



Raadsvoorstel

Onderwerp: Gebiedsvisie 'Plein Oost en omgeving'	Commissie: Samen wonen 11 januari 2018	BBVnr: 1277907
Portefeuillehouder: Smit, V.A.	Gemeenteraad: 25 januari 2018	Raadsvoorstelnr.: 1277707
e-mailadres opsteller: bart.verhoeven@bar-organisatie.nl		Openbaar

Geadviseerde beslissing raad

1. De gebiedsvisie 'Plein Oost en omgeving' vast te stellen.

Inleiding

De startnotitie 'Plein Oost en omgeving' (bijlage 2) is op 6 maart 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. In die startnotitie is vastgelegd dat de gemeente door middel van een gebiedsvisie in beeld brengt wat de ruimtelijke mogelijkheden zijn van Plein Oost en omgeving.

De gebiedsvisie geeft de kansen en eventuele mogelijkheden in de toekomst van het gebied weer, waarbij onderscheid is gemaakt in vier verschillende fases. De huidige bebouwing maakt plaats voor woningbouw en maatschappelijke functies, in combinatie met groenvoorzieningen. We sluiten daarbij aan op het actuele beleid (zie relatie met beleidskaders). De visie is een lange termijnvisie die ziet op de komende twintig jaar. Uit nader onderzoek is gebleken dat het betrekken van basisschool de Noord ruimtelijk gezien geen meerwaarde oplevert. De Noord is dan ook niet meegenomen in de gebiedsvisie.

Beoogd effect

De gebiedsvisie beschrijft een toekomstperspectief voor de komende twintig jaar. De visie bestaat uit vier fases:

- Fase 1 (0 – 5 jaar) gaat uit van maatschappelijke functies van twee bouwlagen (oost).
- Fase 2 (5 - 10 jaar) maakt woningbouw mogelijk: twee bouwlagen met een kap of drie bouwlagen (midden).
- Fase 3 (10 - 20 jaar) gaat ook uit van woningbouw: drie bouwlagen, met mogelijk een klein accent naar vier bouwlagen (west).
- Fase 4 (10 - 20 jaar) maakt een groene verbinding tussen het bestaande park en de vliet in het oosten mogelijk, waarbij eventuele extra waterberging in de toekomst mogelijk is. Het huidige park blijft in de visie gehandhaafd en krijgt een opwaardering (zuid).

Relatie met beleidskaders

- a. Omgevingsvisie Ridderkerk;
 - Verbinden van al bestaande groenstructuren en de vlieten in Ridderkerk. Daarnaast meer groen in de wijk brengen.
- b. Integraal Accommodatieplan Ridderkerk (IAP);
 - Basisschool De Wingerd, kinderdagverblijf Baloe, BSO Oosterhonk, De Genestetstraat 2 (de ruimten van de wijkactiviteitenvereniging Oost), Gymzaal Da Costalaan en Plein Oost betrekken in een gebiedsvisie gebied Oost.
- c. Toekomstvisie Detailhandel Ridderkerk;
 - Detailhandel vindt geconcentreerd plaats op vier locaties in Ridderkerk: kernwinkelgebieden Dillenburgplein, Centrum, Vlietplein en de Werf zijn die locaties. Plein Oost maakt geen deel uit van een kernwinkelgebied.

Argumenten

1.1 De clustering van maatschappelijke functies heeft voordelen.

Door de maatschappelijke functies te clusteren, kunnen de functies van elkaar profiteren. Ruimtes kunnen gedeeld, net als de speelterreinen. Ook ontstaan extra bouwmogelijkheden na de clustering van de maatschappelijke functies. Deze ruimte kunnen we benutten voor woningbouw.

1.2 Met de visie geven we invulling aan een onderdeel van het uitvoeringsprogramma van het IAP.

In het IAP is gesteld dat we breder moeten kijken dan alleen de maatschappelijke functies. Ook de winkelstrip moet worden betrokken in de gebiedsvisie. In deze gebiedsvisie zijn de ruimtelijke mogelijkheden van heel Plein Oost en haar omgeving onderzocht.

1.3 Nieuwe groene verbindingen sluiten aan op de Omgevingsvisie.

De Omgevingsvisie gaat uit van het verbinden van verschillende groen- en waterstructuren. De vliet in het oosten kunnen we verbinden met de vliet in het westen. Daarnaast kunnen we meer groen in de wijk brengen door het bestaande park in het zuiden naar het oosten door te trekken.

1.4 De detailhandelsvisie gaat in de toekomst niet uit van detailhandel op deze locatie.

Detailhandel vindt geconcentreerd plaats op vier locaties in Ridderkerk: de kernwinkelgebieden Dillenburgerplein, Centrum, Vlietplein en de Werf zijn die locaties. Plein Oost maakt geen deel uit van een kernwinkelgebied. We zullen de bestaande situatie respecteren, waarbij we enkel transformeren op basis van vrijwilligheid.

1.5 Overlast kunnen we met een nieuwe en logischer indeling van Plein Oost voorkomen.

In de huidige situatie ondervinden bewoners en eigenaren hinder van hangjongeren. Met een nieuwe en logischere situering is meer zicht op Plein Oost, waardoor meer sociale controle mogelijk is.

Overleg gevoerd met

Met SKR en schoolbestuur PCPO van CBS de Wingerd. Met verschillende eigenaren en bewoners van het gebouw aan Plein Oost is ook gesproken. Er is een inloopavond gehouden voor bewoners, eigenaren, belanghebbenden en omwonenden. Daarnaast is vier weken lang de mogelijkheid geweest tot het indienen van een reactie op het plan. In totaal zijn drie reacties ingediend. Deze reacties zijn samengevat en beantwoord in een Nota Zienswijzen (bijlage 3).

Kanttekeningen

1.1 De gemeente heeft niet alle gronden in eigendom.

De winkelstrip met woningen, de garageboxen en kinderdagverblijf Baloe zijn niet in eigendom van de gemeente. De overige gronden zijn wel in eigendom van de gemeente. We gaan in overleg met de eigenaren, die een belangrijke rol spelen in het geheel. Zonder medewerking is fase 3 uit de visie niet haalbaar en fase 4 slechts deels. Stichting Kinderopvang Ridderkerk (SKR) als eigenaar van kinderdagverblijf Baloe is positief over het clusteren van de verschillende maatschappelijke functies, mede vanwege het feit dat hun eigen huisvesting verouderd is en de door hen van de gemeente gehuurde huisvesting voor de BSO ook verouderd is.

1.2 Er komen meer parkeerplaatsen.

Met de komst van nieuwe woningen moeten we ook meer parkeerplaatsen realiseren. Dit gaat ten koste van groen. We realiseren in het zuiden een nieuwe groenstrook, in het verlengde van het park. Hierdoor zal het aantal vierkante meters aan groen per saldo toenemen.



1.3 *Watercompensatie aan de zuidzijde is mogelijk.*

Uit het Nationaal Bestuursakkoord Water blijkt dat in de toekomst nieuwe waterbergingsmogelijkheden wenselijk zijn, zodat we overtollig regenwater kunnen opvangen. Eventuele watercompensatie is alleen mogelijk als we dit financieel dekkend kunnen krijgen.

1.4 *Een nieuw bestemmingsplan is nodig om de gebiedsvisie juridisch planologisch mogelijk te maken.*

De huidige beheersverordening maakt de visie niet mogelijk. Een nieuw bestemmingsplan is nodig om de visie mogelijk te maken. Om de visie bij recht mogelijk te maken, stellen we een nieuw bestemmingsplan op.

Uitvoering/vervolgstappen

Na besluitvorming komt het aan op de uitvoering van de gebiedsvisie. We dienen daarvoor overeenstemming te bereiken met bewoners en eigenaars in het gebied. Tevens gaan we het gesprek aan met eventuele gebiedsontwikkelaars om de visie tot uitvoering te brengen.

Evaluatie/monitoring

Het is gewenst de gebiedsvisie na ongeveer vijf jaar te evalueren. Is de visie nog realistisch en haalbaar? Of zijn de behoeften zodanig veranderd, dat we de visie moeten bijstellen?

Financiën

Vaststelling van de gebiedsvisie heeft geen financiële gevolgen. Wel vraagt het college de raad een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 15.000,-. Dit krediet is ten behoeve van een locatiestudie van Plein Oost en omgeving.

Juridische zaken

Niet van toepassing

Communicatie/participatie na besluitvorming

Met bewoners en eigenaren hebben persoonlijke gesprekken plaatsgevonden op 8 en 9 augustus 2017. Daarnaast is op 16 augustus 2017 een inloopmiddag/-avond georganiseerd voor belangstellenden, waaronder ook de eigenaren en gebruikers. In beide gevallen is het concept van de gebiedsvisie toegelicht en konden bewoners, eigenaren, belanghebbenden en belangstellenden vragen stellen. Ook op de ontwerp gebiedsvisie konden belanghebbenden gedurende vier weken een reactie indienen. Drie reacties zijn ingediend. Deze reacties zijn samengevat en beantwoord in een Nota Zienswijzen (bijlage 4). De ingediende reacties hebben niet geleid tot aanpassing van het plan. Tot slot houden we belangstellenden op de hoogte middels een nieuwsbrief.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke

mw. A. Attema

Bijlagen/ter inzage liggende stukken

- 1 Gebiedsvisie 'Plein Oost en omgeving'
- 2 Startnotitie 'Plein Oost en haar omgeving'
- 3 Nota Zienswijzen