

Raadsvoorstel

Datum vergadering	: 26 november 2019
Voorstelnummer	:
Portefeuillehouder	: Jacoline Hartman
Bijlage(n)	: 2
Onderwerp	: Voorbereidingskrediet voor planontwikkeling Heuffterrein te Vuren

Onderwerp

Vorbereidingskrediet voor planontwikkeling Heuffterrein te Vuren.

Beslispunten

1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 50.000,-, (zijnde 25% van de ontwikkelkosten, begroot op € 200.000,-) als voorfinanciering in de ontwikkelkosten van een ruimtelijk plan voor het Heuffterrein te Vuren, als meekoppelkans van het dijkversterkingsproject Gorinchem-Waardenburg;
2. De onder 1. vermelde kosten te onttrekken aan de algemene reserve.

Inleiding

In het kader van het dijkversterkingsproject Gorinchem-Waardenburg (GoWa), als onderdeel van het Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP), ontstaat de kans om zowel de dijkversterking als de herinrichting van het gehele Heuffterrein in één keer goed aan te pakken. Waterschap Rivierenland heeft daarvoor in februari 2019 bedrijf BUKO (bouwmaterialenhandel/-verhuur) aangekocht. De sanering van dit bedrijf maakt het mogelijk dat dijkversterking buitenwaarts kan worden uitgevoerd. Dit biedt mogelijkheden om het plan voor ontwikkeling van het Heuffterrein uit 2013 opnieuw leven in te blazen en werk met werk te maken (meekoppelkans).

Het is wenselijk nog in 2019 duidelijkheid te hebben over invulling van het Heuffterrein en de aansluiting hiervan op de dijkversterkingsmaatregel, om zoveel mogelijk gelijk op te blijven lopen met de planuitwerking van dijkversterking GoWa. Daarnaast is nu sprake van een 'momentum'; er zit energie in het gebied. De samenwerkende partijen (gemeente West Betuwe, Waterschap Rivierenland, Klop Beheer en provincie Gelderland) trekken hierin gezamenlijk op. Vanuit de voormalige gemeente Lingewaal is de bijdrage dit proces reeds in gang gezet (zie bijlage 1: Brief Lingewaal, d.d. 19 december 2018). Passende (financiële) bijdragen en processtappen op ambtelijk en bestuurlijk niveau sluiten hierop aan.

Het waterschap wil het Heuffterrein mogelijk benutten als locatie voor de verplichte natuurcompensatie als gevolg van dijkversterking GoWa. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om de dijkversterking in dusdanige vorm in te richten dat het dorp Vuren met de Waal kan worden verbonden. Dit betekent dat inrichting van de brede binnenberm kan plaatsvinden met functies als wandel-, speel- en groenvoorzieningen. Dit sluit vervolgens enerzijds aan op de stedenbouwkundige structuur van het dorp (dijkpark) en anderzijds op een padenstructuur in de uiterwaarden (uiterwaardenpark).

Besluitgeschiedenis

Een overzicht is opgenomen in bijlage 2.

In 2018 is, gelet op de besluitgeschiedenis, door het (ambtelijk) kernteam vervolg gegeven aan de planuitwerking voor het Heuffterrein. Zo maakt onder meer het waterschap inzichtelijk met welke natuurcompensatie- en waterbergingsopgave wordt gerekend. Daarnaast zijn diverse modellen voor de beperkte woningbouwopgave indicatief getekend en doorgerekend. Hierbij wordt uitgegaan van modellen met circa 17-30 wooneenheden. Deze stappen vragen om inzet en planproducten van de diverse betrokken partijen. Hiervoor zijn financiële middelen benodigd. De betrokken bestuurders hebben naar elkaar uitgesproken dat het proces doorgang kan vinden en hiervoor de financiële middelen beschikbaar te willen stellen.

Voorliggend voorstel beargumenteert waarom het noodzakelijk is hierover te beschikken.

Beoogd effect

Samen met betrokken actoren (Klop Beheer, Waterschap Rivierenland en Provincie Gelderland) voor het Heuffterrein te Vuren een ruimtelijk waardevol plan te maken, als meekoppelkans van het door het waterschap geïnitieerde dijkversterkingsproject GoWa. Hiermee worden belangen gediend als natuurcompensatie en het verbinden van het dorp Vuren met de uiterwaarden en de Waal. Tevens is voor een haalbare ontwikkeling in beperkte mate woningbouw benodigd. Voor de ontwikkelkosten van een ruimtelijk plan voor dit project is voorfinanciering nodig waaraan onze gemeente als gelijkwaardige betrokken partij, voor 25% bij dient te dragen.

Argumenten

1.1 Evenredig bijdragen in de kosten voor planontwikkeling.

Het bestuur van de voormalige gemeente Lingewaal heeft zich eind 2018 uitgesproken over de wenselijkheid van herontwikkeling van het Heuffterrein in Vuren en aangegeven hierin een rol te willen vervullen, samen met de andere drie betrokken partijen. Daarom is wenselijk dat bijgedragen wordt aan de financiering van de planontwikkeling. De kosten hiervan zijn begroot op € 200.000,-. Onderdelen van dit bedrag betreffen bijvoorbeeld kosten voor het opstellen van een inrichtingsplan (ontwerp en berekeningen), het verrichten van milieuonderzoeken (waaronder bodem, geohydrologie, ecologie, niet-gesprongen explosieven) en proceskosten voor overleg en communicatie. Uiteindelijk dient dit te resulteren in een uitwerking op een dermate detailniveau dat duidelijk is op welke wijze de herontwikkeling gepositioneerd wordt in de dijkversterking. Welke planonderdelen vragen om concrete aansluiting bij de dijkversterkingsmaatregel ter plaatse? Op welke wijze kan het dijkontwerp worden ingevuld ter hoogte van het Heuffterrein? Welke invulling wordt meegenomen in het projectplan Waterwet dat nodig is voor de dijkversterking (en het bijbehorende bestemmingsplan)? Antwoorden op deze vragen volgen uit de gezamenlijke planontwikkeling.

1.2 Gezamenlijk belang bij haalbaar plan.

Het meewerken aan dit project betekent een unieke kans om de ruimtelijke kwaliteit van het Heuffterrein te verbeteren, waardoor de natuur- en landschapswaarden en de recreatiemogelijkheden van het gebied fors kunnen toenemen. Daarnaast zal het belang van waterveiligheid ingevuld worden middels een dijkversterking ter plaatse. Voor een haalbaar plan is tevens in beperkte mate woningbouw benodigd (Zie in bijlage 2 onder punt 3). Door deze verschillende onderdelen in samenhang met elkaar te ontwikkelen, wordt ervoor gezorgd dat het hart van het dorp Vuren weer in

verbinding komt te staan met de Waal(dijk) en de uiterwaarden. De inwoners van Vuren werken al meer dan tien jaar mee aan plannen voor de herinrichting van het Heuffterrein.

Overigens zijn de belangen van de betrokken partijen enkel te realiseren met een haalbaar en betaalbaar plan. Om te onderzoeken bij welke uitwerking sprake is van een dergelijk plan, is voorfinanciering benodigd. Hiervoor wordt aan de betrokken partijen een evenredige bijdrage in de kosten gevraagd.

Kanttelingen

1.1. Afzien van herontwikkeling leidt tot stilstand voor het gebied.

Indien geen invulling wordt gegeven aan de gemeentelijke rol (in capaciteit en financiën), dan zal de kans voorbij gaan om het gebied in gezamenlijkheid te herontwikkelen.

De huidige staat van het terrein is te typeren als vervallen en verpauperd. Dit proces zal dan naar verwachting doorgaan. Hiermee wordt het steeds minder aantrekkelijk het gebied te blijven gebruiken voor de beoogde natuurdoelen en recreatie.

1.2. Beperkte woningbouwopgave is benodigd.

De belangen van betrokken partijen zijn enkel te realiseren met een gedragen en haalbaar plan. Voor de financiële haalbaarheid is ook beperkte woningbouw benodigd. Dit is ook een van de onderdelen van het schetsontwerp uit 2013. Op dit moment worden diverse modellen (variërend van circa 17-30 wooneenheden) voor de beperkte woningbouwopgave indicatief getekend en doorgerekend. De woningbouwopgave zal in kwaliteit en kwantiteit moeten aansluiten bij het beleid van betrokken overheden. Onderlinge afstemming hierover vindt reeds plaats.

Duurzaamheid

Afhankelijk van de inhoud van het op te stellen plan, wordt invulling gegeven aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van dit gebied. De intentie hierbij is in ieder geval een aanzienlijke landschappelijke, ecologische en recreatieve verbetering te bereiken ten opzichte van de huidige onaantrekkelijke ruimtelijke situatie ter plaatse.

Financiën

De hoogte van de kosten voor de planontwikkeling zijn begroot op € 200.000,--. Gezien het gezamenlijk belang voor de betrokken partijen, is afgesproken dat elke partij een evenredig deel hiervan voorfinanciert. Voor planontwikkeling van het Heuffterrein zijn eerder geen middelen beschikbaar gesteld. Ook is in de huidige begroting geen reservering opgenomen. Wel is door de voormalige gemeente Lingewaal aan betrokken partijen bestuurlijk toegezegd deel te nemen aan en betrokkenheid te tonen bij de ruimtelijke ontwikkeling van het Heuffterrein. Daarnaast kan het momentum worden benut om ontwikkeling van het Heuffterrein als meekoppelkans van dijkversterking GoWa tot planontwikkeling en uitvoering te brengen.

Daarom wordt de raad voorgesteld een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 50.000,- en deze te onttrekken aan de algemene reserve. Ter zake is sprake van een project van de voormalige gemeente Lingewaal en de lijn zou zijn geweest om het op deze wijze te dekken.

Indien in een latere fase blijkt dat financiële opbrengsten van dit project beschikbaar komen, dan zullen deze weer worden toegevoegd aan de algemene reserve.

Uitvoering

Het is nodig een voorbereidingskrediet van € 50.000,- beschikbaar te stellen om als samenwerkende partij bij te kunnen dragen aan de planontwikkeling van het Heuffterrein, zijnde een meekoppelkans van dijkversterkingsproject GoWa.

Tevens wordt zowel bestuurlijk als ambtelijk inzet geleverd als deelnemende partij aan dit project.

Planning

Belangrijkste uitgangspunt is de planning voor dijkversterking GoWa. Hierin is gesteld dat eind 2019 duidelijkheid moet bestaan over de aansluiting van het Heuffterrein op de dijkversterkingsmaatregel die ter plaatse benodigd is. Op dat moment dient duidelijk te zijn welk haalbaar ontwikkelplan richting geeft. De verdere detaillering van onderdelen van het Heuffterrein (bijvoorbeeld de precieze woningbouwopgave) kan daarna nog plaatsvinden. Uw raad wordt hierbij betrokken.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Communicatie

Op woensdag 28 september 2019 heeft overleg plaatsgevonden met de Begeleidingsgroep als vertegenwoordiging van omwonenden en belangengroepen in Vuren. Hierbij zijn de aanwezigen geïnformeerd over de meekoppelkans, waarvan momenteel sprake is en over het proces, om te komen tot planontwikkeling. Het kernteam zal u op 15 oktober 2019 ook hierover informeren. Tevens zal een terugkoppeling plaatsvinden van de uitkomsten van het overleg met de Begeleidingsgroep.

In een later stadium, bij verdere planuitwerking, worden ook andere belangstellenden geïnformeerd.

Tabel risicoparagraaf

Risico omschrijving	Soort risico	Kans	Effect	Beheersingsmaatregel
Beperkte woningbouw inpassen in woningbouwprogramma	Voor een haalbaar plan is woningbouw noodzakelijk	Aanwezig	Geen beperkte woningbouw, dan geen haalbaar plan c.q. herontwikkeling van het Heuffterrein	Woningbouw mogelijk maken ná 2025. Programmatisch blijven onderbouwen in Woonvisie en het regionaal woningbehoefte-onderzoek.
Reacties van belanghebbenden	Mogelijke zienswijzen in toekomstige planprocedure	Aanwezig	Vertraging in looptijd project	Betrekken van belanghebbenden. Overleg met Begeleidingsgroep, bewoners enz.

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe

De secretaris,
Karen Coesmans

de burgemeester,
Harry Keereweer

Raadsbesluit

De raad van de gemeente West Betuwe;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 1 oktober 2019,

besluit:

1. een krediet beschikbaar te stellen van € 50.000,- (zijnde 25% van de ontwikkelkosten, begroot op € 200.000,-) als voorfinanciering in de ontwikkelkosten van een ruimtelijk plan voor het Heuffterrein te Vuren, als meekoppelkans van het dijkversterkingsproject Gorinchem-Waardenburg;
2. de onder 1. vermelde kosten te onttrekken aan de algemene reserve.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 26 november 2019, nummer 15,

de griffier,

de voorzitter,