

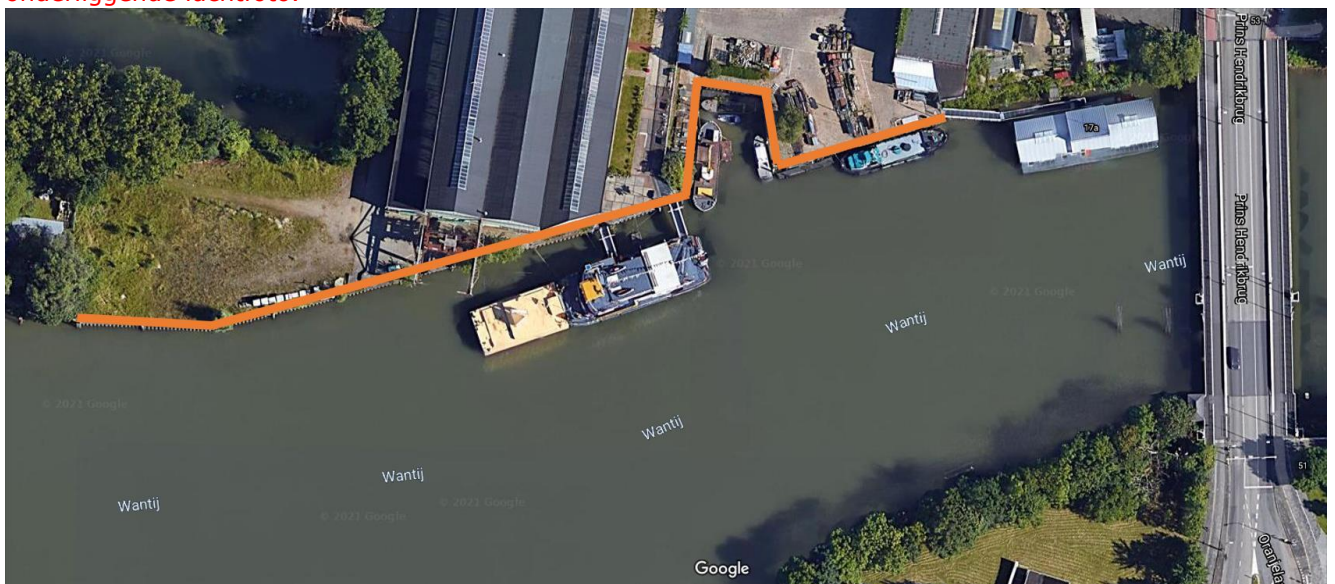
Correctie op Raadsinformatiebrief Leefwerf fase 2 in Stadswerven

Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?

De Stichting Leefwerf de Biesbosch heeft bij uw raad een voorstel neergelegd voor de realisatie van de Leefwerf, fase 2 in Stadswerven. In uw commissie van 8 juni 2021 heeft u besloten het voorstel te bespreken met de politieke vraag 'hoe heeft het college uitvoering gegeven aan het amendement van 22 september 2020, nummer A7A'.

In een memo van wethouder Sleeking van 11 mei 2021 aan uw gemeenteraad is gemeld, dat conform de opdracht van uw gemeenteraad van 22 september 2020, kenmerk 2487979, gewerkt is aan een ligplaats voor de Siegfried/Lashbak en Veerdienst III achter de Biesboschhal. Ook is conform deze opdracht gestart met de verkoop van de Biesboschhal op basis van de door u vastgestelde bouwvelop Biesboschhal.

Er is echter niet met Stichting Leefwerf De Biesbosch gewerkt aan de realisatie van de vijf ligplaatsen in het Wantij aan de kade langs de Biesboschhal, welke oranje gekleurd is in de onderliggende luchtfoto.



Wat is de te delen informatie?

De Stichting Leefwerf de Biesbosch komt per 5 juni 2021 met een voorstel voor fase 2 in Stadswerven met 5 schepen langs de kades van deelgebieden F (naast de Biesboschhal) en G (landtong) met het verzoek aan uw raad hierover voor het zomerreces een besluit te nemen. Dit met het oog op het aanvragen van een subsidie.

Wij geven u in deze raadsinformatiebrief een eerste reactie op voorliggend voorstel van de stichting.

Kaders en uitgangspunten

Het kader voor de ontwikkeling van de Biesboschhal en de kades is vastgelegd in de door u vastgestelde bouwvelop Biesboschhal. Daarin wordt de ruimte achter deze hal aangewezen voor historische schepen en wordt gesteld dat de KNRM gehandhaafd kan blijven in het gebied. Het kader van de ontwikkeling van de woningbouw in deelgebied F is de bouwvelop voor het woongebouw, dat is opgesteld conform de raamkoopovereenkomst met OCW, en dus is vastgelegd tussen de gemeente en OCW. Onderdeel van deze bouwvelop is de bouwvelop voor de Biesboschhal.

Met uw amendement van 22 september, nummer A7A, heeft u besloten de kade achter de Biesboschhal te bestemmen voor schepen van de Stichting Leefwerf/Stichting

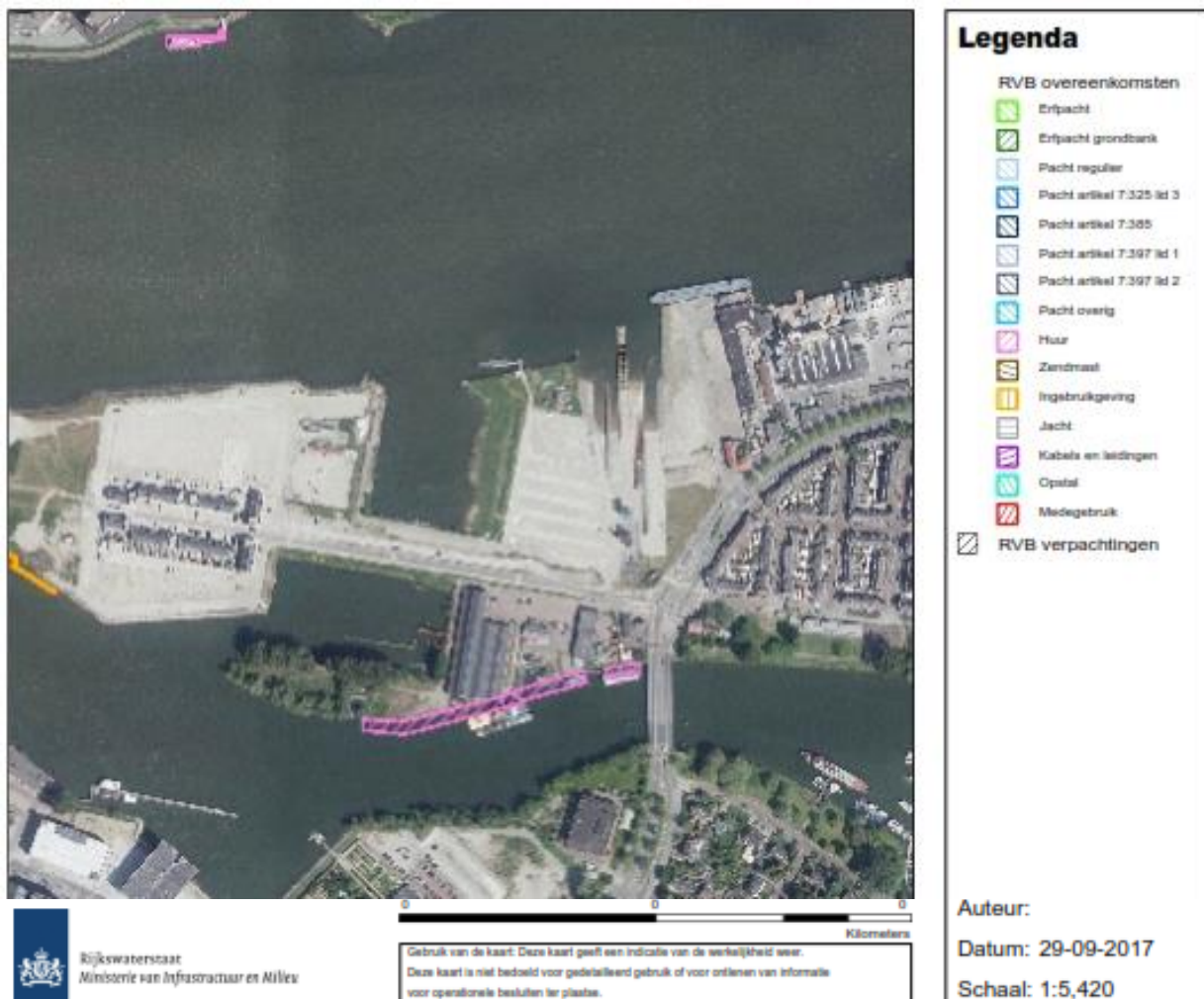
Binnenvaart. Uw besluit luidt volledig:

1. het pand Maasstraat 11 (Biesboschhal) een definitieve invulling te gaan geven met een functie die zelfstandig exploitabel is en geen subsidie-aantrekkende activiteiten kent;
2. daartoe een openbare aanbidding te starten opdat partijen met onderbouwde voorstellen voor invulling van het pand kunnen komen;
3. bij de openbare aanbidding ruimte te geven voor zowel koop als marktconforme,

- minimaal kostendekkende huur;
4. als kader bij de openbare aanbidding de bouwenvelop te hanteren, aangevuld met de eis dat plannen de kernkwaliteiten van de stad versterken, zelfstandig exploitabel zijn en niet meer dan een standaard exploitatierisico geven voor de gemeente;
 5. uiterlijk in Q2 van 2021 aan de raad een voorstel te doen aan welke partij en onder welke condities de Biesboschhal wordt gegund, gepaard met een top 3 op basis van de ingediende plannen. Bij die selectie naast kwaliteit, kosten en opbrengst (zowel financieel als maatschappelijk) van het plan ook de mate van exploitatierisico mee te wegen;
 6. het college van burgemeester en wethouders als aanvullend kader op de Bouwenvelop Biesboschhal mee te geven dat de nieuwe bestemming en gebruik van de Biesboschhal geen nadelige invloed heeft voor de activiteiten van Leefwerk De Biesbosch en het binnenvaartmuseum Rene Siegfried;
 7. de kade aan het Wantij langs de Biesboschhal te bestemmen als ligplaats voor de vijf historische schepen van Leefwerk De Biesbosch inclusief het binnenvaartmuseum René Siegfried. Voor zover niet strijdig met contractuele rechten van OCW en niet strijdig met eventueel benodigde goedkeuring van RWS.

Op grond van besluitpunt 7 zijn we aan de slag gegaan met de KNRM en de Stichting Binnenvaart om afspraken te maken voor de definitieve ligplaatsen voor de KNRM, ongeveer op haar huidige locatie en voor de Siegfried/Lashbak en de Veerdienst III, achter de Biesboschhal. Andere locaties zijn conform uw besluit niet aan de orde, omdat dit niet voldoet aan de voorwaarde dat het niet strijdig moet zijn met de contractuele afspraken met OCW.

Dit is feitelijk onjuist, OCW heeft geen rechten in Rijkswater, noch over of er ligplaatsen komen aan de kade. Sterker nog: de gehele strook van 10 meter uit de oever, over een lengte van 200 meter is op dit moment al ligplaatsruimte. De gemeente pacht deze strook van het Rijksvastgoedbedrijf. Zie de afbeelding van het Rijksvastgoedbedrijf op de volgende pagina waarin de strook water in het roze is weergegeven.



Proces

Er zijn vanaf december 2020 diverse gesprekken gevoerd met de KNRM en de Stichting

Binnenvaart over de definitieve ligplaatsen en over tijdelijke ligplaatsen in verband met uit te voeren werkzaamheden. In april en begin juni zijn er definitieve afspraken gemaakt over de locaties, de benodigde werkzaamheden, voorzieningen, planning, etc. Bij de gesprekken met de Stichting Binnenvaart is vanaf maart ook de Stichting Leefwerk betrokken. Rijkswaterstaat is geconsulteerd en akkoord gegaan met de plannen voor de definitieve locaties en tijdelijke locaties van het boothuis van de KNRM, de Siegfried-Lashbak en Veerdienst III (zie tekening bijlage 1 voor de definitieve locaties).

Ondertussen is op basis van deze afspraken het definitief ontwerp gemaakt voor de vernieuwing van de damwanden. Het werk wordt in juni aanbesteed en de vergunningen worden aangevraagd.

Ook is ondertussen een ontwerp gemaakt voor de woningbouw in deelgebied F, op basis van de bouwveloppen Biesboschhal en woningbouw.

Naar aanleiding van brieven van de Stichting Leefwerk van februari en maart 2021 heeft het college hen geïnformeerd per 30 maart 2021 over de kaders conform het besluit van uw raad van 22 september inclusief amendement (zie brief college bijlage 2).

In mei is er een gesprek geweest met het bestuur van de Stichting Leefwerk de Biesbosch en wethouder Sleeking. Daarover bent u geïnformeerd middels een memo van 11 mei 2021 (zie bijlage 3).

Conform uw opdracht naar aanleiding van raadsvoorstel en raadsinformatiebrief 2017/2018 (RIS 2076957 en RIS 2118965) hebben wij voldaan aan de inspanningsverplichting om minimaal 7 schepen te faciliteren voor de Leefwerk. Wellicht is het mogelijk nog een 8^e (kleiner) schip bij de Siegfried te plaatsen, maar dit vergt nader overleg en toestemming van Rijkswaterstaat.

Dit is wederom feitelijk onjuist. Stichting Leefwerk De Biesbosch heeft afspraken gemaakt met Rijkswaterstaat en daarin is een maximale breedte van 21,85 meter uit de oever overeengekomen ter plaatse van de Rene Siegfried. Door gebruik te maken van de ruimte op het Wantij, conform het amendement van 22 september, nummer A7A, zijn daar 5 ligplaatsen te realiseren binnen de afspraken die de stichting met Rijkswaterstaat heeft gemaakt.

In 2019 heeft u de *Beleidsvisie Dordtse Binnenhavens* vastgesteld. Daarmede is afgesproken dat het college met een ontwikkelplan moet komen voor het Wantij. De bedoeling van dit plan is om alle ideeën, initiatieven, mogelijkheden op het Wantij tussen de Prins Clausbrug en de Prins Hendrikbrug in beeld te brengen. Doel daarvan is integraal af te wegen en te besluiten welke ontwikkelingen waar op dit deel van het Wantij nog mogelijk zijn. Op basis daarvan kan een uitvoeringsplan worden opgesteld en integraal onderbouwd op initiatieven worden gereageerd. Daarin kan worden meegenomen of en hoe de overige 2 à 3 schepen van de Stichting Leefwerk een plek kunnen krijgen.

Doel

Stadswerven is een gebied waar circa 1.000 woningen moeten komen. In de lijn van de ambitie van het college en de gemeenteraad om tot en met 2022 4.000 woningen te bouwen. Stadswerven wordt ontwikkeld op basis van de vastgestelde kaders, waaronder het raamkoopcontract met de ontwikkelcombinatie OCW. Ontwikkelingen van derden, waaronder de Leefwerk, moeten passen binnen de vastgestelde kaders.

Deze kaders kunnen in het proces, vanwege de politieke wens, aangepast worden. Dit is precies wat er met uw unaniem aangenomen amendement A7A om is gebeurd om vijf ligplaatsen voor historische schepen in het Wantij toe te voegen aan de kade langs de Biesboschhal.

Inhoud eerste reactie college op voorstel Stichting Leefwerk, fase 2

Onderstaand geven wij u een eerste reactie op het voorstel van de Stichting voor de tweede fase van de Leefwerk wat betreft een aantal beleidsvelden.

Allereerst moet het voorstel integraal beoordeeld worden op allerlei beleidsvelden zoals stedenbouw, verkeer, parkeren, nautisch, havenbeleid, juridisch planologisch, financieel, planning, etc. De consequenties van voorliggend voorstel zijn niet inzichtelijk. Een integraal afgewogen besluit is op dit moment dan ook niet mogelijk.

Bij dit voorstel zijn meerdere belanghebbenden betrokken, die geen inspraak hebben gehad. Zoals bewoners en toekomstige bewoners, OCW, KNRM, de nieuwe eigenaar van de Biesboschhal. Ook is volgens onze informatie Rijkswaterstaat (nog) niet akkoord gegaan met het plan, hetgeen een voorwaarde is van uw besluit van 22 september 2020. Dit is in strijd met het beleid om

belanghebbenden te betrekken alvorens tot besluitvorming te kunnen komen.

Dit is feitelijk onjuist. Allereerst is er met de KNRM overleg geweest; zij hebben aangegeven een vrije ruimte van 27 meter nodig te hebben. Daar wordt rekening mee gehouden in de plannen. Met de toekomstige bewoners kan niet gepraat worden; die zijn er namelijk nog niet. Dat geldt ook voor de toekomstige eigenaar van de Biesboschhal. Uiteraard is er wel rekening gehouden met toekomstige initiatieven in de Biesboschhal, door ruimte in het werkhaventje vrij te laten. Met OCW hoeft niet gesproken te worden, aangezien die zelf aan de gemeente te kennen hebben gegeven dat zij niet mee willen werken aan de realisatie van de vijf ligplaatsen op het Wantij. Zij kunnen dit echter contractueel niet tegenhouden, simpelweg omdat er contractueel niets is vastgelegd. Zoals eerder gemeld heeft Stichting Leefwerk De Biesbosch met Rijkswaterstaat een maximale breedte afgesproken waarbij er ruimte ontstaat voor de vijf ligplaatsen in het Wantij.

Financiën

De plannen van de Stichting Leefwerk hebben gevolgen voor de beoogde grondopbrengsten in deelgebieden F en G. Met name op de landtong heeft dit negatieve gevolgen, hetgeen nader onderzocht zou moeten worden. Op de landtong worden grote kavels ontwikkeld voor individuele bebouwing. Een aantal kavels liggen nu niet meer direct aan het water maar kijken tegen een schip aan. Dat geldt ook voor de te bouwen appartementen op deelgebied F.

Uw raad dient in staat te worden gesteld om op basis van objectieve feiten een weloverwogen politieke keuze te maken. Het bovenbeschrevene valt niet als objectief aan te merken: dit volledig subjectief. Erfgoed zorgt juist voor een hogere waarde van onroerend goed. Overigens liggen de schepen niet voor de kavels op de landtong, want de kade wordt verwijderd bij de kavels. Er is dus altijd water tussen de kavel en één van de schepen, waar vanaf die kavel ook nog eens overheen gekeken wordt, de landtong moet immers nog opgehoogd worden.

Tevens is het nog helemaal niet zeker of uw raad wel besluit de landtong te bebouwen: het is namelijk maar de vraag of de begrote vijf miljoen euro opbrengst via verkoop van deze kavels wel gerealiseerd kan worden, mede gelet op de saneringskosten van de landtong. De te bouwen appartementen op deelgebied F kijken ook over de schepen heen, zeker gezien hier gestapelde bouw toegepast zal worden.

De Stichting Leefwerk stelt voor dat de voorzieningen aan de kades en in het water (deels) gefinancierd moeten worden door de gemeente als cofinanciering, die nodig is om in aanmerking te komen voor een subsidie van de Erfgoedtafel Waterdriehoek. Daarvoor zou dan extra subsidie toegekend moeten worden aan de stichting vanuit de gemeente en zou dekking voor moeten worden gezocht. De kosten zijn niet bekend.

Dit is feitelijk onjuist; er wordt geen extra subsidie gevraagd van de gemeente Dordrecht.

Stichting Leefwerk De Biesbosch vraagt uw raad enkel om de reeds verleende subsidie voor fase 1 ook te mogen aanwenden voor fase 2. Met het aanmerken van de investering die de gemeente toch al doet voor de voorzieningen aan de kade als co-financiering van fase 2 van de Leefwerk, zijn geen kosten gemoeid. Op basis van die co-financiering kan een subsidie worden aangevraagd bij de Provincie Zuid-Holland in het kader van de Erfgoedlijn Waterdriehoek voor de realisatie van fase 2.

Planning

De sanering, het bouwrijp maken en de aanleg van nieuwe kades in deelgebieden F en G is volop in voorbereiding. Dit geldt ook voor de woningbouw van 120 woningen in deelgebied F. Dit gebied zal zeker tot en met 2024/2025 een bouwput zijn.

De aanleg van de nieuwe kades is gepland vanaf eind dit jaar tot najaar 2022. Deze planning loopt een reëel risico vanwege de ontheffingsaanvraag voor de rivier Rombout. Deze procedure kan tot een vertraging leiden, waardoor de werkzaamheden doorlopen tot voorjaar 2023. Ook, omdat vanwege de rivier Rombout niet het gehele jaar door gewerkt mag worden aan de kades.

De definitieve locaties voor de Siegfried-Lashbak, Veerdienst III en KNRM kunnen ingepast worden, ook qua (tijdelijke) bereikbaarheid. Dit geldt ook voor de ontwikkeling van de Biesboschhal en Leefwerk, fase 1. Voor de rest moet het gebied beschikbaar blijven als bouwterrein en zijn (nog) meer ontwikkelingen in dit gebied ongewenst zolang de woningbouw en woonomgeving niet zijn opgeleverd.

Het inpassen van fase 2 van de Leefwerk kan geheel vanaf de kade ten zuiden van de Biesboschhal, waar ook de Rene Siegfried met Lash-bak haar ligplaats en opgangen heeft. Daardoor is er geen enkel conflicterend belang met de verdere ontwikkeling. Alle schepen liggen ver van de bouwplaatsen. Mocht het toch nodig zijn, kunnen schepen altijd tijdelijk elders een ligplaats vinden.

Ten aanzien van de tijdsdruk om tot besluitvorming te komen over dit voorstel: de subsidie aanvraag kan ook volgend jaar plaatsvinden of het jaar daarna. Wij hebben dit gecheckt bij de provincie Zuid-Holland op 9 juni 2021. Daar komt bij dat een subsidie voor 2022 ook betekent dat in 2022 met de uitvoering moet worden gestart en dit is een reëel risico gezien de werkzaamheden die eerst moeten plaatsvinden, zoals hierboven toegelicht.

Wederom wordt uw raad onjuist geïnformeerd: het belang om de aanvraag dit jaar wederom te doen is omdat er nu de mogelijkheid bestaat de afmeervoorzieningen van de vertrekkende Waterbus-exploitant over te kunnen nemen. Daarom moet er in uw laatste raadsvergadering vóór het zomerreces, op 13 juli, een besluit worden genomen.

De uiterste inleverdatum voor de subsidieaanvraag bij de Provincie voor 2022 is namelijk 20 juli. Uiteraard kan er in 2022 direct begonnen worden met de werkzaamheden: de steigers kunnen met de vrijwilligers worden opgeknapt en zodra de kade opgeleverd is, kunnen de afmeervoorzieningen naar hun definitieve plaats worden verplaatst. Overigens geldt dat er vanuit de Provincie Zuid-Holland een periode van 3 jaar is om de gesubsidieerde activiteiten in haar geheel te realiseren. Dat zou betekenen dat er tot en met 2024 gewerkt kan worden. Daarop is ook nog eens uitstel aan te vragen.

Stedenbouw

Het plan van de stichting moet getoetst worden aan alle stedenbouwkundige kaders, masterplan, beeldkwaliteitsplan. Dit moet gebeuren in overleg met het Q team, dat is ingesteld om dit te toetsen en hierover te adviseren.

Bijvoorbeeld, de nieuwe kades bij deelgebied F zijn bedoeld als voetgangersgebied. Autoverkeer is alleen incidenteel mogelijk.

De Biesboschhal zal ook ruimte nodig hebben. Er liggen verschillende concepten voor de invulling van deze hal waaruit nog gekozen moet worden. Veel concepten hebben horeca gepland aan de zijde van het Wantij of willen vanuit de hal sporten/varen.

Een schip voor de landtong vormt een ernstige belemmering voor het zicht van de woningbouw op het water, hetgeen een belangrijke kwaliteit is en deels bepalend is voor de grondwaarde.

Er is met alle bovenstaande randvoorwaarden zoals autoluw en mogelijke extra functies vanuit de Biesboschhal rekening gehouden in het voorstel. Het Q-team en stedenbouw zijn daarnaast slechts adviserend aan uw gemeente: uiteindelijk besluit uw raad dit advies op te volgen of niet. Zoals eerder vermeld is niet aan te tonen dat de stelling dat een schip voor lagere grondwaarde zorgt feitelijk te onderbouwen is. Dit is subjectief. Het tegenovergestelde is echter wel feitelijk te onderbouwen. Erfgoed zorgt namelijk voor een hogere waarde van onroerend goed.

Natuurwetgeving en groenplan

In het kader van de natuurwetgeving is voor het leefgebied van de rivier Rombout voor diverse werkzaamheden aan kades en oevers een ontheffing aangevraagd. Werkzaamheden die nodig zijn om de woningbouw mogelijk te maken. Om deze ontheffing te kunnen krijgen moeten er diverse compenserende maatregelen worden getroffen, waaronder de aanleg van rietoevers.

In het kader van onder andere de omgevingsvisie 1.0 is een groenplan gemaakt voor Stadswerven, waarbij is onderzocht of de oevers vergroend kunnen worden, onder andere ook bij deelgebied G, rondom. Binnenkort ontvangt u dit groenplan.

Er is met stichting Leefwerk De Biesbosch geen contact geweest over een groenplan, terwijl zij de enige partij in Dordrecht is die drijvend groen toevoegt. Dit kan tevens gebruikt worden als compensatie. Meekoppeling is vanuit de stichting zeer gewenst.

Communicatie

Over het plan van de Stichting Leefwerk is niet gecommuniceerd met alle belanghebbenden, waaronder OCW, nieuwe eigenaar Biesboschhal. Ook is het niet voorgelegd aan de ambtelijke organisatie voor een toets op alle beleidsvelden. Daarnaast is volgens de gegevens van het college geen akkoord op het plan van Rijkswaterstaat.

De reden dat er niet met OCW is gecommuniceerd is dat zij zelf aan de gemeente hebben aangegeven niet mee te willen werken aan de realisatie van de ligplaatsen in het Wantij, zonder contractuele rechten te hebben die dit onmogelijk zouden kunnen maken. Met Rijkswaterstaat is overeengekomen dat er een maximale breedte uit de oever is van 21,85 meter ter hoogte van de Rene Siegfried.

De reden dat er geen overleg is geweest met de beleidsvelden is dat er na het aannemen van amendement A7A niet integraal is opgetrokken vanuit de gemeente. Er is geen gesprek met de stichting geweest waarin is besproken hoe het amendement zal worden uitgevoerd. Hiervoor was alle tijd; echter is die tijd nu op. Daarom komt de stichting zelf met een voorstel aan uw raad. Dat

is ook zo gecommuniceerd met de gemeente. Uiteraard is de stichting bereid met de beleidsvelden te overleggen, maar om dat succesvol te kunnen doen, is een helder besluit van uw raad noodzakelijk. Het voorstel van de stichting zorgt dat deze helderheid er na acht jaar eindelijk komt.

Collegestandpunt en vervolg

Wij zijn van mening:

- dat de uitvoering van de woningbouw in deelgebieden F en G prioriteit moet krijgen en niet gehinderd mag worden;
- dat wij hebben voldaan aan de opdracht van uw gemeenteraad om minimaal 7 schepen te faciliteren voor de Stichting Leefwerf;
- dat onderzocht kan worden of er nog een 8^e (kleiner) schip mogelijk is achter de Biesboschhal;
- dat voor meer ruimte voor historische schepen dan sec achter de Biesboschhal nieuwe besluitvorming noodzakelijk is;
- dat voor een nieuw besluit een integrale afweging noodzakelijk is op allerlei beleidsvelden (stedenbouw, woningbouw, verkeer, parkeren, havenbeleid, juridisch planologisch, financiën, bereikbaarheid, nautisch beleid RWS);
- dat andere belanghebbenden de gelegenheid moeten krijgen betrokken te worden bij voorstellen en de besluitvorming hierover, zoals RWS, OCW, de KNRM, de nieuwe eigenaar van de Biesboschhal, huidige en toekomstige bewoners;
- dat de ontwikkelvisie Wantij het middel is om te bepalen of en waar er nog ruimte is voor eventueel nog 3 schepen van de Stichting Leefwerf de Biesbosch, omdat dan een integrale afweging gemaakt kan worden van alle noodzakelijke en gewenste activiteiten op het Wantij tussen de Prins Clausbrug en de Prins Hendrikbrug.

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

Wij gaan verder met de uitvoering van de definitieve plekken voor Siegfried/Lashbak en KNRM en met de uitvoering van de woningbouwplannen in deelgebied F en G en de benodigde werkzaamheden daarvoor waaronder de aanleg van nieuwe kades.

Wij onderzoeken in overleg met belanghebbenden of een 8^e (kleiner) schip mogelijk is achter de Biesboschhal.

Wij komen met een ontwikkelvisie voor het Wantij, zoals is vastgelegd in de *Beleidsvisie Dordtse binnenhavens*. U ontvangt binnenkort/heeft ontvangen een raadsinformatiebrief over het Groenplan Stadswerven waarin wij u vragen daarover een presentatie te mogen geven. Graag leggen wij u dan tegelijkertijd een aantal ontwikkelingen en denkrichtingen voor.

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

Zie inhoud raadsinformatie.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

- RIS 2076957 Besluit Leefwerf De Biesbosch
- RIS 2118965 Raadsinformatiebrief over burgerinitiatief Leefwerf De Biesbosch
- 2020-0084745 Herbestemming Maasstraat 11 (Biesboschhal) – toevoegen dispositielijst

Het college van Burgemeester en Wethouders

secretaris

loco-burgemeester