Raadsinformatiebrief

Onderwerp : Voortgang Zuidelijk Havengebied
Aanleiding : periodieke informatieverstrekking over de voortgang
Datum : 14 mei 2021
Portefeuillehouder : Arjan Kraijo
Schrijver : Aldo van Kleef

Geachte leden van de gemeenteraad,

U ontvangt deze raadsinformatiebrief om u te informeren over de voortgang van het project Zuidelijk Havengebied. In september 2020 is met u afgesproken om u met enige regelmaat te informeren over de voortgang van het project Zuidelijk Havengebied. Hierbij geven wij gevolg aan deze afspraak.

De afgelopen periode heeft de projectorganisatie Zuidelijk Havengebied de nodige stappen gemaakt.

In de periode december 2020 t/m april 2021 hebben ontwikkelaar en projectleiding informatieve en verkennende gesprekken met direct betrokken ondernemers en verenigingen gevoerd.

Er is o.a gesproken met:
- Oceanco
- Landvast
- Kookgemak/De Portier
- Toeristinfo
- WSV Alblasserdam
- WSV d'Alblasserdam
- Burgerinitiatief
- Winkeliersvereniging De Dam-Plantage
- Winkeliersvereniging Makado
- Het Wapen van Alblasserdam
- Diverse bewoners Zuiderstek

Daarnaast zijn met verschillende publieke partijen diverse verkennende gesprekken gevoerd:
- Waterschap
- RWS
- OZHZ

Adviezen en suggesties van zowel de private als publieke partijen worden zoveel mogelijk in de verdere planuitwerking meegenomen.

Eind 2020 en medio februari 2021 heeft de gemeente via een tweetal enquêtes het sentiment onder de bewoners en ondernemers gepeild.

Enquête 1
Dit onderzoek betrof een zogenaamde nulmeting en geeft aan wat eind 2020 de mening van de geënquêteerden over het Zuidelijk Havengebied is.
Eén van de conclusies is dat de huidige inrichting een laag rapportcijfer krijgt: gemiddeld een 5,0. Van de ondervraagden geeft 58% het gebied nu een ruime onvoldoende. Men vindt het rommelig, leeg, kaal, saai, ongezellig en onaantrekkelijk. Veel respondenten geven aan blij te zijn dat er nu (eindelijk) wat gaat gebeuren. Wat uit de enquête blijkt, is dat woningen belangrijk worden gevonden. Verder wordt aandacht gevraagd voor (sociale), betaalbare woningen voor ouderen en jongeren.

Enquête 2
Medio februari 2021 heeft de gemeente via een volgende (telefonische) enquête onder 19 ondernemingen/verenigingen op het Zuidelijk Havengebied uitgezet. 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.

Grond
De insteek is om de locatie “as-is” te verkopen. Hiermee wordt de ontwikkelaar na gunning eigenaar van de grond in huidige staat.
Door alles in één hand bij de ontwikkelaar te beleggen en het bouwrijp maken direct aan de realisatiefase te koppelen wordt verwarring voorkomen, het proces beter beheersbaar en kan de uitvoeringsfase – financieel en planning technisch worden geoptimaliseerd. De opdracht t.b.v. het milieukundig bodemonderzoek is inmiddels door de ontwikkelaar verstrekt. De eerste resultaten worden medio juni bekend.

Programma, beelden en verkenningen (concept, nader uit te werken)
Het voorlopige programma kent een mix van sociale huur- en koopwoningen en appartementen, voorzieningen en horeca in de plint. De doelgroep betreft een mix van starters, ouderen, gezinnen en een en tweepersoonshuishoudens.

De ontwikkelaar onderzoekt de impact van het project voor de bestaande woningen aan het Zuiderstek. Met 5 van de 6 eigenaren van de eengezinswoningen is inmiddels een kennismakingsgesprek gehouden. Aangezien deze woningen strikt genomen niet tot de gemeentelijke projectscope worden gerekend volgt de projectleiding dit initiatief op gepaste afstand.

Speciale aandachtspunten

Issues
De ontwikkelaar heeft aangegeven dat er nog een aantal onbekende variabelen is waarbij het voor de voortgang, architectuur en programma noodzakelijk is om hier snel meer duidelijkheid in te krijgen.

De drie meest urgente issues zijn:

1. Verplaatsing Transferium,
2. Burgerinitiatief wegomlegging/ dijkverplaatsing
3. RO/vergunningen

Ten aanzien van punt 1 heeft de raad op 20 april besloten de locatie Nedstaal als voorkeurslocatie te zullen beschouwen, maar dat de locatie op het zuidelijk havengebied in dit stadium nog niet kan vervallen.
De werkzaamheden van de ontwikkelaar richten zich de komende periode dan ook op het uitwerken van een tweetal varianten:
a.
90 woningen en voorzieningen, plus transferium
b.
140 woningen, zonder transferium

Resteert een tweetal urgente issues:

1)
Burgerinitiatief/wegomlegging/dijkverplaatsing

Op verzoek van het burgerinitiatief Schutsluis en anticiperend op vigerend rijks waterveiligheidsbeleid heeft de projectleiding de ontwikkelaar gevraagd rekening te houden met het mogelijk verleggen van het huidige dijktracé dat grofweg over de huidige doorgaande weg Dam/Haven/Cortgene loopt.

Hoewel een dijkverplaatsing formeel geen deel uitmaakt van het programma Zuidelijk Havengebied hebben projectleiding en ontwikkelaar contact gelegd met het waterschap om mogelijke implicaties voor het programma op het Zuidelijk Havengebied te verkennen. Op basis van de door het waterschap verstrekte informatie ziet men het volgende beeld ontstaan.

Iedere 12 jaar wordt het dijktracé getoetst door het waterschap. Uit de toets van november 2020 blijkt dat het dijktracé (onder andere) ter hoogte van Alblasserdam niet meer voldoet aan de doelstelling van het Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP) om in 2050 alle dijken op orde te hebben. Aangezien het dijkversterkingsprogramma onder verantwoordelijkheid van het HWBP valt is de locatie door het waterschap aangemeld en opgenomen in de concept-planning. Vooralsnog wordt uitgegaan van een start van de voorverkenning in 2026, gevolgd door planuitwerking en realisatie. De verwachting is dat dit proces tot ca 2036 in beslag neemt.

Aangezien het verleggen van de weg en vooral de realisatie van een nieuw dijktracé grote impact hebben op de kwaliteit van de woon- werk- en leefomgeving in het zuidelijk Havengebied hebben ontwikkelaar en projectorganisatie, vooruitlopend op 2026 en in de wetenschap dat er tussen nu en 2026 nog allerlei wijzigingen mogelijk zijn, een aantal mogelijke routes van een nieuw tracé verkend.

Iedere optie kent zijn voor- en nadelen, waarbij opgemerkt dat het waterschap voorkeur aan handhaving van het huidige dijktracé geeft. Als reden worden extra kosten, langere planvorming en meer overlast door de langere realisatie tijd genoemd. Eventuele verlegging van het dijktracé is voor het waterschap bespreekbaar indien dit maatschappelijk gewenst is, én gedragen wordt, én alle meerkosten kunnen worden doorgelegd (naar de gemeente).

Studenten van de Hoge School Rotterdam hebben overigens recent een interessant onderzoek naar een mogelijk alternatief voor het verhogen van de huidige dijkring in het centrum van Alblasserdam uitgevoerd. In dit onderzoek hebben de studenten o.a. gekeken naar toepassing van een glazen waterkering in combinatie met een MOSE-kering en een basculebrug met vloeddeuren.
Dit onderzoek is geëntameerd door dorpsgenoot Arie de Boer en inmiddels gedeeld met de initiatiefgroep.

Nadere informatie over dit onderzoek is desgewenst te bekijken via video op:
https://www.youtube.com/watch?v=nvCItKFAH8w

Hoewel technisch uitdagend (ivm de beperkte ruimte, de bedrijfsvoering van mn Oceanco, de kwaliteit van het project etc.) en kostbaar, lijkt een dergelijke aanpak, waarbij weg en waterkering worden gecombineerd, toepasbaar in de Alblasserdamse situatie. Zoals met uw raad is afgesproken blijft de scope van de projectleiding zich voor de korte termijn evenwel beperkt tot de (planologische) ruimtereservering zodat de mogelijkheid van een nieuwe waterkering overeind blijft. Nadere planverkenning vindt plaats na 2026.

NB
Alle door het waterschap verstrekte informatie is onder voorbehoud. Feitelijke planvorming dient immers nog plaats te vinden. Inzichten en kunnen derhalve wijzigen naarmate de tijd vordert.

2)
Planning, ruimtelijke ordening en vergunningen
Gebleken is dat de vergunningenprocedure, mede doordat het project binnen een gezoneerd industrieterrein is gelegen en rekening dient te worden gehouden met de planologische inpassing van een mogelijke dijkverplaatsing, complex is en bijzondere aandacht vraagt.

Om het kritieke pad van het vergunningentraject zo efficiënt mogelijk te doen verlopen heeft de gemeente samen met de OZHZ een plan van aanpak voor een “lean” proces waarbij partijen (OZHZ, gemeente, DLVDB/S) opgesteld waarbij partijen zich reeds aan de voorkant van het proces inspannen, pro-actief samenwerken aan en zich medeverantwoordelijk maken voor een realistisch, “vergunningsproof” (in termen van wettelijke en financiële haalbaarheid en marktconformiteit etc.) stedenbouwkundig, programmatisch en ruimtelijk plan. Men verwacht hiermee snelheid en duidelijkheid op dit projectonderdeel te bereiken. De projectleiding heeft hierin het voortouw genomen.

De projectleiding is zich bewust van de politieke urgentie en de gewenste snelheid. Er wordt gestuurd om omstreeks september / oktober 2021 een haalbaar plan - in termen van draagvlak, vergunningen/bestemmingsplan en marktconformiteit – en grondbod te verkrijgen. In oktober/november vindt de marktconformiteitstoets plaats, gevolgd door een raadsvoorstel omstreeks december 2021. Na akkoord gemeenteraad zal het project versneld naar de realisatiefase worden gebracht. Start bouw staat begin 2022 gepland. Oplevering eind 2023.

Wij hopen u met deze raadsinfomatiebrief voor dit moment voldoende inzicht te hebben gegeven in de voortgang van het project.

Na de zomervakantie wordt u met een volgende raadsinformatiebrief opnieuw bijgepraat.

Bijlage

Als bijlage treft u aan:

- Bijlage 1: Impressies Globale Verkenning – GEHEIM (tot 1 september 2021)

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

de secretaris	de burgemeester
S. van Heeren	J.G.A. Paans