zijn oor te luisteren gelegd bij twee ondernemers die aangeven dat een hotel van die grootte op die plek niet reëel is. Uitbreiding van hotel Van Krimpen acht hij op termijn, wanneer de toeristische dynamiek is toegenomen, wel reëel.

Relatie collegeprogramma, begroting, eerdere besluitvorming, etc.

In coalitieakkoord en samenlevingsagenda staat aangegeven dat er in deze collegeperiode in samenhang met de centrumvisie een brede ontwikkelstrategie zal worden opgesteld op basis waarvan marktpartijen actief worden uitgenodigd in gesprek te gaan om tot ontwikkeling van Haven Zuid te komen.

De raad heeft verzocht om voorafgaand aan het verbreden van de ontwikkelstrategie ontwikkelaar Van Erk nog één kans te geven een goed plan en bod in te dienen c.q. uit te brengen op basis van voornoemde eisen. Bij dezen komen wij terug met de uitkomsten daarvan en adviseren we u de samenwerking met Van Erk op deze locatie niet voort te zetten.

Vervolg

Tijdens het college van 19 januari jl. rees de vraag hoe vorm te geven aan het vervolgproces om tot ontwikkeling van Haven Zuid te komen. De verschillen tussen de gehanteerde uitgangspunten in het Plan Van Erk en de uitgangspunten in de vastgestelde grondexploitatie van de gemeente geven aanleiding tot nadere analyse over het te ambiëren programma.

Is het tijd om de ambitie bij te stellen en daarbij eventueel in te gaan op het bod Van Erk, of heeft Van Erk te weinig gedaan om invulling te geven aan alle ambities en wijzen wij het bod af?

De vraag die daarbij gesteld werd, was of het plan van Van Erk dat wellicht al voldoende doet en dat het wijs is om met dit plan door te gaan of dat het plan van Van Erk dit te weinig had gedaan en het tijd was om eerst zelf de verschillenanalyse uit te voeren en dan weer de markt op te zoeken.

Plan Van Erk geeft weliswaar aan wat hem realistisch lijkt en waar hij zich als ontwikkelaar (onder voorwaarden) aan wil binden. Het plan van Van Erk kan niet direct worden verheven tot nieuwe waarheid, doordat er weinig bronnen zijn ter onderbouwing van zijn bod, plan en ambitie. Zo heeft hij bijvoorbeeld zijn oor niet te luisteren gelegd bij hotel Apollo in Papendrecht, noch bij kleinere hotelketens. Ook heeft hij niet gesproken met de ondernemers van Tourist Info of Stichting Werelderfgoed (hierna: SWEK) of enig andere ondernemer in Alblasserdam om de potentie van een toeristisch recreatieve invulling echt te onderzoeken. Er wordt dus geen invulling gegeven aan

de ambitie dat deelgebied Noord een belangrijke locatie kan zijn waarmee toeristen van het molengebied gebonden kunnen worden aan Alblasserdam.

De verschillen in bod, ambitie, fasering en programma tussen de uitgangspunten van de Gemeente en het plan Van Erk, geven aanleiding deze grondiger te analyseren en de uitkomsten te betrekken in het vervolgtraject om te komen tot ontwikkeling van Haven Zuid. De kans is dat de uitkomsten van bovenstaande leiden tot het verbreden van de ontwikkelstrategie zoals genoemd in de samenlevingsagenda.

We willen graag met u in gesprek treden over het vervolgtraject om tot ontwikkeling van deelgebied Noord te komen conform de samenlevingsagenda (o.a. over welke partijen op welke wijze in het vervolgtraject worden betrokken).

Mogelijke ingrediënten hiervoor zouden kunnen zijn:

1. a Analyse van historie: waarom is het tot nu toe met de huidige ambitie niet gelukt? (lessen trekken)
b Wat is er welk gelukt op Haven Zuid tot nu toe. (vruchten plukken)
2. Analyse van referentielocaties: hoe gaat men in den lande om met ontwikkeling van dorpsse binnenhavens.
3. Uitbouwen van in de 'visie op het centrumhart' genoemde relevante aspecten zoals de koppeling van het centrum met de Noord, een duidelijke positionering van schaal (klein en dorps of groots en industrieel).

Indien deze analyse en het gesprek met de raad leidt tot voorstellen om naast de fasering ook andere uitgangspunten uit de door de raad vastgestelde grondexploitatie Haven Zuid aan te passen zal in een nieuw voorstel met een gewijzigde grondexploitatieopzet aan de raad moeten worden voorgelegd. In de actualisatie per 31 december 2015 wordt alleen aanpassing van de fasering van de gronduitgifte verwerkt zoals opgenomen in bijlage 3.

Huidige situatie

Bij het mogelijk verbreden van de strategie is het van belang de huidige ontwikkelingen op Haven Zuid mee te nemen en de dynamiek van het ontwikkelen van de transferiumfunctie op het huidige parkeerterrein van deelgebied Noord niet te frustreren. Momenteel wordt namelijk de start van het structureel opereren van de transferiumfunctie per 1 april as. vorm gegeven door een aantal ondernemers dat heeft aangegeven pendeldiensten te willen varen vanaf Haven Zuid. Uiteraard gebeurt dit samen met Tourist Info, onze gemeente en ook in samenspraak met SWEK en Stichting Molenwaard.

Vanwege het operationeel worden van het transferium is het interessant om in een bredere ontwikkelstrategie ook tijdelijke functies te onderzoeken. Het toestaan van de realisatie van tijdelijke camperparkeerplaatsen (voornemen met u gedeeld in januari jl.) is er daar één van.

Juridische aspecten

In het contract met Van Erk is duidelijk weergegeven dat het plan moet voldoen aan bovenstaande criteria. Het contract is per 1 december 2015 afgelopen; voor het vervolg zou een nieuw contract moeten worden opgesteld. Het voornemen om dit ontwikkeltraject geen vervolg te geven is in de vergadering van het college van 12 januari jl. met hen gecommuniceerd en zal na uw vergadering schriftelijk worden geformaliseerd.

4. Wat mag het kosten?

Het niet accepteren van het bod van Van Erk heeft financiële consequenties doordat hierdoor aanpassing van de geplande fasering van de gronduitgifte en plankosten volgens de laatst geactualiseerde grondexploitatie aan de orde is. Wij stellen hiervoor voor een periode van drie jaar aan te houden, dit is een reële termijn om op basis van de huidige uitgangspunten een nieuwe gegadigde te vinden en hem/haar een plan te laten ontwikkelen.

Na uw besluit over het al dan niet faseren met drie jaar, zal de gewijzigde fasering in de actualisatie 2016, samen met alle andere ontwikkelingen uit 2015, worden verwerkt. Het financieel effect van de actualisatie 2016 voor Haven Zuid, kan door het verwerken van alle ontwikkelingen tegelijk, afwijken van het hiervoor genoemde nadelig effect.

In bijlage 3 treft u de doorberekening aan voor het faseren van de inkomsten met een periode van drie jaar.

Kosten voor fysieke ingrepen voor de start van het transferium (zoals bewegwijzering en aankleding locatie) kunnen deels worden betaald uit de grondexploitatie vanuit de post aanleg busstation. Ook wordt onderzocht of er bepaalde kosten kunnen worden gedekt vanuit een bijdrage vanuit de Entreezone.

5. Communicatie en inspraak

Van Erk

Met Van Erk is in de afgelopen periode vijf maal formeel (face-to-face) contact geweest. Driemaal voorafgaand aan de indiening en tweemaal daarna. In de eerste bijeenkomst is vanuit het beeldkwaliteit input gegeven aan Van Erk over de architectenselectie. In de tweede en derde vergadering heeft Van Erk de voortgang van zijn planvorming gepresenteerd en hebben we steeds gekeken hoe die voortgang zich verhield tot de criteria uit het contract. Van Erk is gewezen op nuttige documentatie inzake de Entreezone en de centrumvisie en Van Erk heeft ons bevraagd op de mogelijkheden tot aanpassing van het bestemmingsplan. De laatste ambtelijke bijeenkomst was op 8 december jl. na indiening van het plan. Van Erk is in de gelegenheid gesteld om zijn plan toe te lichten. Daarbij zijn de eerste ambtelijke (negatieve) reacties met hem gedeeld. Ook de negatieve ontvangst van het plan door de wethouder en het college is daarna mondeling met hen gecommuniceerd. Van Erk is aanwezig geweest in het college van 19 januari jl. waar een open gesprek heeft plaatsgevonden.

Tourist Info Alblasserdam

Ook aan Tourist Info Alblasserdam zijn de plannen van Van Erk vertrouwelijk voorgelegd. Tourist Info gaf aan geen enkele aanleiding te zien dat dit plan een bijdrage zou leveren aan de toeristische dynamiek op Haven Zuid. Zij betreurde dat Van Erk geen contact heeft gezocht.

Overig

Wij hebben na de vergadering van 9 februari een persbericht uitgedaan met onze intentie om de plannen van Van Erk niet verder uit te werken. Tevens is in het persbericht de datum vermeld waarop de raad over dit onderwerp spreekt.

6. Bij dit voorstel horen de volgende bijlagen:

1. Plan en bod Van Erk d.d. 30 november 2015 (vertrouwelijk)
2. Schema met beoordeling op hoofdlijnen d.d. 16 december 2015 (vertrouwelijk)
3. Financiële doorberekening faseren inkomsten grex met drie jaar d.d. 22 februari 2016 (vertrouwelijk)

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

secretaris



burgemeester



De raad van de gemeente Alblasserdam;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 januari 2016 met betrekking tot Voortgang Haven Zuid en voor

B E S L U I T:

1. Te besluiten om de samenwerking met Van Erk voor Haven Zuid geen vervolg te geven.
2. Het college te verzoeken de volgende zaken voor te bereiden:
 - a. Een verschillenanalyse tussen het Plan Van Erk en de gemeentelijke uitgangspunten uit te voeren en de uitkomsten te betrekken in het vervolgtraject.
 - b. Dit gepaard te laten gaan met
 - i. een beknopte evaluatie van het project (lessen trekken en vruchten plukken) en
 - ii. een analyse van referentieprojecten als overgangsstap naar verbreding van de ontwikkelstrategie Haven Zuid.
3. Akkoord te gaan met het voorstel in de actualisatie van de grondexploitatie per 31-12-2015 de inkomsten uit grondverkoop met drie jaar te faseren zoals opgenomen in bijlage 3.

Alblasserdam, 16 februari 2016
De raad voornoemd,

griffier

voorzitter