

Raadsvoorstel

<p>Team: Ruimtelijke Ontwikkeling en Economie</p> <p>Steller: Jesse Koppelaar j.koppelaar@sliedrecht.nl</p>	<p>Portefeuillehouder: Roelant Bijderwieden</p>
<p>Onderwerp: Gebiedsvisie de Driehoek</p>	
<p>Openbaar: Ja</p>	<p>Afdoening motie en/of toezegging: Is hiermee een motie afgedaan? n.v.t. Is hiermee een toezegging afgedaan? n.v.t.</p>
<p>Zaaknummer: 2023-0021618</p>	<p>Fatale termijn:</p>
<p>Bestuurlijke route: College van burgemeester en wethouders Oordeelsvormend - Gemeenteraad Sliedrecht Besluitvormend - Gemeenteraad Sliedrecht</p> <p>PFO:</p>	<p>Planning: 14 februari 2023 14 maart 2023 18 april 2023</p> <p>Het raadsvoorstel is op 30 januari 2023 en 6 februari 2023 behandeld in het PFO met wethouder Roelant Bijderwieden.</p>

Bijlagen

-
1. Gebiedsvisie de Driehoek

Onderwerp

Gebiedsvisie de Driehoek.

Beslispunten

De gemeenteraad voor te stellen om:

1. in te stemmen met de Gebiedsvisie de Driehoek.

Samenvatting voor de raad:

De Driehoek is een gebied van 12 hectare dat ligt ingesloten tussen de Betuweroute, Merwede Lingelijn en de A15. Binnen het gebied is een opslag van bouwmaterialen, een stuw en een grond- en baggerdepot voorzien. De overige ruimte is beschikbaar voor duurzaamheidsinitiatieven. Momenteel worden verschillende initiatieven verkend: een geothermiecentrale, een hoogspanningsstation, zon op land en een waterstof elektrolyse installatie. In de gebiedsvisie is het ruimtegebruik weergegeven en zijn voorwaarden voor nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Het doel van de gebiedsvisie is om duurzaamheidsinitiatieven te realiseren binnen de gestelde ruimtelijke kaders die sturen op een integrale gebiedsontwikkeling. De beoogde duurzame invulling van de Driehoek is een uitwerking van de Omgevingsvisie en zorgt voor een bijdrage aan de duurzaamheidsambities van gemeente Sliedrecht zoals opgenomen in de Regionale Energiestrategie.

Inleiding

Op 10 december 2019 heeft het college besloten om een tijdelijke invulling voor de Driehoek te zoeken zoals initiatieven met beperkte verkeersaantrekkende werking. Denk bijvoorbeeld aan duurzame energieopwekking. In de Koers 2030 is verder aangegeven dat de Driehoek ingezet gaat worden om bij te dragen aan de duurzaamheidsambities zoals beschreven in de Regionale Energiestrategie:

1. In 2050 zijn we energie- en klimaatneutraal;
2. We zetten nog meer in op energiebesparing en de reductie van restafval;
3. In 2030 hebben we een bijdrage geleverd aan de regionale energieopgave van 1,5PJ; 4. In 2035 is een groot deel van de gebouwde omgeving voorzien van duurzame warmte.

In de Omgevingsvisie wordt bovenstaande intentie nogmaals benadrukt: *"In de Driehoek bieden we waar mogelijk ruimte aan zonne-energie en andere meer innovatieve energie gerelateerde initiatieven als geothermie. In de Driehoek is ook een gemeentelijk gronddepot voorzien"* (Omgevingsvisie Sliedrecht, p.28). Ook is de ontwikkeling van de Driehoek opgenomen in het collegewerkprogramma 2022-2026.

Binnen de 12 hectare van de Driehoek liggen verschillende ruimteclaims. Binnen het gebied blijft circa 3 hectare buiten de scope van het ontwikkelgebied vanwege noodzakelijke vrijblijvende zones. Verder is er een opslag van bouwmaterialen, een stuw en een grond- en baggerdepot voorzien op de Driehoek. Momenteel worden er verschillende duurzaamheidsinitiatieven verkend: een geothermie centrale, een hoogspanningsstation (50/13kv), zon op land en een waterstofelektrolyse installatie. Circa 7 hectare grond is beschikbaar waar deze duurzaamheidsinitiatieven tot ontwikkeling kunnen komen. Om dit in goede banen te leiden en de regie te kunnen houden is er een gebiedsvisie opgesteld. Het gewenste resultaat van de gebiedsvisie is een visuele weergave van het ruimtegebruik in de Driehoek en voorwaarden voor nieuwe ontwikkelingen. Op deze manier ontstaat er een uitnodigingskader voor de ontwikkeling van duurzaamheidsinitiatieven.

Het afgelopen half jaar heeft het gemeentelijk projectteam en BRO in samenwerking met ketenpartners en stakeholders gewerkt aan de gebiedsvisie de Driehoek. Aan het begin van dit traject is de gemeenteraad in juli 2022 geïnformeerd over het opstellen van de gebiedsvisie middels een college informatiebrief. Op 12 december 2022 is de conceptversie beeldvormend gepresenteerd aan de gemeenteraad. Het gehele proces heeft geresulteerd tot voorliggend eindproduct.

Beoogd effect

Het beoogd effect is duurzaamheidsinitiatieven kunnen beoordelen en mogelijk maken door middel van een toetsingskader in de vorm van een gebiedsvisie met ruimtelijke kaders voor de Driehoek. In de gebiedsvisie is de ruimtelijke inpassing van eerdergenoemde duurzaamheidsinitiatieven onderzocht

en weergegeven. Naast een visuele weergave van het ruimtegebruik bevat de gebiedsvisie voorwaarden voor de ontwikkelingen in de Driehoek.

Argumenten

1.1 De Gebiedsvisie de Driehoek is een nadere uitwerking van eerdere uitspraken uit de Koers 2030, Omgevingsvisie Sliedrecht en het Collegewerkprogramma 2022-2026.

De gebiedsvisie de Driehoek sluit aan op het collegebesluit van 10 december 2019, de Koers 2030 en de Omgevingsvisie Sliedrecht en het Collegewerkprogramma 2022-2026. De Driehoek is in de Omgevingsvisie bestempeld als ontwikkelgebied voor zonne-energie en andere meer innovatieve energie gerelateerde initiatieven zoals geothermie. In de gebiedsvisie zijn de reeds bekende duurzaamheidsinitiatieven onderzocht en ruimtelijk ingepast. De gebiedsvisie is daardoor een uitwerking van de eerder vastgestelde ontwikkelrichting voor de Driehoek.

1.2 De Driehoek inzetten voor de ontwikkeling van duurzaamheidsinitiatieven levert een wezenlijke bijdrage aan de duurzaamheidsambities van gemeente Sliedrecht.

De duurzaamheidsinitiatieven dragen bij aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Sliedrecht. Het hoogspanningsstation is een noodzakelijke ontwikkeling gezien de huidige netcapaciteit en de ontwikkeling van vraag en aanbod van elektriciteit in Sliedrecht. Verder is in betreffend argument de verwachte bijdrage van de overige duurzaamheidsinitiatieven uiteengezet:

- Geothermie

Met de Geothermiecentrale voorzien we bij ingebruikname naar verwachting 5500 huishoudens van warmte, waarvan ongeveer 3000 in Sliedrecht. Afhankelijk van de financiële ondersteuning uit het rijk zal het warmtenet in Sliedrecht doorontwikkelen naar meer dan 5000 aansluitingen. Met één doublet kunnen in potentie 12000 huishoudens van warmte worden voorzien. De CO₂ uitstoot van woningen in Sliedrecht (Bron: klimaatmonitor 2021) is 31.016 ton CO₂ per jaar. Bij 3000 aangesloten woningen wordt 4.875 ton CO₂ bespaard (16%). In het geval van 5000 woningen is dit ruim 8000 ton (26%). In de loop van de tijd zal de bron naar verwachting verder verduurzamen, waardoor nog meer CO₂ besparing plaatsvindt.

- Waterstof

De waterstof elektrolyse installatie start naar verwachting met een omvang van 5MW. Bij 4000 vollast uren wordt bij benadering 360.000kg waterstof geproduceerd. Dit levert 43.000 GJ warmte op. Deze hoeveelheid GJ scheelt omgerekend 2.730 ton aan CO₂ uitstoot. De totale CO₂ uitstoot van industrie in Sliedrecht bedraagt 17.405 ton (Bron: klimaatmonitor 2021) wat een besparing van ruim 15% betekent. Wanneer de waterstof elektrolyse installatie opschaalt naar 10MW dan betekent dit een besparing van circa 30% aan CO₂ uitstoot.

- Zonnevelden

Iedere hectare zonnepanelen (in een intensieve opstelling) heeft een vermogen van ongeveer 1MW en levert daarmee ongeveer 900.000 kWh op. Dit is vergelijkbaar met het stroomverbruik van 360 huishoudens en levert een CO₂ besparing van 270 ton aan CO₂ op.

1.3 Een gebiedsvisie is nodig om regie te houden op de ontwikkeling van de Driehoek. De gemeente Sliedrecht is grondeigenaar en wil het gebied transformeren tot een plek waar duurzaamheidsinitiatieven tot ontwikkeling kunnen komen. Om dit in goede banen te kunnen leiden en de regie te kunnen houden is er een gebiedsvisie nodig. De gebiedsvisie geeft weer hoe de gemeente het gebied wil ontwikkelen en aan welke voorwaarden de duurzaamheidsinitiatieven moeten voldoen.

1.4 De Driehoek is geschikt voor de ontwikkeling van duurzaamheidsinitiatieven gezien de ligging tussen de Betuweroute, Merwede Lingelijn en A15. Tevens hebben de duurzaamheidsinitiatieven een beperkte verkeersaantrekkende werking. Dit is een voorwaarde voor toekomstige ontwikkelingen op de Driehoek.

De nabije aanwezigheid van de Betuweroute, Merwede Lingelijn en A15 hebben gevolgen voor de ontwikkelrichtingen van de Driehoek. Het gebied leent zich minder voor de ontwikkeling van woningbouw, maatschappelijke voorzieningen en/of soortgelijke functies, omdat de omliggende infrastructuur gepaard gaat met voorwaarden met oog op bijvoorbeeld externe veiligheid en milieu. De ontwikkeling van de duurzaamheidsinitiatieven in de Driehoek is op dat onderdeel realistischer, waardoor dit nader wordt verkend. De gebiedsvisie is een eerste stap. De duurzaamheidsinitiatieven hebben geen tot beperkte bezetting en dus een minimale verkeersaantrekkende werking.

Kanttekeningen / Risico's

De volgende risico's zijn te onderscheiden:

1.1 De ecologische waarden op de Driehoek zijn toegenomen wat gevolgen heeft voor de gebiedsontwikkeling.

De Driehoek is jaren braakliggend, waardoor de ecologische waarde van het gebied is toegenomen. Hierdoor is compensatie of zijn aanvullende maatregelen met oog op flora en fauna benodigd.

1.2 De gehele Driehoek heeft een slappe bodem die gevoelig is voor veenoxidatie en bodemdaling. Nader bodemonderzoek moet uitwijzen welke gevolgen dit heeft voor de manier van bouwen. Tevens zijn hoge gehalten aan PFOA waargenomen als gevolg van jarenlange atmosferische depositie, vermoedelijk vanuit de chemische fabriek Dupont/ Chemours. Aan het begin van de realisatiefase dient onderzocht te worden of sanering aan de orde is.

1.3 Een recente uitspraak van de Raad van State heeft ertoe geleid dat de bouwvrijstelling op het gebied van stikstof is afgeschaft.

Dit betekent dat voor zowel de bouw-, als de gebruiksfase berekend moet worden wat de stikstofdepositie is op Natura 2000-gebieden. Een toename van stikstofdepositie op Natura 2000gebied kan leiden tot een natuurvergunningplicht. De uitspraak heeft op nationaal niveau gevolgen voor gebiedsontwikkelingen. Op dit moment is nog niet duidelijk wat de exacte gevolgen zijn.

1.4 De ontsluiting van de Driehoek met oog op externe veiligheid in het geval van calamiteiten is een belangrijk aandachtspunt.

In de gebiedsvisie zijn vluchtroutes in westelijke en oostelijke richting opgenomen. Tevens is een extra ontsluiting vanaf de A15 ingetekend voor hulpdiensten, mocht de ontsluiting onder de Merwede Lingelijn niet toegankelijk zijn. Momenteel worden de ontwikkelingen op de Driehoek in relatie tot de MIRT-verkenning van de A15 nader verkend.

1.5 De Japanse duizendknoop is een invasieve plantensoort en is aangetroffen in het gebied.

Deze soort is moeilijk te bestrijden. Dit is een aandachtspunt voor het bouwrijp maken van de ontwikkelvelden.

1.6 De gemeente is niet voor alle initiatieven het bevoegd gezag voor de behandeling van de vergunningsprocedure om de ontwikkelingen mogelijk te maken.

Voor de realisatie van een geothermiecentrale is op basis van artikel 6 van de Mijnbouwwet een daartoe strekkende vergunning van het ministerie van Economische Zaken en Klimaat nodig. De gemeente is momenteel geen bevoegd gezag voor het vergunningstraject. Onder de Omgevingswet ligt de bevoegdheid wel bij de gemeente, waarbij het ministerie van EZK een verplichte adviserende rol heeft.

Een waterstof elektrolyse installatie valt in beginsel onder de categorie chemische fabrieken, anorganische stoffen (in lijn met de IPPC-classificatie) met milieucategorie 4.2. De gedeputeerde staten zijn bevoegd gezag voor het vergunningstraject van een dergelijke installatie.

1.7 De invoering van de Omgevingswet is bepalend voor welke wijzigingsprocedure nodig is om tot de gewenste planologische situatie te komen op de Driehoek.

Wanneer de Omgevingswet wordt doorgevoerd kan er een vacuüm ontstaan van een periode waarin nog veel onduidelijkheid bestaat over hoe de ruimtelijke procedure voor de Driehoek moet worden vormgegeven en wat daar voor nodig is. In samenwerking met de initiatiefnemers worden afspraken gemaakt over de te volgen planologische procedures en bijbehorende kosten.

1.8 De financiële uitwerking van de gebiedsvisie kan resulteren in een benodigde investering van de gemeente voor de gebiedsontwikkeling in de Driehoek.

Ondanks dat het vaststellen van de gebiedsvisie geen directe financiële risico's heeft, is het wel degelijk een aandachtspunt voor de ontwikkeling van de Driehoek. Met de gebiedsvisie wordt namelijk de eerste stap richting gebiedsontwikkeling gezet. Dan worden ook de financiële consequenties inzichtelijk gemaakt. Gezien de beoogde ontwikkelingen bestaat de mogelijkheid dat een eventueel benodigde investering van de gemeente is benodigd om de gebiedsontwikkeling conform de visie te realiseren.

Financiën

Zoals benoemd bij kanttekening 1.8 brengt de vaststelling van de gebiedsvisie geen directe financiële consequenties met zich mee. Met het vaststellen van de gebiedsvisie wordt aangegeven welke

ontwikkelingen op de Driehoek voor ogen zijn en hoe dit ruimtelijk inpasbaar is. Er wordt gewerkt aan het in beeld brengen van de financiële consequenties van een duurzame invulling van de Driehoek. Dit is grotendeels afhankelijk van de financiële haalbaarheid en businesscase van de duurzaamheidsinitiatieven. De gemeenteraad wordt vervolgens gevraagd voor het benodigde budget om de ontwikkeling van de duurzaamheidsinitiatieven te realiseren.

Wet- en regelgeving / Juridische zaken

n.v.t.

Duurzaamheid

Met de gebiedsvisie de Driehoek wordt voorgesorteerd op de duurzame ontwikkeling van het gebied. De Driehoek wordt ingezet voor duurzaamheidsinitiatieven, waardoor het gebied een wezenlijke bijdrage levert aan de duurzaamheidsambities van gemeente Sliedrecht.

Inclusiviteit

n.v.t.

Tijdspad, monitoring en evaluatie m.b.t. voorgesteld raadsbesluit

Met het vaststellen van de gebiedsvisie wordt aangegeven welke ontwikkelingen op de Driehoek voor ogen zijn en hoe deze ruimtelijk inpasbaar zijn. Dit is een logische eerste stap van de opdracht uit het collegewerkprogramma 2022-2026 om de Driehoek te ontwikkelen tot gebied met zonnevelden, geothermie, een hoogspanningsstation en mogelijk door ondernemers gewenste waterstof-productie. De komende periode wordt gewerkt aan de vervolgstappen, zoals de financiële raming en planuitwerking van de initiatieven.

Communicatie / Participatie

Het gemeentelijk projectteam en BRO hebben in samenwerking met stakeholders en ketenpartners de gebiedsvisie de Driehoek opgesteld door middel van gezamenlijke werksessies. De input van stakeholders en ketenpartners is waar mogelijk verwerkt in de gebiedsvisie of heeft een plaats gekregen in de memo randvoorwaarden en uitwerkingsvragen. Zodra de duurzaamheidsinitiatieven volgens de gebiedsvisie zijn uitgewerkt tot project, dient een communicatie- en participatietraject te worden doorlopen.

Vervolprocedure (inspraak/publiceren)

Na vaststelling van de gebiedsvisie de Driehoek kunnen initiatiefnemers aan de slag met de gebiedsvisie. Op basis van de richtlijnen en spelregels kunnen zij een principe aanvraag voorbereiden en op basis van de benodigde onderzoeken een planvoornemen uitwerken. De gemeente Sliedrecht stuurt op een integrale uitwerking van de gebiedsvisie, omdat de duurzaamheidsinitiatieven sterk met elkaar verweven zijn. Tegelijkertijd wordt de planologische en financiële situatie nader onderzocht om de verschillende duurzaamheidsinitiatieven mogelijk te maken. De financiële uitwerking zal resulteren in een voorstel aan de gemeenteraad met het benodigd budget voor de gebiedsontwikkeling. Ook wordt er toegewerkt naar het aangaan van intentieovereenkomsten met de initiatiefnemers.

Eerdere besluitvorming c.q. bronvermelding

- 10 december 2019 - Collegebesluit de Driehoek inzetten om bij te dragen aan de duurzaamheidsambities van gemeente Sliedrecht en de Driehoek niet te ontwikkelen als bedrijventerrein.
- 29 september 2021 – Koers 2030
- 14 december 2021 - Omgevingsvisie Sliedrecht
- Collegewerkprogramma 2022-2026

