



Aan de gemeenteraad
p/a griffie

Uw brief van:	-	Ons kenmerk:	427844
Uw kenmerk:	-	Contact:	B. Verhoeven
Bijlage(n):	-	Telefoonnummer:	0180 451234
		Datum:	17 december 2021

Betreft: Afdoeningsbrief raadtoezegging 2796 inzake capaciteit voor ruimtelijke ontwikkelingen

Geachte raadsleden,

Tijdens uw raadsvergadering over de begroting op 4 november jongstleden is toegezegd dat u een raadsinformatiebrief ontvangt inzake capaciteit voor ruimtelijke ontwikkelingen (ID 2796). In voorliggende brief is inzichtelijk gemaakt waar de capaciteitsknelpunten zitten voor ruimtelijke ontwikkelingen, wat de consequenties (hoofdstuk 2) daarvan zijn en waar wij vooral de focus (hoofdstuk 3) op willen richten ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen. Ook verwijzen wij u naar de antwoorden op gestelde raadsvragen bij de begroting van 2022 en de beantwoording op schriftelijke vragen (RvO, artikel 40) van de PvdA Ridderkerk over communicatie woningbouwplannen.

Voordat wij ingaan op die knelpunten (hoofdstuk 1), consequenties (hoofdstuk 2) en waar we de focus (hoofdstuk 3) op leggen, willen wij u graag op voorhand al het volgende meegeven. Iedere dag zijn wij met de ambtelijke organisatie bezig om de ruimtelijke projecten tot een goed einde te brengen. We willen Ridderkerk daarbij mooier en toekomstbestendiger maken. Op dit moment zijn het aantal binnenkomende marktinitiatieven en projecten dusdanig hoog, dat dit aantal aanvragen niet meer te behappen is voor onze organisatie. Het kraakt en piept omdat de beschikbare ambtelijke capaciteit die we hebben simpelweg niet toereikend is en de rek er qua beheersing op toegepaste interne uitbreiding uit is. We moeten dan ook keuzes maken in welke ruimtelijke projecten wij belangrijk vinden. Dat neemt niet weg dat iedere aanvraag aandacht krijgt, maar daardoor wel later in de planning komt te staan en pas met tempo opgepakt kan worden als we de ambtelijke capaciteit hebben om de vraag op te kunnen pakken.

1. Knelpunten

Vraag om meer woningen

U heeft het zelf ook al meermaals aangegeven in commissievergadering, raadsvergadering en bij raadsvragen; er is sprake van een landelijke en daarmee ook regionale en gemeentelijke enorm gestegen vraag naar meer woningen. In Ridderkerk is dat niet anders. In onze Woonvisie Ridderkerk 2021-2026 (d.d. 1 juli 2021) hebben we al een voorzet gedaan hoe we daar per wijk mee om willen gaan. Niet alleen de ambitie is uitgesproken, maar ook de opgaven en wat we daarvoor gaan doen. Zo zorgen we voor voldoende planaanbod in onze planmonitor. Tot 2030 willen we daarbij aansturen op een toevoeging van 900 woningen, waarbij we in onze planmonitor minimaal 1.200 woningen willen opnemen.

Van het toe te voegen aantal woningen is minimaal 30% bedoeld als extra sociale corporatievoorraad. Uiteraard zijn we daarbij ook afhankelijk van corporaties, projectontwikkelaars, zorgorganisaties én onze eigen inwoners, die ook wensen hebben. Participatie speelt daarin ook een belangrijke rol, mede om draagvlak te creëren. Daarbij zetten we in op een intensievere samenwerking met onze grootste woningbouwcorporatie, Wooncompas. Dit lichten we verderop in deze brief toe.

Toenemend aantal inkomende marktinitiatieven

Dat er een woningtekort is, is onder andere terug te zien in het aantal binnenkomende marktinitiatieven. Op moment van schrijven zijn we bezig met in totaal 53 marktinitiatieven, van klein tot groot. Deze bevinden zich allemaal in andere fases. Zo bevinden enkele initiatieven zich nog in de oriëntatiefase zonder dat een principeverzoek is ingediend, daar waar andere projecten zich ook al in de uitvoeringsfase bevinden. En dan zijn er ook nog projecten die zich in het proces daar tussen in bevinden.

We gaan er bij marktinitiatieven overigens altijd vanuit dat deze niet binnen nog geldende bestemmingsplannen passen, zoals al eerder beantwoord op de op gestelde raadvragen (RvO, artikel 40) van de PvdA Ridderkerk over communicatie woningbouwplannen. Het doorlopen van een nieuwe ruimtelijke procedure is dus nodig. We beoordelen nieuwe marktinitiatieven altijd aan de hand van een kwalitatief afwegingskader - zie paragraaf 9.1 in de Woonvisie Ridderkerk 2021-2026.

Naast deze marktinitiatieven zijn we bovendien ook bezig met gemeentelijke ontwikkelingen, het opstellen van gebiedsvisies, grondexploitaties, het actualiseren van bestemmingsplannen en behandelen we reguliere vergunningsaanvragen, waar zoals u bekend is, sprake is van een enorme toename. Initiatieven die wel passen binnen een geldend bestemmingsplan, doorlopen namelijk een reguliere omgevingsvergunningaanvraag via het omgevingsloket. Die aanvragen gelden niet als een marktinitiatief, omdat die al passen binnen het nog geldende bestemmingsplan. Dat neemt niet weg dat ook die aanvragen om capaciteit van onze organisatie vragen (zie ook het kopje 'Ambtelijke capaciteit', onder hoofdstuk 2). Zo zijn er in 2020 bijvoorbeeld 514 reguliere aanvragen behandeld (als zodanig een zeer forse stijging van vergunningplichtige initiatieven), het beeld dat zich ook in 2021 vergelijkbaar voortzet.

Omgevingswet

De inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 juli 2022 speelt ook een rol bij het toenemende aantal marktinitiatieven. Door die inwerkingtreding, zien we namelijk dat initiatiefnemers nog een ruimtelijke procedure willen doorlopen voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Er dient in dat geval voor 1 juli 2022 een ontwerpbestemmingsplan of een vergunningsaanvraag te liggen. Daarna is de Omgevingswet van kracht en gelden andere procedures. Dat brengt onduidelijkheid en dus ook onzekerheid bij initiatiefnemers. Dat is één van de redenen voor het hoge aantal marktinitiatieven op dit moment.

2. Consequenties

Ambtelijke capaciteit

Op dit moment is de verhouding of de balans tussen ambtelijke capaciteit en aantal ingediende marktinitiatieven, niet in balans. Bij ieder ruimtelijke initiatief zijn gemiddeld genomen ongeveer 20 vakgebieden of disciplines betrokken.

Zoals blijkt uit bovenstaande is sprake van een grote groep ambtenaren die aan een marktinitiatief werken. De capaciteitsproblematiek zit hem dan ook vaak verderop in de keten en niet aan het begin. Die problematiek bevindt zich met name in de ontwerp-, en uitvoeringsfase van projecten.



Op die plek in de keten is een tekort aan kwalitatief geschikt personeel, wat niet zonder meer kan worden opgelost. Hiervoor hebben we in de afgelopen jaren ingezet op mogelijkheden om bijvoorbeeld intern met werkzaamheden te schuiven of extern in te huren. Deze mogelijkheden zijn nu uitgenut, mede door de krapte op de arbeidsmarkt.

Hoe behandelen we de binnen komende marktinitiatieven?

Iedere initiatiefnemer krijgt van ons een antwoord. Het kan voorkomen dat de ene initiatiefnemer langer op een antwoord moet wachten dan de ander. Dat heeft in dat geval vaak te maken met de complexiteit van het initiatief. Ambtelijk proberen we de juiste informatie boven tafel te halen en op de juiste wijze te adviseren. Overigens communiceren we dat altijd met de initiatiefnemer. Het is niet zo dat we niets laten horen.

Daarnaast kunnen we niet iedere initiatiefnemer van een positief antwoord voorzien, daar waar zij misschien wel op een positief antwoord hopen. Bestaand beleid en wet- en regelgeving kunnen ervoor zorgen dat ontwikkelingen (nog) geen doorgang kunnen vinden. Daarbij denken we in de grondhouding positief mee, om te kijken of een initiatief haalbaar kan zijn. Vaak moet er dan een ruimtelijke procedure worden doorlopen, waar tijd mee gemoeid is.

Overzichtslijst ruimtelijke projecten

Gegeven de grote hoeveelheid marktinitiatieven en het grote beslag dat deze leggen op de capaciteit, is er een disbalans ontstaan. Het gaat daarbij overigens niet om de 'reguliere' projecten die door vakafdelingen worden gedaan, zoals het actieplan lucht en geluid, mobiliteitsplannen enzovoorts. Daarom hebben we de afgelopen periode gewerkt aan een overzicht van alle ruimtelijke ontwikkelingen. Met als doel deze ontwikkelingen ook te kunnen prioriteren. In deze lijst zijn alle projecten opgenomen die op dat moment actueel waren. Niet alleen de marktinitiatieven, maar ook de eerder benoemde grondexploitaties, lopende projecten en ontwikkelingen (waaronder te actualiseren bestemmingsplannen) en gebiedsvisies. In totaal zijn dit op moment van schrijven meer dan 80 ruimtelijke ontwikkelingen.

Vervolgens is een afweging gemaakt in belangrijkheid van het project. Daarbij is het belangrijk voor ons om in de breedte te kijken waar in Ridderkerk zoveel mogelijk kwaliteitswinst te behalen is. Door te prioriteren kunnen wij keuzes maken. Die ligt bij het realiseren van zoveel mogelijk woningen, zoals al aangegeven. Nieuwe projecten komen uiteindelijk ook op deze lijst, waarbij nogmaals een afweging plaatsvindt.

Indien een principeverzoek is ingediend, waarbij wij hebben aangegeven het initiatief verder te willen onderzoeken, zetten we dat project in de planning. Zoals gezegd hangt dat samen met de als zodanig benoemde belangrijke ruimtelijke projecten.

Iedere initiatiefnemer krijgt bij het eerste gesprek dan ook een 'winstwaarschuwing' mee. We behandelen ieder initiatief, maar de initiatieven, projecten en visies met prioriteiten krijgen voorrang. Staat het initiatief niet hoog op de prioriteitenlijst, dan geven wij dit ook altijd mee aan de initiatiefnemer, waarbij we uiteraard altijd meedenken over welke planning haalbaar is. Op dit moment zitten we aan het maximum van onze prioriteiten. Dus als we een nieuwe prioriteit toevoegen aan de lijst, dan zal er ook eentje van de lijst moeten verdwijnen.

3. Focus

Belangrijke ruimtelijke projecten

Om een beeld te geven van alle ruimtelijke ontwikkelingen waar we mee bezig zijn, benoemen we hieronder een aantal projecten die we bestuurlijk prioriteit geven en dus de focus op leggen. De dynamiek van die projecten speelt daarin een grote rol.

- *Transformatie- en/of verdichtingsopgaven Wooncompas*

Onze grootste woningbouwvereniging heeft een grote opgave voorliggen. Dat vraagt veel van onze organisatie. Die opgave hebben zij bij ons kenbaar gemaakt in de vorm van een meerjarenplan met verschillende projecten. Daarbij bekijken we ambtelijk of het project ruimtelijk gezien haalbaar is op die locatie, of dat verdichting op andere locaties logischer is. Onze prestatieafspraken liggen daaraan ten grondslag. Ook willen wij natuurlijk in blijven zetten op betaalbare woningen, daar waar de vraag ook hoog is.

Met Wooncompas zijn we in gesprek om een gezamenlijk processchema of stappenplan te genereren, waarin relevante termijnen van het meerjarenplan worden gedeeld en verfijnd. Op basis van het processchema kan vanuit beide partijen worden gedeeld wat er nodig is (producten en de kwaliteit ervan, kennis en capaciteit), welke verwachtingen we van elkaar hebben en welke knelpunten we zien. Als we knelpunten zien, kunnen we ook met elkaar bespreken hoe we hiermee om kunnen gaan of welke afspraken we hierover kunnen maken. Dit alles met als doel om vanuit beide perspectieven (Wooncompas en de gemeente) met elkaar tot overeenstemming te komen waar de nadruk of prioriteiten liggen.

Ambtelijk gezien beschikken we al over een speciaal projectteam (intaketeam) om de marktinitiatieven van Wooncompas te behandelen. Dat team bestaat uit een vaste groep mensen, met in ieder geval een stedenbouwkundige, een beleidsmedewerker ruimtelijke ordening en een verkeerskundige.

- *Ontwikkelperspectief Centrum 2035*

Op 2 juli 2020 heeft de gemeenteraad het Ontwikkelperspectief Centrum 2035 vastgesteld. Daarin is beschreven wat de doelen zijn. Zo willen we een centrum dat klaar is voor de toekomst, maar ook een waar het fijn is om naartoe te komen en te verblijven. Dat centrum bestaat bovendien niet alleen uit winkels. Op dit moment zijn wij bezig om uitvoering te geven aan het ontwikkelperspectief.

- *'t Zand (fase 7)*

Hier is sprake van een grondexploitatie, waar het Knarrenhof zich wil vestigen. Een Knarrenhof is een levensloopbestendige hof, waarbij zowel de woning levensloopbestendig is als de sociale samenhang. Mensen kiezen er voor om in een hof te gaan wonen en naar elkaar om te kijken. In totaal komen er maximaal 27 woningen, passend binnen het geldende bestemmingsplan. Eind 2020 is een intentieovereenkomst gesloten. Op dit moment lopen de onderhandelingen over een koopovereenkomst. De vaststelling van de koopsom, de VON prijzen en de meerwaardeclausule maken daar deel van uit. We verwachten daar uiterlijk januari 2022 overeenstemming over te bereiken.



- *Gebiedsvisie Rivieroevers*
De gebiedsvisie Rivieroevers staat geagendeerd voor de raadsvergadering van december. Het beoogde effect is de ruimtelijke kwaliteit in dit gebied te verbeteren. Via de gebiedsvisie kunnen we ontwikkelingen in de toekomst beter beoordelen en zo sturing geven. Meer ruimtelijke kwaliteit betekent onder andere een betere balans tussen, groen, wonen en (watergebonden) bedrijvigheid, oevers die voor recreatieve fietsers en wandelaars toegankelijk zijn en een gezonde omgeving om te wonen, werken en verblijven. Uiteraard kunnen uit deze gebiedsvisie, indien de raad deze vaststelt, weer nieuwe marktinitiatieven ontstaan.
- *Amerstraat 1 (Beverbol)*
De Beverbol is inmiddels gesloopt. Voor het behalen van een goede ruimtelijke kwaliteit op deze plek (en de omgeving) spelen er diverse aspecten een belangrijke rol. Onder andere de verkeersdruk op met name de Rijnsingel (voor heel Bolnes), parkeerdruk winkelcentrum De Werf, het traject van nieuwe mobiliteitsnormen, opgaven vanuit maatschappelijk oogpunt en investeringsplannen van Wooncompas voor de wijk. Een projectleider gaat deze grondexploitatie verder brengen, rekening houdend met voorgenoemde aspecten.
- *Oosterpark*
Het Oosterpark staat op het punt te worden heringericht om een toekomstbestendig park neer te zetten met meer natuur- en recreatiewaarde. Het Oosterpark kan een grote bijdrage leveren aan de fysieke en mentale gezondheid van de gebruikers en omwonenden rondom het Oosterpark. Op 14 oktober 2021 heeft uw gemeenteraad daarom het bestemmingsplan 'Oosterpark' vastgesteld. De honk- en softbalvereniging Rowdies gaat uitbreiden middels het verplaatsen van zijn velden en de bouw van een nieuw clubgebouw. Ook een aan te leggen geluidsscherm langs de A15 is mogelijk gemaakt om de geluidsoverlast in de wijken Drievliet, Het Zand en Oost te verminderen.
- *Gebiedsvisie Plein Oost*
Op 25 januari 2018 heeft u de gebiedsvisie Plein Oost vastgesteld. Die gebiedsvisie bestaat uit vier fases. Fase 1 is inmiddels in ontwikkeling. Op deze plek is het toekomstige MFC gedacht, met daarin basisschool De Wingerd, kinderdagverblijf Baloe, de buitenschoolse opvang en het wijkcentrum. De nieuwbouw zal maximaal twee bouwlagen hoog zijn.
- *OBS De noord en De Driemaster*
Naast bovengenoemde ontwikkeling van een basisschool, staan er nog twee ontwikkelingen op de rol. Enerzijds OBS de Noord, die op de huidige locatie een nieuwe schoolgebouw en gymzaal willen realiseren (in overeenstemming met het AIAP). De tweede ontwikkeling is de verhuizing van basisschool de Driemaster van de Randweg naar de Platanenstraat. Zij maken nu al gebruik van tijdelijk huisvesting ter plaatse, maar willen op termijn een nieuwe school realiseren.

- *Woonzorg projecten*

We voeren ook gesprekken om bestaand vastgoed een woonzorg gerelateerde invulling te geven. Dit alles langs de lijn van bouw/verbouw. Niet beperkte voorbeelden hiervan zijn de Neshoeve, de manege aan de Beneden rijweg en de J.S. Bachstraat 4. Aan de Prunuslaan zijn we daarnaast in overleg voor de realisatie van een geheel nieuw complex waarin wonen en zorg samenkomen.

Overige projecten waar wij u ook over bij willen praten

We kunnen niet op alles prioriteren. Dat betekent bijvoorbeeld dat naast bovenstaande belangrijke ruimtelijke projecten er ook projecten zijn waaraan de marktpartijen zelf aan kunnen bijdragen. Projecten die daarmee nog steeds aandacht krijgen. De overige projecten brengen we stapsgewijs verder, al naar gelang de capaciteit dat toestaat.

- *Gebiedsvisie Centrum Oost*

Hier maken we een pilot van met nieuwe spelers. We brengen daarbij externe partijen, die zich al in het gebied bevinden en hebben aangegeven te willen ontwikkelen, bij elkaar. We laten daarbij ook meer over aan de partijen zelf. Dit is een nieuwe werkwijze. Over deze werkwijze heeft contact plaatsgevonden met een aantal bedrijven in Centrum Oost, die aangegeven hebben dit een reële benadering te vinden. In deze pilot geven we de gemeentelijke kaders aan de voorkant mee en hebben we als gemeente, in vergelijking met andere marktinitiatieven, geen actieve rol. Deze pilot heeft als doel om te kijken of we deze werkwijze ook bij andere ontwikkelingen toe kunnen passen. Het risico leggen we hiermee meer bij de initiatiefnemer(s). De kanttekening is dat ook toetsing van werk dat door anderen is uitgevoerd, leidt tot een druk in het begin van de keten. Dat zal niet leiden tot een verlichting van de druk verderop in de keten: we zullen bijvoorbeeld gewoon vergunningen moeten blijven verlenen.

- *Gebiedsvisie Sportpark Bolnes*

In december 2018 stelde u de startnotitie voor het opstellen van Gebiedsvisie Sportpark Bolnes vast. Sinds die tijd hebben we niet stilgezeten. In het gebied speelde meerdere omgevingsfactoren een rol, die voor vertraging hebben gezorgd. Enerzijds speelt de sporthuisvesting daarin een rol. Welke sportclubs blijven gevestigd in het gebied en in welke omvang. Voorafgaand daaraan is een verkeersonderzoek nodig voor de hele wijk Bolnes. Het toevoegen van extra woningen betekent ook een extra verkeersaantrekkende werking.

- *P.C. Hooftstraat en omgeving*

Op 12 oktober stelde u de gebiedsvisie P.C. Hooftstraat en omgeving vast. De belangrijkste doelen van de gebiedsvisie zijn om meer nadruk in het gebied te leggen op verdere uitbreiding en clustering van (commerciële) maatschappelijke voorzieningen en diensten, naast het toevoegen van woningen. Daarnaast is het doel om de oude structuren van de Westmolendijk en Molensteeg te herstellen door het terrein van Trelleborg te reorganiseren. Tot slot is het voornemen om de P.C. Hooftstraat en daaraan gelegen centrale parkeerplaats te transformeren naar een aantrekkelijk verblijfsgebied, gericht op voetgangers en fietsers. Bijna het gehele gebied is in particulier eigendom (grotendeels door BEMOG). Daarnaast is ook Trelleborg een belangrijke partij. Zij nemen pas begin 2022 een besluit over de eventuele verkoop van hun terrein. Een opschortende voorwaarde voor BEMOG is om overeenstemming te bereiken met Trelleborg, welke is verlengd tot september 2022.

- *Panattoni*

Dit bedrijf wil zich vestigen op de voormalige BRUSH-locatie aan de Ringdijk. Zij zijn voornemens om een distributiecentrum te realiseren, passend binnen het geldende bestemmingsplan. Een vergunningaanvraag is gedaan, maar nog niet verleend.



Pagina 7 van 7

- *Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard (GRNR)*
De gemeenten Barendrecht, Ridderkerk en Rotterdam hebben gezamenlijk de ontwikkeling van Nieuw Reijerwaard op zich genomen. GRNR heeft de opdracht om een 96 hectare groot bedrijventerrein, de daarbij horende ontsluiting en de aanleg van een groene corridor te realiseren in Nieuw Reijerwaard in Ridderkerk. De ontwikkeling Nieuw Reijerwaard is mede mogelijk gemaakt door de Provincie Zuid-Holland.

Resumé

We hebben u in deze raadsinformatiebrief meegenomen in de ruimtelijke ontwikkelingen en projecten in Ridderkerk, die naast het reguliere werk plaatsvinden, zoals de actieplannen lucht en geluid, de mobiliteitsvisie, cultuurhistorische waardenkaart en de prestatieafspraken. Daarbij hebben we aangegeven hoe we sturen op een juiste balans tussen regulier werk en nieuwe ontwikkelingen en onze bestuurlijke prioriteiten daarbij.

Wij beschouwen hiermee raadstoezegging met ID 2796 als afgedaan.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris

dr. H.W.J. Klaucke

de burgemeester,

mw. A. Attema

