

Raadsinformatiebrief

Onderwerp : Locatie Mercon-Kloos

Aanleiding : Actuele stand van zaken

Datum : 14 juli 2017

Doel : Informeren over stand van zaken herontwikkeling Mercon-Kloosterrein

Portefeuillehouder : Arjan Kraijo
(078) 7706004 a.kraijo@alblasserdam.nl

Primaathouder : R. Boot
(078) 7706362 r.boot@alblasserdam.nl

Te verstrekken informatie

Aanleiding

Met onze vertrouwelijke raadsinformatiebrief van 2 november 2016 bent u voor het laatst schriftelijk vertrouwelijk geïnformeerd omtrent de ontwikkellocatie "Mercon-Kloos". Aanleiding voor deze brief was het signaal dat de vertegenwoordigers van de eigenaren van de locatie (verder: de eigenaren) hebben aangegeven de locatie te willen verkopen. Met de brief van 2 november 2016 hebben wij u geïnformeerd over ons standpunt omtrent het al dan niet verwerven van de locatie en welke mogelijkheden wij zien om invloed te hebben op eventuele ontwikkelingen. Verder hebben wij u toen onder meer geïnformeerd over een in voorbereiding zijnde miniconferentie om de ontwikkelpotentie en de locatie specifieke kwaliteiten in beeld te brengen.

Ook hebben we onze eerste denklijnen rond toekomstige functies en een toekomstige invulling van het gebied gedeeld. Als invulling werd gedacht aan een mengvorm van wonen en toeristisch/recreatieve functies, eventueel aangevuld met innovatieve vormen van bedrijvigheid. Een invulling van het terrein met bedrijfsactiviteiten, qua milieubelasting vergelijkbaar met de voormalige bedrijfsactiviteiten, achten wij ongewenst.

Inmiddels zijn de resultaten van de miniconferentie voor handen en hebben we op meerdere momenten contact gehad met de eigenaren van de locatie. Ook zijn de "Visie recreatie en toerisme" en de "Nieuwe ambitie voor de Haven van Alblasserdam" vastgesteld en op 5 juli 2017 heeft uw raad een voorbereidingsbesluit genomen.

Door middel van deze raadsinformatiebrief willen wij deze actualiteiten met uw raad delen.

Miniconferentie

Op 12 december 2016 heeft een miniconferentie plaatsgevonden. Aanleiding voor de miniconferentie werd gevormd doordat diverse partijen zich in de loop der jaren bij de gemeente hebben gemeld met uiteenlopende plannen voor de locatie "Mercon-Kloos". In dezelfde periode hebben ook de eigenaren van de locatie bij ons aangegeven dat zij voornemens waren de locatie actief op de markt te willen brengen.

Vervolgens hebben wij door het organiseren van de miniconferentie invulling gegeven aan onze faciliterende rol.

Voorafgaand aan de miniconferentie hebben medewerkers van stichting DRA circa 20 partijen geïnterviewd, zonder hierbij te sturen op inhoud. Projectontwikkelaars maakten geen deel uit van de uitgenodigde partijen. Van elk interview is een impressie in woord en beeld op 1 A4 gemaakt. Tijdens het eerste deel van de miniconferentie zijn deze geanonimiseerde impressies gedeeld met de aanwezigen en stuk voor stuk van wat toelichting voorzien. In het tweede deel is in drie groepen de dialoog gezocht.

De informatie welke uit de interviews naar voren is gekomen, aangevuld met hetgeen is opgehaald tijdens de miniconferentie is vervolgens verwerkt tot een viertal modellen (bijlage 1). Elk van deze modellen geeft een mogelijke invulling van de locatie. Onder model moet in deze context worden verstaan: een stapeling van functies met een daarbij horend ruimtebeslag. Per model is een verbeelding gemaakt waar uit blijkt dat het programma qua ruimte beslag passend is. De modellen zijn echter geen stedenbouwkundige uitwerking.

Vervolgens is per model ook een financiële doorrekening gemaakt (bijlage 2). Het betreft hier een vrij grove doorrekening, met als doel enig gevoel bij de financiële context te krijgen.

Na overleg met de eigenaren hebben de deelnemers aan de miniconferentie op 8 mei 2017 de resultaten teruggekoppeld gekregen. De modellen zijn hierbij voorzien van een toelichting/leeswijzer (bijlage 3). De financiële doorrekening van de modellen maakte geen deel uit van de terugkoppeling. Deze informatie is niet voor een ieder even relevant en zou oneigenlijk gebruikt kunnen worden.

Uit de miniconferentie is naar voren gekomen dat een gemengde invulling van het gebied voor de hand ligt. Volledigheidshalve willen wij benadrukken dat de terugkoppeling van de miniconferentie een weergave is van de input welke is geleverd door geïnteresseerde partijen met ideeën (niet zijnde ontwikkelaars). De resultaten van de miniconferentie hebben dus niet de status van "gemeentelijke ambitie" of "door ons college gewenste invulling". Wel kan de terugkoppeling als input dienen bij het door ontwikkelen van een toekomstig programma voor de betreffende locatie. Daarnaast zijn de kaders uit de recent vastgestelde "Visie recreatie en toerisme" en de vastgestelde "Nieuwe ambitie voor de Haven van Alblasserdam" randvoorwaardelijk.

Koers eigenaren

Zoals we u in onze brief van 2 november 2016 hebben gemeld, zijn wij als gemeente in een voorkeurspositie gebracht voor wat betreft het aankopen van het terrein. Met uw raad hebben wij gedeeld dat wij van mening waren dat het vooralsnog niet in de rede lag om actief over te gaan tot koop van de locatie. Dit bericht hebben wij overgebracht aan de eigenaren.

In reactie op ons bericht zijn de eigenaren een biedingsprocedure gaan voorbereiden. Inmiddels loopt dit traject en is een drietal ontwikkelaars gevraagd om een onvoorwaardelijk bod op de locatie uit te brengen.

Op 8 juni zijn wij door de eigenaren bijgepraat over deze biedingsprocedure.

Met de geïnteresseerde partijen hebben wij contact gehad. Deze contacten hebben wij niet alleen gebruikt om kennis te maken, maar ook om verwachtingen te managen. Hierbij hebben wij onder de aandacht gebracht dat onder meer aard en schaal van de ontwikkeling van belang zijn. Alsmede draagvlak in de omgeving.

Het bod wat partijen mogelijk uit zullen brengen wordt mede gebaseerd op het programma wat zij ter plekke denken te kunnen realiseren. Een reëel beeld rond de toekomstige invulling van de locatie is randvoorwaardelijk om een teleurstelling in de toekomst te voorkomen.

Als terugvaloptie is door de eigenaren benoemd, het benutten van de huidige bestemming. Deze optie komt in beeld als met potentiële ontwikkelaars geen overeenstemming kan worden bereikt. Tijdens de behandeling van onze raadsinformatiebrief van 2 november 2016, is samen met uw raad geconcludeerd dat een invulling van het terrein met bedrijfsactiviteiten, qua milieubelasting vergelijkbaar met de voormalige bedrijfsactiviteiten, niet wenselijk is. Ter voorkoming van dit terugvalscenario en ter accentuering van de wens om de locatie tot ontwikkeling te brengen, heeft uw raad op 5 juli 2017 een voorbereidingsbesluit genomen.

Locatie "Mercon-Kloos" in relatie tot het Werelderfgoed en omgeving

Een van de aspecten welke de locatie Mercon-Kloos bijzonder maakt is de nabijheid van het Werelderfgoed Kinderdijk. Ook het Werelderfgoed en haar omgeving is blijvend in ontwikkeling. Met veel positieve kanten, maar ook minder positieve gevolgen. Tijdens de werkbijeenkomst d.d. 1 februari 2017 waarbij onder meer raadsleden van de gemeente Molenwaard, raadsleden van gemeente Alblasserdam en ook een aantal omwonenden aanwezig waren, kwam dit zichtbaar tot uiting. Ontwikkeling van het Werelderfgoed en ontwikkelingen in de omgeving van het Werelderfgoed vertonen een sterke verbondenheid. Programmatische afstemming is hierbij van belang.

Met dit in het achterhoofd is door ons op 10 maart 2017 een bestuurlijke bijeenkomst georganiseerd. Voor deze bijeenkomst waren bestuurders van het waterschap en de beiden gemeenten uitgenodigd. Ook gedeputeerde Bom, de eigenaren van de locatie "Mercon-Kloos" en vertegenwoordiging van het SWEK waren hierbij aanwezig.

Tijdens deze bijeenkomst hebben de eigenaren ons rondgeleid over de locatie "Mercon-Kloos".

Vervolgens zijn we naar de entreezone van het Werelderfgoed gegaan.

In het Waardhuis hebben wethouders van beide gemeenten een toelichting gegeven op actuele ontwikkelingen binnen de eigen gemeente, welke raakvlakken hebben met het Werelderfgoed, om vervolgens in gezamenlijkheid te concluderen dat het waardevol is om in een bestuurlijke alliantie bestaande uit gemeenten en provincie Zuid-Holland, te werken aan een uitvoeringsgericht visiedocument: het gebiedsperspectief.

Momenteel vinden de voorbereidende werkzaamheden plaats om te kunnen starten met het opstellen van het gebiedsperspectief waarin ontwikkelingen in en rond het gebied in samenhang met elkaar worden gezien.

Resume

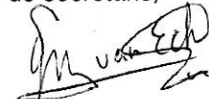
Kort samengevat zien we dat:

- de uitkomsten van de miniconferentie bevestigen dat de eerder bedachte gemengde invulling van het gebied een voor de hand liggende invulling is;
- deze uitkomsten zijn geen wens of droombeelden van de gemeente. Samen met toekomstige eigenaren zal rekening houdend met de vastgestelde "Visie recreatie en toerisme" en de vastgestelde "Nieuwe ambitie voor de Haven van Alblasterdam", in samenhang met ontwikkelingen elders in het gebied, het komende jaar worden gewerkt aan een meer concrete invulling;
- de verkoop van het terrein na ons bericht om vooralsnog niet voornemens te zijn het terrein te verwerven, in een nieuwe fase is beland;
- wij vanuit onze rol als "ruimtelijke ordenaar" stevig aan tafel zitten en voldoende grip hebben op toekomstige ontwikkelingen.
- bestuurlijke samenwerking rond de ontwikkeling van het Werelderfgoed en haar omgeving met de ambitie om te komen tot een gebiedsperspectief, meer vorm krijgt.

Wij vertrouwen er op u hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

de secretaris,



S. van Heeren

de burgemeester,



G.A. Paans

Bijlage 1: Concept Modelvorming locatie Mercon-Kloos

Bijlage 2: Financiële doorrekening van de modellen

Bijlage 3: Toelichting op het concept modelvorming