



## BEELDVORMEND RAADSVORSTEL

<b>Onderwerp:</b> marktinitiatief; 'herontwikkeling locatie Sonneheerdt' in Rhoon.	<b>College van burgemeester en wethouders</b>	<b>Zaaknummer 112608</b>
		Openbaar
<b>Portefeuillehouder: Bas Boender</b>		
<b>E-mailadres opsteller:</b> m.de.brabander@bar-organisatie.nl		

### ONDERWERP

Marktinitiatief; 'herontwikkeling locatie Sonneheerdt' in Rhoon.

### KENNISNEMEN VAN

Een beeldvormende presentatie over een marktinitiatief dat betrekking heeft op de herontwikkeling van het voormalige ouderen complex van WoonCompas en een aantal aanpalende panden aan de Dorpsdijk.

### INLEIDING

De locatie Sonneheerdt bestaat uit het voormalige ouderencomplex van WoonCompas aan de Dorpsdijk 30, 40 en 40a in Rhoon. Deze panden zijn inmiddels sterk verouderd en de kans op een rendabele invulling van een groot deel van de panden wordt niet meer reëel geacht. De panden zijn op dit moment via antikraak tijdelijk in gebruik door onder andere buurtpreventie en diverse startende ondernemers (Villa van Alles).

In het verleden zijn vaker voorstellen voor deze locatie bedacht maar deze bleken financieel of maatschappelijk niet haalbaar.

Medio 2017 heeft de initiatiefnemer (Brukon Beheer B.V) het complex gekocht en een voorstel ingediend voor sloop- nieuwbouw van het complex van WoonCompas en de verbouw van het historische pand aan de Dorpsdijk 30, de voormalige pastorie.

Het heeft vervolgens enige tijd geduurd voordat er een aangepast voorstel lag dat voldeed aan een goede inpassing in deze historische omgeving, voldoet aan de parkeernormen en maatschappelijk op voldoende draagvlak kan rekenen. Middels een marktinitiatieven traject kan de haalbaarheid verder worden onderzocht.

### KERNBOODSCHAP

Voor het aangaan van een startovereenkomst wil het college de raad beeldvormend informeren over dit initiatief. De initiatiefnemer zal daartoe het voorstel presenteren aan de raad. Het college acht op basis van dit conceptplan een realiseerbaar en wenselijke ontwikkeling met draagvlak in de omgeving mogelijk. Het is aan de initiatiefnemer om dit in het verdere traject aan te tonen.

## **TOELICHTING**

Het beoogde programma bestaat uit een mix van 21 koop appartementen, een zorgprogramma met 24 kamers dat zich richt op dementerende ouderen en een ondergrondse parkeergarage. Het is de bedoeling dat de nieuwbouw zich vanzelfsprekend voegt in de groene historische omgeving.

Het college verwelkomt dit initiatief maar beseft dat de omgeving zeer betrokken is en de belangen groot zijn. Naast een plan dat goed past in deze historische omgeving zal met name gewerkt moeten worden aan een door de omgeving gedragen plan. De ontwikkelaar is op verzoek van de gemeente al in het vroegste stadium van de planontwikkeling in gesprek geweest met diverse omwonenden en ondernemers in de omgeving. Dit heeft tot diverse schetsvoorstellen geleid. Het huidige voorstel kan op hoofdlijnen rekenen voldoende ambtelijk en maatschappelijk draagvlak.

Gedurende het marktinitiatieven proces zal gewerkt worden aan een definitief plan waarin de omgeving betrokken zal blijven. Aanpassingen ten behoeve van de haalbaarheid en draagvlak zijn daarom in dit stadium niet uit te sluiten.

## **CONSEQUENTIES**

Het huidige complex staat deels leeg en is deels in gebruik door gemiddeld 20 diverse startende ondernemers onder de naam 'Villa van Alles'. In de villa Dorpsdijk 40a is de buurtpreventie gevestigd.

De ontwikkelaar en eigenaar van het complex heeft met de huidige gebruikers een gebruikersovereenkomst voor de invulling en het gebruik van het voormalige zorgcentrum Sonneheerdt. Zij zijn op de hoogte van de komende ontwikkeling en de tijdelijkheid van de overeenkomst. Dit is ook het geval bij de 2 (anti-kraak) huurders aan de Dorpsdijk 30 en het kantoor van de buurtpreventie in de bungalow aan de Dorpsdijk 40a. Zij hebben een tijdelijke overeenkomst met de beheerder Alvast.

De raad heeft middels een motie op 5 november 2018 aangegeven dat de buurtpreventie en andere wijkactiviteiten die nu in de bungalow aan de Dorpsdijk 40 plaatsvinden van groot belang zijn voor de buurt. De ontwikkelaar is verzocht de mogelijkheid te onderzoeken om deze functie mee te nemen in de planvorming. In het huidige voorstel is daar een mogelijkheid voor gecreëerd. De financiële consequenties moeten nog verder onderzocht worden.

De openbare parkeerplaats aan de zuidzijde van het complex van WoonCompas voorziet in een noodzakelijke parkeerbehoefte in de omgeving. Een aantal woningen aan de Dorpsdijk en het tijdelijke programma van de 'Villa van Alles' maken hier dagelijks gebruik van. Daarnaast genereren evenementen bij het Kasteel en het Wapen van Rhooen een hoge parkeerdruk in de omgeving. Deze parkeervoorziening is dan ideaal gelegen.

Het nieuwe programma en de bijbehorende parkeereis wordt op eigen terrein gerealiseerd. In de ontwikkeling wordt een herstructurering van het bestaande parkeerterrein meegenomen. Door een meer

efficiënte inrichting kan de parkeercapaciteit worden vergroot of kan een groenere omgeving worden gecreëerd met een gelijkblijvende parkeercapaciteit.

De beschikbare openbare parkeerplaatsen op het terrein zijn mede ontstaan door de leegstand van het complex van WoonCompas. De kans op een volledig hergebruik van het bestaande complex is klein maar indien dit plaats zou vinden en het programma past in de bestemming zou dat alsnog ten koste gaan van een groot deel van de huidige openbaar beschikbare parkeerplaatsen. Er is dan immers geen parkeereis te stellen. Een nieuwe ontwikkeling kan dit risico uitsluiten doordat in de wijziging van het bestemmingsplan het openbare parkeerterrein kan worden geformaliseerd.

#### **VERVOLG**

Met de presentatie kan de raad zich een beeld vormen van dit initiatief en mogelijk aandachtspunten meegeven aan de initiatiefnemer. Bij een positief signaal kan op korte termijn de startovereenkomst met het bijbehorende krediet voor de plankosten bij de raad worden neergelegd. Op die basis kan middels de procedure voor marktinitiatieven het schetsvoorstel verder uitgewerkt worden tot een ambtelijk en maatschappelijk gedragen plan dat economisch uitvoerbaar is. De initiatiefnemer dient zorg te dragen voor het draagvlak in de omgeving.

Als aan deze voorwaarden is voldaan wordt het plan, samen met een ontwikkelingsovereenkomst en een toetsingskader opnieuw aan de raad voorgelegd.

#### **BIJLAGEN**

- concept plan Sonneheerdt mei 2019.

Met vriendelijke groet,  
het college van de gemeente Albrandswaard,  
de locosecretaris,                      de burgemeester,



Dick Mol



drs. Jolanda de Witte