



BEELDVORMEND RAADSVORSTEL

Onderwerp Herontwikkeling locatie Palsgraaf	College van burgemeester en wethouders	Zaaknummer:
		Openbaar
Portefeuillehouder: Bas Boender		
E-mailadres opsteller: Jan Duijm		

ONDERWERP

Herontwikkeling locatie Palsgraaf Rhoon

KENNISNEMEN VAN

U wordt geïnformeerd over de intentie van een ontwikkelaar (Kavel Vastgoed) een haalbaar plan met merendeels middeldure huurwoningen te ontwikkelen voor de locatie Palsgraaf in het centrum van Rhoon. Hieraan ligt een Visiedocument (bijlage 1) en de parkeerkundige onderbouwing (bijlage 2) voor dit plan ten grondslag. De presentatie van het Visiedocument en de beoogde planontwikkeling staat geagendeerd op de raadsbijeenkomst van maandag 20 januari 2020.

INLEIDING

Aanleiding voor dit beeldvormend raadsvoorstel is het verzoek van een ontwikkelaar aan het college, op basis van een Visiedocument, medewerking te verlenen aan herontwikkeling van het plangebied door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid. Doel is de raad vroegtijdig te informeren en te betrekken bij de beoogde planontwikkeling, mede vanwege de optie die de belegger biedt om, onder voorwaarden, in totaal 9 woningen met een huurprijs lager dan de € 720,- in het plan op te nemen (bereikbare huur). Het huidige programma van het Visiedocument bevat 4 woningen in de categorie bereikbare huur. De betreffende voorwaarden van de belegger – waaronder een financiële bijdrage van € 175.000,- van de gemeente - zijn in bijlage 3 weergegeven. Het Visiedocument vormt het uitgangspunt voor de ontwikkelaar en andere eigenaren in het plangebied voor het maken van concrete afspraken en de verdere uitwerking van de visie.

KERNBOODSCHAP

Het college van B&W wil voorafgaand aan vervolg planontwikkeling van de locatie Palsgraaf de raad ter overweging meegeven dat een gemeentelijke investering voor het toevoegen van bereikbare huurwoningen op deze locatie weinig toegevoegde waarde heeft.

TOELICHTING

Toenemende druk op centrum Rhooon

In het centrum van Rhooon zijn de afgelopen jaren verschillende plannen gerealiseerd. Hierdoor zijn verouderde delen binnen het centrumgebied op fraaie wijze vernieuwd. Door groei van het dorp en schaalvergroting is merkbaar dat de druk op het centrumgebied toeneemt. Er is vraag naar winkelruimte en wonen in het centrum is vanwege de aanwezige voorzieningen voor uiteenlopende doelgroepen een aantrekkelijke locatie.

Wijzigingsbevoegdheid voorziet in (her)ontwikkeling centrum Rhooon

In het bestemmingsplan Rhooon Dorp is door middel van een wijzigingsbevoegdheid voorzien dat herontwikkeling van het centrumgebied op termijn noodzakelijk is. Het college heeft hierdoor de mogelijkheid om zonder tussenkomst van de raad uitvoering te geven aan de centrumvisie. Deze visie vormt de inhoudelijke basis voor de transformatieopgave van het centrumgebied.

Locatie Palsgraaf is complexe opgave

De toenemende druk op het centrum maakt een centraal gelegen locatie zoals Palsgraaf interessant, biedt kansen voor herontwikkeling en is interessant voor investeerders. Tegelijkertijd is herontwikkeling van de locatie Palsgraaf een complexe opgave. De forse investeringen die nodig zijn om het gebied te herontwikkelen en de ontwikkelrisico's maken het lastig een partij of partijen te vinden die de mogelijkheid hebben deze opgave op te pakken en te realiseren.

In de raadsinformatiebrief van d.d. 4 juli 2017, inmiddels ruim 2 jaar geleden, heeft u de boodschap meegekregen dat er een herstart is gemaakt voor herontwikkeling van het plangebied met een nieuwe risicodragende partij (Kavel Vastgoed). Nu, 2 jaar verder, is de conclusie dat de herstart heeft geleid tot een op hoofdlijnen haalbaar geachte planvisie. De betreffende ontwikkelaar, Kavel Vastgoed, heeft voor deze locatie een fraai bouwplan ontwikkeld waarvan de haalbaarheid nog nader moet worden onderzocht, maar waarvan de verwachting is dat op dit moment nadere afspraken kunnen worden gemaakt om de visie verder uit te werken. Reden om dit te veronderstellen is dat Kavel, op verzoek van het college, het afgelopen jaar de parkeersituatie in de omgeving van het plangebied heeft laten onderzoeken door een deskundig onderzoeksbureau op dit gebied. Daarnaast is overeenstemming met een belegger om de te realiseren woningen af te nemen (huursector). Tenslotte heeft Kavel met alle andere partijen / eigenaren in het plangebied (nog) overeenstemming over de voorwaarden voor inbreng van hun eigendom in het kader van de planontwikkeling.

Overweging van het college

Het college is van mening dat de boogde planontwikkeling zoals weergegeven in het Visiedocument een aantrekkelijk perspectief biedt om het centrum van Rhooon verder te vernieuwen. Het plan past binnen de ruimtelijke structuur van het dorp en sluit, ondanks de verschillende woonlagen, qua beleving goed aan op het dorpskarakter. Het programma met merendeels huurwoningen in de marktsector, 4 sociale huurwoningen en 1 koopwoningen voorziet in de woonbehoefte van met name

ouderen die hun (inmiddels te ruime) woning willen verkopen. Maar ook starters en jonge 2-persoonshuishoudens zijn een interessante doelgroep.

De complexiteit van het plangebied vraagt om maatwerk en dat is waar dit plan in voorziet. Het programma, bouwvolume, parkeerbalans en financiële haalbaarheid zijn hierdoor in balans maar biedt weinig flexibiliteit. Inhoudelijke wijzigingen van het plan op het ene onderdeel leiden tot knelpunten op een andere onderdeel of onderdelen. Meer woningen gaan ten kosten van de parkeerbalans en financiële haalbaarheid. Minder woningen leiden tot duurdere woningen waardoor belegger geen (marktconforme)huurwoningen kan realiseren etc. Een investering van € 175.000,- om per saldo 5 extra sociale woningen in het plan op te nemen biedt onvoldoende toegevoegde waarde ten opzichte van het programma zoals dat nu al in het plan is verwerkt met 4 woningen beneden de € 720,-.

CONSEQUENTIES

Het Visiedocument vormt een goede basis om te komen tot herontwikkeling van een centraal, maar ruimtelijk onsamenhangend gelegen locatie in het centrum van Rhoon. Het college is verheugd dat er een partij is die kansen ziet de complexe opgave op te pakken en het vervolg van de planontwikkeling in gang te zetten en het plan nader op haalbaarheid te onderzoeken.

VERVOLG

Het vervolg van het haalbaarheidsonderzoek moet uitwijzen of Kavel aansluitend een voorlopig ontwerp kan opstellen dat voldoet aan de gemeentelijke uitgangspunten en randvoorwaarden en een basis vormt voor het ondertekenen van een ontwikkel-/realisatieovereenkomst. Zie hiervoor ook de aandachtspunten die in bijlage 4 zijn opgenomen.

Naast de reguliere rapportages over de voortgang van ruimtelijke projecten, wordt het bestuur geïnformeerd over het bereiken belangrijke mijlpalen gedurende het plan- en ontwikkelproces zoals bijvoorbeeld vaststellen ontwerp bestemmingsplan, aangaan anterieure overeenkomst, omgevingsfactoren. Dit is mede afhankelijk van het verloop van het proces.

BIJLAGEN

1. Visiedocument
2. Parkeerkundige onderbouwing
3. Randvoorwaarden toevoegen huurwoningen met huur onder huursubsidiiegrens
4. Aandachtspunten bij herontwikkeling locatie Palsgraaf

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



Hans Cats



drs. Jolanda de Witte