

RAADSINFORMATIEBRIEF

21 NOV 2019

	Nummer griffie	:	
	Zaaknummer	:	53972
Van	: College van burgemeester en wethouders		
Aan	: de leden van de gemeenteraad		
Onderwerp	: Project 014 Havenfront - Stand van zaken Appartementen Havenfront Willemstad		

Verantwoordelijke portefeuillehouder: D.J. Brummans

U heeft verzocht om het project 014 Havenfront, subproject Appartementencomplex, te bespreken in de commissievergadering van 26 november 2019. Met deze raadsinformatiebrief wordt u geïnformeerd over de huidige stand van zaken.

In aanvulling hierop het volgende. Over het project Havenfront en andere projecten in Willemstad gaat het college op 10 december 2019 in gesprek met een delegatie van de stadstafel Willemstad.

Inleiding

Voor de braakliggende locatie aan de Hellegatsweg ongenummerd te Willemstad is door Havenfront B.V. te Zevenhuizen in 2016 een initiatief ingediend voor de bouw van een appartementencomplex bestaande uit twee gebouwen met in totaal 28 appartementen. Het oorspronkelijk plan voor de bouw van een hotel met aanvullende voorzieningen en een aantal aparte businessunits blijkt niet haalbaar te zijn. Het college heeft op 14 maart 2017 besloten om in beginsel medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van dit nieuwe plan, maar eerst de maatschappelijke haalbaarheid te peilen. Na (steden-) bouwkundige uitwerking van het plan is onder andere met tussenkomst van de stadstafel veelvuldig gecommuniceerd met de omgeving, waaronder de naast de locatie gelegen bedrijven Van Bellen Wind & Snow en Jachthaven de Batterij. De stap na het peilen van de maatschappelijke haalbaarheid is het sluiten van een Locatieontwikkelingsovereenkomst om de planologische, maatschappelijke en financiële haalbaarheid en vervolgaanpak te borgen.

Op 9 oktober 2018 bent u per raadsinformatiebrief geïnformeerd over de stand van zaken. Op dat moment waren er al concrete stappen gezet om een Locatieontwikkelingsovereenkomst af te sluiten. Ook de onderzoeken om het bestemmingsplan te wijzigen en inhoudelijke afstemming met partijen als provincie en Rijkswaterstaat hadden al plaatsgevonden. De raadsinformatiebrief zou de start zijn van de officiële planologische procedure inclusief bijbehorende omgevingsdialoog. Naar aanleiding van de raadsinformatiebrief is er door twee partijen ingesproken: Van Bellen Wind & Snow en Jachthaven De Batterij. U heeft bij bespreking aangegeven dat de ontwikkeling niet rijp is voor verdere processtappen; eerst moet geïnvesteerd worden in verdere communicatie met de stadstafel en omgeving.

Inhoud

Stand van zaken

Het afgelopen jaar hebben wij gebruikt om een nieuwe poging te doen om de partijen dichter bij elkaar te krijgen. Er is meermaals overleg geweest met de stadstafel, Jachthaven de Batterij en Van Bellen Wind & Snow. Gesprekken zijn gevoerd door zowel de gemeente als door Havenfront B.V. Op een aantal punten zijn partijen dichter bij elkaar gekomen, op verschillende onderdelen blijft er echter een kloof.

Naar aanleiding van de gesprekken zijn de volgende onderdelen van het oorspronkelijke plan aangepast:

1. Op verzoek van Van Bellen Wind & Snow en Jachthaven de Batterij zijn de gebouwen verschoven naar het westen. Hierdoor ontstaat er een plein voor Van Bellen Wind & Snow dat toeristisch-recreatief ingevuld kan worden. Met de ondernemers is gesproken over de mogelijkheden. De bedrijven hebben aangegeven dat zij ideeën hebben voor de invulling van het aangrenzende gebied: het plein en de strekdam. De ideeën zijn nog niet concreet en verdienen nadere studie. Gedacht wordt aan onder andere kleinschalige horeca met terras op het plein of drijvende 'tiny houses' in de jachthaven. De locatie komt in eigendom van de gemeente waardoor verdere invulling voor regie van de gemeente komt. Er zullen intentieovereenkomsten met Van Bellen Wind & Snow en Jachthaven De Batterij worden afgesloten waarin hen de mogelijkheid wordt geboden om dit gebied verder te ontwikkelen. Onderdeel van het bestemmingsplan is het vastleggen van de randvoorwaarden voor deze locatie waardoor toekomstige ontwikkeling eenvoudiger wordt;
2. De twee appartementengebouwen zijn op verzoek van de stadstafel verder uit elkaar geschoven. Op deze manier oogt de bebouwing minder massaal en ontstaat er een doorzicht richting het water en vice versa. Om deze verschuiving mogelijk te maken, gaat de ontwikkeling verder dan de grenzen van het perceel dat in eigendom is van Havenfront B.V. De ontwikkelaar dient hiervoor grond aan te kopen van de gemeente. Een deel valt onder grondruil; grond aan de westzijde wordt geruild tegen een deel van de grond aan de oostzijde. Er wordt op dit moment een taxatie uitgevoerd om te bepalen wat de resterende grondprijs is. Op basis van deze conclusie zal Havenfront B.V. een afweging maken of de voorgestelde verschuiving het plan nog financieel haalbaar houdt;
3. De plannen zijn verder uitgewerkt waarbij ingezet is op een goede stedenbouwkundige invulling met aantrekkelijke openbare ruimte. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn er ruime mogelijkheden voor bebouwing, zowel in oppervlakten als in hoogten. Voorgesteld is de beoogde appartementengebouwen strak te bestemmen waardoor de planologische mogelijkheden helder zijn en uitbreiding in de toekomst wordt voorkomen. Op deze manier worden de bebouwingsmogelijkheden significant verminderd ten opzichte van de bestaande planologische situatie. Het desolate braakliggende terrein heeft immers ruime bebouwingsmogelijkheden die feitelijk met een eenvoudige omgevingsvergunning kunnen worden gerealiseerd.

Een aantal punten is wel nader onderzocht, maar is niet of niet direct haalbaar gebleken. Het gaat om de volgende verzoeken:

1. Van Bellen Wind & Snow en Jachthaven De Batterij wensen een transformatie van het gebied naar een toeristisch-recreatieve functie. Beide bedrijven hebben zich destijds gevestigd in het gebied met het beeld, dat op termijn een hotel met ondersteunende functies gerealiseerd zou worden. Dit blijkt nu niet het geval te zijn en dat heeft geleid tot frustratie. De bedrijven zien liever een toeristische recreatieve functie, die reuring brengt in het gebied en daarmee ook extra inkomsten. Uit onderzoek blijkt echter dat het niet mogelijk is om een bedrijfseconomisch rendabel hotel ter plaatse te exploiteren. Er is al 17 jaar geen enkele ondernemer opgestaan om dit oorspronkelijke plan dat op basis van het bestemmingsplan direct mogelijk is, te realiseren. Dit heeft een aantal redenen: 1) de locatie is te klein voor een ketenhotel met minimaal 100 kamers, 2) vanwege het ontbreken van voorzieningen en te veel concurrentie in nabijge steden is Willemstad niet aantrekkelijk voor de zakelijke markt en 3) de toeristische meerwaarde van Willemstad geldt voornamelijk in de lente- en zomermaanden waardoor een jaarronde exploitatie onhaalbaar is. Hotelkamers die niet of niet voldoende exploitabel zijn, worden in de praktijk veelal gebruikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Het moet voorkomen worden dat een ondernemer inspringt op dit gat en een dergelijke functie gaat creëren op een zichtlocatie in Willemstad. Wij hebben dus moeten constateren dat het creëren van een toeristisch-recreatieve gebiedsinvulling, zoals wij destijds hadden beoogd, niet haalbaar is. Wel zien wij verschillende mogelijkheden tot uitbreiding van het toeristisch-recreatieve segment op het plein voor Van Bellen Wind & Snow, op de strekdam en in de jachthaven. Planologisch zijn deze mogelijkheden er reeds of kunnen worden meegenomen bij de bestemmingsplanwijziging;

2. Vanuit de stadstafel is de wens uitgesproken om een wandelpad tussen het appartementencomplex en het water te realiseren. De betreffende gronden langs het water zijn in eigendom van Rijkswaterstaat. Dit gebied is een overloopgebied voor hoogwater. Het aanleggen van een formeel wandelpad met straatmeubilair en zitelementen is niet toegestaan. Een zogenaamd struinpad is technisch optioneel, echter onwenselijk vanwege het ontbreken van een aansluiting op verdere wandelpaden en de afstand tot het beoogde appartementencomplex. Of er mogelijkheden zijn om het wandelnetwerk in en rondom Willemstad te versterken zal separaat opgepakt kunnen worden.

Wij hebben moeten concluderen dat naar aanleiding van een jaar extra overleggen partijen dichter bij elkaar zijn gekomen, maar nog steeds niet op alle punten consensus kan worden bereikt. Er wordt al ruim 2 jaar gewerkt aan een maatschappelijk gedragen plan en al die tijd konden er door ontwikkelaar Havenfront B.V. geen vervolgstappen genomen worden.

Vervolgstappen

Op dit moment wordt er gewerkt aan een taxatie voor grondruil- en verkoop. Op het moment dat hierover overeenstemming wordt bereikt met Havenfront B.V. kunnen er verdere processtappen worden gezet. De stedenbouwkundige invulling van het gebied is namelijk afhankelijk van de mogelijkheid tot aankoop van grond in relatie tot de financiële haalbaarheid van het plan. Wij verwachten eind november de taxatie te ontvangen en op basis hiervan in december afspraken te kunnen maken met Havenfront B.V.

Voorgesteld wordt om in januari een bijeenkomst te organiseren voor de stadstafel, omgeving en andere geïnteresseerden. Tijdens deze bijeenkomst kunnen de nieuwste tekeningen gepresenteerd worden. In bijlage 1 is een overzichtstekening opgenomen van het aangepaste ontwerpplan inclusief de situatietekening uit 2018. Eventueel kan de bijeenkomst tevens worden gebruikt om een doorkijk te maken naar het op te stellen bestemmingsplan. De stadstafel en de directe omgeving, in het bijzonder de bedrijven Van Bellen Wind & Snow Willemstad en Jachthaven De Batterij, zullen uitgenodigd worden. Belangstellende inwoners en andere geïnteresseerden zullen worden uitgenodigd via de gebruikelijke kanalen zoals sociale media en De Ster.

Er is inmiddels een lijst van circa 40 geïnteresseerden voor een appartement. Een groot deel hiervan komt uit Willemstad. Deze potentiële kopers zullen uiteraard ook uitgenodigd worden. Tijdens de bijeenkomst zal er voor andere geïnteresseerden een mogelijkheid zijn om zich in te schrijven als potentieel woningzoekende. Het voorgestelde plan dat uitgaat van een bijzonder woonmilieu waarvan geen vergelijkbaar voorbeeld in de regio is, voegt een nieuw woonsegment toe aan Willemstad en omgeving.

Wanneer geconcludeerd wordt dat er plan door een meerderheid van de inwoners gedragen wordt, kunnen de vervolgstappen genomen worden. Dit houdt in het sluiten van een Locatieontwikkelings-overeenkomst en het opstarten van de bestemmingsplanprocedure. De overeenkomst wordt ter vaststelling aan u voorgelegd. Mocht uit de bijeenkomst blijken dat het beoogde plan niet op voldoende draagvlak kan rekenen van de inwoners, dan zal aan u worden voorgelegd om een besluit te nemen over het vervolg.

Bijlagen:

Bijlage 1. Overzichtstekening aangepast ontwerpplan

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Moerdijk,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

drs. Th.C. van Waes

J.P.M. Klijs

Bijlage 1. Overzichtstekening aangepast ontwerpplan

