

Raadsvergadering 5 juni 2014

Voorstel B 6

Heinkenszand, 12 mei 2014

Onderwerp:

voorstel tot het vaststellen van krediet ten behoeve van de herinrichting van het centrumgebied van Kwadendamme
(portefeuille wethouder Schenk)

Geachte raad,

Voorstel

R&B Wonen heeft aan de Witte Dam/Rozenstraat in Kwadendamme 10 verouderde seniorenwoningen gesloopt. Wij hebben samen met R&B Wonen onderzoek laten verrichten naar de mogelijkheden voor een nieuwe ruimtelijke invulling van de daarmee vrijgekomen locatie, waarbij het centrumgebied van het dorp wordt versterkt. Dit heeft geresulteerd in een plan om 8 levensloopbestendige woningen te realiseren en Kwadendamme een hart te geven door een centrale ontmoetingsplek en evenementenruimte te realiseren in de vorm van een plein.

Wij stellen voor dat u een krediet ter hoogte van € 724.000 ter beschikking stelt voor de voorbereiding en uitvoering van het in dit voorstel beschreven plan voor de herontwikkeling van het centrumgebied van Kwadendamme.

Voorgeschiedenis

De verouderde seniorenwoningen aan de Witte Dam/Rozenstraat waren al langer aan vernieuwing toe. Met het oog daarop hebben wij in 2009/2010 in samenwerking met stedenbouwkundig adviesbureau Rothuizen van Doorn 't Hooft een stedenbouwkundige verkenning uitgevoerd naar een mogelijk andere ruimtelijke invulling van het centrumgebied van Kwadendamme. Uitkomst van deze verkenning is dat de centrale, prominente plek in het dorp een uitgelezen kans biedt om Kwadendamme een fysiek dorpshart te geven door een ontmoetings-/evenementenplein te realiseren. De wanden van het plein worden dan gevormd door bestaande bebouwing, waaronder het café, en door de nieuwe woningen van R&B Wonen. In de stedenbouwkundige verkenning is uitgegaan van een fictief bouwprogramma.

Begin 2013 gaf R&B Wonen aan dat zij tot (de planvorming voor) herontwikkeling van de locatie Witte Dam/Rozenstraat wilde overgaan. Gelet op haar woningbestand en de toekomstige demografische ontwikkelingen hanteerde zij daarbij als uitgangspunt de realisatie van 6 tot 10 levensloopbestendige woningen. In projectgroepverband, waarin naast R&B Wonen en de gemeente/dorpsbouwmeester een architect zitting had, is vervolgens bekeken of de wens van de gemeente voor de realisatie van een plein kon worden verenigd met het door de woningbouwstichting voorgestane bouwprogramma.

Beoogd plan

Als bijlage bij dit voorstel treft u ter informatie het resultaat aan van de haalbaarheidsstudie (Notitie "Haalbaarheidsstudie Witte Dam-Rozenstraat Kwadendamme" d.d. 7 november 2013; Grosfeld van der Velde Architecten). R&B Wonen is bereid samen met ons een kwaliteitsslag te maken voor het centrum van Kwadendamme en de nieuwe woningen (8 levensloopbestendige woningen) dusdanig te situeren dat het plein en de pleinwand gevormd kunnen worden. Het in de haalbaarheidsstudie gepresenteerde plan zal als basis dienen voor de verdere planologische en bouwkundige uitwerking van het project.

De speeltuin van Kwadendamme, die ook in het centrumgebied ligt, moet om het beoogde plan te kunnen ontwikkelen, worden verplaatst. Voor de speeltuin is reeds ruimte gereserveerd in het nieuwbouwplan Oude Vreeland II. In het herontwikkelingsgebied ligt ook een blusvijver. Deze wordt ingepast in het plan.

Proces

Om het beoogde plan te kunnen realiseren dienen grofweg de volgende processtappen genomen te worden:

- Uw raad dient krediet beschikbaar te stellen voor de voorbereiding en uitvoering van het plan. In dit voorstel verzoeken wij u dit te doen.
- Het bouwplan dient verder te worden uitgewerkt. Deze actie ligt met name bij R&B Wonen, haar architect en aannemer.
- Er dient een bestemmingsplanherziening plaats te vinden om de nieuwe ruimtelijke opzet planologisch-juridisch mogelijk te laten zijn. Wij zullen te zijner tijd een op de herontwikkeling toegesneden bestemmingsplan ter vaststelling aan u voorleggen.
- Er dient overleg gevoerd te worden met de speeltuinvereniging over de inrichting van de speeltuin op de nieuwe locatie aan de Victoriastraat/Sebastiaanstraat en het moment van verplaatsen.
- Er dient een inrichtingsplan voor het plein/de openbare ruimte in het centrumgebied te komen. Als gemeente zijn wij verantwoordelijk voor de realisatie van het plein en de verdere inrichting van de openbare ruimte. Wij staan, onder begeleiding van een landschapsarchitect, een interactief proces met vertegenwoordigers uit het dorp voor om een inrichtingsplan te ontwerpen. Hiermee willen we bewerkstelligen dat het plein aansluit bij de wensen van de inwoners van Kwadendamme.

Financiën

Met de herontwikkeling van het centrumgebied gaan planvormings-, onderzoeks-, procedure- en uitvoeringskosten gemoeid die wij samen met R&B Wonen zullen dragen. De woningbouwstichting stelt grond beschikbaar om het plein en het openbaar gebied in te richten. Daarnaast levert zij ook een financiële bijdrage in de kosten van de inrichting van de openbare ruimte. Wij leggen de afspraken die wij met R&B Wonen hebben gemaakt, vast in een anterieure overeenkomst.

Voor de realisatie van het plein, de verdere inrichting van de openbare ruimte en de bijkomende (planvormings-, procedure- en onderzoeks)kosten is in totaal een budget nodig van afgerond € 724.000. Er is rekening gehouden met een post onvoorzien om financiële tegenvallers op te vangen, zoals in verband met asbest of archeologie, die in dorpskernen altijd een risicofactor zijn waardoor de civieltechnische kosten hoger kunnen uitvallen. R&B Wonen is bereid een deel van de kosten voor haar rekening te nemen. Zij draagt ondermeer € 200.000 bij voor de inrichting van het plein/de openbare ruimte. Daarnaast is voor € 403.000 dekking binnen de budgetten van Woonomgeving, Ruimtelijke Ordening en de Reserve Kwaliteit Openbare Ruimte. Per saldo moet er een bedrag van ca. € 122.000 van dekking worden voorzien. Wij stellen u voor dit bedrag te dekken uit het Algemeen Weerstandsvermogen.

Uitvoering/planning

De planning is dat in december van dit jaar of januari 2015 het bestemmingsplan aan uw raad ter vaststelling wordt aangeboden. Indien geen beroep wordt ingesteld zou dan in het tweede kwartaal van 2015 gestart kunnen worden met de realisatie van dit project. Voor die tijd dient de speeltuin verplaatst te worden.

Communicatie

In Kwadendamme is afgelopen maart een informatieavond gehouden. Het plan is daarbij positief ontvangen. Daarnaast zal in het kader van de bestemmingsplanprocedure nog een bijeenkomst worden georganiseerd, waarbij (zo mogelijk) ook de stand van zaken over de

verplaatsing van de speeltuin en de inrichting van het plein/de openbare ruimte zal worden gepresenteerd. Gaandeweg het proces zal nader worden gezien of nog aanvullende bijeenkomsten of andere communicatie-uitingen nodig danwel gewenst zijn.

Besluit

Wij verzoeken u een krediet beschikbaar te stellen van € 724.000 voor de herinrichting van het centrumgebied van Kwadendamme en in te stemmen met het bijbehorende dekkingsplan.

Bijlagen

- haalbaarheidsstudie
- financieel overzicht

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Borsele,

E.J. Gelok, burgemeester.

J.P. van den Berge, secretaris.