



Raadsvoorstel

Onderwerp: Gebiedsvisie P.C. Hoofdstraat en omgeving	Commissie: Samen wonen 28 september 2017	BBVnr: 1249196
Portefeuillehouder: Smit, V.A.	Gemeenteraad: 12 oktober 2017	Raadsvoorstelnr.: 1251232
e-mailadres opsteller: a.v.kruijssen@bar-organisatie.nl		Openbaar

Geadviseerde beslissing raad

De gebiedsvisie P.C. Hoofdstraat en omgeving vast te stellen.

Inleiding

Het gebied rondom de P.C. Hoofdstraat is een gebied met veel verschillende functies, die onderling weinig of geen samenhang vertonen. Op het ene moment waan je je in historisch Ridderkerk. Op het andere moment op een verouderd bedrijventerrein, of in een centrumomgeving met maatschappelijke voorzieningen en diensten.

Het vertrek van de gemeentewerf was de aanleiding om na te denken over de functie en betekenis die dit gebied kan krijgen richting de toekomst. Aan de ene kant is het makkelijk om in het centrum een gebied te hebben waar bijna alles kan. Aan de andere kant zorgt die vrijheid ook voor (steeds) minder kwaliteit. Bijvoorbeeld door het verder verstoren of verdwijnen van cultuurhistorische kwaliteiten, of door steeds meer autoverkeer en parkeerplaatsen.

Zoals ook is beschreven in de Omgevingsvisie Ridderkerk, is het belangrijk om in te zetten op het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving. De gebiedsvisie P.C. Hoofdstraat en omgeving bevat daar een voorstel voor.

Beoogd effect

Behouden en versterken van de voorzieningen en de ruimtelijke kwaliteit in het centrum. Aan de hand van vijf thema's beschrijft de gebiedsvisie een toekomstperspectief. Voor het beoordelen van en nemen van besluiten over:

- concrete ruimtelijke vraagstukken en initiatieven, en/of;
- mogelijke ontwerpvarianten.

De belangrijkste doelen van de gebiedsvisie zijn om:

- meer nadruk in het gebied te leggen op verdere uitbreiding en clustering van (commerciële) maatschappelijke voorzieningen en diensten;
- de oude structuren van de Westmolendijk en Molensteeg te herstellen door het terrein van Trelleborg te reorganiseren;
- de P.C. Hoofdstraat en daaraan gelegen centrale parkeerplaats te transformeren naar een aantrekkelijk verblijfsgebied, gericht op voetgangers en fietsers.

Relatie met beleidskaders

a. Omgevingsvisie Ridderkerk

De Omgevingsvisie Ridderkerk is de kapstok voor deze gebiedsvisie. Het gebied maakt deel uit van het kloppend hart van de gemeente. De in de Omgevingsvisie genoemde opgaven zijn in de gebiedsvisie concreter uitgewerkt. Bijvoorbeeld door in het gebied:

- cultuurhistorische kwaliteiten te koesteren;
- in te zetten op ontmoeting door meer groen en verblijfskwaliteit in de openbare ruimte;

- de fietser en voetganger centraal te zetten;
- te zorgen voor een openbare ruimte die meer klimaatbestendig is;
- in te zetten op clustering van maatschappelijke voorzieningen.

b. Afwegingskader Participatie

De gebiedsvisie is op interactieve wijze in drie stappen tot stand gekomen. De uitkomsten van iedere stap zijn steeds het vertrekpunt geweest voor de volgende stap. Per stap verschilt het niveau van participatie.

Stap 1. Inventarisatie en analyse: niveau van participatie is advies vragen.

Zowel bewoners als ondernemers konden actief input leveren over de kwaliteiten en knelpunten in het gebied en ideeën ter verbetering aandragen. Deze input is gebruikt voor een beschrijving van het gebied en het formuleren van de opgaven.

Stap 2. Voorstellen en varianten: niveau van participatie is advies vragen.

Zowel bewoners als ondernemers konden actief reageren op twee ontwerpvarianten voor het gebied. Deze reacties zijn gebruikt voor het onderbouwen van keuzes en maken van afwegingen.

Stap 3. Ambtelijke concept-gebiedsvisie: niveau van participatie is raadplegen.

Zowel bewoners als ondernemers konden laten weten wat ze van dit ambtelijk concept vonden. Deze reacties hebben tot aanpassing geleid.

c. Integraal Accommodatieplan (IAP)

In het IAP is besloten om als uitgangspunt bij de ontwikkeling van dit gebied, de sloop van de gymzaal en realisatie van een nieuwe sporthal mee te nemen. De gebiedsvisie geeft antwoord op de vraag waar de gemeente een nieuwe sporthal zou kunnen realiseren. En ook wat bij de realisatie van zo'n sporthal belangrijk is.

Argumenten

1.1 Daaruit blijkt de koers voor de toekomst

Een belangrijk uitgangspunt van deze gebiedsvisie is: Geef de tijd de ruimte! Zorg dat de visie een structuur biedt die dynamiek mogelijk maakt. Een kader op basis waarvan sturing in de toekomst mogelijk is, zonder dat we het gebied nu inkleuren.

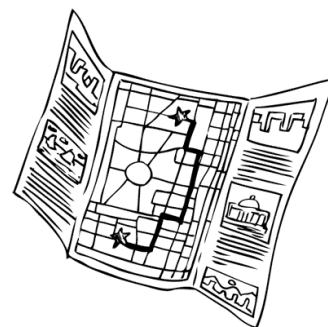
De nu voorliggende gebiedsvisie is dus ook geen plan. Het is een beschrijving van de plek waar we naartoe willen. De route bestaat uit kansen en mogelijkheden die zich in de loop der tijd aandienen. De gebiedsvisie geeft richting aan die plannen. Zowel op korte, als op langere termijn.

1.2 Clustering zorgt er voor dat maatschappelijke functies elkaar kunnen versterken

De kans op samenwerking is namelijk groter. Bijvoorbeeld door uitwisseling van kennis, of door gezamenlijk gebruik van ruimten of voorzieningen.

1.3 Herstel van cultuurhistorisch waardevolle structuren als de Westmolendijk en Molensteeg zorgt voor meer kwaliteit in de leefomgeving

De nog aanwezige historische structuren en gebouwen zijn karakteristiek voor het gebied. Velen hechten daar waarde aan. Ze maken het gebied uniek en geven het centrum sfeer. De bedrijfshal van Trelleborg aan de Molensteeg verstoort deze structuur. En daarmee ook de kwaliteit daarvan. Om recht te doen aan deze cultuurhistorische waarden is het nodig om Trelleborg te reorganiseren. Het idee is om de bedrijfshal aan de dijk te verplaatsen naar een andere plek in het gebied. Aan de dijk ontstaat dan ruimte voor een meer passende functie, bebouwing en inrichting. Hierdoor wordt het kleinschalige en intieme karakter over de gehele lengte hersteld.





1.4 Met een cluster van maatschappelijke diensten en voorzieningen onderscheidt het gebied zich nadrukkelijk van het winkelcentrum, de historische kern en de bedrijvigheid in Donkersloot.

Deze verschillende gebieden hebben elk hun eigen kwaliteit. Samen zorgen ze er voor dat de veelzijdigheid en aantrekkelijkheid van het huidige centrum, kan worden behouden en verbeterd. De P.C. Hoofdstraat en de daaraan gelegen functies bieden ruimte om elkaar te ontmoeten. Door ontmoeting voelen mensen zich meer verbonden met elkaar. Wat uiteindelijk weer een positief effect heeft op de kwaliteit van de leefomgeving.

1.5 De gebiedsvisie geeft antwoord op de vraag waar een nieuwe inrit voor vrachtverkeer van Trelleborg gemaakt zou kunnen worden

Dit is een bestuurlijke wens, maar is ook door bewoners en Trelleborg zelf naar voren gebracht tijdens de inventarisatiefase. Daarnaast heeft de commissie Bezwaarschriften deze behoefte ook signaleerd tijdens een bezwarenzitting op 27 maart 2014.

Er zijn verschillende varianten voor deze nieuwe inrit onderzocht. De variant waarbij Trelleborg een eigen inrit op de Vondellaan krijgt, heeft de voorkeur. Deze variant is niet optimaal, maar sluit wel het beste aan bij het beoogde effect van de gebiedsvisie.

In de bijgevoegde bijlage 3 zijn zowel deze voorkeursvariant, als de onderzochte alternatieven verder toegelicht. Waaronder bijvoorbeeld ook de variant waarbij de rotonde een extra aantakking krijgt. Deze laatste kent grote nadelen, zowel vanuit verkeerskundig, cultuurhistorisch als stedenbouwkundig oogpunt.

Overleg gevoerd met

Zoals beschreven is onder het kopje 'relatie met beleidskaders – Afwegingskader Participatie', is de visie in drie stappen tot stand gekomen. Hieronder leest u hoe iedere stap met externen is gecommuniceerd:

- Stap 1. Alle bewoners en ondernemers in het gebied (ongeveer 130) hebben per brief een uitnodiging ontvangen voor een bijeenkomst op 4 oktober 2016. Deze uitnodiging is ook gepubliceerd in de Blauwkai van 21 september 2016. De avond is door 36 mensen bezocht. Deze mensen hebben na de bijeenkomst per brief een memo over de opbrengst van de bijeenkomst ontvangen.
17 ondernemers ontvingen daarnaast een brief met vragen over hun wensen of ideeën voor de toekomst van hun bedrijf.
- Stap 2. De 36 mensen die op de eerste uitnodiging hebben gereageerd, hebben per brief en per e-mail een uitnodiging ontvangen voor de tweede bijeenkomst op 30 januari 2017. Deze uitnodiging is ook gepubliceerd in de Blauwkai van 26 januari 2017. 29 mensen hebben op deze uitnodiging gereageerd. Deze mensen hebben per e-mail een samenvatting van de avond ontvangen.
- Stap 3. Voor de derde bijeenkomst is per e-mail een uitnodiging gestuurd aan de 29 mensen die op de tweede uitnodiging hebben gereageerd. De presentatie van de derde bijeenkomst is ook op onze website geplaatst. Iedereen kon daarop reageren.

Kanttekeningen

1.1 Nieuwe ontwikkelingen zullen grotendeels bepaald, geïnitieerd en betaald worden door particuliere partijen

De gemeente heeft daarin niet de regie. Dit komt doordat de gemeente weinig eigendom in het gebied heeft. Alleen de percelen van de gymzaal, de Loods/Gooth/Snuffelpand en de voormalige gemeentewerf zijn gemeentelijk eigendom. De gemeente zal bedrijven niet gedwongen uitplaatsen en koopt in principe geen gronden en panden aan. Het is daarom belangrijk dat de gemeente actief in gesprek gaat en blijft met de ondernemers uit het gebied en ander geïnteresseerde partijen.

Uitvoering/vervolgstappen

Na vaststelling van de visie gaan we in gesprek met Trelleborg Ridderkerk BV over een te sluiten intentieovereenkomst. Daarin maken we afspraken over:

- de verplaatsing van de bedrijfshal aan de dijk naar een andere plek in het gebied;
- de realisatie en het gebruik van een nieuwe inrit voor vrachtverkeer;
- eventuele grondruil of aan- of verkoop van gronden;
- eventueel noodzakelijke maatregelen op het gebied van milieu.

Overige vervolgstappen zijn beschreven in hoofdstuk 4 van de gebiedsvisie.

Evaluatie/monitoring

Het is gewenst de gebiedsvisie na ongeveer vijf jaar te evalueren. Welke kansen en mogelijkheden zijn in die vijf jaar gepasseerd. Heeft de gebiedsvisie ons geholpen daarin te sturen? Of zijn de behoeften zodanig veranderd, dat we de koers moeten bijstellen? Bij een eventuele actualisatie is het gewenst ook externen te betrekken.

Financiën

Vaststelling van de gebiedsvisie heeft geen financiële gevolgen. Voor concrete ruimtelijke ontwikkelingen worden aparte voorstellen gedaan. Zoals bijvoorbeeld voor ontwikkeling van de sporthal.

Juridische zaken

Niet van toepassing

Duurzaamheid

De gebiedsvisie beschrijft een perspectief voor de toekomst, op basis van de kwaliteiten die er nu al zijn. Het is bedoeld om aan te zetten tot actie. Om meer verantwoordelijkheid te nemen voor onze leefomgeving. En dus ook om te durven kiezen voor een soms moeilijkere, duurdere of iets minder snelle oplossingen.

Dat heeft effect op de sociale dimensie door bijvoorbeeld meer kwaliteit in de leefomgeving of samenwerking tussen maatschappelijke voorzieningen. Maar ook op de fysieke dimensie. Door een klimaatbestendige openbare ruimte. En door behoud en/of versterking van de cultuurhistorische kwaliteiten, van bijvoorbeeld de Westmolendijk en Molensteeg.

De economische dimensie heeft baat bij clustering van bedrijvigheid. Dit vergroot de kans op samenwerking en het behalen van milieuvoordelen en minder overlast. Dat betekent dat de aanwezige (auto)bedrijven en winkels langzaam uit het gebied rondom de P.C. Hoofdstraat zullen verdwijnen. Bijvoorbeeld om te verhuizen naar een meer geschikte en passende locatie op een bedrijventerrein of in het winkelgebied.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Gedurende het proces is steeds contact geweest met een groep inwoners en ondernemers. Zij ontvangen per email een bericht over het besluitvormingsproces. Na vaststelling maken wij de gebiedsvisie bekend via een publicatie op onze website en in De Combinatie.



Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke

mw. A. Attema

Bijlagen/ter inzage liggende stukken

- 1 Gebiedsvisie P.C. Hoofdstraat en omgeving
- 2 Memo nieuwe inrit vrachtverkeer Trelleborg
- 3 Raadsbesluit