

Voorstel

Datum vergadering: 31 maart 2021
Datum B&W: 30 maart 2021

Portefeuillehouder:
Auteur: Marko Stout

Onderwerp:
Locatiekeuze Transferium

Voorgesteld besluit:

1. De locatie Zuidelijk Havengebied te ontwikkelen zonder transferium.
2. De plannen voor een Transferium in de nabijheid van het Nedstaalterrein ruimtelijk, contractueel en financieel verder uit te werken, zodat hiervoor in Q3 een concreet raadsvoorstel kan worden gedaan.

Inleiding

In de commissie grondgebied van 17 november 2020 is gesproken over de uitkomsten van de tender rond het Zuidelijk Havengebied. Er is toen middels een raadsmemo informatie vertrekt over een eventuele alternatieve locatie voor het transferium nabij Nedstaal.

Op basis van deze nieuwe inzichten heeft de winnaar van de tender (de Langen en van de Berg) de opdracht gekregen om twee scenario's uit te werken voor het Zuidelijk havengebied; een scenario met en een scenario zonder transferium. Deze scenario's staan gepland voor oplevering in september.

Na deze bijeenkomst zijn nadere onderzoeken gestart naar de haalbaarheid van het transferium (los van de locatie) en zijn contacten gelegd om de potentie van deze alternatieve locatie nabij Nedstaal beter in beeld te krijgen.

Op 11 maart j.l. heeft de raad kennis kunnen nemen van de tussenstand op deze twee onderzoekslijnen namelijk; de haalbaarheid van een transferium (business case) en de potentie van de alternatieve locatie voor een Transferium. Tijdens deze informatieavond zijn diverse partijen aan het woord geweest die positief stonden ten opzichte van de gepresenteerde locatie op het Nedstaalterrein als potentieel interessante plek voor een transferium. Hierdoor is een eenzijdig beeld blijven hangen. Raadsfracties gaven ook aan dat het perspectief vanuit het plan Zuidelijk Havengebied werd gemist. Hierdoor werd de vraag niet beantwoord wat het voordeel van deze locatie kan zijn voor het plan op het Zuidelijk Havengebied. De mening van de ontwikkelaar (de Langen en van de Berg) werd a.o. gemist in het verhaal. Aan het einde van de BIO werd de conclusie getrokken dat bij het nemen van een besluit over een voorkeurslocatie ook betrokken dient te worden wat de positieve dan wel negatieve gevolgen zijn voor het plan voor het Zuidelijk Havengebied.

Anders dan misschien de indruk is geweest op 11 maart staan wij nu slechts voor de keuze om Havengebied los te laten en een alternatief uit te werken in de nabijheid van het Nedstaalterrein.

In dit raadsvoorstel proberen we in deze lacune te voorzien.

Urgentie

De reden waarom we deze beslispunten nu aan uw raad voorleggen en niet in het najaar heeft naast de behoefte aan snelheid en focus op het Zuidelijk Havengebied ook te maken met de

indieningstermijn voor het toekennen van gelden op de B-lijst uit de Regiodeal. Deze zomer vindt de toekenning van middelen aan de oeverprojecten op de B-lijst plaats. Het transferium staat op deze B-lijst. Wij dienen voor 1 mei een conceptversie van de formats aangeleverd te hebben zodat beoordeeld kan worden waar het geld van deze Regiodeal naartoe gaat. De inschatting is dat een locatiekeuze minimaal noodzakelijk is om in aanmerking te komen voor een forse bijdrage uit de Regiodeal.

Beoordeling gevolgen voor plannen Zuidelijk Havengebied zonder Transferium

Om de gevolgen van het wegvallen van het transferium in het Zuidelijk Havengebied te beoordelen grijpen we terug op de door u vastgestelde ambitie voor de Haven van Alblasserdam. In 2017 is de notitie "Nieuwe Ambities voor de Haven van Alblasserdam" opgesteld. Hierin staan zes ambities:

1. Verlevendigen van het centrum
2. Evenwicht vinden tussen "verlevendigen" en "rust houden"
3. Ontwikkelen op eigen schaal en karakter
4. Duurzaam ontwikkelen
5. Versterken van de Maritieme Topregio
6. Alles-met-alles verbinden

In deze notitie worden ook de plannen voor een Transferium behandeld. De conclusie was dat in het Zuidelijk Havengebied een Transferium zou kunnen komen. Door bureau XTNT zijn de vele aspecten van een dergelijk Transferium verder uitgewerkt.

In november 2020 is mede op basis van deze ambities, middels een selectieproces de ontwikkelcombinatie De Langen & Van den Berg/Stevast (DLVDBS) door de gemeente Alblasserdam geselecteerd en gecontracteerd om twee varianten voor het Zuidelijk Havengebied (in 2021) verder uit te werken en tot realisatie te brengen, namelijk een variant **met** en een variant **zonder** Transferium. (zie bijlage 1).

Zoals reeds in de inleiding gememoreerd heeft de nieuwe eigenaar van de Nedstaal locatie (SVE groep), samen met Lüchinger Architects, het initiatief genomen om een Transferium uit te werken op de Nedstaal locatie. De resultaten hiervan zijn aan u gepresenteerd tijdens de BIO van 11 maart en vindt u volledigheidshalve aan in de bijlage (zie bijlage 2).

De ontwikkelcombinatie DLVDBS heeft naar aanleiding van het initiatief van SVE/ Lüchinger Architects aangegeven verheugd te zijn met de extra mogelijkheden die het realiseren van het transferium op de Nedstaal locatie biedt voor het Zuidelijk Havengebied. In bijgevoegde brief van de ontwikkelcombinatie wordt uitgelegd welke meerwaarde zij zien voor de ontwikkelingen van het Zuidelijk Havengebied indien het Transferium daar niet hoeft te worden gerealiseerd (zie bijlage3)

Op maandag 22 maart 2021 vond een verdiepend gesprek plaats met o.a. de ontwikkelcombinatie DLVDBS om meer zicht te krijgen in de voor- en nadelen van een Transferium op het Zuidelijk Havengebied.

Kort samengevat geeft de ontwikkelcombinatie aan zonder transferium;

- Meer mogelijkheden te zien voor een kwalitatief hoogwaardiger stedenbouwkundig ontwerp (zonder volumineus gebouw als een parkeergarage)
- Meer mogelijkheden te zien voor een betere kwaliteit van de openbare ruimte.

- Een betere leefkwaliteit te kunnen maken (minder uitlaatgassen en minder manoeuvrerende bussen)
- Minder verkeer in het gebied te genereren
- Meer wooneenheden voor een diverse doelgroep te kunnen realiseren.

Mede naar aanleiding van de BIO op 11 maart heeft de ontwikkelcombinatie haar eerste schetsen met de gemeente gedeeld van de variant zonder Transferium, met daarin 140 woningen en circa 2.000 m² commercieel vastgoed, waaronder horeca met terrassen aan de zijde van de haven.

(zie bijlage 4)

Door deze nieuwe inzichten en initiatieven heeft de Gemeente Alblasterdam een heroriëntatie uitgevoerd naar de gewenste locatie van het beoogde Transferium en de haalbaarheid van het Transferium.

Deze inzichten afgezet tegen de ambities in het Zuidelijk Havengebied geeft het volgende totaalbeeld:

Ambities	Met	Zonder	Uitleg
	Trans-ferium	Trans-ferium	
Verlevendigen van het centrum	-	+	Veel verkeersbewegingen (auto's en openbaar vervoer) is niet wat bedoeld wordt met "verlevendigen." Meer woningen en dus meer mensen gecombineerd met passende horeca past wel binnen deze ambitie.
Evenwicht vinden tussen "verlevendigen" en "rust houden"	=	=	Hangt af van de definities "verlevendigen" en "rust" Met Transferium veel verkeersbewegingen. Zonder Transferium meer bewoners.
Ontwikkelen op eigen schaal en karakter	-	+	Een volumineus en (vaak) eentonig gebouw past niet in de sfeer en het karakter van een Hollands Dijkdorp.
Duurzaam ontwikkelen	-	+	Veel autobewegingen veroorzaken (nog steeds) veel uitlaatgassen en fijnstof. Het positioneren van het Transferium buiten het centrum vermindert deze uitstoot niet doch wel op een locatie iets verder buiten het dorp waar veel mensen verkeren.
Versterken van de Maritieme Topregio	-	+	Daar de twee locaties beide een verbinding hebben met het water zijn beide locaties in staat om de Topregio te versterken. De meekoppelkans van de Nedstaallocatie kan wel zorgen voor een stimulans van het bedrijfsleven. Oceanco kan profiteren van beide locaties
Alles-met-alles verbinden	-	+	Beide locaties hebben de potentie om verbindingen te leggen gezien hun onderlinge afstand. Een locatie nabij Nedstaal sluit echter beter aan op de A15, het industrieterrein en op de rivier (cruiseschepen).
Snelheid ontwikkelen Zuidelijk Havengebied	-	+	Een Transferium kan alleen ontwikkeld worden met publieke financiering. Dit is een traject wat nog uitgewerkt moet worden. Het ontwikkelen van woningen met particulier geld gaat sneller. (c.q. binnen

Beoogd effect

Door de nieuwe inzichten en initiatieven is er nu een mogelijkheid om een voorkeur uit te spreken tussen twee locaties voor een Transferium in Alblasserdam.

Met de realisatie van een transferium ter hoogte van de Nedstaallocatie en het benutten van de vrijkomende ruimte (fysiek en financieel) op het zuidelijk havengebied ontstaan er kansen om het beste uit beide ontwikkelingen te halen.

De ruimtereservering voor het het mogelijk omleggen van de dijk blijft onverminderd deel uitmaken van de opdracht van ontwikkelcombinatie DLVVD.

Argumenten

Door het Transferium in de nabijheid van de Nedstaallocatie te verplaatsen, ontstaan er op Het Zuidelijk Havengebied niet alleen kansen om meer woningen maar ook meer kansen om woningen voor verschillende doelgroepen (EGW, appartementen, klein, groot, duur, starters, ouderen etc.) te realiseren. Met ander woorden; de diversiteit van woningen kan vergroot worden.

In totaal verwacht de ontwikkelaar op Het Zuidelijk Havengebied ca 50 extra woningen, waarvan 30% in de sociale sector, te kunnen realiseren. Het totale aantal bestaat dan uit ca 140 woningen.

Uiteraard is het genereren van extra woningen/grondopbrengsten geen doel op zich. Extra woningen/opbrengsten maken het echter wel mogelijk om in om het centrumgebied en de Nedstaallocatie een extra sociaaleconomische impuls te geven.

Hiernaast gelden nog de eerdergenoemde argumenten;

- Meer mogelijkheden voor een kwalitatief hoogwaardiger stedenbouwkundig ontwerp (zonder volumineus gebouw als een parkeergarage)
- Meer mogelijkheden voor een betere kwaliteit van de openbare ruimte.
- Een betere leefkwaliteit (minder uitlaatgassen en minder manoeuvrerende bussen)
- Minder verkeer in het gebied en in het centrum

Naast de mening van de ontwikkelaar en externe adviseurs is tevens, door het OCD, onderzocht wat de mening is van ondernemers in het gebied aangrenzend aan het Zuidelijk Havengebied. De voornaamste conclusie die uit deze enquête kan worden getrokken is dat 75% van de ondervraagden liever meer woningen ziet op het Zuidelijk Havengebied dan een Transferium. Voorwaarde is wel dat er een tussenstop komt voor openbaar vervoer (en shuttlebus). Deze uitkomst is tevens gedeeld tijdens de BIO van 11 maart en is bij dit raadsvoorstel bijgevoegd. (zie bijlage 5).

Naast deze aspecten zijn er ook overwegingen die pleiten voor een Transferium nabij het Nedstaalterrein;

Transferium ondersteunt ontwikkeling Nedstaal locatie met mogelijke koppeling naar regio.

- Eerdere afvang auto's (we houden de auto's uit ons centrum)
- Combinatie met een ov-hub is hier beter in te passen
- "Alles met alles verbinden" en dan zeker gericht op de regio lukt hier beter gezien de ligging aan de A15 en aan de Noord en de mogelijkheden tot bestaande en nieuwe vervoerslijnen.
- Kans om situatie woningen Ruigenhil op te lossen. Middels een apart(e) raadsinformatiebrief/voorstel zal de raad hierin worden meegenomen.

Haalbaarheid van het transferium (los van locatiekeuze)

Los van de locatiekeuze voor een transferium is het van groot belang om verdere stappen te zetten in het concretiseren van de haalbaarheid van een transferium. Tijdens de bij op 11 maart is door een externe adviseur (StratAct en Spark) gepresenteerd wat de vraagstukken hierbij zijn. De raad is hierin tijdens de BIO van 11 maart in meegenomen. (zie *samenvatting in bijlage 6*)

Kort samengevat zijn bevindingen:

- Er is publieke funding nodig
- Haalbare parkeerexploitatie mogelijk, op beide locaties
- Financiering via BNG mogelijk bij publieke funding
- Kans op mede funding via andere overheden
- Grote kans op bijdrage Regiodeal

Voor het realiseren van een transferium is een ruimte nodig voor 350 parkeerplaatsen. Tijdens de BIO zijn de schetsen van architect Lüchinger gepresenteerd. Het is geen uitgemaakte zaak dat dit 'iconische' ontwerp het uitgangspunt moet zijn. Zoals gepresenteerd door StratAct en Spark zijn de investeringskosten voor een sober of standaard ontwerp aanzienlijk minder, hetgeen de businesscase positief beïnvloed. De vormgeving, de investeringen en de exacte locatie zal onderwerp zijn van nadere uitwerking. Uitdrukkelijk wordt gesteld dat een dergelijke investering in een parkeergarage altijd door een combinatie van overheden en/of semi-overheden (buurgemeenten, SWEK, provincie, rijk) zal moeten plaatsvinden.

Kanttekeningen

Vervoer

Om een transferium ten zuiden van de A15 beter te verbinden met het centrum is de wens geuit (is het noodzakelijk) om te kunnen stoppen in het centrum van Alblasterdam voor een hapje en een drankje of om te kunnen winkelen. (zeker terugkerend vanuit Kinderdijk)

Resumerend

Voorgesteld wordt om als voorkeurslocatie te kiezen voor de nabijheid van de Nedstaallocatie en hiervoor de plannen voor het Transferium verder uit te werken.

Hierbij wordt in ogenschouw genomen dat er mogelijk meerdere alternatieve locaties in de nabijheid van Nedstaal gevonden kunnen worden.

Parallel hieraan kunnen de plannen voor het Zuidelijk Havengebied verder uitgewerkt worden met de gekozen ontwikkelcombinatie die zich nu optimaal kan concentreren op het uitwerken van 1 plan.

Financiële informatie

Om de plannen voor het Transferium ruimtelijk, contractueel en financieel verder uit te werken zijn naast ambtelijke inzet ook externe adviseurs noodzakelijk. De kosten, om te komen tot een "plan van aanpak", worden geraamd op € 50.000,00. Voorlopig kunnen deze kosten gedekt worden uit het budget "ruimtelijke plannen". Indien we een bijdrage krijgen uit de Regiodeal kunnen deze voorbereidingskosten uit deze pot gefinancierd worden en valt dit bedrag weer vrij in het budget "ruimtelijke plannen".

Uitvoering

Voorgesteld wordt de plannen voor het Transferium ruimtelijk, contractueel en financieel verder uit te werken, zodat hiervoor in Q3 een concreet raadsvoorstel kan worden gedaan. De planning betreffende de afronding van de ontwikkelfase van de plannen voor het Zuidelijk Havengebied blijft 4e kwartaal 2021.

Communicatie

In Q3 wordt de raad geïnformeerd middels een raadsvoorstel over de voortgang van het project "Transferium".

Bijlagen

-
1. Bijlage - bij raadsvoorstel Locatiekeuze Transferium Alblasserdam

CONCEPT RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Alblasserdam;

B E S L U I T:

1. De locatie Zuidelijk Havengebied te ontwikkelen zonder transferium.
2. De plannen voor een Transferium in de nabijheid van het Nedstaalterrein ruimtelijk, contractueel en financieel verder uit te werken, zodat hiervoor in Q3 een concreet raadsvoorstel kan worden gedaan.