

Raadsmemo

Onderwerp Havengebied - Regiodeal
Datum 22 juli 2020
Afzender Arjan Kraijo, Peter Verheij
Tel.nr. (078) 770 6004
Emailadres a.kraijo@alblasserdam.nl; p.j.verheij@alblasserdam.nl

Geachte raad,

Bijgevoegd stuk wordt u ter kennisname toegezonden.
Het betreft informatie waarvan het nuttig gevonden wordt dat u ervan op de hoogte bent, dan wel de toezending van een door het college of een lid van het college in commissie of raad toegezegd stuk.

In tegenstelling tot het verstrekken van informatie via een raadsinformatiebrief is de raadsmemo niet vooraf in het college besproken en vastgesteld.

Met het presidium is afgesproken dat informatie verstrekt via een raadsmemo wel als ingekomen stuk wordt geregistreerd, maar niet geagendeerd wordt voor een commissie- of raadsvergadering, tenzij een lid van een commissie of de raad hier via de griffier om verzoekt.

Voor zover van belang treft u nog de volgende korte toelichting aan.

Inleiding

Recent is uw raad geïnformeerd over het proces om te komen tot uitgifte en ontwikkeling van het Havengebied. Daarnaast is inmiddels bekend geworden dat de Regiodeal Drechtsteden-Gorinchem tot stand is gekomen. Deze beide dossiers hebben onderlinge verbanden waarover wij u in dit geheime raadsmemo graag nader informeren.

Havengebied

De gemeente Alblasserdam, de gemeente Molenlanden, SWEK en de provincie werken samen aan de verbetering van de bereikbaarheid voor bezoekers aan de molens van Kinderdijk én een verbeterde leefbaarheid van bewoners in de omgeving. De oplossing voor het parkeren van auto's, campers en bussen wordt gezocht in de aanleg van twee transferia. Eén in Nieuw-Lekkerland bestemd voor campers en touringcars en één in het zuidelijk deel van het havengebied van Alblasserdam, bestemd voor bezoekers die gebruik maken van personenauto's. Over het project "Havengebied" en het ingezette proces om via partnerselectie te komen tot uitgifte en ontwikkeling is uw raad recent geïnformeerd.

Regiodeal Drechtsteden-Gorinchem

Sinds er mogelijkheden zijn om een Regiodeal met het Rijk te sluiten, hebben de Drechtsteden hier gezamenlijk pogingen toe ondernomen. De eerste twee aanvragen hebben niet tot een deal geleid, maar wel de nodige inzichten opgeleverd om bij de derde tranche, tot een succesvolle aanvraag te komen.

De ingediende aanvraag, welke inmiddels ook tot toekenning heeft geleid van maximaal 22,5 miljoen euro, is opgesteld en ingediend ten behoeve van het gebied Drechtsteden-Gorinchem. Op inhoud is gekozen voor drie pijlers, te weten:

- Human capital;
- Toegepaste innovatie
- Dynamische oevers

Vanuit Alblasserdam is in alle regiodeal trajecten geparticipeerd en zijn diverse projecten welke via de Regiodeal mogelijk (versneld) tot realisatie kunnen komen aangedragen. Het betreft hier voor

de pijler Human capital het project: "kansrijk", een project wat inzet op het in samenwerking met ROC Da Vinci, introduceren van praktijkonderwijs. Voor de pijler Dynamische oevers betreft het de ontwikkelingen: Havengebied en Nedstaal (meerdere fasen).

Inmiddels is de regiodeal een feit en kunnen ook de Alblasserdamse projecten op een bijdrage rekenen. Voor het project Nedstaal-Peute is een bedrag van [REDACTED] in het vooruitzicht gesteld en voor het project "kansrijk" een bedrag van [REDACTED]. Voor de pijler Dynamische oevers is een A-lijst met concrete en uitgewerkte projecten en een B-lijst met kansrijke projecten welke nog een slag verder gebracht dienen te worden voordat zicht is op uitvoering. Voor de B-lijst is een bedrag van [REDACTED] beschikbaar, en mocht blijken dat projecten op de A-lijst qua prestaties achterblijven, kunnen middelen richting de B-lijst geschoven worden. De exacte governance structuur dient echter nog nader te worden uitgewerkt. Het project Havengebied-transferium is samen met twee andere projecten op deze B-lijst geplaatst.

Proces "tender" Havengebied

Inmiddels is een interessepeiling Havengebied gestart en zijn zeven¹ ontwikkelaars bevestigd om hun eventuele interesse kenbaar te maken (mei 2020). Uit recente gesprekken met de eigenaar van het Nedstaalterrein is onlangs gebleken dat deze kansen ziet om op het Nedstaalterrein een transferium met een capaciteit voor circa 500 auto's en circa 1000 (deels elektrische) (huur-) fietsen te realiseren. In dat geval zou de noodzaak van de realisatie van een parkeervoorziening in het dorpscentrum niet langer nodig zou en zou de vrijgekomen ruimten kunnen worden ingezet om een additioneel woonprogramma (circa 60 woningen) toe te voegen.

In het traject Regiodeal Drechtsteden-Gorinchem is geanticipeerd op de mogelijkheid om het transferium nabij het Nedstaalterrein te realiseren, omdat dit extra kansen biedt voor versterking brede welvaart terwijl tevens een extra slag zou kunnen worden gemaakt in de ambities van de groeiagenda. Per saldo maakt het voor het kunnen beschikken over de regiodealmiddelen dus niet uit waar het transferium zal komen.

Scenario's op basis van nieuwe inzichten

Met de aangereikte inzichten rond een alternatieve transferiumlocatie, is het goed om gezamenlijk te bezien welk scenario onze voorkeursvariant is. Hierbij kan een integrale afweging mogelijk zorgen voor een alternatief programma met extra ambitie en een grotere bijdrage aan de brede welvaart en de groeiagenda, zonder dat dit de gewenste versnelling voor realisatie van het oorspronkelijk gewenste programma in de weg staat en kunnen kansen ontstaan die door een meer integrale scope voor beide locaties en het dorp en de regio meer waarde opleveren.

Op hoofdlijnen is er te kiezen uit twee scenario's:

1. Voortzetten van huidige plan (90 woningen en transferium in het havengebied), uitkomst nog onzeker. Zeven geselecteerde partijen hebben zich bereid verklaard mee te gaan in de planvorming. De planning is er op gericht om medio september met beoogde ontwikkelaar een intentieovereenkomst aan te gegaan. Streven is het plan in januari 2021 te gunnen.
2. Transferium nabij Nedstaal, uitkomst onzeker omdat locatie (vooralsnog) niet beschikbaar is. Realisme t.a.v. transferium neemt toe en kan worden onderbouwd met stukken van een marktpartij. Dit scenario is alleen uitvoerbaar indien:
 - Overeenstemming wordt bereikt met grondeigenaren;
 - De marktpartij zekerheid kan bieden t.a.v. realisatie van transferium.

Beide scenario's hebben voor- en nadelen. In het licht van onze lokale en regionale ambities, aangevuld met de kans op een bijdrage vanuit de regiodeal, verdient het aanbeveling om beide scenario's verder uit te werken en te onderzoeken of gekomen kan worden tot realisatie van het transferium op of nabij het Nedstaalterrein. Dit scenario biedt vervolgens mogelijkheden om een aanvullende woningbouwambitie te kunnen realiseren en een oplossing te bieden voor de huidige bewoning van de Ruigenhil.

[REDACTED]

¹ Oorspronkelijk betrof het zes partijen, echter één ontwikkelcombinatie heeft te kennen gegeven als zelfstandige partijen mee te willen dingen.

[REDACTED] Naar
verwachting zullen de met ontwikkeling van het Havengebied gemoeide opbrengsten positief
worden beïnvloed, als een transferium geen onderdeel meer is van het te realiseren programma.
Hierbij benadrukken wij dat ondanks de inhoudelijke verbondenheid tussen de beide
locaties/projecten, de financiële afwegingen per project afzonderlijk gemaakt zullen worden. [REDACTED]

Op basis van bijgevoegde pro contra matrix acht ons college het gerechtvaardigd om in elk geval
de mogelijke heroverweging nu te agenderen. Voor de uitwerking van de heroverweging is echter
nog een verdiepingsslag noodzakelijk en dient er met marktpartij(en) voldoende zekerheid
gecreëerd te worden omtrent realisatie en planningsafspraken en dit vervolgens juridisch te
borgen. Dit impliceert een mogelijke vertraging van de ontwikkeling van het Havengebied, omdat in
de verdere planvorming medio oktober 2020 een pas op de plaats gemaakt moet worden omdat
immers het definitieve programma voor het havengebied nog niet 100% zeker is.
Als college hebben wij geworsteld met het spanningsveld tussen enerzijds het verhogen van de
integraliteit en het nader onderzoeken van de inhoudelijke voordelen vanuit de recente actualiteit,
versus een mogelijke nieuwe vertraging in het dossier Havengebied. Ons inziens is de oplossing
hiertoe, het starten van een paralleltraject, waarbij de inhoudelijke ontwikkel uitvraag als onderdeel
van het proces Havengebied, wordt uitgebreid met een tweede scenario. Dit tweede scenario
bestaat uit ontwikkeling van het havengebied zonder het transferium. Voor realisatie van dit
scenario is overigens van belang dat de meerwaarde welke wij op voorhand menen te zien ook
wordt bevestigd vanuit de toekomstige planvorming en een harde randvoorwaarde hierbij is dat
vooruitlopend op de uiteindelijke scenariokeuze, voldoende zekerheid is ontstaan ten aanzien van
een realisatie van het transferium op een alternatieve locatie.

Voor nu hecht ons college er vooral aan om deze vernieuwende inzichten met uw raad te delen en
u ook gelegenheid te geven hierop te reflecteren.

Wij vertrouwen er op uw raad hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.