
Naar een nieuw perspectief voor Driehoek het Zand

Verkennde notitie

Opdrachtgever: Gemeente Ridderkerk
Opdrachtnemer: René Eldering
Status: Definitieve versie
Datum: 20 januari 2016

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
1.1. De voorgeschiedenis in het kort	2
1.2. Oorspronkelijke opgaven	3
1.3. Vraagstelling	3
2. Verkenning	5
2.1. Inventarisatie en korte beschrijving	5
2.2. Actualisatie opgaven	7
2.3. Ruimtelijk	9
2.4. Programmatisch	10
2.5. Procesmatig	13
3. Peiling draagvlak	15
4. Koers en vervolgstappen	17
5. Resumé	19
Bijlage: gesprekken en contacten	20

1. Inleiding

1.1. De voorgeschiedenis in het kort

Het deelgebied Driehoek het Zand maakt onderdeel uit van de wijk het Zand en is een onbebouwd, groen gebleven gebiedje centraal gelegen tussen de wijken het Zand en Drievliet (zie rode cirkel). Het ligt tegenover het winkelcentrum Vlietplein aan de andere kant van de Vlietlaan.



In het verleden is naar dit gebied gekeken als een ruimte die mogelijk oplossingen kon bieden voor een deel van de ruimtelijke problemen van het winkelcentrum. Het winkelcentrum heeft een wijkverzorgend niveau en is in het gemeentelijk detailhandelsbeleid aangewezen als een van de winkelconcentraties, die behouden en zo mogelijk versterkt moet worden. Aangezien het winkelcentrum een introvert karakter heeft, toont de buitenkant van het centrum zich als een “achterkant”. Om de uitstraling te verbeteren en de openheid te bevorderen is een van de bedachte aanpassingen geweest om de sporthal te verplaatsen naar het Deelgebied Driehoek het Zand. Een initiatief van de woningcorporatie Woonvisie en de gemeente om tot een haalbare gebiedsontwikkeling in het deelgebied te komen, waarbij zorg, wonen en sport (sporthal plus buitensportfaciliteit) gecombineerd zouden worden, is na een flink aantal jaren aan het begin van 2015 definitief van de baan: de contracten zijn ontbonden en partijen zijn niet meer gebonden.

De behoefte om te zoeken naar oplossingen voor de ruimtelijke problemen van het winkelcentrum en om te streven naar een haalbare gebiedsontwikkeling van het deelgebied Driehoek het Zand is

niettemin nog steeds aanwezig en urgent. Hierin speelt eveneens mee, dat de gemeente grondeigenaar is en de kosten om dit deelgebied in eigendom te hebben gewoon “doortikken”.

1.2. Oorspronkelijke opgaven

De aanleiding voor de gebiedsontwikkeling van Woonvisie en gemeente Ridderkerk in de periode t/m 2014 is gelegen in de noodzaak om het winkelcentrum Vlietplein “smoel” te geven aan de zijde van de Vlietlaan. Woonvisie is eigenaar van de bedrijfsruimten aan het plein en de woningen erboven en heeft met het oog op behoud van de vastgoedwaarde als eigenaar een lange termijn belang bij een zo goed mogelijk geoutilleerd winkelcentrum. Dit belang wordt gedeeld door de ondernemers aan het Vlietplein vanwege de noodzaak tot bedrijfseconomische continuïteit en door de wijkbewoners vanwege de behoefte aan een voldoende voorzieningenniveau.

Dat dit gedeelde belang is gediend bij een streven naar meer openheid en een verbeterde uitstraling past, is begrijpelijk, want openheid is bevorderlijk voor zichtbaarheid en vindbaarheid. Deze noodzaak is gebleven.

In dit streven staat de sporthal Drievliet in de weg, los van de vraag of deze sporthal vanwege het capaciteitsvraagstuk terug moet keren in de directe nabijheid van de huidige plek. Helderheid over een eventuele terugkeer is een vereiste, omdat de opgave voor Driehoek het Zand met of zonder terugkerende sporthalaccommodatie een compleet verschillende is.

Naast de kwestie van de sporthal was er ook een ruimtevraag naar een buitensportvoorziening en naar een binnenruimte voor jongeren en de maatschappelijke ondersteuning daarvoor (jongerenwerk). Tot slot was er ruimte nodig voor 46 parkeerplaatsen, die rond het winkelcentrum Vlietplein tekort kwamen, zonder de parkeerbehoefte voor de sporthal mee te rekenen.

3

De gedachte was om deze verschillende ruimtebehoeften een plek te geven in het Deelgebied Driehoek het Zand. De verdere ontwikkeling van dit deelgebied is vervolgens als woonzorgzone “om deze ruimtebehoeften heen” bedacht. Door de stevige stedenbouwkundige massa, die dit programma met zich meebracht, was er ook sprake van een aanzienlijke opgave voor de waterparagraaf.

1.3. Vraagstelling

Op gemeentelijk niveau ligt er tegen deze achtergrond de bestuurlijke urgentie om een hernieuwde aanpak van het deelgebied op te starten, waarbij het doel is om in het eerste kwartaal van 2016 aan de raad van de gemeente Ridderkerk te kunnen laten weten, dat een herstart is gemaakt.

Het doel van deze opdracht is te komen tot het opstellen van een verkennende notitie, waarin zowel een ruimtelijke als een programmatische verkenning zal zijn opgenomen. Deze verkenning zal tot stand gebracht worden tegen de achtergrond van de nieuwe realiteit als het gaat om vastgoed- en gebiedsontwikkeling.

In functioneel opzicht zal er in ieder geval sprake zijn van een aantal vaste elementen, waarover uitspraken gedaan zullen worden:

- Sport-, gym- en buitensportfaciliteit;
- Compensatie parkeertekort;

-
- Opgave waterberging.

De vraagstelling laat zich op basis van het voorgaande als volgt tweeledig formuleren:

- a. In welke mate en hoedanigheid zijn anno 2016 de oorspronkelijke opgaven nog zodanig actueel, dat er rekening mee gehouden moet worden, en zijn er dan alternatieven denkbaar?
- b. Wat is de nieuwe gebiedsopgave vanuit ruimtelijk en programmatisch perspectief en hoe komen we daar?

2. Verkenning

2.1. Inventarisatie en korte beschrijving

In deze paragraaf worden de voornaamste doelstellingen voor winkelcentrum Vlietplein en het deelgebied Driehoek het Zand geïnventariseerd en kort beschreven.

Structuurvisie

In juni 2009 stelde de gemeenteraad de Structuurvisie Ridderkerk vast. In deze visie worden duidelijke ruimtelijke beleidskeuzes gemaakt. De wijk wordt centraal gesteld.

Drievliet en het Zand vormen samen één rustige en kindvriendelijke woonwijk. Er is een ruim aanbod van eengezinswoningen. De aantrekkelijkheid van de wijk wordt op peil gehouden door goed beheer en d.m.v. “het clustergewijs werken aan vernieuwing en het vitaal houden”. Het Zand is een van de laatste ontwikkellocaties van Ridderkerk.

Een goede bereikbaarheid van de wijk en de aanwezigheid van een voldoende voorzieningenniveau zijn daarbij randvoorwaarden. Voor het tracé voor hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) zijn langs de Vlietlaan ruimtelijke reserveringen gedaan. Deze reserveringen zijn in deze notitie niet als uitgangspunt genomen.

Voor de wijk het Zand is de doelstelling voor de periode 2010-2020 “ontwikkeling wonen”. Daarbij wordt gedacht aan het toevoegen van extra kwaliteit door het realiseren van hoogwaardige appartementen met een beperkte bouwhoogte en specifieke laagbouwoningen.

Het voorzieningenaanbod dient zoveel mogelijk geclusterd te worden op en rond het Vlietplein. Vanwege het introverte karakter van het gelijknamige winkelcentrum is een herontwikkeling gewenst.

5

Bestemmingsplan

Voor het deelgebied Driehoek het Zand geldt het bestemmingsplan Het Zand¹. Dit plan is op 30 januari 1992 onherroepelijk geworden. Voor het plangebied is een uit te werken bestemming “woongebied” opgenomen.

Bij het ontwerp voor de woonwijk Het Zand (aan het einde van de jaren 80 van de vorige eeuw) is aandacht besteed aan het realiseren van een ruimtelijke en functionele relatie met het winkelcentrum aan het Vlietplein. Voor dit doel is toentertijd een groter deel van de Midden Molendijk afgegraven dan noodzakelijk voor de realisering van de ontsluiting van de wijk. Op die manier werd het mogelijk om het deelgebied een eigen gezicht te geven aan de Vlietlaan.

Met de realisering van het Ronde Sant is de basis gelegd voor een woonzorgzone, die Drievliet en het Zand verbindt.

Detailhandelsbeleid

Het winkelcentrum Vlietplein is getuige de “Toekomstvisie Detailhandel Ridderkerk” (vastgesteld door de Raad op 22 januari 2015) een van de drie wijkwinkelcentra in Ridderkerk. Het winkelcentrum bevindt zich in de wijk Drievliet in het zuidelijk deel van Ridderkerk. Trekkers zijn twee supermarkten,

¹ Bron: Ontwerpbestemmingsplan Driehoek Het Zand, mei 2012; dit bestemmingsplan is nooit in procedure gebracht.

Lidl en Coop. Daarnaast zijn er ruim 10 andere winkels en enige horeca en dienstverlening aanwezig. De winkels richten zich voornamelijk op de dagelijkse boodschappen en hebben een functie voor de wijken Drievliet en Het Zand.

Het winkelcentrum is enige jaren geleden gerenoveerd en heringericht. De laatste fase van de vernieuwing is echter niet van de grond gekomen. Deze fase heeft betrekking op de verbetering van de zichtbaarheid en uitstraling van het winkelcentrum gezien vanaf de Vlietlaan. Hiertoe zou de sporthal moeten worden geamoveerd.

Het wijkwinkelcentrum Vlietplein maakt deel uit van de gemeentelijke detailhandelsstructuur. Het behoud en de versterking van deze structuur vormt de kern van het (ruimtelijk) detailhandelsbeleid. Concentratie van winkels in de hoofdstructuur zorgt voor bundeling van bezoekersstromen. Hierdoor worden deze winkelgebieden aantrekkelijk(er) als vestigingslocatie voor ondernemers/investeerders. Dit is op zijn beurt aantrekkelijk voor consumenten.

Accommodatiebeleid

Er zijn twee accommodaties van belang, namelijk de sporthal Drievliet en het wijkgebouw De Fuik.

De sporthal heeft tot op heden een functie als gymnastieklocatie voor leerlingen in het basisonderwijs en als trainings- en wedstrijdlocatie voor een aantal sportverenigingen. In Drievliet zijn 4 basisscholen gesitueerd. De loopafstand van deze scholen tot aan de gymlocatie is cruciaal. Volgens de geldende verordening² worden de volgende loopafstanden gehanteerd:

- Maximaal 1 km over de veilige begaanbare weg gemeten bij noodzakelijk gebruik van ten minste 20 klokuren;
- Maximaal 3,5 km over de veilig begaanbare weg gemeten bij noodzakelijk gebruik van ten minste 15 klokuren;
- of maximaal 7,5 km over de veilig begaanbare weg gemeten bij noodzakelijk gebruik van ten minste 5 klokuren gebruik te maken van één of meer gymnastiekruimten dan wel van binnen een redelijke termijn beschikbaar komende gymnastiekruimten.

Aangezien het genormeerde aantal uren gymonderwijs (norm: 2015) van alle betrokken scholen minder dan 20 uur per week is (opgave: gemeente Ridderkerk, augustus 2015) is de 1 km grens formeel niet en de 3,5 km grens wel aan de orde. Aangezien het gaat om basisschoolkinderen wordt hier bij de bepaling van locaties voor alternatieve gymnastiekmogelijkheden uitgegaan van een maximaal acceptabele loopafstand die zo dicht mogelijk de 1 km benadert.

De vaste gebruikers van sporthal Drievliet zijn opgenomen in het overzicht op de volgende pagina.

Het wijkgebouw De Fuik heeft een (welzijns)functie voor de wijk Drievliet / het Zand. Het beheer ligt bij Sport en Welzijn en wordt uitgevoerd door de wijkvereniging. Het wijkgebouw is een aantal jaren geleden volledig gerenoveerd en er heeft groot onderhoud plaatsgehad. Er wordt thans niet volledig door alle doelgroepen gebruik van gemaakt.

Voor de jongeren in Drievliet / Het Zand is in de nabije omgeving niet veel te doen. Er zijn van tijd tot tijd klachten over overlast door samenkomende jongeren in de woonomgeving en rond de

² Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs gemeente Ridderkerk 2015 (Gemeentebled nr. 82238, 2014), bijlage I / deel B

parkeerplaats onder de sporthal. Aan de Oosterparkweg is een jeugd ontmoetingsplek ingericht. Deze plek wordt als afgelegen ervaren.

Onderwijs	Basisschool De Botter	gymnastiek
	Basisschool De Bongerd	gymnastiek
	Basisschool De Wingerd	gymnastiek
	Basisschool De Noord	gymnastiek
	Brede School Drievliet	naschoolse opvang / activiteiten
Sport	KCR	korfbalvereniging (winter)
	OKK	gymnastiekvereniging
	Holland Actief	zaalvoetbalvereniging
	Derby	hockeyvereniging (wintertraining)
	FC Lingeboys	zaalvoetbalvereniging
	NeVeBo	volleybal (regiotraining)
	Rowdies	honk- en softbal
	Ribad	badminton
	RSV Sperwers	korfbal
	Senioren Sportief	senioren sport (Sport en Welzijn)
	Buurtsport	Sport en Welzijn
Overig	Eurocom Opleidingen	vergaderzaal
	Overig	incidenteel

Bron: opgave gemeente Ridderkerk, augustus 2015

2.2. Actualisatie opgaven

Winkelcentrum Vlietplein

De noodzaak van de vindbaarheid en de zichtbaarheid van het winkelcentrum Vlietplein is door de ontwikkelingen in retailland in de afgelopen jaren alleen nog maar van kritischer belang geworden. Deze opgave blijft keihard overeind staan. Het is zelfs de vraag of er geen concrete invulling aan het detailhandelsbeleid gegeven kan worden door op zoek te gaan naar daadwerkelijke structuurversterking. Deze versterking kan de vorm krijgen van een versteviging van het aanbod en/of een ingreep in de structuur van het winkelgebied.

Accommodaties

In het Collegeprogramma 2014-2018 staat als prioriteit het opstellen van een “visie op maatschappelijk vastgoed en samenhangend beleid t.a.v. gemeentelijke gebouwen, onderwijs- en sportaccommodaties” opgenomen.

Eind 2014 is gestart met het opstellen van het integraal accommodatieplan (IAP), waarbij voor alle accommodaties in de gemeente onderzocht is, of de huisvesting nu en de komende 10 jaar nog voldoet aan de wensen van de gebruikers en de gemeente zelf. In maart 2016 zal de actualisering van het IAP tegelijkertijd met deze verkennende notitie aan de raad ter vaststelling worden aangeboden.

Specifiek ten aanzien van de functies van de *sporthal Drievliet* geldt het volgende:

- Er is sprake van een hoge bezetting, maar er is geen behoefte aan uitbreiding van capaciteit.

-
- Bij sloop van sporthal Drievliet is een vervangende accommodatie nodig met dezelfde capaciteit van twee zaaldelen.
 - Het is wenselijk om nieuwbouw van de sporthal te bezien in combinatie met de (bijna) afgeschreven gymzalen aan de P.C. Hoofdstraat, Van der Broekstraat en de Da Costalaan. In die situatie zal er extra vloeroppervlakte moeten worden toegevoegd aan een vervangende accommodatie.
 - Een mogelijke nieuwe locatie voor de sporthal en eventueel aanvullende accommodatie moet ten opzichte van de basisscholen in Drievliet zo dicht mogelijk bij een afstand van 1 km loopafstand blijven. Een mogelijke optie is de locatie van de in onbruik geraakte gemeentewerf aan de P.C. Hoofdstraat 2.

De (loop)afstanden van de basisscholen in de wijk Drievliet ten opzichte van deze locatie zijn als volgt:

basisschool	afstand in km
De Botter	ca. 1,5
De Wingerd	ca. 0,8
De Noord	ca. 0,6

Voor het gebied waarin de locatie P.C. Hoofdstraat 2 ligt, wordt een ontwikkelingsvisie P.C. Hooftparck opgesteld, die naar verwachting de tweede helft van 2017 opgeleverd zal worden. De verplaatsing van de sporthal plus eventuele aanvullende accommodaties naar de voormalige locatie van de gemeentewerf biedt in ieder geval perspectief voor een herinvulling van een in onbruik geraakte locatie in bezit van de gemeente Ridderkerk.

In het IAP worden scenario's geschetst. In alle scenario's wordt geadviseerd om sporthal Drievliet te slopen vanwege de verbetering van de zichtbaarheid van het winkelcentrum Vlietplein (afkomstig uit de oorspronkelijke stedenbouwkundige visie op het gebied Vlietplein – Driehoek het Zand). In één scenario is geadviseerd om een gymzaal in de ontwikkellocatie Driehoek het Zand terug te plaatsen. Dit advies is voornamelijk gebaseerd op de spreiding van het aantal gymzalen binnen de gemeente en de loopafstanden van de basisscholen naar de gymzalen.

De behoefte aan een *buitensportlocatie* voor de wijk blijft overeind. Deze voorziening dient getroffen te worden.

De noodzaak van een nieuwe *accommodatie voor jongeren uit de wijk en voor het jongerenwerk* is twijfelachtig. De praktijk leert dat de verblijfplaats van jongeren niet afhangt van de beschikbaarheid van (een ruimte in) een gebouw op een bepaalde plaats. Dit betekent dat de jongerenwerker de jongeren opzoekt op de plekken waar zij verblijven. Ambulant jongerenwerk in plaats van "sprekuren op een kantoor". Daarnaast is er in voorkomende gevallen ruimte beschikbaar in het wijkgebouw De Fuik, mits het mogelijk is de beheerorganisatie daarop aan te passen. Dit zal betekenen, dat de wijkvereniging die nu verantwoordelijk is voor het dagelijkse beheer van het wijkgebouw, bereid zal moeten zijn om verantwoordelijkheden meer te delen. Ook in verpleeghuis 't Ronde Sant is eventueel geschikte ruimte voor dit gebruik te vinden.

Verkeer en vervoer

Voor de opgave van extra parkeercapaciteit wordt een evaluatie of herijking voorgesteld. De opeenvolging van economische crises heeft – zoals gesteld – een nogal stevige impact op de retail gehad. De vraag is of dit van invloed is geweest op het de in een eerder stadium geconstateerde parkeertekort van 46 parkeerplaatsen rond het Vlietplein (op het moment dat de sporthal verdwenen zou zijn). Dit voorstel wordt gedaan tegen de achtergrond van mogelijke wijzigingen in de parkeerbehoefte, die voortvloeien uit eventuele programmatische wijzigingen / toevoegingen op en/of rond het Vlietplein.

Waterberging

De waterbergingsopgave staat overeind. De exacte omvang van deze opgave is afhankelijk van het toekomstige programma voor Driehoek het Zand.

Financieel - / grondbeleid

Alle investeringsreserveringen, die hun oorsprong hadden in het gebiedsontwikkelingsproject van Woonvisie en de gemeente Ridderkerk, zijn geannuleerd.

De grondexploitatie voor Driehoek het Zand vraagt een minimale grondopbrengst van (afgerond) €5.200.000 (opgave: gemeente Ridderkerk, augustus 2015). In deze grondopbrengst zijn de boekwaarde en sloopkosten van de sporthal, de kosten van bodemsanering, bouw- en woonrijp maken en het aanleggen van een parkeerterrein inbegrepen. Deze grondopbrengst levert voor de gemeente Ridderkerk derhalve een kostenneutrale ontwikkeling van het deelgebied op.

2.3. Ruimtelijk

Het deelgebied Driehoek het Zand maakt onderdeel uit van de wijk Drievliet / het Zand, sterker nog: het ligt centraal in het midden tussen het Zand en Drievliet, ingeklemd tussen Middenmolendijk, Hugo de Grootlaan, de Erasmuslaan en de Vlietlaan. Er is op zich sprake van een bijzondere omgeving / begrenzing:

- Ten westen: een dijklint;
- Ten noordwesten: het zorgcomplex 't Ronde Sant;
- Ten oosten: de appartementencomplexen van 4 tot 7 lagen;
- Ten zuiden: de Vlietlaan als wijkontsluitingsweg met daaraan grenzend het winkelcentrum Vlietplein; en
- Ten zuidwesten: het zorgcomplex Reijerheem.

Het kenmerkt zich nu als een soort ruimte, die op invulling wacht, een invulling die rekening houdt met de randen van de driehoek. Gelegen langs de Vlietlaan en aan de noordkant grenzend aan water en een groen gebied heeft de Driehoek een eigen kwaliteit, die een eigen specifieke programmatische invulling vraagt. Driehoek het Zand moet niet beschouwd worden als een restruimte voor de oplossing van ruimtelijke problemen elders. De sporthal Drievliet verplaatsen naar de Driehoek is nadelig voor de kwaliteit van het deelgebied en daarmee voor de (potentiële) ontwikkelingsmogelijkheden.

Een van de conclusies uit de actualisering van het IAP luidt, dat bij sloop van sporthal Drievliet een vervangende (sporthal-)accommodatie nodig is, maar dat directe nabijheid ten opzichte van de huidige plek geen “keiharde” voorwaarde is. Hiermee is de grootste opoffering niet meer persé aan

de orde en ontstaat een opening om te kiezen ten gunste van de realisering van kwaliteit in Driehoek het Zand, om primair te (kunnen) kiezen voor een invulling die passend is bij de aard en de kwaliteit van het gebied. Uitgaan van eigen kracht en kwaliteit is derhalve het motto. Een eventuele situering van een gymlokaal is zonder probleem in te passen.

2.4. Programmatisch

Oorspronkelijke opgaven geactualiseerd

Op basis van de actualisatie van de oorspronkelijke opgaven, blijven de volgende opgaven over:

- Gym- en sportfunctie van de sporthal;
- Buitensportvoorziening;
- Fysieke ruimte voor jongeren(werk);
- Parkeertekort winkelcentrum Vlietplein;
- Waterberging..

De benodigde *gym- en sportfunctie van de sporthal* hoeft niet volledig gerealiseerd te worden in de directe omgeving van de huidige locatie van de sporthal en daarmee derhalve niet in het deelgebied Driehoek het Zand, sterker nog er zijn duidelijke argumenten vanuit 2 perspectieven om dat zo min mogelijk te doen.

Vanuit “ruimtelijk perspectief” zou er afbreuk worden gedaan aan de kernkwaliteit van het deelgebied Driehoek het Zand, wanneer dit gebied wordt “opgezaagd” met de opgave om een sporthal te accommoderen. Vanuit “accommodaties” bezien zijn er duidelijke aanwijzingen, dat andere locaties dan in Driehoek het Zand in verband met de mogelijkheid van het combineren met andere accommodatiebehoeften de voorkeur verdienen.

Dit betekent, dat bij de ontwikkeling van de Driehoek uitgegaan kan worden van haar kernkwaliteit en de daarbij behorende programmatische kansen. Er wordt ten hoogste rekening gehouden met de noodzaak van een plek voor een gymzaal.

Voor de realisering van de *buitensportvoorziening* is er steeds sprake geweest van een roep om een “centrale” locatie. Centraliteit binnen de verhoudingen van het Zand / Drievliet is ruimer te definiëren dan Driehoek het Zand. De opgave is daaraan invulling te geven, waarbij rekening gehouden wordt met mogelijke conflicten met andere ruimtelijke belangen (zoals wonen). Hier ligt derhalve een onderzoekopgave naar locaties elders in de wijk Het Zand. Indien in het kader van het IAP besloten wordt tot het realiseren van een gymzaal in Driehoek het Zand, dan ligt een combinatie met de buitensportvoorziening voor de hand.

Het bestaande wijkgebouw “De Fuik” heeft ook voor de doelgroep jongeren uitstekend geschikte *fysieke ruimten*. Een aandachtspunt daarbij is de plattegrond van het gebouw De Fuik en het schoolgebouw. Het verdient aanbeveling deze plattegrond nader te beoordelen op logica van de indeling en op overzichtelijkheid.

Indien de beheerorganisatie in overleg met Sport en Welzijn en de wijkvereniging aangepast kan worden kunnen de jongeren (onder begeleiding) eigen verantwoordelijkheid (leren) nemen voor beheertaken en de organisatie van activiteiten voor hun eigen doelgroep. Met de jongerensoos “Hoofdkwartier” zijn daarmee in De Loods (P.C. Hoofdstraat) positieve ervaringen opgedaan.

Het wijkgebouw beschikt ook over *ruimte* die door jongerenwerkers gebruikt kan worden, wanneer zij niet op straat zijn om de jongeren proactief te benaderen. Hiermee zou bestaande capaciteit beter benut kunnen worden en is de realisatie van nieuwe ruimten niet nodig, hetgeen kostenbesparend is.

Evaluatie van eerder parkeeronderzoek moet uitwijzen welke invloed de crisis in retailland heeft gehad op het bezoekgedrag aan het winkelcentrum Vlietplein en de daarbij behorende vervoermiddelkeuze. Deze evaluatie zal actueel inzicht in de noodzaak tot compensatie van het eerder geconstateerde *parkeertekort* geven. Een aandachtspunt daarbij is een discussie over de scheiding van langparkeren voor bewoners en personeel van de bedrijven en het kort parkeren voor de klanten van / bezoekers aan het winkelcentrum. Het is van economisch belang voor het winkelcentrum dat de klanten op de beste plekken kunnen parkeren, zo dicht mogelijk bij de winkels.

Wonen in de Driehoek

In de structuurvisie wordt voor de “ontwikkeling wonen” in de wijk het Zand gedacht aan het toevoegen van extra kwaliteit door het realiseren van hoogwaardige appartementen met een beperkte bouwhoogte en specifieke laagbouwoningen. Het Zand is de laatste ruimtelijke mogelijkheid voor een woningontwikkeling in Ridderkerk. Gezien het verloop van de ontwikkeling van woningbouw in het westelijke deel van Het Zand is er veel interesse voor de nieuwbouwoningen. De belangrijkste reden hiervoor is dat het product nauw aansluit bij de marktvraag. Dat lijkt vanzelfsprekend maar dat was het in het verleden door de overspannen vraag naar woningen niet. In de huidige periode van herstel van de economie is de klant echt koning en dienen aanbieders van woningen zich in te spannen om de vraag op maat te bedienen. Dat lukt bij de nieuwbouw in de wijk het Zand.

11

Het is zaak deze lijn door te trekken, waardoor er mogelijkheden ontstaan voor het creëren van een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving in de Driehoek. In eerste instantie wordt er dan gedacht aan grondgebonden woningen. De Ridderkerkse markt voor appartementen is door de intensieve benutting van de rivieroever in bepaalde segmenten verzadigd. Appartementen zijn als onderdeel van het totaal wellicht wel mogelijk, maar daar is eerst een scherpe marktanalyse voor nodig. In tweede instantie maakt de nabijheid van diverse zorginstellingen (Salem, ‘t Ronde Sant en Reyerheem) een link met zorg voor de hand liggend. Eerder was sprake van een woonzorgzone. Nu zich min of meer een revolutie in de zorg voordoet, is er een unieke kans om daarop in het deelgebied Driehoek het Zand in te spelen. Daarbij kan gedacht worden aan levensloopbestendige woningen, zorgappartementen en zorg gerelateerde functies.

Winkelcentrum Vlietplein

Voor het winkelcentrum is een facelift uitgevoerd. De openbare ruimte is aangepakt en ziet er naar behoren uit. De vraag is alleen of dat voldoende is om de aantrekkelijkheid te behouden dan wel te versterken. Bij een winkelcentrum op wijkniveau, een boodschappencentrum, is een volledig aanbod van winkels die vaak en doelgericht bezocht worden” (food, huishoudelijk etc.) een kritische factor. Dat moet op orde zijn. Het aanbod aan supermarkt(en) is daarin bepalend. Naast deze “aanbod-eis” moet de consument het winkelcentrum makkelijk kunnen vinden, er makkelijk kunnen komen en er makkelijk kunnen parkeren. “Gemak dient de consument”. Eenmaal ter plekke, dan dient het schoon, heel en veilig te zijn.

Als we deze eisen in een notendop spiegelen aan het winkelcentrum Vlietplein, dan valt een aantal zaken – in omgekeerde volgorde - op:

- Met de aanpak van de openbare ruimte wordt in belangrijke mate voldaan aan de eis van schoon-heel-veilig. Het veiligheidsgevoel van bezoekers is in het geding bij het parkeren onder de huidige sporthal.
- Of het parkeren nog steeds een issue is zal moeten blijken uit een evaluatie van het eerder gehouden parkeeronderzoek.
- De zichtbaarheid / bereikbaarheid is een belangrijk aandachtspunt: als het aan zichtbaarheid te wensen overlaat kan de bereikbaarheid alleen maar op een fatsoenlijk niveau gebracht worden door middel van een uitgekiende bewegwijzering, maar dit is een “second best” oplossing; primair doel moet zijn een zo optimaal mogelijke bereikbaarheid door zichtbaarheid.
- Het winkelcentrum beschikt over 2 elkaar qua formule aanvullende supermarkten: Lidl en COOP, samen goed voor elk circa 1.000 m², dit is een relatief klein aanbod voor een wijk van circa 10.000 inwoners, waarbij het inwoneraantal van Het Zand door de nieuwbouw nog enigszins zal groeien. Het is dan ook niet verrassend dat de Lidl een uitbreidingsvraag heeft, maar zij wil die alleen realiseren in de situatie dat de sporthal weg is en de uitstraling en het parkeren verbeterd is.

Verder aanwezig in de hoogfrequent benodigde branches: bakker Van der Waal, AGF Vlietplein, slager Gelderblom, drogist Trekpleister, apotheek Vlietplein en gemakswinkel Primera Vlietplein; huishoudelijke artikelen en bloemen (m.u.v. een stalletje op zaterdagen) ontbreken. Kortom: (bijna) volledig! Zelfs is ook nog een aantal vestigingen in de non-food, dienstverlening en horeca aanwezig.

Al met al kan het supermarktaanbod wel enige versterking gebruiken door uitbreiding van de bestaande vestigingen. Na verwijdering van de sporthal ontstaat de mogelijkheid om het winkelcentrum aan de zijde van de Vlietlaan daadwerkelijk smoel te geven. Er kan een soort plein gecreëerd worden (met een directe ontsluiting vanaf de Vlietlaan), waarbij de Lidl kan uitbreiden. Het (deels leegstaande) kantoorgebouw aan de Houtzaagmolen kan hierbij wellicht betrokken worden. Op dit gebouw is de bestemming “centrumvoorziening” van toepassing³, binnen deze ruime bestemming is naast detailhandel en horeca ook wonen en maatschappelijke functies toegestaan. In aanvulling hierop kan onderzocht worden of van een verdere versterking van het winkelaanbod sprake kan zijn, teneinde de verbetering van het winkelcentrum vanaf de Vlietlaan stedenbouwkundig en winkelcentrumtechnisch vorm en inhoud te geven. In principe gaat het daarbij niet om uitbreiding van het winkelaanbod, het gaat bij voorkeur om verplaatsingen van bestaande bedrijven. Een eventuele minimale toevoeging van winkeloppervlakte is alleen bespreekbaar als het gaat om een winkelbranche, die past bij het wijkverzorgende niveau van het winkelcentrum.

³ Bron: Bestemmingsplan Ridderkerk Zuid

2.5. Procesmatig

Gebieds- en vastgoed ontwikkeling anno 2015

De opeenvolging van economische crises sinds 2008 heeft diverse zaken scherp aan het licht gebracht. Dit geldt vooral voor de financiële sector (bank- en verzekeringswezen), de bouw- en de vastgoedsector en voor de retailsector. Voor de vastgoedsector heeft het zelfs gezorgd voor “shake-out” van gerenommeerde bedrijven en voor een trendbreuk in de projectontwikkeling. Voor 2008 werd er vanuit vastgoed “groot” gedacht. Dat was mogelijk, want wat er ook ontwikkeld werd, het werd altijd tegen goede rendementen verkocht. Het was aanbodgericht denken en ontwikkelen. We ontwikkelen en realiseren iets, waardoor de marktvraag er vanzelf komt. Sommige partijen dachten zelfs dat zij de marktvraag met hun aanbod konden creëren. We zagen dit bijvoorbeeld terug in de grootschalige woningbouwprogramma’s (Vinex-wijken) en in grootschalige binnenstedelijke en dorpscentrale herontwikkelingen. Maar ook in grote hoeveelheden grondposities bij gemeenten. Dat was immers nodig voor woningbouw en de uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen.

Door de crises is het vertrouwen van de consument tot onder het nulpunt gedaald, waardoor de woningmarkt min of meer stil kwam te liggen. De woningprijzen daalden en in veel situaties daalde de waarde van het huis onder de waarde van de hypotheek. Beweging op de woningmarkt werd belemmerd door het gevaar van een restschuld. Bovendien werden de regels voor het verkrijgen van een hypotheek aangescherpt. Een huis kopen werd minder vanzelfsprekend en de aanbieder van een woning moest extra zijn best doen om het verkocht te krijgen. In de situatie van nieuwbouwwoningen hebben aanbieders geleerd om beter naar de wensen van de toekomstige kopers te luisteren. Ze zijn meer dan voorheen vraaggericht gaan ontwikkelen en bouwen.

13

Diezelfde consument is door de crises kritischer op de prijs-kwaliteit verhouding van goederen en diensten geworden. Het internet als kanaal voor prijsvergelijking heeft een enorme ontwikkeling doorgemaakt. Daaraan gekoppeld heeft het kopen via internet een vlucht genomen. Dit heeft zijn weerslag gekregen op de waarde van bedrijfsvastgoed in binnensteden, dorpscentra en wijkwinkelcentra. Tot voor kort bleven de huren relatief hoog terwijl de omzetten in de fysieke winkels daalden door de hand op de knip van de consument en de prijstechnische interessante aankoop via internet.

In de centrumstraten werd e.e.a. goed zichtbaar door de leegstand.

Gesteld moet worden dat de geschetste ontwikkelingen een selectieve uitwerking hebben. Niet alle winkelbranches hebben er in dezelfde mate mee te maken. Een herenmodezaak (met een online shop, hoofdzakelijk ter oriëntatie) in het bovengemiddelde segment, gevestigd in een dorpscentrum van gemiddelde omvang, heeft tijdens de crisisjaren elk jaar in omzet en winstgevendheid geplust. De Action, het warenhuis met de lage prijzen, heeft de grootste expansie gehad in de afgelopen 5 jaar. Ondernemerschap en onderscheidend vermogen zijn nog kritischer als succesfactor geworden.

Dit laatste geldt ook voor winkelgebieden en winkelstraten. De opeenvolging van crises heeft niet alleen de bij de ondernemers en de grote retailformules in alle scherpste het kaf van het koren gescheiden, het gewijzigde consumentengedrag kent een ruimtelijke selectie. De winkelgebieden met het grootste onderscheidend vermogen hebben de minste leegstand en de grootste bezoekersstromen. Het gaat dan niet alleen om historische binnensteden, maar ook om dorpscentra

en wijkwinkelcentra, die hun zaken op orde hebben. Dat vermogen heeft verschillende dimensies. Het kan gaan om kwaliteit en kwantiteit van het winkelaanbod, maar ook om betrouwbaarheid, klantgerichtheid, uitstraling en levendigheid, om ondernemerschap dus.

Dit houdt in dat voor herontwikkeling op de juiste plekken en op de juiste manier georganiseerd nog steeds voldoende rendement haalbaar is. De organisatie is van onderop, kleinschalig, met meerdere partners, maar vooral en van kritisch belang: het moet vraaggericht zijn, of met andere woorden: inspelen op de behoeften van de toekomstige gebruikers (bewoners, ondernemers, bezoekers)! Er zijn marktpartijen die hiervan hun kernkwaliteit hebben gemaakt. Zij zijn in het algemeen niet benaderbaar via een formele aanbesteding maar wel via een onderhandse prijsvraag.

Processtappen

Een dergelijke insteek is ook mogelijk om een samenwerking tussen gemeente Ridderkerk en andere partijen op te zetten voor de ontwikkeling van deelgebied Driehoek het Zand. Globaal kunnen de volgende processtappen worden onderscheiden:

- a. Nemen van een besluit met betrekking tot het Integraal Accommodatie Plan, waarbij de sporthal niet zal worden verplaatst naar Driehoek het Zand, maar daar mogelijk wel een gymlocatie zal worden gerealiseerd;
- b. Opstellen c.q. actualiseren gemeentelijk document met ruimtelijke, stedenbouwkundige, programmatische en financiële uitgangspunten voor Driehoek het Zand, via college laten vaststellen door raad;
- c. Opstellen marktconsultatie-document met achtergrondinformatie over Driehoek het Zand en opstellen shortlist van marktpartijen;
- d. Marktpartijen benaderen en het houden van oriënterende gesprekken, waarbij de gemeentelijke uitgangspunten de basis vormen; verkrijgen van medewerking aan onderhandse aanbesteding of prijsvraag;
- e. Houden van een marktconsultatie;
- f. Uitkomsten marktconsultatie / document onderhandse aanbesteding of prijsvraag behandelen in college;
- g. Opstellen document voor onderhandse aanbesteding of prijsvraag (incl. uitkomsten marktconsultatie, beoordelingscriteria en –scores);
- h. Aanbesteding of prijsvraag uitschrijven aan marktpartijen met de bereidheid in concurrentie mee te doen;
- i. Selectie marktpartij;
- j. Contractvorming gemeente – marktpartij;
- k. Plan + contract via college vaststellen door raad;
- l. Uitwerking plan tot realisatieniveau.

Relevant is dat na de selectie van een marktpartij steeds wederzijds overeengekomen, reëel ingeschatte termijnen voor te behalen tussentijdse resultaten worden afgesproken met de mogelijkheid om de samenwerking steeds zonder kleerscheuren tussentijds te kunnen beëindigen. Het voordeel hiervan is dat een kansloze samenwerking niet door een aangegaan contract eindelijk moet worden voortgezet.

3. Peiling draagvlak

In de “communicatie met de omgeving” ligt er vanuit het verleden een aantal gevoeligheden waarmee scherp rekening gehouden moet worden. Met de direct belanghebbenden en betrokkenen zijn daarom inhoudelijk aftastende gesprekken gevoerd.

De hoofdlijnen uit deze notitie zijn gedeeld met de volgende belanghebbenden en betrokkenen:

1. Woonvisie, als eigenaar van bedrijfsruimten en woningen op en rond het Vlietplein en als eigenaar van Reyerheem en Het Ronde Sant.
2. Lidl Vastgoed, als eigenaar van het supermarktpand aan de Voorn 7 te Ridderkerk en als mogelijke initiatiefnemer tot uitbreiding.
3. Belegger/eigenaar van het pand Houtzaagmolen 99 t/m 110, Veluwsche Opstallen Combinatie (V.O.C.) BV.
4. Het bestuur van de winkeliersvereniging Vlietplein.
5. Wijkvereniging Drievliet – Het Zand.
6. Wijkoverleg Drievliet – Het Zand.
7. Aafje, zorgverlener.
8. Salem, zorgverlener.

De gesprekken zijn steeds voorbereid en gevoerd met de primair verantwoordelijke ambtenaren. In de bijlage staat opgenomen met wie gesproken is. Hierna worden de verkregen reacties samengevat per thema.

15

Economie

- Er is interesse en bereidheid om te investeren in vastgoed, nadat de sporthal weg zou zijn, zowel in de vorm van toevoeging als in de vorm van transformatie.
- Daarvoor is het nodig dat
 - er een directe ontsluiting komt vanaf de Vlietlaan;
 - het parkeren wordt geoptimaliseerd;
 - de achterkantsituatie van de bestaande winkels wordt aangepakt.
- De enige branche die wordt gemist en mogelijk een kans van slagen heeft, is de branche huishoudelijke artikelen.
- “Wild” idee: pleinvorming over de Vlietlaan heen, supermarkt aan de noordzijde van de Vlietlaan in Driehoek het Zand.
- Woningbouw in Driehoek het Zand is goed voor het winkelcentrum aan het Vlietplein.
- Zorgwonen in Driehoek het Zand is goed vanwege de nabijheid van de winkels.
- Toekomst bedrijfsonroerend goed Vlietplein is (nog) onduidelijk, terwijl investeren nodig is om waarde van de panden en de omgeving op peil te houden.

Wonen

- Woonvisie gaat eerder renoveren dan slopen van de bestaande woningvoorraad. Nieuwe woningen alleen op nieuwbouwlocaties.
- Driehoek het Zand bezit uitstekende woonkwaliteiten.

-
- Aandacht voor levensloop bestendig bouwen, aan de voorkant verzekeren middels Programma van Eisen.

Zorg

- Toekomstige zorgbehoefte geldt in algemene zin maar ook specifiek voor Ridderkerk / de wijk Drievliet – Het Zand: zorgdruk stijgt door vergrijzing; op dit moment met name in de thuiszorg; dat is een voorspeller voor de zorgbehoefte over 10 jaar.
- Dit heeft betekenis voor het huisvestingsvraagstuk:
 - Differentiatie zorghuisvesting naar welstand.
 - Kleinschalig wonen in een grootschaliger omgeving.
 - Concentratie / volume noodzaak voor exploitatie.
 - Laagdrempelige centrale voorzieningen ten behoeve van sociale verbinding en bestrijding van eenzaamheid.
- Door verbouwing Reyerheem neemt het aantal wooneenheden af. Tijdelijke opvang in t Ronde Sant incl. extra parkeren aan de rand van Driehoek het Zand. Binnen 5 jaar is er behoefte aan 32-48 nieuwe, intramurale plaatsen; Aafje is op zoek naar vastgoed in Drievliet – het Zand.
- Driehoek het Zand wordt uitermate geschikt gevonden voor wonen met accent op zorg.

Welzijn

- Ruimte voor jeugd(werkers) in De Fuik, mits er sprake is van de beschikbaarheid van een vaste fysieke ruimte. Programmatisch zou er sprake zijn van een knelpunt.
- Bereidheid tot delen en (gedeeltelijk) overdragen van beheertaken binnen de beheerorganisatie van De Fuik.
- Drievliet is te vol voor de situering van een buitensportvoorziening. Voorkeur voor Oosterparkweg nabij JOP of Driehoek het Zand.

4. Koers en vervolgstappen

Met de koers wordt een (voorlopig) plan van uitvoering bedoeld. Het is de (in dit stadium globale) leidraad waarlangs de verschillende stappen moeten worden gezet om tot het gewenste eindresultaat te kunnen komen.

Na de besluitvorming door de raad bestaat de af te leggen koers op basis van de uitkomsten van de verkenning uit twee paden, die omwille van de tijd desgewenst tegelijkertijd kunnen oplopen. Het ene pad heeft betrekking op het winkelcentrum Vlietplein, het andere op de Driehoek het Zand.

Winkelcentrum Vlietplein:

Ten aanzien van het winkelcentrum kunnen voor de eerste fase globaal de volgende stappen onderscheiden worden:

- Nemen van een besluit met betrekking tot het Integraal Accommodatie Plan, waarbij de sporthal niet zal worden verplaatst naar Driehoek het Zand, maar daar mogelijk wel een gymlocatie zal worden gerealiseerd;
- (Project)overleg organiseren met Woonvisie, Lidl Vastgoed, eigenaar kantoorpand (Houtzaagmolen 99 t/m 110), bestuur winkeliersvereniging Vlietplein;
- 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;
- Starten met opstellen van een plan voor aanpassing winkelcentrum na sloop sporthal.

17

Driehoek het Zand

Voor de stappen voor Driehoek het Zand wordt verwezen naar het onderdeel “processtappen” in paragraaf 2.5. In eerste instantie is uiteraard een document nodig waarin de ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten voor de ontwikkeling van Driehoek het Zand staan geformuleerd en geformaliseerd. Daar bij is het in ieder geval noodzakelijk om meer inzicht te verkrijgen in:

- De toekomstige locatiemogelijkheden voor de sporthal en eventuele aanvullende accommodatievereisten
- De behoeften van de verschillende zorgorganisaties, die actief zijn in de directe omgeving van de Driehoek het Zand;
- De mogelijkheden die de woningmarkt biedt, middels een scherpe marktanalyse;
- Belangstelling van marktpartijen.

Overig

- Aftasten / verkennen van de mogelijkheden voor een buitensportaccommodatie elders in Het Zand;
- Overleg over de aanzet tot ambulante jongerenwerk (voor zover nodig);
- Overleg met Sport en Welzijn en de wijkvereniging over aanpassingen in het beheer van wijkgebouw De Fuik;

-
- Overleg met jongerenwerk en jongeren over hun rol, taak en verantwoordelijkheden bij deelname aan het beheer van Wijkgebouw De Fuik.

5. Resumé

In dit hoofdstuk wordt de vraagstelling van deze startnotie kort en bondig beantwoord.

De vraagstelling liet zich in §1.3 als volgt tweeledig formuleren:

- a. In welke mate en hoedanigheid zijn anno 2016 de oorspronkelijke opgaven nog zodanig actueel, dat er rekening mee gehouden moet worden?
- b. Wat is de nieuwe gebiedsopgave vanuit ruimtelijk en programmatisch perspectief en hoe komen we daar?

Ad a:

De opgaven uit het verleden zijn op hun actualiteitswaarde beoordeeld. Anno 2016 zijn de volgende opgaven als actueel te beschouwen:

- Verbetering van de zichtbaarheid van het winkelcentrum Vlietplein door amoveren sporthal en creëren van voorkant aan de zijde van de Vlietlaan; daarbij is terugkeer van de sporthal in de Driehoek niet noodzakelijk. In verband met de loopafstand t.o.v. de basisscholen in Drievliet kan het wel wenselijk zijn om een gymlokaal op te nemen in het toekomstige programma voor Driehoek het Zand.
- Het realiseren van een buitensportvoorziening op een centraal in Het Zand / Drievliet gelegen plek, waarbij conflicten met andere ruimtelijke belangen voorkomen moeten worden; indien een gymzaal deel uitmaakt van het toekomstige programma van het deelgebied, is een combinatie met een buitensportvoorziening het onderzoeken waard.
- Het organiseren van gedeeld beheer van wijkgebouw De Fuik, waarbij de jongeren (onder begeleiding) eigen verantwoordelijkheid (leren) nemen voor beheertaken en de organisatie van activiteiten voor hun eigen doelgroep.
- Het eerder geconstateerde parkeertekort van 46 parkeerplaatsen verdient een nadere analyse, waarna op basis van een actueel inzicht een oplossing zo dicht mogelijk bij het winkelcentrum gezocht moet worden. Gedacht kan worden aan o.a. het scheiden van lang- en kortparkeren; wellicht zal dat een wenselijker gebruik van de parkeercapaciteit bevorderen en heeft dat invloed op het geraamde tekort.

Ad b:

Op basis van de resultaten, die voortvloeien uit de actualisering van de noodzaak om de eerder geformuleerde opgaven overeind te houden, kunnen we constateren, dat bij de ontwikkeling van de Driehoek uitgegaan kan worden van haar ruimtelijke kernkwaliteit. Gelegen langs de Vlietlaan en aan de noordkant grenzend aan water en een groen gebied heeft de Driehoek een eigen kwaliteit, die een eigen specifieke programmatische invulling toelaat.

Het Zand is de laatste ruimtelijke mogelijkheid voor een woningontwikkeling in Ridderkerk. De woningbouwontwikkeling in het westelijk deel van het Zand is succesvol door vraaggericht ontwikkelen en bouwen. Het is zaak deze lijn voor Driehoek het Zand door te trekken, waardoor er mogelijkheden ontstaan voor het creëren van een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving in de Driehoek. In eerste instantie wordt er dan gedacht aan grondgebonden woningen. In tweede instantie maakt de nabijheid van diverse zorginstellingen (Salem, 't Ronde Sant en Reyerheem) een link met zorg voor de hand liggend. Wonen met een accent op zorg als hoofdfunctie voor Driehoek het Zand wordt gedeeld door de direct belanghebbenden en betrokkenen.

Bijlage: gesprekken en contacten

Oriënterende gesprekken zijn in de periode juli – augustus 2015 gevoerd met

- Volbregt Smit, wethouder
- Henk Dokter, wethouder
- Joé Bos / Linda Zwinkels
- Geert Eeninkwinkel
- Saskia Hooijmaayers
- Roeland Sluiskes
- Jan Willem Steeman
- Henk van den Berge

Deelname aan het breed overleg IAP Ridderkerk op 18 augustus 2015

Een verkennende discussie is gehouden op 20 augustus 2015 met

- Hugo Alefs
- Annette Matthiessen
- Elly van Pagee
- Mattijn Rienks
- Roeland Sluiskes

20

Een afastende gespreksronde is gehouden in de periode eind oktober- begin december 2015 met

- Roeland Sluiskes, gesproken met:
 - Lidl Vastgoed, de heren Deckers en Jorritsma;
 - Winkeliers Vlietplein, de dames Kronemeijer en Van der Pol en nog een andere persoon van de Winkeliersvereniging Vlietplein;
 - Veluwsche Opstallen Combinatie BV, de heer Drent.
- Jan Willem Steeman, gesproken met:
 - bestuur van de wijkvereniging Drievliet – Het Zand;
 - de bewonersvertegenwoordiging uit het Wijkoverleg Driehoek – Het Zand.
- Elly van Pagee, gesproken met:
 - Woonvisie, mevrouw Jetzes.
- Miranda van Duijn, gesproken met:
 - Aafje, mevrouw Broekhoven;
 - Salem, de heer Wijzenbroek.

Op 23 november 2015 heeft er een afstemming t.a.v. de uitkomsten en keuzes in het Integraal Accommodatieplan plaatsgevonden met:

- Joé Bos
- Linda Zwinkels