

Aan
de gemeenteraad

Datum 15 juni 2021
Zaaknummer 2021-0080391
Betreft Leefwerk, fase 2 in Stadswerven

Vergadering van

Portefeuillehouder: Piet Sleeking
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Opgaven - Bouwende Stad
Auteur: Ramona van Vugt
E-mail: rhcm.van.vugt@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Gerda van Oost-de Bode
Openbaar: Ja

Raadsinformatiebrief

Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?

De Stichting Leefwerk de Biesbosch heeft bij uw raad een voorstel neergelegd voor de realisatie van de Leefwerk, 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 2022, 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.

Wat is de te delen informatie?

De Stichting Leefwerk 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 bouwvelop 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 Bouwvelop Biesboschhal mee te geven dat de nieuwe bestemming en gebruik van de Biesboschhal geen nadelige invloed heeft voor de activiteiten van Leefwerf 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 Leefwerf 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.

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 Leefwerf 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 Leefwerf 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 Leefwerf 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

scheper te faciliteren voor de Leefwerf. Wellicht is het mogelijk nog een 8^e (kleiner) schip bij de Siegfried te plaatsen, maar dit vergt nader overleg en toestemming van Rijkswaterstaat.

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 Leefwerf 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 Leefwerf, moeten passen binnen de vastgestelde kaders.

Inhoud eerste reactie college op voorstel Stichting Leefwerf, fase 2

Onderstaand geven wij u een eerste reactie op het voorstel van de Stichting voor de tweede fase van de Leefwerf 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.

Financiën

De plannen van de Stichting Leefwerf 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.

De Stichting Leefwerf 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.

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 Leefwerf, 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.

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.

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.

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.

Communicatie

Over het plan van de Stichting Leefwerf 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.

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