

Startnotitie

Herontwikkeling RUIGENHIL e.o.

Status	:	Ter informatie aan de raad als bijlage bij het raadsvoorstel "Definitieve aanwijzing Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)" Datum raad; 28 september 2021
Portefeuillehouder:	:	Arjan Kraijo
Ambtelijk opdrachtgever	:	Saskia van Eck
Primaathouder	:	Marko Stout
Datum	:	14-09-2021

Inhoudsopgave Startnotitie

Inhoudsopgave Startnotitie	2
1. Samenvatting	3
2. Besluit	3
3. Inleiding	4
4. Opgaven	4
5. Oplossingsrichting	6
6. Proces voor tot stand komen kaderstellend besluit	6
7. Overige informatie	7
7.1 Financiële-aspecten	7
7.2 juridische aspecten	7
7.3 Risicoparagraaf	7
8. Overzicht bijlagen	7

1. Samenvatting

Opgaven

De opgave in dit gebied is onder te verdelen in een zestal deel-opgaven;

1. Er bevinden zich **woningen die bewoond worden** op een locatie die bestemd is voor "Industrieterrein -1". Dit is maatschappelijk en milieutechnisch niet gewenst.
2. Binnen het bestuurlijk platform Kinderdijk is overeengekomen dat in Alblasserdam een transferium wordt opgericht teneinde de **verkeersdrukke op de dijk en in Kinderdijk** te verminderen. Dit is tevens onderdeel van het door de raad goedgekeurde Gebiedsperspectief Kinderdijk.
3. Woningbouw op Haven Zuid begint een aantal jaren eerder dan er een transferium is opgericht, waardoor elders een tijdelijke parkeervoorziening moet komen.
4. Woningbouw op Haven Zuid zorgt er ook voor dat op deze locatie geen evenementen meer kunnen worden georganiseerd.
5. Woningbouw op de manegelocatie aan de Polderstraat zorgt ervoor dat het daar gevestigde **benzinstation** moet verdwijnen, de exploitant/eigenaar is op zoek naar re-locatie mogelijkheden.
6. Er zijn plannen in de maak om in de buurt van de locatie Ruigenhil/Grote Beer een busstation te realiseren eventueel aangevuld met een 'mobility hub'.

Oplossingsmogelijkheden

Binnen het gebied, zoals aangegeven in de bijlagen zouden bovenstaande opgaven tot een gedragen oplossing en een onderling versterkende ontwikkeling worden gebracht. Alblasserdam krijgt hiermee een functioneel vervoers- en evenemententerrein, waardoor overlast in het centrum tot een minimum kan worden beperkt en we het (regionale) toerisme kunnen faciliteren. Particuliere en provinciale initiatieven kunnen hier een plaats krijgen en een functie gaan vervullen.

Doel van deze startnotitie is het starten van een onderzoek naar het hoe en waar bovenstaande zaken een functie en een plek kunnen gaan krijgen en hoe dit financieel en bestemmingsplan-technisch mogelijk gemaakt kan worden.

2. Besluit

Het college heeft in haar vergadering van 14 september 2021 deze startnotitie vastgesteld zodat;

1. Een begin kan worden gemaakt met het uitwerken van **een inrichtingsplan en een bijbehorende businesscase met de noodzakelijke onderzoeken**.
2. Het, in deze startnotitie genoemde, **startbudget** beschikbaar komt voor deze onderzoeken.
3. Er medio 2022 een kaderstellend **voorstel aan de raad** kan worden gedaan hoe de genoemde problemen/zaken definitief opgelost en samengevoegd zouden kunnen worden.

3. Inleiding

Aanleiding tot deze startnotitie is gelegen in het feit dat een aantal opgaven voor de gemeente Alblasserdam zich min of meer gelijktijdig voordoen. Al deze opgaven lijken oplosbaar binnen de locatie rond de Ruigenhil (nabij Nedstaal zoals eerder genoemd). Om de raad mee te kunnen nemen en inzicht te kunnen geven in deze verschillende opgaven en de kansen die er liggen om deze te adresseren is ervoor gekozen om de raad deze startnotitie aan te bieden en als bijlage, onderdeel te laten zijn van het raadsbesluit 'Aanwijzing Wet Voorkeursrecht gemeenten tbv gronden Ruigenhil' zoals deze geagendeerd is op 28 september 2021.

4. Opgaven

4.1 Er bevinden zich woningen die bewoond worden op een locatie die bestemd is voor "Industrie terrein -1". Dit is maatschappelijk en milieutechnisch niet gewenst

Op 12 april 2016 is er een raadsinformatiebrief naar de raad gegaan over de status van de woningen aan de Ruigenhil (zie Bijlage 1 - 160412 RIB status woningen Ruigenhil.pdf)

Naar aanleiding van de behandeling in bovenstaande raadsvergadering is afgesproken dat een plan van aanpak opgesteld zou worden hoe deze problematiek op te lossen.

Om hier invulling aan te geven is door het college op 27 juli 2021, besloten het volgende aan de raad voor te stellen;

Beslispunt 1

Op basis van artikel 2 en 5 van de Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg) de percelen aangegeven op de aan dit besluit gehechte lijst en tekening aan te wijzen als gronden, waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is.

Beslispunt 2

De uitvoering van dit besluit (waaronder het informeren van rechthebbenden) op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders met inachtneming van de voorschriften van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Het vestigen van een Wvg is mogelijk door voor de beoogde locatie een andere bestemming te formuleren.

Er zijn geen zienswijzen of bezwaren ingediend. Wel hebben we van een tweetal bewoners een reactie ontvangen dat ze graag tot verkoop overgaan (tot op heden, dd 10 september 2021).

4.2 Met het bestuurlijk platform is overeengekomen dat in Alblasserdam een transferium wordt opgericht teneinde de verkeersdrukke op de dijk en in Kinderdijk te verminderen.

De gemeenteraad van Alblasserdam stemde op dinsdag 29 oktober 2019 in met het Gebiedsperspectief Kinderdijk en op 26 mei 2020 met het Uitvoeringsprogramma Kinderdijk. Met deze besluiten stelde de raad concrete doelen, kaders en uitgangspunten vast om zo grip te krijgen en te houden op de toekomst van het Werelderfgoed en leefbaarheid binnen het gebied.

Om de leefbaarheid binnen het gebied te behouden en de unieke natuurwaarden van het gebied (Natura 2000) te beschermen, wordt het voor bezoekers die met de auto komen onmogelijk gemaakt om bij de ingang van het kwetsbare gebied te parkeren.

Conform dit Gebiedsperspectief moet er binnen drie jaar (2022) optimale grip komen op alle bezoekersstromen en zijn samenwerkende partijen druk bezig om te komen tot een vorm van samen-besturen, organiseren én financieren, waarmee de ambitie en doelen kunnen worden waargemaakt.

Een transferium is het middel om grip te krijgen op de bezoekersstromen. Bezoekers die met eigen vervoer via de weg het Werelderfgoed willen bezoeken, worden daarom aan de randen opgevangen en vandaar over weg (pendelbusjes/wandelen/fietsen) en water (waterbus/taxi) van en naar het Werelderfgoed en overige Drechtstedelijke hotspots vervoerd. Het transferium in Alblasserdam, dat plaats moet bieden aan ca. 350 parkeerplekken plus ruimte voor 500 fietsen is een essentieel onderdeel van dit beleid.

Op basis van deze motivatie heeft Alblasserdam een toezegging van 1 mln Euro ontvangen uit de regiodeal Drechtsteden/Gorinchem voor realisatie van dit transferium.

4.3 Woningbouw op Haven Zuid begint een aantal jaren eerder dan er een transferium is opgericht waardoor elders een tijdelijke parkeervoorziening moet komen.

In de gemeenteraad van 20 april 2021 bent u geïnformeerd middels een brief van De Lange & van den Berg dat het voor de ontwikkeling van Haven Zuid beter zou zijn indien het transferium elders (nabij Nedstaal) zou worden gerealiseerd. De raad heeft ingestemd met het maken van een plan van aanpak voor de realisatie van dit transferium nabij Nedstaal, tegelijk is de locatie Haven-Zuid voor een transferium nog niet losgelaten.

De verwachting is dat dit plan van aanpak niet in Q3, maar in Q4 aan u kan worden aangeboden. Conform de planning zal besluitvorming omtrent de ontwikkeling van het Haven Zuid terrein ook in Q4 plaatsvinden. Zo kan een goede afweging gemaakt worden tussen de verschillende locaties voor het realiseren van een transferium. In 2022 zal dan definitieve planvorming opgestart worden voor de bebouwing van Haven Zuid en in 2023 zal gestart worden met de bouw.

Dit betekent dat eind 2022 het Haven Zuid terrein vrijgemaakt zal moeten worden en er geen tijdelijke parkeervoorziening meer is voor de toeristen van en naar Kinderdijk.

Vanaf deze periode tot aan realisatie van het transferium zal er dus een tijdelijke voorziening moeten worden gevonden of gerealiseerd voor het parkeren van ongeveer 350 auto's.

4.4 Woningbouw op Haven Zuid zorgt er ook voor dat er op deze locatie geen evenementen meer kunnen worden georganiseerd.

Wat voor het parkeren hierboven geldt, geldt ook voor het organiseren van evenementen. Vanaf het moment dat er op Haven Zuid een bouwplaats wordt ingericht kunnen hier geen evenementen meer plaats vinden.

Alblasserdam wordt met regelmaat gevraagd om mee te werken met het mogelijk maken van een evenement. Op Haven-Zuid was deze mogelijkheid aanwezig tot de komst van het camperpark. Bij de komst van het camperpark hebben we de zoekopdracht geformuleerd om een nieuw evenemententerrein te zoeken en aan te wijzen. De actualiteit is dat er momenteel een initiatiefnemer een aanvraag heeft ingediend voor een evenement met een locatie binnen het gebied van de WVG-kaart. Ondertussen zijn andere overheidspartijen reeds akkoord met een evenement op dit terrein. Dit biedt een goede basis. Op het moment dat een evenement mogelijk is op de beoogde locatie, kan deze, mits goed ingericht ook dienen als (tijdelijk) parkeerterrein/transferium op het moment dat er geen evenement is. (vergelijkbaar met Haven-Zuid)

4.5 Woningbouw op de manegelocatie aan de Polderstraat zorgt ervoor dat het daar gevestigde benzinstation moet worden verplaatst.

De plannen voor de ontwikkeling van woningbouw op de manegelocatie nabij de Polderstraat zijn aan de omwonenden gepresenteerd op 25 mei 2021. De raad is middels een raadsmemo op de hoogte gesteld van de vorderingen.

Op de Polderstraat is een benzinstation gevestigd en dit station dient verwijderd te worden. De eigenaar wil dit station verplaatsen en verduurzamen middels het aanbieden van waterstof en elektrisch laden (zie Bijlage 3 - Schetsontwerp MobilityHub Alblasserdam.pdf).

De gemeente staat achter dit initiatief, omdat het de duurzaamheidsprincipes onderschrijft en wil dit initiatief graag meenemen in de ontwikkelingen van het gebied behorende bij de Wvg.

5. Oplossingsrichting

Binnen het gebied, zoals aangegeven in de bijlagen zouden bovenstaande problemen/zaken tot een gedragen oplossing en een onderling versterkende ontwikkeling worden gebracht. Alblasserdam krijgt hiermee een functioneel vervoers- en evenemententerrein, waardoor overlast in het centrum tot een minimum kan worden beperkt en we het (regionale) toerisme kunnen faciliteren. Particuliere en provinciale initiatieven kunnen hier een plaats krijgen en een functie gaan vervullen.

Doel van deze startnotitie is het initiëren van een onderzoek hoe en waar bovenstaande zaken een functie en een plek kunnen gaan krijgen binnen de locatie Ruigenhil en hoe dit financieel en bestemmingsplan-technisch mogelijk gemaakt kan worden.

Hiertoe zullen de verschillende oplossingsrichtingen (transferium, tijdelijk parkeren, evenemententerrein, busstation en MobilityHub) over elkaar heen gelegd moeten worden en zullen gesprekken met de diverse initiatiefnemers gevoerd moeten worden.

Zodra daar één gedragen oplossingsrichting uit naar voren komt zal bekeken moeten worden of en wat voor wijzigingen er in het bestemmingsplan noodzakelijk zijn.

Deze oplossingsrichting zal middels een nieuw inrichtingsplan en bijbehorende businesscase (procesvoorstel en financiële uitwerking) aan u voorgelegd kunnen worden.

6. Proces voor tot stand komen kaderstellend besluit

Na vaststelling van deze startnotitie wordt middels een stedenbouwkundig plan uitgewerkt, een businesscase opgesteld zodat medio 2022, een kaderstellend besluit kan worden voorbereid en ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd.

In Q4 2021 wordt u een plan van aanpak voor het transferium (incl. eventueel een tijdelijke oplossing) voorgelegd. Dit plan zal worden meegenomen in de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en businesscase voor de gehele locatie. Na besluitvorming in Q4 2022 wordt het opstellen van een omgevingsplan ter hand genomen, waarbij wij er vanuit gaan dat er Q2 2024 een omgevingsplan is vastgesteld.

7. Overige informatie

7.1 Financiële-aspecten

Het uitvoeren van de Wvg (kopen van de percelen), het maken van een stedenbouwkundig plan, een bijbehorende businesscase en het doen van de noodzakelijke onderzoeken kost, naast de inzet van ambtenaren, geld.

Er worden voorbereidingskosten voorzien van ongeveer € 50.000. Het college heeft besloten dit mee te nemen in de 2^e BURAP. Het college denkt daarbij aan bundeling met de regiodeal.

Aan de financiële gevolgen van de realisatie van het transferium en de wijze waarop de gevolgen van de Wvg gefinancierd zullen worden, zal in het betreffende plan van aanpak duiding worden gegeven. (eerste gedachte hierbij is het oprichten van een grex).

Daar aankoop van de verschillende woningen zich over een langere periode kan uitstrekken zullen de lasten vooruit lopen op de baten. In het kaderstellende raadsvoorstel zal een voorstel worden gedaan wat met de leegkomende bebouwing gedaan zal worden.

7.2 juridische aspecten

In het kaderstellende raadsvoorstel zal nadere duiding worden gegeven aan de juridische gevolgen.

Aan de juridische gevolgen van de realisatie van het transferium zal in het betreffende plan van aanpak duiding worden gegeven.

Aan de juridische gevolgen van de Wvg is in het desbetreffende raadsvoorstel aandacht gegeven.

7.3 Risicoparagraaf

Specifiek aan dit plan kleven risico's. Het aan elkaar knopen van verschillende plannen c.q. initiatieven kan ervoor zorgen dat indien één plan niet doorgaat ook de rest niet tot ontwikkeling komt (domino effect). Specifiek aan dit risico zal in het betreffende raadsvoorstel aandacht worden besteed.

Daarnaast kan het in verband met de Wvg wel een aantal jaar duren, alvorens de gronden onder deze woningen ter beschikking komen. Risico is ook dat niet alle percelen binnen de Wvg termijn aan de gemeente zullen worden aangeboden. Ook dit risico dient nader onderzocht te worden en van een perspectief te worden voorzien.

8. Overzicht bijlagen

Bijlage 1 - 160412 RIB status woningen Ruigenhil.pdf

Bijlage 2 - Kaarten Startnotitie Ruigenhil eo.pdf

Bijlage 3 - Schetsontwerp MobilityHub Alblasserdam.pdf