



Raadsvoorstel

Onderwerp: Voorstel gebiedsontwikkeling Driehoek Het Zand	Commissie: Samen wonen 9 maart 2017	BBVnr: 1185674
Portefeuillehouder: Smit, V.A.	Gemeenteraad: 20 april 2017	Raadsvoorstelnr.: 1185677
e-mailadres opsteller: j.santen@bar-organisatie.nl		Openbaar

Onderwerp

Voorstel gebiedsontwikkeling Driehoek Het Zand

Geadviseerde beslissing raad

1. Het voorstel gebiedsontwikkeling Driehoek Het Zand vast te stellen (bijlage 1).
2. Gegeven de eerdere door de raad aangegeven voorkeuren te kiezen voor scenario 1.
3. Raadstoezegging ID 865 met dit besluit af te doen.

Inleiding

Op 14 april 2016 heeft uw raad een besluit genomen om de gebiedsontwikkeling Driehoek Het Zand te starten. Dit raadsvoorstel is een verdere uitwerking van de toen besproken verkennende notitie 'Naar een nieuw perspectief voor Driehoek Het Zand'.

Voordat de gebiedsontwikkeling van start kan gaan, is een ruimtelijke verkenning uitgevoerd voor de ontwikkeling van Driehoek Het Zand. Daarbij is gekeken op welke wijze het programma, dat door de raad is vastgesteld in de verkennende notitie, ruimtelijk ingepast kan worden in Driehoek Het Zand.

In bijlage 1 is het voorstel gebiedsontwikkeling Driehoek Het Zand opgenomen.

Een tweede opgave, die relatie houdt met de ontwikkeling van Driehoek Het Zand is het verbeteren van de zichtbaarheid van het winkelcentrum Vlietplein.

Beoogd effect

Komen tot een gebiedsontwikkeling van Driehoek Het Zand, waarbij alle functies die zijn vastgesteld in de Startnotitie (april 2016), in de Driehoek Het Zand ontwikkeld kunnen worden, binnen de financiële kaders zoals deze door de raad zijn vastgesteld.

Relatie met beleidskaders

Er is een relatie met de volgende beleidskaders:

- Structuurvisie (2009) en omgevingsvisie (wordt opgesteld)
In de structuurvisie wordt de wijk Het Zand 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 Het Zand (1992)
Het bestemmingsplan Het Zand geldt ter plekke. Voor het plangebied is een uit te werken bestemming 'woongebied' opgenomen.
- Het IAP (Integraal Accommodatie Plan)
De relatie met het IAP is relevant, vanwege de sporthal Drievliet en het wijkgebouw De Fuik.

Argumenten

- 1.1 *Vanwege de aantrekkende markt is nu de kans om Driehoek Het Zand tot ontwikkeling te brengen. Ontwikkeling van Driehoek Het Zand zorgt er tevens voor dat de grond verkocht kan worden en de financiële lasten voor de gemeente verdwijnen.*
- 1.2 *De ruimtelijke verkenning is zorgvuldig opgesteld, met aandacht voor belanghebbenden en betrokkenen in het gebied.*
Er heeft meerdere malen overleg plaatsgevonden met het leefbaarheidsteam, er heeft overleg plaatsgevonden met de Jongerenraad, met het wijkoverleg en met de eigenaren van de gebouwen aan het Vlietplein, inclusief de winkeliersvereniging.
- 2.1 *Om de verdere ontwikkeling van de Driehoek Het Zand in gang te kunnen zetten.*
Voor de buitensportfaciliteit zijn 3 scenario's denkbaar, waarbij in het derde scenario een beperkt aantal voorzieningen wordt gerealiseerd, waardoor geen sprake is van een volwaardige buitensportfaciliteit. In bijlage 1 is een tabel opgenomen waarin een samenvatting wordt gegeven op de invulling en op de effecten op aspecten als leefbaarheid, verkoopbaarheid en gebruik en beheer.
- 3.1 *Bij de behandeling van de startnotitie is toegezegd dat uw opmerkingen bij de uitwerking zouden worden betrokken. Dit is gebeurd.*

Kanttekeningen

Financiële risico's

De grondexploitatie voor Driehoek Het Zand vraagt een minimale grondopbrengst van ruim € 5.000.000. Deze grondopbrengst levert voor de gemeente Ridderkerk een kostenneutrale ontwikkeling van het deelgebied op. In deze grondopbrengst zijn de kosten van bodemsanering, bouw- en woonrijp maken van Driehoek Het Zand inbegrepen. Daarnaast zijn hier ook de boekwaarde en sloopkosten van de sporthal en het aanleggen van een parkeerterrein inbegrepen voor de tweede opgave van deze ontwikkeling (Vlietplein).

De financiële risico's zijn afhankelijk van de keuze voor een scenario voor de buitensportfaciliteit. Scenario 1 en scenario 2 zijn vanuit de verkoopbaarheid van de woningen gezien, het meest risicovol om de grondopbrengst daadwerkelijk haalbaar te laten zijn. Bij het derde scenario waarbij geen volwaardige buitensportfaciliteit wordt gerealiseerd geeft een globale toets op bouwmassa-niveau aan dat deze grondopbrengst bij de gekozen uitgangspunten haalbaar moet zijn.

Gevoeligheden in de omgeving

Met name de invulling van de buitensportfaciliteit is een belangrijk gespreksonderwerp geweest in het leefbaarheidsteam, de Jongerenraad en het wijkoverleg. Dit is de reden dat een optie aan de raad wordt voorgelegd voor een drietal wijzen van invulling van de buitensportfaciliteit, inclusief de locatie. In het wijkoverleg is specifiek aangegeven dat de oversteekbaarheid van de Vlietlaan een belangrijk aandachtspunt is. De huidige situatie wordt door het wijkoverleg als gevaarlijk gezien voor schoolkinderen die naar de gymzaal in de Driehoek zouden gaan en de Vlietlaan moeten oversteken. Dit aspect is in het ontwerp meegenomen (zie bijlage 1).

Overleg gevoerd met

Leefbaarheidsteam Drievliet / Het Zand, Wijkoverleg Drievliet / Het Zand, Projectgroep winkelcentrum Vlietplein ((winkeliersvereniging en eigenaren van panden aan het winkelcentrum Vlietplein: Woonvisie, VOC, LIDL), Zorginstelling Aafje en de Jongerenraad.



Uitvoering/vervolgstappen

Dit besluit dient als basis voor de aanbesteding van de ontwikkeling van Driehoek Het Zand. Als een keuze is gemaakt voor een scenario voor de buitensportfaciliteit, wordt een aanbestedingsdocument opgesteld. Marktpartijen kunnen hier vervolgens een uitgewerkt plan op indienen. Op het moment dat een partij is geselecteerd om het gebied te ontwikkelen, zal het college de raad hiervan op de hoogte brengen.

Evaluatie/monitoring

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

Financiën

Afhankelijk van de keuze van het scenario voor de locatie van de buitensportfaciliteit, kan de ontwikkeling een negatief effect hebben op de grondexploitatie.

Bij de actualisatie van de GREX worden de effecten van de keuze van het scenario meegenomen.

Juridische zaken

nvt

Duurzaamheid

Bij de aanbesteding van de ontwikkeling van Driehoek Het Zand is duurzaamheid een aspect waar aandacht voor gevraagd wordt.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Het besluit zal gecommuniceerd worden naar betrokken partijen: het Leefbaarheidsteam Drievliet / Het Zand, Wijkoverleg Drievliet / Het Zand, Projectgroep winkelcentrum Vlietplein ((winkeliersvereniging en eigenaren van panden aan het winkelcentrum Vlietplein: Woonvisie, VOC, LIDL), Zorginstelling Aafje en de Jongerenraad.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke

mw. A. Attema

Bijlagen/ter inzage liggende stukken

Bijlage 1 Voorstel gebiedsontwikkeling Driehoek Het Zand

Bijlage 2 Kaart ruimtelijke uitgangspunten ontwikkeling Driehoek Het Zand