



Voorstel

Onderwerp: Aangaan marktinitiatief 'herontwikkeling locatie Sonneheerdt' te Rhoon.	College van burgemeester en wethouders 12 mei 2020	Zaaknummer 19540
Portefeuillehouder Ronald Schneider		Openbaar
E-mailadres opsteller: m.de.brabander@bar-organisatie.nl		

Geadviseerd besluit

1. Het college de opdracht te geven het marktinitiatief 'herontwikkeling locatie Sonneheerdt' te onderzoeken;
 2. Een voorbereidingskrediet van €20.000,- beschikbaar te stellen voor de startovereenkomst en deze te dekken uit de exploitatiebijdrage;
-

Raadsvoorstel

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).

Medio 2017 heeft de initiatiefnemer (Brukon Beheer B.V) het complex gekocht en een voorstel ingediend voor het realiseren van een mix van koopwoningen en een woonzorg programma voor dementerenden. Het complex van het voormalige WoonCompas en de bungalow waar nu de buurtpreventie is gevestigd wordt gesloopt. De gevel van Dorpsdijk 30, de voormalige pastorie wordt behouden. Het eerste concept ontbeerde echter voldoende kwaliteit. Het heeft vervolgens enige tijd geduurd voordat er een voorstel lag dat voldoende kans van slagen lijkt te hebben.

In de commissie B&A van 2 december 2019 heeft u zich middels een presentatie van de initiatiefnemer een beeld kunnen vormen van het laatste voorstel. Deze voorziet in 21 koop appartementen, een zorgprogramma met 24 woonunits voor dementerenden en huisvesting voor de buurtpreventie. Dit voorstel is met een ondergrondse parkeervoorziening goed inpasbaar in deze historische omgeving, voldoet aan de parkeereis.

In overleg met de omgeving kunnen in de loop van het proces nog wijzigingen in het plan worden aangebracht. De voornaamste zorg in de omgeving is de bouw van een ondergrondse parkeergarage in relatie tot het hoge grondwaterpeil en de kwetsbare niet onderheide historische bebouwing in de directe omgeving. Dit zal grondig onderzocht moeten worden op haalbaarheid en risico's. Indien blijkt dat dit lastig haalbaar is dan worden andere varianten onderzocht. Dit is gebruikelijk bij een marktinitiatieven proces. Middels de startovereenkomst worden de plankosten gedekt voor het verdere onderzoek in het kader van de procedure voor marktinitiatieven.

Beoogd effect

Met het sluiten van de startovereenkomst de op te stellen planvisie verder toetsen op haalbaarheid en draagvlak. Indien de haalbaarheid en draagvlak positief blijken, kan een ontwikkelingsovereenkomst worden aangegaan.

Argumenten

1.1 Deze ontwikkeling is een kans voor deze waardevolle historische omgeving.

Ondanks dat het voormalige complex van WoonCompas voor een deel tijdelijk in gebruik is door 'Villa van Alles' is de verwachting dat het gebouw op termijn geen toekomst meer heeft. De vorm en uitstraling van het gebouw beperkt de mogelijkheden voor een andere functie. Het risico op verpaupering van het gebouw en de directe omgeving zal daarom steeds meer toenemen.

De inzet van het college is om dit marktinitiatief zo veel mogelijk te laten bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. Het plan moet zich niet alleen vanzelfsprekend in de omgeving voegen maar ook een bijdrage leveren aan de totale beleving van dit historische gebied. De nieuwe panden aan de Dorpsdijk sluiten geheel aan bij de bestaande historische bebouwing.

Er zal bij de uitwerking gelet worden op o.a de sociale en de verkeersveiligheid en de (groene) kwaliteit van de buitenruimte.

1.2 De locatie is gunstig voor woningbouw.

De locatie ligt in de buurt van de metrohalte en het centrum van Rhoon en ligt nabij een groene en historische omgeving. De plek is zeer geschikt voor de beoogde doelgroepen.

1.3 De locatie is geschikt voor een zorg programma.

Op deze locatie heeft decennia lang een ouderen complex gestaan. Het is goed bereikbaar en rustig gelegen achter de panden van de Dorpsdijk. De betrokken Zorgaanbieder 'Stepping stones' heeft ruime ervaring met het aanbieden van specialistische zorg voor dementerenden.

1.4 Het plan heeft een redelijk draagvlak in de omgeving

Op 10 oktober is er een druk bezochte bijeenkomst georganiseerd op het Kasteel van Rhoon. De initiatiefnemer presenteerde de plannen. In hoofdlijnen was men positief over deze ontwikkeling. De voornaamste zorg betreft de realisatie van een ondergrondse garage in nabijheid van de historische niet onderheide bebouwing langs de dijk en de kerk. Verder hebben een aantal hun teleurstelling geuit over het feit dat er geen sociale woningen worden gerealiseerd.

Na de presentatie in de commissie heeft een aantal bewoners suggesties en zorgen op papier gezet. Deze dienen goed onderzocht te worden. Waar nodig zal het plan worden aangepast.

1.5 Het aantal beschikbare openbare parkeerplaatsen neemt niet af

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. Ook wordt het terrein gebruikt voor het halen en brengen van leerlingen van de nabijgelegen basisschool. Daarnaast genereren evenementen bij het Kasteel en het Wapen van Rhoon een hoge parkeerdruk in de omgeving. Deze parkeervoorziening is dan ideaal gelegen.

Het uitgangspunt is dat het nieuwe programma en de bijbehorende parkeereis op eigen terrein wordt 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.

Uiteraard zal er ook aandacht moeten zijn voor de tijdelijke situatie bij de realisatie van de nieuwbouw en de herinrichting van het terrein. Een deel of geheel van de parkeercapaciteit zal dan niet beschikbaar zijn.

1.6 De buurtpreventie kan na realisatie een plek krijgen in de nieuwbouw

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.

2.1 Met het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet worden de ambtelijke kosten gedekt.

Dit krediet is nodig om de ambtelijke kosten van het project te dekken tot en met de fase van de ontwikkelingsovereenkomst. Dit heeft betrekking op de begeleiding en toetsing van de noodzakelijke onderzoeken en het bestuurlijk traject.

2.2 De startovereenkomst is nodig om het kostenverhaal te regelen en procesafspraken vast te leggen.

Het is voor alle partijen noodzakelijk dat het hele proces en de diverse verantwoordelijkheden zorgvuldig worden vastgelegd. De ambtelijke kosten tot de ontwikkelingsfase worden vastgelegd in de startovereenkomst.

2.3 Kosten zijn anderszins verzekerd.

Voor de begeleiding van dit initiatief moet de gemeente kosten maken. Om de gemeentelijke kosten voor dit onderzoek af te dekken sluit het college van B&W een overeenkomst met de initiatiefnemer.

Overleg gevoerd met

omwonenden en belanghebbenden in de omgeving

Kanttekeningen

1.1 De ontwikkeling betekent de sloop van het bestaande complex.

Het huidige complex staat deels leeg maar is nog in gebruik door gemiddeld 20 diverse startende ondernemers onder de naam 'Villa van Alles'. De ontwikkelaar en recent de eigenaar van het complex heeft met de ondernemers 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.

1.2 Dit voorstel bevat geen sociale woningen.

Zoals tijdens de beeldvormende presentatie al is besproken is het niet haalbaar gebleken in deze ontwikkeling sociale woningbouw op te nemen. De sloop van het bestaande complex en de noodzakelijke ondergrondse parkeergarage zijn de voornaamste redenen hiervan. Verder is het aantal mogelijke woningen ook gerelateerd aan de parkeercapaciteit die in dit plan mogelijk is.

In de fase na het afsluiten van de startovereenkomst kan in de verder planuitwerking nog wel onderzoek plaats vinden naar mogelijkheden voor kleinere en betaalbare woningen in het plan.

1.3 Er is een grote zorg met betrekking tot de kwetsbare historische bebouwing in de directe omgeving.

Tijdens de informatieavond op het kasteel en later ook schriftelijk zijn er zorgen geuit over de risico's voor de kwetsbare historische gebouwen vanwege de bouw van met name de ondergrondse parkeergarage.

Dit zal in de eerste fase van het verdere onderzoek zorgvuldig worden onderzocht door de initiatiefnemer. Het college accepteert hier geen enkel risico. Dit kan leiden tot een variant zonder parkeergarage. In dat geval wordt de parkeercapaciteit substantieel kleiner wat consequenties zal hebben voor het beoogde programma.

Uitvoering/vervolgstappen

Blijkt in de startfase een haalbaar en ambtelijk/maatschappelijk gedragen plan mogelijk dan zal op basis van een voldoende uitgewerkt voorstel een ontwikkelingsovereenkomst worden gesloten. Voor de aanpassingen aan de openbare ruimte zal eveneens een realisatie overeenkomst worden gesloten. Na instemming door de raad zal vervolgens een bestemmingsplan opgesteld moeten worden.

Financiën

Het voorbereidingskrediet van €20.000,- betreft de geraamde plankosten tot de ontwikkelingsovereenkomst. Dit voorbereidingskrediet wordt gedekt uit de exploitatiebijdrage, welke na het sluiten van de overeenkomst in rekening wordt gebracht bij de initiatiefnemer. Indien de plankosten hoger uitvallen dan geraamd wordt dit bij de ontwikkelingsovereenkomst verrekend.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Bij doorgang van dit initiatief zal in het kader van de marktinitiatieven procedure het communicatietraject worden doorgezet met de direct omwonenden en overige belanghebbenden. Dit communicatietraject dient door de initiatiefnemer te worden georganiseerd.

Bijlagen

1. sonneheerdt locatie aanduiding.pdf
2. 1363078 Motie CUSGP Huisvesting Buurtpreventie.pdf

CONCEPT RAADSBSLUIT

Onderwerp: Aangaan marktinitiatief 'herontwikkeling locatie Sonneheerdt' te Rhooon.		Zaaknummer: 19540

De raad van de gemeente Albrandswaard,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 12 mei 2020,

BESLUIT:

1. Het college de opdracht te geven het marktinitiatief 'herontwikkeling locatie Sonneheerdt' te onderzoeken;
 2. Een voorbereidingskrediet van €20.000,- beschikbaar te stellen voor de startovereenkomst en deze te dekken uit de exploitatiebijdrage;
-