

Procesontwerp onderzoeken ontwikkeling Barrepolder

Inleiding

Op 20 december 2022 is door de gemeente Alphen aan den Rijn het startschot gegeven tot het onderzoeken van de ruimtelijke mogelijkheid om een toekomstig bedrijventerrein te ontwikkelen in de Barrepolder (Oost). Aanleiding is het grote tekort aan bedrijventerreinen in de regio. In februari 2023 is dit proces gestart, onder leiding van een onafhankelijke kwartiermaker. Afgelopen maanden hebben de kwartiermakers ingrediënten opgehaald voor een procesontwerp zodat de gemeenten Zoeterwouden en Alphen aan den Rijn tot een gebiedsvisie kunnen komen. Hiertoe zijn verschillende gesprekken gevoerd met individuele partijen, alsmede een aantal plenaire bijeenkomsten georganiseerd met mogelijke initiatiefnemers en is een start gemaakt met het in kaart brengen van de feitelijke situatie van de Barrepolder dat inzicht geeft in de daadwerkelijke ruimtelijke mogelijkheden van ontwikkeling. Einddoel is het vaststellen van een nota met uitgangspunten voor een eventuele gebiedsontwikkeling door de gemeentes Alphen aan den Rijn en Zoeterwoude. De nota met uitgangspunten geeft richting aan de verdere ontwikkeling van de Barrepolder, rekening houdend met de diverse belangen in het gebied. Deze notitie schetst het voorgenomen proces.

Ontwerp principes

Het gebied waar deze mogelijke ontwikkeling plaats moet vinden is ver van een 'greenfield' situatie. Er zijn veel partijen (in de driehoek overheden, initiatiefnemers en belanghebbenden) met grote belangen en de onderlinge afhankelijkheden zijn groot. Dat maakt dat samenwerking en heldere besluitvorming nodig zijn. Het voorgestelde ontwerp is gebaseerd op deze samenwerking, alsmede op een aantal leidende principes:

- **Ruimte voor alle belangen.** In de ontwikkeling van uitgangspunten dient ruimte te zijn voor alle belangen die spelen in het gebied. Zowel voor de belangen van partijen die willen ontwikkelen in het gebied, als voor partijen die in het gebied wonen, werken en/of ondernemen (vanaf hier aangeduid als belanghebbenden). Dit organiseren we onder andere door zowel initiatiefnemers, belanghebbenden als overheden de mogelijkheid te geven om hun beeld te delen van de ontwikkeling Barrepolder, aangezien deze mogelijke ontwikkeling verschillende mensen in meer en mindere mate raakt in het belang. Hoe dit gebeurt beschrijven we verderop in deze notitie.
- **Borgen van een transparant en navolgbaar proces.** Het is belangrijk dat iedereen snapt wat er wanneer en waarom gebeurt en wordt besloten. Dat betekent vooraf een helder procesontwerp, duidelijk gecommuniceerd naar alle partijen. Dat betekent tijdens het proces goede verslaglegging van de stappen die worden gezet. En dat betekent achteraf een verantwoording van de genomen stappen en het besluit dat op basis van die stappen tot stand is gekomen.
- **Heldere rolverdeling en besluitvorming.** Voor een heldere besluitvorming en navolgbaarheid van de ontwikkeling, is het belangrijk dat er een heldere rolverdeling is in de driehoek overheid, initiatiefnemers en belanghebbenden. Dit begint met de rol van de overheid; zij stellen de kaders voor een eventuele ontwikkeling. Het hieronder beschreven proces moet daarom resulteren in het vaststellen van een nota van uitgangspunten (kaders) voor een eventuele gebiedsontwikkeling. Voor een dergelijk product en het vaststellen van de

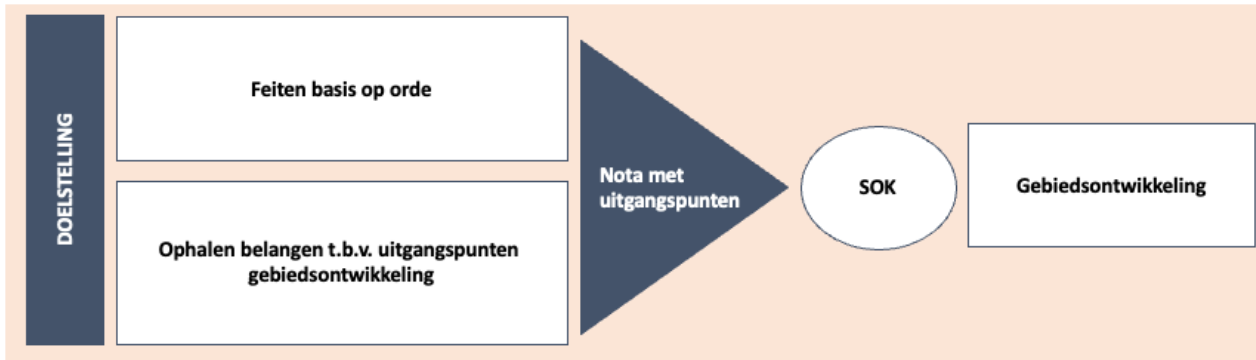
uitgangspunten voor het totale proces, staan de gemeentes Zoeterwoude en Alphen aan den Rijn dus aan de lat als bevoegde gezagen. Het is de ambitie van de gemeenten om op basis van de input van initiatiefnemers en belanghebbenden tot zoveel mogelijk gedragen uitgangspunten te komen. De kwartiermakers leveren een belangenanalyse van het gebied op (opdracht). De uiteindelijke besluitvorming (vaststellen uitgangspunten) ligt bij de betrokken gemeenten, waarbij ze zo goed mogelijk overzien welke consequenties dat besluit heeft voor verschillende belanghebbenden. Vervolgens is het aan de ontwikkelende partijen om invulling te geven aan deze uitgangspunten, met een door hen te ontwikkelen en in te dienen plan/ontwikkelvisie. Dit dienen zij op hun beurt te doen in goed overleg met de verschillende belanghebbenden.

Uitgangspunt bij het procesontwerp is dat de gemeente Zoeterwoude en Alphen aan den Rijn de uitgangspunten/kaders voor een eventuele ontwikkeling opstellen. Dus de gemeenten stellen de uitgangspunten samen vast, op basis van de belangenanalyse van de kwartiermakers.

Beschrijving proces

Zoals hierboven beschreven wordt er niet begonnen met verkennen van een gebiedsontwikkeling in een gebied waar nog alles mogelijk is. Er wordt in het gebied namelijk al gewoond, gewerkt, ondernomen, gerecreëerd, er is cultureel historisch erfgoed, er liggen (milieu en externe veiligheids-) contouren, etc. Daarnaast wordt er naar alle waarschijnlijkheid een transformatorstation gerealiseerd in het gebied, met impact op de omgeving. Er is ook al het een en ander vastgelegd in beleid en in visies met betrekking tot de beoogde bestemming van de Barrepolder. Zo staat het terrein al geruime tijd benoemd in de zogenaamd 'zachte plannen' van Provincie Zuid-Holland als te ontwikkelen bedrijventerrein en wordt het ook in de Omgevingsvisie van Alphen aan den Rijn aangemerkt als bedrijventerrein. Dat maakt dat er veel belangen spelen, maar ook dat de situatie dynamisch is. Des te meer reden om de rust en ruimte te nemen voor een zorgvuldig proces. Met duidelijke rolverdeling, proces stappen, planning, communicatie, etc.

Om uiteindelijk te komen tot een gebiedsontwikkeling, wordt het proces daarom onderverdeelt in verschillende opeenvolgende onderdelen: heldere doelstelling, feiten basis op orde, belangen ophalen t.b.v. uitgangspunten, nota met uitgangspunten. En vervolgens bij een eventuele ontwikkeling het ondertekenen van een SOK tussen initiatiefnemers en gemeenten, voorafgaande aan een uiteindelijke gebiedsontwikkeling.



Onderstaand worden deze onderdelen verder omschreven.

Stap 1 – Starten met goede randvoorwaarden: proces duidelijk en de feitenbasis op orde (feb. 2023 t/m okt. 2023)

Een samenwerkingsproces dient altijd te voldoen aan een aantal randvoorwaarden, om succesvol doorlopen te kunnen worden. Voordat gezamenlijk kan worden nagedacht over uitgangspunten voor een mogelijke gebiedsontwikkeling, moet aan deze randvoorwaarden zijn voldaan:

- Duidelijk procesontwerp. Allereerst moet het voor *zowel overheden, initiatiefnemers, als belanghebbenden* duidelijk zijn wat er gaat gebeuren. Welke stappen er wanneer worden genomen. Dit vervatten we in een procesontwerp, met bijbehorende planning.
- Feiten basis op orde. Naast een duidelijk procesontwerp is het belangrijk om de feiten goed op orde te hebben. Concreet gaat het hier om het goed in kaart hebben van de feitelijke situatie in de Barrepolder. Welke functies liggen waar? Wat zijn de huidige bestemmingen van het gebied? Welk beleid ligt al vast voor de Barrepolder? Waar wonen er mensen? Van wie is de grond (de gemeenten hebben geen eigendom in het gebied)? Welke belanghebbenden moeten worden betrokken in het proces? Etc. De periode februari t/m oktober 2023 wordt benut om deze feiten op een rij te zetten. Hiertoe wordt een gebiedskaart gemaakt, die wordt getoetst bij de verschillende belanghebbenden. Ook wordt deze op bestuurlijk niveau met de gemeentes Zoeterwoude en Alphen aan den Rijn besproken, om bestuurlijk goed over te kunnen brengen wat de (on)mogelijkheden van het gebied zijn.

Resultaten:

- Helder proces voor alle betrokkenen.
- Breed gedragen en getoetste gebiedskaart.
- Vastgesteld proces op bestuurlijk niveau, om tot uitgangspunten te komen.

Stap 2 – Opstellen belangenanalyse (einde kwartiermakerschap) en nota uitgangspunten voor eventuele gebiedsontwikkeling (sept. t/m maart 2024)

Daar de grond in het gebied volledig in handen is van particulieren, bedrijven en ontwikkelaars, kunnen de gemeenten niet optreden als initiatiefnemers van de gebiedsontwikkeling. Wat ze echter wel kunnen doen is het opstellen van uitgangspunten, waaraan een eventuele gebiedsontwikkeling dient te voldoen. Zowel inhoudelijk, als op het gebied van proces/participatie. Dit is ook in lijn met

wat de Omgevingswet vanuit de uitnodigingsplanologie verwacht van (lokale) overheden in dergelijke processen. Hiertoe wordt een projectteam met stuurgroep ingericht waarin de gemeentes Zoeterwoude en Alphen aan den Rijn samen deelnemen.

Deze uitgangspunten worden ontwikkelt met inbreng van de verschillende overheden, belanghebbenden en initiatiefnemers. We doen dit op basis van feiten en belangen, niet van standpunten. Het kan dan gaan om inhoudelijke belangen als de leefomgeving, ruimte om te ontwikkelen, ruimte voor groen, bijdrage aan de energietransitie etc. Maar ook om meer procesmatige belangen, als ruimte om invloed uit te oefenen op de ruimtelijke plannen, een transparant en navolgbaar proces (vooraf en achteraf), etc. De uiteindelijke gebiedsontwikkeling zal zo goed mogelijk moeten voldoen aan deze uitgangspunten. Het wordt namelijk later gebruikt als afwegingskader door de gemeenten tijdens de besluitvorming, over het door de initiatiefnemers nog in te dienen plan.

De uitgangspunten komen dus tot stand onder regie van de gemeenten, waarbij de kwartiermakers de belangen vanuit het gebied inbrengen. Zij halen in verschillende gesprekken de belangen, zorgen, kansen op bij de verschillende mede-overheden, nutsbedrijven en initiatiefnemers. En daarnaast bij de grote belanghebben in het gebied: de bewoners in het gebied, de ondernemers in en rondom het gebied en overige grondeigenaren. Voor de belanghebbenden wordt een klankbordgroep in het leven geroepen, om zo goed mogelijk alle geluiden en belangen binnen die groepen te kunnen faciliteren en op te kunnen tekenen. Dat resulteert in de belangenanalyse en het eindigen van het kwartiermakerschap. Alle input wordt door de gemeenten samengebracht in een concept nota van uitgangspunten. Hierin proberen de gemeenten de verschillende belangen zo goed mogelijk een plek te geven. Bij eventuele conflicterende belangen, beslissen de gemeentes dus op basis van feiten en belangen. Deze concept nota zal vervolgens ook weer worden besproken met de verschillende groepen, waarna een laatste ronde met mogelijke aanpassingen volgt. Daarna wordt de nota vastgesteld in de College's van B&W en vervolgens in de gemeenteraden van de gemeentes Zoeterwoude en Alphen aan den Rijn. Tijdens dit proces zullen de gemeenten ook een of meerdere tussentijdse bijeenkomsten faciliteren, om alle betrokken partijen mee te nemen in wat er is opgehaald in de gesprekken en in de stand van zaken. Het kwartiermakerschap eindigt bij het opleveren van de belangenanalyse en de overdracht aan de werkgroep die de uitgangspunten opstelt.

Resultaten:

- Inzicht in wat voor iedere partij belangrijk is in de gebiedsontwikkeling: belangenanalyse.
- Heldere en op basis van input vanuit de overheden, initiatiefnemers en belanghebbenden vastgestelde uitgangspunten voor het uitwerken van een gebiedsontwikkeling.

Stap 3 – Opstellen van een Samenwerkingsovereenkomst (SOK)

Vanaf deze stap zijn de initiatiefnemers primair aan zet. Zij dienen, in lijn met de eerder genoemde uitgangspunten van de omgevingswet, een voornemen tot ontwikkeling in bij de gemeente. Bij de uitwerking van zo'n gebiedsontwikkeling zullen initiatiefnemers nauw samen

moeten werken met de gemeenten. Zo wordt er een gebied ingericht, waar niet alleen maar grond wordt uitgegeven ten behoeve van bepaalde functies, maar moet er ook infrastructuur aan worden gelegd. Denk aan wegen, riolering, etc. Dit alles vraagt een nauwe samenwerking tussen initiatiefnemers en gemeenten. Daarover worden in een samenwerkingsovereenkomst (SOK) afspraken gemaakt. In een samenwerkingsovereenkomst worden de afspraken opgenomen in verband met de samenwerking van partijen. Wat er in een samenwerkingsovereenkomst dient te staan, is afhankelijk van het soort samenwerking dat partijen met elkaar aangaan.

Stap 4 – Indienen plan voor gebiedsontwikkeling

In deze laatste stap wordt het plan voor een gebiedsontwikkeling daadwerkelijk ingediend door de ontwikkelaars. De gemeenten toetsen dit plan aan de opgestelde uitgangspunten. Onderdeel van die uitgangspunten vormt ook de wijze waarop belanghebbenden input hebben kunnen leveren op de plannen. Dit zijn initiatiefnemers onder de omgevingswet verplicht op te nemen bij het indienen van initiatieven. Wanneer dit gebeurt en op welke manier, dat wordt ingevuld door de initiatiefnemers zelf.

Overzicht planning

Tijd	Activiteit
Februari – september 2023	Concept procesontwerp, feitenbasis/gebiedskaart, formeren bestuurlijke stuurgroep.
September/oktober 2023	<ol style="list-style-type: none">1. Bespreken procesontwerp en gebiedskaart met belanghebbenden2. Vaststellen procesontwerp en gebiedskaart in bestuurlijke stuurgroep3. Formeren van en starten met klankbordgroepen/ interviews
Oktober t/m januari 2024	<ol style="list-style-type: none">1. Ophalen input voor uitgangspunten bij belanghebbenden door middel van interviews, aangevuld met een enquête (oktober t/m december)2. Uitwerken belangenanalyse en toetsen bij partijen (december)3. Aanpassen en opleveren belangenanalyse (januari)
Januari t/m maart 2024	<ol style="list-style-type: none">1. Uitwerken concept nota uitgangspunten, bespreken in de stuurgroep (december 2023 – januari 2024)2. Bespreken concept nota uitgangspunten met belanghebbenden (januari/februari)3. Aanpassen concept nota (februari)4. Vaststellen nota door stuurgroep (februari)5. Vaststellen nota door college's en gemeenteraden (februari / maart)

d.d. 27-10-2023



F.J. Beerepoot
Ambtelijk opdrachtgever