

Raadsvoorstel

Vergadering : 28 mei 2019

Nummer :

Datum voorstel : 25 april 2019

Portefeuillehouder : A. Kraijo
(078) 770 6004 a.kraijo@alblasserdam.nl

Primaathouder : M.M. Soeteman
(078) 770 4276 mm.soeteman@dordrecht.nl

Onderwerp:

Voortgang ontwikkeling Havengebied

Voorstel:

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. Kennis te nemen van de aangepaste aanpak van de herontwikkeling van het Havengebied2. In te stemmen met een uitgifte van het zuidelijk Havengebied door middel van een versnelde ontwikkelvariant3. Een krediet beschikbaar te stellen van 140.000 euro voor de voorbereiding van de tender en dit te dekken uit de algemene reserve. |
|--|

1. Inleiding

De geschiedenis van de ontwikkeling van het Havengebied is gestart in 2000. Sindsdien zijn er verschillende plannen gemaakt voor het gebied. Een beschrijving van de geschiedenis is bijgevoegd als bijlage (bijlage 1). Nadat eerdere planvorming van Haven-Zuid niet doorgegaan is, is besloten om een ambitie op te stellen voor het gehele Havengebied. In mei 2017 is door de gemeenteraad het document 'De nieuwe ambities van de Haven van Alblasserdam' vastgesteld. Hierna is begonnen met de uitwerking om vanuit de ambitie door te pakken naar de uitvoering. Er is een gedetailleerde uitwerking gemaakt van de verschillende (deel)projecten binnen het Havengebied en er is een procesaanpak opgesteld voor de uitvoering van het programma. Ook is een start gemaakt met de aanpassingen in het openbaar gebied. In mei 2018 is het coalitieakkoord 2018-2022 gesloten. In het akkoord is het Havengebied benoemd als een van de te ontwikkelen woonlocaties binnen deze collegeperiode. In het Havengebied wenst het college zichtbaar resultaat te boeken; het economisch tij zit mee.

In de vastgestelde ambitie was een (woning)bouwprogramma pas voor een latere periode gepland en werd via een gefaseerde ontwikkeling van het (openbaar) gebied toegewerkt naar een uitgifte van het deelgebied Haven-Zuid (organische groei), inclusief de realisatie van een Transferium (bedoeld als overstappunt voor bezoekers aan het Werelderfgoed Kinderdijk en omgeving die met de auto komen). Het college staat nu een ontwikkelvariant voor met een versnelde aanpak van met name het zuidelijk Havengebied voor gezien de interesse van de markt voor dit gebied en het gunstige economische tij. Dit betekent het loslaten van de volgorde van de oorspronkelijk vastgestelde programma-aanpak. In dit voorstel wordt u geïnformeerd over de wijziging in de programma-aanpak. Tevens wordt u verzocht in te stemmen met een versnelde ontwikkelvariant van het zuidelijk Havengebied zoals beschreven onder paragraaf 3.3 en aan de raad een krediet te vragen van 140.000 voor de voorbereiding van de tender.

2. Beoogd resultaat

2.1. Ambitie

De oorspronkelijke doelstellingen van het programma Havengebied zijn afgeleid van het visiedocument 'De nieuwe ambities van de Haven van Alblasserdam': het Havengebied van Alblasserdam te ontwikkelen tot prettige verblijfs- en overstapleek in het centrum, voor Alblasserdammers én bezoekers van de Alblasserwaard en Kinderdijk via een gefaseerde groei; De fases waren als volgt geformuleerd:

Fase 1: voorinvestering openbare ruimte

Fase 2: ondernemersinitiatieven uitbreiden

Fase 3: programma toevoegen

2.2. Aanscherping ambitie naar aanleiding van het coalitieakkoord

In het coalitieakkoord 2018-2022 is de ambitie aangescherpt; vanwege het huidige economische hoogtij en de noodzaak tot het realiseren van (woning)bouwprogramma's, is een versneld (woningbouw)bouwprogramma gewenst op het zuidelijk gedeelte van het Havengebied. Om dit te kunnen realiseren moet de eerder gekozen programma-aanpak worden gewijzigd, waarbij de volgorde van de openbare ruimte, het toevoegen van ondernemersinitiatieven anders gefaseerd worden, zowel programmatisch (in de aanpak) als ook qua locaties, waarbij de prioriteit ligt in de ontwikkeling van het zuidelijk Havengebied.

De aangepaste ontwikkelstrategie Havengebied betreft het gebied Zuidelijk Havengebied en het Zuiderstek. Dit gebied wordt nu als eerste ontwikkeld, waarna de andere delen van het Havengebied hieromheen gefaseerd kunnen worden ontwikkeld. Dit sluit ook aan bij de besluitvorming van de gemeenteraad van december 2018 over het Huis van de Samenleving (renovatie gemeentehuis) en de aanpak van de directe omgeving hiervan.

De verbinding met de Landvast en de inrichting van het openbaar gebied aan deze zijde van het Havengebied kan bij deze aanpak op elkaar worden aangesloten.

3. Aanpak ontwikkeling Programma Zuidelijk Havengebied

In tegenstelling tot andere delen van het Havengebied is zuidelijk Havengebied provisorisch ingericht en kent een relatief extensief en deels tijdelijk gebruik. Het gebied is in gebruik als tijdelijke camperplaats en als parkeerplaats voor de omgeving.

Camperplaats

Op verzoek van een ondernemer is het terrein tijdelijk ingericht als camperplaats als proef om te onderzoeken of er een definitieve regionale behoefte aan een overnachtingsplek nodig is voor campers. De camperplaats heeft deze behoefte ruimschoots aangetoond. Het huurcontract loopt af per 1-11-2019. De eigenaar van de camperplaats heeft aangegeven dat de tijd rijp is om over te gaan naar een definitieve plek met eigen verdienmodel. Onder voorbehoud van besluitvorming is dit op locatie sportpark Souburgh. De mogelijk beoogde verplaatsing is voor start seizoen 2020.

Parkeerplaats omgeving

Met de huidige inrichting als overloop voor bewoners en ondernemers van Dam en Zuiderstek wordt aan de lokale behoefte voldaan. Oceanco medewerkers hebben hier in eerste instantie ook gebruik van gemaakt, waardoor er een te hoge parkeerdruk ontstond. Er is toen een tijdelijke blauwe zone ingesteld, die per 31-3-2019 is verlopen. Inmiddels heeft dit parkeerbeleid ervoor gezorgd dat Oceanco medewerkers alleen nog maar op eigen terrein parkeren.

In april 2019 is gestart met een low profile visitorsmanagement met gratis parkeerplaatsen en gratis shuttle busjes vanuit het parkeerterrein naar Kinderdijk. Er zijn extra parkeerplaatsen toegevoegd aan het bestaande aantal. Hiermee voldoen we aan een urgente regionale behoefte vanuit Kinderdijk. Hier zijn vanwege de nieuwbouw van het bezoekerscentrum parkeerplaatsen vervallen en is gezocht naar goed bereikbare locaties in de nabijheid van SWEK. Het tijdelijk gebruik past binnen de visie van het Havengebied en levert de gemeente kennis en informatie voor het definitief op te zetten visitorsmanagement systeem. Aangezien de toeristenstroom naar Kinderdijk zijn drukste periode heeft na de ochtend spits en voor de avond spits is de verwachting dat er voor de omwonenden en de bezoekers van de horeca van Alblasserdam voldoende parkeergelegenheid over blijft. Sterker nog, uiteindelijk wordt door deze ingreep extra parkeervoorzieningen gerealiseerd, die vooral ten gunste van bewoners, horeca en detailhandel (bijv. tijdens koopavonden) gebruikt kunnen worden.

Na tijdelijke initiatieven in het gebied willen we een aantal stappen zetten naar definitieve invulling. Om succesvol tot een bouwprogramma van het Havengebied te komen en de kwaliteit zoals beoogd in de ambitie te kunnen waarborgen, moet een zorgvuldige uitvraag aan de markt worden gedaan, hierbij gebruik makend van het gunstig economisch tij.

Het Havengebied is geen losstaande ontwikkeling. Er zijn verschillende lokale en regionale ontwikkelingen die van invloed zijn op een succesvolle ontwikkeling van het Havengebied. Dat geldt voor zowel de functie van het Transferium als het woningbouwprogramma en de doelstelling voor verlevendiging en recreatie, maar ook voor de ambitie van de centrumvisie, waarin het Havengebied betrokken wordt bij het centrumgebied. Dit heeft een wederkerige werking. De invulling van het Havengebied heeft invloed op andere lokale en regionale ontwikkelingen. Dit leidt ertoe dat een goede uitvraag aan de markt alleen gedaan kan worden als alle randvoorwaarden en kaders op zowel regionaal als lokaal niveau hierin goed geborgd zijn. Ook heeft dit in de praktijk ook tot een wederkerige relatie geleid: Het Havengebied staat nu ook bekend om overnachtende campers tijdens het bezoeken seizoen van het Werelderfgoed Kinderdijk. Echter zo'n gebruik is hier in het centrum van Alblasserdam nooit de bedoeling geweest en is hier niet meer op z'n plek.

Daarnaast is ook de selectie van de ontwikkelaar van belang. Het Havengebied is een uitdagende locatie om te ontwikkelen. Het plangebied ligt in een relatief milieugevoelige locatie, is relatief klein van omvang en er moet aan verschillende doelstellingen en ambities worden voldaan. Dit gebied leent zich bij uitstek om creativiteit te vragen aan de markt. Gemeente geeft project- en programmakaders mee en vraagt de markt om met een specifieke planinvulling en bod op de grond te komen. Dit betekent dat een partij nodig is die voldoende ervaring heeft met soortgelijke ontwikkelingen van zowel grootte als het werken tussen lokale en regionale belangen en opgaven. Ook daar waar de lokale en regionale verwachtingen en wensen zeer divers zijn.

Om de markt teder goed vorm te kunnen geven, is op ambtelijk niveau en in samenwerking met de gemeente Molenlanden en verschillende andere betrokken partijen in het gebied een aantal basisuitgangspunten voor de ontwikkeling bepaald. Deze bestaan uit de uitgangspunten voor de tender, kaders en randvoorwaarden, en de wijze van selectie van de ontwikkelaar.

3.1. Uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Havengebied

Dit zijn de kaders die vooral betrekking hebben op het gebied zelf. Hierin zit de afbakening van het project, de te realiseren opgaves en een aantal specifieke aandachtspunten.

Afbakening

De eerste ontwikkelfase richt zich op het zuidelijke gedeelte van het Havengebied tussen Marineweg en Zuiderstek (zie tekening, bijlage 2).

Opgaves

Opgave 1: maak een integraal plan voor het gebied

Een stedenbouwkundige uitwerking voor het gehele Havengebied die omschrijft en verbeeldt:

- Hoe in het gebied een woonfunctie gerealiseerd kan worden die aansluit bij de woonbehoefte van Alblasserdam en past in de regionale woonvisie en die in uitstraling past bij de omgeving, in het bijzonder de maritiem-industriële omgeving, gedomineerd door Oceanco.
- Hoe het gebied wordt verbonden met het centrum van Alblasserdam: functioneel en in uitstraling en inrichting, en maximaal kan bijdragen aan de leefbaarheid van Alblasserdam.
- Hoe een parkeerfaciliteit van minimaal 350 eenheden voor bezoekers van de Alblasserwaard/Kinderdijk in het gebied kan worden ingepast, alsmede de infrastructuur daaromheen (toegangswegen), eventueel aan te vullen met eenheden van omliggende werkgevers in de omgeving die op basis van MVO beleid een vervoersmanagement willen uitvoeren
- Welke andere faciliteiten in het gebied kunnen worden ingepast die de toekomstige functie als toeristische 'overstappunt' kunnen versterken, en hoe deze faciliteiten in het plan kunnen worden ingepast.
- Hoe de openbare ruimte wordt ingericht in samenhang/met het oog op de andere functies. Speciale aandacht hierbij voor: goede verkeersafwikkeling bij de kruising Marineweg/Dam, het 'rondje om de Haven', de beoogde verbinding met Landvast over water, de beoogde overstap van auto naar aanvullend georganiseerd vervoer naar Kinderdijk (via weg en/of water).
- In het visie document op de haven staat ook dat (ruimtelijk) rekening moeten worden gehouden met omlegging van de weg de Haven. Dat is geen ontwikkeling die direct op korte termijn wordt gerealiseerd, maar ruimtelijk moet rekening worden gehouden dat dit in de toekomst niet onmogelijk is.
- In de waterveiligheidsopgave bestaat een mogelijkheid voor omlegging van de dijk. Ook dit moet ruimtelijk mogelijk blijven bij de ontwikkeling van het havengebied.

Opgave 2: realiseer een woonprogramma dat past bij Alblasserdam en bij dit gebied

Er dient een woonprogramma ontwikkeld te worden dat past bij de sfeer van Alblasserdam maar ook bij de maritiem-industriële uitstraling van het Havengebied. Het huidige bestemmingsplan staat maximaal 90 woningen toe. Het is echter denkbaar om een groter aantal te realiseren (circa 120 volgens de ruimtelijke verkenningen), mits er een goede verkaveling en een goede stedenbouwkundige uitstraling komt.

In de PALT-afspraken is vastgelegd 36 sociale huurwoningen te realiseren in het centrumgebied. De Wipmolenlocatie is de huidige beoogde locatie hiervoor. Echter ook is in dezelfde PALT-afspraken benoemd dat er gesprekken worden gevoerd over de mogelijke verkoop van het Wipmolenterrein aan een religieuze instantie. Afhankelijk van de uitkomsten van deze gesprekken kunnen op de locatie Zuidelijk Havengebied deze sociale huurwoningen in het centrumgebied worden gerealiseerd, om te kunnen voldoen aan de sociale woningbouwopgave. Hierover moeten voordat de marktender van start gaat afspraken gemaakt worden tussen diverse partijen. Voor de overige woningen gelden geen harde eisen omtrent soort, prijsklasse en doelgroep. Aansluiting moet gevonden worden bij de regionale woonvisie.

Opgave 3: maak het Havengebied gereed voor de toekomst

Gereed voor de toekomst betekent een definitieve invulling die antwoord geeft op lokale wensen op het wonen in en functioneren van het zuidelijk Havengebied (in relatie tot het centrum) en op regionale wensen op het parkeren, het overstappen en het verblijven in het zuidelijk Havengebied. Maar ook kunnen bogen op draagvlak uit de omgeving van stakeholders ondernemers en omwonenden. Dat betekent ook een uiteindelijk verdwijnen van of integratie van de huidige vooral tijdelijk vormgegeven functies.

Transferium

In de plannen van het Havengebied is de realisatie van een Transferium opgenomen. Het betreft de realisatie van een parkeervoorziening en voorzieningen voor bezoekers om van en naar Kinderdijk te gaan. Het Transferium is een van de maatregelen ter verbetering van de leefbaarheid van het gebied Alblasterdam en Molenlanden, zoals vastgelegd in het concept plan voor het visitorsmanagement Kinderdijk. Het zorgt voor minder verkeersoverlast tussen Alblasterdam en gemeente Molenlanden, zorgt voor minder motorvoertuigbewegingen, bevordert de verkeersveiligheid en zorgt voor een verminderde verkeers- en parkeerdruk elders in het dorp. De locatiekeuze voor het Havengebied is tweeledig. De afstand tussen het Havengebied en Kinderdijk is relatief kort en het draagt bij aan de verlevendiging van het centrum door meer bezoekers aan Alblasterdam te binden. De realisatie van het Transferium is een ingewikkelde opgave. De realisatie van een parkeergarage is in beginsel onrendabel en wordt doorgaans uitbesteed aan een exploitant. In samenspraak met Molenlanden en SWEK wordt gewerkt aan het oprichten van een entiteit om het parkeren rond Kinderdijk te organiseren. Deze entiteit zal als opdracht meekrijgen om de parkeervoorzieningen rond het gebied van het wereld erfgoed kosten neutraal te exploiteren. Er moeten verschillende voorzieningen gerealiseerd worden voor het vervoer van en naar Kinderdijk. Dit wordt in samenspraak met de lokale ondernemers, SWEK en Molenlanden gedaan. De realisatie van de parkeervoorziening moet een gezamenlijke ontwikkeling zijn tussen gemeente Molenlanden, het SWEK en gemeente Alblasterdam, waarbij in een business case moet worden uitgewerkt hoe invulling gegeven kan worden aan de exploitatie. Ook is sprake dat er een samenwerking gezocht kan worden met IHC en Oceanco.

Realisatie brug

In de ambitie is een brug opgenomen die het noordelijk Havengebied verbindt met het zuidelijk Havengebied. Deze brug is geen directe noodzaak om het gebied te kunnen ontwikkelen, maar legt wel een betere verbinding met het centrum. Deze brug moet op circa 4.00 meter NAP+ liggen om de doorvaarthoogte voor de motorschepen te kunnen behouden, ook bij hoog water. Het Zuiderstek ligt op 2.50m NAP+. Om aan te landen op deze plek, moet dus een hoogte worden overbrugd. Dit kan ten kosten gaan van de hoeveelheid uitgeefbaar terrein. Een optie zou zijn om de brug op hoogte uit laten komen op de te realiseren bebouwing binnen het Havengebied.

Inrichting openbare ruimte waaronder Zuiderstek

In de centrumvisie is een wandelroute rondom de haven opgenomen. Aan de zijde Zuiderstek houdt dit de realisatie van een gecombineerde wandel- en fietsroute in, die aansluit op de Dam aan de oostzijde. Er is een initiatief van hotel van Krimpen om zijn terras uit te breiden. Er wordt op dit moment gewerkt aan de inpassing van zijn terras in de definitieve situatie van het Zuiderstek. Het gaat hierbij vooral om ligging en maatvoering. Het ontwerp wordt als uitgangspunt meegegeven in de tender. Het terras zal naar verwachting worden aangelegd in 2019. Dat betekent dat er een tijdelijke inrichting gemaakt moet worden voor het Zuiderstek, het gedeelte langs de woningen. Hiervoor wordt een eenvoudig ontwerp gemaakt dat inpasbaar is in de toekomstige situatie.

3.2 Kaders en randvoorwaarden

In bestaande nota's wordt veel geschreven over de ontwikkeling van het Havengebied. Er bestaan kaders uit visies, projecten en ontwikkelingen op regionaal, lokaal en Drechtstedelijk niveau. Deze zijn veelal vastgelegd in documenten waarin de functies en ambities van het Havengebied wordt benoemd. Hiervoor zijn de volgende stukken geraadpleegd:

- Coalitieakkoord 2018-2022
- Structuurvisie 2040
- Visie Recreatie en Toerisme
- Startdocument Centrumvisie
- Nieuwe Ambities voor de Haven (BVR)
- Concept Gebiedsperspectief/notitie visitors management seizoen 2019
- Basisnota GVVP
- Woonvisie Drechtsteden
- PALT

Tevens wordt op een aantal terreinen nieuw beleid opgesteld of wordt deze herijkt. Dit betreffen een detailhandel en horecabeleid. Maar ook meer specificatie van het duurzaamheids en klimaatbestendigheidsvraagstuk. De verwachting is dat deze herijkingen vastgesteld gaan worden voor definitief overgaan van een marktender of zelfs consultatie van de markt.

In de bijlage 3 is een concept randvoorwaarden uitvraag opgenomen.

3.3. Uitvraag aan de markt

De bestaande kaders zijn vertaald in enkele randvoorwaarden voor de uitvraag. Deze zijn aangevuld vanuit de ambities en de aanpak ontwikkeling Havengebied. Enkele zaken binnen deze randvoorwaarden vragen nog afstemming. Hieronder volgt een korte samenvatting met de belangrijkste punten.

Visie op het gebied

Het is voor Alblasserdam belangrijk dat de ontwikkeling past bij de schaal en het karakter van het dorp. Tevens is er de wens het Havengebied meer te betrekken bij het centrum. Er wordt van de partij verwacht hier zelf invulling aan te geven en deze visie op de juiste manier te laten landen in het gebied. Dit vraagt creativiteit die we graag aan de markt over willen laten.

Ontwikkeling Oceanco

Het Havengebied draagt bij aan de positie die Alblasserdam heeft binnen de maritieme topregio. Om dit te behouden is er afgesproken dat de ontwikkeling van Oceanco de komende jaren wordt gestimuleerd. Er is in de uitvraag opgenomen rekening te houden met eventuele uitbreiding en reservering van ruimte voor het in- en uitrijden van schepen. Ook dient er rekening te worden gehouden met de geluidsruijme en productie rondom het bedrijf waardoor er bepaalde keuzes moeten worden gemaakt met betrekking tot de locatie van nieuwbouw en eventuele afscherming ervan. Oceanco heeft reeds aangegeven geen voorstander te zijn van het toevoegen van woningen op het Zuidelijk Havengebied terrein, zeker niet aan de zijde van het bedrijf, omdat dit mogelijk de toekomstige groei van het bedrijf belemmert.

Kwaliteit openbare ruimte

Het Havengebied wordt een aantrekkelijke woon- en verblijfplaats waardoor het noodzakelijk is om in de uitvraag ook een paragraaf op te nemen over de openbare ruimte. We geven de partijen vrijheid om zelf invulling te geven aan het plan, mits dit past binnen de kernwaarden van het dorp. Functies in het gebied dienen passend te zijn bij de toeristische functie van het gebied om hiermee

een aanvulling te zijn op het bestaande aanbod. De LIOR- Alblasserdam wordt als basiskader meegegeven.

Bereikbaarheid

Er wordt een aantal randvoorwaarden met betrekking tot de bereikbaarheid opgenomen in de uitvraag. Zo is de parkeernorm belangrijk voor bestaande bouw. Ook wordt specifieke aandacht gevraagd voor het identificeren van diverse verkeersstromen naar en in het gebied en hoe deze zo gemakkelijk mogelijk naast en met elkaar kunnen plaatsvinden (bedrijfsverkeer, bewonersverkeer, bezoekers transferium verkeer).

Wonen

Er worden nieuwe woningen gerealiseerd binnen het gebied waarbij we de partij vragen een programmeringsmix te creëren waarbij **eventueel en maximaal 40 sociale woningen** moeten worden gerealiseerd, **afhankelijk van de uitkomsten van de gesprekken over de mogelijke verkoop van dit terrein**, waarvan de randvoorwaarden moeten worden bepaald. In het huidige bestemmingsplan wordt aangegeven dat er 90 woningen in het gebied kunnen worden gerealiseerd. Graag geven we partijen de ruimte hier daarboven op woningen toe te voegen. Dit vraagt echter uiteindelijk afstemming met de provincie over het woonprogramma Drechtsteden. Hierin zijn 90 woningen opgenomen. Het is van belang om hier rekening mee te houden voor het maximum aantal. Uiteraard ook met de verschillende belangen in de omgeving.

Brug

De realisatie van de brug over de haven tussen het noordelijk en zuidelijk deel is een investering die niet binnen een rendabel plan van een ontwikkelaar valt. Met deze brug wordt het havengebied Zuid letterlijk een onderdeel van het Centrumgebied. De gemeente is een sterk voorstander van deze brug en zal deze moeten (voor)financieren en er moet worden gezocht naar financiële bijdragen. De realisatie kan worden uitgevoerd binnen de tender of er moet ruimte gereserveerd worden om de brug aan te sluiten in het plangebied.

Transferium

Er is een duidelijke visie over de bouw van het Transferium. Deze is vastgelegd in het concept plan visitorsmanagement Kinderdijk. De bouw hiervan past qua en budget niet in de uitvraag voor de ontwikkeling van het Havengebied. Er zal een externe financiering noodzakelijk zijn (gemeenten, provincie etc.) In de uitvraag aan de markt kan ervoor gekozen worden om hiervoor ruimte te reserveren of om de ontwikkeling mee te nemen in de uitvraag.

3.4 Selectie ontwikkelaar

Voor de ontwikkeling van het havengebied moet een ontwikkelaar worden gezocht. De wijze van ontwikkelen en de selectie van de ontwikkelaar zijn van belang voor het uiteindelijke resultaat en het behalen van de doelstellingen. Uitgangspunten bij het bepalen van een selectieprocedure:

- procedureel correct (aanbestedingsrecht, staatssteun etc)
- maximaal creativiteit van de markt prikkelen
- overzichtelijk en zonder te veel werk te creëren, zowel voor gemeente als marktpartijen

Het Havengebied is een voorbeeld van gebiedsontwikkeling. Er is sprake van een particuliere opgave (woningbouw) en een publieke opgave (inrichting openbaar gebied en aanwezigheid Transferium).

De gemeente wil eisen stellen aan het programma. Er is niet enkel sprake van een gronduitgifte binnen vastgestelde procedures (bestemmingsplan, welstand etc.). Dat betekent dat de gemeente gebonden is aan een aanbestedingsprocedure. Dit kan onderhands en openbaar. Omdat binnen de opgave het gewenst is dat er creativiteit ingebracht wordt, lijkt het goed om een openbare

aanbesteding te doen. De wijze van aanbesteding is afhankelijk van de gekozen ontwikkelstrategie. Als gekozen wordt om de woningbouw aan te besteden, kan de gemeente de benodigde stukken voorbereiden en kan een aanbestedingstraject plaatsvinden op de woningbouw. Op basis van de gekozen selectiecriteria wordt de ontwikkelaar geselecteerd en de opdracht gegund.

Als gekozen wordt om een gecombineerde ontwikkeling van het Transferium, Openbaar gebied en woningbouw en er meer creativiteit van de markt wordt gevraagd, is een goede afweging van de ontwikkelaar van belang. Deze procedure is doorgaans langer, maar deze kan zo ingevuld worden, dat er snel getrechterd kan worden naar enkele kandidaten. Er komt een selectiefase waarbij openbaar kan worden ingeschreven en waarbij alleen de inschrijver op geschiktheid wordt beoordeeld. Deze criteria worden vooraf bepaald en richten zich op ervaring, financieel draagvlak en andere door het college te bepalen criteria.

3.5. Afweging uitvraag

De keuze om de onrendabele onderdelen van het zuidelijk Havengebied, zijnde de brug en het Transferium, wel of niet mee te nemen in de tender, hebben effect op de planning van het gebied. Er zijn in principe vier manieren om de uitvraag vorm te geven:

1. Ontwikkelvariant 1: Separate tender woningbouw; Loskoppelen van de investeringen en de woningbouw separaat tenderen

In deze variant worden alleen de woningen en overige bestemmingen zoals horeca etc. en de aanleg van het bijbehorend openbaar gebied in de markt gezet. Het Transferium en de brug worden door de gemeente (eventueel in samenwerking met derden) ontwikkeld. Selectie van de ontwikkelaar in deze variant richt zich op separate woningbouw.

Kanttekeningen:

- De aanlanding van de brug kan niet worden geïntegreerd in de te realiseren bebouwing en zal dan aan moeten landen op het zuiderstek. Dit gaat mogelijk ten koste van uitgeefbaar terrein.
- Omdat ze los worden ontwikkeld sluiten woningen en brug qua functionaliteit en uitstraling mogelijk niet optimaal op elkaar aan.
- Het transferium en de bijbehorende parkeervoorziening wordt een opzichzelfstaande ontwikkeling en wordt niet geïntegreerd in het plan. Dat betekent dat er altijd sprake zal zijn van een apart gebouw ten behoeve van parkeren transferium. Dit gaat mogelijk ten koste van uitgeefbaar terrein

Kansen:

- De aanbesteding van de woningen kan relatief snel gestart worden. Het aanbestedingsdocument met uitgangspunten en randvoorwaarden kan worden gemaakt, de benodigde onderzoeken uitgevoerd en na de zomer van 2019 kan de aanbesteding starten. Zonder wijziging van het bestemmingsplan kan er in 2020 gestart worden met bouwen.

Kortom: deze variant maakt snelle stappen mogelijk, maar kan op langere termijn kwalitatief vermoedelijk niet het beste opleveren voor het Havengebied, Alblaserdam, en de regio.

Indicatieve Planning Woningbouw:

2019

Mei t/m juli:	Verder uitwerken aanbestedingsdocumenten, gebiedspaspoort
Mei t/m Juli:	Diverse onderzoeken en voorbereidingen benodigd voor de aanbesteding (bodemonderzoek, explosieven, aangescherpte haalbaarheidsraming,

	afspraken over woningprogramma Drechtsteden etc.)
Augustus/september:	Vaststellen uitgangspunten gemeenteraad
September:	Start Aanbesteding
Medio November:	Sluitingstermijn Aanbesteding
December:	Gunning

2020

Jan/Feb/Maart:	Voorbereiding ontwikkelaar aanvraag omgevingsvergunning
Mrt/April/Mei:	Verlening vergunning
Juni:	Start Bouw

Indicatieve planning Transferium:

2019:	Samenwerkingsafspraken en haalbaarheid
2020:	Aanbesteding en start bouw (eind 2020)

2. Ontwikkelvariant 2: Gecombineerde open tender; Integrale ontwikkel-uitvraag aan de markt

In deze variant gaat de markt werken aan een integrale ontwikkeling van woningbouw, transferium en andere voorzieningen voor bezoekers, en de aansluiting op Landvast en de verdere omgeving. Via een business case en een marktconsultatie wordt de financiële haalbaarheid van het Transferium onderzocht. Er wordt voorafgaand aan de tender met de gemeente Molenlanden, Provincie en andere partners (IHC) het exact benodigde aantal parkeerplaatsen bepaald, een exploitatie gemaakt en samenwerkingsafspraken gemaakt. Deze uitgangspunten worden als kader meegegeven in de tender. Voor het ontwerp van de brug wordt door de gemeente een aantal uitgangspunten meegegeven (o.a. financieel) maar wordt aan de ontwikkelaar gevraagd de brug zo aantrekkelijk mogelijk aan te laten sluiten op de bebouwing die ontwikkeld wordt.

Kanttekeningen:

- Aangaande de planning heeft deze variant naar alle waarschijnlijkheid de langste doorlooptijd. Het opstellen van een haalbare exploitatie en het maken van samenwerkingsafspraken kost tijd; dus meer geld. De tender kan past starten nadat dit kader is vastgesteld.

Kansen:

- In deze variant kan de kwaliteit van het gebied geoptimaliseerd worden, doordat het transferium en de mogelijk bebouwing gecombineerd kunnen worden. Het parkeren ten behoeve van de bebouwing kan opgenomen in de parkeeropgave voor het transferium.
- Het uitgeefbaar terrein en daarmee de grondopbrengst kan mogelijk geoptimaliseerd worden als de parkeeropgave in het plan wordt geïntegreerd
- Brug kan geïntegreerd worden in het bebouwingsplan, waardoor de grondopbrengsten mogelijk gemaximaliseerd kunnen worden
- Er is zekerheid dat na de tender een voor zowel de gemeente Alblasserdam als de gemeente Molenlanden en SWEK financieel haalbaar plan gerealiseerd wordt.
- Deze variant biedt maximaal mogelijkheden voor een integraal, toekomstbestendig plan.

Indicatieve Planning Woningbouw en Transferium

2019

Mei t/m juli:	Verder uitwerken tenderdocumenten, gebiedspaspoort
Mei t/m augustus:	Business Case Transferium onderzoeken
Mei t/m Juli:	Diverse onderzoeken en voorbereidingen benodigd voor tender (bodemonderzoek, explosieven, aangescherpte haalbaarheidsraming,

	afspraken over woningprogramma Drechtsteden etc.)
September/Oktober:	Afronding uitgangspunten tender
November/December:	Besluitvorming in raad n.a.v. markt- en bewonersconsultatie, vaststellen scope, ambities en spelregels selectieprocedure
Oktober/November:	Start en sluiting tender 1 ^e selectie Ontwikkelaars obv globaal plan
December/Januari:	Gesprekken ontwikkelaars

2020

Februari:	2 ^e selectiefase ontwikkelaars
Maart/April:	Selectieresultaat Ontwikkelaars definitief
Mei t/m Augustus:	Nadere uitwerking ontwerp/detaillering
Sept t/m dec	Gunningsfase inclusief besluitvorming

2021

Januari t/m maart:	Verdere uitwerking plan en detaillering VO-DO
April t/m juni:	Aanvraag omgevingsvergunning
Augustus:	Start bouw (bestemmingsplanwijziging +1 jaar)

3. Ontwikkelvariant 3: Semi - Uitgewerkte Tender; Exploitatie Transferium en brug als uitwerkingsopgave meenemen in tender

In deze variant wordt een aantal ontwikkelaars gevraagd een plan te maken en hierbij het Transferium en de samenwerkingsovereenkomst als uitwerkingsopgave in de tender mee te nemen. Er wordt een minimaal benodigd aantal parkeerplaatsen meegegeven met uitbreidingsmogelijkheden voor de toekomst. Voor de te realiseren brug worden de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals zichtlijnen als kader meegegeven als ruimtelijke inpassingsvraag. Op basis van de uitwerkingen van de ontwikkelaars wordt een keuze gemaakt aan welke ontwikkelaar uiteindelijk de opdracht wordt gegund.

Kanttekeningen:

- We doen een extra inspanning (rekening houden met Transferium-ontwikkeling) en vragen hier ook creativiteit van marktpartijen, zonder dat deze ontwikkeling op dat moment financieel al geborgd is met de partners (Molenlanden, SWEK, PZH etc)
- Deze werkwijze vraagt meer tijd dan strikt voor de woningopgave mogelijk is, terwijl we alleen zeker zijn dat we de woningopgave op korte termijn al realiseren
- Ook hier is een marktconsultatie vooraf aan te bevelen, om te borgen dat we een scherpe, duidelijke uitvraag kunnen formuleren, waar de inschrijvers ook wat mee kunnen
- Er is onzekerheid in hoeverre na de tender een voor zowel de gemeente Alblasterdam als de gemeente Molenlanden en SWEK financieel haalbaar plan gerealiseerd wordt.

Kansen

- Snellere uitvraag aan de markt mogelijk dan bij een uitgewerkt plan (verwachting september)
- In deze variant kan de kwaliteit van het gebied geoptimaliseerd worden, doordat het transferium, de brug en de bebouwing op elkaar afgestemd kunnen worden. Mogelijk kan parkeren ten behoeve van de bebouwing gecombineerd worden met toekomstige voorziening van het transferium.
- Omdat de ontwikkelaar een uitwerking voor het *hele* gebied gevraagd wordt, zal de integraliteit van het plan beter zijn. Hij kan zijn plan bijvoorbeeld zo maken dat de woninglocatie makkelijk kan worden uitgebreid mocht het transferium (financieel) uiteindelijk onhaalbaar blijken
- Het feit dat er een door de markt voorgesteld plan ligt schept een goede basis voor gesprek met de partners over transferium en andere toeristische functies

- Het uitgeefbaar terrein en daarmee de grondopbrengst kan mogelijk geoptimaliseerd worden als de parkeeropgave in het plan wordt geïntegreerd
- Brug kan geïntegreerd worden in het bebouwingsplan, waardoor er een financieel en ruimtelijk voordeel te behalen is

Planning Woningbouw/Transferium

2019

Mei t/m juli: Verder uitwerken tenderdocumenten, gebiedspaspoort
Mei t/m Juli: Diverse onderzoeken en voorbereidingen benodigd voor tender (bodemonderzoek, explosieven, aangescherpte haalbaarheidsraming, afspraken over woningprogramma Drechtsteden etc.)
Augustus/september: Vaststellen uitgangspunten
September/Okttober: Start tender 1^e selectie ontwikkelaars (5-10)
November/December: Gesprekken ontwikkelaars

2020

Januari t/m Feb: 2^e selectie ontwikkelaars (3)
Juni t/m december: Uitwerking door ontwikkelaar incl. haalbaarheid (onzekere planning)

2021

Januari t/m februari: Selectie en gunningsfase/Besluitvorming gemeenraad
Maart/April/Mei: nadere uitwerking VO-DO
Juni: Aanvraag omgevingsvergunning
September: Start bouw (bestemmingsplanwijziging +1 jaar)

4. Ontwikkelvariant 4: Tender op basis van ervaren ontwikkelaar

In deze variant wordt gestart met de selectie van drie ontwikkelaars die aan gelijksoortige projecten hebben gewerkt. De focus ligt in eerste instantie op de uitwerking van de selectie van de ontwikkelaar. De ontwikkelaars krijgen elk een budget voor het opstellen van een plan. Tijdens de selectieprocedure worden de gemeentelijke kaders uitgewerkt en worden de toetsingscriteria opgesteld. Ook in deze variant wordt het Transferium en de realisatie van een brug als uitwerkingsopgave in de tender meegegeven. Er wordt een minimaal benodigd aantal parkeerplaatsen meegegeven met uitbreidingsmogelijkheden voor de toekomst. Voor de te realiseren brug worden de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals zichtlijnen als kader meegegeven als ruimtelijke inpassingsvraag.

Kantttekeningen:

- We doen een extra inspanning (rekening houden met Transferium-ontwikkeling) en vragen hier ook creativiteit van marktpartijen, zonder dat deze ontwikkeling op dat moment financieel al geborgd is met de partners (Molenlanden, SWEK, PZH etc.)
- Er is onzekerheid in hoeverre na de tender een voor zowel de gemeente Alblasserdam als de gemeente Molenlanden en SWEK financieel haalbaar plan gerealiseerd wordt
- Onzekerheid of samenwerking in de markt succesvol wordt.

Kansen

- Snelle uitvraag aan de markt mogelijk
- In deze variant kan de kwaliteit van het gebied geoptimaliseerd worden, doordat het transferium, de brug en de bebouwing op elkaar afgestemd kunnen worden. Mogelijk kan

parkeren ten behoeve van de bebouwing gecombineerd worden met toekomstige voorziening van het transferium.

- Omdat de ontwikkelaar een uitwerking voor het *hele* gebied gevraagd wordt, zal de integraliteit van het plan beter zijn. Hij kan zijn plan bijvoorbeeld zo maken dat de woninglocatie makkelijk kan worden uitgebreid mocht het transferium (financieel) uiteindelijk onhaalbaar blijken
- Het feit dat er een door de markt voorgesteld plan ligt schept een goede basis voor gesprek met de partners over transferium en andere toeristische functies
- Het uitgeefbaar terrein en daarmee de grondopbrengst kan mogelijk geoptimaliseerd worden als de parkeeropgave in het plan wordt geïntegreerd
- Brug kan geïntegreerd worden in het bebouwingsplan, waardoor er een financieel en ruimtelijk voordeel te behalen is.

Planning Woningbouw/Transferium

2019

Mei t/m juli:	Verder uitwerken tenderdocumenten, selectieprocedure
Juli t/m september:	Selectie ontwikkelaars
Mei t/m juli:	Uitwerken uitgangspunten ten behoeve van de uitwerking
Augustus/september:	Vaststellen uitgangspunten door gemeenteraad inclusief kredietaanvraag
November t/m april:	Uitwerking plan ontwikkelaars

2020

Mei/Juni:	Definitieve gunning
Juli t/m december:	Nadere uitwerking VO/DO
December :	Besluitvorming gemeenteraad

2021

Januari/Februari:	Aanvraag omgevingsvergunning
April:	Start bouw (bestemmingsplanwijziging +1 jaar)

Benodigd voorbereidingskrediet: 140.000 euro

Samenvattend en advies

Er zijn verschillende manieren om het Havengebied in de markt te zetten. De variant waarbij de aanbesteding volledig wordt losgekoppeld is voor de woningbouw de meest snelle variant, zeker wanneer uitgegaan wordt van het huidige bestemmingsplan. Deze variant sluit een gecombineerde ontwikkeling uit, waardoor de kwaliteit van het plan mogelijk niet geoptimaliseerd kan worden. De keuze voor een geheel ingekaderd plan biedt de minste onzekerheden, zowel op haalbaarheid als kwaliteit. De doorlooptijd voordat gestart kan worden met de tender is relatief lang. Bij een oplossing waarbij de markt gevraagd wordt om invulling te geven aan de haalbaarheidsopgave, kan relatief snel gestart worden met de tender. Het risico hierbij is met name dat de financiële consequenties voorafgaand onzeker zijn en er geen garantie is op snellere woningbouw dan een door de gemeente uitgewerkte variant. Tot slot kan gekozen worden voor een variant waarbij de selectie van de ontwikkelaar in tijd naar voren wordt gehaald. In deze versnelde aanbestedingsvariant wordt op basis van ervaring en globale planvorming een ontwikkelaar geselecteerd. De uitwerking van de inhoudelijke randvoorwaarden lopen parallel. Bij deze variant kan de markt snel worden geactiveerd en kan een integraal plan uitgewerkt worden. In deze variant wordt de ontwikkelaar geselecteerd op ervaring. Deze ervaring kan gebruikt worden om tot een kwalitatieve goede en snelle ontwikkeling te

komen. Ook bij deze variant zijn de gemeentelijke financiële consequenties voor met name het transferium voorafgaand onduidelijk en de uiteindelijke besluitvorming moet genomen worden aan de hand van de resultaten die de ontwikkelaar levert. Het belang van een haalbaar plan ligt hiermee ook bij de ontwikkelaar. Deze ontwikkelvariant vraagt maximale creativiteit van de markt. Om bovengenoemde redenen adviseert het college deze ontwikkelvariant. **In bijlage 5 is een beknopt overzicht bijgevoegd van de verschillen in ontwikkelvarianten.**

4. Aanpak en ontwikkeling overige deelgebieden Havengebied

De ontwikkeling van het zuidelijke Havengebied is de eerste stap in de ontwikkeling van het Havengebied. Dit is ook direct een belangrijke. De ontwikkeling van dit gebied als transferium en (woningbouw)locatie zal een groot deel van de ambitie tot levendig verstepgebied in het centrum te bewerkstellingen. Het noordelijk gedeelte moet dan nog ontwikkeld worden. Dit betreft:

- **Verbinding Raadhuisplein en Landvast**
Er is in overleg met omwonenden een concept ontwerp gemaakt hoe deze verbinding tot stand zou kunnen komen. De realisatie is mede afhankelijk van de ontwikkelingen rondom raadhuisplein en de parkeeropgave centrum. Ontwikkeling van deze gebieden worden hieraan gekoppeld
- **Gedeelte vanaf de waterbus:** De aansluiting van het Havengebied met de halte waterbus is opgenomen in de ambitie. Hier is nog geen concrete invulling voor en kan op termijn worden gemaakt.
- **Ontwikkeling Watersportvereniging/Amphitheater:** Er wordt gekeken of het havenkantoor van een van de watersportverenigingen invulling kan krijgen in de tender Havengebied zuid. Als hierover duidelijkheid is, kunnen de ontwikkelingsplannen voor dit gedeelte verder vorm gegeven worden.
- **Havengebied Alblas/Polderstraat:** Dit gebied is inmiddels in uitvoering. Er is explosievenonderzoek gedaan en eind maart wordt gestart met het uitgraven van een deel van de Alblas. Er is een vergunning voor een nieuwe rondvaartboot verleend en naar verwachting is deze begin april operationeel.

5. Haalbaarheidsberekening

Op dit moment wordt gewerkt aan een haalbaarheidsberekening: een eerste raming van kosten en opbrengsten van de tender, en van risico's daar in. Uitgangspunten daarbij:

- De huidige boekwaarde wordt in de raming meegenomen
- Er komen enkele scenario's: voor een 'ontspannen' en een 'maximaal' woningbouwprogramma
- Ontwikkeling van zaken als het transferium, behorend bij de rol van het Havengebied als 'toeristische hub' worden nog niet meegenomen. Afhankelijk van de gekozen aanbestedingswijze kan de berekening hierop aangepast worden. Overigens zal dit alleen het geval zijn wanneer toevoegen op een of andere manier aan het resultaat van de totaalontwikkeling bijdraagt.

6. Financiën

Budget

In 2017 is budget beschikbaar gesteld van 297.000 euro. De eerste resultaten hiervan zijn zichtbaar:

- Realisatie van het kunstwerk bij de Portier;
- Het faciliteren van ondernemersinitiatieven in het gebied zoals bijvoorbeeld bebording voor het camperterrein en het aantrekkelijker maken van de kade bij het Zuiderstek;
- Marktbenadering waaronder deelname aan de vastgoedbeurs Provada;
- Plankosten afstemming partners
- Aanpassingen aan de openbare ruimte (Zuiderstek)

In 2018 resteerde een budget van 105.000 euro. Hiervoor zijn de navolgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Explosievenonderzoek en uitbaggeren van de Alblas ter hoogte van het Damsteiger zodat varende ondernemers in de toeristische sector hun transferiumactiviteiten kunnen uitbreiden;
- Plan van aanpak voor de fasering van het programma conform de ambitie
- Concept Ontwerp brug bij Landvast
- Ontwerp openbare ruimte Zuiderstek
- Concept stedenbouwkundige uitwerking Havengebied
- Plan van aanpak voor een gewijzigde ontwikkelstrategie van het Havengebied conform coalitieakkoord
- Strategie voor de uitgifte van het Haven-Zuid terrein.

Voor de volgende programmafase wordt de tender verder voorbereid. Voor de tender en het voorbereiden van de aanbestedingsstukken tot de gunning en het uitvoeren van diverse tijdelijke maatregelen in het gebied is een budget benodigd van 140.000 euro. In de bijlage (4) is een uitwerking bijgevoegd van het benodigde budget.

Volgens de begroting 2019 is het saldo van de algemene reserve grondexploitaties € 1.143.000. Dit betreft een tussentijdse winstneming in de jaarrekening 2017 waarover een interpretatieverschil bestaat met de accountant van € 680.000 en € 483.000 als weerstandsvermogen voor risico's van lopende grondexploitaties (zijnde 25% van het verschil tussen de mogelijke impact van de risico's in de worst-case scenario's en de verwachte positieve resultaten). In deze verwachte stand van de reserve per 1-1-2019 is geen dekking aanwezig voor een aanvullend voorbereidingskrediet. Op grond van het raadsbesluit bij de jaarrekening 2017 wordt via de resultaatbestemming 2017 een bedrag van € 685.000 vanuit de algemene reserve grondexploitatie overgeheveld naar de algemene reserve.

Wij stellen voor het aanvullend voorbereidingskrediet te dekken uit de algemene reserve. De weerstandsratio algemeen van 1,8 blijft na de dekking van het aanvullend voorbereidingskrediet van 140.000 euro uit de algemene reserve 1,8.

Huidige grex

Er is voor het project geen grondexploitatie meer. In afwachting van de planvorming heeft de accountant in 2017 aangegeven dat de toekomstige kasstromen uit de grex moeten. De huidige planvoorbereidingskosten worden niet in de grex geboekt. Voor de waardering van het plan t.b.v. de jaarrekening wordt uitgegaan van de taxatie van Arcadis à € 1,4 mln. en geraamd bedrag van € 650.000 voor rentekosten en kosten bouwrijp maken en woonrijp maken. De taxatie moet worden geactualiseerd. Een nieuwe grondexploitatie met gewijzigd programma wordt opgesteld met de voorbereiding van de tender op basis van de gekozen ontwikkelvariant.

7. Bijlagen

1. Geschiedenis project
2. Foto gebied
3. Uitwerking Randvoorwaarden
4. Financiën
5. Overzicht ontwikkelvarianten