

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp besluit hogere grenswaarden geluid Zuidelijk Havengebied
Aanleiding	: Stukken ter inzage
Datum	: 14-08-2023
Portefeuillehouder	: Freek de Gier
Schrijvers	: Aldo van Kleef, Marijn Hoenderdaal, Jeroen Verver

Geachte leden van de gemeenteraad,

Deze uitgebreide raadsinformatiebrief is bedoeld om u:

a

te informeren over de stand van zaken omtrent de ontwikkeling van het Zuidelijk Havengebied en

b

op de hoogte te stellen dat burgemeester en wethouders voornemens zijn het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp besluit hogere grenswaarden geluid voor het Zuidelijk Havengebied en het ontwerp bestemmingsplan van Oceanco eind oktober 2023 in procedure te brengen.

Inleiding

De gemeente wenst op het voormalige parkeerterrein ter hoogte van het Zuiderstek/Marineweg woningbouw te realiseren. Het project is in het centrum van Alblasserdam, tussen de jachthaven en de scheepswerf van superjachtenbouwer Oceanco, gelegen. De locatie is circa 1 ha groot en geruime tijd in gebruik geweest als parkeerterrein en camperstandplaats. Na een lange voorbereidingsperiode met vele publieke en private initiatieven spant de gemeente zich samen met de ontwikkelcombinatie De Langen & Van den Berg Vastgoed BV uit Bergambacht en Stevast Ontwikkeling BV uit Capelle aan den IJssel - hierna te noemen "de ontwikkelaar" - in om dit onderbenutte gebied te ontwikkelen naar een aantrekkelijk woon-werk- en verblijfsgebied.

De realisatie van het bouwplan is in strijd met de vigerende bestemmingsplannen "Herstelplan Alblasserdam" (2015) en "Parapluherziening Geluid Aan de Noord-Alblasserdam" (2017). Om het bouwplan te kunnen realiseren is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. De ontwikkelaar heeft hiervoor de benodigde onderzoeken laten uitvoeren en een ontwerp bestemmingsplan en een ontwerp besluit hogere grenswaarden op laten stellen en aangeboden aan het college.

In dit bestemmingsplan wordt de gewenste woningbouw mogelijk gemaakt.

Historie

De geschiedenis van de ontwikkeling van het Havengebied gaat ver terug in de tijd. Sinds 2000 zijn er verschillende plannen gemaakt voor het gebied waarbij de ambitie van de gemeente zich richt op de transformatie van het Zuidelijk Havengebied van Alblasserdam naar een prettig woon- werk- en verblijfsgebied in het centrum. Ondanks alle gemeentelijke inspanningen heeft een en ander echter niet geleid tot een concreet bouwplan. Op 28 mei 2019 heeft de gemeenteraad daarom ingestemd met het voorstel voor een ontwikkelvariant waarbij het primaat van de ontwikkeling van het zuidelijk haven gebied bij de markt is belegd.

Na een tender heeft de gemeente op 6 november 2020 een ontwikkelovereenkomst met de ontwikkelaar gesloten.

De ontwikkelaar heeft eind 2021 een plan op hoofdlijnen in twee varianten aan de raad voorgelegd.

Op 21 december 2021 is de raad akkoord gegaan met de verdere uitwerking van model 2, een variant zonder transferium. Hiermee zijn de piketpalen voor de herontwikkeling van het terrein geslagen.

Op 2 juni 2022 is hiervoor een realisatie/koopovereenkomst afgesloten en is de ontwikkelaar aan de slag gegaan met de verdere uitwerking van het plan op hoofdlijnen.

Proces opstellen bestemmingsplan

De afgelopen periode heeft de ontwikkelaar het plan verder uitgewerkt om de bestemmingsplanprocedure te kunnen opstarten en zijn de nodige onderzoeken hiervoor uitgevoerd.

Tijdens dit proces is er veel aandacht gegeven aan:

1. het dezoneren van het industrieterrein;
2. geluid;
3. stikstof;
4. externe veiligheid;
5. parkeren;
6. mobiliteit;
7. participatie;
8. programma; en
9. het afhechten van de historische afspraken met superjachtenbouwer Oceanco.

Er zijn diverse rapportages opgesteld en er is uitvoerig overleg gevoerd met omwonenden, ondernemers en bedrijven in het gebied waaronder Oceanco, de Veiligheidsregio, Provincie, RWS en het Waterschap. Ook de Omgevingsdienst Zuid Holland Zuid is nauw betrokken geweest bij de verdere uitwerking van het project. Met name op de onderdelen dezonering, geluid en externe veiligheid heeft de OZHZ een belangrijke bijdrage geleverd.

Ad 1:

Dezoneren

Het vigerende bestemmingsplan "Herstelplan Alblasserdam" is op 31 maart 2015 door de gemeenteraad vastgesteld en laat de bouw van een 40tal woningen plus voorzieningen toe in het Zuidelijk Havengebied. De locatie is ook - via het op 24 januari 2017 daar de raad vastgestelde bestemmingsplan "Parapluherziening Geluid Aan de Noord - Alblasserdam" – op het gezoneerd industrieterrein Aan de Noord komen te liggen. Hiermee zijn de activiteiten van de direct aan het plangebied grenzende scheepswerf van Oceanco weliswaar geborgd, maar zijn ook de beoogde nieuwbouwwoningen alsmede de bestaande woningen aan het Zuiderstek 10 -20, het hotel Het Wapen van Alblasserdam en de brandweerkazerne binnen het gezoneerd industriegebied komen te liggen. Aangezien wonen op een voor geluid gezoneerd industrieterrein niet is toegestaan moeten de grenzen van het industrieterrein worden aangepast (dezonering) en worden deze in het nieuwe bestemmingsplan teruggelegd naar de situatie zoals dit oorspronkelijk (op 31 maart 2015) bedoeld was.

Ad 2:

Geluid

De geluidruimte van Oceanco zoals opgenomen in de parapluherziening was nog gebaseerd op de (vervallen) milieuvergunning en bedrijfsvoering van de toenmalige scheepswerf Van der Giessen - De Noord en het daarbij behorende akoestische rekenmodel. De geluidruimte die aan Oceanco in het milieuspoor is vergund - en vergund kan worden - is echter significant minder dan de ruimte die in de parapluherziening ruimtelijk nog is vastgelegd. Oceanco heeft in de voorbereiding van het bestemmingsplan voor de woningbouw een geactualiseerd akoestisch model aangeleverd waarin hun toekomstig gewenste uitbreiding is meegenomen. Dit geactualiseerde model is getoetst aan en opgenomen in het zonemodel dat wordt gebruikt om de wettelijk vastgestelde geluidzone rondom het industrieterrein Aan de Noord te bewaken. Met dit geactualiseerde zonemodel kon de geluidbelasting van Industrierrein Aan de Noord op de beoogde nieuwe woningen in het Zuidelijk Havengebied zorgvuldig worden berekend.

Het treffen van maatregelen zoals het realiseren van dove gevels en het creëren van buitenruimtes op geluidluwe plekken in het plan leiden ondanks de korte afstand tussen de locatie en de scheepswerf tot een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

De bestaande (thans voor industrielawaai onbeschermd) woningen aan het Zuiderstek 10 – 20 komen via het nieuwe bestemmingsplan (dan beschermd) buiten het industrieterrein te liggen maar binnen de geluidzone van Oceanco. Om ook deze woningen voldoende akoestische bescherming te bieden moet ook hier een hogere waarde worden vastgesteld.

Ad 3

Stikstof

Het stikstof dossier heeft de gemoederen de afgelopen periode flink bezig gehouden. Updates van te gebruiken rekenmodellen, onvoldoende gedetailleerdheid van benodigde informatie over de stikstofuitstoot van in te zetten materieel tijdens de bouwfase en de grote druk op beschikbare reken- en adviescapaciteit, zorgden voor onzekerheid en vertraging.

De conclusie van het stikstofonderzoek is dat het woningbouwproject, zowel in de aanleg- als in de gebruiksfase niet leidt tot een stikstofdepositie met een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Ad 4:

Externe Veiligheid

De veiligheidsregio is in een vroeg stadium betrokken bij de planvoorbereiding en wordt door de ontwikkelaar betrokken bij de verdere planuitwerking. Conclusies en adviezen worden door de ontwikkelaar meegenomen in de verdere uitwerking van het project. Op voorhand zijn geen showstoppers te verwachten.

Ad 5:

Parkeren

Het plan voldoet aan de CROW-parkeernormen en de daaruit berekende parkeerbehoefte. De ontwikkelaar heeft een derde parkeerlaag toegevoegd teneinde de gewenste bijdrage te kunnen leveren aan het terugdringen van de parkeerdruk in het dorp.

Ad 6:

Mobiliteit

Gemeente en ontwikkelaar hebben de impact van het woningbouwproject op de (auto-)bereikbaarheid en doorstroming van verkeer laten onderzoeken door een extern gerenomeerd adviesbureau.

Het bureau concludeert dat er door de nieuwbouw een toename is van het wegverkeer maar dat in de gemeente Alblasserdam richting 2030 het wegverkeer met name zal blijven toenemen als gevolg van autonome groei. Hoewel deze problematiek dus in de basis niet is toe te rekenen aan de ontwikkeling van het Zuidelijk Havengebied vraagt het desalniettemin bijzondere aandacht.

In dat kader is inmiddels een integraal - Alblasserdambreed - onderzoek naar bereikbaarheid en parkeermogelijkheden uitgezet. Hierover wordt de raad separaat geïnformeerd.

Ad 7:

Participatie

Afstemming met de omgeving is een doorlopend proces. De omgeving rondom het plangebied is vanaf een vroegtijdig stadium betrokken bij de planontwikkeling. Bewoners en ondernemers zijn op verschillende momenten proactief benaderd:

- In de periode jan - feb 2021 is een tweetal enquêtes onder bewoners en ondernemers gehouden.
- Tussen 2021 – 2023 zijn diverse 1- op -1 gesprekken gevoerd met de primaire stakeholders (direct omwonenden, bedrijven, verenigingen, brandweer en Woonkracht 10).
- Op 5 juli 2022, 13 oktober 2022 en 29 augustus 2023 is er een drietal informatiebijeenkomsten georganiseerd waarop het beoogde plan is gepresenteerd aan de primaire stakeholders, overige omwonenden, en raadsleden. Raadsleden zijn daarnaast informeel meegenomen in het plan door presentaties van de ontwikkelaar.
- Voor de vervolgfase formeert de ontwikkelaar een klankbordgroep . In deze klankbordgroep zullen, naast de ontwikkelaar, aannemer en gemeente ook bewoners en ondernemers uitgenodigd worden om deel te nemen. Mogelijke issues worden in de klankbordgroep besproken, beoordeeld en verwerkt. Ook in de realisatiefase zal de klankbordgroep actief zijn en zijn onderwerpen als planning, bouwplaatsinrichting, uitvoering, hinder, veiligheid, bereikbaarheid en communicatie vaste agendapunten.

Positieve geluiden

Algemeen

In grote lijnen lijken bewoners en ondernemers uit het dorp het plan te omarmen. Men is blij dat er na meer dan 20 jaar plannenmakerij eindelijk een plan voorligt dat zicht geeft op daadwerkelijke ontwikkeling en waarbij het onderbenutte parkeerterrein getransformeerd wordt naar een aantrekkelijke woon-werkomgeving, inclusief parkeerfaciliteiten en voorzieningen voor jong en oud.

De combinatie van doelgroepen, waarbij naast eengezins- koopwoningen en appartementen (huur en koop), ook sociale huurwoningen aan het dorp worden toegevoegd wordt positief ontvangen. Ook de mogelijke vestiging van een fitnessvoorziening en kleinschalige horeca in de plint van het gebouw en het toevoegen van parkeerplaatsen worden positief ontvangen.

Bestaande woningen Zuiderstek 10 – 20

De bewoners aan het Zuiderstek ervaren de ontwikkeling als een inbreuk op hun woongenot. Het project grenst direct aan hun woongebied en voor deze bewoners is de impact dan ook het grootst.

De ontwikkelaar heeft onderzocht of verwerving van de woningen mogelijk is. Het aankopen van de woningen geeft echter geen zicht op een sluitende businesscase. Op basis van de huidige WOZ waarde is het, mede gelet op de huidige marktomstandigheden, te duur om op een dergelijke gecompliceerde locatie (kavelgrootte, hotel, dorpse karakter, vervuilde grond, parkeren etc.) passende woningen te bouwen.

De ontwikkelaar heeft, mede op basis van de input van de bewoners aan het Zuiderstek, diverse planaanpassingen doorgevoerd teneinde - daar waar mogelijk, en zonder aan de op 21 december 2021 door de raad meegegeven opdracht - zoveel als mogelijk aan de zorgen van de bewoners tegemoet te komen.

Ontwikkelaar en gemeente hebben daarnaast aangegeven in de verdere planuitwerking speciale aandacht te willen geven aan de tuinen, de sloot, de aankleding en het vergroenen van de parkeergarage en het openbaar groen achter de woningen aan het Zuiderstek. Gedacht wordt aan een landschapsplan dat bewoners, gemeente en ontwikkelaar samen uitwerken. In de loop van 2023 zal hiervoor door de gemeentelijke projectleiding een plan van aanpak worden opgesteld.

Woonkracht 10

In het plan van de ontwikkelaar is de bouw van 60 woningen in het sociale segment voorzien.

Een 45tal woningen zal conform PALT afspraken (waarbij 30% van het totale woonprogramma in de sociale huur dient plaats te vinden) onder de liberalisatiegrens worden verhuurd. De overige 15 woningen in het sociale segment zouden kunnen worden verkocht of verhuurd aan starters en of senioren.

Overeenkomstig de wens van de raad gaat de voorkeur er naar uit om deze woningen aan de lokale sociale partner Woonkracht 10 te verkopen. Het plan is in een vroeg stadium besproken met Woonkracht 10. Partijen hebben een positieve grondhouding en spraken af dat na het in procedure brengen van het plan verder gepraat wordt over mogelijke afname - en de voorwaarden waaronder - van het sociale woningbouwprogramma. Gelet op de dynamiek in de markt (publiek/privaat) kunnen/willen partijen zich nog niet vastleggen. Concretisering volgt na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad.

NB

Ook indien de gesprekken met Woonkracht 10 onverhoopt niet tot afname van de sociale woningen zouden leiden, blijft de realisatie van een 60-tal woningen het sociale segment overeind en vertrekpunt in de verdere uitwerking.

Ad 8:

Programma

Het plan van de ontwikkelaar biedt zicht op een evenwichtig woon- werk- en verblijfsgebied op het huidige braakliggende terrein. Kleinschalige horeca, leisurefuncties en een aantrekkelijk openbaar gebied bieden duurzame toegevoegde waarde aan het huidige voorzieningenniveau in Alblaserdam, zonder het karakter van het dorp aan te tasten.

Het voorliggende plan is in lijn met het besluit van de raad d.d. 21 december 2023 en biedt een afgewogen programma met een fraaie mix aan woningen voor diverse doelgroepen.

Het programma is als volgt opgebouwd:

a: Wonen:

- 11 grondgebonden eengezinswoningen, vrije sector koop
- 53 appartementen, vrije sector koop
- 28 appartementen, vrije sector huur
- 60 appartementen, sociaal segment, waarvan minimaal 45 sociale huur

b. Parkeren:

- 272 gebouwde parkeerplaatsen
- 62 parkeerplaatsen in het openbaar gebied

c. Commercieel:

- 1.800m² BVO, kleinschalige horeca, sport en leisure.

Ad a:

Het plan voorziet in totaal aan 152 woningen in verschillende prijsklassen. Het programma kent zowel appartementen in het sociale segment alsook eengezinswoningen en appartementen in het (middel)hoge segment. In lijn met de PALT-afspraken is geborgd dat er minimaal 45 sociale huurwoningen worden gerealiseerd in het centrumgebied. Voor de resterende 15 woningen in het sociale segment wordt gedacht aan woningen voor starters en senioren. Het plan voorziet in gemeenschappelijke daktuinen met veel groen waar bewoners kunnen ontspannen en elkaar kunnen ontmoeten.

Ad b:

Totaal 334 parkeerplaatsen. Het plan draagt door toevoeging van een derde parkeerlaag met 90 parkeerplaatsen bij aan het aantal parkeerplaatsen in het centrum van Alblasterdam.

Ad c:

Circa 1.800 m² in het gebouw is gereserveerd voor ontmoeting en programmering in het kader van de gemeentelijke ambities ten aanzien van een fit en groen dorp en het rondje haven. Hierbij kan worden gedacht aan ruimte om te werken en te sporten en kleinschalige horeca met terrassen waar bewoners van en bezoekers aan het dorp kunnen ontspannen en elkaar kunnen ontmoeten.

Met de voorzieningen in de plint van de beoogde nieuwbouw aan het Zuiderstek ontstaat logische, aaneensluitende route tussen jachthaven en Zuiderstek/Dam. Een vanzelfsprekende verbinding tussen het Zuidelijk Havengebied en het kernwinkelgebied waarbij door programmering van horeca en fitnessvoorzieningen aantrekkelijke wandelroute tussen Tourist Info, Kookgemak, Het wapen van Alblasterdam, overige horeca aan de Dam en richting centrum en het kernwinkelgebied ontstaat.

Ad 9:

Oceanco

De scheepswerf van superjachtenbouwer Oceanco grenst direct aan het woningbouwproject van het Zuidelijk Havengebied.

Er zijn in het verleden verschillende plannen geweest om het gebied te activeren en aantrekkelijk te maken voor de omgeving. Hiervoor is in 2008 een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en Oceanco gesloten en is het bestemmingsplan "Herstelplan Alblasterdam" op 31 maart 2015 vastgesteld met mogelijkheden voor de realisatie van een tweede dok plus opslagfaciliteiten voor Oceanco, en mogelijkheden voor de realisatie van woningen en voorzieningen ten noorden van het terrein grenzend aan Oceanco.

In het kader van de ontwikkeling van het Zuidelijk Havengebied hebben ontwikkelaar en gemeente de afgelopen 2,5 jaar uitgebreid met Oceanco gesproken en is er in de planontwikkeling van het woningbouwproject speciale aandacht gegeven aan de wensen van Oceanco. Zo wordt een deel van de locatie niet bebouwd om het in- en uitrijden van schepen mogelijk te houden, worden de gevels van de woningen aan de zijde van de Marineweg "doof" uitgevoerd en wordt er nu al nagedacht over de wijze waarop toekomstige bewoners geïnformeerd worden over het wonen in een maritieme, industriële omgeving.

Ook de toekomstvisie en de groeiambities van Oceanco kwamen tijdens deze gesprekken aan de orde.

Oceanco verwacht op basis van de huidige marktsituatie en terugkijkend op ontwikkelingen van de afgelopen 10 jaar dat de behoefte naar opslagruimte, kantoren en werkplaatsen verder zal toenemen. Belangrijkste redenen hiervoor zijn o.a de toename van technische complexiteit van jachten (mede als gevolg van verduurzaming) , een toenemend volume per jacht en een zich sterk ontwikkelende vraag naar de refit van jachten. Ook verwacht Oceanco in de toekomst meer vraag naar grotere jachten tot een lengte van 160 meter.

Om hierop te kunnen anticiperen, wenst Oceanco haar activiteiten en bedrijfsondersteunende functies uit te breiden. De zuidzijde van het (eigen) terrein van Oceanco biedt, qua positionering, omvang en uitstraling voldoende mogelijkheden voor het bedrijf om te kunnen inspelen op de veranderende vraag.

Concreet bestaat de actuele uitbreidingsbehoefte van Oceanco uit:

- Een tweede dok met bijgebouwen met een totaal vloeroppervlak van 7.500m² en een maximale hoogte van 33 meter
- Een hal voor werkplaatsen en opslagruimten in 4 bouwlagen met een totaal vloeroppervlakte van circa 15.000 m². Deze hal grenst direct aan de scheepsbouwhal en heeft een maximale hoogte van 24 meter.
- Een kantoorgebouw in 6 lagen met een totaal vloeroppervlakte van circa 12.500 m². De bouwhoogte varieert tussen de 33 meter en 12 meter.
- Een parkeergebouw met gestapelde parkeerdekken met een maximale bouwhoogte van 18 meter. Het parkeergebouw biedt ruimte aan maximaal 1.000 voertuigen, wat overeenkomt met de verwachte parkeerbehoefte na uitbreiding zoals hierboven beschreven.

De beoogde uitbreidingen vormen voor Oceanco een extra aanleiding om de focus op verduurzaming van product en productieproces en bestaande faciliteiten nog verder aan te scherpen en te versnellen. Oceanco denkt hierbij met name aan het doorontwikkelen van haar duurzaamheidsvisie, waarin "greenhouse" gas reductie en circulairiteit centraal staan, met als doel klimaatverandering maximaal mogelijk tegen te gaan. Ook wordt gedacht aan verdere elektrificering van het wagenpark, materiaal en materieel, het gebruik van duurzame energiebronnen zoals zonne-energie, windenergie, waterstof en het hergebruik, recyclen en repareren van materialen en producten, afvalvermindering en het zo efficiënt mogelijk inzetten van grondstoffen.

De gewenste functies passen qua omvang echter niet (volledig) binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de door Oceanco gewenste uitbreiding mogelijk te maken moet het bestemmingsplan Herstelplan Alblasterdam worden gewijzigd.

Het mogelijk maken van de twee separate plannen (woningbouwplan en de gewenste uitbreiding van Oceanco) in één bestemmingsplan bleek met name vanwege het aspect stikstof niet haalbaar.

Oceanco heeft daarom bij het college van burgemeester en wethouders separaat een verzoek ingediend om het bestemmingsplan te wijzigen teneinde op deze wijze de uitbreidingsambities van het bedrijf te maken. Dit verzoek circuleert thans voor advies bij de interne vakdisciplines en de wettelijke vooroverleg partners.

Burgemeester en wethouders hebben een positieve grondhouding tov het verzoek van Oceanco aangenomen en zullen het concept bestemmingsplan van Oceanco zsm in procedure brengen – indien mogelijk gelijktijdig met het woningbouwplan - eea mede afhankelijk van de definitieve adviezen van de vooroverleg partners. Burgemeester en wethouders houden de raad op de hoogte van de voortgang.

Ter regeling van de diverse afspraken en ter vervanging van de uit 2008 daterende samenwerkingsovereenkomst wordt er gewerkt aan een nieuwe samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en Oceanco waarin de gemaakte afspraken zullen worden vastgelegd.

De voorbereiding van beide bestemmingsplannen en de daarvoor benodigde onderzoeken (externe veiligheid, geluid, verkeer, parkeren, stikstof etc.) van Oceanco en de ontwikkelaar zijn integraal en in samenhang bekeken en op elkaar afgestemd. Waar nodig zijn ze voorbesproken met de overlegpartners.

Ter vervanging van de uit 2008 daterende samenwerkingsovereenkomst wordt er gewerkt aan een nieuwe samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en Oceanco waarin de gemaakte afspraken zullen worden vastgelegd.

Financiën

Voor het zuidelijk haven gebied is op 21 december 2021 een GREX vastgesteld. In verband met stijgende bouwkosten en krapte op de arbeidsmarkt binnen de bouwsector en de advieswereld, gecombineerd met een onrustige woningmarkt gaven projectleiding en college reeds eerder diverse winstwaarschuwingen voor het Zuidelijk Havengebied af.

Makelaars en hypotheekverstrekkers constateren dat kandidaat-huizenkopers terughoudender worden. Fors gestegen (hypotheek-) rente en inflatie zorgen voor een afwachtende houding van aspirant kopers.

Hoewel de woningbouwambities onverminderd groot blijven is ook het aanbod bewerklijker geworden en, mede door een turbulent stikstofdossier en met een nieuwe omgevingswet in het vooruitschiet, moeilijker te realiseren.

Ook worden ontwikkelaars en investeerders mede door een opeenstapeling van overheidsmaatregelen steeds voorzichtiger en afwachtender. Projecten worden uitgesteld, verschralen en of verdampen.

Voor de juiste balans tussen kosten en opbrengsten hebben zowel ontwikkelaar als gemeente baat bij zo veel mogelijk duidelijkheid vooraf. Aangezien er voor de beoogde ontwikkeling nog geen nieuw bestemmingsplan is vastgesteld en de onzekerheden op de markt - zoals eerder beschreven - ongekend hoog zijn, is het niet verstandig om in dit stadium al een vaste grondprijs overeen te komen. Voor de ontwikkelaar is de onzekerheid op de markt een te groot risico om een vaste prijs overeen te komen zonder dit risico te vertalen in een hoge risico-opslag. Omgekeerd is het voor de gemeente vanuit financieel perspectief oninteressant om de onzekere factoren vertaald te zien in een lagere of negatieve residuele grondwaarde. Voor beide partijen is het daarom niet wenselijk zich nu al te conformeren aan een definitieve grondprijsbieding.

In de overeenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente is vastgelegd dat de ontwikkelaar het project voor eigen rekening en risico uitvoert en dat de grondwaarde residueel zal worden bepaald. Een residuele grondwaarde komt tot stand door de verkoopopbrengsten van het vastgoed te verminderen met de bouw- en inrichtingskosten binnen het plangebied. In geval van een negatieve grondwaarde is de gemeente niet verplicht de grond te verkopen. De door de ontwikkelaar gemaakte plankosten komen in het geval waarbij zijn inspanningen onverhoopt niet tot een grondtransactie leiden voor rekening van de ontwikkelaar.

Bouwkosten en verkoopwaarde zullen door een tweetal door gemeente en ontwikkelaar aan te wijzen onafhankelijke bouwkostencalculatoren en makelaars na definitieve planvorming en na vaststelling van het bestemmingsplan bepaald.

Naar het zich laat aanzien zal de markt slechts langzaam stabiliseren. De afgegeven winstwaarschuwing blijft derhalve onverminderd van kracht.

Aandachtpunten

Bij de uitwerking van het project zijn ontwikkelaar en gemeente tegen een aantal onverwachte zaken aangelopen. De belangrijkste staan in onderstaand overzicht aangegeven. Hoewel deze zaken inmiddels in grote lijnen weliswaar onder controle zijn, vragen ze bij verdere uitwerking nog wel de nodige aandacht en vervolgacties. Reden waarom ze in deze raadsinformatiebrief uitgebreid onder de aandacht worden gebracht.

Ook gedurende de bestemmingsplanprocedure kunnen nieuwe inzichten, maatregelen en beslispunten ontstaan. Deze worden, voor zover van toepassing, meegenomen in het door de gemeenteraad te zijner tijd vast te stellen bestemmingsplan en/of in het door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen besluit hogere grenswaarden geluid.

a) Woningen Zuiderstek 10 – 20

De woningen aan het zuiderstek zijn door het op 24 januari 2017 door de raad vastgestelde bestemmingsplan "Parapluzerziening Geluid Aan de Noord – Alblasserdam " onbedoeld (weer) op een voor geluid gezoneerd industrieterrein komen te liggen. Woningen op een gezoneerd industrieterrein

zijn echter niet toegestaan. Deze situatie moet worden gerepareerd en de impact van deze herstelactie moet in kaart worden gebracht. De komende periode zal de gemeentelijke projectleiding hiervoor een plan van aanpak uitwerken.

b) Buitenruimte

Het plan van de ontwikkelaar voorziet in voldoende maat en ruimte om trottoirs, ondergrondse afvalcontainers, parkeerplaatsen, en ruimte voor de hulpdiensten en dergelijken mogelijk te maken. Het inrichtingsplan is echter geen onderdeel van de bestemmingsplanprocedure.

Daar waar het bestemmingsplan zich voornamelijk richt op zaken zoals de toegestane functies (wonen, bedrijvigheid, parkeren en bouwhoogtes en -volumes) is een inrichtingsplan een gedetailleerd plan dat specifieke informatie geeft over de inrichting van een gebied zoals groenvoorzieningen, parkeergelegenheid en andere elementen van de fysieke omgeving.

Met de ontwikkelaar is overeengekomen het inrichtingsplan na vaststelling bestemmingsplan samen met de gemeente uit te werken en op te nemen in de aanvraag omgevingsvergunning. LIOR is hierbij leidend en opgenomen in het contract met de ontwikkelaar. De gemeentelijke thema's als "rondje haven", fit en groen, duurzaamheid, klimaatadaptatie etc. maken onderdeel uit van de uitwerking. Het definitieve inrichtingsplan zal worden vastgesteld bij aanvraag omgevingsvergunning. Toetsing en goedkeuring door de gemeente.

c) Kruising Marineweg/Dam

De openbare ruimte wordt met aandacht voor de LIOR-richtlijn ontworpen. Speciale aandacht wordt gegeven aan de verkeersafwikkeling bij de kruising Marineweg/Dam. Realisatie van het kruispunt behoort echter niet tot de scope van het project en wordt op een later te kiezen moment, b.v. op het moment van planuitwerking van de dijkverzwaring (2026 -2036) in overleg met partners uitgewerkt.

d) Wegverlegging/dijkverplaatsing

Bij de planuitwerking heeft de ontwikkelaar rekening gehouden met het vrijhouden van voldoende ruimte voor de realisatie van een tweebaansweg en de eventuele realisatie van een alternatieve waterkering (géén dijk) ter hoogte van de Marineweg. (Na 2026, geen onderdeel van de projectscope). Oceanco heeft op voorhand aangegeven tegen een waterkering ter hoogte van de Marineweg te zijn en hiertegen zonodig juridische stappen te ondernemen. Een waterkering langs de perceelsgrens van Oceanco zal de bedrijfsvoering naar verwachting van Oceanco in hoge mate hinderen.

Bij de planuitwerking (2026 – 2036, onder regie van Rijkswaterstaat en het waterschap) van de dijkverzwaring onder regie van Rijkswaterstaat/Waterschap(2026 -2036) zal een en nader als meekoppelkans in overleg met partners en Oceanco nader worden uitgewerkt.

e) Parkeren

Het plan voorziet in 272 gebouwde parkeerplaatsen. Hiervan zijn er 182 beschikbaar voor de woningen en de voorzieningen en 90 voor openbaar gebruik door derden. Daarnaast zijn er circa 62 openbare parkeerplaatsen rondom het plangebied beschikbaar. Het plan voorziet hiermee aan de CROW normering en biedt voldoende ruimte voor de compensatie van 76 parkeerplaatsen. In deze telling is geen rekening gehouden met een reductiefactor van 0,8. Gelet op het forse aantal woningen in het sociale segment is dit naar de mening van de ontwikkelaar en projectleiding en gelet op provinciaal beleid niet nodig.

Een beheerplan ter regeling van de exploitatie en het beheer van de gebouwde openbare parkeerplaatsen wordt nader uitgewerkt en zal na vaststelling van het bestemmingsplan in definitieve vorm aan de raad worden aangeboden. Het definitieve aantal parkeerplaatsen zal worden vastgesteld bij aanvraag omgevingsvergunning. Toetsing en goedkeuring door de gemeente.

f) Bereikbaarheid

Het autoverkeer zal richting 2030 blijven toenemen als gevolg van autonome groei. Oplossingen voor de afwikkeling van autoverkeer dienen in perspectief te worden beschouwd waarbij gemeentebreed onderzocht dient te worden welke maatregelen waar en hoe kunnen bijdragen aan de verlichting van de verkeersdruk op de toegangswegen van, naar, en door Alblasterdam en het achterliggende Kinderdijk. Dit vraagt om een gemeentebrede en integrale visie op mobiliteit, verkeersveiligheid en bereikbaarheid voor de lange termijn. De ontwikkelaar heeft aangegeven de problematiek te onderkennen en is bereid vanuit het perspectief van het Zuidelijk Havengebied mee te willen denken

aan oplossingen. Opgemerkt wordt dat de silver bullet voor een korte termijn oplossing niet voor handen is. De visie op bereikbaarheid is inmiddels opgestart. In de beschouwing zal ook de impact van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen mee worden genomen.

g) Waterkering/wegomlegging

De ruimtelijke borging van een eventuele waterkering (al dan niet in combinatie met een wegomlegging van weg Haven) ter hoogte van de Marineweg is opgenomen in het plan van de ontwikkelaar. Het planjuridisch mogelijk maken en de realisatie van een waterkering en of wegverplaatsing maken echter geen deel uit van het project. Uitwerking en planning van een alternatieve waterkering is mede afhankelijk van de medewerking van Rijkswaterstaat en het waterschap. Deze partijen hebben in verschillende gesprekken aangegeven niet eerder dan na 2026 met een verkenning te kunnen starten.

Bij de eventuele verdere planuitwerking van een alternatieve waterkering en of wegomlegging wordt rekening te houden met de logistieke bedrijfsvoering van Oceanco. Oceanco heeft in dat kader reeds aangegeven geen voorstander te zijn van een waterkering langs de Marineweg omdat dit de bedrijfsvoering van het bedrijf te veel zal hinderen.

h) Zienswijzen en planschade

Het ontwerp bestemmingsplan Zuidelijk Havengebied legt via de regels en verbeelding kaders vast, waarbinnen de beoogde woningbouwontwikkeling gerealiseerd kan worden. Alhoewel de ontwikkelaar mede naar aanleiding van individuele gesprekken met bewoners en bedrijven diverse planwijzigingen heeft doorgevoerd kunnen zienswijzen en of planschadeclaims niet worden uitgesloten. Met name de bewoners aan het Zuiderstek hebben op voorhand aangegeven zienswijzen te gaan indienen omdat zij zich in hun woongenot aangetast vinden. Eventuele zienswijzen kunnen van invloed zijn op de planning. Voor eventuele claims op planschade heeft de ontwikkelaar een planschade risicoanalyse laten uitvoeren en voorzieningen in de begroting opgenomen.

Vervolg

Het college heeft voldoende vertrouwen dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en dat het plan ook bij een eventuele juridische procedure overeind zal blijven.

Plan en programma zijn in lijn met het door de gemeenteraad op 21 december 2021 goedgekeurde plan op hoofdlijnen en past in de meegegeven kaders en randvoorwaarden.

Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp besluit hogere grenswaarden geluid worden in gereedheid gebracht om in procedure te brengen. Met het in procedure brengen wordt een nieuwe mijlpaal bereikt.

Na ter inzage legging wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om binnen zes weken op het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp besluit hogere grenswaarden geluid te reageren.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp besluit hogere grenswaarden geluid zullen op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt en gepubliceerd worden in het Contact, in het Gemeenteblad, de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Naar verwachting – afhankelijk van (wettelijke) doorlooptijd van de bestemmingsplan procedure - zal eind 2024 aan de gemeenteraad worden gevraagd het bestemmingsplan vast te stellen.

Afhankelijk van de (wettelijke) doorlooptijd en eventuele planaanpassingen ten gevolge van zienswijzen kunnen het definitieve plan, de grondbieding en het bestemmingsplan eind 2024 aan de raad worden aangeboden. Na akkoord van de gemeenteraad kan het bestemmingsplan eind 2024, begin 2025 worden vastgesteld en de grondtransactie worden geëffectueerd. Kort daarna worden gestart met de bouw. Met een geprognostiseerde bouwtijd van circa 1,5 jaar kan het project eind 2026 worden opgeleverd.

Planning

Globaal is de planning als volgt (mede afhankelijk van aanlevering van documenten van initiatiefnemer):

- Q4 2023: Ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan;
- Q4 2023: Verwerken van zienswijzen en nota van zienswijzen opstellen;
- Q4 2024: Vaststellen (gewijzigd) bestemmingsplan door gemeenteraad;
- Q1 2025: Vastgesteld bestemmingsplan ter inzage leggen en beroepsfase afwachten.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

de secretaris
S. van Heeren

de burgemeester
J.W. Boersma

Bijlage Situatietekeningen