



Herbevestiging besluit nieuwbouw steigers Oude Houthaven

Aan 5.1.2,e en 5.1.2,e 5.1.2,e
5.1.2,e
Van 5.1.2,e 5.1.2,e
Kopie aan 5.1.2,e 5.1.2,e
Datum 2023-07-10

Versie 2

Gevraagd besluit:

- Vast te houden aan het besluit d.d. 14 oktober 2021 tot nieuwbouw van de steigers in de Oude Houthavens;
- Kennis te nemen van de aangescherpte onderbouwing en actuele afwegingen bij dat besluit.

1. Aanleiding

In het najaar van 2021 kreeg het nieuwe projectteam een schetsontwerp voor nieuwbouw van de steigers voor woonschepen in de Oude Houthaven overgedragen van het vorige projectteam. Daarover was al uitvoerig gecommuniceerd en geparticipeerd met de scheepseigenaren. De omwonenden van de Oude Houthaven waren hierin nog niet meegenomen. In juli 2022 is het schetsontwerp alsnog aan de omwonenden gepresenteerd. Daarover kwamen veel bezwaren binnen. Parallel daaraan constateerde het projectteam dat er in dat schetsontwerp meerdere (o.a.) nautische knelpunten zaten die om een oplossing vroegen.

Voor de omwonenden zijn de grootste bezwaren:

- Het schetsontwerp past niet binnen het bestemmingsplan, waartegen zij jarenlang geprocedeerd hadden. Er was met hen gecommuniceerd dat de steigers gerenoveerd zouden worden en zouden blijven liggen op de huidige positie conform dit bestemmingsplan;
- De langste steiger in het schetsontwerp komt dicht bij de Silodam te liggen, wat invloed heeft op het uitzicht en mogelijk kan leiden tot meer overlast.

De geconstateerde knelpunten en de grote bezwaren van de omwonenden waren aanleiding voor het projectteam om het ontwerpproces 'on hold' te zetten en onderzoek te doen. Doel van het onderzoek was de afweging ten opzichte van renovatie nog een keer te maken en bij ongewijzigde voorkeur voor nieuwbouw de onderbouwing van het besluit nieuwbouw uit 2021 te bestuderen en - waar mogelijk - inhoudelijk en juridisch aan te scherpen. Dit laatste in verband met de hoge kans op bezwaar- en beroepsprocedures vanuit de omgeving.

Hieronder doen wij verslag van ons onderzoek en komen wij met een advies.

2. De onderbouwing van het besluit d.d. 14 oktober 2021

Het besluit d.d. 14 oktober 2021 geeft de volgende onderbouwing:

- de wens om de steigers van de Oude Houthaven op dezelfde wijze vorm te geven als de nieuwe steigers in de Houthaven, aangezien deze ook binnen de plangrenzen van de gebiedsontwikkeling Houthaven vallen;
- de redenering dat nieuwbouw betere mogelijkheden biedt om de woonschepen aan te sluiten op duurzame nutsvoorzieningen;
- de wens om te voldoen aan nieuwe brandveiligheidseisen (die gelden voor nieuwbouw steigers).

Aanvullende inzichten uit archiefonderzoek:

- de projectsturing is tussen 2019 en 2021 integraal onderdeel geworden van de gebiedsontwikkeling, waar voorheen het stadsdeel voor de Oude Houthaven 'in the lead' was;
- In oktober 2020 sprak stadsdeelbestuurder Jeroen van Berkel de wens uit voor nieuwe steigers in verband met openbare toegankelijkheid;
- In november 2020 werd er al gezocht naar financiering van de nieuwe steigers o.a. door de mogelijkheid van erfpachtuitgifte.

3. Aanscherping van deze onderbouwing

Het project heeft de volgende stappen gezet om bovengenoemde onderbouwing nieuwbouw te toetsen ten opzichte van de inhoudelijke bezwaren van de omgeving en mogelijke bezwaar- en beroepsprocedures:

- We hebben onderzocht welke argumenten op dit moment nog relevant zijn;
- We hebben onderzocht of er argumenten ontbreken en/of er nieuwe argumenten zijn die pleiten voor nieuwbouw;
- We hebben oude onderzoeken (MH Poly) naar de toekomstbestendigheid van renovatie bestudeerd en een 'quick scan' laten uitvoeren door het Ingenieursbureau om een actuele inschatting te hebben van de mogelijkheden van renovatie en mogelijke financiële afwegingen daarbij.

Conclusies uit ons onderzoek

- Voor het grootste deel blijven de argumenten uit het besluit d.d. 14 oktober 2021 overeind.
- De conclusie uit de 'quick scan' naar renovatie door het IB is dat renovatie voor ca. 20-30 jaar technisch gezien mogelijk is. Daarbij is een aansluiting van nutsvoorzieningen op walkasten per schip ook een optie. Een verbreding van de steigers om te voldoen aan brandweereisen die gelden voor nieuwbouw is niet mogelijk. Het drijfvermogen is daartoe niet toereikend.
- Nieuwbouwkosten steigers Oude houthaven volgens prijspeil 2021 (zie SSK raming) op bouwkosten niveau = 5.1.2.b Nieuwbouwkosten steiger Oude houthaven over 20 jaar met indexatie (2,5% jaarlijks) = 5.1.2.b Renovatie kosten van de huidige steiger

op bouwkosten niveau = 5.1.2.b Dit bedrag is sec een grove schatting voor het opwaarderen van het dek van de steigers, leuning, wrijfhout en hoofdconstructie alsmede het mogelijk maken, voor nutsbedrijven om hun net op de steigers aan te brengen (zonder toezegging van de nutsbedrijven). Dit om het huidige "eigen net" op de steigers te vervangen voor distributie net en huisaansluitingen.

- Aanvullende argumenten voor nieuwbouw op basis van actuele inzichten:
 - o Nieuwbouw zorgt voor een toekomstbestendige inrichting van het watergebied als onderdeel van de gebiedsontwikkeling;
 - o Strategisch is er een zeer geschikt momentum om de Oude Houthaven te herinrichten: door het realiseren van de steigers Houthaven zijn er ruim voldoende wisselplekken beschikbaar om de schepen tijdelijk naar toe te verplaatsen, zodat de Oude Houthaven heringericht kan worden. Die plekken zijn ook al helemaal ingericht, wat veel tijd en kosten scheelt bij de verplaatsing en verhuizing. In de toekomst zijn die wisselplekken niet meer beschikbaar, omdat ze dan in erfpacht zijn uitgegeven. Er moeten dan veel wisselplekken worden gecreëerd of elders in de stad worden gezocht;
 - o Er is nu ook momentum, omdat budget voor nieuwbouw reeds gereserveerd is in de grex en een projectorganisatie beschikbaar is;
 - o Door te voldoen aan de brandveiligheidseisen die gelden voor nieuwbouw ontstaat de mogelijkheid om ook nieuwbouwschepen een ligplaats te bieden. Dit heeft te maken met wettelijke voorschriften en dit is dus ook een argument dat past bij de wens van toekomstbestendige steigers;
 - o In een nieuw schetsontwerp trachten we om tegemoet te komen aan bezwaren van de omgeving, waardoor we mogelijk de weerstand tegen nieuwbouw grotendeels wegnemen;
 - o Ook renovatie zal bezwaren uit de omgeving oproepen. Niet iedereen zal blij zijn met renovatie. Door openbaarheid van de nieuwbouwplannen sinds 2020 is vertrouwen gewekt bij de scheepseigenaren dat er mooie nieuwe steigers worden gerealiseerd conform het ontwerp van de reeds gerealiseerde Haparandasteiger met ruimere ligplaatsen.
 - o Ook bij renovatie zal een herverdeling van ligplaatsen moeten plaatsvinden conform toezeggingen uit 2011, 5.1.2.i. Ook dan zullen enkele schepen naar de Houthaven moeten verplaatsen, zodat er meer ruimte komt voor de schepen die in tijdelijkheid tegen elkaar aan gelegd zijn. En ook dan zullen er verplaatsingen moeten plaatsvinden, om de steiger te kunnen renoveren.

Juridische afweging

We hebben onderzocht of de argumenten juridisch houdbaar zijn bij de rechter. Dit zijn onze conclusies:

- Als eerste is van belang dat de wettelijke mogelijkheid bestaat om af te wijken van een bestemmingsplan. De ruimtelijke inrichting van een gebied is een dynamisch proces en nieuwe inzichten kunnen leiden tot de noodzaak om via een ontheffing af te wijken van een bestemmingsplan;

- Voorwaarde is wel dat een zorgvuldig proces wordt doorlopen met de omgeving en dat de gemeente op zorgvuldige wijze een afweging maakt tussen de belangen van alle betrokkenen en het belang van het realiseren van nieuwbouwsteigers. Dat gebeurt hier: de omgeving krijgt volop mogelijkheid om op meerdere momenten in het proces te reageren. De reacties op het schetsontwerp hebben mede geleid tot een nieuw schetsontwerp met aanpassingen op diverse pijnpunten. In de omgevingsvergunning voor de te realiseren steigers zal een motivering moeten worden opgenomen waarom het verlenen van de vergunning onder afwijking van het bestemmingsplan ruimtelijk gezien aanvaardbaar is.
- In de toelichting van het bestemmingsplan staat dat de steigers gerenoveerd zullen worden. Een toelichting bij een bestemmingsplan heeft echter juridisch niet dermate veel waarde, dat dit leidend kan zijn bij het uitleggen van de strekking van het bestemmingsplan. De voorschriften zijn leidend en hierin staat niet opgenomen dat renovatie dient plaats te vinden, dan wel dat nieuwbouw is uitgesloten;
- De ruimtelijke impact op de belangen van de omwonenden van zowel het eerste (huidige) schetsontwerp als het beoogde nieuwe schetsontwerp is niet zodanig zwaarwegend dat deze naar verwachting in de weg zal kunnen staan aan het verlenen van een vergunning voor nieuw te bouwen steigers.

Conclusie is dat het scenario nieuwbouw volgens onze inschatting op basis van de hierboven genoemde argumenten goed te verdedigen is bij juridische procedures.

Advies

Gezien het bovenstaande en na afweging van actuele voor – en nadelen van renovatie versus nieuwbouw is het advies van het projectteam Steigers en Ligplaatsen Houthavengebied om het besluit d.d. 14 oktober 2021 waarin wordt gekozen voor nieuwbouw van de steigers in de Oude Houthavens te herbevestigen.