

## Raadsmemo

Onderwerp : Krediet gebiedsvisie Poort aan de Noord  
Datum : 10 mei 2023  
Afzender : J.R. Pardo  
Telefoonnummer : 078-7706002  
Emailadres : jr.pardo.kruidenier@alblasserdam.nl

---

Geachte raad,

Bijgevoegd stuk wordt u ter kennisname toegezonden.

Het betreft informatie waarvan het nuttig gevonden wordt dat u ervan op de hoogte bent, dan wel de toezending van een door het college of een lid van het college in commissie of raad toegezegd stuk.

In tegenstelling tot het verstrekken van informatie via een raadsinformatiebrief is de raadsmemo niet vooraf in het college besproken en vastgesteld. Met het presidium is afgesproken dat informatie verstrekt via een raadsmemo wel als ingekomen stuk wordt geregistreerd, maar niet geagendeerd wordt voor een commissie- of raadsvergadering, tenzij een lid van een commissie of de raad hier via de griffier om verzoekt.

### Inleiding

Voor de raadscyclus van mei 2023 staat het voorstel "Krediet gebiedsvisie Poort aan de Noord" geagendeerd (agendapunt 6). Het voorstel is eerder in de raadscyclus van maart 2023 behandeld, echter alvorens tot besluitvorming te komen wilde ik u eerst meenemen in enerzijds de stand van zaken omtrent de twee projecten (Ruigenhil en het transferium) en anderzijds de nut en noodzaak van het opstellen van een gebiedsvisie.

Afgelopen dinsdag, 9 mei 2023, hebben deze presentaties plaatsgevonden. Naar aanleiding van deze presentaties geef ik u aanvullend, graag nog een nadere specificatie van de financiële informatie en voorts wil ik graag een wijziging aanbrengen in de uitvoering / planning welke als onderdelen zijn opgenomen in het raadsvoorstel.

### Financiële informatie

Op 28 september 2021 heeft u ingestemd met het vestigen van de Wet voorkeursrecht gemeenten op de percelen welke gelegen zijn aan de Ruigenhil. Om dit voorkeursrecht met nog eens 10 jaar te kunnen verlengen, moet op 27 september 2024 een omgevingsplan zijn vastgesteld. Voor dit omgevingsplan is een ruimtelijke onderbouwing benodigd, hetgeen voortvloeit uit de gebiedsvisie. Nu ons beeld is dat we niet voor het aflopen van het voorkeursrecht (27 september 2024), alle betreffende percelen zullen hebben verworven, wordt verlenging van het voorkeursrecht een actueel vraagstuk. Gelet op de aankopen die wel zijn gedaan, de ambities welke ten grondslag hebben gelegen aan het vestigen van het voorkeursrecht en het voorkomen van versnipperd eigendom, ligt het voor de hand om het voorkeursrecht te verlengen.

Een gebiedsvisie, opgevolgd door een omgevingsplan, is noodzakelijk om het project Ruigenhil een succesvol vervolg te kunnen geven en zal dus hoe dan ook worden opgesteld. De omvang is echter variabel. Voor een hieronder genoemde kleine variant is geen raadsvoorstel nodig, dit maakt onderdeel uit van de WVG-procedure. De grote variant is de directe uitwerking van het voorliggende raadsvoorstel en omvat tevens de kleine variant.

### Kleine variant

Dit is de noodzakelijke visie om te komen tot een nieuw omgevingsplan.

Het plangebied:

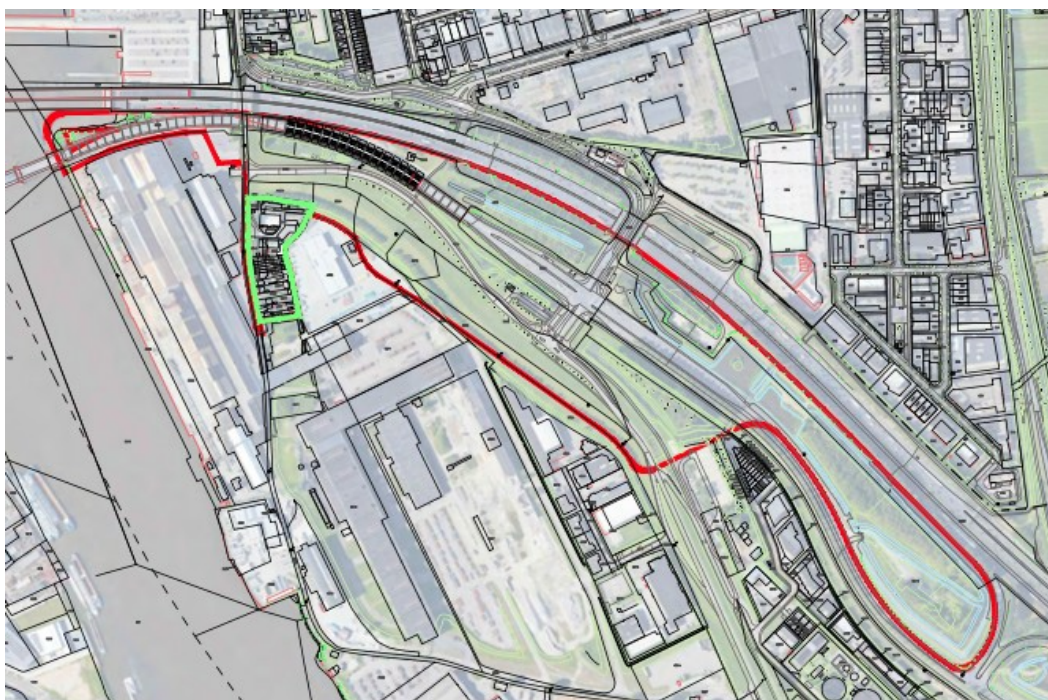


### Kosten kleine variant

- EUR 30.000 Opstellen gebiedsvisie inclusief participatie
- EUR 15.000 Omgevingsplanprocedure inclusief participatie
- EUR 45.000** **Totaalbedrag kleine variant**

### Grote variant

Het plangebied:



Een precieze plangrens van de grote variant van de gebiedsvisie moet nog vastgelegd worden. Idealiter zou je ook de weg richting de haven (de Helling/Ruigenhil/Dam) willen meenemen om routes / verbinding naar het centrum te verbeteren als onderdeel van het plan.

### **Kosten grote variant**

De kosten voor de grote variant zijn in te delen in twee onderdelen. Namelijk een deeltraject om te komen tot een gebiedsvisie en een deeltraject om te komen tot een omgevingsplan. Hierbij is het traject om te komen tot een omgevingsplan meer dan alleen het vertalen van de visie. In dit traject verschuift de inzet van visie naar uitvoering en zal ook inzet worden gepleegd op het binden van "partners" welke behulpzaam kunnen zijn bij het realiseren van de visie. Dit kunnen zowel publieke partners zijn (denk aan een nieuwe regiodeal voor ondersteunende middelen, of een intensivering van het openbaar vervoer met hulp van de provincie) als ook private partijen vanuit een meer commercieel initiatief wat een versterking kan zijn voor het gebied, mits uit de visie blijkt dat dit initiatief wenselijk is.

### ***Deeltraject 1 (gebiedsvisie)***

- EUR 50.000 Opstellen gebiedsvisie inclusief participatie (hetgeen dus een meerprijs van EUR 20.000 impliceert op de EUR 30.000 in de kleine gebiedsvisie. Het relatief geringe verschil kan worden verklaard door het participatieproces dat in beide gevallen veel tijd in beslag neemt.)
- EUR 10.000 Masterplankaart
- EUR 15.000 Programmamanagement en begeleiding

**EUR 75.000 Totaalbedrag deeltraject 1**

### ***Deeltraject 2 (omgevingsplan en voorbereiding uitvoering)***

- EUR 30.000 Omgevingsplanprocedure inclusief participatie (hetgeen dus een meerprijs van EUR 15.000 impliceert op de kleine gebiedsvisie)
- EUR 10.000 Gebiedspresentatie
- EUR 10.000 Communicatie
- EUR 75.000 Programmamanagement, begeleiding en externe lobby

**EUR 125.000 Totaalbedrag deeltraject 2**

### **Resumé**

Per saldo leidt een keuze voor de grote variant dus tot circa EUR 155.000 aan extra kosten bovenop het minimale benodigde bedrag om het voorkeursrecht te kunnen verlengen. Hierbij moet worden opgemerkt dat geen rekening is gehouden met eventuele extra inkomsten welke voort kunnen vloeien uit het ontwikkelen van een groter gebied en de eventuele opbrengsten welke hierdoor mogelijk worden gegenereerd.

## **Uitvoering**

Ten opzichte van het raadsvoorstel heeft er een actualisatie van de planning plaatsgevonden.

### Planning Gebiedsvisie

Voor het einde van 2023 zal de gebiedsvisie worden afgerond en ter vaststelling worden voorgelegd aan de raad.

#### Procedure nieuw ruimtelijk plan

- In januari 2024 zal de procedure worden opgestart om de vastgestelde gebiedsvisie door te vertalen naar een omgevingsplan.
- Uiterlijk op 27 september 2024 moet het omgevingsplan plan zijn vastgesteld om te kunnen voorzien in verlenging van het voorkeursrecht.

## **Tot slot**

Met dit raadsmemo heb ik gepoogd u meer inzicht te bieden in de financiële onderbouwing van de voorliggende scenario's en heb ik u nader willen informeren over de planning van het geheel. Voor mij en de overige leden van het college heeft de BIO en dit memo herbevestigd dat het besluit om in te zetten op een meer uitgebreide gebiedsvisie (grote variant) en een krediet beschikbaar te stellen voor het opstellen van een uitgebreide gebiedsvisie in het licht van de grotere opgave waar wij als gemeente (zowel ten aanzien van onze inwoners en ondernemers, maar ook als onderdeel van de Smart Delta Drechtsteden) voor staan, van grote betekenis is.

Want:

*de combinatie van een diversiteit aan kansen, kwaliteiten en opgaves (bereikbaarheid, duurzaamheid, etc.) versus beperkt beschikbare ruimte noopt tot het maken van onderbouwde keuzes voor de invullingen van 'poort aan de noord'.*

*Een gebiedsvisie is noodzakelijk om de toekomst in goede banen te leiden en nu is het moment om deze visie te maken.*

*Hierdoor gaat de huidige dynamiek niet verloren en worden kwalitatief en functioneel wel de juiste afwegingen gemaakt.*

*Zonder gebiedsvisie bestaat het risico op een onbalans tussen kwaliteit en functionaliteit.*

Ik vertrouw er op u hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd en zie uit naar de raadsbehandeling van het eerder toegezonden voorstel.