

Stand van zaken Piushaven

Aanleiding

Met de ondertekening van de raamovereenkomst tussen ontwikkelaars en gemeente (dec. 2005) zijn de verschillende planontwikkelingen in de Piushaven concreet van start gegaan. Het projectbureau en het kwaliteitsteam hebben daarbij in het afgelopen jaar ondervonden dat het Regiedocument (december 2003) niet meer werkt als toetsingsinstrument voor de aansturing van de ontwerp- en realisatiefase. Het regiedocument wordt te strik opgevat (als tekening op bouwkavelniveau) terwijl dat nooit de bedoeling is geweest. Het regiedocument is nu verder vertaald in een Stedenbouwkundige Visie en voorgesteld wordt om dit nu te hanteren als juridisch planologisch toetsingskader.

Naast de Stedenbouwkundige Visie blijven de raamovereenkomst, de Ontwikkelingsvisie (febr. 2002) en de beoordelingscriteria gelden als toetsingscriteria bij aanvragen artikel 19.

Doelstelling jaarverslag Stedenbouwkundige Visie Piushaven

Het regiedocument met het daarin opgenomen referentieontwerp als voorbeeld, is bedoeld als een abstract ruimtelijke weerslag van de Ontwikkelingsvisie, waarbij deze laatste echter te veel uit het vizier is geraakt. Gebleken is dat de prent van het referentieontwerp gemakkelijk een eigen leven leidt. Het referentieontwerp voelt als keurslijf in plaats van een ontwikkelinstrument en dat is strijdig met de bedoelingen.

Als vastgesteld beleid zijn het Regiedocument én de Ontwikkelingsvisie op dit moment het enige juridische referentiepunt voor de ruimtelijke onderbouw van artikel 19 procedures. Gezien de lange looptijd voor het totale ontwikkelgebied Piushaven is een effectief planningsinstrument nodig. Deze benadering ligt geheel in de lijn van de procesmatige benadering die in de raamovereenkomst is vastgelegd voor de ontwikkeling van de Piushaven. Het interpreteren van de achterliggende filosofie van het Regiedocument én de Ontwikkelingsvisie is in de projectorganisatie neergelegd bij het kwaliteitsteam dat onder voorzitterschap staat van supervisor prof. Riek Bakker. Het kwaliteitsteam baseert zich daarbij ook op de raamovereenkomst en de beoordelingscriteria.

Daarom wordt voorgesteld te gaan werken met een periodiek (tweejaarlijks) te actualiseren Stedenbouwkundige Visie, zijnde het jaarverslag Piushaven dat samen met de Ontwikkelingsvisie en de beoordelingscriteria gaat werken als abstract ruimtelijk kader voor toekomstige ontwikkelingen.

Risico-analyse en werkwijze

Er is nadrukkelijk besloten om niet over te gaan tot de vorming van een PPS-constructie. De Piushaven is een gebied bestaande uit een losse verzameling ontwikkellocaties van individuele partijen die daarbij de condities van de raamovereenkomst moeten volgen, waarbij de gemeente de partijen niet kan verplichten om ook daadwerkelijk te gaan realiseren. De wens van de gemeente om zo snel mogelijk de bouwproductie in het gebied op gang te brengen is in belangrijke mate afhankelijk van de daadkracht van de marktpartijen.

De gemeenteraad heeft aan het projectbureau bij de vaststelling van het Regiedocument de taak opgelegd om het exploitatietekort te beperken tot maximaal € 20 miljoen. Dit bedrag is gerelateerd aan de programmatische uitgangspunten en de bijdragen die de ontwikkelende partijen aan de gemeente betalen op basis van de raamovereenkomst.

Het maximaal te realiseren woningbouwprogramma (gebaseerd op het regiedocument) bedraagt circa 2500 woningen.

De planexploitatie is gebaseerd op circa 1900 woningen, waarvan 60% (1100 woningen) de ontwikkelopgave is van partners die de raamovereenkomst hebben ondertekend.

Derhalve is 40% (800 woningen) op dit moment een potentiële ontwikkeling van zogenaamde freeriders. Het is niet zeker of die gebieden tot ontwikkeling zullen komen en als ze tot ontwikkeling komen, dan werkt de gemeente alleen mee mits passend binnen de (financiële) afspraken die zijn gemaakt in de raamovereenkomst. Risico voor de gemeente is derhalve dat op die locaties nooit de verwachte bijdrage ontvangen zal worden, terwijl de gemeente zich ten opzichte van de partners in de raamovereenkomst en de bewoners wél heeft verplicht om een hoogwaardige openbare ruimte aan te leggen.

Buiten de planexploitatie gehouden zijn de ontwikkeling van het AaBe-complex en de ontwikkeling van de circa 600 woningen op de locaties Ringbaan Zuid en Rijkswaterstaat.

Daarnaast rijzen er in de stad vragen op over de afzetbaarheid van de grote hoeveelheid geplande appartementen; een groot deel daarvan bevindt zich in het project Piushaven. Daartegenover staat de grotere vraag naar grondgebonden woningen die echter een andere impact op het grondgebruik en de beoogde dichtheid hebben dan die van het gewenste centrum stedelijk woongebied. De huidige marktsituatie in relatie tot het woningbouwprogramma is een zorgpunt met betrekking tot de daaraan gerelateerde gemeentelijke inkomsten.

Gezien deze gemeentelijke risico-analyse én de wens van gemeentebestuur en bewoners om te versnellen ('waar blijven de kranen?'), constateert het projectbureau dat er nieuwe spelregels nodig zijn. Het projectbureau kan niet enkel plannen toetsten, zoals gedacht was bij de vaststelling van het regiedocument, maar heeft een ander instrument nodig passend bij een andere werkwijze om te kunnen voldoen aan de ambities die de gemeente voor dit gebied heeft vastgesteld.

De juridische verankering, met alle bezwaar- en beroepsmogelijkheden voor bewoners, vindt plaats in het kader van de artikel 19-procedures van de deelplannen en het ontwerpbestemmingsplan. Het projectbureau zal zorg dragen voor de tijdige informatieverstrekking aan de belanghebbenden, voorafgaande aan de bezwaar en beroepsmogelijkheden in artikel 19-procedures via een bewonersbrief en daar waar nodig een inloopavond.

De werkwijze ten aanzien van de betrokkenheid van de raad zal ongewijzigd blijven. Hierbij zal de volggroep tussentijds en minimaal 2 keer per jaar verslag blijven uitbrengen aan de raadscommissie Fysiek. Verder zal de raad geïnformeerd blijven via de periodieke voortgangsrapportages.

Communicatieparagraaf

Met de bedoeling het draagvlak te peilen omtrent de nu voorgestelde werkwijze zijn in november en december 2006 op informele wijze presentaties gegeven aan achtereenvolgens het college, de regiegroep (ontwikkelaars, bewonersvertegenwoordiging BPP en gemeente), de georganiseerde bewoners (BPP, Stichting Thuishaven en ongeorganiseerde bewoners die deelnamen aan de proeftuin Habiforum) en de commissie Fysiek. Deze presentaties werden gegeven onder de noemer State of the Art (Sofa), en heet nu stedenbouwkundige visie Piushaven 2007.

Tijdens die presentaties is verwoord waarom op basis van de ervaringen van het afgelopen jaar gezocht wordt naar aanvullende spelregels en is gepeild hoe men daarover denkt. De algemene conclusie was dat men verheugd is over de open werkwijze die momenteel de sfeer en de samenwerking binnen het project Piushaven kenmerkt, en ook inhoudelijk constateert men een verbetering van de kwaliteit van de plannen. Vanuit dit gehoor kwam de suggestie om geen dikke nota's te schrijven maar een cd-rom te maken met ingesproken tekst bij de prenten, opdat de aandacht geheel naar de plannen zelf kan uitgaan en er eindelijk plannen gerealiseerd gaat worden in de Piushaven. Daar is met genoeg gevolg aan gegeven.

Nadat het college het ontwerpbesluit heeft genomen, komt de cd-rom presentatie op de website www.piushaven.net te staan. In het projectbureau staat eveneens een computer waarop de cd-rom kan worden afgespeeld. Na vaststelling van de Stedenbouwkundige Visie Piushaven wordt hierover een artikel opgenomen in de eerstvolgende Piushaven in Zicht (maart/april 2007).

Collegebesluit:

Het college besluit:

1. Het ontwerpbesluit te nemen om:
 - a. Vast te stellen de Stedenbouwkundige Visie Piushaven 2007, en deze hanteren als het nieuwe ruimtelijke toetsingskader voor artikel 19 procedures in de Piushaven (CD-ROM met tekeningen);
 - b. Vast te stellen dat de Stedenbouwkundige Visie Piushaven de doorontwikkeling is van het regiedocument, waarmee het regiedocument als toetsingskader vervalt;
 - c. De Stedenbouwkundige Visie Piushaven tweejaarlijks te actualiseren;
 - d. Vast te stellen dat de basis voor de planontwikkeling voor het gebied Piushaven, de ruimtelijke onderbouwing van te voeren artikel 19 procedures voor de deelplannen en het ontwerpbestemmingsplan wordt gevormd door de Stedenbouwkundige Visie Piushaven, de Ontwikkelingsvisie, de beoordelingscriteria en de raamovereenkomst;

- e.. Vast te stellen dat de raamovereenkomst het programmatische en planeconomische toetsingskader blijft voor de ontwikkeling van het gebied Piushaven;
2. Dit ontwerpbesluit via raadsnotitie aan de raad aan te bieden en te vragen wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen;
3. Definitief besluit te nemen aan de hand van de terugkoppeling van de bespreking van het ontwerpbesluit in de raadscommissie.

Meer weten, bel met de dienst Gebiedsontwikkeling/team projectmanagement Vastgoedontwikkeling de heer Jelle Groot tel. 013 542 8690.