

Voorstel Gemeenteraad



Vergadering gemeenteraad

d.d. 27 maart 2024

Portefeuillehouder: Usmany-Dallinga, A.

Beleidsveld: Ruimtelijke Ontwikkeling, Economie en
Leefomgeving

Zaaknummer: Z/24/413677/DOC-24482355

Onderwerp: Verwerving Damsterkade

Korte samenvatting

In Delfzijl wordt al een lange tijd gewerkt om het centrumgebied te verbeteren. Het strand met de Diekloper heeft een transformatie ondergaan. Aan het Plein de Vennen is het Boegkwartier gerealiseerd waarbij op de begane grond de Lidl is gevestigd met op verdiepingen tientallen appartementen. Deze ontwikkelingen zorgen voor een aanvullende parkeervraag bovenop de reeds aanwezig parkeerdruk in het centrum. Ondernemers en inwoners hebben aangegeven zich zorgen te maken over de parkeerdruk en geven aan dat er dringend behoefte is aan extra parkeerplaatsen.

Om in de nabijheid van het centrum van Delfzijl extra parkeercapaciteit te genereren kunnen op de Damsterkade circa 175 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Over de aankoop van de kade is een principe akkoord bereikt onder voorbehoud van goedkeuring van het College en de gemeenteraad. Op de korte termijn kan de kade, na minimale werkzaamheden, ingezet worden als onderdeel van het festivalterrein van Delfsail. De Bruine-vloot zal in de Damsterhaven komen te liggen en kan hiermee aanmeren aan de Damsterkade.

De aankoop van de Damsterkade is een unieke kans. In de nabijheid van het centrum zijn locaties van deze omvang zeer schaars aanwezig. Daarnaast kan met de aankoop de Damsterkade getransformeerd worden naar een verblijfsgebied. Hierdoor wordt de verbinding tussen het centrum, de haven en de Eems versterkt.

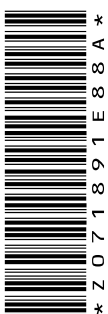
Aan de raad

Voorstel

1. Over te gaan tot de aankoop van de Damsterkade te Delfzijl, perceel kadastraal bekend Delfzijl, sectie C, nummer 3792, groot 7.475 m².
2. Hiervoor een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 1,3 miljoen.
3. Voor opruimen, schoonmaken en veilig maken van de Damsterkade voorafgaand aan Delfsail een exploitatiebudget van € 200.000 beschikbaar te stellen, te dekken uit het begrotingssaldo 2024.
4. Kennis nemen van de eerste aanzet van het inrichtingsplan voor de Damsterkade (bijlage)

Aanleiding

In Delfzijl wordt al een lange tijd gewerkt om het centrumgebied te verbeteren. Het strand met de Diekloper heeft een transformatie ondergaan. Aan het Plein de Vennen is het Boegkwartier gerealiseerd waarbij op de begane grond de Lidl is gevestigd. Deze ontwikkelingen zorgen voor een aanvullende parkeervraag bovenop



de reeds aanwezige parkeerdruk in het centrum. Ondernemers en inwoners hebben aangegeven zich zorgen te maken over de parkeerdruk en geven aan dat er dringend behoefte is aan extra parkeerplaatsen.

Na de sloop van de laagbouw van de Vennenflat (voormalig plan van de Lidl) worden op Plein de Vennen extra parkeerplaatsen aangelegd. Dit beantwoordt deels de aanvullende parkeervraag vanuit het Boegkwartier, Lidl en het strand maar levert onvoldoende parkeercapaciteit op om de parkeerdruk echt te verlagen. Aanvullend worden op het rangeerterrein achter het station parkeerplaatsen aangelegd. Deze parkeerplaatsen zijn echter tijdelijk aangezien Prorail, de eigenaar van de grond, geen langdurige verplichtingen wil aangaan.

In de afgelopen periode is een onderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid van een Huis van Cultuur en Bestuur aan het Molenbergplein. Uit dit onderzoek komt naar voren dat een Huis van Cultuur en Bestuur mogelijk is, maar dat naast het halfverdiepte parkeren onder het gebouw ook voor een deel van het parkeren gezocht moet worden naar een locatie in de nabije omgeving voor circa 70 parkeerplaatsen.

Om zowel een oplossing te bieden voor de huidige parkeerdruk in het centrum van Delfzijl als de mogelijke extra benodigde parkeerplaatsen voor een Huis van Cultuur en Bestuur zijn gesprekken gestart met de eigenaar van de Damsterkade.

Beoogd effect

Met de verwerving van de Damsterkade kan de parkeerdruk in het centrum van Delfzijl aangepakt worden. Op de korte termijn kan de kade, na minimale werkzaamheden ten behoeve van de veiligheid en toegankelijkheid, ingezet worden tijdens Delfsail. Hiermee wordt de rode loper uitgelegd voor de grote bezoekersstroom die tijdens het evenement Delfzijl gaat bezoeken. Op de langere termijn kan de Damsterkade ook ingezet worden voor parkeren van auto's van medewerkers en bezoekers van het Huis van Cultuur en Bestuur.

Argumenten

1.1 Parkeerdruk in het centrum van Delfzijl

In het centrum van Delfzijl wordt een grote parkeerdruk ervaren. De Damsterkade grenst aan het centrum en kan hiermee mede dienst doen als parkeervoorziening voor het centrumgebied van Delfzijl.

Alternatieve locaties van enige omvang zijn zeer schaars nabij het centrum van Delfzijl. Als alternatief kan gedacht worden aan ondergrondsparkeren onder Plein de Vennen of het Molenbergplein. Dit zal echter vele malen duurder zijn. Gemiddeld kost ondergrondsparkeren €40.000 á €50.000 per parkeerplaats. Voor de Damsterkade moet uitgegaan worden van kosten voor aankoop en kosten voor onderhoud en inrichting. Afhankelijk van het aantal te realiseren parkeerplaatsen kost de aanschaf circa €7.500 per parkeerplaats. Voor onderhoud en inrichting worden de kosten ingeschat op €7.500 á €12.500 per parkeerplaats.

1.2 Parkeerderrein Rangeerderrein Uitwierderweg is tijdelijk.

Aan de Uitwierderweg in Delfzijl wordt achter het treinstation op het voormalige rangeerterrein een tijdelijke parkeerplaats aangelegd. Deze locatie zal tijdelijk de parkeerdruk op het centrum verlagen. Deze parkeerplaatsen zijn echter tijdelijk voor een periode van 5 jaar. Afspraken voor een langere termijn kunnen niet met Prorail gemaakt worden.

1.3 De Damsterkade wordt in het haalbaarheidsonderzoek voor het Huis van Cultuur en Bestuur als oplossing gezien voor het parkeervraagstuk.

Recentelijk is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid van een Huis voor Cultuur en Bestuur. Eén van de onderzochte thema's was Bereikbaarheid en Parkeren. Het voorkeursscenario voor parkeren is een combinatie van halfverdiept parkeren onder het gebouw in combinatie met circa 70 parkeerplaatsen op acceptabele (loop)afstand of op de Damsterkade.

1.4 Delfsail

In de zomer van 2024 wordt Delfsail georganiseerd. De Damsterkade is onderdeel van het festivalterrein. Na verwerving en minimale werkzaamheden om de kade veilig en toegankelijk te maken kan de Bruine-vloot aanmeren aan de Damsterkade.

1.5 Mogelijkheid om Damsterkade te transformeren naar een entree van het centrum van Delfzijl

De Damsterkade is momenteel een achterkant van het centrum met weinig uitstraling. Het gebied wordt als sociaal onveilig ervaren. Met de aankoop van de Damsterkade ontstaat een kans om het gebied te transformeren naar een verblijfsgebied en entree naar het centrum. Door deze ontwikkeling wordt de verbinding tussen het centrumgebied van Delfzijl en het water versterkt.

Vooruitlopend op de definitieve aankoop van de kade is een eerste verkenning uitgevoerd naar de mogelijke inrichtingsvarianten van de kade. Hieruit komt naar voren dat de realisatie van circa 175 parkeerplaatsen mogelijk is. In de bijlage zijn de eerste verbeeldingen van deze verkenning toegevoegd. Het ontwerp dient na aankoop verder uitgewerkt te worden.

2.1 Verkoopprijs is marktconform

Parallel aan de gesprekken met de eigenaar over de mogelijke aankoop van de Damsterkade is een RICS gecertificeerde taxateur geconsulteerd over de marktwaaarde van een kade. Uit deze gesprekken kwam naar voren dat kades normaliter voor €60 á €110 per m² verkocht worden. De Damsterkade betreft echter een algemeen vergunde kade onder de activiteit "Opslaan en overslaan van bulkgoederen". Daarnaast voldoet het aan de richtlijnen/eisen voor ISPS beveiligingsniveau 1. Hiermee is het een volwaardige handelskade waar zeegaande schepen gelost en geladen kunnen worden.

Naast dat het een kade is betreft het een grondpositie in het centrum van Delfzijl waarbij hogere grondprijzen van toepassing zijn. Wanneer deze aspecten meegenomen worden is een bedrag van €173 per m² een reële prijs.

3.1 In de huidige situatie is de kade niet veilig voor openbaar gebruik

Op de kade zijn nog restanten van de voormalige opstallen aanwezig, daarnaast is het oppervlak van de kade oneffen, daardoor is er sprake van struikelgevaar.

3.2 Minimale inzet en kosten

Er worden in de huidige fase alleen maatregelen getroffen om de kade veilig en toegankelijk te maken zodat de kade tijdens Delfsail ingezet kan worden. De definitieve inrichting wordt nog nader uitgewerkt. Voor de uitvoering wordt een aanvraag gedaan bij de subsidieregeling Masterplan Regiocentra provincie Groningen.

Kanttekeningen

1.1 De kade is buitendijks

De Damsterkade ligt buitendijks. Wanneer sprake is van een extreem hoge waterstand kan het terrein onder water komen te staan. Dit komt hooguit een aantal dagen per jaar voor en dit wordt vooraf door Rijkswaterstaat gecommuniceerd. In het geval dat er sprake is van extreem hoog water is de Damsterkade tijdelijk niet bruikbaar als parkeerterrein.

1.2 Kosten voor onderhoud van de kade

In de periode voorafgaand aan het bereiken van overeenstemming met de huidige eigenaar is onderzoek uitgevoerd naar de technische staat van de kade. Door het (storm/winter)seizoen in combinatie met de huidige hoge waterstanden en het daaropvolgende veelvuldige spuwen en pompen door de waterschappen vanuit zowel het Damsterdiep als het Eemskanaal op de Damsterhaven, is er de afgelopen periode veelvuldig sprake geweest van hoog water en sterkere stromingen in de Damsterhaven. Zodoende is het, vanuit

veiligheidsoverwegingen, nog niet mogelijk geweest om de gehele onderzijde van de kade fysiek te schouwen.

Het was wel mogelijk om een inspectie uit te voeren van de buitenzijde en het eerste deel van de onderzijde van de kade. Deze inspectie is vanaf het water uitgevoerd. Hieruit komt geen verontrustend beeld over de technische staat naar voren. De betonnen palen en liggers verkeren over het algemeen in een goede staat. Waarbij er langs de randen van enkele palen en de liggers (kleine) delen zichtbaar zijn die toe zijn aan onderhoud. Dit betreffen onderhoudswerkzaamheden die passen bij de leeftijd van een dergelijke constructie.

In aanvulling daarop is op maandag 4 maart een tweede inspectie uitgevoerd met behulp van een waterdrone. Hiermee is de gehele onderzijde van de kade inclusief de bovenzijde van de palen gefilmd. Met behulp van deze beelden hebben een constructief bouwkundig inspecteur en een constructeur een visuele inspectie kunnen uitvoeren. De beoordeling en resultaten hiervan zijn in bijgevoegd rapport omschreven.

De conclusies uit het rapport zijn:

- De kade is verantwoord te gebruiken als parkeerterrein. Er kan op basis van de aanwezige gegevens worden geconcludeerd dat er, in de huidige situatie, voldoende draagkracht aanwezig is. De constructieve veiligheid is gewaarborgd.
- De toelaatbare belastingen waarmee in het verleden is gerekend staan voor de toekomstige bestemming, als parkeerterrein, niet in verhouding tot het originele ontwerp uit 1964 en zullen voor de toekomstige bestemming ruim voldoende zijn ondanks de waargenomen schades.
- Bouwkundig gezien verkeert de kade in een goede staat, ook gezien de leeftijd van de kade. De tekortkomingen die tijdens de inspectie zijn waargenomen ter plaatse van de aanhechtingen van de kop van heipalen aan het betondek, kunnen gefaseerd gerepareerd worden.
- Nadere inspectie dient plaats te vinden om de mate van schade beter in beeld te brengen. Voor het herstellen van de schade en voor onderhoud van de kade dient een herstel-/onderhoudsplan opgesteld te worden.
- Voor de langere termijn zal periodiek een inspectie moeten worden uitgevoerd.

Vanaf het voorjaar wordt het weer mogelijk om geheel onder de kade te komen. Qua periode zal dit parallel oplopen met de periode waarin vorm wordt gegeven aan de definitieve inrichting van de kade. Bij het inrichtingsvoorstel wordt dan ook een onderhoudsplan opgenomen zodat voorafgaand en gedurende het aanbrengen van de definitieve inrichting ook direct het gewenste onderhoud uitgevoerd kan worden.

Aanpak/uitvoering

In de huidige fase wordt alleen een besluit gevraagd over de aankoop van de kade en het opruimen en veilig & toegankelijk maken van het terrein zodat deze ingezet kan worden als tijdelijk parkeerterrein. Op de korte termijn kan de kade hiermee ook ingezet worden tijdens Delfsail. Na het besluit wordt een ontwerp uitgewerkt voor de definitieve inrichting van de kade als parkeerterrein. Hierbij wordt ook een kostenraming, inclusief het uitvoeren van het noodzakelijk onderhoud, gemaakt. Voor de uitvoering van de definitieve inrichting wordt onderzocht of de plannen passen binnen het masterplan centrumontwikkeling in Delfzijl.

Na aankoop en overdracht van de kade kan in de periode april-mei van 2025 de kade opgeruimd en veilig gemaakt worden. Hiermee is het gebied in juni tijdens Delfsail toegankelijk en inzetbaar.

Financiën

Voor de aankoop van het terrein is een investeringskrediet nodig van € 1,3 miljoen. Op grond wordt niet afgeschreven op grond van de Nota waardering en afschrijving van de gemeente Eemsdelta. Voor de tijdelijke inrichting van de Damsterkade is een exploitatiebudget van € 200.000 nodig, te dekken uit het begrotingssaldo 2024.

Participatie

Voorliggend voorstel behelst voornamelijk de aankoop van de Damsterkade. Zoals hierboven uitgezet, wordt in de periode die volgt invulling gegeven aan de definitieve inrichting. Indien in die fase wenselijk wordt geacht, wordt op dat moment tevens inhoud gegeven aan mogelijke participatie.

Communicatie

Dit besluit wordt gepubliceerd op de openbare besluitenlijst.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Eemsdelta

Ben Visser
Burgemeester

Ronald Koch
Secretaris

Bijlage(n)

- Visuele inspectie en Constructieve beschouwing Damsterkade te Delfzijl
- Eerste aanzet inrichtingsplan Damsterkade

Besluit Gemeenteraad



De raad van de gemeente Eemsdelta,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 12 maart 2024 ,

BESLUIT

1. Over te gaan tot de aankoop van de Damsterkade te Delfzijl, bekend als kadastraal perceel C-3792
2. Hiervoor een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 1,3 miljoen.
3. Voor de tijdelijke inrichting van de Damsterkade een exploitatiebudget van € 200.000 beschikbaar te stellen, te dekken uit het begrotingssaldo 2024.
4. Kennis nemen van de eerste aanzet van het inrichtingsplan voor de Damsterkade (bijlage)

Aldus besloten in de openbare vergadering van 27 maart 2024

De raad van de gemeente Eemsdelta

B. Visser
Voorzitter

T.G.C. Kramer-Klein
Griffier