

Raadsvoorstel

| | | |
|--|--|--|
| Onderwerp: Startnotitie gebiedsontwikkeling Driehoek het Zand | Gemeenteraad Ridderkerk: 14 april 2016 | Agendapunt: |
| Commissie: Samen Wonen 21 maart 2016 | | e-mailadres opsteller: j.santen@bar-organisatie.nl |
| Portefeuillehouder: Smit, V.A. | | Openbaar |
| BBVKenmerk: 1054754 | | |

Onderwerp

Startnotitie gebiedsontwikkeling Driehoek het Zand

Geadviseerde beslissing raad

De startnotitie 'Gebiedsontwikkeling Driehoek het Zand' vast te stellen, met als bijlage de verkennende notitie 'Naar een nieuwe perspectief voor Driehoek het Zand', en deze als basis te gebruiken voor verdere uitwerking.

Inleiding

Het deelgebied Driehoek het Zand maakt onderdeel uit van de wijk het Zand en is een onbebouwd, groen gebied. Het ligt tegenover het winkelcentrum Vlietplein aan de andere kant van de Vlietlaan. In het verleden is onderzocht of dit gebied mogelijk oplossingen kon bieden voor een deel van de ruimtelijke problemen van het winkelcentrum. Na een aantal jaren onderzoek en samenwerking tussen gemeente en Woonvisie, is begin 2015 de samenwerking beëindigd.

De behoefte om te zoeken naar oplossingen voor de ruimtelijke problemen van het winkelcentrum en om te streven naar een haalbare gebiedsontwikkeling, zijn niettemin nog steeds aanwezig en urgent. Aangezien de gemeente grondeigenaar is van dit gebied, is het voorstel om de gebiedsontwikkeling voor Driehoek het Zand opnieuw op te starten.

Beoogd effect

Het beoogde effect van de startnotitie is te komen tot een gebiedsinvulling van Driehoek het Zand, waarbij recht wordt gedaan aan de kwaliteiten van dit deelgebied, zonder dat de noodzaak tot het behalen van een verantwoord financieel resultaat binnen de grondexploitatie uit het oog wordt verloren. Dit doen we door te starten met een onderzoek naar de ontwikkelingsmogelijkheden van Driehoek het Zand. Ten tweede is het beoogd effect te werken aan het daadwerkelijk verbeteren van de zichtbaarheid en vindbaarheid van het winkelcentrum Drievliet, vanaf de Vlietlaan.

Relatie met beleidskaders

Er is een relatie met de volgende beleidskaders:

- Structuurvisie (2009)
In de structuurvisie wordt de wijk het Zand en genoemd samen met de wijk Drievliet. De wijken worden omschreven als rustig en kindvriendelijk, waarbij voor 2010-2020 de doelstelling 'ontwikkeling wonen' is meegegeven.
- Bestemmingsplan (1992)
Het bestemmingsplan het Zand geldt ter plekke. Voor het plangebied is een uit te werken bestemming 'woongebied' opgenomen.
- Detailhandelsbeleid (2015)
Het winkelcentrum Vlietplein is een van de drie wijkwinkelcentra in Ridderkerk en maakt deel uit van de gemeentelijke detailhandelsstructuur. Het behoud en de versterking van deze structuur vormt de kern van het (ruimtelijke) detailhandelsbeleid.
- Het IAP (Integraal Accommodatie Plan)
De relatie met het IAP is relevant, vanwege de sporthal Drievliet en het wijkgebouw De Fuik. De uitkomsten van het Integraal Accommodatieplan zijn uitgangspunt voor de ontwikkeling van de Driehoek.

Argumenten

1.1 Vanwege de oplopende grondkosten is het wenselijk om Driehoek het Zand in navolging van Het Zand tot ontwikkeling te brengen. Daarbij kan gebruik gemaakt worden van de aantrekkende woningmarkt.

1.2 Gelet op de vele belanghebbenden en betrokkenen in het gebied, is het van belang zorgvuldig een ontwikkelingsstrategie voor Driehoek het Zand op te stellen.

1.3 Na de selectie van een marktpartij is het van belang dat wederzijds overeengekomen, reëel ingeschatte termijnen voor te behalen tussentijdse resultaten worden afgesproken met de mogelijkheid om de samenwerking tussentijds te kunnen beëindigen.

Overleg gevoerd met

Bestuurlijk: portefeuillehouder Ruimtelijke Ontwikkeling, portefeuillehouder Financiën, portefeuillehouder Economie.

Ambtelijk: Domein Ruimte (stedenbouw, economie, verkeer, planeconomie, accommodatiebeleid / sport en welzijn, cultuurhistorie), wijkregisseur, Domein Strategie (wonen), Domein Maatschappij.

Extern: direct betrokkenen en belanghebbenden in de wijk Drievliet – het Zand en toekomstige samenwerkingspartners / marktpartijen, eigenaren en gebruikers van het vastgoed in Driehoek het Zand.

Kanttekeningen

Financiële risico's

De financiële risico's voor de ontwikkeling van Driehoek het Zand zijn een belangrijk aandachtspunt.

Rolverdeling gemeente en vastgoedeigenaren

Na de selectie van een marktpartij is het van belang dat wederzijds overeengekomen, reëel ingeschatte termijnen voor te behalen tussentijdse resultaten worden afgesproken met de mogelijkheid om de samenwerking tussentijds te kunnen beëindigen. Een afgesloten overeenkomst met een partij waar de samenwerking niet goed mee verloopt, hoeft de ontwikkeling van Driehoek het Zand op deze manier niet te vertragen.

Gevoeligheden in de omgeving

In aanloop naar het opstellen van de verkennende notitie 'naar een nieuw perspectief voor Driehoek het Zand' (december 2015), is actief aandacht besteed aan direct belanghebbenden en betrokkenen. Met deze actoren zijn gesprekken gevoerd en is de inhoud van de notitie afgetast. Er is een breed draagvlak voor de inhoud van de notitie op hoofdlijnen.

Uitvoering/vervolgstappen

Het ontwikkelingsproject is verdeeld in 2 delen: gebiedsontwikkeling Driehoek het Zand en verbetering zichtbaarheid / vindbaarheid van het winkelcentrum Drievliet.

Gebiedsontwikkeling Driehoek het Zand:

April – mei 2016: opstellen / actualiseren uitgangspunten Driehoek het Zand (raad juni 2016)

Juni – oktober 2016: benaderen marktpartijen en marktconsultatie

Oktober 2016: uitkomsten marktconsultatie in college

November – mrt 2017: aanbesteding/prijsvraag, selectie marktpartij, contractvorming. Ruimtelijk plan en programma via college naar raad (mrt 2017).

Na maart 2017: uitwerking plan tot realisatieniveau

Verbetering zichtbaarheid / vindbaarheid van het winkelcentrum Drievliet

April – mei 2016: overleg met betrokken partijen

Mei – juli 2016: quick-scan geïnteresseerden versterking winkelaanbod, diverse gesprekken

Augustus – okt 2016: start opstellen plan aanpassing winkelcentrum na sloop sporthal (raad najaar 2016)

Evaluatie/monitoring

Er is geen specifieke evaluatie van dit project gepland. Als daar aanleiding voor is kan evaluatie na afloop plaats vinden.

Financiën

Bij de uitkomst van het onderzoek naar de ontwikkelingsmogelijkheden van Driehoek het Zand zullen ook de financiële consequenties inzichtelijk worden gemaakt. De grondexploitatie Deelgebied Driehoek het Zand vormt het financiële kader om de ontwikkelingsmogelijkheden te verkennen. Indien

deze kaders niet voldoende ruimte zouden bieden, zal een besluit hierover uiteraard aan de raad worden voorgelegd.

Juridische zaken

nvt

Duurzaamheid

nvt

Communicatie/participatie na besluitvorming

Permanente aandacht voor informatie-uitwisseling met de direct betrokkenen en belanghebbenden in Drievliet - het Zand is van belang. Daarnaast houden we de directe omgeving van het plangebied op de juiste momenten op de hoogte van ontwikkelingen. Met direct betrokkenen en belanghebbenden zal nauw contact worden gehouden.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke

mw. A. Attema

Bijlagen/ter inzage liggende stukken

Bijlage 1 Startnotitie : "Gebiedsontwikkeling Driehoek het Zand"

Bijlage 2 Verkennende notitie "Naar een nieuw perspectief voor Driehoek het Zand".