

Nr.: 20-0025055, ZK 16008846

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering : 15 december 2020

Onderwerp : Voorstel tot het vaststellen van de Structuurvisie Galgoord.

Korte samenvatting

De raad wordt voorgesteld om de structuurvisie genaamd 'Structuurvisie Galgoord' vast te stellen en van inspraak voorafgaand daaraan af te zien.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om te besluiten:

1. De structuurvisie genaamd 'Structuurvisie Galgoord, zoals bijgevoegd in bijlage 1, vast te stellen.
2. De vaststelling van de structuurvisie ad 1 niet vrij te geven voor inspraak.

Inleiding

De gemeente Krimpenerwaard heeft reeds eerder geconstateerd dat er sprake is van toenemende problematiek ter plaatse van het bedrijventerrein Galgoord. Dit bedrijventerrein heeft inclusief het in verval geraakte recreatieterrein De Kleine Betuwe een omvang van circa 7 hectare, waarbinnen circa 28 bedrijven gevestigd zijn. De gemeente Krimpenerwaard heeft dan ook besloten om tot herontwikkeling van het gebied over te gaan. Gezien de locatie en de toenemende vraag naar woningen is de meest wenselijk ontwikkelrichting een transformatie van de huidige bedrijfsbestemming naar een gemengde bestemming voor voornamelijk wonen en werken passend bij wonen met bijbehorende voorzieningen, waarbij ook plaats is voor detailhandel. Om grip te houden op deze beoogde herontwikkeling heeft de raad op 30 januari 2018 de ruimtelijke uitgangspunten voor de herontwikkeling vastgelegd en is een gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd. Als gevolg van laatstgenoemd besluit dienen eigenaren bij een voorgenomen verkoop hun eigendom als eerst aan de gemeente aan te bieden. Het beoogde maatschappelijk effect van deze besluiten nl. een stimulans voor marktpartijen en ondernemers om met de gemeente aan de gang te gaan met de toekomst van het gebied en de door de raad beoogde transformatie, is hiermee bereikt. De planontwikkeling is zover dat een structuurvisie voor het gebied kan worden vastgesteld.

Beoogd resultaat

De raad stelt de structuurvisie voor Galgoord vast en zet daarmee de stap in de definitieve planvorming voor de herontwikkeling van het gebied.

Argumenten

1.1 Het voorstel past in het gemeentelijk beleid

Met het vaststellen van structuurvisie wordt een volgende (planologische) stap in de beoogde herontwikkeling van het bedrijventerrein Galgoord gezet en wordt het door de raad gevestigde voorkeursrecht d.d. 30 januari 2018 met een termijn van drie jaar gecontinueerd. Eigenaren binnen het vestigingsgebied blijven bij een voorgenomen verkoop verplicht als eerst hun eigendom aan de gemeente aan te bieden. Met de bestendiging van het gevestigde voorkeursrecht behoudt de gemeente de regie bij de beoogde herontwikkeling en wordt voorkomen dat de herontwikkeling op voorhand al wordt bemoeilijkt. Het lopende traject van samen met stakeholders werken aan een goede en integrale ontwikkeling kan op deze wijze worden voortgezet.

1.2 De structuurvisie voldoet aan de ruimtelijke uitgangspunten van de raad
Verwezen wordt naar het raadsbesluit van 30 januari 2018 dat als Bijlage 2. aan dit voorstel is toegevoegd.

Bedrijvigheid

De structuurvisie voorziet er in dat een zg gemengd gebied ontstaat waarin wonen, bedrijvigheid en voorzieningen op een verantwoorde wijze zijn ingepast en door het treffen van beschermende maatregelen er een goed woon-, werk- en leefklimaat ontstaat. Om dit te bereiken is het wel wenselijk enkele bedrijven binnen het gebied te herplaatsen en een enkel bedrijf te verplaatsen buiten het gebied. De gesprekken hierover met de betrokken bedrijfseigenaren zijn gaande. De beoogde planning en fasering biedt tijd en gelegenheid om deze gesprekken op een goede te voeren en af te ronden (zie ook onderdeel Participatie en extern overleg). Dit geldt met name voor de Provincie Zuid-Holland in het bijzonder waar het gaat om afspraken hoe om te gaan met de verplichting om bedrijfsterreinen die worden getransformeerd naar wonen, te compenseren. De planning is deze afspraken te hebben op het moment dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Woningbouw

De structuurvisie biedt qua opzet en verkaveling voldoende handvaten om te komen tot een aantrekkelijke nieuwe woonwijk. Ruimte is er voor een gevarieerd woningbouwprogramma bestaande uit appartementen en grondgebonden woningen voor meerdere doelgroepen (gezinnen, starters en ouderen) in meerdere prijsklassen.

Retail

De structuurvisie biedt ruimte voor een goede inpassing van een nieuwe supermarkt (de verplaatsing van de huidige supermarkt in het centrum) en indien dit in de toekomst wordt gewenst, 2 dagwinkels. Rond deze ontwikkeling vindt overleg en afstemming plaats met en tussen de lokale winkeliersorganisatie Ondernemersvereniging Haastrecht (OVH) en de betrokken supermarktorganisatie. Nu de verplaatsing van de supermarkt serieuze vorm krijgt, zien wij dat eigenaar en belangstellende ondernemers concreet nadenken over de invulling van de winkelruimte die achterblijft. Het huidige bestemmingsplan biedt hiervoor meerdere mogelijkheden. In de planning staat het groot onderhoud van het openbaar gebied van de Grote en Kleine Haven. Dit biedt aanknopingspunten om dit gebied op een aantrekkelijke wijze in te richten en hierin de afstemming te zoeken met het huidige en toekomstige gebruik van hierin gelegen winkel- en horecavastgoed.

Ontsluitingsstructuur, parkeren

De structuurvisie voorziet in een ontsluitingsstructuur die een goede en veilige verkeersafwikkeling mogelijk maakt en het nieuwe woongebied goed bereikbaar maakt voor nood- en hulpdiensten. Een 2^e ontsluiting van het gebied op de N-228 is hiervoor nodig. Hieraan stelt de wegbeheerder, de Provincie Zuid-Holland als eis dat deze ontsluiting plaatsvindt met behulp van een rotonde. Een rotonde zal ook vanwege de verkeersremmende werking bijdragen aan de verkeersveiligheid van het oostelijk deel van de Provinciale Weg bij Haastrecht. In het plan is rekening gehouden met voldoende ruimte voor de aanleg van een enkelstrooksrotonde. De structuurvisie laat voldoende ruimte voor de aanleg van het vereiste aantal parkeerplaatsen.

2^e ontsluitingsbrug kern Haastrecht

Het gevraagde onderzoek naar de wenselijkheid van een 2^e ontsluitingsbrug voor de kern Haastrecht over De IJssel, is uitgevoerd. Eén van de conclusies is dat als wordt besloten tot de aanleg van een 2^e brug, het aanbevolen wordt deze aan de oostzijde van de kern, ter hoogte van Galgoord te realiseren. In de structuurvisie is rekening gehouden met voldoende ruimte voor een dergelijke brug mocht tot de aanleg worden besloten.

Ruimtelijke inpassing

De structuurvisie biedt meerdere kansen en aanknopingspunten om de ruimtelijke structuur van de kern Haastrecht te versterken. De ligging van de nieuw te bouwen woningen langs de oever van De IJssel, in de nabijheid van voorzieningen zal Galgoord tot een aantrekkelijk gebied maken om te wonen waarin naast wonen ook ruimte blijft voor lokale bedrijven. Omgekeerd zal de lokale economie (retail, voorzieningen) profiteren van de woningen die in de directe nabijheid worden gerealiseerd. Met de herontwikkeling van Galgoord wordt

ingezet op een binnenstedelijke oplossing voor de realisatie van het woningbouwprogramma voor de kern Haastrecht in de komende jaren. Een oplossing die minder omstreken is dan locaties buiten de kern.

2.1 Het proces van inspraak, communicatie en participatie is reeds lopende.

Een structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor het gemeentelijke grondgebied en geeft tevens aan hoe de gemeente verwacht dat beleid uit te voeren. De structuurvisie heeft vooral een intern structurerende functie. Dit brengt met zich mee dat aan een structuurvisie burgers noch andere overheden zijn gebonden en geen verplichtingen aan hen oplegt. De structuurvisie is een beleids- en ontwikkelingskader, geen toetsingskader en is vormvrij. Tegen het vaststellen van een structuurvisie kan dan ook geen bezwaar en/of beroep worden ingediend/ingesteld. Het vaststellen van een structuurvisie kan op basis van de vigerende gemeentelijke Inspraakverordening wel aan inspraak onderworpen zijn. Op basis van de vigerende Inspraakverordening van de gemeente Krimpenerwaard bent u als bestuursorgaan vrij om te besluiten of ten aanzien het vaststellen van een structuurvisie inspraak wordt verleend. Voorgesteld wordt om te besluiten dat voor wat betreft de vaststelling van de structuurvisie geen inspraak wordt verleend, om de reden dat participatie en inspraak plaatshebben in andere onderdelen van het planproces. Zo hebben in het kader van het opstellen van deze Structuurvisie verschillende overlegmomenten met de klankbordgroep, waarvan verschillende vertegenwoordigers van belanghebbende partijen onderdeel uitmaken, plaatsgevonden. Daarnaast zullen in het kader van het nog op te stellen bestemmingsplan een informatieavond voor omwonenden en een informatieavond voor inwoners van Haastrecht georganiseerd worden. Kortom, er waren en zullen nog voldoende momenten zijn om in te spreken en/of meningen kenbaar te maken.

2.2. Stakeholders zijn betrokken

Gewerkt is aan een goede communicatie met en betrokkenheid van de diverse stakeholders bij de planvorming. Het grootste deel van de ondernemers op Galgoord heeft zich verenigd in de klankbordgroep Galgoord. Klankbordgroep, ontwikkelaar en gemeente zijn op een constructieve wijze met elkaar in gesprek en zijn van plan dit te blijven, ook in de vervolgfases die komen. Daarnaast vinden er met individuele ondernemers gesprekken plaats. De direct omwonenden van de nieuwe aansluiting op de N-228, zijn in een aparte bijeenkomst geïnformeerd over het plan. De OVH is de gesprekspartner voor ontwikkelaar en gemeente voor de onderwerpen op het gebied van retail w.o. de verplaatsing van de supermarkt. Daarnaast heeft overleg en afstemming plaatsgevonden met de diverse betrokken publieke stakeholders (Provincie en de waterbeheerders). Conclusie is dat het plan dat voorligt een richting aangeeft die draagvlak heeft. Dit met de aantekening dat er vanuit de gevoerde gesprekken er meerdere aandachtspunten naar voren zijn gebracht die in de vervolgfases van de ontwikkelingen, aandacht en uitwerking vragen (zie hierna Kanttekeningen onder 1.2.).

Kanttekeningen

1.1. Risico's

Een besluit tot het vaststellen van een structuurvisie leidt niet tot risico's voor de gemeente. Een structuurvisie bevat immers enkel de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor het gemeentelijke grondgebied en geeft tevens aan hoe de gemeente verwacht dat beleid uit te voeren. De structuurvisie heeft vooral een intern structurerende functie.

1.1.a. Structuurvisie is niet het eindpunt

De structuurvisie laat zien wat de beoogde toekomstige hoofdstructuren zijn in het gebied, de ligging en functie van de diverse deelgebieden en de ontsluitingsstructuur. Het plan vormt niet het eindpunt maar eerder een richtinggevend kader waarbinnen partijen met elkaar blijven werken aan de verdere uitwerking en realisatie van de diverse deelplannen. Belangrijke eerstvolgende stap voor de raad is voorzien in de vaststelling van het bestemmingsplan medio 2021 met als belangrijke onderliggers, deze structuurvisie, het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan.

1.2 Er zijn aandachtspunten

Onder 2.2. is aangegeven dat de beoogde richting kan rekenen op draagvlak maar dat er meerdere aandachtspunten zijn die in de vervolgfase om aandacht, uitwerking en uitvoering moeten krijgen. Dit via het vast te stellen bestemmingsplan, vergunningvoorschriften en de uit te voeren bouw- en aanlegplannen. Deze aandachtspunten zijn onder meer:

1. de milieukundige inpassing van de nieuwe woningen in combinatie met de bedrijven die in het gebied blijven. Hiervoor zijn milieuonderzoeken in uitvoering naar passende maatregelen om een goed woon- en leefklimaat te garanderen. Dit geldt met name voor de aanwezige rioolwaterzuivering;
2. De verplaatsing van aanwezige bedrijven indien aan de orde en gewenst. Zoals vermeld zijn de gesprekken met de individuele ondernemers hierover gaande.
3. Een veilige ontsluiting van het gebied voor alle verkeersdeelnemers, het bijzonder de toegankelijkheid voor fietsers en voetgangers;
4. De aan- en afvoer van het verkeer over de toekomstige 2^e brug en de hiermee samenhangende maatregelen aan de betrokken wegen;
5. De uitwerking van de diverse afzonderlijke plannen de te herplaatsen bedrijven binnen het gebied.

Alternatieven

Het antwoord op de vraag of in dit geval niet moet worden gekozen voor een alternatief scenario zoals bijvoorbeeld revitalisering van het huidige bedrijfsterrein Galgoord, komt uit de markt zelf. De verkoop van de grootste bedrijfsterreinen in het gebied aan een ontwikkelende partij met het oog op woningbouwontwikkeling in een deel van het gebied in combinatie met de herschikking en afschaling van de bedrijfsfunctie, wordt vanuit de markt kennelijk als kansrijker gezien dan het handhaven van de huidige situatie.

Financiën

Aan een besluit tot het vaststellen van een structuurvisie zijn behoudens advieskosten geen kosten verbonden.

Participatie en extern overleg

Zie hiervoor argument voor beslispunt 2.1.

Communicatie

Publicaties

De bekendmaking wordt gepubliceerd langs de elektronische weg via ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website, in de Staatscourant en voorts op de gebruikelijke wijze.

Rechtsbescherming

Bezwaar en beroep

Tegen het besluit van de raad tot het vaststellen van een structuurvisie staat geen bezwaar en beroep open.

Vervolg

Na het vaststellen van de structuurvisie gaat de gemeente onverminderd door met de verdere planvorming voor de beoogde herontwikkeling van het bedrijventerrein Galgoord. De planning is dat er binnen drie jaar een bestemmingsplan/omgevingsplan voor de realisering van de herontwikkeling wordt vastgesteld, waarmee ook het gevestigde voorkeursrecht voor een termijn van tien jaar na inwerkingtreding daarvan wordt gecontinueerd.

Bijlagen

1. Structuurvisie Galgoord
2. Raadsbesluit ruimtelijke uitgangspunten 30 januari 2018
3. Presentatie woordvoerdersoverleg 7 oktober 2020

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,

J. Hennip

de burgemeester,

mr. R.S. Cazemier

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 oktober 2020 inzake het vaststellen van de structuurvisie genaamd 'Structuurvisie Galgoord'

Besluit:

1. De structuurvisie genaamd 'Structuurvisie Galgoord', zoals bijgevoegd in bijlage 1, vast te stellen.
2. De vaststelling van de structuurvisie ad 1 niet vrij te geven voor inspraak.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 15 december 2020,

de griffier,

M. van Muijen

de voorzitter,

mr. R.S. Cazemier