

Raadsvoorstel

Datum vergadering: 14 december 2021 Datum B&W: 23 november 2021	Portefeuillehouder: Arjan Kraijo Auteur: Martine Collewijn-Wijers
--	--

Onderwerp: Raadsvoorstel Ontwikkeling Zuidelijk Havengebied Alblasserdam
Voorgesteld besluit: <ol style="list-style-type: none">1. Akkoord te gaan met het plan op hoofdlijnen voor het Zuidelijk Havengebied2. Akkoord te gaan met de verdere planuitwerking3. Akkoord te gaan met het streven naar definitieve besluitvorming tav bod en programma eind 2e kwartaal 20224. Akkoord te gaan met de openstelling en Grondexploitatie Havengebied d.d. 15 november 20215. De door het college opgelegde geheimhouding te bekrachtigen.6. In te stemmen met bijgevoegde begrotingswijziging.

Inleiding

De geschiedenis van de ontwikkeling van het Havengebied gaat terug naar 2000. Sindsdien zijn er verschillende plannen gemaakt voor het gebied waarbij de ambitie van de gemeente zich met name richt op de transformatie van het huidige, verrommelde, Zuidelijk havengebied van Alblasserdam naar een prettig woon- en verblijfsgebied in het centrum. Ondanks alle gemeentelijke inspanningen hebben deze plannen helaas nog niet tot concrete resultaten geleid.

Op 28 mei 2019 is daarom door de gemeenteraad ingestemd met het voorstel voor een versnelde ontwikkelvariant waarbij de ontwikkeling van het Zuidelijk havengebied bij de markt wordt belegd. De rol van de gemeente is in deze strategie beperkt tot actief meedenken, tussentijds toetsen en het in goede banen leiden van de relatie met stakeholders zoals mede-overheden en bewoners en ondernemers uit Alblasserdam.

Na een selectieprocedure is op 6 november 2020 een ontwikkelovereenkomst tussen de gemeente Alblasserdam en De Langen en Van den Berg/Stevast Ontwikkeling gesloten.

De ontwikkelfase wordt afgesloten nadat de in de ontwikkelovereenkomst omschreven producten en diensten zijn opgeleverd en goedgekeurd.

Afspraken voor de vervolgfase worden vastgelegd in een tussen de ontwikkelaar en de gemeente te sluiten realisatieovereenkomst. De ontwikkelaar heeft hiervoor een concept samenwerkingsovereenkomst opgesteld die - na positieve besluitvorming in de raad en definitieve keuze voor model 1 of 2 - in samenwerking met Juridische Zaken zal worden uitgewerkt naar een definitieve samenwerkingsovereenkomst.

Bij positieve besluitvorming op 21 december 2021 zal de ontwikkelaar in januari 2022 starten met de realisatiefase (plan op hoofdlijnen uitwerken naar een definitief ontwerp, planologische procedures, vergunningaanvraag, bouwrijp maken, realisatie en oplevering). Uitvoering van deze fase is sterk afhankelijk van de doorlooptijd van de ruimtelijke ordening procedures (nieuw bestemmingsplan / omgevingsplan, omgevingsvergunning).

Beoogd effect

De destijds geformuleerde doelstelling van de ontwikkelopgave van het "Zuidelijk Havengebied Alblasserdam" is de:

- Realisatie van minimaal 90 woningen, waarvan mogelijk circa 40 in het sociale segment;
- Mogelijke realisatie van een transferium met een capaciteit voor circa 350 auto's t.b.v. Kinderdijk, plus (PM) parkeerplaatsen t.b.v. de te realiseren woningen en het overige programma;
- Bijpassende openbare ruimte en verkeersvoorzieningen voor vervoltransport (over weg en water) rond de haven en richting Kinderdijk;
- Mogelijke realisatie van een brugverbinding richting Landvast.

De hierbij gehanteerde kaders en randvoorwaarden zijn:

- Coalitieakkoord 2018-2022
- Structuurvisie 2040
- Visie Recreatie en Toerisme
- Startdocument Centrumvisie
- Nieuwe Ambities voor de Haven (BVR)
- Concept Gebiedsperspectief/notitie visitors management seizoen 2019
- Woonvisie Drechtsteden
- Prestatie Afspraken Lange Termijn (PALT)

Argumenten

Het voorstel past in de door de gemeenteraad meegegeven kaders en randvoorwaarden (zie kopje beoogd effect).

Kanttekeningen

Afbakening

Het door de ontwikkelaar ingediende plan betreft een plan op hoofdlijnen. Verdere uitwerking vindt plaats na positieve besluitvorming in de gemeenteraad op 21 december 2021. De uitgangspunten voor verdere samenwerking en verdere procedures - inclusief eventuele wijzigingsvoorstellen en suggesties vanuit de raad - worden in samenwerking met Juridische Zaken vastgelegd in genoemde realisatieovereenkomst en uitgewerkt in de volgende fase.

Het door de ontwikkelaar ingediende plan en de concept realisatieovereenkomst hebben voor dit moment geen juridische consequenties. De concept realisatie-overeenkomst is slechts een voorstel van de ontwikkelaar hoe hij de verdere samenwerking voor zich ziet. Uitwerking van zijn voorstel geschiedt na positieve besluitvorming in de raad. Uitwerking zal plaatsvinden in samenspraak met en ter definitieve controle en go door Juridische Zaken.

Ruimtelijk en planologisch wordt rekening gehouden met de mogelijke omlegging van de weg "Haven". Realisatie behoort echter niet tot de scope van het project Zuidelijk Havengebied. Ook met de mogelijkheid van een alternatieve waterkering ter hoogte van de Marineweg is ruimtelijk en planologisch rekening gehouden bij de ontwikkeling van het plan. Conform de wens van de gemeenteraad moet het immers mogelijk blijven om op enig moment een waterkering ter hoogte van de Marineweg aan te leggen. Realisatie behoort echter niet tot de scope van het project Zuidelijk Havengebied.

Teneinde de bedrijfsvoering van Oceanco zoveel als mogelijk te blijven faciliteren, wordt rekening gehouden met de eventuele realisatie van een derde loods en wordt er ruimte gehouden voor het in- en uitrijden van schepen uit loods 2. Dit laatste resulteert in een deel van de locatie waar geen bebouwing maar ook geen bomen e.d. kunnen worden gerealiseerd. Ook wordt rekening gehouden met de geluidsruimte en -productie rondom het bedrijf.

In lijn met de PALT-afspraken is geborgd dat er minimaal 40 sociale huurwoningen worden gerealiseerd in het centrumgebied. Onafhankelijk van de uitkomsten van de locatiekeuze voor het transferium kunnen deze op het Zuidelijk Havengebied worden gerealiseerd, om daarmee te kunnen voldoen aan de sociale woningbouwopgave.

Het programma past bij Alblasserdam en bij de maritiem-industriële uitstraling van het Havengebied.

Ruimtelijke ordening

Voor de realisatie van het plan is een onherroepelijk bestemmingsplan een vereiste.

Het vigerend bestemmingsplan "Herstelplan Alblasserdam" is op 31 maart 2015 vastgesteld door de gemeenteraad. In artikel 38 Centrum - uit te werken – van de regels is lid 38.2.2 opgenomen: Voor het gebruik van de gronden gelden de volgende bepalingen:

1. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 40 m;
2. De oppervlakte aan toeristisch en recreatieve functies mag niet meer bedragen dan 2.500 m²;
3. De oppervlakte aan horeca mag niet meer bedragen dan 4.500 m²;
4. Het aantal parkeerplaatsen dient minimaal 300 te bedragen.

Naast het herstelplan Alblasserdam is de locatie ook gelegen in het bestemmingsplan "Paraplusherziening Geluid Aan de Noord - Alblasserdam" dat op 24 januari 2017 is vastgesteld door de gemeenteraad. Hiermee is het bouwplan binnen een gezoneerd industriegebied komen te liggen.

Gevolgen voor het beoogde programma zijn intern getoetst.

Conclusie:

1. De beoogde ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan. Een bestemmingsplanwijziging is noodzakelijk.
2. De beoogde ontwikkeling is gelegen in het gezoneerd industrieterrein aan de Noord. Wijziging (dezonering) van de huidige bestemming van het gebied is noodzakelijk.

Nu duidelijk is dat het gewenste woningbouwprogramma niet inpasbaar is binnen het vigerende bestemmingsplan en het gezoneerd industrieterrein aan de Noord geen woningen toelaat zal er een ruimtelijke procedure moeten worden doorlopen. In het bestemmingsplan zullen alle benodigde thema's / onderzoeken moeten worden beschreven en worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Programma

Het door de ontwikkelaar aangeboden plan op hoofdlijnen bestaat uit **2 modellen; 1 met Transferium en 1 zonder Transferium**. Het programma kent een breed programma en biedt huisvesting aan een keur van doelgroepen:

Model 1 (programma met Transferium)

91 woningen, een transferium met 350 parkeerplaatsen en 202 parkeerplaatsen voor de woningen en commerciële voorzieningen (552 gebouwde parkeerplaatsen in 6 lagen) en 62 parkeerplaatsen op het maaiveld. Totaal 614 parkeerplaatsen. I.v.m. dubbel gebruik zijn de parkeerplaatsen in het openbaar gebied mogelijk niet, of in mindere mate, noodzakelijk.

Dit programma is als volgt opgebouwd:

a. Woningbouw

- 11 kadewoningen (ca 141m², gbo, koop)
- 25 appartementen (ca 85m², gbo,koop)
- 15 kade appartementen (ca 94m², gbo, vrije sector huur)
- 40 appartementen (ca 52m², gbo, sociale huur/koop)

b. Transferium

In de uitvraag voor de ontwikkeling van het Zuidelijk havengebied is de mogelijke realisatie van een transferium opgenomen. Dit betreft de realisatie van een parkeervoorziening voor bezoekers van en naar Werelderfgoed Kinderdijk. Het transferium is een van de maatregelen ter verbetering van de leefbaarheid van het gebied in en rond Alblasserdam en Molenlanden. Doelstelling is een bijdrage te leveren aan de vermindering van verkeersoverlast en het verlagen van de parkeerdruk in Alblasserdam en de gemeente Molenlanden.

Gedurende het afgelopen jaar hebben zich een tweetal alternatieve locaties voor de ontwikkeling van het transferium aangediend.

In totaal zijn er derhalve - naast de oorspronkelijke locatie voor het transferium in het Zuidelijk havengebied - een drietal opties voor het transferium in beeld. Onderzoek naar de meest optimale vestigingslocatie is parallel uitgelijnd en in samenhang bekeken door de ontwikkelaar en de kwartiermakers van StratAct en Spark. Hierbij heeft over en weer afstemming tussen de verschillende projecten plaatsgevonden. Voor de businesscase van het Transferium op het Zuidelijk Havengebied wordt verwezen naar het raadvorstel "voorkeurslokatie Transferium" waarover eerder op de avond (21-12-21) is besloten. Indien de raad besluit het Transferium niet op het Zuidelijk Havengebied te laten landen vervalt programma model 1 en wordt programma model 2 leidend en in de vervolgfase verder uitgewerkt.

c. Commercieel

- Horeca /leisure (ca 1.100m², bvo)

Model 2 (programma zonder Transferium)

152 woningen, 1.100m² commerciële voorzieningen en 338 parkeerplaatsen, waarvan 276 gebouwd in drie lagen, en 62 parkeerplaatsen op maaiveldniveau in het openbaar gebied.

Dit programma is als volgt opgebouwd:

a. Woningbouw

- 11 kadewoningen (ca 140m², gbo,koop)
- 25 appartementen (ca 95m², gbo,koop)
- 28 appartementen (ca 85m², gbo,koop)
- 28 appartementen (ca 75m², gbo, vrije sector huur)
- 12 appartementen (ca 81m², gbo, sociale huur/koop)
- 48 appartementen (ca 52m², gbo, sociale huur/koop)

b. Parkeervoorziening:

- 276 gebouwde parkeerplaatsen, waarvan

- 184 parkeerplaatsen worden (deels onrendabel) mee verkocht met de woningen en
- 92 parkeerplaatsen gratis (lees 100% onrendabel) beschikbaar worden gesteld ten behoeve van bezoekers en ondernemers t.h.v. de Dam en het kernwinkelgebied.

Het openbaar gebied biedt daarbovenop ook nog ruimte voor ca. 62 parkeerplaatsen. In totaal biedt het plan derhalve ruimte aan 338 parkeerplaatsen, waarvan 184 betaald (deels onrendabel) en 154 gratis (lees 100% onrendabel)

c. Commercieel

- Horeca, leisure (ca 1.100 m2, bvo)

Sociale woningbouw

In het plan van de ontwikkelaar is de bouw van ca. 40 - 60 woningen in het sociale segment voorzien. Het leeuwendeel van deze woningen zal worden verhuurd, maar gedeeltelijke verkoop aan starters en of senioren behoort zeker ook tot de mogelijkheden. 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 concept besproken met Woonkracht 10. Partijen hebben een positieve grondhouding en spraken af dat na positieve besluitvorming in de raad verder gepraat gaat worden over mogelijke afname - en de voorwaarden waaronder - van het sociale woningbouwprogramma.

Ook indien de gesprekken met Woonkracht 10 onverhoopt niet tot afname van de sociale woningen zouden leiden, blijft de realisatie van een 40 – 60-tal woningen het sociale segment overeind en vertrekpunt in de verdere uitwerking.

Planmonitor

In de planmonitor van de provincie Zuid Holland staan thans 90 woningen opgenomen voor deze locatie. Mogelijke ophoging van het aantal woningen zal in afstemming met regio en provincie moeten plaatsvinden.

Oceanco

Het havengebied en de daar gevestigde bedrijven dragen positief bij aan de positie die Alblasserdam heeft binnen de maritieme topregio. In verband hiermee is in de planontwikkeling speciale aandacht gegeven aan de positie van superjachtenbouwer Oceanco. In het planvoorstel van de ontwikkelaar is door middel van een zogenaamde “dove gevel” ter hoogte van de Marineweg rekening gehouden met de vergunde geluidsruijme en -productie rondom het bedrijf en wordt een deel van de locatie niet bebouwd om het in en uitrijden – over openbaar gebied - van schepen uit loods 2 mogelijk te houden. Het plan staat ook een eventuele realisatie door Oceanco van een derde loods niet in de weg.

Kwaliteit, openbare ruimte, parkeren, rondje haven, brug en waterkering

- Kwaliteit

Het plan van de ontwikkelaar biedt zicht op een aantrekkelijk 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 Alblasserdam, zonder het karakter van het dorp aan te tasten.

- Openbare ruimte

De openbare ruimte wordt met aandacht voor de LIOR-richtlijn ontworpen. Speciale aandacht wordt gegeven aan de verkeersafwikkeling bij de kruising Marineweg/Dam en het optimaliseren van het ‘rondje om de haven’ voor voetgangers. Realisatie van het kruispunt behoort echter niet tot de scope

van het project maar zal op een later te kiezen moment, b.v. op het moment van planuitwerking van de dijkverzwaring (2026 -2036) in overleg met partners dienen te worden uitgewerkt.

- Parkeren

Behalve CROW-normering en vigerend gemeentelijk beleid is tevens een reductiefactor van 0,8 toegevoegd ingeval parkeerplaatsen worden gekoppeld aan woningen en is om compensatie van 76 parkeerplaatsen gevraagd. Hoewel e.e.a. niet in de uitvraag is meegenomen, heeft de ontwikkelaar hierom een extra parkeerlaag toegevoegd teneinde aan deze (extra) wensen te kunnen voldoen. E.e.a. leidt echter onvermijdelijk tot een onrendabele top van op de parkeervoorziening.

De gemeentelijke parkeernormering lijkt voor het onderhavige plan aan de hoge kant i.v.m. het grote aantal kleine woningen en de grote component sociale huurwoningen. Een marktconforme benadering gericht op voorgesteld programma zou meer recht doen aan de doelgroepkeuze en hun financiële mogelijkheden, anticipeert op landelijk beleid (terugdringen automobilititeit en bevorderen duurzaamheid) en voorkomt een (deels en op momenten) leegstaande parkeervoorziening. Geadviseerd wordt om bij de verdere planuitwerking te onderzoeken of een tweelaagse parkeergarage in combinatie met zoveel als mogelijk bezoekersparkeerplaatsen (bewoners, ondernemers) op het maaiveld een forse onrendabele top op het parkeren en een kwalitatief ongewenst effect van een te grote parkeervoorziening kan worden voorkomen en meer kwaliteit kan worden toegevoegd. De gemeente gaat de ontwikkelaar hierbij ondersteunen en zal hier mankracht voor vrijmaken. E.e.a. vast te leggen in de realisatieovereenkomst.

- Rondje haven en brug

In eerdere ambities is een brug opgenomen die het Noordelijk havengebied verbindt met het Zuidelijk havengebied. Deze brug is geen directe noodzaak om het gebied te kunnen ontwikkelen, maar zou voor een betere verbinding met het centrum zorgen.

Een brug over de haven is in de plannen van de ontwikkelaar niet opgenomen. Door het maken van een aaneensluitende route langs het water ontstaat een vanzelfsprekende en aantrekkelijke wandelroute richting Touristinfo, de Portier, Het wapen van Alblasterdam en overige horeca aan de Dam en richting centrum, zonder hinder aan het gebruik door pleziervaart en de jachthaven. Een brug kan overigens niet gefinancierd worden vanuit het project en - minstens zo belangrijk - een brug zal een negatieve impact hebben op het rondje haven omdat een doorsteek richting Landvast als "short cut" zal worden gebruikt waarbij het rondje haven als logische verbinding tussen het Zuidelijk havengebied, horecavoorzieningen en kernwinkelgebied minder efficiënt zal blijken.

- Waterkering/weg

De planologische borging van een eventuele waterkering (al dan niet in combinatie met de wegomlegging van weg Haven) ter hoogte van de Marineweg behoort tot de scope van het project. In de BIO van 14 oktober jl is aangetoond dat een waterkering binnen deze ruimtereservering tot de mogelijkheden behoort. Realisatie van deze waterkering behoort echter niet tot de scope van dit 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.

Voor de eventuele verdere planuitwerking van een alternatieve waterkering ter hoogte van de Marineweg (na 2026!) wordt geadviseerd rekening te houden met het in- en uitrijden van schepen en de logistieke bedrijfsvoering Oceanco.

Financiële informatie

- Marktsituatie, onzekerheden en risico's

In het eerste kwartaal van 2021 zijn de prijzen van grondstoffen en bouwmaterialen in recordtempo gestegen. De vraag naar (bouw)grondstoffen is ongekend groot, terwijl het aanbod achterblijft. Een en ander wordt mede veroorzaakt door verstoringen in de bevoorradingsketen, leveringsproblemen, personeelstekort en de coronacrisis. De productie van de bouwsector heeft daarentegen juist goed stand gehouden. Hierdoor was de vraag groter dan het aanbod, ontstonden tekorten en stegen de prijzen. Alhoewel de prijzen van grondstoffen, zoals metalen en hout, inmiddels voorzichtig lijken te dalen ten opzichte van hun recente hoogtepunten, is deze daling helaas nog niet in de productieprijzen terug te vinden. Naar verwachting zal het nog enige tijd duren voordat de dalende prijzen verderop in de bevoorradingsketen raken. Voor de juiste balans tussen kosten en opbrengsten hebben zowel ontwikkelaar als gemeente baat bij zo veel mogelijk duidelijkheid vooraf. Partijen doen er in dat kader goed aan om voor het sluiten van een definitieve overeenkomst t.o.v. het risico van prijsstijgingen goede afspraken te maken. Uitgangspunten en kaders worden vastgelegd in de realisatieovereenkomst.

- Grondoverdracht

Uitgangspunt voor de grondverkoop is dat de ontwikkelaar de grond 'as is' overneemt. Hierbij neemt de ontwikkelaar de grond over in de huidige staat. De kosten, uitvoering, risico en verantwoordelijkheid voor het bouwrijp maken zijn daarmee bij de ontwikkelaar belegd. Een eerste verkenning van de aanbestedingsregels en mogelijke staatsteun lijkt verkoop van de grond in de huidige staat niet in de weg te staan. Verdere uitwerking van de grondoverdrachtvoorwaarden vindt plaats in samenwerking met Juridische Zaken in de vervolgfase. Vorm en inhoud worden vastgelegd in de realisatieovereenkomst.

- Bieding

Conform uitvraag heeft de ontwikkelaar naast zijn plan op hoofdlijnen een indicatief groundbod uitgebracht. Aangezien er voor de beoogde ontwikkeling nog geen onherroepelijk bestemmingsplan is vastgesteld en de druk op de markt - zoals eerder beschreven - ongekend hoog is, 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 daarom voor de gemeente vanuit financieel perspectief oninteressant om de onzekere factoren vertaald te zien in een lagere residuele grondwaarde. Voor beide partijen lijkt het daarom niet wenselijk zich nu al te conformeren aan een definitieve grondprijzbieding.

Grove inschatting van de mogelijke definitieve grondopbrengst is opgenomen bijlage 4.

Eventuele toe te kennen subsidie op het saneren van de bodem komt, na aftrek van directiekosten van de ontwikkelaar, ten gunste van de residuele grondwaarde.

Geheimhouding:

In verband met de onderhandelingspositie van de gemeente en de vertrouwelijke informatie van de ontwikkelaar worden bijlage 2, 3 en 4 niet openbaar gemaakt.

- Toetsing bieding op hoofdlijnen

De indicatieve bieding van de ontwikkelaar is intern getoetst.

De door de ontwikkelaar gehanteerde uitgangspunten en kengetallen zijn in grote lijnen herkenbaar. De VON-prijzen kunnen mogelijk nog worden geoptimaliseerd. Grootste invloedsfactor echter ('knop' waaraan kan worden gedraaid) om het resultaat te optimaliseren lijkt de efficiëntie van het ontwerp. Met een verhouding BVO-GBO van 60% moeten er in verhouding veel kosten worden gemaakt om verkoopbare m² te realiseren.

De ten behoeve van de bedrijfsvoering van Oceanco vrij te houden/niet te bebouwen bouwgrond maakt het ontwerp minder efficiënt en veroorzaakt samen met de “dove gevel” aan de zijde van Oceanco hogere bouwkosten.

Daarnaast lijkt optimalisatie haalbaar in de gebouwde parkeervoorziening.

Indien in de volgende fase optimalisaties kunnen worden doorgevoerd zullen deze leiden tot een beter resultaat.

- Marktconformiteit

Vanwege de eerder genoemde marktsituatie zal de definitieve marktconformiteitanalyse worden uitgevoerd door middel van een taxatie van het definitieve plan, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Rekenmethode en uitgangspunten worden vooraf vastgelegd in de tussen de ontwikkelaar en de gemeente af te sluiten realisatieovereenkomst.

- GREX

Voor de vervolgfase heeft de gemeente een grondexploitatieberekening opgesteld. Deze GREX laat zien wat de potentiële grondopbrengsten zijn en wat de kosten zijn om de locatie bouwrijp te maken en te voorzien van een passende bestemmingsplantitel. Deze GREX is gebaseerd op de meest actuele stand van zaken, waarin de resultaten uit de ontwikkelfase zijn verwerkt. De GREX wordt hierbij ter besluitvorming aangeboden. Verwezen wordt naar de bijlagen “Notitie toelichting grondexploitatie” en “Jaarschijven Haven-Zuid”.

Risico's/aandachtspunten

1. Dezoning
2. Bestemmingsplan
3. Omgevingsvergunning
4. Ontwikkelingen woningmarkt
5. Ontwikkelingen bouwmarkt
6. Planmonitor Provincie Zuid Holland
7. Aanscherping landelijke waterveiligheidseisen agv recente overstromingen Limburg e.o.
8. Dijkverplaatsing/wegomlegging
9. Luchtkwaliteit

Risicobeheersing

Ad 1, 2 en 3

a: Het plangebied maakt onderdeel uit van het gezoned industrieterrein aan de Noord; wijziging van de bestemming van het plangebied is noodzakelijk (dezoneren). Aanpassing van de geluidzone en vastleggen nieuwe zone in de bestemmingsplannen van Alblasterdam en mogelijk Hendrik Ido Ambacht en Papendrecht is noodzakelijk. Overleg met de buurgemeenten heeft nog niet plaatsgevonden omdat het plan op hoofdlijnen nog niet is goedgekeurd. Actualisatie van het zonemodel en het vastleggen van de nieuwe zone heeft vooruitlopend plaatsgevonden om de ontwikkelaar in staat te stellen het plan op hoofdlijnen te kunnen uitwerken en op tijd ter besluitvorming te kunnen aanbieden.

b: Het plangebied staat op dit moment slechts 40 woningen toe. Bestemmingsplanwijziging is daarom noodzakelijk. Belanghebbenden kunnen reageren dmv van zienswijzen. Om zicht te houden op een voorspoedige procedure is het van belang een plan te realiseren dat past in de de Alblasterdamse context. Het verkrijgen van voldoende draagvlak is dan ook essentieel. Inmiddels heeft de ontwikkelaar met direct betrokken bewoners, verenigingen en ondernemers gesproken. Onlangs, voorafgaand aan de behandeling in de raad, heeft de ontwikkelaar hen een inkijkje gegeven in het

plan op hoofdlijnen. Zwaartepunt in het verkrijgen van draagvlak zal echter in de vervolgfase liggen. In deze fase zal de ontwikkelaar dmv een participatie- en communicatietraject ondernemers en bewoners van het dorp meenemen in de verdere planuitwerking. Desalniettemin kunnen zienswijzen niet worden uitgesloten. In verband met de onvoorspelbaarheid van de doorlooptijd van de RO procedures is de startdatum van het project bijgesteld naar eind 2023.

c: De geluidbelasting ter plaatse is hoog en vormt een uitdaging voor het ontwerp om te kunnen voldoen aan de Wet geluidhinder. Geluidbelasting is recent herberekend en geactualiseerd. In het plan op hoofdlijnen is hier rekening mee gehouden (o.a. robuuste dove gevel opgenomen).

d: Draagvlak creëren door transparantie, participatie en communicatie.

Ad 4: Ontwikkeling op de voet volgen en actualiseren

Ad 5: idem als 4

Ad 6: Te overleggen met Provincie en regio. Waarschijnlijk geen probleem i.v.m. landelijke woningbouwopgave. Bouwen van woningen en doelgroepprogrammering passen in vigerend beleid.

Ad 7: Nader overleg Waterschap en Rijkswaterstaat.

Ad 8: Borging in bestemmingsplan. Voldoende fysieke ruimte om tussen 2026 – 2036 waterkering te kunnen realiseren.

Ad 9: Ten aanzien van het thema luchtkwaliteit geven adviseurs, ná een eerste inventarisatie, aan dat er op dit punt geen problemen te verwachten zijn. Nadere uitwerking (bestudering definitieve data door de OZHZ) moet e.e.a. in het 1^e kwartaal van 2022 formeel bevestigen.

Uitvoering Planning

Na besluitvorming in de gemeenteraad kan worden gestart met de uitwerking van de plannen en kan de voorbereiding voor de RO procedures worden opgestart. Gelijktijdig zal een projectplanning worden opgesteld. De verwachting is dat bij een voorspoedige RO procedure eind 2023 gestart kan worden met de bouw.

Stappen:

Besluitvorming gemeenteraad (dec 2021)

Uitwerking realisatieovereenkomst (Q1 2022)

Ondertekening realisatieovereenkomst (Q1 2022)

Nadere uitwerking VO/DO (Q3 2022)

Start planologische procedures(Q3 2022)

Definitieve gunning (Q4 2022)

Bouwrijp maken (start eind Q4 2022)

Start bouw (eind Q4 2023)

Oplevering (2026)

Voor de korte termijn zal de concept realisatie overeenkomst in samenspraak met Juridische Zaken verder uitgewerkt worden naar een definitieve versie in het 1e kwartaal 2022, aanbieding aan de raad 1e kwartaal 2022, en het ondertekenen van de realisatieovereenkomst in 1e kwartaal 2022. In verband met de onvoorspelbaarheid van de doorlooptijd van de RO procedures is de geprognoseerde startdatum van het project op eind 2023 gesteld.

Verdere procedure

Vanuit de vakdisciplines wordt positief gereageerd op het plan op hoofdlijnen. Met dit in het achterhoofd kunnen nadere details in de volgende fase in vertrouwen worden uitgewerkt. Gelet op de wederzijdse inspanningen van ontwikkelaar en gemeente hebben partijen voldoende vertrouwen om het aangeboden plan verder te concretiseren en de verdere samenwerking richting planrealisatie vast te leggen in de realisatieovereenkomst. Partijen streven ernaar een definitief plan en een marktconforme grondprijs overeen te komen na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Partijen leggen hun afspraken vast in een realisatieovereenkomst. De door de ontwikkelaar opgeleverde concept realisatie overeenkomst dient hiervoor als basis en zal in overleg met juridische zaken verder worden uitgewerkt en in definitieve vorm ter goedkeuring in het 1e kwartaal van 2022 aan de gemeenteraad worden aangeboden.

Zoals overeengekomen in de ontwikkelovereenkomst d.d. 6 november 2020 zullen bij acceptatie van het plan en de definitieve grondbieding de kosten uit de ontwikkelovereenkomst ingebracht worden in de businesscase voor de ontwikkeling van het Zuidelijk havengebied Alblasserdam.

Indien bovengenoemde onderdelen NIET binnen de door de overeengekomen planning worden opgeleverd en/of indien de gemeente de definitieve opgeleverde onderdelen niet accepteert en/of er vindt geen acceptatie van het plan op hoofdlijnen door de gemeente plaats, worden de kosten conform de gesloten ontwikkelovereenkomst (d.d. 06/11/20) afgewikkeld.

Communicatie

In de periode jan - feb 2021 zijn een tweetal enquêtes uitgevoerd om het sentiment onder de bewoners en ondernemers te peilen over het project Zuidelijk havengebied Alblasserdam. De resultaten zijn reeds eerder gedeeld in de Raadsinformatiebrief van 14 mei 2021 (behandeld in de Raad op 29 juni 2021).

In de periode januari - maart 2021 zijn oriënterende 1-op-1 gesprekken gevoerd met de primaire stakeholders (direct betrokken bewoners, verenigingen en ondernemers). Vooruitlopend op behandeling in de raad zijn de primaire stakeholders persoonlijk geïnformeerd en meegenomen.

Verdere participatie- en communicatietraject:

In verband met de Corona maatregelen wordt er geen plenaire planpresentatie gehouden. Raadsleden zijn voorafgaand aan behandeling raadsstuk informeel meegenomen in het plan dmv een presentatie van de ontwikkelaar.

Het zwaartepunt van de communicatie komt te liggen tijdens de realisatiefase. In deze fase worden bewoners en ondernemers door de ontwikkelaar via een participatie- en communicatietraject meegenomen in de verdere planuitwerking tot aan definitief ontwerp. Het participatietraject is opgenomen in de realisatie overeenkomst.

Op de website van de gemeente is een informatieve webpagina aangemaakt met de laatste stand van zaken over de processtappen van het project.

Eerdere besluitvorming

3 nov 2020 Mandatering ontwikkelovereenkomst Zuidelijk havengebied (voorstel B&W)

24 nov 2020 Aanbesteding Zuidelijk havengebied (RIB, Raad). RIS nummer: 2632005

29 juni 2021 Voortgangsrapportage Zuidelijk havengebied (RIB, Raad). RIS nummer: 2694257

Bijlagen

1. Bijlage 1 ZHA - Presentatie Haven Zuid
2. Bijlage 2 ZHA - GEHEIM Jaarschijven grex Haven Zuid
3. Bijlage 3 ZHA - GEHEIM Notitie grondexploitatie Havengebied 15nov2021
4. Bijlage 4 ZHA - GEHEIM Mogelijke Grondopbrengst
5. Bijlage 5 ZHA - Begrotingswijziging grondexploitatie Haven Zuid