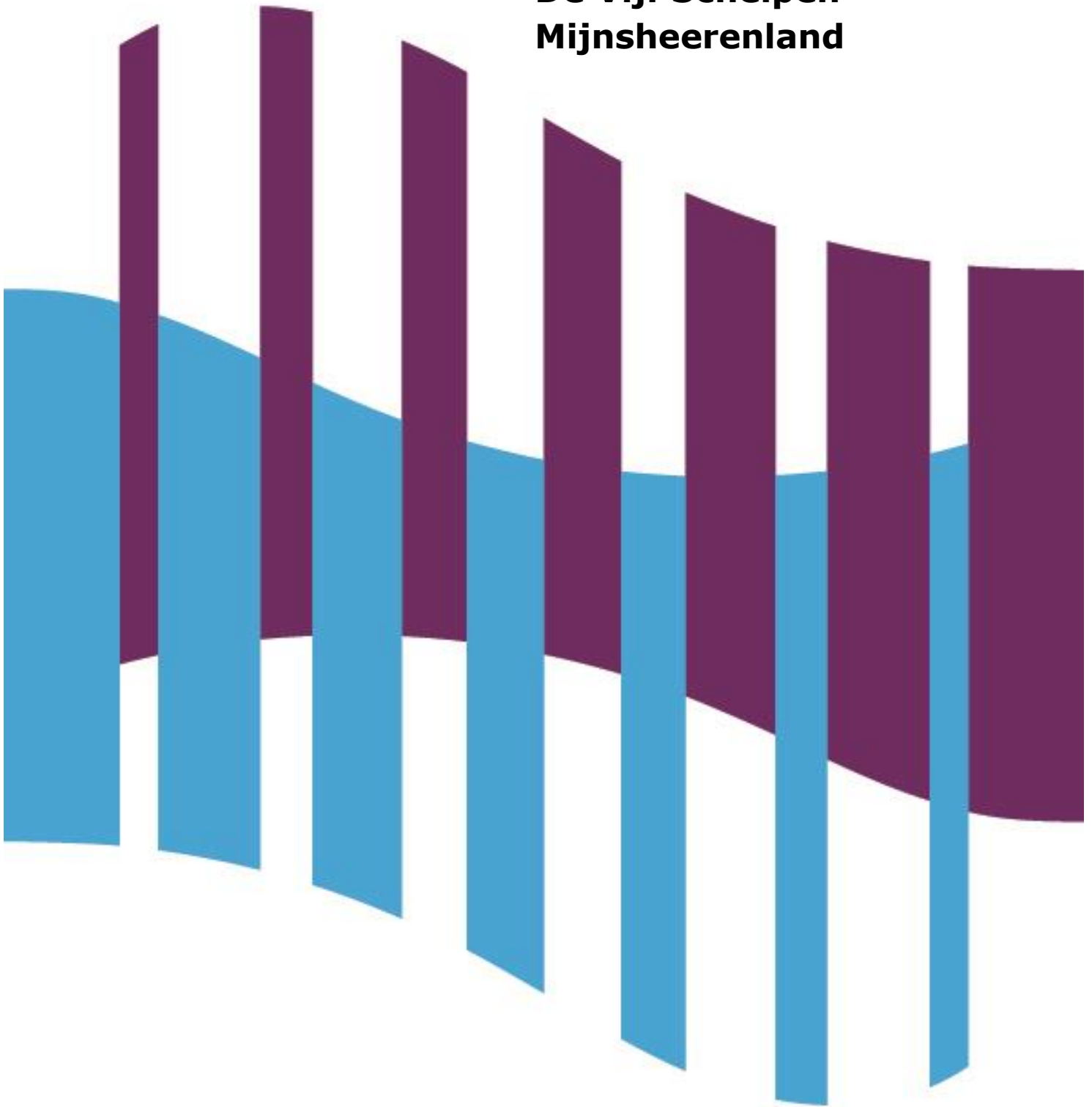


**Plan van aanpak  
toekomstige herbestemming  
locatie  
De Vijf Schelpen  
Mijnsheerenland**





## **INHOUD**

<b>INHOUD .....</b>	<b>2</b>
<b>1. PROJECTDEFINITIE .....</b>	<b>3</b>
1.1. BUSINESSCASE .....	3
1.2. PROJECTGEBIED.....	4
1.2. PROJECTRESULTAAT .....	4
1.3. PROJECTRISICO'S.....	4
<b>2. PROJECTAANPAK.....</b>	<b>5</b>
2.1. FASERING EN BESLUITMOMENTEN .....	5
2.1.1. FASE 1: VERKENNING VAN RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN LOCATIE EN... ..	5
DENKRICHTING INVULLING LOCATIE.....	
2.1.2. FASE 2: BESLUIT OVER ONTWIKKELRICHTING LOCATIE.....	
2.1.3 FASE 3: DE AANBESTEDINGSPROCEDURE .....	6
2.1.3 FASE 4: BESTEMMINGSPPLANPROCEDURE.....	6
2.1.4 Fase 5: realisatie .....	6
2.2. PROJECTORGANISATIE .....	6
2.3. PLANNING .....	8
<b>3. PROJECTUITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN .....</b>	<b>8</b>
<b>4. COMMUNICATIE .....</b>	<b>9</b>
<b>5. FINANCIEN.....</b>	<b>9</b>

## **1. PROJECTDEFINITIE**

Dit hoofdstuk licht toe wat het project inhoudt en wat de kaders van het project zijn.

### **1.1. Businesscase**

De Vijf Schelpen is een culturele/maatschappelijke accommodatie in Mijnsheerenland. Deze wordt vervangen door de multifunctionele ruimte van het MFC in het Dorpshart. De maatschappelijke functies (bibliotheek en ontmoetingsruimten) verhuizen eind 2017 naar het multifunctioneel centrum (MFC) in het Dorpshart. De stichting Welzijn Hoeksche Waard heeft aangegeven een andere locatie voor de jeugdsoos te zoeken.

Gelet op het bovenstaande is het noodzakelijk om nu te onderzoeken wat op deze locatie na het in gebruik nemen van het MFC mogelijk is. Met ander woorden: welke bestemming kan aan deze locatie worden gegeven. De huidige bestemming is maatschappelijk. De herontwikkeling zal vrijwel zeker niet 1 op 1 passen in het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan moet worden gewijzigd.

De verkenning van mogelijkheden van de locatie wordt breed uitgevoerd. Uitgangspunt is dat de huidige gebruikers allen verhuizen naar het MFC. Binnen deze opdracht vallen niet de zaken rondom de verhuizing van de maatschappelijke functies naar het MFC.



Kaart projectgrenzen locatie

## 1.2 Projectgebied

In onderstaande kaart staat het projectgebied weergegeven. Het betreft het multifunctionele gebouw van de Vijf Schelpen en het huidige parkeerterrein.

Door middel van overleg dient de preciese begrenzing nog te worden vastgesteld. Het gaat hierbij vooral om de vraag of en zo ja op welke wijze de zuidelijke rietovers en het zuidwestelijke eilandje bij de planontwikkeling kunnen worden betrokken.

## 1.3 Projectresultaat

Een succesvolle aanbesteding van de locatie aan een marktpartij, waarbij een geschikte functie is gevonden en kan worden gerealiseerd.

## 1.4 Projectrisico's

Onvoldoende draagvlak voor resultaat van het onderzoek door tegenstrijdige (politieke) belangen.

## **2. PROJECTAANPAK**

In dit hoofdstuk treft u een voorstel voor de aanpak, fasering en planning aan.

### **2.1. Fasering en besluitmomenten**

Op hoofdlijnen wordt de aanpak in vier fasen opgedeeld. In de eerste fase worden de mogelijkheden voor het project verkend. De tweede fase richt zich op het nemen van besluit over ontwikkelrichting van locatie de Vijf Schelpen door college. De derde fase heeft betrekking op de aanbestedingsprocedure en de vierde fase op het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure. De vijf en laatste fase omvat de realisatie.

#### **2.1.1. Fase 1 Verkenning van randvoorwaarden en uitgangspunten en denkrichting invulling locatie**

##### **- Fase 1.1 College en inloopavond**

Het plan van aanpak en de concept projectdefinitie worden aan het college voorgelegd. Vervolgens wordt een inloopavond georganiseerd om enerzijds de bevolking te informeren en anderzijds te vernemen wat de reacties op de projectdefinitie en vooral de voorgenomen ontwikkelrichting zijn. Zoals gebruikelijk wordt de inloopavond via diverse media bekend gemaakt.

De betrokkenen krijgen dus vanzelfsprekend de gelegenheid om hun visie kenbaar te maken en via onder meer een klankbordgroep te participeren in de ontwikkeling van deze locatie.

##### **- Fase 1.2 Nota van randvoorwaarden en uitgangspunten**

De nota van randvoorwaarden en uitgangspunten worden ter vaststelling voorgelegd aan het college en de raad. Hierbij zijn aandachtspunten onder meer:

- Landschap: Hoekschewaards Landschap heeft ter plaatse grond in beheer
- Archeologie: potentiële vindplaatsen in de directe omgeving
- Fundatierandvoorwaarden: gelet op de waterrijke omgeving en veengronden

#### **2.1.2. Fase 2 Besluit over ontwikkelrichting locatie**

##### **- Fase 2.1 Nadere marktverkenning**

Door nadere gesprekken met marktpartijen worden de meest reële mogelijkheden geactualiseerd en tegen elkaar afgewogen.

- Fase 2.2 Vaststellen van ontwikkelrichting  
Het college neemt een besluit over de ontwikkelrichting. Vooraf wordt de raadscommissie betrokken bij de planontwikkeling bijvoorbeeld door middel van een toelichting of presentatie. Ook kan de meest reële ontwikkelrichting voor wensen en bedenkingen aan de raad worden voorgelegd.
- Fase 2.3 Vervolgstappen  
Mogelijk collegevoorstel over eventuele vervolgstappen:
  - Eventueel aanscherpen van de kaders en uitgangspunten (financieel, juridisch en ruimtelijk/planologisch).
  - Tijdelijke invulling zoeken etc.
- Fase 2.4 Communicatie en participatie  
De omwonenden worden regulier geïnformeerd over de voortgang over onder meer randvoorwaarden, uitgangspunten en ontwikkeling. Deze communicatie kan onder meer plaatsvinden via publicaties, (nieuws)brieven, website en bijeenkomsten zoals de klankbordgroep.

### 2.1.3 **Fase 3 De aanbestedingsprocedure**

### 2.1.4 **Fase 4 Bestemmingsplanprocedure**

Zoals bekend zal zijn, gaat het hier om voorontwerp, ontwerp en vastgesteld bestemmingsplan.

### 2.1.5 **Fase 5 Realisatie**

De initiatiefnemer realiseert het plan, waarbij de gemeente toezicht houdt.

#### Projectorganisatie

Dit project heeft betrekking op het onderzoeken, procesmatig begeleiden en uiteindelijk realiseren van een nieuwe bestemming voor de locatie. Het omvat voornamelijk de ruimtelijk ordeningsaspecten. Voor dit project wordt een projectorganisatie opgezet waarbij voor de vakinhoudelijk kennis ad hoc een beroep kan worden gedaan op adviseurs en specialisten.

Bestuurlijke opdrachtgever: wethouder Henk van Etten  
Ambtelijke opdrachtgever: teamleider B&O Peter Schenk  
Projectleider RO: Ruud van den Berg

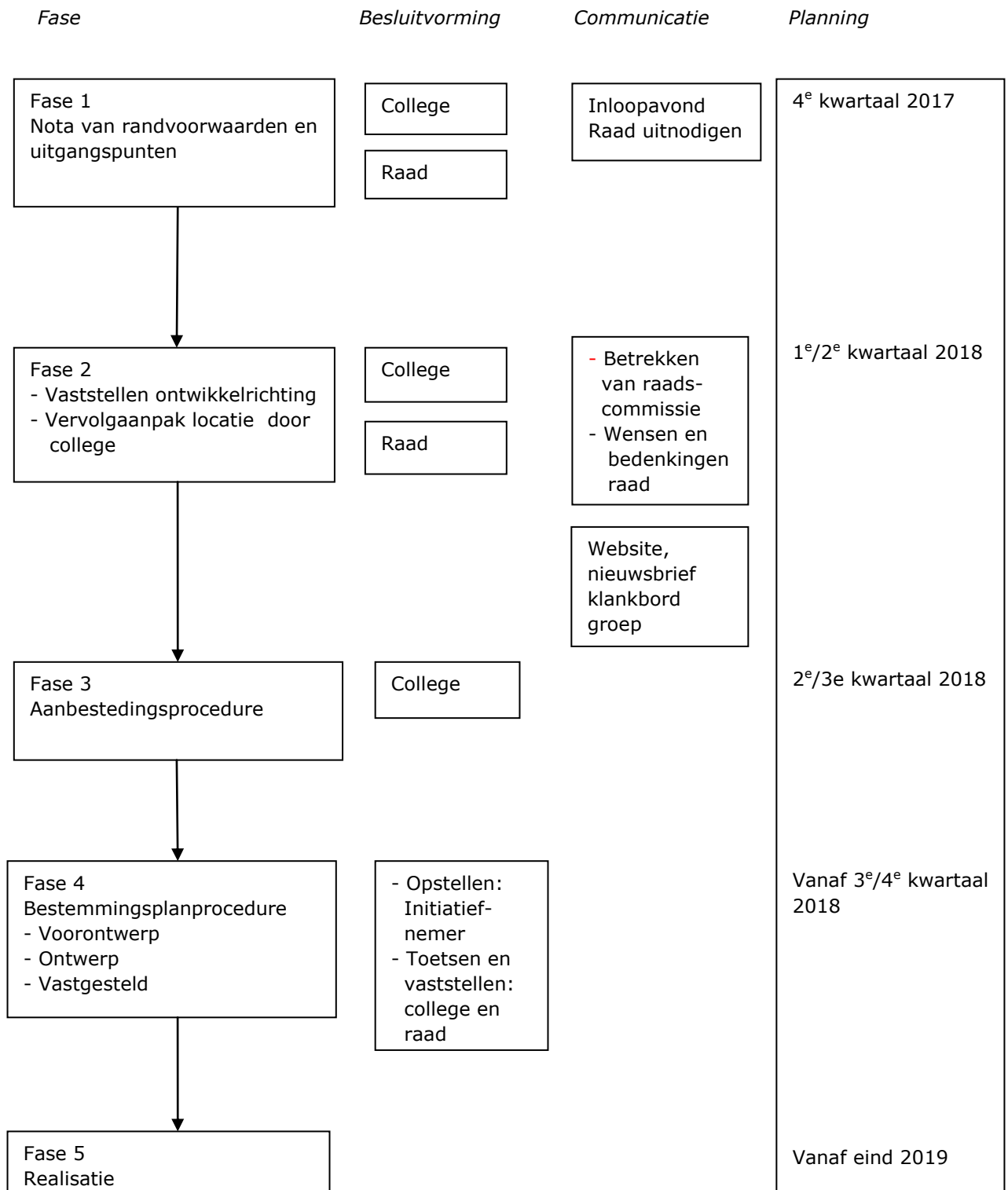
Voor deze ontwikkellocatie wordt een projectgroep geformeerd waarin de volgende disciplines zitting hebben:

- Openbare werken: voor de inrichting van de openbare ruimte
- Communicatie: persberichten, publicaties, brieven, social media
- Plantoetsing: voor het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure
- Juridische zaken: toetsen samenwerkingsovereenkomst
- Inkoopbureau: aanbestedingsprocedure

Overlegcyclus met ambtelijk opdrachtgever is tijdens de bila's.

Overlegcyclus met de wethouder is afhankelijk van de fase van het project.

## 2.2. Planning





### **3. PROJECTUITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN**

De projectuitgangspunten en randvoorwaarden worden behandeld in het bijgevoegde document 'Projectdefinitie De Vijf Schelpen'.

### **4 COMMUNICATIE**

Nadat het plan van aanpak en de ontwerp projectdefinitie met de randvoorwaarden en uitgangspunten in uw college zijn behandeld, worden omwonenden bij de planontwikkeling betrokken te beginnen met een inloopavond. Ook belangenorganisaties zoals vereniging dorp Mijnsheerenland, stichting behoud park Mijnsheerenland en de bomenstichting worden bij de planontwikkeling betrokken; bijvoorbeeld door uitnodigingen voor de inloopavond.

Wanneer er een ontwikkelrichting voor de locatie in beeld is, zal een interactief communicatieproces met omwonenden en belangengroepen worden gestart. Dit zal in het vervolgtraject (na fase 2) verder worden uitgewerkt. Verder wordt via de gemeentelijke website en de nieuwsbrief de inwoners geïnformeerd over de verkenning.

Doordat HWL de groenzone langs het water beheert wordt met hen overleg gevoerd over de planontwikkeling.

### **5 FINANCIEN**

Voor dit project is momenteel nog geen budget beschikbaar. Voor zover op dit moment kan worden nagegaan is een beperkt budget vereist. Het gaat hierbij vooral om de kosten van (I) de taxatie van de gronden, (II) fundatieonderzoeken vanwege de veengrond en de waterrijke omgeving en (III) de aanbestedingsprocedure door het inkoopbureau. De kosten kunnen naar verwachting worden betaald uit het budget RO Algemeen. Uitgangspunt is dat de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan voor rekening van de initiatiefnemer zijn.