

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: Voorontwerp bestemmingsplan "Mercon Kloos"
Aanleiding	: Diverse actualiteiten en schriftelijke vragen CDA
Datum	: 3 juni 2020
Portefeuillehouder	: A. Kraijo
Schrijver	: R. Boot

Geachte leden van de gemeenteraad,

U ontvangt deze raadsinformatiebrief omdat wij u graag nader informeren over diverse actualiteiten ten aanzien van de transformatie Mercon-Kloos en ter beantwoording van ontvangen schriftelijke vragen van de CDA-fractie.

Whoonapart

Eerder heeft portefeuillehouder Kraijo op meerdere momenten mondelinge mededelingen gedaan over wijzigingen in de eigendomssituatie Mercon-Kloos. Samengevat betrof het de volgende momenten:

- Medio zomer 2019 bleek het eigendom van het overgrote deel van de ontwikkellocatie te zijn overgegaan van Whoonapart naar de S. van Ettekhoven Holding BV (verder: SVE). Ook wel bekend als eigenaar van de voormalige Nedstaallocatie. Op dit moment was de onderlinge afspraak dat Whoonapart ondanks de gewijzigde verhoudingen als ontwikkelaar zou blijven optreden.
- Medio februari 2020 is tijdens een door Whoonapart georganiseerde bewonersavond extra aandacht gevestigd op de gewijzigde eigendomssituatie en is dit ook benoemd als belangrijke reden voor de opgelopen vertraging.
- Op 1 april 2020 heeft SVE ons college verzocht om in te stemmen met het overdragen van de tussen gemeente Alblasserdam en Whoonapart gesloten anterieure overeenkomst (een overeenkomst waarmee het met de planontwikkeling verband houdende kostenverhaal en de planologische procedure is geregeld) waarbij de overeenkomst zou worden overgedragen van Whoonapart aan SVE (als eigenaar van het overgrote deel van de ontwikkellocatie) en met de mogelijkheid om vervolgens zowel de locatie, als ook de ontwikkelrechten en de anterieure overeenkomst over te kunnen dragen aan Groep Caenen Capital Fund NL II B.V. (verder GCCF).
- Op 14 april 2020 heeft ons college onder voorwaarden ingestemd met voornoemde overdracht.
- Op 12 mei 2020 is GCCF ook daadwerkelijk eigenaar geworden. Samen met FSD als ontwikkelaar en Tetteroo als bouwer, zal GCCF als investeerder in samenwerking de transformatie verder oppakken.

Zoals benoemd heeft ons college onder voorwaarden ingestemd met de overdracht. Onze voorwaarden waren primair gericht op het borgen van onze gemeentelijke belangen. Zo hebben wij geborgd dat de door Whoonapart te leveren prestaties (kostenverhaal), voor zover nog niet voldaan, per direct overgingen op SVE en wij hebben geborgd dat de nieuwe ontwikkelaar primair gebonden is aan de planontwikkeling tot dusver. Dat wil zeggen dat het door de raad vastgestelde stedenbouwkundig plan (inclusief de doorontwikkeling als gevolg van de impact op het Werelderfgoed Kinderdijk) uitgangspunt voor verdere ontwikkeling blijft. Hiermee wordt onnodig tijdverlies zo veel als mogelijk voorkomen en wordt recht gedaan aan het participatietraject tot dusver. Na een eerste kennismaking tussen portefeuillehouder Kraijo en het team van GCCF, FSD en Tetteroo hebben wij begrepen dat de nieuwe ontwikkelaar een aantal optimalisaties, zowel in programma als in stedenbouwkundige opzet wenst te verkennen. Tijdens deze kennismaking is de ontwikkelaar

uitgelegd dat participatie en samenspraak in Alblasserdam van groot belang zijn en is aangegeven dat een aanpak welke voortborduurt op de open en transparante wijze van communiceren van Whoonapart voor de hand ligt. Binnen deze voorwaarden kan optimalisatie mogelijk zijn mits deze maatschappelijk en bestuurlijk worden gedragen. Daarnaast zal ook uw raad in moeten stemmen met de uiteindelijke plannen. Uw raad is immers het bestuursorgaan, belast met de vaststelling van het bestemmingsplan.

De tot dusver benoemde planoptimalisaties hebben met name betrekking op een andere invulling voor het "hotel" en het "museum". De nieuwe ontwikkelaar ziet meer potentie in een beperkt aantal extra woningen ter compensatie van het niet realiseren van "hotel" en "museum". Als bovengrens hebben wij aansluiting gezocht bij de regionale planmonitor. In de regionale planmonitor zijn voor de locatie Mercon-Kloos 275 woningen opgenomen (in het vastgestelde stedenbouwkundigplan van Whoonapart gingen wij uit van 258 woningen, in het voorontwerpbestemmingsplan waren dat 260 woningen). Wij hebben dit aantal als bovengrens gehanteerd. Of de planoptimalisaties passen binnen de door de raad vastgestelde stedenbouwkundige visie moet nog verder beoordeeld worden.

Faillissement Whoonapart

Inmiddels is gebleken – en ook mondeling door portefeuillehouder Kraijo toegelicht tijdens de vergadering van de raadscommissie Grondgebied d.d. 19 mei 2020 – dat Whoonapart in staat van faillissement verkeerd. Voor de voortgang van het project lijkt dit vooralsnog geen verdere vertraging op te leveren. De nieuwe ontwikkelaar is via de anterieure overeenkomst gehouden de planontwikkeling voor de gehele locatie te doen. Verder is het de verwachting dat ook voor de afwikkeling van het faillissement, het wenselijk is dat de planologische procedure spoedig wordt voortgezet en afgerond. Een woonbestemming heeft immers een toegevoegde waarde en verhoogd de verkoopbaarheid van de locatie. De impact van het faillissement is voor de gemeente Alblasserdam nihil. Whoonapart is immers niet meer de drijvende kracht achter de ontwikkeling en voor zover Whoonapart nog eigenaar is van een deel van de locatie, betreft het niet het deel met het zwaartepunt van het programma.

Waar mogelijk heeft het faillissement van Whoonapart wel impact op het traject tot verkenning van de eventueel noodzakelijke toekomstige dijkversterking. Hiertoe is een overeenkomst gesloten tussen Whoonapart, waterschap Rivierenland, provincie Zuid-Holland en gemeente Alblasserdam. Whoonapart was hierin de trekkende partij. Inmiddels heeft de nieuwe ontwikkelaar aangegeven dit traject graag voort te willen zetten. Momenteel staat de vraag bij de andere contractpartners uit of zij de bereidheid hebben het traject met de nieuwe ontwikkelaar voort te zetten.

Schriftelijke vragen CDA-fractie

Samengevat heeft de CDA-fractie gevraagd om de vervolgstappen in beeld te brengen en gaat bijzondere aandacht uit naar de situatie waar de "Merconloods" voor een beklemmende situatie rond het fietspad zorgt. In dit kader is gevraagd deze situatie bij de nieuwe ontwikkelaar onder de aandacht te brengen.

Antwoord:

Voor het ontwikkelen van de locatie is een aantal zaken van belang. Zo moet de locatie bouwrijp gemaakt worden (vooral sloop- en saneerwerkzaamheden) en moet de bestemmingsplanprocedure worden afgerond. Ten aanzien van de sloopwerkzaamheden wordt inmiddels al voortgang geboekt. Er is reeds gestart met asbestsanering. Het daadwerkelijk slopen van de opstallen vraagt echter wat meer tijd. Zo ook het deel van de loods wat voor de beknellende situatie nabij het fietspad ligt. Als gevolg van de beschermde status (ligging binnen het beschermd dorpsgezicht en beeldbepalend pand) is sloop slecht mogelijk na vergunningverlening en consultatie van de gemeentelijke Erfgoedcommissie (voor de asbestsanering geldt dit niet omdat de opstallen in hun vorm behouden blijven). Ontwikkelaar is inmiddels gestart met de procedurele voorbereiding voor het slopen van de opstallen en heeft ook aangegeven het stuk loods nabij het fietspad spoedig en vooruitlopend op de sloop van de overige opstallen, te willen slopen. Naar verwachting zal de ontwikkelaar op 7 juli 2020 kennis maken met de onze Erfgoedcommissie en haar plannen nader toelichten. Zodra een concrete planning bekend is zal deze met u (en de inwoners) gedeeld worden.

Voor het voortzetten en uiteindelijk afronden van de bestemmingsplanprocedure is het eerst zaak om duidelijkheid te verkrijgen over de gewenste optimalisaties en te bezien of deze voldoende gedragen worden. Zodra hier keuzen in gemaakt zijn, kan gestart worden met het uitwerken van de openbare ruimte, het ontwerpen van de ontsluiting etc. Op basis hiervan dient een tweede anterieure overeenkomst te worden gesloten. Deze is reeds aangekondigd in de eerste anterieure overeenkomst. Met deze tweede overeenkomst is het volledige kostenverhaal te regelen en vervolgens kan de bestemmingsplanprocedure worden voortgezet en het bestemmingsplan worden afgerond. Beantwoording van de ingekomen inspraakreacties is hierbij een belangrijke stap. In onze overeenkomst met de ontwikkelende partij is als uiterste datum voor het afronden van de bestemmingsplanprocedure 31 december 2021 opgenomen.

Wij vertrouwen er op u hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd en wij hopen de schriftelijke vragen naar te

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

de secretaris
S. van Heeren

de burgemeester
J.G.A. Paans