

Raadsinformatiebrief

Onderwerp : Ontwerpbestemmingsplan Oceanco
Aanleiding : Stukken ter inzage
Datum : 9 -11 - 2023
Portefeuillehouder : Freek de Gier
Schrijvers : Aldo van Kleef

Geachte leden van de gemeenteraad,

Deze raadsinformatiebrief is bedoeld om u:

a:

te informeren over de stand van zaken omtrent de ontwikkeling van een nieuwbouwplan van Oceanco, hierna te noemen, de initiatiefnemer,
en

b:

op de hoogte te stellen dat burgemeester en wethouders voornemens zijn het ontwerp bestemmingsplan van de initiatiefnemer eind december 2023 in procedure te brengen.

Inleiding

De gemeente wenst ter hoogte van het Zuiderstek/Marineweg woningbouw te realiseren. Dit woningbouwproject is gelegen in het centrum van Alblasserdam, tussen de jachthaven en de scheepswerf van de initiatiefnemer. Het is het streven van de gemeente, om de terreinen van het voormalige bedrijf Van der Giessen De Noord te transformeren naar een aantrekkelijk woon-werk- en verblijfsgebied.

Hiervoor is in 2008 een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten en is het bestemmingsplan "Herstelplan Alblasserdam" op 31 maart 2015 vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt o.a. de realisatie van een tweede dok, parkeerplaatsen en opslagfaciliteiten en mogelijkheden voor de realisatie van woningen en voorzieningen ten noorden van het terrein grenzend aan het terrein van de initiatiefnemer mogelijk.

In het kader van de ontwikkeling van het Zuidelijk Havengebied hebben de initiatiefnemer, de woningbouwontwikkelaar en de gemeente de afgelopen 2,5 jaar uitgebreid met elkaar gesproken en is er in de planontwikkeling van het woningbouwproject speciale aandacht gegeven aan de bedrijfsvoering en de ambities van de initiatiefnemer. Zo wordt een deel van de woningbouwlocatie niet bebouwd om het in- en uitrijden van schepen mogelijk te houden en wordt er nu al nagedacht over de wijze waarop toekomstige bewoners geïnformeerd worden over de consequenties van het wonen in een maritieme, industriële omgeving. Het college heeft de raad hierover separaat uitvoerig geïnformeerd.

De voortvarendheid waarmee het woningbouwplan de afgelopen periode is opgepakt en de vele overleggen die de gemeente en de ontwikkelaar van het woningbouwplan hierover met de initiatiefnemer hebben gevoerd hebben de initiatiefnemer doen besluiten zich op haar huidige bedrijfsvoering te heroriënteren.

De initiatiefnemer verwacht dat op basis van de huidige marktsituatie en terugkijkend op ontwikkelingen van de afgelopen 10 jaar de behoefte aan opslagruimte, kantoren en werkplaatsen verder zal toenemen. Belangrijkste redenen hiervoor zijn onder andere 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 de initiatiefnemer in de toekomst meer vraag naar grotere jachten, tot een lengte van 160 meter. Daarnaast onderkent de initiatiefnemer dat het bouwen van een 152 tal woningen op korte afstand van de werf nadere beschouwing op de bedrijfsvoering noodzakelijk maakt.

Om op de veranderende marktvrage en de realisatie van het woningbouwplan te kunnen anticiperen, wenst de initiatiefnemer haar activiteiten en bedrijfsondersteunende functies te verplaatsen en uit te breiden. De zuidzijde van het (eigen) terrein van de initiatiefnemer biedt, qua positionering, omvang en uitstraling

voldoende mogelijkheden om te kunnen inspelen op de veranderende vraag vanuit de markt en de wijzigende omstandigheden ten gevolge van de woningbouwontwikkeling.

Programma

Het plan van de initiatiefnemer biedt zicht op een evenwichtig woon- werk- en verblijfsgebied op het huidige braakliggende terrein en staat het woningbouwplan aan de Marineweg niet in de weg. Beide plannen zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd.

Concreet bestaat de actuele uitbreidingsbehoefte van de initiatiefnemer uit:

- Een tweede dok met bijgebouwen met een totaal vloeroppervlak van 7.500m² en een maximale hoogte van 33 meter, welke reeds onderdeel is van het huidige bestemmingsplan.
- 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 geven de initiatiefnemer extra mogelijkheden om de ingezette verduurzaming van product en productieproces en bestaande faciliteiten nog verder aan te scherpen en te versnellen. De initiatiefnemer denkt hierbij met name aan het doorontwikkelen van haar duurzaamheidsvisie, waarin "greenhouse" gasreductie en circulariteit 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 ontwikkeling past echter niet (volledig) binnen de vigerende bestemmingsplannen "Herstelplan Alblasserdam" (2015) en "Parapluperzorging Geluid Aan de Noord-Alblasserdam" (2017). Om de gewenste ontwikkeling te kunnen realiseren is wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. De initiatiefnemer heeft hiervoor de benodigde onderzoeken laten uitvoeren en heeft samen met gemeente, de ontwikkelaar van het woningbouwplan en de Omgevingsdienst Zuid Holland Zuid onderzocht of het mogelijk is om het woningbouwplan en de gewenste uitbreiding van initiatiefnemer binnen één bestemmingsplanwijziging mogelijk te maken. Een en ander bleek echter met name vanwege het aspect stikstof niet haalbaar. In overleg is daarom besloten een separaat ontwerp bestemmingsplan op te laten stellen. Dit ontwerpbestemmingsplan is door initiatiefnemer aangeboden aan het college met het verzoek een en ander in procedure te brengen.

Burgemeester en wethouders hebben een positieve grondhouding ten opzichte van het verzoek van de initiatiefnemer aangenomen en zullen het concept bestemmingsplan van de initiatiefnemer zo spoedig mogelijk in procedure brengen - indien mogelijk gelijktijdig met het woningbouwplan - een en ander mede afhankelijk van de definitieve adviezen van de vooroverleg partners.

Proces opstellen bestemmingsplan

De afgelopen periode heeft de initiatiefnemer een bouwplan uitgewerkt om een nieuwe bestemmingsplanprocedure te kunnen opstarten. Hiervoor zijn de nodige onderzoeken uitgevoerd, rapportages opgesteld en is er uitvoerig afstemming gezocht met de ontwikkelaar van het zuidelijk havengebied. Ook is vooroverleg gevoerd met de Veiligheidsregio, Provincie, Rijkswaterstaat en het Waterschap Rivierenland. Ook de Omgevingsdienst Zuid Holland Zuid (OZHZ) is nauw betrokken geweest bij de uitwerking van het project. Met name op de onderdelen bestemmingsplan, dezonering, geluid, stikstof en externe veiligheid heeft de OZHZ een belangrijke bijdrage geleverd.

Tijdens dit proces is er veel aandacht gegeven aan:

1. afstemming op het woningbouwplan op het zuidelijk havengebied;
2. het afhechten en actualiseren van de historische afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer;
3. geluid;
4. stikstof;
5. externe veiligheid;
6. parkeren;
7. Bereikbaarheid;
8. participatie;

Ad 1

Zuidelijk Havengebied

De scheepswerf van de initiatiefnemer grenst direct aan het woningbouwproject van het Zuidelijk Havengebied. Beide plannen zijn op elkaar afgestemd en staan elkaar niet in de weg.

Ad 2

Afhechten historische afspraken.

Ter regeling van de diverse afspraken en ter vervanging van de uit 2008 daterende samenwerkingsovereenkomst wordt er gewerkt aan een anterieure overeenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer waarin de gemaakte afspraken worden herijkt en geactualiseerd. De verwachting is dat de anterieure overeenkomst medio december 2023 kan worden ondertekend.

Ad 3:

Geluid

De geluidruimte van de initiatiefnemer 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 de initiatiefnemer in het milieuspoor is vergund - en vergund kan worden - is echter significant minder dan de ruimte die in de parapluherziening ruimtelijk nog is vastgelegd. De initiatiefnemer heeft in de voorbereiding van het bestemmingsplan voor de woningbouw een geactualiseerd akoestisch model aangeleverd waarin de gewenste uitbreiding is meegenomen.

Dit geactualiseerde model is getoetst aan de wettelijke vastgestelde geluidzone voor industrieterrein "Aan de Noord". Op basis van het geactualiseerde akoestische model van Oceanco is vervolgens de geluidruimte voor het bedrijfsterrein van Oceanco in het ruimtelijk spoor berekend en aangepast (verlaagd) in het concept bestemmingsplan voor het Zuidelijk Havengebied. Daarmee is de beschikbare geluidruimte in het ruimtelijke spoor en het vergunningenspoor (milieu) voor Oceanco weer in overeenstemming met elkaar.

Met dit geactualiseerde zonemodel kon de geluidbelasting van Industrieterrein Aan de Noord op de beoogde nieuwe woningen in het Zuidelijk Havengebied zorgvuldig worden berekend en konden de ambities van Oceanco en die van de woningbouwontwikkelaar op elkaar worden afgestemd. Beide plannen staan elkaar niet in de weg.

Ad 4:

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

Ad 5:

Externe Veiligheid

Met de positionering van de uitbreiding is optimaal rekening gehouden met de ligging ten opzichte van risicobronnen. De gewenste uitbreiding ligt niet binnen de wettelijke grenzen voor het plaatsgebonden risico.

De veiligheidsregio is in een vroeg stadium betrokken bij de planvoorbereiding voor de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid en wordt door de initiatiefnemer ook betrokken bij de verdere

planuitwerking. Conclusies en adviezen worden door de initiatiefnemer meegenomen in de verdere uitwerking van het project. Op voorhand zijn geen showstoppers te verwachten.

Ad 6:

Parkeren

Het plan voldoet aan de CROW-parkeernormen en de daaruit berekende parkeerbehoefte.

Ad 7:

Bereikbaarheid

De gemeente, de ontwikkelaar van het woningbouwplan en de initiatiefnemer hebben de impact van het woningbouwproject en het uitbreidingsplan van de initiatiefnemer op de (auto-)bereikbaarheid en doorstroming van verkeer in samenhang laten onderzoeken door een gerenomeerd extern adviesbureau. Het bureau constateert dat er door de nieuwbouw weliswaar een (beperkte) toename van het wegverkeer zal ontstaan maar dat de toename van het wegverkeer met name een gevolg van autonome groei is. Hoewel de toename van het wegverkeer dus in de basis slechts beperkt is toe te rekenen aan de ontwikkeling van de initiatiefnemer vraagt deze problematiek desalniettemin bijzondere aandacht.

Ad 8:

Participatie

De omgeving rond het plangebied is formeel en informeel geïnformeerd over het voornemen van de initiatiefnemer. Op 29 augustus 2023 is er samen met de woningbouwontwikkelaar een informatiebijeenkomst gehouden waarop het beoogde plan ook is gepresenteerd aan bewoners en ondernemers, raadsleden en overige geïnteresseerden. Raadsleden zijn daarnaast meegenomen via presentaties van de initiatiefnemer en de ontwikkelaar van het Zuidelijk Havengebied.

In grote lijnen lijken bewoners en ondernemers uit het dorp het plan te omarmen. De toevoeging van een duizendtal parkeerplaatsen op eigen terrein en de duurzaamheidsambities van de initiatiefnemer worden positief ontvangen. Om de aansluiting eigen terrein/openbaar gebied te verduurzamen en aantrekkelijker te maken wordt gedacht aan een landschapsplan dat bewoners, gemeente, woningbouwontwikkelaar en initiatiefnemer gezamenlijk zullen uitwerken.

Voor de vervolgfase formeert de initiatiefnemer een klankbordgroep. In deze klankbordgroep zullen, naast de initiatiefnemer, aannemer en vertegenwoordiging vanuit de gemeente ook de ontwikkelaar van het zuidelijk havengebied, bestaande en nieuwe 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.

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

Financiën

Kostenverhaal maakt onderdeel uit van de tussen initiatiefnemer en gemeente af te sluiten anterieure overeenkomst.

Aandachtspunten

a) Buitenruimte

Het plan van de initiatiefnemer wordt gerealiseerd op eigen terrein. Het plan voorziet in voldoende maat en ruimte om trottoirs, parkeerplaatsen en ruimte voor de hulpdiensten en dergelijke mogelijk te maken.

Daar waar eigen terrein en publieke ruimte samenkomen is de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) leidend. Met de initiatiefnemer is overeengekomen dat het inrichtingsplan na vaststelling van het bestemmingsplan samen met de gemeente zal worden uitgewerkt. Het definitieve inrichtingsplan zal worden vastgesteld bij aanvraag omgevingsvergunning. Toetsing en goedkeuring vindt door de gemeente plaats.

- b) **Kruising Marineweg/Dam**
De aansluiting op de openbare ruimte wordt met aandacht voor de LIOR-richtlijn ontworpen. Speciale aandacht wordt gegeven aan de verkeersafwikkeling ter hoogte van de kruising Marineweg/Dam. Ontwerp en realisatie van het kruispunt zullen integraal en in samenhang door de initiatiefnemer, de ontwikkelaar van het woningbouwprogramma en de gemeente, mede met het oog op een mogelijke dijkverzwaring in het kader van het hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP, 2026-2036), worden uitgewerkt.
Zoals afgesproken in de commissievergadering van 19 september jl zal de raad hierover separaat worden geïnformeerd.
- c) **Wegverlegging/dijkverplaatsing**
De initiatiefnemer heeft eerder, mondeling en schriftelijk (brief aan B&W dd 19 juli 2022) aangegeven tegen een waterkering ter hoogte van de Marineweg te zijn. Een waterkering langs de perceelgrens van de initiatiefnemer zal de logistieke bedrijfsvoering naar verwachting van de initiatiefnemer in hoge mate hinderen. Tegelijkertijd heeft de initiatiefnemer begrip voor het feit dat een definitieve keuze voor de gemeente op dit moment heel moeilijk is omdat er nog veel onzekerheden en afhankelijkheden zijn. Bij de toekomstige planuitwerking van de dijkverzwaring onder regie van Rijkswaterstaat/Waterschap(2026 -2036) zal een en ander in overleg met partners en de initiatiefnemer nader en in samenhang worden verkend en uitgewerkt.
- d) **Parkeren**
Het plan voorziet in de realisatie van ca 1.000 gebouwde parkeerplaatsen op eigen terrein en voldoet hiermee aan de CROW normering. De initiatiefnemer staat niet onwelwillend tegenover het verzoek van de gemeente om de mogelijkheden voor dubbelgebruik te onderzoeken om op deze wijze een mogelijke bijdrage te kunnen leveren aan het verminderen van de parkeerdruk in het centrum van het dorp. Gemeente en initiatiefnemer onderzoeken de mogelijkheden.

Een beheerplan ter regeling van het voorkomen van het gebruik van openbare parkeerplaatsen door bezoekers, werknemers en of onderaannemers van de initiatiefnemer wordt nader door de initiatiefnemer uitgewerkt en maakt onderdeel uit van het tussen de gemeente en de initiatiefnemer af te sluiten anterieure overeenkomst.
- e) **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 wordt onderzocht welke maatregelen waar en hoe kunnen bijdragen aan de verlichting van de verkeersdruk op de toegangswegen van, naar, en door Alblasserdam en het achterliggende Kinderdijk. Inmiddels is er opdracht gegeven voor een gemeentebrede heroriëntatie op mobiliteit, verkeersveiligheid en bereikbaarheid voor de lange termijn. Resultaat wordt eind Q1 2024 verwacht. De raad wordt hierover separaat geïnformeerd.

De initiatiefnemer heeft aangeven de problematiek te onderkennen en is bereid mee te werken aan het onderzoek en mee te willen denken in het zoeken naar oplossingen. In dit kader heeft de initiatiefnemer ook te kennen gegeven actief mee te willen denken over de ontwikkeling van het transferium en het mogelijk afnemen van een nader overeen te komen aantal parkeerplaatsen.

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.
- f) **Zichtlijnen**
Een deel van de bewoners van het appartementencomplex aan het Raadhuisplein/Haven geeft aan dat het uitzicht op het (bewegende) brugdeel door het bouwen van de tweede scheepsbouwhal (deels) zal verdwijnen. Initiatiefnemer is zich er van bewust dat het uitzicht op de brug voor veel Alblasserdammers bijzonder gewaardeerd wordt. Om deze reden is de tweede scheepsbouwhal, zoals

vergund in het huidige bestemmingsplan, buiten de zichtlijnen geplaatst en blijft de situatie van de tweede scheepsbouwhal in het nieuwe bestemmingsplan ongewijzigd.

g) Zienswijzen en planschade

Het ontwerp bestemmingsplan legt via de regels en verbeelding kaders vast waarbinnen de beoogde ontwikkeling gerealiseerd kan worden. Alhoewel het plan van de initiatiefnemer op eigen terrein, achter de bestaande bebouwing, wordt gerealiseerd en de zichtlijnen ongewijzigd blijven zijn zienswijzen niet uit te sluiten.

Voor eventuele claims op planschade heeft de initiatiefnemer een planschade risicoanalyse laten uitvoeren en worden voorzieningen in de begroting opgenomen. Eventuele planschade komt via de anterieure overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

Vervolg

Plan en programma bieden aantrekkelijke toegevoegde waarde voor de maritieme uitstraling van Alblasserdam en de Drechtsteden en geven zicht om de huidige braakliggende terreinen van de initiatiefnemer te transformeren naar een duurzaam, watergebonden, bedrijfsterrein met een moderne uitstraling die past binnen de maritieme historie van het dorp, zonder de beoogde woningbouw ontwikkeling op het zuidelijk havengebied onmogelijk te maken.

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

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 zal op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt.

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 kan het bestemmingsplan eind 2024 aan de raad worden aangeboden. Na akkoord van de gemeenteraad kan het bestemmingsplan eind 2024, begin 2025 worden vastgesteld.

Planning

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

- Q4 2023: Ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan;
- Q1 2024: 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