

Datum vergadering: 14 maart 2023
Datum B&W: 7 februari 2023

Portefeuillehouder: Ramon Pardo Kruidenier
Auteur: Astrid de Gooijer

Onderwerp:

Krediet gebiedsvisie Poort aan de Noord

Voorgesteld besluit:

1. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een krediet van € 200.000,- ten laste van de algemene reserve ten behoeve van het opstellen van een gebiedsvisie Poort aan de Noord.
2. De bijgevoegde begrotingswijziging vast te stellen.

Inleiding

Zowel in onze lokale agenda (coalitieakkoord, collegeprogramma) als regionale Groeiagenda is de bereikbaarheid van ons dorp en de regio een belangrijk speerpunt voor zowel huidige en toekomstige inwoners en bedrijven. In deze mobiliteitsopgave wordt nadrukkelijk een koppeling gemaakt met onze duurzaamheidsambities.

In het kader van het duurzaam bereikbaar houden van Alblasserdam en de regio, werkt Alblasserdam aan de realisatie van een transferium bij Ruigenhil cq. onder de brug over de Noord, in de omgeving van het voormalig Nedstaalterrein, ten behoeve van het goed organiseren van de bezoekersstromen van en naar Kinderdijk. Op deze manier draagt zij bij aan het bereikbaar houden van ons dorp. Over de beoogde locatie(s) heeft eerder al besluitvorming plaatsgevonden. Nu we dit hebben opgestart ligt er een kans tot de ontplooiing van meerdere initiatieven, zoals een truckparking, een evenemententerrein, parkeeroplossing voor bedrijven uit de regio, evenals de verbinding naar de rivier zodat personenvervoer over water mogelijk wordt gemaakt en zelfs aansluiting gevonden kan worden bij andere parels uit de Smart Delta. Denk aan de historische binnenstad van Dordrecht met het culturele cluster en de Biesbosch.

Het transferium heeft dus niet alleen betekenis voor Alblasserdam, maar ook voor gemeente Molenlanden en de Smart Delta Drechtsteden en is derhalve voorzien van een significante bijdrage uit de regiodeal. Het transferium levert dus zowel lokaal als regionaal een bijdrage aan de kernopgave "bereikbaarheid en duurzaamheid". Hierbij heeft het transferium de potentie om een katalysator te zijn voor de ontwikkeling van het omliggende gebied en aanvullende/ondersteunende functies aan te trekken.

Het gebied rondom de Ruigenhil en de Kabelbaan is een zoekgebied voor de mogelijke realisatie van een aantal functies (naast de realisatie van het transferium). Om naar de toekomst toe de volle potentie van het gebied te kunnen benutten is een Wvg gevestigd zodat enerzijds een ongewenste woonfunctie kan worden beëindigd en anderzijds de ruimte beschikbaar komt voor de ontwikkeling en invulling van een aantal functies.

Inmiddels blijkt dat de katalysatorfunctie van het transferium waarheid wordt en dienen zich meerdere initiatieven aan. In de bio Groeiagenda noemden wij bijvoorbeeld al het verzoek van Fokker voor ruimte in ons Transferium, maar is er ook een verzoek voor een truckparking gekomen. Om te zorgen dat een juiste afweging gemaakt kan worden ten aanzien van de te faciliteren initiatieven en om te zorgen dat de diverse losse initiatieven uitgroeien tot een integrale gebiedsontwikkeling met een optimaal rendement en een kwalitatieve meerwaarde, is het zaak om een integrale gebiedsvisie op te stellen voor het gebied dat wij de werktitel 'Poort aan de Noord' hebben gegeven.

Vanuit deze integrale gebiedsvisie kan vervolgens een nieuw ruimtelijk plan worden vastgesteld. Deze aanpassing van het ruimtelijk plan is overigens ook essentieel om de gevestigde Wvg niet te laten verlopen.

Beoogd effect

- Vooruitlopend op de op te stellen omgevingsvisie, vanuit een op te stellen integrale gebiedsvisie, sturing te geven aan een voor Alblisserdam en de Smart Delta Drechtsteden majeure gebiedsontwikkeling "Poort aan de Noord".
- De middelen beschikbaar stellen welke nodig zijn voor het opstellen van deze benodigde gebiedsvisie en de doorvertaling naar een ruimtelijk plan.

Argumenten

1.1 Een toetsingskader als sturingsinstrument, gebaseerd op een integrale visie is noodzakelijk om de gebiedsontwikkeling in goede banen te leiden.

In het omgaan met initiatieven in gebieden waarde ruimte schaars is, is het de uitdaging de beschikbare ruimte zo optimaal mogelijk te benutten. Een meervoudige benadering over een aantal domeinen heen, waar meerdere problemen opgelost worden, is een van de nieuwe opgaven van onze regio. Onze inzet, maar ook die van de Smart Delta Drechtsteden, richt zich op het in stand houden of versterken van de brede welvaart voor onze inwoners. Brede welvaart behelst meer dan economische groei en richt zich hoofdzakelijk op het welzijn en welbevinden van mensen. Een fijne, gezonde leefomgeving, goed betaald werk, ontspanningsmogelijkheden, duurzame mobiliteit en een passende woning zijn daar belangrijke pijlers in. In de Drechtsteden loopt op dit moment het traject van het definiëren van een sociaal economische schaa sprong. In het creëren van optimale maatschappelijke waarde bij ruimtelijke projecten, zeker in deze tijden van ruimteschaarste, is het integraal benaderen van deze opgaven dus van groot belang.

1.2 De gebiedsontwikkeling "Poort aan de Noord", met het transferium als hoeksteen van de gebiedsontwikkeling, is een belangrijke ontwikkeling voor het realiseren van onze duurzaamheids- en bereikbaarheidsambities.

Het bereikbaar houden van ons dorp en de regio is van groot belang. Het terugdringen van transportbewegingen en bereikbaar houden van ons gebied is nodig om een aantrekkelijk vestigingsklimaat te zijn en blijven voor bedrijven en nieuwe inwoners. In het uitvoeringsprogramma 2023 is de bereikbaarheid (zeker in de spits) ook opgenomen als aandachtspunt.

In de regio wordt met onderwijsinstellingen en bedrijfsleven samengewerkt aan deze bereikbaarheid en in het bijzonder de mobiliteitstransitie. Duurzame mobiliteitsoplossingen, waar onder andere kleinschalig personenvervoer over water en andere vervoersmodaliteiten (en brandstoffen zoals waterstof) een belangrijke rol in spelen, zijn nodig om het traditionele vervoer terug te dringen. En daarmee het verbeteren van de gezonde leefomgeving (fijnstof, schone lucht) van onze inwoners. In het inmiddels in de regio introduceerde STOMP-principe wordt bij gebiedsinrichtingen de focus verlegd van meer asfalt naar betere mobiliteit voor voet, fiets en openbaar vervoer. Dit sluit ook goed aan bij het door de inwoners gekozen voorkeursaccent van een Fit en groen dorp in de polder als wenkend perspectief voor onze omgevingsvisie.

In december 2021 stemde uw raad in met de voorkeurslocatie voor het Transferium. Een nog te ontwikkelen gebied onder de brug over de Noord, moet gaan dienen als vertrekpunt voor het last mile vervoer naar het werelderfgoed Kinderdijk. Dit om de verkeerbelaasting, verkeersveiligheid op en leefbaarheid van bewoners aan de dijk te verbeteren.

De vraag die wij onszelf stellen is: Op welke manier kan het gebied onder de brug over de Noord de hoogste maatschappelijke meerwaarde creëren door een integrale benadering van de diverse opgaves vanuit de brede welvaart-gedachte? Op welke manier kan het Transferium als vliegwiel dienen voor andere, wenselijke, ontwikkelingen, kansen en opgaves, zowel lokaal als regionaal?

1.3 Het transferium is een vliegwiel voor de gehele gebiedsontwikkeling en vormt vormt een magneet voor het aantrekken van velerlei initiatieven welke elkaar ook onderling kunnen versterken. De op te stellen gebiedsvisie vormt de noodzakelijke balans om de diverse initiatieven te wegen en het gebied verder te profileren.

De keuze voor een Transferium onder de brug over de Noord heeft geleid tot een aantal initiatieven en vragen vanuit de markt en andere overheden. De uitbreiding van Fokker in Papendrecht noopt de directie tot het vinden van een bereikbaarheidsoplossing. Zij zien die, net als wij, in een combinatie van ons Transferium en personenvervoer over water. Ook Oceanco heeft zich reeds gemeld met de wens om de mogelijkheden van het transferium te verkennen. Daarnaast zijn er initiatieven die voortkomen uit de wens voor een truckparking en een evenemententerrein. Om het gebied, dat wij de werktitel Poort aan de Noord hebben gegeven, optimaal te kunnen laten renderen is het wenselijk een toetsingskader te kunnen gebruiken voor het wel of niet kunnen instemmen met deze ontwikkelingen/initiatieven. Een integrale gebiedsvisie voor dit gebied is nodig om de verschillende lokale en regionale kansen optimaal te kunnen benutten. Naast kansen op het gebied van duurzame mobiliteit, zijn er ook kansen op het gebied van recreatie, dynamische oevers (verbindende gebiedsstrategie zoals gepresenteerd bij de Smart Delta kwartaalbijeenkomst), het versterken van de waterdriehoek en human capital (in combinatie met het leerlint Kansrijk bijvoorbeeld).

Een integrale gebiedsvisie moet antwoord geven op deze vragen en dient ook als inspiratie voor mogelijke investeerders, ontwikkelaars, andere overheden (provincie in het kader van openbaar vervoer) en geïnteresseerden in ons gebied. Het gebied is daarmee één van de toekomstige strategische projecten in de regio Drechtsteden, waarmee wij ons aandeel in de Smart Delta Drechtsteden meer dan gemiddeld invullen. Door het toekennen van de regiodeal in 2021 voor ons Transferium heeft ook de regio de overtuiging dat deze ontwikkeling van belang is voor de Drechtsteden. Indien mogelijk doen we een additionele aanvraag (integrale gebiedsontwikkeling) voor de regiodeal 2023 later dit jaar. Los van deze aanvraag hebben wij de overtuiging dat de integrale ontwikkeling van dit gebied een kans is voor Alblasterdam en de regio, mits we een duidelijke parapluvisie voor het totale gebied ontwikkelen en de diverse toekomstige onderdelen/deelprojecten elkaar completeren en versterken.

1.4 Om het gevestigde voorkeursrecht (Wvg) van kracht te houden is een nieuw ruimtelijk plan noodzakelijk. Hierbij verdient het aanbeveling eerst een integrale gebiedsvisie op te stellen.

Op 27 juli 2021 werd reeds een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6 Wvg. Op 28 september 2021 heeft de raad op basis van artikel 2 en 5 van de Wet voorkeursrecht gemeente de percelen aangewezen als gronden waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is.

Door de raad is op 21 december 2021 een krediet beschikbaar gesteld van € 9.121.000 voor de aankoop van woningen en gronden Ruigenhil. Ter dekking hiervan is een bestemmingsreserve ingesteld welke is gevormd door overheveling van dit bedrag vanuit de bestemmingsreserve Eneco.

De Wvg blijft gedurende 3 jaar van kracht, mits binnen die periode (dus voor 27 september 2024) een nieuw ruimtelijk plan wordt vastgesteld. In dat geval treedt een verlenging van nog eens 10 jaar in werking. Dit impliceert derhalve een deadline die afloopt op 8 september 2024 voor het vaststellen van het ruimtelijk plan. Afhankelijk van de snelheid waarmee het proces op gang komt kan deze periode korter uitvallen.

De procedure voor het vaststellen van het ruimtelijk plan wordt gestart na oplevering van de gebiedsvisie.

Kanttekeningen

1.1 Het realiseren van het Transferium en het gebied kan ook zonder gebiedsvisie. Echter is er dan geen regie en sturing op de wenselijke richting. Om het (maatschappelijk) rendement van het transferium, voor de lokale samenleving en de verdere regio te maximaliseren, is het van belang de scope te verruimen en ook ruimte te bieden voor de aanvullende initiatieven. Het transferium groeit hierdoor uit van een solitaire functie tot een volwaardige gebiedsontwikkeling met een diversiteit aan functies. Met het voorgestelde traject om te komen tot een gebiedsvisie en een nieuw ruimtelijk plan, wordt voorzien in een proces wat dienstbaar is aan het maken van de juiste keuzen ten aanzien van invulling en vormgeving van het gebied.

Zonder het opstellen van een gebiedsvisie is het risico op een onsamenhangende gebiedsontwikkeling groot. Een goede basis voor de aanpassing van het ruimtelijk plan ontbreekt dan

en derhalve staat de houdbaarheid van de Wvg dan op het spel. Deze ongewenste uitkomst dient voorkomen te worden.

Financiële informatie

De kosten voor de onderzoeksfase voor de ontwikkeling van het gebied 'Poort aan de Noord' zijn geraamd op € 200.000,- gespecificeerd als volgt.

EUR 80.000 Opstellen gebiedsvisie, inclusief masterplankaart en gebiedspresentatie

EUR 15.000 Wijziging
bestemmingsplan

EUR 15.000 Communicatie en
participatie

EUR 90.000 Programmamanagement en begeleiding

EUR 200.000 Totaal

Voorgesteld wordt om hiervoor een krediet van € 200.000,- beschikbaar te stellen ten laste van de algemene reserve.

Uitvoering

Planning

Gebiedsvisie

- Voor het zomerreces 2023 zal de gebiedsvisie worden afgerond en ter vaststelling worden voorgelegd aan de raad.

Procedure nieuw ruimtelijk plan

- In september 2023 zal de procedure worden opgestart om de vastgestelde gebiedsvisie door te vertalen naar een ruimtelijk plan (bestemmingsplan of omgevingsplan).
- Uiterlijk op 27 september 2024, maar het liefste al voor het zomerreces van 2024, moet het nieuwe ruimtelijk plan zijn vastgesteld.

Communicatie

Het proces om te komen tot een integrale gebiedsvisie kent nauwe betrokkenheid van stakeholders en belanghebbenden. In samenspraak met externe adviseurs is aandacht voor een passend participatietraject. Waarmogelijk wordt gebruik gemaakt van de participatiemomenten welke vanuit het traject omgevingsvisie al staan ingepland.. In afstemming met het Presidium zullen we een moment zoeken om de raad als belangrijke stakeholder in een van de eerste fases van het visietraject te betrekken. Het vaststellen van de uiteindelijke gebiedsvisie zien wij als een kaderstellende bevoegdheid van de raad.

Eerdere besluitvorming

Locatiekeuze Transferium

Bijlagen

1. Bijlage 1 plankaart
2. Raadsformulier gebiedsvisie Poort aan de Noord
3. Begrotingswijziging gebiedsvisie Poort aan de Noord

CONCEPT RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Alblasserdam;

B E S L U I T:

1. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een krediet van € 200.000,- ten laste van de algemene reserve ten behoeve van het opstellen van een gebiedsvisie Poort aan de Noord.
2. De bijgevoegde begrotingswijziging vast te stellen.