

Geachte XXXXX,

Enige tijd geleden bent u met de gemeente Alblisserdam in gesprek geweest over de ontwikkellocatie Haven-zuid in Alblisserdam. De gemeente wil op korte termijn concrete stappen gaan zetten voor de ontwikkeling van deze locatie en zoekt daarvoor een geschikte ontwikkelpartner. Met deze brief informeren we u over de hierbij behorende procedure en vragen we u naar uw bereidheid om aan deze procedure deel te nemen.

Omschrijving van de locatie en doel van de ontwikkeling

De locatie Haven-zuid is direct zuidelijk van het centrum van Alblisserdam gelegen, nabij de uitvalsweg naar de A15. De locatie is circa 1 ha groot en is nu grotendeel in gebruik als parkeerterrein en camperstandplaats.



De gemeente wil op korte termijn de ontwikkeling van dit gebied gaan oppakken en zet daarbij in op:

- Realisatie van circa 90 woningen, waarvan circa 40 in de sociale huur;
- Bijpassende openbare ruimte en verkeers- en parkeervoorzieningen;
- Een (brug-)verbinding met Landvast;
- Voorzieningen voor een toeristische infrastructuur, in het bijzonder voor bezoekers van werelderfgoed Kinderdijk. Het gaat hierbij om een gebouwde parkeervoorziening met een capaciteit voor circa 350 auto's en mogelijkheden voor vervoltransport (over water, met de fiets, etc.) naar Kinderdijk, alsmede toeristische voorzieningen in Alblisserdam zelf.

Selectie van ontwikkelpartner

Voor deze ontwikkeling van Haven-zuid zoekt de gemeente een ontwikkelpartner. Deze ontwikkelpartner zal zich op enkele zeer uiteenlopende trajecten moeten inzetten:

1. Een totaalplan voor het gebied waarin alle bovengenoemde ontwikkelingen op een samenhangende manier, passend in het dorpse karakter van Alblisserdam, een plaats krijgen;
2. Het risicodragend ontwikkelen van de woningen (inclusief afspraken over de afname van de sociale woningen) en het afnemen van de grond daarvoor;

3. Voorbereiden en wellicht aanleggen en exploiteren van de toeristische voorzieningen. Dit laatste is het meest complexe deel: er zijn verschillende partijen (private partijen en andere overheden) bij betrokken en het kent nog de nodige onzekerheden. Dit zal veel vragen van het procesmanagement, geduld en omgevingsbewustzijn van de ontwikkelpartner.

Door dit alles heen loopt het omgevingsmanagement. De gemeente verwacht van de ontwikkelpartner dat deze communicatie met, en betrekken van bewoners en ondernemers rondom het gebied pro- actief gaat organiseren.

Dit vraagt uiteenlopende competenties en kennis. We kunnen ons dan ook voorstellen dat u, als u aan deze opgave wil meedoen, de samenwerking opzoekt met partners die samen met u deze opgaven gaan vormgeven.

Hoe zien selectieproces en ontwikkelproces er uit?

Zoals gezegd gaat de gemeente Alblasterdam een procedure inzetten gericht op het vinden van de juiste partner. De gemeente heeft geen ontwikkelcompetitie voor ogen waarin partijen in concurrentie plannen uitwerken en waarbij de gemeente in een aantal rondes het meest aantrekkelijke plan kiest. Het doel is om op basis van aangetoonde competenties één partner (of consortium) te kiezen waarmee de gemeente een Intentie-overeenkomst (IOK) sluit voor de verdere ontwikkeling.

Dit betekent dat:

1. De te kiezen ontwikkelpartner plannen gaat opstellen voor de genoemde ambities voor het gebied. Hierbij trekt de ontwikkelaar samen met de gemeente op als het gaat om de randvoorwaarden voor de toeristische voorzieningen. Hiervoor moeten immers nog sluitende afspraken met de buurgemeente en diverse andere partijen worden gemaakt.
2. De gemeente de plannen toetst en zich inspent om deze planologisch mogelijk te maken;
3. De ontwikkelaar als de planvorming goed is afgerond het recht krijgt om tegen een marktconforme prijs de grond voor de woningen te verwerven en deze woningen gaat ontwikkelen.

Voor de planvormingsfase voorziet de gemeente een ontwikkelvergoeding. Ook maken we in de IOK afspraken over de bekostiging van diverse onderzoeken die nodig zullen zijn.

In de ontwikkeling zit ook een aantal publieke werken. Denk aan bouwrijp/woonrijp maken, realisatie van de brug naar Landvast, wellicht de ontwikkeling van een toeristische parkeervoorziening. De gemeente brengt nog in kaart in hoeverre die ook door de ontwikkelpartner kunnen worden uitgevoerd. Het gaat hier immers mogelijk om aanbestedingsplichtige werken.

De gemeente heeft in totaal zes partijen uitgenodigd om zich te kwalificeren voor deze partnerselectie. U bent één hiervan.

Wat gaat de komende tijd gebeuren?

Het streven is om komend najaar een ontwikkelpartner/-consortium geselecteerd te hebben en daarmee een IOK te sluiten. Dit betekent achtereenvolgens:

- In de periode tot de zomer gaat de gemeente de nodige documentatie, spelregels, etc. opstellen. Denk daarbij aan:
 - Een concept-IOK;
 - Een precieze opgave van wat we verwachten aan competenties en kennis van de ontwikkelpartner, en hoe die dit moet aantonen (referentieprojecten, aantoonbare kennis, creativiteit, omgevingsmanagement, eerdere opdrachtgevers/samenwerkingspartners);
 - Draaiboek voor de selectie: hoe beoordeelt de gemeente de inzendingen?;

- Een concept-PvE/prestatie indicatoren voor de feitelijke ontwikkeling, alsmede de nodige basisdocumentatie (bestemmingsplan, reeds uitgevoerde onderzoeken, etc).

Ook gaat de gemeente de gesprekken opstarten met andere partijen die bij de ontwikkeling van de toeristische hub betrokken zijn.

➤ Van augustus tot oktober voorzien we de formele indieningsperiode en de beoordeling van de ingediende dossiers. In deze periode vindt ook een inlichtingenronde plaats.

Hierbij streven we om:

- Medio oktober de beoordeling afgerond te hebben en een advies uit te brengen naar het college van de gemeente Alblasserdam;
- November sluiten van de principe IOK met de geselecteerde partner;
- December resultaat voorleggen aan de gemeenteraad, waarna bij positieve besluitvorming, in januari 2021 het planvormingsproces kan starten.

Onze vraag aan u

Naar aanleiding van uw eerdere belangstelling in dit project vragen wij of u interesse hebt om deel te nemen aan de procedure voor partnerselectie voor het Havengebied. Zoals gezegd beogen we zes partijen uit te nodigen voor deze procedure.

Uw reactie zien wij graag uiterlijk **XX-YY-ZZ** tegemoet. Indien u op deze datum niet heeft gereageerd, gaan wij er vanuit dat u geen belangstelling heeft.

U kunt reageren:

Per mail via: **xxxxx**

Of schriftelijk aan **xxxxxx**

Wanneer u positief reageert, graag met motivatie, blijven wij u informeren over de vervolprocedure en zullen wij u uiteindelijk uitnodigen voor de formele indiening. Ook is het mogelijk dat wij u consulteren over de documentatie die de gemeente vervaardigt voor deze procedure.

Nadere informatie

Indien u naar aanleiding van deze brief vragen hebt kunt u deze stellen aan **xxxx**. Van onze kant zullen wij mogelijk ook contact met u opnemen, ofwel om uw intenties rond deelname nader te bespreken dan wel voor enkele vragen rond de vervolprocedure.

Tot slot

Wij beseffen dat de Corona-crisis u voor bijzondere uitdagingen stelt: voor een ieder persoonlijk, maar ook zakelijk. Er zijn talloze onzekerheden bij gekomen en communicatie en besluitvorming verlopen moeizaam.

Wij spreken de hoop uit dat dit uw belangstelling voor de ontwikkeling van Haven-zuid niet doorkruist en dat de gemeente de beschreven procedure ondanks alle beperkingen kan voorbereiden en uitvoeren.

Wij zien uit naar uw reactie.

(ondertekening)