



Startnotitie

Versie 20 januari 2015

Projectnaam: Gebiedsontwikkeling Driehoek het Zand
 Opdrachtschrijving: Onderzoek naar de ontwikkelingsmogelijkheden voor Driehoek het Zand en realisatie van de (te verbeteren) zichtbaarheid en vindbaarheid van het winkelcentrum Vlietplein
 Startdatum: juli 2015
 Einddatum: ntb

Wat willen we bereiken?
 (doel)

- *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.*
- *Werken aan het daadwerkelijk verbeteren van de zichtbaarheid / vindbaarheid van het winkelcentrum Drievliet vanaf de Vlietlaan.*

Wat gaan we daarvoor doen? (resultaat)

Na vaststelling van het Integraal Accommodatieplan kan/zal worden gestart met onderzoek naar de ontwikkelingsmogelijkheden van Driehoek het Zand en met de voorbereidingen van de acties die nodig zijn om de zichtbaarheid/vindbaarheid van het winkelcentrum te verbeteren.

Waarom is het nodig?
 (probleem)

De gemeente Ridderkerk is eigenaar van de grond in het deelgebied Driehoek het Zand. De grondkosten tellen al jaren en elk jaar door. Nu de "markt" aantrekt, is een tijdige voorbereiding op een gebiedsontwikkeling nieuwe stijl noodzakelijk.

Waarom moet het juist nu?
 (aanleiding)

Eind 2014 / begin 2015 is de samenwerking van de gemeente met Woonvisie formeel beëindigd. Deze samenwerking heeft een aantal jaren geduurd en was gericht op de ontwikkeling van het deelgebied. De samenwerking heeft de crisis niet overleefd. Het jaar 2016 staat derhalve in het teken van een nieuw begin.

Waar moeten we op letten?
 (risico's en neveneffecten)

- *Financiële risico's gebiedsontwikkeling Driehoek het Zand.*
- *Rolverdeling gemeente – vastgoedeigenaren winkelcentrum Drievliet.*
- *"Gevoeligheden in de omgeving" van het deelgebied. Hierop is in de afgelopen periode reeds ingespeeld door bij de direct belanghebbenden en betrokkenen de inhoud van de notitie af tasten. Zij waren allen zeer te spreken over dit initiatief. Er bleek een breed draagvlak voor de inhoud van de notitie op hoofdlijnen te bestaan. Verwezen wordt naar hoofdstuk 3 van de bijlage.*

Wat hoort niet bij dit project? (afbakening)

Het project heeft betrekking op de het gebied Driehoek het Zand. Er zijn echter onmiskenbaar relaties met de omgeving. De 2 belangrijkste zijn de relatie met het winkelcentrum en die met de zorginstellingen.

Planning Ten aanzien van de "gebiedsontwikkeling Driehoek het Zand":

April-mei 2016	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Opstellen c.q. actualiseren gemeentelijk document met ruimtelijke, stedenbouwkundige, programmatische en financiële uitgangspunten voor Driehoek het Zand, via college laten vaststellen door raad (juni 2016);</i>
----------------	--



Juni-okt 2016	<ul style="list-style-type: none"> • Opstellen marktconsultatie-document met achtergrondinformatie over Driehoek het Zand en opstellen shortlist van marktpartijen; • Marktpartijen benaderen en het houden van oriënterende gesprekken, waarbij de gemeentelijke uitgangspunten de basis vormen; verkrijgen van medewerking aan onderhandse aanbesteding of prijsvraag; • Houden marktconsultatie; • Opstellen document voor onderhandse aanbesteding of prijsvraag (incl. uitkomsten marktconsultatie, beoordelingscriteria en –scores);
Okt 2016	<ul style="list-style-type: none"> • Uitkomsten marktconsultatie / document onderhandse aanbesteding of prijsvraag behandelen in college
Nov2016- maart2017	<ul style="list-style-type: none"> • Aanbesteding of prijsvraag uitschrijven aan marktpartijen met de bereidheid in concurrentie mee te doen; • Selectie marktpartij; • Contractvorming gemeente – marktpartij; • Opdracht + contract door college; • Ruimtelijk plan inclusief programma Driehoek het Zand via college naar raad.
Na maart 2017	<ul style="list-style-type: none"> • Uitwerking plan tot realisatieniveau.

Ten aanzien van “de verbetering van de zichtbaarheid / vindbaarheid van het winkelcentrum Drievliet”:

April-mei 2016	<ul style="list-style-type: none"> • (Project)overleg organiseren met Woonvisie, Lidl Vastgoed, eigenaar kantoorpand (Houtzaagmolen 99 t/m 110), bestuur winkeliersvereniging Vlietplein;
Mei-juli 2016	<ul style="list-style-type: none"> • Gesprekken aanknopen met Woonvisie als eigenaar van vastgoed aan het Vlietplein; • Quick scan mogelijke geïnteresseerden voor versterking winkelaanbod uitvoeren (nog nader uit te werken); • Met geïnteresseerden voor versterking winkelaanbod oriënterende gesprekken houden; • Met geïnteresseerden voor versterking winkelaanbod verkennen of een contractuele binding kan worden aangegaan;
Aug-okt2016	<ul style="list-style-type: none"> • Starten met opstellen van een plan voor aanpassing winkelcentrum na sloop sporthal.

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.

Wie doet er mee?
(participatie)

Bestuurlijk opdrachtgever: Portefeuillehouder Ruimtelijke Ontwikkeling.
Bestuurlijk betrokken: Portefeuillehouder Economie en Portefeuillehouder Financiën.
Intern: Advies Ruimte (waaronder Economie), Advies Maatschappij,



*Accommodatiebeheer, Sport en Welzijn, Financiën. In een later stadium
Projecten*

Extern:

- *De direct betrokkenen en belanghebbenden in de wijk Drievliet – het Zand (vergelijk hoofdstuk 3 van de verkennende notitie, bijlage)*
- *Toekomstige (risicodragende) samenwerkingspartners/ marktpartijen voor de gebiedsontwikkeling, eigenaren en gebruikers van het vastgoed in Driehoek het Zand.*

Communicatie

Permanente aandacht voor informatie-uitwisseling met de direct betrokkenen en belanghebbenden in Drievliet – het Zand. Daarnaast moet de directe omgeving van het plangebied en het wijkoverleg op de juiste momenten op de hoogte gehouden worden.

Evaluatie

Nog niet van toepassing.

Wat hebben we voor het project nodig?
(randvoorwaarden)

- *Instemming met de voorgestelde koers door de gemeenteraad.*
- *Capaciteit voor ambtelijke inzet.*

Heeft het project draagvlak?
(haalbaarheid)

Er is draagvlak op inhoudelijke hoofdlijnen bij de direct betrokkenen en belanghebbenden in de wijk Drievliet – het Zand.

Beschikbare documenten

Grondexploitatie Deelgebied Driehoek het Zand

Bijlagen

Verkennende notitie “Naar een nieuw perspectief voor Driehoek het Zand”.