



Startnotitie Ontwikkelperspectief Centrum Ridderkerk 2035

Openbaar

wat willen we bereiken?
(doel)

Ons doel is een centrum met een winkelgebied dat qua omvang, levendigheid en voorzieningenaanbod past bij de gemeente. Hiertoe geven we concreet invulling aan de ambities en de daaraan gepaarde opgaven, zoals die zijn beschreven in het *Collegeprogramma 2018-2022 - Veel kleuren, één palet*. De *Omgevingsvisie Ridderkerk 2035* en het *WOP Centrum 2014-2019* zijn daarbij een vertrekpunt. Het (interactieve) proces dat hiervoor nodig is resulteert in een breed gedragen *Ontwikkelperspectief Centrum 2035*. In het vervolgtraject is het Ontwikkelperspectief leidend bij de initiëring en uitvoering van concrete plannen voor het centrum en fungeert het als beoordelingskader voor het college en de gemeenteraad.

wat gaan we daarvoor doen?
(resultaat)

Opstellen breed gedragen Ontwikkelperspectief (proces en product)

We definiëren samen met private partijen, maatschappelijke organisaties en burgers (de stakeholders) de belangrijkste kernwaarden voor het centrum. Met deze kernwaarden beschrijven we de omgevingskwaliteit in het centrum. Dit is het kwaliteitsniveau dat we nastreven met toekomstige ontwikkelingen. Met omgevingskwaliteit bedoelen we de optimale balans tussen de gebruikswaarde, belevingswaarden en toekomstwaarde van de fysieke ruimte in combinatie met de waarden 'gezond en veilig'.¹ Bij de definitie van de kernwaarden zetten we in op de kwaliteiten en potenties van het centrumgebied. Het definiëren van de kernwaarden doen we aan de hand van onderstaande drie pijlers. Dit zijn de pijlers die we herkennen in het Collegeprogramma en die we tevens onderscheiden in de opgaven voor het centrum, zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie en het WOP Centrum:

- *Pijler 1. Gebouw & programma*
Hierbij gaat het om opgaven zoals het tegengaan van de (winkel)leegstand, het optimaliseren van het winkelcircuit en het verbeteren van de uitstraling van gebouwen.
- *Pijler 2. Inrichting & gebruik openbare ruimte*
Hierbij gaat het om opgaven als het aantrekkelijker maken, vergroenen en verder verlevendigen van de openbare ruimte met evenementen.
- *Pijler 3. Bereikbaarheid, verkeer en parkeren*
Hierbij gaat het om opgaven als het tegengaan van onnodig autoverkeer, het stimuleren van de fiets en het openbaarvervoer, en het streven om het betaald parkeren terug te dringen.

Als gemeente hebben we een initiërende en faciliterende rol in het proces dat nodig is om gezamenlijk tot de kernwaarden voor het centrum te komen. We zorgen ervoor dat de juiste stakeholders op de juiste manier en het juiste moment betrokken worden.

¹ <http://mijnomgevingsvisie.nl/omgevingskwaliteit/wat-is-omgevingskwaliteit/>

In de samenwerking onderscheiden we 3 niveaus, waarvan de invulling per pijler verschilt (zie de tabel onder **wie doet er mee**):

- *Niveau 1. Verantwoordelijke partijen (probleemeigenaren)*
Deze partijen initiëren en co-creëren, vanaf de voorkant van het proces
- *Niveau 2. Direct belanghebbenden*
Deze partijen participeren en kunnen reageren, gedurende het proces
- *Niveau 3. Overige betrokkenen*
Deze partijen worden geïnformeerd en kunnen reageren, op de belangrijkste momenten in het proces.

Het resultaat van dit interactieve proces is het *Ontwikkelperspectief Centrum Ridderkerk 2035* (product). Dit is een document waarin de kernwaarden zijn beschreven en beeldend worden toegelicht. Het Ontwikkelperspectief zorgt ervoor dat afzonderlijke ontwikkelingen bijdragen aan de beoogde omgevingskwaliteit in het centrum. Concrete particuliere, maatschappelijke en publieke plannen die zich in de toekomst aandienen zijn aanleiding om in het vervolgtraject concreet invulling en uitvoering te geven aan deze kernwaarden.

Het Ontwikkelperspectief is leidend bij de initiëring en uitvoering van nieuwe ontwikkelingen en fungeert als beoordelingskader voor het college en de gemeenteraad. We streven ernaar om het *Ontwikkelperspectief Centrum Ridderkerk 2035* direct na de zomer van 2019 ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen.

waarom is het nodig?
(probleem)

Uitvoering geven aan het Collegeprogramma

In het winkelgebied in het centrum is de leegstand fors toegenomen. Om te voorkomen dat dit ten koste gaat van de omgevingskwaliteit in het centrum maakt de gemeente, samen met de belangrijkste stakeholders (de vastgoedeigenaren en ondernemers (BIZ), Woonvisie, wijkoverleg Centrum en bewoners) een programma voor het centrumgebied. Onder programma verstaan we een hoofdpject, dat bestaat uit meerdere sub-projecten. Dit komt voor bij grote en ingewikkelde projecten die vaak een meerjarige looptijd kennen.

In het centrumprogramma komen (projecten en maatregelen op het gebied van) ruimtelijke ontwikkeling, bereikbaarheid, ontsluiting Sint Jorisstraat, parkeren, wonen, winkelen en benodigde vierkante meters winkeloppervlak, horeca en huisvesting bibliotheek en levendigheid van het centrumgebied samen. Het op te stellen Ontwikkelperspectief fungeert als integraal ontwikkel- en beoordelingskader voor alle (sub-)projecten die onder het centrumprogramma zullen worden uitgevoerd. Hiermee zorgen we ervoor dat al deze ontwikkelingen bijdragen aan de omgevingskwaliteit die in het centrumgebied wordt nagestreefd.

Creëren van eigenaarschap en draagvlak onder stakeholders

In het streven naar een aantrekkelijk, goed functionerend en toekomstbestendig centrum is de gemeente voor een groot deel afhankelijk van het initiatief en de inzet van de verschillende stakeholders. Om draagvlak en eigenaarschap te creëren is het belangrijk dat de stakeholders hun verantwoordelijkheid (kunnen) nemen, kunnen participeren en reageren en/of geïnformeerd worden bij het tot stand komen van het Ontwikkelperspectief en de invulling/uitvoering daarvan.

Opgaven nader verkennen en concretiseren

In de *Omgevingsvisie Ridderkerk 2035* en het *WOP 2014 - 2019* zijn deze opgaven voor het centrum beschreven. Echter een duidelijk beeld van de beoogde omgevingskwaliteit, die we met toekomstige plannen willen bereiken, ontbreekt. Om samen met anderen tot gedragen haalbare plannen te kunnen komen (het 'hoe') is er eerst een gezamenlijke concretiserings-/uitwerkingsslag nodig over het 'wat' en 'waarom'. Deze slag resulteert in het Ontwikkelperspectief.

waarom moet het juist nu?
(aanleiding)

Op 30 juli 2018 heeft het college in een raadsinformatiebrief toegezegd om de gemeenteraad eind dit jaar een voorstel te doen tot vaststelling van een startnotitie over de centrumaanpak. Aanleiding voor deze raadsinformatiebrief zijn het Collegeprogramma 2018-2022 en twee moties van november 2017 en een aantal raadstoezeggingen.

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

Het belang van wijkwinkelcentra

Een aantrekkelijk centrum met winkels, horeca en evenementen is belangrijk voor de gemeente. Daarbij houden we aandacht voor de inrichting, het beheer en het (levensvatbare) voorzieningenaanbod van de andere wijkcentra in onze gemeente. Deze centra spelen een belangrijke rol in de leefbaarheid van wijken en zorgen ervoor dat mensen langer zelfstandig kunnen wonen.

Opgaven en afspraken WOP Centrum en Omgevingsvisie

In het WOP Centrum en de Omgevingsvisie zijn opgaven voor het centrum beschreven. Het Ontwikkelperspectief moet in ieder geval duidelijk richting geven aan passende, haalbare oplossingen voor deze opgaven.

Het WOP Centrum bevat concrete afspraken over de uitvoering. Een voorbeeld hiervan is de toezegging 'het autoluw maken van de St. Jorisstraat' in 2019. Er zijn verschillende manieren waarop hier uitvoering aan kan worden gegeven, met uiteenlopende (tegenstrijdige) consequenties voor de verschillende direct belanghebbenden. Om die reden vinden we het belangrijk om samen met de stakeholders, binnen de vast te stellen kernwaardes, een zorgvuldige afweging te maken en draagvlak te verwerven over de te treffen maatregel(en). Hierdoor bestaat de kans dat de in het WOP Centrum toegezegde planning niet gehaald wordt.

Voortgang lopende projecten en ingediende vragen, plannen en initiatieven

Op dit moment lopen er verschillende projecten in het centrum. Ook is er een aantal vragen en plannen bij de gemeente ingediend. We streven ernaar deze plannen zoveel mogelijk te laten doorgaan. Echter wanneer deze een grote impact hebben op de omgevingskwaliteit, is het nodig om eerst een duidelijker beeld te hebben van de na te streven kernwaarden. In dat geval zal dus tijdelijk een pas op de plaats gemaakt moeten worden, totdat het Ontwikkelperspectief gereed is. Deze projecten, plannen en vragen zijn nadrukkelijk input voor de te definiëren kernwaarden.

Het verloop van het interactieve proces

Om tot een breed gedragen ontwikkelkader te komen staat in deze opdracht niet zozeer het product zelf, maar vooral het interactieve proces centraal, dat daaraan vooraf gaat. We moeten er rekening mee houden dat een dergelijk interactief proces met verschillende partijen meer tijd kost dan van te voren gepland.

wat hoort niet bij dit project?
(afbakening)

Nieuwe visievorming

Het is nadrukkelijk niet de opdracht om een nieuwe visie voor het centrum te maken en het werk dat gedaan is in het kader van het WOP Centrum en de Omgevingsvisie over te doen. De op te stellen kernwaarden geven in het vervolgtraject richting aan passende, haalbare oplossingen voor de geformuleerde opgaven voor het centrum in de eerder genoemde documenten.

Vervolgtraject: beoordeling, optimalisatie en coördinatie afzonderlijke plannen

Concrete particuliere, maatschappelijke en publieke plannen zijn aanleiding om, na vaststelling van het Ontwikkelperspectief, nader invulling te geven aan de gedefinieerde kernwaarden. Het interactieve proces (inclusief eventueel verdiepend onderzoek) met de betreffende initiatiefnemer en stakeholders dat voorafgaat aan de uitvoering van plannen en dat nodig is om deze plannen optimaal te laten bijdragen aan de beoogde omgevingskwaliteit, is geen onderdeel van deze opdracht.

De uitvoering van projecten

De uitvoering van de plannen in concrete projecten is geen onderdeel van deze opdracht.

aard van het vraagstuk, wat voor soort kaders zijn passend?

Het opstellen van een breed gedragen Ontwikkelperspectief is in de eerste plaats een procesopdracht. Dit proces willen we samen met de andere verantwoordelijke partijen (niveau 1) vormgeven. Om die reden is het proces alleen op hoofdlijnen geschetst (zie **planning**). Dit interactieve proces is bepalend voor het eindresultaat, het breed gedragen *Ontwikkelperspectief centrum Ridderkerk 2035*.

Het Ontwikkelperspectief fungeert als globaal ontwikkel- en beoordelingskader. Dat betekent dat we aan de hand van kernwaarden de gezamenlijke ambities beschrijven (waar willen we naar toe?) maar nog geen concrete oplossingen geven (hoe komen we daar?). Hiermee geven we richting, maar laten we ook ruimte voor flexibiliteit en maatwerk in het vervolgtraject. Het Ontwikkelperspectief is leidend bij de initiëring en uitvoering van concrete plannen voor het centrum en fungeert tevens als beoordelingskader voor het college en de gemeenteraad.

betrokkenheid Raad

Goed geïnformeerde en betrokken gemeenteraad

Gezien de brede scope van deze opdracht is het belangrijk om de gemeenteraad tijdens het proces goed te informeren en op/bij belangrijk momenten/afwegingen mee te nemen. Dat gebeurt op twee momenten.

Voor het eerste moment worden de raadsleden, net als andere betrokkenen, uitgenodigd om input te leveren voor de kernwaarden. (Zie ook nr. 4. Te betrekken partners - Niveau 3, in onderstaande tabel **planning**.)

Het tweede moment betreft een tussentijds (in maart) overleg met de raadscommissie waarin de kernwaarden worden gepresenteerd en besproken. (Zie ook nr. 5. in onderstaande tabel **planning**.) Na aanleiding van dit overleg worden de kernwaarden eventueel nog aangepast, voordat ze worden uitgewerkt in het Ontwikkelperspectief, dat uiteindelijk ter vaststelling aan de raad wordt voorgelegd.

planning

Opstellen Ontwikkelperspectief (proces en product)

In onderstaande tabel is de globale planning opgenomen om tot het Ontwikkelperspectief te komen en geven we aan wie we op welke manier betrekken.

Nr.	Werkzaamheden	Wanneer	Te betrekken partners (niveaus)**
1.	Vorbereiding proces (inhoud, partners, communicatie)	oktober -november 2018	<i>Niveau 1-Verantwoordelijken</i> : voorstel bespreken en proces invullen met verantwoordelijke partijen
2.	Besluitvorming raad: startnotitie	22 november 2018	
3.	Interactief proces kernwaarden (samen met niveau 1. verantwoordelijke partijen)	december 2018-februari 2019	<i>Niveau 2-Directbelanghebbenden</i> : in samenspraak met direct belanghebbenden <i>Niveau 3-Overige betrokkenen</i> : met input van overige betrokkenen en de raad
4.	Overleg en presentatie kenwaarden raadscommissie	maart 2019	
5.	Opstellen Ontwikkelperspectief	maart-mei 2019	<i>Niveau 1,2,3</i> : concept versie presenteren aan alle partijen en opmerkingen verwerken
6.	Besluitvorming - college	juni 2019	
7.	Besluitvorming -raadscommissie	augustus 2019	<i>Niveau 1,2,3</i> : alle partijen hebben recht om in te spreken tijdens de commissiebehandeling
8.	Besluitvorming raad: Ontwikkelperspectief	september 2019	

***(Zie onderstaande tabel, onder wie doet er mee)*

wie doet er mee?
(participatie)

Verantwoordelijke partijen (probleemeigenaren) en direct belanghebbenden

In het proces betrekken we alle partijen die een eigen belang en/of positie in het centrum hebben (niveau 1 en 2). Globaal gezien betreft het:

- Private partijen, zoals de winkeliers, horecaondernemers en vastgoedeigenaren, waarbij de BIZ namens deze individuele partijen als belangrijkste gesprekspartner en als aanspreekpunt fungeert;
- Bewoners en gebruikers van het centrumgebied, waaronder het wijkoverleg
- Woningcorporatie Woonvisie;
- Maatschappelijke partners op het gebied van welzijn, kunst en cultuur, waaronder bijvoorbeeld de bibliotheek;
- Metropoolregio Rotterdam-Den Haag (MRDH) en Provincie Zuid-Holland.

Overige betrokkenen

Daarnaast vinden we het belangrijk dat zoveel mogelijk inwoners (van verschillende leeftijden) meepraten over het centrum van de toekomst (niveau 3). In onderstaande tabel geven we per pijler een globaal overzicht van de invulling van de niveaus van samenwerking.

Pijler	Niveau 1. Verantwoordelijken <i>initiëren/co-creëren</i>	Niveau 2. Direct belanghebbenden <i>participeren en reageren</i>	Niveau 3. Overige betrokkenen <i>reageren en informeren</i>
1. Gebouw en programma	<ul style="list-style-type: none"> • Vastgoedeigenaren en winkeliers/horecaondernemers (BIZ) 	<ul style="list-style-type: none"> • bewoners centrum • Wijkoverleg • maatschappelijke instellingen • overige bedrijven centrum • Woonvisie 	<ul style="list-style-type: none"> • bezoekers centrum • ondernemers gemeente • inwoners gemeente • gemeenteraad
2. Inrichting en gebruik openbare ruimte	<ul style="list-style-type: none"> • gemeente • winkeliers/horecaondernemers (BIZ) 	<ul style="list-style-type: none"> • bewoners centrum • Wijkoverleg • maatschappelijke instellingen • vastgoedeigenaren • Woonvisie 	<ul style="list-style-type: none"> • bezoekers centrum • inwoners gemeente • gemeenteraad
3. Bereikbaarheid, verkeer en parkeren	<ul style="list-style-type: none"> • gemeente • winkeliers/horecaondernemers vastgoedeigenaren (BIZ) • Q-park • MRDH • Provincie Zuid-Holland 	<ul style="list-style-type: none"> • bewoners (rondom) centrum • Wijkoverleg • ondernemers rondom centrum • maatschappelijke instellingen • Woonvisie 	<ul style="list-style-type: none"> • bezoekers centrum • inwoners gemeente • ondernemers gemeente • gemeenteraad

communicatie

Gezien het doel dat we nastreven en het belang dat we hechten aan de samenwerking met anderen is het belangrijk dat, waar mogelijk, partijen mee kunnen denken over het centrum en de concrete projecten die zich daar afspelen. Om te weten wat er speelt moeten ze dus goed geïnformeerd worden. Hierbij geldt: hoe meer partijen van de diverse projecten weten, des te beter ze de eventuele samenhang en consequenties kunnen inschatten. Gezien de diversiteit aan partijen zetten we algemene middelen in, zoals de gemeentelijke website (subsite) en een (digitale) nieuwsbrief. Daarnaast kijken we of er bij concrete ontwikkelingen aangehaakt kan worden bij bestaande (externe) communicatiemiddelen van andere partijen, zoals de winkelwebsite

evaluatie

Het Ontwikkelperspectief heeft, net als de *Omgevingsvisie Ridderkerk 2035*, een tijdshorizon van circa 15 jaar. Maatschappelijke en technologische ontwikkelingen en ontwikkelingen in de detailhandel en/of op de woningmarkt kunnen in de loop van de tijd een ander licht werpen op 'het centrum van de toekomst'. Om draagvlak te houden is het raadzaam om het Ontwikkelperspectief regelmatig, in samenspraak met de stakeholders, tegen het licht te houden en de voortgang van de centrumaanpak te evalueren. Dit stelt ons in staat bij te sturen en het Ontwikkelperspectief zo nodig op onderdelen aan te passen of te herzien. De wijze en de momenten waarop de evaluatie plaats zal vinden wordt uitgewerkt en opgenomen in het Ontwikkelperspectief.

wat hebben we voor het project nodig?
(randvoorwaarden)

Een integrale benadering

De ambities/opgaven uit de *Omgevingsvisie* betreffen uiteenlopende aspecten die in meer of mindere mate met elkaar samenhangen en ook raakvlakken hebben met ander gemeentelijk beleid. Om de samenhang niet uit het oog te verliezen en oog te hebben voor haalbare ontwikkelingen die voldoen aan de beoogde omgevingskwaliteit is een integrale benadering en werkwijze een voorwaarde. Binnen de gemeentelijke organisatie betekent dit een werkwijze in samenspraak met verschillende vakgebieden binnen domein ruimte, maatschappij, beheer en communicatie, en met betrokkenheid en input van zowel beleids-, ontwerp- als uitvoering & beheer-afdelingen. Buiten de organisatie zoals aangegeven onder het kopje 'Wie doet er mee?'

Externe expertise, inspiratie en onderzoek

Voor het interactieve proces met partijen van de centrumaanpak is op sommige punten aanvullende expertise, inspiratie en onderzoek nodig, die de gemeente zelf niet in huis heeft.

Budget

De globale kosten van deze opdracht zijn geraamd op € 78.500,-. Dit bedrag betreft de kosten van:

- expertise en inspiratie (€ 28.500,-)
- aanvullend onderzoek (€ 10.000,-)
- organisatie/middelen voor het participatie- en communicatietraject (€ 40.000)

De kosten worden gedekt binnen bestaande budgetten.

heeft het project draagvlak?
(haalbaarheid)

Voor dit project bestaat een breed draagvlak. Niet alleen onder de bestuurders (nadrukkelijk opgenomen in het Collegeprogramma), maar ook onder raadsleden (moties en raadstoezegging), ondernemers en bewoners klinkt de roep om een gezamenlijke aanpak voor het centrum. Het (opstellen van het) Ontwikkelperspectief is belangrijk voor het draagvlak voor de koers die voor de komende jaren voor het centrum wordt uitgezet en voor de inzet die dit van de verschillende stakeholders vraagt.