



Aan de commissies
Bouwen, Wonen en Buitenruimte
Mobiliteit, Haven, Economie en Klimaat

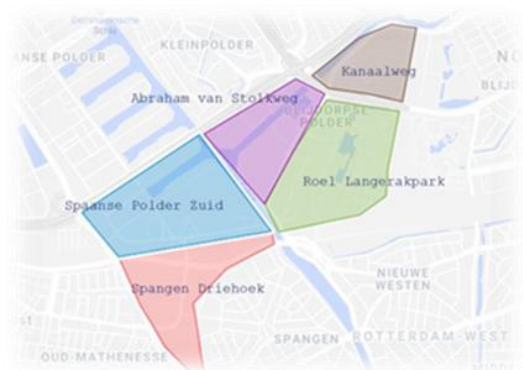
Beste commissieleden,

Tijdens de commissievergadering op 8 februari is in het kader van de bespreking van de toekomst van de stadscamping toegezegd (23bb000994) dat u wordt geïnformeerd over het tijdspad van de gebiedsontwikkeling Van Nelleknoop. Daarnaast willen we u in deze brief nader toelichten over de besluitvorming over de scenario's voor de stadscamping en hoe dit samenhangt met de gebiedsontwikkeling Van Nelle Knoop.

Toelichting:

Locatie

De Van Nelleknoop is een potentiële verstedelijkingslocatie dicht tegen de stad aan. Ze valt uiteen in 5 deelgebieden te weten Spaanse Polder-Zuid, de Spangen driehoek, het Roel Langerak-park, Kanaalweg en Abraham van Stolkweg.



Waarom studeren we op deze locatie?

Het gebied is in de omgevingsvisie aangewezen als kansrijke locatie voor verdichting. Er is ruimte voor een nieuw station op de 'Oude Lijn', de spoorlijn tussen Leiden en Dordrecht, en het gebied kent op dit moment op bepaalde plekken een vrij extensief karakter. Aanvullend kent het gebied een aantal grote kwaliteiten, die nog niet ten volle benut worden. Denk bijvoorbeeld aan de Van Nelle Fabriek, die op de werelderfgoedlijst staat. Er is behoefte om een planologisch onderzoek voor dit gebied als het gaat om de verstedelijkingsopgave, OV-bereikbaarheid en de bestaande waarden (economisch, maatschappelijk, recreatief, ecologisch etc.) nader uit te werken. Het gaat daarbij zowel om de inhoudelijke keuze voor type functies (wonen, werken, voorzieningen, etc.) als de ruimtelijke afweging (in welk deelgebied welke functies of combinaties van functies de meeste meerwaarde bieden voor de stad).



Scenario's VNK-ontwikkeling

Eind 2019 is er gestart met de Van Nelleknoop-studie naar aanleiding van een besluit uit het Bestuurlijk Team Groei van de Stad. In 2020 heeft de gemeente een 6-tal uiteenlopende scenario's verkend waarin de mogelijkheden tot het inpassen van de verschillende stedelijke functies is opgenomen. In februari 2021 zijn de resultaten besproken in het college. Het college gaf aan blijvend in te willen zetten op de komst van een nieuw station, en kiest ervoor de functies sport, openbaar groen, woningbouw en werkgelegenheid het zwaarste te laten wegen in de planologische afweging. Deze uitgangspunten zijn richtinggevend voor besluiten over ruimtelijke ontwikkelingen die zich voordoen tot uiterlijk 2035. Op basis van deze uitgangspunten is in 2021 en 2022 met de stakeholders in het gebied over de scenario's gesproken met als doel om inzicht te krijgen in mogelijke optimalisaties. Op 17 februari 2023 vindt een gesprek plaats met de ondernemer van de stadscamping waarin deze scenario's worden toegelicht.

Verstedelijking van de Van Nelleknoop is rond 2035 aan de orde, omdat dan een mogelijk nieuw station gerealiseerd kan zijn. De keuze nu om één functie langjarig (tot na 2035) vast te leggen, levert beperkingen op voor potentiële andere functies, zoals wonen, werken of voorzieningen, die gekoppeld aan een station ontwikkeld kunnen worden. Dit is de reden dat er op dit moment een toezegging gedaan kan worden over de functie van een stadscamping in dit gebied voor de komende 12 jaar en nog niet voor de periode na 2035.

Besluitvorming scenario's stadscamping

In de collegebrief over de stadscamping worden drie scenario's geschetst: deze zijn kort samengevat: A) huidige contractuele situatie behouden, B) een nieuw contract uitwerken met zekerheid tot 2035, of C) het uitwerken van verkoop van de grond zodat langdurige zekerheid voor de functie stadscamping ontstaat. Het college geeft in de brief aan scenario B uit te werken. Aan het einde van de commissie MHEK van 8 februari j.l. heeft u gesproken over hoe de raad kan besluiten over deze scenario's. Met deze brief willen wij dat proces verduidelijken.

Het aangaan van een nieuw contract met de exploitant van de stadscamping is een collegebevoegdheid. Uw commissie heeft gevraagd de collegebrief over de afdoening motie 'Wakker worden op een wereldse stadscamping' te agenderen in de raadsvergadering van 23 februari. Tijdens de raadsvergadering kunt u een voorstel indienen om een van de andere scenario's te laten uitwerken door het college. Indien de gemeenteraad geen voorstel aanneemt met een dergelijke strekking, dan gaat het college verder met het uitwerken van een nieuw contract voor de stadscamping met zekerheid tot 2035 (scenario B).

Tijdspad ontwikkeling Van Nelleknoop

In de Strategische Stedelijke Planning is de ontwikkeling van de Van Nelleknoop voorzien vanaf 2035. Eerst zal de ontwikkeling van de Alexanderknoop tot Zuidplein en het Merwe-Vierhavensgebied plaats gaan vinden.

Het reguliere ontwikkeltraject van een gebiedsontwikkeling start met een initiatieffase waarin de verkenning en visievorming plaatsvindt. Vervolgens wordt er in de voorbereidingsfase een masterplan ontwikkeld dat in de ontwerpfase wordt uitgewerkt in een Nota van Uitgangspunten, een stedenbouwkundig plan en aanpassingen van de publiekrechtelijke kaders. Als laatste zal de (gefaseerde) uitvoering gaan starten.



Dit gehele traject, inclusief de verschillende bestuurlijke beslismomenten, nemen al snel 10 tot 15 jaar in beslag. Op dit moment zit de gebiedsontwikkeling Van Nelleknoop in de initiatieffase. Onomkeerbare besluiten worden deze collegeperiode dan ook niet verwacht. Wel zullen er richtinggevende besluiten genomen worden om verdere inkleuring van de gebiedsontwikkeling mogelijk te maken.

Voor een verdere uitwerking van de planvorming rond de Van Nelleknoop middels richtinggevende besluiten ligt o.a. een relatie met andere onderzoeken zoals de MIRT-verkenning Oude Lijn, waarbij een nadere verkenning zal plaatsvinden naar de haalbaarheid van een station in het plangebied en de impact van een potentiële ontwikkeling op de UNESCO-status van de van Nelle Fabriek.

- *Eerste helft 2023: Voorbereiden richtinggevende besluiten voor bestuurlijke besluitvorming*
Door het BO MIRT besluit om een MIRT-verkenning te starten voor de Oude Lijn worden de eerdere scenario's uitgewerkt. We willen de eerdere scenario's verder aanscherpen tot vier varianten. In deze nieuwe scenario's worden de inzichten uit de recent verrichte studies en de gesprekken met stakeholders verwerkt. Hieraan gekoppeld zit een aantal richtinggevende besluiten.
- *Tweede helft 2023: Bestuurlijke besluitvorming over richtinggevende besluiten*
Voorleggen van de richtinggevende besluiten voor de Van Nelleknoop waarbij er een relatie en afhankelijkheid is met de MIRT-verkenning.
Hierbij valt te denken aan de volgende kwesties:
 - Impact Unescostatus Van Nelle Fabriek op de gebiedsontwikkeling
 - Wel of geen woningbouw in Spaanse Polder Zuid
 - Zijn er bepaalde functies in het gebied die te allen tijde behouden moeten blijven, of functies die juist elders een plek moeten vinden?
 - Mogelijkheden voor oprichting gebiedsontwikkelingsfonds
- *Eind 2025: Uitwerking voorkeursalternatief MIRT-verkenning*
De MIRT-verkenning, zoals in het BO MIRT van 10 november 2022 besloten, sluit af met het uitwerken van een voorkeursalternatief. De Van Nelleknoop zal ten behoeve van de onderbouwing van een nieuw Van Nelle-station onderbouwing geven of er een geschikt station gerealiseerd kan worden, en hoe dat er op hoofdlijnen zou kunnen uitzien.

Een meer uitgebreidere uitleg en toelichting op de gebiedsontwikkeling leggen wij graag aan u voor op het moment dat de hierboven genoemde varianten gereed zijn.



Met deze stand van zaken beschouwen wij toezegging 23bb000994 als afgedaan.

Met vriendelijke groet,

Robert Simons
Wethouder Haven, Economie, Horeca en Bestuur (wijken en kleine kernen)

Chantal Zeegers
Wethouder Klimaat, Bouwen en Wonen