

Bijlage 1

Eisen/wegingscriteria bij de selectie van de winnende ontwikkelaar

- Bewezen geschiktheid voor het ontwikkelen en realiseren van een woonlocatie van ongeveer 90 woningen nabij een centrumlocatie (referenties)
- Bewezen affiniteit met gebiedsontwikkeling in een maritiem-industriële omgeving (referenties)
- Bewezen bekendheid met ontwikkelen en exploiteren van een toeristische voorzieningen zoals voorzien voor het gebied Alblasterdam-Kinderdijk (referenties)
- Bewezen competenties op het vlak van procesmanagement in een complexe omgeving (referenties)
- Financiële eisen: voldoende omvang voor deze ontwikkeling, garantstellingen
- Visie op het omgaan met de onzekerheden in het proces
- Visie op participatie en communicatie met bewoners, ondernemers en andere stakeholders
- Een globale visie op hun plan voor de inrichting van het havengebied (bondig, enkele pagina's) plus voorstel voor planning in de tijd
- Visie op het realiseren van de toeristische voorzieningen: hoe borg je dat die ook daadwerkelijk tot stand komen?
- Bereid en in staat om het plan in 2021 in uitvoering te nemen.

Eisen ten aanzien van het plan dat de winnende ontwikkelaar gaat maken

INLEIDING

De ontwikkeling van het Havengebied is er een die past bij de ambities van het college van B&W, beschreven in het huidige Coalitieakkoord. Ook uit de structuurvisie 2040 komen de ambities naar voren: hieruit blijkt dat het gemeentelijk bestuur drie speerpunten heeft opgesteld voor de korte termijn, die samenkomen in het havengebied. Deze zijn: het vergroten van de aantrekkelijkheid van het centrum (aanpak openbare ruimte, inperking kernwinkel gebied, faciliteren en sturen op rondje haven), vergroten van de bereikbaarheid en het uitbouwen van de transferiumfunctie (de mogelijkheden onderzoeken om het (recreatief) vervoer over water te verbeteren, uitbreiden camperstandplaatsen en ontwikkeling zuidelijk havengebied); de huidige actualiteit is dat voor de transferium functie de camperplaats verplaatst gaat worden. Er is een inventarisatie gemaakt uit het huidige beleid en visie op het gebied waaruit de volgende randvoorwaarden voor de uitvraag tender Havengebied zijn opgesteld.

VISIE OP HET GEBIED

- Alblasterdam koest de schaal (menselijke maat) en het dorpse karakter, en dit wordt ook toegepast bij het toevoegen van nieuwbouw.
- Er is oog voor verleden, heden en toekomst en bescherming van historische waarden en het beschermd dorpsgezicht. Onder het beschermd dorpsgezicht vallen: historische structuren (dijklinten, kernen, wielen), stedenbouwkundige clusters (een groep onroerende zaken), zichtlijnen en open landschap.
- Er is oog voor de tweeledigheid van het dorp: het bedrijvig historisch dijkdorp met een zekere robuustheid, stedelijkheid, voorzieningen en maritieme bedrijvigheid versus een kleinschalig, groen polderdorp.

- De haven en het zuidelijk havengebied moeten meer bij het centrum worden betrokken om het centrum te versterken op zowel sociaal als ruimtelijk gebied.
- Het ruimtegebruik moet zo worden ingericht dat het flexibel is voor de constante verandering die een dorp en de ontwikkeling van de toeristische sector doormaakt.

ONTWIKKELING OCEANCO

De gemeente Alblasserdam ziet het havengebied als een belangrijk aandeel in het zijn van een maritieme topregio. Dit wil men graag behouden. Daarom wordt de ontwikkeling van Oceanco door de gemeente gestimuleerd. Vanuit dit oogpunt zijn de volgende punten belangrijk om mee te nemen in de ontwikkeling van het havengebied:

- Bij de inrichting van het gebied wordt ruimte gereserveerd voor eventuele uitbreiding van Oceanco in de vorm van nieuw vastgoed als het behoud van voldoende ruimte om gebouwde schepen uit te draaien.
- Er is een geluidsbarrière opgenomen in het bestemmingsplan. Dit heeft invloed op de bebouwing rondom Oceanco. Dit moet in acht worden genomen of hiervoor moet het bestemmingsplan worden aangepast.

KWALITEIT OPENBARE RUIMTE

Het Havengebied dient ontwikkeld te worden tot een aantrekkelijke omgeving om te verblijven, voor zowel toeristen als bewoners. De volgende randvoorwaarden gelden om dit te realiseren:

- Alblasserdam streeft naar een openbare ruimte die past bij het karakter van het dorp, de sfeer en bij de Alblasserdammer. Er wordt aan de partij ruimte gegeven om zelf het dorpskarakter de juiste invulling te geven.
- De ambitie is om passende voorzieningen in het gebied toe te voegen die ten dienste staan van de toeristische functie van het gebied. Daarbij wordt rekening gehouden met de geactualiseerde detailhandelsvisie.

BEREIKBAARHEID

Wanneer het havengebied wordt ontwikkeld tot een prettige woon- en verblijfplaats is het noodzakelijk het gebied mobiel en bereikbaar te houden. Er zijn daarom enkele randvoorwaarden opgesteld met betrekking tot de ontwikkeling van een goed wegennet en parkeeraanbod.

- Voor de nieuwe bewoners van het gebied moeten voldoende parkeerplaatsen in het plan worden opgenomen. Er wordt rekening gehouden met de bestaande parkeernorm. Voor deze parkeerplaatsen voor bewoners en hun bezoekers wordt geen tijdelijke invulling gedoogd.
- Voor toeristen wordt er ruimte gereserveerd voor de ontwikkeling van een transferium. Dit transferium bevat circa 350 parkeerplaatsen.
- Van de partij wordt verwacht dat zij visueel en visiematig weergeven hoe dit transferium past in het grote plaatje van het gebied.
- Er wordt ruimte gereserveerd voor een wegcontour die mogelijk in de toekomst wordt aangelegd, allicht inclusief de milieucontouren die dit in de toekomst met zich meebrengt. Het gaat hierbij om het omleggen van de doorgaande weg over de Marineweg.
- Het parkeerplan en wegennet is toekomstbestendig. Er wordt van de partij verwacht dat zij rekening houdt met extra verkeersbewegingen van en naar het gebied. Het betreft hierbij onder andere het kruispunt. Indien nodig moet het huidige wegennet worden aangepast.

BRUG

Uit de ambities blijkt dat er behoefte is aan een verbindende brug die het noordelijk havengebied verbindt met het zuidelijk havengebied. Het detailontwerp en realisatie van deze brug maakt geen deel uit van de ontwikkeling.

- Er wordt van de partij gevraagd om ruimte voor deze brug te reserveren.
- De ontwikkelaar maakt, in samenspraak met de gemeente, een ontwerp voor de brug.

WONEN

- Vanuit de Regionale Energiestrategie Drechtsteden is het een vereiste dat in 2040 bestaande bebouwing energieneutraal moet zijn. In het coalitieakkoord is het zuidelijk havengebied genoemd als één van de locaties die hier aan kan bijdragen.
- Er wordt gebouwd vanuit de schaal en het karakter van het dorp wat betreft de hoogte en dichtheid van onze bebouwing maar stellen hiervoor geen harde grenzen.
- Er wordt een diversiteit in aanbod aan woningen gecreëerd, waarbij de programmeringsmix van vrije sector en sociale woningbouw goed wordt ingevuld. Er moeten maximaal 40 stuks sociale woningen worden gebouwd in het gebied.
- Zoals in het coalitieakkoord staat dienen in de bouwopgaven de regionale Woonvisie Drechtsteden en het groenstructuurplan leidend te zijn.