

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Aan de gemeenteraad

19 december 2006
Gemeentestukken: 2006-67

Onderwerp: Vernieuwing centrum Drievliet

1. Voorstel

Voorgesteld wordt in te stemmen met:

- a. het plan voor vernieuwing van het centrum van Drievliet;
- b. de Basisovereenkomst vernieuwing centrum Drievliet met Woonvisie;
- c. de ontwikkeling van de driehoek in Het Zand, waarin naast woningbouw voor rekening van de gemeente een nieuwe sporthal wordt gerealiseerd gecombineerd met een buitensportlocatie en accommodatie voor jeugdwerk 16- en 16+;
- d. de financiële gevolgen van dit voorstel en deze te verwerken in een wijziging van de programmabegroting 2007-2010 zijnde de aanpassing van de grondexploitatieplannen Vernieuwing Centrum Drievliet en Het Zand en een krediet van € 3.600.000,= beschikbaar te stellen ten behoeve van de nieuwbouw sporthal Drievliet met bijbehorende jeugdvoorzieningen.

2. Aanleiding

In het Wijkontwikkelingsplan Drievliet/Het Zand in 2002 wordt aangegeven dat het centrum van Drievliet dringend toe is aan verbetering. Er is behoefte aan meer aantrekkingskracht van de winkels, verbetering van de toegankelijkheid van het winkelgebied, verbetering van de uitstraling van het parkeergebied onder de sporthal en vernieuwing van de inrichting van het Vlietplein zelf. De aankoop van het winkelcentrum in januari 2004 door Woonvisie heeft de mogelijkheden om tot verbeteringen te komen sterk vergroot. Woonvisie heeft een functioneel ruimtelijke analyse laten opstellen. Deze gaat uit van versterking van het aanbod van de winkels, met name door uitbreiding van de bestaande supermarkt en de vestiging van een tweede supermarkt in de vorm van een discounter (Lidl). In april 2006 hebben b. en w. met het functioneel-ruimtelijk concept ingestemd als basis voor verdere uitwerking.

Op verzoek van de gemeente is vanaf het voorjaar van 2006 samen met Woonvisie een intensief planstudieproces gevolgd. Daarbij is als uitgangspunt genomen dat de plannen een duurzaam karakter moeten hebben. Het belang van een goed functionerend centrum is voor de wijken Drievliet en Het Zand van groot belang. De leefbaarheid op langere termijn is er mee gediend. De opgave was om korte termijn oplossingen te voorkomen maar te streven naar kwaliteit op lange termijn. Daarbij niet alleen kijkend naar de winkelfunctie, maar ook naar andere belangen, zoals jeugdwerk, ontwikkeling van de woonzorgzone, sociale veiligheid en stedenbouwkundige kwaliteit. Daarbij was tevens de opgave om het plangebied te verbreden door het driehoekige gebied in Het Zand dat tegenover het centrum van Drievliet ligt erbij te betrekken.

Aan het begin en tijdens het planstudietraject zijn vertegenwoordigers van organisaties die belangen hebben in het centrum van Drievliet geconsulteerd en geïnformeerd. Als voorbeelden worden genoemd vertegenwoordigers van bewonersorganisaties, de winkeliers, Stichting Ridderkerk Sport, Stichting Dynamiek, de kerk, de scholen en het wijkoverleg. De noodzaak om tot verbeteringen in het gebied te komen en daar zo snel mogelijk concrete stappen in te zetten werd breed aangegeven.

3. Aspecten

Het Vlietplein en omgeving is het meest intensief bebouwde gebied van Ridderkerk. In een gebied van 4 hectare bevinden zich 320 woningen, 3.000 m² winkels, horeca, een kerk, twee scholen en een wijkcentrum twee kantoorgebouwen en een sporthal. Een dichtheid van 80 woningen per hectare is voor stedelijke gebieden zonder meer hoog. Hier komen dan nog de andere genoemde functies bij. De verschillende voorzieningen zijn heel dicht bij elkaar gelegen en sommige functies zijn gestapeld. Het niet bebouwde gebied wordt volledig door verharding (wegen, voetpaden en parkeerplaatsen) in beslag genomen. Het enige minder intensief gebruikte deel in het gebied is het Vlietplein zelf. Hier is voetgangersgebied met de vijver als visueel rustpunt.

Door de zeer intensieve bebouwing is het buitengewoon moeilijk te komen tot veranderingen in het gebied, zeker wanneer het daarbij gaat om de toevoeging van bebouwing. En juist dit laatste is nodig om de aantrekkelijkheid van winkelcentrum in de toekomst te kunnen behouden. De opgave is om nieuwe bebouwing zodanig in te passen, dat het gebied als geheel hierdoor in de toekomst goed kan blijven functioneren. Naast bebouwing zijn daarbij ook andere zaken van groot belang. Genoemd worden veilige en logische routes naar het gebied, voldoende parkeerplaatsen, aantrekkelijkheid als woongebied, sociale veiligheid. Tenslotte dient ook rekening te worden gehouden met de mogelijke komst van een tramhalte in de omgeving.

De afgelopen maanden heeft een projectgroep bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeente en Woonvisie en een aantal externe deskundigen zich gebogen over deze complexe opgave. Het resultaat van de studie is beschreven en verbeeld in de rapportage van adviesbureau BVR getiteld "Centrum Vlietplein Ridderkerk, stedenbouwkundige uitgangspunten".

In de studie wordt de Vliet als centrale verbinding gedefinieerd. De verbinding waarmee alle losse onderdelen in en rond het winkelcentrum met elkaar worden verbonden. De Vlietverbinding wordt uitgevoerd als een groene route waar mogelijk gecombineerd met een waterloop. De verbinding loopt vanaf het bestaande park in Het Zand, kruist de toekomstige trambaan en de Vlietlaan en eindigt op het Vlietplein.

Eén van de belangrijkste conclusies uit het onderzoekstraject is dat het om verantwoord winkelruimte te kunnen toevoegen, gewenst is om deze verdichting te compenseren met het uitplaatsen van andere functies. Daarbij is gekeken of met het uitplaatsen van functies meerwaarde is te bereiken die anders niet haalbaar zou zijn. De conclusie van de studie is geweest dat de sporthal Drievliet de zwakste schakel in het gebied vormt. Het is een grote bouwmassa, de entree van de sporthal ligt verscholen, naar de Vlietlaan heeft het gebouw een negatieve uitstraling en het parkeergebied onder de sporthal is een onaangename wereld, die voor het parkeren wel bruikbaar, maar niet prettig is. De recent genomen maatregelen tot verfrissing van het gebied zijn cosmetisch van aard en zullen niet tot structurele verbeteringen leiden. Uitplaatsen van de sporthal zal het gebied een kwaliteitsimpuls kunnen geven, zeker omdat deze ingreep gecombineerd gaat met de sloop van het naastgelegen kantoorgebouw door Woonvisie. Voor het Vlietpleingebied zal het slopen van de sporthal met de aangrenzende acht woningen een kwaliteitsimpuls geven. Er ontstaat openheid vanaf de Vlietlaan naar het Vlietplein. Het vrijkomende gebied wordt ingericht als parkeerterrein met bomen.

De meerwaarde die met de uitplaatsing van de sporthal kan worden bereikt heeft ook een andere kant. De opzet is dat een nieuwe sporthal wordt gerealiseerd in de driehoek Het Zand. Daar is er de mogelijkheid de sporthal te combineren met de reeds in het gebied geplande buurtsportlocatie. Tevens is het mogelijk in het gebouw ruimtes te realiseren voor het jongerenwerk. Met de realisatie

Gemeentestukken: 2006-67

van deze ruimtes, kan uitvoering worden gegeven aan het raadsbesluit om jongerenwerk 16+ te ontwikkelen. Daarnaast krijgt de tienersos (16-) hiermee de gewenste eigen ruimte in de wijk Drievliet 't Zand. De nieuwe sporthal wordt naast een algemene sportvoorzieningen ook een kristallisatiepunt voor het jongerenwerk, met uitstekende mogelijkheden voor sportieve jeugdactiviteiten binnen en buiten. Het gemeentelijk Buurt-Onderwijs-Sport beleid wordt hiermee fysiek mogelijk gemaakt.

In het plan wordt het winkelcentrum op een hoger niveau gebracht, waardoor het zijn aantrekkingskracht voor de toekomst kan behouden. Hiervoor zijn de volgende aanpassingen gepland.

- a. De uitbreiding van de supermarkt van Super de Boer met circa 500 m².
- b. De sloop van de vier bestaande kiosken op het plein en daarvoor in de plaats de bouw van één pleingebouw waarin de ruimte is voor 4 á 5 ruime winkelunits.
- c. De bouw van één winkelunit ter plaatse van de trap naar de sporthal. Deze zware betonnen trap wordt tijdelijk vervangen door een kleinere versie.
- d. De sloop van het leegstaande kantoor aan de Vlietlaan en de bouw van een nieuwe Lidl supermarkt van circa 1200 m² met daarboven 20 koopappartementen voor starters.
- e. Vernieuwing van de uitstraling van de winkels in het gehele gebied door het aanbrengen van nieuwe luifels en het toepassen van warme kleuren.
- f. Nieuwe inrichting van het openbaar gebied van het Vlietplein en de aansluitende voetgangersgebieden. Onderdeel daarvan is aanpassing van de vijver. De ideeën hiervoor zijn beschreven in het boekje "Ridderkerk vlietplein, voorlopig ontwerp inrichting openbare ruimte" van CH & Partners.

Een belangrijk aandachtspunt voor het gehele gebied is het parkeren. Voor het functioneren van de winkels is de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid van eminent belang. Maar ook de bewoners en andere gebruikers van het gebied zijn gebaat bij voldoende en goed gesitueerde parkeerplaatsen. Met de uitplaatsing van de sporthal en aangrenzende woningen en het wegvallen van het kantoor komt ruimte beschikbaar in de parkeerbalans. De bouw van winkelruimte en 20 woningen boven de Lidl-supermarkt vragen om extra parkeerplaatsen. Daar komt bij dat er voor de Lidl een aantal parkeerplaatsen komt te vervallen. Door het vrijkomende sporthalterrein opnieuw in te delen kunnen extra parkeerplaatsen worden gemaakt. De resterende parkeerplaatsen (46 stuks) worden aangelegd aan de overzijde van de Vlietlaan. Deze kunnen in de toekomst eventueel worden gecombineerd met parkeergelegenheid voor de nieuwe sporthal en de halte van de Tramplus.

Vastgesteld moet worden dat door het situeren van parkeerplaatsen aan overzijde van de Vlietlaan de parkeersituatie voor de winkelbezoekers en de bewoners niet optimaal is. Parkeren in de onmiddellijke nabijheid van winkels en woningen is beter. Door de intensieve bebouwing in het gebied is er echter geen betere oplossing te realiseren. De fysieke mogelijkheden ontbreken hiervoor. Met het uitplaatsen van de sporthal wordt al een zeer ingrijpende en kostbare bijdrage geleverd aan het verlichten van de druk op het gebied. Gezien deze omstandigheden is de gekozen parkeeroplossing verantwoord.

4. Aanpak/Uitvoering

Hiervoor is al aangegeven dat de planvorming tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met Woonvisie. Het planvormingsproces is geëindigd met het opstellen van een Basisovereenkomst vernieuwing centrum Drievliet. Daarin zijn afspraken gemaakt betreffende de realisering van het project. De hoofdlijn is dat beide partijen gezamenlijk optrekken, zij het dat elke partij verantwoordelijk is voor bepaalde onderdelen. Ook de financiële afspraken zijn in de basisovereenkomst opgenomen.

De hoofdpunten van de overeenkomst zijn als volgt.

- a. De gemeente is verantwoordelijk voor de bouw van de nieuwe sporthal met bijkomende voorzieningen en de sloop van de bestaande sporthal.
- b. De gemeente is verantwoordelijk voor het bouwrijpmaken en gebruiksgereed maken van alle openbare gebieden (vernieuwing Vlietplein, parkeerplein ter plaatse van sporthal en de aanleg van nieuw parkeerplaatsen in Het Zand, inclusief bijkomende en daaruit voortvloeiende werkzaamheden).
- c. Woonvisie is verantwoordelijk voor de bouw van de nieuwe winkelruimtes, de sloop van de bestaande kiosken en het bestaande kantoorpand aan de Voorn met de noodzakelijke winkelmutaties en bijkomende werkzaamheden.
- d. Woonvisie levert de acht bestaande woningen die aan de sporthal grenzen "om niet" aan de gemeente om daarmee de herplaatsing van de sporthal mede mogelijk te maken.
- e. Woonvisie wordt in de gelegenheid gesteld in de driehoek Het Zand 90 appartementen te realiseren, waarvan minimaal 40 in de sector bereikbare huur, alsmede 20 á 30 grondgebonden vrije sector woningen.
- f. Woonvisie koopt de winkels en woningen benodigde grond van de gemeente tegen de normale door de raad vastgestelde grondprijzen.

Na instemming door raad met het plan en de basisovereenkomst kan het traject van planuitwerking en realisering worden gestart. De bedoeling is op zo kort mogelijke termijn met de uitvoering van onderdelen te starten. Voor de bouwplannen is noodzakelijk dat vrijstellingsprocedures op grond van artikel 19 WRO worden gevolgd.

Het totale plan zal gefaseerd uitgevoerd moeten worden, waarbij de sloop van de sporthal Drievliet pas kan plaatsvinden nadat de vervangende sporthal in Het Zand naar verwachting in 2009 is gerealiseerd. De inrichting van het vernieuwde parkeerterrein ter plaatse van de huidige sporthal zal daarbij het laatste onderdeel van het plan zijn. Voor het totale project zal in overleg met Woonvisie een overallplanning moeten worden opgesteld, waarin de uitvoering van de verschillende deelprojecten op elkaar worden afgestemd.

5. Kosten/Opbrengsten/Dekking

Aan de uitvoering van het plan zijn voor beide partijen kosten verbonden, die niet direct in het project kunnen worden terugverdiend. Deze investeringen worden gedaan in het belang van de kwaliteit van het totale gebied op langere termijn. Voor Woonvisie gaat het daarbij om de sloop van het bestaande kantoor aan de Voorn en de acht woningen grenzend aan de sporthal.

Voor de gemeente betreft het enerzijds kosten die moeten worden gemaakt in het kader van de grondexploitatie en anderzijds kosten en lasten verbonden aan de bouw van de nieuwe sporthal en de afboeking van de bestaande sporthal. Voor beide onderdelen is een financiële opstelling gemaakt die bij de ter inzage liggende stukken is gevoegd .

Grondexploitatie

Voor het grondbedrijf geldt dat vanuit de grondexploitatie van Het Zand een bijdrage wordt geleverd aan de kosten van herstructurering van het Vlietpleingebied. Het gaat hierbij om een bijdrage van afgerond € 1.200.000,-. Deze bijdrage is mogelijk doordat in de driehoek Het Zand een zwaarder bouwprogramma (24 grondgebonden woningen) wordt gerealiseerd dan oorspronkelijk gepland. Hierdoor stijgen de inkomsten uit grondverkoop. De extra inkomsten kunnen worden ingezet om het totale plan haalbaar te maken en de boekwaarde van de bestaande sporthal te compenseren.

Gemeentestukken: 2006-67

Verder wordt voor een bedrag van € 420.520,- een beroep gedaan op de voorziening voor projecten voor stedelijke vernieuwing. Het gaat hierbij om financiële middelen die door de provincie beschikbaar zijn gesteld. Bij besluit van 28 februari 2005, nr. 294 heeft de raad genoemd bedrag al voor dit project gereserveerd.

Voor nadere informatie over de grondexploitatie wordt verwezen naar het overzicht "Vernieuwing centrum Drievliet, grondexploitatie".

Nieuwbouw sporthal

Voor de sporthal, de ruimtes voor het jongerenwerk en de buurtsportlocatie gaat het om de extra jaarlasten voor de gemeentebegroting als gevolg van de bouw van de nieuwe sporthal. De totale bouwkosten van de nieuwe sporthal zijn geraamd op 3.600.000,- (excl. BTW, prijspeil 1 januari 2007). In verband met BTW-voordeel zal de uitvoering door een nog te selecteren derden-partij geschieden (voorzetting huidig BTW-regime inzake Sport).

De lasten van deze investering bedragen vanaf 2010 € 256.000,-. Rekening houdend met de huidige vrijvallende kapitaallast voor sporthal Drievliet en inzet van middelen uit het jeugdbeleid (voor de kapitaallasten van de ruimtes voor het jongerenwerk), zijn de meerkosten voor de begroting vanaf 2010 € 181.400,-. Voorgesteld wordt de meerkosten te dekken uit het strategisch investeringsbudget (SIB). Concreet betekent dit dat vanuit dit SIB een bestemmingsreserve kapitaallasten wordt gevormd ter dekking van de extra nettokapitaallasten van de nieuwe sporthal. De restantboekwaarde van de huidige sporthal Drievliet zal binnen de betreffende grondexploitatie worden opgebracht.

Voor de berekening van de investering en de lasten wordt verwezen naar het bij de stukken ter inzage gelegde overzicht "Vernieuwing centrum Drievliet - investering en lasten sporthal".

Met betrekking tot de exploitatiekosten en onderhoudskosten van de nieuwe accommodatie wordt er voornamelijk van uitgegaan dat deze niet afwijken van de huidige kosten. Aangezien deze al zijn opgenomen in de begroting, leidt dit niet tot wijzigingen voor de begroting.

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