

Aan de gemeenteraad

3 september 2013  
Gemeentestukken 2013-304/26083

Onderwerp: Voltooiing Centrumplan

### 1. Voorstel

Wij stellen u voor in te stemmen met het programma en de stedenbouwkundige opzet voor de laatste fase van het centrumplan als basis voor de herziening van het oostelijk deel van het bestemmingsplan Centrum-Noord.

### 2. Aanleiding

In 1997 heeft de gemeenteraad het Ontwikkelingsplan Centrum vastgesteld. De eerste drie fasen van het centrumplan zijn inmiddels gerealiseerd. Voor de invulling van de laatste fase van het centrumplan is in 2006 een programma vastgesteld.

De afgelopen jaren heeft Leyten (ontwikkelaar) gewerkt aan de ontwikkeling van de plannen voor de voltooiing van het centrumplan. Het programma is aangepast omdat de eerdere plannen vanwege de kredietcrisis niet haalbaar zijn gebleken. Daarnaast hebben de besluitvormingstrajecten over de Kuyperschool, de woningbouwstrategie, het tramtracé en het verkeerscirculatieplan geleid tot aanpassingen in het programma en het stedenbouwkundig plan.

Het voorliggende voorstel bestaat uit een Plan van Aanpak (bijlage 1) en een programma met stedenbouwkundige opzet (bijlage 2) en biedt de kans om op relatief korte termijn de laatste fase van het centrumplan te realiseren.

### 3. Aspecten

*Afdoening motie/commissie-/raadstoezegging*

Voor het centrumplan gelden de volgende openstaande raadstoezeggingen:

Nummer 7906-VROG d.d. 27 januari 2003

Over de invulling binnen het bestemmingsplan Centrum-Noord zal het college bij de raad terugkomen.

*Afdoening raadstoezegging:*

Met dit raadsvoorstel wordt voldaan aan de toezegging.

Nummer RRT12/0035 d.d. 1 november 2012

De raad kan begin 2013 een voorstel verwachten over de verdere invulling van het Centrum(plan).

*Afdoening raadstoezegging:*

De marktsituatie heeft geleid tot wijzigingen in de plannen. Dit heeft gezorgd voor de nodige vertraging.

Nummer RRT12/0028 d.d. 26 juni 2012

Bij het verdere onderzoek wordt serieus betrokken of de gevels, waarin de terracottataferelen zijn geplaatst, kunnen worden behouden.

*Afdoening raadstoezegging:*

De locatie van de voormalige Dr. Kuyperschool maakt deel uit van de laatste fase van het centrumplan. Leyten heeft een Plan van Aanpak voorgelegd voor realisatie van de laatste fase. In het Plan van Aanpak heeft Leyten aandacht besteed aan de wensen van de raad. Omdat Leyten

geen mogelijkheden ziet om gebruik te maken van de bestaande gevels is voorgesteld om op deze locatie 5 à 6 woningen te realiseren in de stijl en maatvoering van de voormalige Dr. Kuyperschool. Gelet op de financiële haalbaarheid van de plannen en het besluit van de raad van 26 juni 2012 wordt uw raad voorgesteld deze toezegging als afgedaan te beschouwen.

#### *Programma*

Aan het plein wordt circa 500 m<sup>2</sup> gerealiseerd ten behoeve van centrumvoorzieningen. De centrumvoorzieningen worden ingevuld met commerciële, maatschappelijke en/of dienstverlenende instellingen.

Het woonprogramma voor fase 1 bestaat uit circa 47 appartementen en 26 grondgebonden woningen. De appartementen aan de Willem Dreesstraat zijn bestemd voor de sociale sector. De appartementen aan het Koningsplein zijn bestemd voor de duurdere sector (koop of huur). De grondgebonden woningen vallen in de goedkope sector.

Het woonprogramma voor fase 2 bestaat uit circa 18 grondgebonden vrije sector woningen, 8 twee-onder-één kap woningen en 5 à 6 grondgebonden vrije sector woningen op de locatie van de voormalige Kuyperschool, allen koopwoningen in de middeldure prijsklasse.

De 24 appartementen aan de Willem Dreesstraat worden gerealiseerd in de sociale sector. Met Woonvisie zijn voorlopige afspraken gemaakt over afname van deze appartementen. Ook als de appartementen niet door Woonvisie worden afgenomen, blijven ze beschikbaar binnen de sociale sector (sociale huur of koop).

#### *Kuyperschool*

In het Plan van Aanpak en het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met sloop van de gehele Kuyperschool en het zo goed mogelijk herbouwen van het hoofdgebouw. In het nieuwe gebouw worden 5 à 6 woningen gerealiseerd, met de oorspronkelijke uitstraling en detaillering als beoogd eindresultaat.

#### *Bestemmingsplan*

Om de huidige plannen te kunnen realiseren is aanpassing van het bestemmingsplan nodig. Het voorliggende programma en de stedenbouwkundige opzet dienen ná instemming door de raad, als basis voor de herziening van het oostelijk deel van het bestemmingsplan Centrum-Noord.

#### **Alternatief**

*1. Bij de verdere uitwerking van de plannen en het opstellen van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van enige flexibiliteit.*

De parkeervoorzieningen worden verder uitgewerkt overeenkomstig de uitgangspunten in het Plan van Aanpak. Daarnaast kan het aantal woningen bij de verdere uitwerking van de plannen met enkele woningen worden gewijzigd. Dit zou ondermeer het gevolg kunnen zijn van de onderhandelingen met Woonvisie over de sociale huurappartementen en de uitwerking van het openbaar gebied.

Voor de centrumvoorzieningen, direct gelegen aan het Koningsplein, komen commerciële, maatschappelijke en dienstverlenende instellingen in aanmerking. Detailhandel wordt alleen toegestaan wanneer er sprake is van een duidelijke meerwaarde voor het centrum. Afhankelijk van de onderhandelingen tussen Leyten en een toekomstige huurder of koper kan het oppervlak voor centrumvoorzieningen nog enigszins toenemen.

*2. Indien niet wordt ingestemd met voorliggende plannen wordt geadviseerd het grondbedrijfcomplex Centrumplan nog in 2013 af te sluiten.*

Op 6 juni 2013 heeft er een raadsbijeenkomst plaatsgevonden waarin de verschillende woningbouwprojecten zijn besproken. Naar aanleiding van deze bijeenkomst wordt uw raad naast het voorliggende voorstel een alternatief voorgelegd.

Indien u niet instemt met het programma en de stedenbouwkundige opzet, wordt geadviseerd het grondbedrijfcomplex Centrumplan nog in 2013 af te sluiten. Er wordt dan een beroep gedaan op de verliesvoorziening Centrumplan voor een bedrag van € 3.391.000. Daarna ontstaat de situatie, dat er in de toekomst een nieuw plan kan worden ontwikkeld. In dat geval is het vrijwel zeker mogelijk, om dat nieuwe plan met een positief exploitatieresultaat voor de grondexploitatie te realiseren.

### **Risico's**

Nadat uw raad heeft ingestemd met het programma en de stedenbouwkundige opzet, wordt door het college een samenwerkingsovereenkomst met Leyten aangegaan. In de samenwerkingsovereenkomst worden de afspraken tussen de gemeente en Leyten vastgelegd.

Hoewel Leyten denkt de geplande woningen in beide fasen te kunnen verkopen, bestaat daarover momenteel geen zekerheid. In de overeenkomst wordt daarom ondermeer opgenomen dat Leyten pas verplicht is de grond af te nemen als 70% van de te realiseren woningen onvoorwaardelijk is verkocht en de betreffende omgevingsvergunningen onherroepelijk zijn. Dit levert een risico op voor de afzet van de grond.

Ten aanzien van de geplande ruimte voor commerciële voorzieningen in de eerste fase kan worden opgemerkt, dat deze voor rekening en risico van Leyten wordt gebouwd. Dit betekent, dat dit planonderdeel wordt gebouwd, zodra 70% van de woningen in deze fase zijn verkocht, onafhankelijk van het feit of Leyten een huurder of koper heeft voor deze ruimte. Dit levert voor de gemeente geen financieel risico op, maar het kan wel betekenen dat deze ruimte nog leeg kan staan bij oplevering van het onroerend goed en mogelijk zelfs lange tijd nadien.

## **4. Aanpak/Uitvoering**

### *Bestemmingsplan*

Op grond van het voorstel van Leyten wordt het oostelijk deel van het bestemmingsplan Centrum-Noord herzien. Gelet op artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in de Combinatie kennis gegeven van het voornemen een bestemmingsplan voor dit gebied voor te bereiden. Daarna wordt het verplichte vooroverleg met de nodige overleginstanties gevoerd. Zij kunnen eventuele opmerkingen schriftelijk kenbaar maken. Deze opmerkingen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan zal naar verwachting begin 2014 voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Van de terinzagelegging wordt mededeling gedaan in De Combinatie, in de Staatscourant en op onze internetsite. Gedurende de termijn van terinzagelegging wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. De ingebrachte zienswijzen worden verwerkt en/of van een conceptreactie voorzien, waarna het bestemmingsplan ter besluitvorming wordt voorgelegd aan uw raad.

### *Globale planning*

Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan	medio 2014
Start bouwwerkzaamheden	eind 2014
Start oplevering	eind 2016

## **5. Kosten/Opbredsten/Dekking**

De gemeente is eigenaar van de grond in deze laatste fase van het Centrumplan. Met Leyten is een vaste grondprijs afgesproken voor de beide fasen in het plan. Dit wordt vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst. In de samenwerkingsovereenkomst wordt tevens opgenomen dat de grond voor de eerste fase (nabij het Koningsplein) wordt afgenomen in 2014 en voor de tweede

fase (nabij de Dr. Kuyperschool) in 2015. Dit komt overeen met de ramingen in de grondexploitatie. Met deze afspraak zal het verlies op de grondexploitatie dus niet verder toenemen.

Om niet tijdige afname van de grond te voorkomen, worden daarnaast in de samenwerkingsovereenkomst ontbindende bepalingen opgenomen. Indien van deze ontbindende bepalingen gebruik wordt gemaakt, dient het grondbedrijfcomplex Centrumplan afgesloten te worden met een beroep op de verliesvoorziening.

Voor het overige is het mogelijk om het thans voorliggende plan uit te voeren binnen de in de grondexploitatie Centrumplan geraamde bedragen voor onder andere het bouw- en woonrijp maken.

Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,  
de secretaris, de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke

mw. A. Attema

Behandeld in de commissie Samen wonen d.d. 3 oktober 2013

Behandeld in de raad d.d. 17 oktober 2013

[h.v.ginkel@ridderkerk.nl/438/H](mailto:h.v.ginkel@ridderkerk.nl/438/H)

### **Bijlagen**

Bijlage 1 Plan van Aanpak d.d. 28 augustus 2013

Bijlage 2 Programma en stedenbouwkundige opzet d.d. 28 augustus 2013