



RAADSVRAGEN

Onderwerp: Kaderstelling gebiedsontwikkeling 't Oog

Naam steller: Dick Fijnekam
Partij: T@B

Categorie: Technische vragen over geagendeerde stukken

Vraag 1:

In een eerdere fase dit jaar is aan de fracties om input gevraagd met het op het op te stellen kadervoorstel zoals dat nu aangeboden is vanuit het college. We zien de input niet direct terug. Kan aangegeven worden wat met de input is gedaan?

Reactie college

Naar aanleiding van de verkregen input is in de kaderstelling ruimte geboden voor extra bedrijvigheid, maatschappelijke-, recreatieve- en sportvoorzieningen met een concentratie aan de westkant. Daarnaast kunnen in 't Oog kleine wijkvoorzieningen komen. Hiervoor geldt wel dat een nog uit te voeren behoefte-onderzoek op termijn inzichtelijk maakt naar welke specifieke voorzieningen behoefte is. De geleverde input heeft dus tot een mooie verrijking van het toekomstige programma geleid.

Vraag 2:

Argument 3.1: Hier wordt de tunnel genoemd bij huidig spoorwegovergang en tunnel (doorgang) voor langzaam verkeer bij station Blauwe Zoom. De kosten voor deze twee verbindingen zullen aanzienlijk zijn. Kan aangegeven worden wat de stand van zaken is ten aanzien van de financiering en inzet hierop?

Reactie college

Op het moment wordt volle inzet gepleegd op het binnenhalen van subsidiegelden voor de ontsluiting. Zo werken we aan een propositie voor de door het Rijk beschikbaar gestelde WoKT 2.0 gelden. De propositie moet eind augustus ingediend worden en biedt de mogelijkheid een bijdrage per woning aan te vragen. Hoeveel woningen in deze aanvraag opgevoerd worden en hoe groot de daadwerkelijk aanvraag is, is nog niet bekend en onderdeel van de uitwerking. Mochten de gelden gehonoreerd worden dan gaat het over een forse bijdrage.

Vraag 3:

Beslispunt 3: Eerder is vanuit de gemeenteraad de oproep gedaan aan het college om de gemeenteraad in positie te brengen om de kaders te stellen ten aanzien van de ontsluiting van het Oog en het beoogde tracé daarbij. Beslispunt 3 betreft echter een behoorlijk globaal kader. Graag ontvangen we een specificatie van beide tracés en ontvangen we een onderbouwing voor de voorgestelde keuzes. De tracés worden immers niet onderbouwd / beargumenteerd in het voorstel.

Reactie college

Spoorkruising bij station Blauwe Zoom: De vorm van de spoorwegovergang moet nader onderzocht worden. Meest voor de hand liggend is een ondertunneling voor voetgangers en fietsers dan wel een brug over het spoor. Een gelijkvloerse spoorwegovergang is niet mogelijk omdat ProRail hier geen medewerking aan verleent.

Tunnel ten westen van station Hardinxveld-Giessendam: In het verleden is onderzoek gedaan naar mogelijke locaties voor een tunnel. Hierbij zijn 4 locaties in beeld gebracht. De enige locatie waar een tunnel technisch nog mogelijk is, is ten westen van het station Hardinxveld-Giessendam. Dit maakt onderdeel uit van bijlage 10 variantenstudie 't Oog behorende bij het bestemmingsplan 't Oog wonen,

fase 1, dat door uw raad op 22 september 2022 is vastgesteld. De technische uitwerking van deze tunnelverbinding moet nog worden gemaakt.

Vraag 4:

Argument 4.1: Er wordt benoemd dat er behoefte is aan extra ruimte voor bedrijvigheid. Ook staat er dat in de economische visie 2025-2029 opgenomen is dat er in de totale visieontwikkeling van 't Oog dit nader verkend zal worden. In hoeverre wijkt het voorstel om in de toekomstige ontwikkeling ruimte te bieden aan bedrijvigheid af van eerdere keuzes? Tevens de vraag aan welke omvang voor bedrijvigheid moet gedacht worden. Voor woningen wordt een richtinggevend getal genoemd. Voor bedrijvigheid ontbreekt dit. En wat is de motivatie voor de beoogde omvang?

Reactie college

Het voorstel om in de toekomstige ontwikkeling ruimte te bieden aan bedrijvigheid wijkt niet af van eerdere keuzes. In de Economische visie 2025-2029 is de oppervlakte van totaal 10 hectare netto bedrijventerrein benoemd. Bedrijventerrein 't Oog in de westpunt, dat op dit moment uitgegeven wordt, is iets minder dan vier hectare groot (netto). Dat betekent dat er ongeveer 6 hectare toegevoegd kan worden. De verbeelding laat zien dat dit ruimtelijk inpasbaar is. In het algemeen geven veel lokale bedrijven aan op zoek te zijn naar uitbreidingsruimte. Een behoefteonderzoek moet dit kwalitatief (soorten bedrijvigheid) en kwantitatief (benodigde ruimte/kavelgroottes) onderbouwen.

Vraag 5:

Beslispunt 4: Wat is de reden dat er geen winkelvoorziening (zoals een supermarkt) en horeca worden genoemd als mogelijke toekomstige voorzieningen?

Reactie college

In de centrumvisie, die in dezelfde vergadering behandeld wordt, is dit onderbouwd bij *Uitgangspunt 2: Het huidige centrum is ook voor de toekomstige inwoners van 't Oog de centrale plek voor het doen van (dagelijkse) aankopen en bezoek aan (horeca)voorzieningen*. Door een grotere voorziening, zoals een supermarkt, te projecteren in 't Oog ontstaat het risico van een subcentrum dat concurreert met het huidige centrum. Dit zet de investeringsbereidheid van vastgoedeigenaren in het huidige centrum onder druk. Zoals in zowel de centrumvisie als in het voorstel voor 't Oog is aangegeven, is er wel ruimte voor kleinschalige wijkvoorzieningen in 't Oog. De precieze invulling daarvan moet nader bepaald worden, maar hierbij kan gedacht worden aan een snackbar/lunchroom of een kleine buurtwinkel.

Vraag 6:

Beslispunt 7: Hier gaat het om een gebiedsfonds. Alvorens hier een uitspraak over te kunnen doen vragen we om informatie over wat een gebiedsfonds is o.a. doel, werking, rol gemeente, kosten en risico's. We missen argumentatie en overwegingen ten aanzien van dit punt in het voorstel.

Reactie college

Met het instellen van een gebiedsfonds behoudt de gemeente regie op de gebiedsontwikkeling. Middels de gebiedsfonds worden gebiedseigen en gebiedsoverstijgende kosten verhaald. Daarbij wordt de onrendabele top van het kostenverhaal zoveel mogelijk afgedekt door subsidies van hogere overheden. Bij ieder deelgebied wordt de mate waarin de gemeente actief participeert bepaald op basis van de nota strategisch grondbeleid.

Vraag 7:

Kanttekening 7.1: Benoemd staat dat "Aanvulling met subsidies is noodzakelijk vanuit medeoverheden". Wat betekent dit concreet en aan welke omvang moet worden gedacht?

Reactie college

De looptijd van het project bedraagt minimaal 20 jaar. Tot aan het einde van de looptijd houden we rekening met 50 milj subsidie van hogere overheden. Let wel: dit geld hoeft niet aan het start van de looptijd beschikbaar te zijn.

Vraag 8:

Graag ontvangen we een nadere toelichting op de hetgeen genoemd staat onder "Financiële informatie" in het voorstel:

- Gesproken wordt over totale kosten tussen de 110 en 120 miljoen euro. Welke kosten (voor welke doeleinden) zijn hier op hoofdlijnen in opgenomen?
- Er wordt vanuit gegaan dat het gebiedseigen gebiedsfonds tussen 30 tot 35 miljoen levert. Waar moeten we aan denken, waaruit en of door wie worden deze middelen opgebracht?

Reactie college

In de kosten is onderscheid gemaakt tussen gebiedseigen kosten en gebiedsoverstijgende kosten. Binnen de gebiedseigen kosten is de post infrastructuur binnen het plangebied met 27 milj veruit het hoogste. Daarnaast is er een post voor de aanleg van natuur(compensatie) ter hoogte van 8 milj opgenomen. Binnen de gebiedsoverstijgende posten wordt de aanleg van een tunnel nabij station Hardinxveld-Giessendam ter hoogte van 55 milj genoemd, een overgang over het spoor nabij station Blauwe Zoom ter hoogte van 10 milj en overige structurele aanpassingen buiten het plangebied ter hoogte van 17 milj.

We gaan ervan uit dat de ontwikkelaars bijdragen aan de realisatie van de gebiedseigen en de gebiedsoverstijgende maatregelen. Voor beiden posten tezamen is rekening gehouden met een bijdrage van de ontwikkelaars aan het gebiedsfonds ter hoogte van ongeveer 56 milj.

Vraag 9:

Zoals gesteld zijn er bijdragen van medeoverheden nodig. Wat is / kan de invloed van de recente kabinetsval hierop zijn. Is er vertraging te verwachten?

Reactie college

Op dit moment merken we inderdaad onzekerheid omtrent de val van het kabinet. Zo wordt de aanvraag met betrekking tot de WoKT 2.0 gelden mogelijk controversieel verklaard en vertraagd dan wel afgelast. Wellicht zorgt dit voor vertraging, maar we moeten ook reëel zijn. De ontwikkeling van 't Oog kost minimaal 20 jaar. Gaandeweg zullen dus meer hobbels optreden. Een consistent volhouden, doorzettingsvermogen en lef zijn nodig om de klus te klaren. Tot slot zal er in de komende 20 jaar vast ook ergens een meevaller zijn waardoor het te vroeg is om nu al van een vertraging te spreken.