

Ontwikkelvisie Station tot Brug-gebied



Maart 2017

G E M E E N T E

WADDINXVEEN



Colofon

Een product van de gemeente Waddinxveen:

Projectleider: Rick Luimes

Projectgroep: Nicole Broeke, Maaïke Kerstens, Marika Kerstens, Berny Roeters en Gerben Schol

Tekst: Rick Luimes

Foto's kleur: Rick Luimes

Foto's zwartwit: Via Streekarchief Midden Holland

Ontwikkelvisie Station tot Brug-gebied

Definitieve versie

Maart 2017

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Het Station tot Brug-gebied	7
3. Stedenbouwkundige kaders	17
4. Functionele kaders	19
5. Openbare ruimte	21
6. Fasering	23
7. Conclusies	25

Bijlagen bij deze ontwikkelvisie:

Bijlage 1. Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2. Marktonderzoek

Bijlage 3. Visie openbare ruimte

G E M E E N T E

WADDINXVEEN



Gemeente Waddinxveen

Raadhuisplein 1

Postbus 400

2740 AK Waddinxveen

Telefoon: 14 0182

Email: gemeente@waddinxveen.nl

Website: www.waddinxveen.nl

1

INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het Station tot Brug-gebied (verder genoemd: SB-gebied) is centraal gelegen in Waddinxveen, tussen de spoorlijn en de Gouwe. Het gebied is goed bereikbaar met zowel het openbaar vervoer als de auto en is daarmee een belangrijke entree voor Waddinxveen. Het gebied vormt een belangrijk onderdeel van de historische kern van Waddinxveen.

De ruimtelijke kwaliteit van het SB-gebied is op dit moment matig. De stedenbouwkundige invulling van het gebied is op veel plekken onsamenhangend en rommelig. Een behoorlijk aantal locaties in het SB-gebied vraagt nu of op termijn om een herontwikkeling. Mede door de opening van Gouweplein in 2014 zijn er veel locaties beschikbaar gekomen. Ook de kwaliteit van de openbare ruimte kan verbeteren. Een kwaliteitsimpuls is wenselijk voor een aantrekkelijk en leefbaar SB-gebied.

1.2 Doel

Het doel is een kwaliteitsimpuls voor het SB-gebied. Het gaat enerzijds om een kwaliteitsimpuls voor de diverse ontwikkellocaties en anderzijds om een kwaliteitsimpuls voor de openbare ruimte in het SB-gebied. Deze ontwikkelvisie biedt hiervoor realistische kaders en uitgangspunten.

1.3 Opbouw

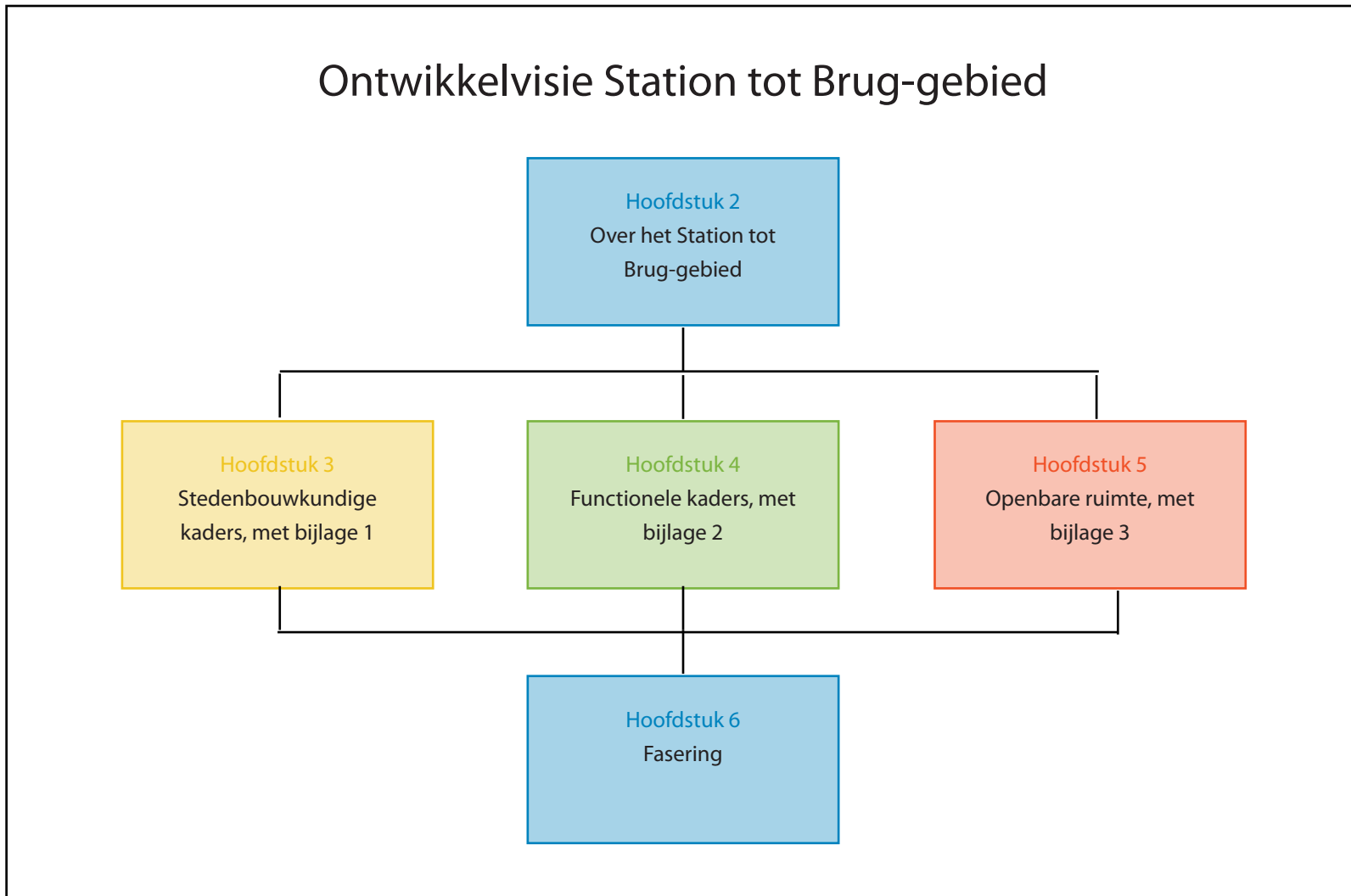
In figuur 1 is de opbouw van de ontwikkelvisie en de drie bijlagen weergegeven. De ontwikkelvisie start met een beschrijving en de geschiedenis van het SB-gebied. De ontwikkelvisie beschouwt het SB-gebied vervolgens integraal door te kijken naar stedenbouwkundige en functionele kaders voor de te ontwikkelen locaties en de inrichting van de openbare ruimte als verbinding tussen de te ontwikkelen locaties. Tenslotte wordt de fasering van de ontwikkeling van het SB-gebied besproken.

1.4 Relevant beleid

Er zijn diverse (vastgestelde) beleidsstukken die betrekking hebben op het SB-gebied. De ontwikkelvisie is in lijn hiermee. De ontwikkelvisie wordt gebruikt naast deze beleidsstukken. De belangrijkste zijn:

- Bestemmingsplan Roskam (vastgesteld gemeenteraad, juli 2015);
- Bestemmingsplan Passage (vastgesteld gemeenteraad, juni 2015);
- Bestemmingsplan Bebouwde kom (vastgesteld gemeenteraad, december 2015);
- Visie Ruimte en Mobiliteit (vastgesteld Provincie Zuid-Holland, augustus 2014);
- Parkeerbeleid (vastgesteld gemeenteraad, juli 2014);

Ontwikkelvisie Station tot Brug-gebied



Figuur 1: Schematische opbouw van de ontwikkelvisie

- Regionale Agenda Wonen Midden Holland (vastgesteld maart 2013);
- Bestemmingsplan van Station tot Hefbrug (vastgesteld gemeenteraad, januari 2013);
- Woonvisie Waddinxveen 2012-2017 (vastgesteld gemeenteraad, december 2012);
- Structuurvisie Waddinxveen 2030, positief en realistisch naar 2030 (vastgesteld gemeenteraad, oktober 2012). Het SB-gebied is in de structuurvisie aangeduid als Prioritair gebied, samen met Triangel en het gebied rond het Gouweplein. Deze status betekent dat deze gebieden als eerste in aanmerking komen voor woningbouwontwikkelingen.

Deze ontwikkelvisie, met de drie bijlagen, vervangt (deels) twee eerder vastgestelde stukken:

- Beeldkwaliteitsplan van Station tot Brug (vastgesteld raad, oktober 2012 en als addendum op de welstandsnota, vastgesteld raad, juni 2015). Voor

de ontwikkelvisie is het Beeldkwaliteitsplan uit 2012 geactualiseerd. Het geactualiseerde beeldkwaliteitsplan vervangt de versie uit 2012;

- Gebiedsvisie van Bentwoud tot Brug (vastgesteld raad, november 2009). Voor het gedeelte dat betrekking heeft op het SB-gebied (zie figuur 3) geldt nu deze ontwikkelvisie.

1.5 Gebruik

Met de ontwikkelvisie geven we richtinggevende kaders en uitgangspunten waarmee we het doel, een kwaliteitsimpuls van het SB-gebied, kunnen bereiken. Richtinggevend betekent dat afwijken mogelijk is met een sterke onderbouwing. De ontwikkelvisie dient als toetsingskader als een partij een ontwikkelverzoek doet in het SB-gebied en als uitgangspunt wanneer we zelf actief willen inzetten op herontwikkeling van een locatie in het gebied. Naast de ontwikkelvisie gelden er meer beleidskaders, zoals genoemd ook onder 1.4.

DE VISIE IN HET KORT:

HET DOEL IS EEN KWALITEITSIMPULS, MET KADERS EN RANDVOORWAARDEN:

- VOOR NIEUWE INITIATIEVEN, WAARBIJ DE VERSCHILLENDE ONTWIKKELLOCATIES EEN NIEUWE INVULLING KRIJGEN;
- VOOR HET VERBETEREN VAN KWALITEIT VAN DE OPENBARE RUIMTE, ALS SAMENHANGEND ELEMENT EN VERBINDING TUSSEN DE ONTWIKKELOCATIES.

VERDER GELDT:

- NIEUWE BEBOUWING IS KWALITATIEF HOOGWAARDIG EN PAST GOED IN DE OMGEVING;
- FUNCTIES HEBBEN EEN MEERWAARDE VOOR WADDINXVEEN;
- INITIATIEVEN VINDEN ZOVEEL MOGELIJK IN DE JUISTE VOLGORDE PLAATS, WAARBIJ SNEL RESULTAAT ZICHTBAAR IS.



Figuur 2: Kerkweg-Oost (2015)



Figuur 3: Afbakening van het Station tot Brug-gebied

2 HET STATION TOT BRUG-GEBIED

In dit hoofdstuk beschrijven we het SB-gebied. We starten met de afbakening van het gebied. Vervolgens beschouwen we de geschiedenis. We laten zien hoe het gebied is gegroeid tot de huidige vorm. Hierbij gebruiken we historische en actuele beelden. Daarna analyseren we het gebied en beschrijven we de sterke en zwakke punten. Ten slotte geven we een overzicht en een korte beschrijving van de ontwikkellocaties.

2.1 Afbakening

Het SB-gebied wordt begrensd door de spoorlijn (van station..), Jan Dorrekenskade-Oost, Gouwe (..tot brug), Oranjelaan, Souburglaan en het plantsoen ten noorden van het Passagegebied. Zie figuur 3.

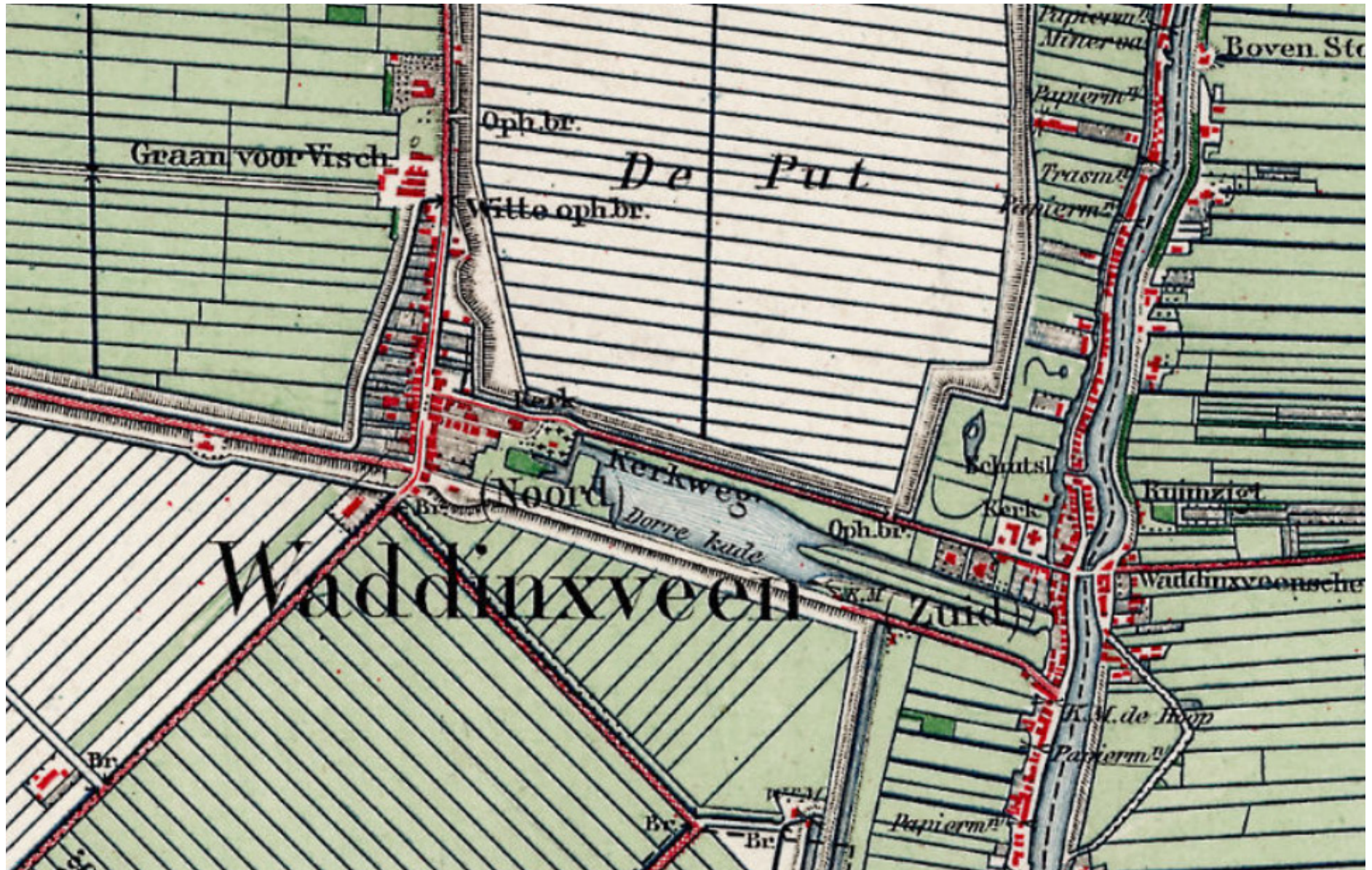
2.2 Geschiedenis en beschrijving

Waddinxveen is ontstaan uit drie losse kernen die in de loop van de tijd aan elkaar zijn gegroeid. Er was een kern aan de Gouwe (rond de Nesse, Zuidkade, Noordkade en de Hefbrug) en een kern rond de Dorpstraat. Beide kernen waren verbonden met de Kerkweg en de Dorrekade (zie figuur 4). Een derde kern lag rond de huidige Victorwijk.

Langs de Kerkweg werden statige woningen gebouwd voor gegoede burgers. Langs de Dorrekade stonden vooral arbeiderswoningen. Ten noorden en ten zuiden van beide wegen bevonden zich polders. Later zijn deze polders drooggemalen en bebouwd. De hoogteverschillen zijn nu nog zichtbaar, bijvoorbeeld in het burgemeester Warnaarplantsoen en tussen Souburgh en het Passagegebied.

De spoorlijn tussen Gouda en Alphen aan en Rijn werd aangelegd en in 1934 werd station Waddinxveen geopend. De Kerkweg kreeg een spoorwegovergang, maar de Dorrekade werd geknipt. De Jan Dorrekenskade-Oost en Jan Dorrekenskade-West ontstonden. Waddinxveen groeide verder; de Bomenwijk werd gebouwd en na aanleg van het spoorviaduct over de Dreef was er een nieuwe zuidelijke oostwest-verbinding. Ten noorden van de Kerkweg werd gestart met aanleg van de Oranjewijk (zie figuur 5).

Er werd besloten om op een centrale locatie in Waddinxveen een nieuw winkelcentrum aan te leggen. Het midden van de Kerkweg, tussen de Juliana van Stolberglaan en de spoorlijn, bleek de meest geschikte plek. In 1975 werd de Passage opgeleverd en de Kerkweg werd geknipt. De Kerkweg-Oost en Kerkweg-West ontstonden (zie figuur 6).



Figuur 4: Waddinxveen in ca. 1890



Figuur 5: Waddinxveen in ca. 1960

Veel voorzieningen (vooral detailhandel) zijn recent verhuist van het SB-gebied naar het Gouweplein. Het grootste deel van de Passage is inmiddels weer afgebroken.

De van oudsher centrale ligging van het SB-gebied in Waddinxveen geldt nu nog steeds. De Kerkweg-Oost is via de Hefbrug één van de vier belangrijke ontsluitingswegen van Waddinxveen. De Juliana van Stolberglaan en de Kanaalstraat doorsnijden het SB-gebied in noordzuid-richting. Deze wegen zijn belangrijke wegen voor Waddinxveen, waarvan veel verkeer gebruik maakt. Aan de andere kant van het gebied ligt station Waddinxveen. Veel treinreizigers



Figuur 6: Waddinxveen in ca. 2000

van en naar Waddinxveen reizen via het SB-gebied. Het SB-gebied is daarmee een belangrijk gebied waarvan veel inwoners en bezoekers van Waddinxveen gebruik maken.

Een aantal oorspronkelijke gebouwen in het SB-gebied is inmiddels als monument aangewezen en daarmee beschermd. De Hefbrug, de Brugkerk en het voormalige raadhuis aan de Zuidkade zijn aangewezen als rijksmonument. Daarnaast zijn het woonhuis aan Kerkweg-Oost 218 en het restaurant aan Nesse 16 aangewezen als gemeentelijk monument.

2.3 Sterke en zwakke punten

In de afgelopen decennia is er veel veranderd in het SB-gebied. Er is veel gebouwd en gesloopt, veel functies zijn gekomen en gegaan. Dit heeft ervoor gezorgd dat de eenheid is verdwenen uit het gebied. De ruimtelijke kwaliteit is achteruit gegaan. Het SB-gebied kent een aantal zwakke punten. Desondanks kent het gebied, vooral vanwege de lange historie en de centrale ligging in Waddinxveen ook een aantal sterke punten.

Sterke punten:

- Er staan verschillende historische, waardevolle gebouwen die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Een deel hiervan heeft een monumentenstatus;
- De hefbrug is naast een belangrijk entrepunt en rijksmonument ook een beeldbepalend icoon voor Waddinxveen;
- De openbare ruimte rond de horeca aan de Nesse is aantrekkelijk ingericht;
- De hoogteverschillen op een aantal plekken in het gebied zijn aantrekkelijk vormgegeven, aansluitend op bebouwing in de omgeving;
 - » tussen de appartementengebouwen in het westelijk deel van het Passagegebied en Soubrugh;
 - » tussen de Nesse en het Raadhuisplein.
- Het SB-gebied grenst aan het kwalitatief hoogwaardige Burgemeester Warnaarplantsoen. Ook hier zijn de hoogteverschillen goed te ervaren;
- Het treinstation zorgt voor een aantrekkende werking.



Figuur 7: Sterk punt: de hefbrug als entree (2016)



Figuur 8: Sterk punt: bebouwing langs de Kerkweg-Oost (2016)

Zwakke punten:

- Op verschillende plekken zijn er gaten in de rooilijnen door lege kavels en parkeerterreinen. Hierdoor zijn er ook op verschillende plekken achterkanten zichtbaar;
- Een aantal (forse) gebouwen in het gebied past hier minder goed: het voormalige postsorteercentrum, een leegstaande supermarkt en een tankstation;
- Vooral langs de Kerkweg-Oost en in het Passagegebied is er weinig samenhang tussen de bestaande bebouwing;
- Het stationsgebied is een belangrijk entrepunt, maar mist kwaliteit;
- Het historische lint (de loop van de oude Kerkweg) is grotendeels nog aanwezig, maar deze historische potentie wordt niet benadrukt;
- Na het vertrek van veel detailhandel naar het Gouweplein is de functionele positionering van het SB-gebied minder duidelijk.



Figuur 9: Zwak punt: parkeerterreinen en braakliggende locatie (2016)



Figuur 10: Zwak punt: lege plekken en parkeerterrein



Figuur 11: Overzicht van de ontwikkellocaties (indicatief)

2.4 Ontwikkellocaties

Een behoorlijk aantal locaties in het SB-gebied is nu of op korte termijn beschikbaar voor herontwikkeling. De ontwikkellocaties zijn indicatief weergegeven in figuur 11. In totaal gaat het om 10 ontwikkellocaties die soms uit meerdere percelen bestaan. De definitie van ontwikkellocatie is:

- Locaties die nu of op korte termijn beschikbaar zijn voor herontwikkeling;
- Locaties waar nu een functie gevestigd is die minder goed past binnen de visie op het SB-gebied. Deze locaties vragen nu geen aandacht.

Maar als de huidige functie verdwijnt en de locatie komt beschikbaar, voorzien we herontwikkeling in combinatie met functiewijziging;

- Bij een verleende bouwvergunning vervalt de locatie als ontwikkellocatie;
- Op een aantal ontwikkellocaties zijn initiatieven, maar dit heeft nog niet geleid tot het verlenen van een bouwvergunning.

Op basis van de nummering uit figuur 11 beschrijven we hieronder de 10 ontwikkellocaties:



Figuur 12: Luchtfoto van een deel van het SB-gebied (ca. 1975)

1. Nesse 24-34

Op nummers 25-33 is op dit moment detailhandel en dienstverlening gevestigd. De panden op nummers 24 en 34 staan leeg. De eigenaar wil de percelen als geheel verkopen. Ze zijn daarmee beschikbaar voor herontwikkeling.

2. Roskamlocatie

Deze locatie bestaat uit een aantal percelen: de voormalige smederij aan het raadhuisplein, het leegstaande pand Kerkweg-Oost 197 en de naastgelegen parkeerplaats aan de Kerkweg-Oost.

3. Gemeentehuis

Het huidige gemeentehuis komt beschikbaar voor herontwikkeling als het nieuwe gemeentehuis aan de Kerkweg-Oost gereed is.

4. Kerkweg-Oost 214, 216, 222 en Boonstoppel

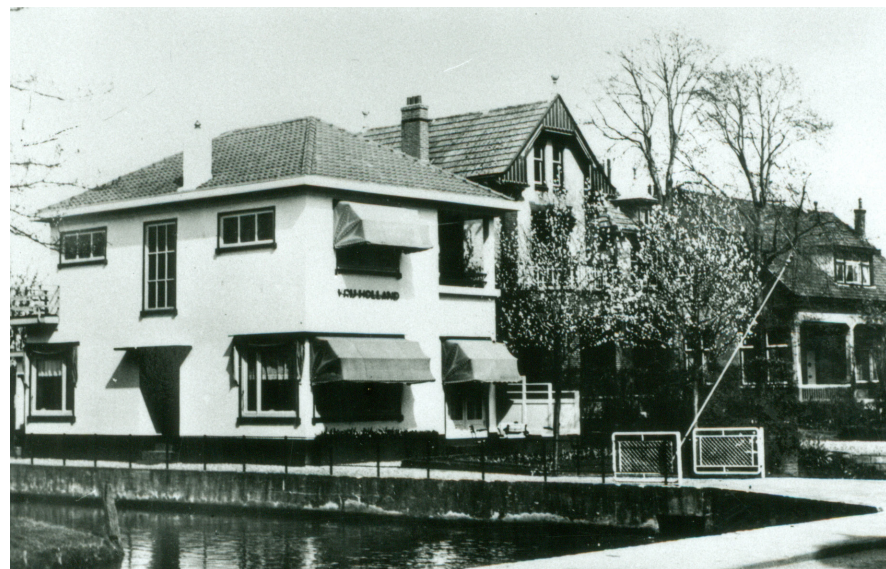
Deze ontwikkellocatie bestaat uit een aantal percelen. Kerkweg-Oost 214, 216 en 222 zijn lege kavels aan de Kerkweg-Oost waarop een herontwikkeling mogelijk is. De villa's die hier stonden zijn in het verleden gesloopt. Daarnaast is er het perceel waarop een benzine-pomp en een garage zijn gevestigd. Deze functies zijn minder passend in het SB-gebied. Bij een eventueel vertrek is herontwikkeling en functiewijziging aan de orde.

5. Voormalig postkantoor, Kerkweg-Oost 155-157 en 157a

Het voormalige postkantoor is gesloopt en de locatie is beschikbaar voor herontwikkeling.

6. Beukenhof, voormalig ING-kantoor en parkeerplaatsen

Deze ontwikkellocatie bestaat uit een aantal percelen. De Beukenhof komt beschikbaar als het nieuwe gemeentehuis aan de Kerkweg-Oost gereed is. Het perceel van het voormalige ING-kantoor aan de Kerkweg-Oost is leeg en beschikbaar voor herontwikkeling. De huidige parkeerterreinen zijn deels nodig voor het nieuwe gemeentehuis en zijn deels beschikbaar voor herontwikkeling.



Figuur 13: Kerkweg, nu deel van ontwikkellocatie 4 (ca. 1930)



Figuur 14: Hoek Kerkweg - Oranjelaan, nu deel van ontwikkellocatie 4 (ca. 1950)

7. Passage noordzijde

Vanwege de opening van het Gouweplein is de detailhandel verdwenen. De bebouwing is gesloopt en de locatie is met gras ingezaaid. Deze locatie is beschikbaar voor herontwikkeling

8. Voormalige spijsfabriek en parkeerterrein

Vanwege de sloop van de Passage heeft het grootste deel van de parkeerplaats (waar vroeger de spijsfabriek stond) geen functie meer. De parkeerplaats is weggehaald en met gras ingezaaid. De locatie is beschikbaar voor herontwikkeling.



Figuur 15: Voormalig Spijsfabriekterrein, locatie 8 (2016)

9. Passage zuidzijde

Vanwege de opening van het Gouweplein is de detailhandel verdwenen. De bebouwing is gesloopt en de locatie is met gras ingezaaid. Deze locatie is beschikbaar voor herontwikkeling

10. TNT-locatie, Stationsstraat 5

Het voormalige TNT postsorteercentrum wordt niet meer gebruikt en staat te koop. We voorzien hier een herontwikkeling en een functiewijziging. De kavel tussen de TNT-locatie en het Spoorpad is leeg en kan in combinatie met de TNT-locatie worden herontwikkeld.



Figuur 16: TNT-locatie, locatie 10 (2014)



Figuur 17: Kerkweg, vlakbij de hefbrug (ca. 1920)



Figuur 19: Nesse (ca. 1985)

3

STEDENBOUWKUNDIGE KADERS

Bij initiatieven op de ontwikkellocaties willen we dat de nieuwe bebouwing kwalitatief hoogwaardig is en past in zijn omgeving. Daarom zijn voor het SB-gebied stedenbouwkundige kaders ontwikkeld. Deze kaders gelden als op een locatie herontwikkeling plaatsvindt. Hiermee dragen we bij aan het bereiken van de gewenste kwaliteitsimpuls.

Stedenbouwkundig zijn er twee belangrijke aandachtspunten:

- Op dit moment is er in het SB-gebied op diverse plekken sprake van een minimale ruimtelijke kwaliteit en samenhang. Dit komt door de diverse braakliggende locaties, waardoor er gaten zijn en er zicht is op achterkanten. Dit geeft een rommelig beeld.
- Het SB-gebied is een van de oudere delen van Waddinxveen. Door de historische waarden in het gebied te herstellen of te benadrukken, ontstaat extra kwaliteit. Het historische lint van de oude Kerkweg (zie figuren 4 en 5) biedt hiervoor kansen. Dit lint kan op verschillende manieren versterkt en beter zichtbaar worden. Bij de herontwikkelingen van de ontwikkellocaties kan dit door samenhangende bebouwing en rooilijnen. Ook bij de verbetermogelijkheden voor de openbare ruimte is dit een belangrijk element (zie hoofdstuk 5).

In het Beeldkwaliteitsplan zijn per ontwikkellocatie schetsen, referentiebeelden en soms 3D-beelden gemaakt. Hiermee wordt inzichtelijk hoe de herontwikkeling eruit kan zien. Er is specifieke aandacht voor:

- Massa (zoals bouwlagen, kapconstructie)
- Beeldkwaliteit (aansluiten bij omgeving, materiaalgebruik)
- Parkeeroplossingen

Zie bijlage 1: 'Beeldkwaliteitsplan'



Figuur 19: De passage in aanbouw (1975)



Figuur 20: De Passage in functie (2013)

4 FUNCTIONELE KADERS

Bij initiatieven op de ontwikkellocaties willen we dat de nieuwe functies een toegevoegde waarde hebben voor Waddinxveen. Het moet gaan om functies waar behoefte aan is en niet ongewenst concurreren met andere functies in Waddinxveen. Ook dit is een belangrijk onderdeel voor het bereiken van de gewenste kwaliteitsimpuls.

Er is een marktonderzoek uitgevoerd om de meest kansrijke functies voor het SB-gebied te bepalen. In het gebied is plaats voor verschillende typen functies, waarmee we het SB-gebied beschouwen als een gemengd gebied. De meest kansrijke functies zijn:

- wonen, vooral gericht op:
 - » alleenstaanden;
 - » jongeren tot 30 jaar;
 - » (aankomende) gezinnen;
 - » ouderen.
- maatschappelijke voorzieningen gericht op zorg, zoals:
 - » een particulier woonzorgcentrum in het hogere segment;
 - » een kleinschalige instelling voor verpleging;
 - » all-inclusive wooneenheden met beschermd en begeleid wonen voor oudere verstandelijk gehandicapten;
 - » een zorgwinkel.

- horeca: bars, cafés of restaurants
- de verschillende functies kunnen elkaar versterken

Zie bijlage 2, 'Marktonderzoek'



Figuur 21: Tijdelijke invulling van het Passagegebied (2016)



Figuur 22: De Kerkweg richting het westen, met watergang (ca. 1920)



Figuur 23: De Kerkweg-Oost richting het oosten (2016)

5 Openbare ruimte

De openbare ruimte is de verbinding tussen de verschillende ontwikkellocaties. De inrichting van de openbare ruimte draagt daarom in belangrijke mate bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het SB-gebied. We hebben de openbare ruimte geanalyseerd en daarna een aantal verbetermogelijkheden ontwikkeld. Bij alle aanpassingen in de openbare ruimte zetten we in op gebruik van hoogwaardige materialen.

Eén van de zwakke punten van het SB-gebied is het ontbreken van samenhang. Het gaat hier zowel om de bebouwing als om de openbare ruimte. Een wisselende inrichting wordt vaak als rommelig ervaren.

In Bijlage 3 is de visie op de openbare ruimte weergegeven. We zetten in op een heldere structuur met een eenduidige inrichting van de openbare ruimte. De belangrijkste is herstel van het historische lint van de Kerkweg. De loop van de oude Kerkweg is grotendeels nog aanwezig, maar de historische potentie van dit lint wordt niet benadrukt. Het geeft extra kwaliteit als de historische waarden in het gebied hersteld of beter benadrukt worden. Dit kan door aanpassingen in de openbare ruimte, zoals:

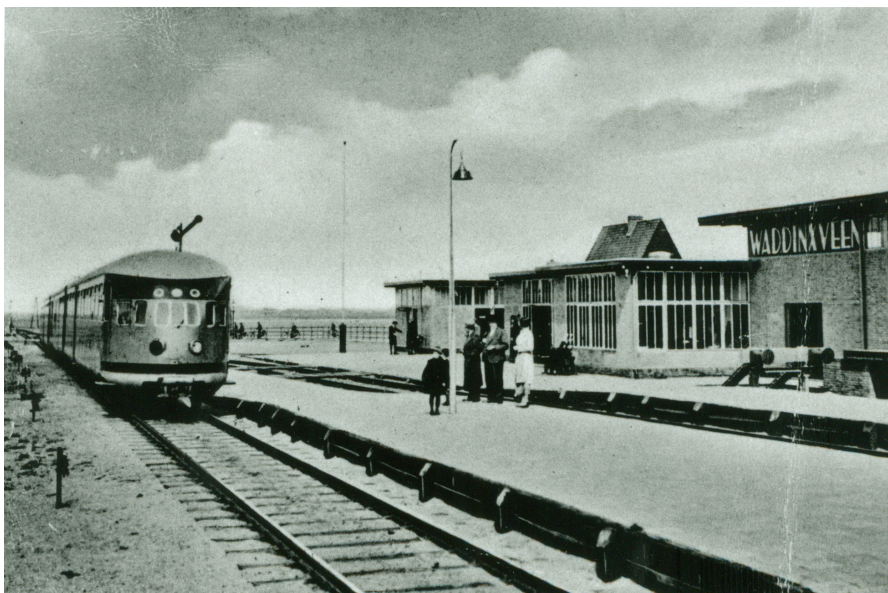
- een begeleidende bomenstructuur ;
- het terugbrengen van open water in het Passagegebied. Vroeger lag er langs de hele Kerkweg een watergang (zie figuren 4, 5 en 22).

Daarnaast geven we aan hoe we beschikbare ontwikkellocaties tijdelijk kunnen invullen, in afwachting van een herontwikkeling.

Zie bijlage 3: 'Visie openbare ruimte'



Figuur 24: Referentiebeeld voor ontwikkeling in het Passagegebied, met watergang



Figuur 25: Station Waddinxveen (ca. 1950)



Figuur 26: Hoek Zuidkade - Jan Dorrekenskade-Oost (ca. 1965)

6 FASERING

Bij de herontwikkeling van de ontwikkellocaties kan soms een fasering, de volgorde relevant zijn. Bijvoorbeeld als er een herontwikkeling van meerdere ontwikkellocaties of percelen tegelijk speelt. Bij het bepalen van de optimale volgorde hanteren we ruimtelijke en financiële uitgangspunten. Deze uitgangspunten kunnen tegenstrijdig zijn. We wegen beide uitgangspunten even zwaar mee. We maken onderscheid in facilitaire herontwikkeling waarbij een derde partij het initiatief neemt, en actieve herontwikkeling, waarbij de gemeente zelf het initiatief neemt.

6.1 Ruimtelijke uitgangspunten

Ontwikkellocaties die meer in het zicht liggen (meer passanten) willen we sneller herontwikkelen dan locaties die meer in de luwte liggen. Station Waddinxveen en de hefbrug zijn entrepunten van Waddinxveen. Ruimtelijke kwaliteit is hier extra belangrijk. Daarnaast zijn de Kerkweg-Oost, de Kanaalstraat en de Juliana van Stolberglaan belangrijke ontsluitingswegen. Herontwikkeling langs deze plekken hebben vanuit ruimtelijk oogpunt daarom voorkeur boven andere ontwikkellocaties.

We zetten bij alle ontwikkellocaties in op een goede tijdelijke inrichting, in afwachting van een herontwikkeling.

6.2 Financiële uitgangspunten

Bij herontwikkeling van de ontwikkellocaties kunnen we mede op basis van de functionele kaders (hoofdstuk 3) en de stedenbouwkundige kaders (hoofdstuk 4) een financiële inschatting maken. Hiermee wordt het financiële plaatje van een herontwikkeling duidelijk. Ontwikkeling van locaties met een financieel voordeel hebben vanuit dit uitgangspunt de voorkeur boven locaties waar een tekort ontstaat. Financiële voordelen kunnen we gebruiken om verbeteringen in de openbare ruimte te realiseren of om tekorten bij ontwikkeling van andere locaties op te vangen. Dit geldt alleen als we zelf herontwikkelen (actief in plaats van faciliterend).



Figuur 27: Hoek Kerkweg-Oost - Julianastraat (2015)



Figuur 28: Nesse (2015)

7

Conclusies

De ontwikkelvisie met verschillende kaders en uitgangspunten gebruiken we als richtinggevend toetsingskader, naast de in paragraaf 1.4 genoemde bestaande beleidsstukken.

Op basis van de voorgaande hoofdstukken hebben we een stappenplan opgesteld dat we kunnen gebruiken bij een herontwikkeling. We maken onderscheid in facilitaire ontwikkeling (een externe partij ontwikkelt) en een actieve ontwikkeling (de gemeente ontwikkelt zelf). Stappen 2 en 3 kunnen ook in omgekeerde volgorde.

Stappenplan facilitair

1. We ontvangen een initiatief van een externe partij
2. We toetsen het initiatief aan diverse beleidsstukken (paragraaf 1.4)
3. We toetsen het initiatief aan de ontwikkelvisie:
 - » voorgestelde stedenbouwkundig invulling (hoofdstuk 3);
 - » voorgestelde functionele invulling (hoofdstuk 4);
 - » mogelijke bijdrage aan ontwikkeling openbare ruimte (hoofdstuk 5);
 - » toets welke locatie het meest geschikt is voor het initiatief (hoofdstuk 6).

4. Start procedures (zoals het aanpassen van een bestemmingsplan of het aanvragen van een omgevingsvergunning)
5. Start herontwikkeling

Stappenplan actief

1. We nemen het initiatief om een locatie in eigendom zelf te herontwikkelen
2. We zorgen dat het initiatief past binnen de diverse beleidsstukken (paragraaf 1.4)
3. We zorgen dat het initiatief past binnen de ontwikkelvisie:
 - » passende stedenbouwkundig invulling (hoofdstuk 3);
 - » passende functionele invulling (hoofdstuk 4);
 - » mogelijke bijdrage aan ontwikkeling openbare ruimte (hoofdstuk 5);
 - » inzetten op de meest geschikte locatie(s) en eventueel een juiste fasering (hoofdstuk 6);
 - » mogelijk financiën reserveren voor ontwikkeling van de openbare ruimte.
4. Start procedures (zoals het aanpassen van een bestemmingsplan of het aanvragen van een omgevingsvergunning)
5. Start herontwikkeling

