

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: Ontwikkeling Zuidelijk Havengebied Alblasterdam
Aanleiding	: voortgang project (02)
Datum	: 26 augustus/ 3 september 2025
Portefeuillehouder	: F. de Gier
Schrijver	: A. van Kleef

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met deze informatiebrief wordt u inzicht geboden in de stand van zaken rond het project Zuidelijk Havengebied.

Inleiding

De gemeente staat voor de opgave fors meer woningen voor uiteenlopende doelgroepen in het dorp te realiseren. Een van de projecten die hiervoor wordt ingezet is het Zuidelijk Havengebied. De ambitie is om op het terrein tussen de werf van Oceanco en de jachthaven een groene, gezonde en vitale leefomgeving te ontwikkelen waar een brede doelgroep prettig en in goede balans kan wonen, werken en verblijven.

Na een lange voorbereidingsperiode, waarin uiteenlopende initiatieven zijn verkend, werkt de gemeente samen met de ontwikkelcombinatie De Langen & van den Berg / Stevast, hierna de initiatiefnemer, aan deze binnenstedelijke transformatie.

De gemeentelijke ambities zijn groot en gaan gepaard met het zoeken naar de juiste balans tussen ruimtelijke, financiële, organisatorische en milieu- en verkeer gerelateerde ambities. Koersvastheid en het maken van keuzes zijn daarbij essentieel om de beschikbare ruimte, tijd, middelen en capaciteit doelmatig in te zetten om de beste resultaten voor het dorp te kunnen behalen.

Het plan biedt hiervoor voldoende kansen.

1) Programma

Het bestemmingsplan is vastgesteld en maakt de realisatie mogelijk van:

- 152 woningen
- 1.800 m² BVO commerciële voorzieningen en een
- parkeergarage met maximaal drie parkeerlagen

In lijn met de PALT-afspraken is geborgd dat minimaal 60 woningen binnen het sociale segment zullen worden gerealiseerd. Het grootste deel hiervan (minimaal 46 woningen) zal onder de liberalisatiegrens worden verhuurd, waarmee betaalbare huisvesting voor huishoudens met een bescheiden inkomen wordt gegarandeerd. Daarnaast behoort gedeeltelijke verkoop aan starters en/of senioren nadrukkelijk tot de mogelijkheden. Daarmee wordt niet alleen voorzien in de behoefte aan betaalbare woningen voor jongeren, maar wordt ook de doorstroming op de lokale woningmarkt in gang gezet.

Overeenkomstig de wens van de gemeenteraad gaat de voorkeur ernaar uit om deze woningen te verkopen aan de lokale sociale partner Woonkracht 10. Het plan en programma zijn inmiddels in concept besproken. Partijen tonen daarbij een positieve grondhouding en zijn met elkaar in gesprek over de voorwaarden waaronder verkoop kan plaatsvinden. Deze constructieve samenwerking biedt vertrouwen dat de afspraken daadwerkelijk zullen leiden tot de gewenste invulling van het sociale woonprogramma.

2) Parkeren

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een parkeergarage met maximaal drie lagen mogelijk. Afhankelijk van de programmatische en financiële uitwerking kan ruimte worden geboden aan circa 180 tot 270 parkeerplaatsen. Aanvullend kunnen op maaiveldniveau circa 80 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarmee varieert de totale parkeercapaciteit tussen 260 en de 350 plaatsen.

Naar aanleiding van de recente actualisatie van de CROW-kencijfers is een voorstel tot wijziging van het GVVP met nieuwe parkeernormen opgesteld. Zonder vooruit te lopen op de besluitvorming van de raad is reeds verkend welke consequenties de toepassing van deze nieuwe normen voor het project zou kunnen hebben. Uit deze verkenning blijkt dat het plan, zowel in een twee- als in een drielaagse variant, in combinatie met maaiveld parkeren, voldoet aan zowel de oude als de nieuwe CROW-kencijfers.

De in de openbare ruimte vervallende parkeerplaatsen worden gecompenseerd. Op basis van recente actualisatie, nadere inventarisatie en parkeerdrukmetingen wordt het aantal te compenseren plaatsen gesteld op circa 62. Dit aantal geldt als kaderstellend uitgangspunt voor de verdere planuitwerking.

Het is daarbij niet ondenkbaar dat verdere planoptimalisatie kansen biedt om de parkeercapaciteit in en rond het plangebied verder te vergroten. De variant met twee lagen biedt naar verwachting de beste ruimtelijke en economische balans. Nadere uitwerking en de financiële doorrekening van de verschillende varianten vergen echter meer tijd.

3) Kruispunt Dam/ Marineweg, verkeersveiligheid en bereikbaarheid

Het kruispunt Dam - Marineweg wordt onveilig ervaren. De gemeenteraad heeft hier in het verleden herhaaldelijk aandacht voor gevraagd. Door de combinatie van autonome verkeersgroei richting 2030 en enkele geplande gebiedsontwikkelingen (ZHA, Polderstraat en Oceanco) zal de druk op dit deel van de weg verder toenemen. Zonder infrastructurele aanpassingen nemen de risico's op verkeersongevallen toe, verslechtert de doorstroming en komt de bereikbaarheid van het dorp in het gedrang. Het is de verantwoordelijkheid van de gemeente als zorgdrager om maatregelen te treffen die de verkeersveiligheid en de doorstroming in het dorp verbeteren.

De herinrichting van het kruispunt Dam – Marineweg valt dan ook niet binnen de scope van het project Zuidelijk Havengebied. De verkeersveiligheid is immers al langer een punt van aandacht en vraagt – los van mogelijke woningbouwontwikkelingen – om ingrijpen.

Inmiddels is een projectgroep ingesteld die, samen met betrokken partijen, een integraal plan uitwerkt om de verkeersveiligheid, doorstroming en bereikbaarheid, al dan niet gefaseerd, te verbeteren.

De investeringskosten zijn indicatief geraamd op circa € 1,2, miljoen, (incl. 20% onvoorzien). Een uitgewerkt projectplan, inclusief faseringsvoorstellen, kosten en kostenverdeling wordt in Q1 2026 ter besluitvorming voorgelegd. Hierover wordt u separaat nader geïnformeerd.

4) Financiën

In de huidige fase van het plan heeft het onvoldoende meerwaarde om nieuwe financiële uitwerkingen en of scenario's te presenteren. Het plan is daarvoor eenvoudigweg nog niet rijp genoeg. Er zijn te veel onderdelen die verdere verdieping vragen en uitwerking behoeven.

Het gaat hierbij onder meer om de uitkomsten van de besluitvorming over het GVVP en het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, maar ook om adviezen en kostenindicaties met betrekking tot riolering en kruispuntaanpassingen, het verleggen van kabels en leidingen, waterveiligheidsopgaven, verdere planuitwerking en inrichting van de buitenruimte. Daarnaast spelen bredere marktfactoren, zoals forse prijsschommelingen en wisselende marktomstandigheden in zowel bouwkosten als VON-prijzen een rol.

Het wordt in dit stadium dan ook niet zinvol geacht nieuwe ramingen of scenario's te presenteren boven op de al eerder gedeelde informatie. Daarmee zou een geforceerd en onvolledig beeld kunnen ontstaan dat verkeerde verwachtingen kan wekken.

5) Communicatie en participatie

Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt een vierde inloopavond georganiseerd voor omwonenden, ondernemers, raadsleden en belanghebbenden. Tijdens deze bijeenkomst wordt het plan verder toegelicht, inclusief planning, verkeerskundige maatregelen, en de inrichting van de openbare ruimte. Daarbij is ruimte voor vragen, opmerkingen en suggesties vanuit de omgeving, die waar mogelijk, worden meegenomen in de verdere planuitwerking. Ook tijdens de realisatiefase zal de communicatie naar de directe omgeving onverminderd worden voortgezet.

6) Vervolg

Initiatiefnemer en gemeente werken het plan verder uit binnen de door de raad op 12 december 2021 vastgestelde kaders. Verdere verdieping volgt na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en vindt plaats in samenhang met de besluitvorming over het GVVP.

Het college houdt de raad op de hoogte via informatiebrieven en bijpraatsessies. Zo blijft de raad gedurende het vervolgtraject aangehaakt en in positie om in de loop van 2026 een afgewogen go/no-go-besluit te kunnen nemen.

Als eerstvolgende stap organiseert het College in december 2025 een bijeenkomst waarin de stand van zaken aan de Raad zal worden gepresenteerd. De initiatiefnemer zal daarbij het programma toelichten, met varianten voor de parkeervoorziening, financiële scenario's en de effecten op de grondexploitatie, inclusief een voorkeursscenario voor de parkeeropgave.

7) Planning

De volgende overleg- en beslismomenten zijn voorzien:

Overleg- en beslismomenten 2025

- 2 september 2025: B&W
- 9 september 2025: Presidium
- 23 september 2025: Commissie Grondgebied (informerend)
- 30 september 2025: Raad (informerend)
- 16 december 2025: Raad (presentatie en keuze voorkeursscenario parkeeropgave)

Overleg- en beslismomenten 2026

- Maart 2026: RIB (voortgang)
- Juli 2026: RIB (voortgang)
- September 2026 (eindpresentatie)
- Oktober 2026: Raad (go/no-go-besluit)

Tot slot

Met deze brief wordt de raad geïnformeerd over de stand van zaken en de vervolgstappen in de planuitwerking. De brief is uitsluitend informatief van aard en bevat geen onderwerpen waarover de raad op dit moment een besluit hoeft te nemen.

Met vriendelijke groet,

De secretaris

M. van Hall

De burgemeester

J.W. Boersma