

VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Hoogwaterbescherming Manhattan

Zaaknummer: 135752-2021

Datum: 21 december 2021

Samenvatting

In juli 2021 was sprake van extreem hoog water in Limburg en in Roermond. De Vereniging van Eigenaren Manhattan heeft met een brief van 9 oktober 2021 aandacht gevraagd voor de specifieke situatie van hun parkeergarage, die momenteel een open – althans niet waterdichte - zijde kent en daarmee maakt dat het complex Manhattan volgens de VVE momenteel, los van de bestaande kering met een hoogte van 20.90 + N.A.P., onvoldoende tegen hoog water wordt beschermd. De VVE ziet een oplossing voor deze problematiek vooral in actie van de gemeente en/of het Waterschap Limburg, terwijl de situatie feitelijk een privaatrechtelijke kwestie is tussen ontwikkelaar/aannemer van het complex en de vereniging. In dit voorstel wordt de situatie toegelicht en worden de mogelijkheden van onze gemeente in dit kader beschreven.

Voorstel

Uw college wordt voorgesteld om:

1. kennis te nemen van het schrijven van de VVE Manhattan van 9 oktober jl.
2. aan de VVE Manhattan mede te delen dat de gemeente geen taak heeft in het beschermen van andermans eigendom tegen hoogwater overeenkomstig bijgevoegde conceptbrief.

Toelichting

Inleiding

Op 4 augustus 2021 heeft burgemeester Donders overleg gevoerd met vertegenwoordigers van de Vereniging van Eigenaren Manhattan (Hierna VVE) en de Huurdersvereniging New Orleans. Beide complexen maken deel uit van de ontwikkeling Jazz City. Deze afspraak was tot stand gekomen naar aanleiding van eerdere contacten van de burgemeester met beide gremia in het kader van de drukte rond het Designer Outletcenter Roermond tijdens Hemelvaart en Pinksteren en de ten gevolge daarvan ontstane druk op de bereikbaarheid van het gebied.

Gezien de actuele ontwikkelingen rond het hoogwater van medio juli dit jaar, was die situatie het belangrijkste gespreksonderwerp tijdens genoemd overleg. In het gesprek werd duidelijk dat de VVE onvoldoende op de hoogte was van de acties die moeten worden genomen om het complex tegen hoogwater te beschermen en dat een eigenaar – in dit geval de VVE - hier primair zelf voor verantwoordelijk is. De burgemeester heeft toegezegd dat de ervaringen in het gebied Jazz City – ook communicatie en bereikbaarheid zijn als verbeterpunten aangedragen – zullen worden betrokken in de evaluatie van het extreme hoogwater door de verschillende betrokken partijen. Hieruit zal lering voor de toekomst worden getrokken. Een en ander betekent echter niet dat in dit kader wordt voorzien in een aanpak van de open constructie van de parkeergarage.

Met een brief van 9 oktober 2021 heeft de VVE nog eens aandacht gevraagd voor de situatie, zien vooral een rol in de oplossing voor het Waterschap en vragen uw college om hierin te bemiddelen. De betreffende brief is bijgevoegd (bijlage 1).

Hoogwaterbescherming Jazz City

Ten tijde van de uitwerking van de plannen voor Jazz City in de periode 2010 – 2013 is uitvoerig stil gestaan bij de hoogwater bescherming van het gebied. De bestaande betonnen kering voldoet niet meer aan de waterveiligheidsnorm voor primaire waterkeringen. Dit is voor het Waterschap Limburg aanleiding geweest voor de realisatie van een nieuwe, verholen waterkering met een hoogte van $22.40 + \text{N.A.P.}$, als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Jazz City. De stallingsgarages voor de complexen New Orleans, Manhattan en Baton Rouge hebben hier mede een functie in. Het ontwikkelingsgebied Jazz City wordt op dit moment deels beschermd tegen hoogwater met genoemde bestaande kering, een deels gerealiseerde verholen kering en een kering die in 2015 door het Waterschap is gerealiseerd ter hoogte van de voormalige Yumble. De commerciële- en woonfuncties in het gebied zijn allemaal gesitueerd op tenminste een niveau van $22.40 + \text{N.A.P.}$.

Nieuwe verholen kering

De parkeergarages van New Orleans en Manhattan/Baton Rouge zijn, zoals hierboven geschetst, onderdeel van de verholen nieuwe waterkering met een beschermingsniveau tot $22.40 \text{ meter} + \text{N.A.P.}$. Tijdens de realisatie van een nieuwe kering dient er een primaire kering te zijn. Deze is aanwezig in de vorm van de bestaande kering met een beschermingsniveau tot $20.90 + \text{N.A.P.}$ die, conform het bepaalde in de Waterwetvergunning voor het plan, tot afronding van het project de primaire waterkering blijft.

De ontwikkeling van het gebied is echter nog niet afgerond. De complexen Baton Rouge (outletwinkels en wonen) en Four Brothers (o.a. horeca en wonen, eventueel een hotel) dienen nog te worden gerealiseerd. Met deze realisatie wordt de verholen kering gesloten. De afspraken die in dit kader zijn gemaakt zorgen ervoor dat het beschermingsniveau in de toekomst is geborgd. Tot die tijd fungeert de bestaande kering als primaire kering en is bij het extreme hoogwater van afgelopen zomer bewezen dat deze die rol kan vervullen.

Omgevingsvergunning bouwen Manhattan

Voor het complex Manhattan is in 2018 een omgevingsvergunning voor het bouwen verleend, waarbij een vergunning voor een stallingsgarage met 165 plaatsen is aangevraagd, dus inclusief het deel dat bestemd is voor het opvangen van de parkeervraag voor het nog te bouwen complex Baton Rouge. Voor Manhattan zijn momenteel 78 parkeerplaatsen gerealiseerd. De huidige stallingsgarage heeft een open zijde en is afgeschermd met platen, in afwachting van de bouw van het tweede deel van de garage, behorende bij het complex Baton Rouge. Nu er geen hotelfunctie in dit complex wordt ondergebracht, moet het betreffende plan worden aangepast. Dit betekent vertraging in de realisatie.

Mogelijkheden gemeente en Waterschap om een oplossing te bewerkstelligen

De VVE heeft bij de oplevering van het complex aan de verenging in de zomer van 2020 de huidige situatie met een gedeeltelijk open zijgevel kennelijk geaccepteerd en daarmee een risico op het gebied van bescherming tegen hoogwater aanvaard. Een betere afscherming van de stallingsgarage ligt echter noch bij het Waterschap Limburg, noch bij onze gemeente, maar is een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen ontwikkelaar/aannemer van het complex en de Vereniging van Eigenaren Manhattan. Ontwikkelaar Jazz City BV zoekt momenteel naar een werkbare oplossing voor de huidige situatie.

Wij kunnen op grond van de bouwregelgeving geen eisen stellen aan deze tijdelijke afscherming, zolang de ventilatie en de ontluchting van de garage in de huidige situatie aan de gestelde eisen voldoen. Dat is het geval. Bescherming tegen hoogwater is voor ons geen toetsingscriterium, noch

kunnen wij formeel eisen dat het andere deel van de parkeergarage wordt gebouwd. Ook ten aanzien van de locatie van specifieke voorzieningen op het gebied van bijvoorbeeld elektriciteit kunnen wij op grond van de bouwregelgeving geen nadere eisen stellen.

Op het moment dat de parkeergarage volledig is gerealiseerd wordt voorzien in de hoogwaterbescherming zoals beoogd, door het afsluiten van de toegang van de garage met waterdichte schotten, die in het reeds bestaande deel van de garage beschikbaar zijn. Deze aanpak heeft tijdens het hoogwater van afgelopen zomer in het complex New Orleans goed gewerkt. De bescherming tegen hoogwater is dus eerder een feit dan de oplevering van het complex Baton Rouge. Maar ook in dat geval dienen eigenaren zelf maatregelen te nemen zoals het ontruimen van de garage en het treffen van voorzieningen voor bijvoorbeeld installaties.

Overleg Waterschap en ontwikkelaar

Naar aanleiding van de brief heeft overleg plaatsgevonden met het Waterschap en ontwikkelaar Jazz City BV. De inhoud van de gemeentelijke reactie op de brief van de VVE is afgestemd. Het concept van de antwoordbrief vindt u in bijlage 2.

Waterschap Limburg

Het Waterschap Limburg heeft een brief met eenzelfde strekking van de VVE ontvangen. Het Waterschap heeft vervolgens overleg gevoerd met de VVE, in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van ontwikkelaar Jazz City BV en de brief van de VVE na dit overleg beantwoord. Het betreffende antwoord is bij dit voorstel gevoegd als bijlage 3.

Kanttekeningen en risico's

In het kader van dit voorstel niet relevant.

Financiële gevolgen

Er zijn geen financiële gevolgen.

Communicatie en participatie

Communicatie en participatie zijn in dit dossier verder niet aan de orde.

Uitvoering en evaluatie

Niet van toepassing.

Advies bedrijfsvoering (Communicatie, Financiën, HR, I&S, Juridisch)

Niet van toepassing.

Publicatiedatum voorstel

Publicatie kan plaatsvinden conform de bestaande afspraken in dit kader.