

## **Ruimtelijke kaders en stand van zaken herontwikkeling vastgoed centrum Rhoon**

### **I. Stand van zaken herontwikkeling vastgoed**

In het afgelopen half jaar zijn op een aantal terreinen oude gesprekken opgepakt en nieuwe initiatieven genomen. Wij melden u graag de voortgang.

#### **1. Albert Hein**

Met de heer Mahu wordt vanaf november 2014 gesproken in een poging om uit het conflict rond de samenwerkingsovereenkomst uit 2008 te komen. In het kader van het afronden van de herinrichting van het Louwerensplein worden deze 18 parkeerplaatsen inderdaad gerealiseerd. Tot aan de realisatie van de definitieve inrichting zijn in de huidige situatie tijdelijke parkeerplaatsen gerealiseerd ter plekke van het voormalige pand Dorpsdijk 106.

#### **2. Dorpsdijk 106**

De heer Greveling heeft besloten tot herontwikkeling over te gaan op de locatie Dorpsdijk 106. Het college en de heer Greveling zijn afspraken aan het maken over de marsroute naar realisatie van deze herontwikkeling. In onze planning gaan we uit van grondafname in juli 2015.

#### **3. Palsgraaflocatie (Dorpsdijk 120) / Locatie Sense**

Met de grondeigenaren en de (beoogde) ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt over de globale contouren voor de herontwikkeling van deze locaties. De partijen zijn bezig met het maken van onderlinge afspraken, waarna zij het college zullen vragen om het plan in behandeling te nemen. Vervolgens zal het traject voor de marktinitiatieven in gang gezet worden. In de plannen wordt het Raadsbesluit om "t Boerderijtje" te verkopen, betrokken.

#### **4. De Rabobankstrip (Dorpsdijk 143 t/m 155)**

Met de eigenaren zijn in de periode november 2014 tot heden gesprekken gevoerd. De gesprekken hebben geleid tot overeenstemming om gedurende een korte periode te onderzoeken of een integrale herontwikkeling van dit deel van de Dorpsdijk haalbaar is. In de 2<sup>e</sup> helft van maart 2015 presenteert een aantal marktpartijen een voorstel aan de eigenaren. Het gaat om partijen, die duidelijk hebben laten zien ervaring te hebben met herontwikkeling in een dorpse centrumomgeving. Met de gezamenlijke eigenaren wordt één partij geselecteerd om gedurende een periode van circa 3 maanden het plan verder uit te werken en de haalbaarheid nader te onderzoeken.

#### **5. De locatie Bouman (Julianastraat 53-63)**

Er zijn opnieuw gesprekken op gang gebracht met de direct betrokkenen.

## **II. Ruimtelijke kaders herontwikkeling**

### **1. Doorsteek Dorpsdijk – Sibeliusstraat**

Om de (loop)route door het centrum te verbeteren voorziet het bestemmingsplan Rhoon Dorp 2013 (vastgesteld door de Raad 14 juli 2014) in een doorsteek van de Dorpsdijk naar de Sibeliusstraat ter plekke van de huidige panden Dorpsdijk 145-147-149. De looproute vanaf de Dorpsdijk naar de MCD en terug zou daardoor sterk verbeterd worden. In de visie centrumplan Rhoon werd uitgegaan van een route voor het autoverkeer in combinatie met de herontwikkeling van het Strawinskyplein. Daarbij zou het parkeren naar een nieuwe ontsluitingsweg aan de noordzijde van het nieuwe Strawinskyplein gebracht worden en zou de doorsteek Sibeliusstraat-Dorpsdijk als retourroute fungeren. Of en wanneer de herontwikkeling van het Strawinskyplein zal plaatsvinden, is onzeker. Bovendien is in de tijd het inzicht opgeschoven dat voor een goede looproute (8-tje) belangrijk is voor de interne ontsluiting van het centrum en dat de toegevoegde waarde van een autoverbinding zeer beperkt is. Binnen de bestemming “Verkeer – Verblijfsgebied” is zowel autoverkeer (30 km zone) als langzaam verkeer mogelijk.

Voor deze doorsteek gaan de voorkeuren meer in de richting van een doorsteek voor langzaam verkeer. Aan het begin van maart weten we wellicht meer. Het is de verwachting dat de eigenaren van de zogenaamde ‘Rabobankstrip’ dan een samenwerkingspartner hebben gekozen (zie verder I “Centrumplan Rhoon: stand van zaken”).

### **2. Extra ontsluiting “over” Palsgraaflocatie**

Vanwege de smalle Werkersdijk tussen Dorpsdijk en Julianastraat is eerder bedacht dat er over de Palsgraaflocatie een nieuwe ontsluitingsweg zou moeten komen, vanaf de Rijsdijk naar de Maasstraat. Deze gedachte is niet meer teruggekeerd in het bestemmingsplan Rhoon Dorp 2013. Met de vaststelling daarvan door de Raad (14 juli 2014) is deze optie in ieder geval niet expliciet gemaakt. Voor het centrumwijzigingsgebied 2 is wel een algemene wijzigingsmogelijkheid opgenomen. “Artikel 35 lid 3 Wetgevingszone – wijzigingsgebied 2” geeft B&W onder voorwaarden de mogelijkheid te wijzigen in de bestemming “Verkeer – Verblijfsgebied”. Het realiseren van een nieuwe ontsluitingsweg is daarmee in ieder geval geen doel op zich, maar niet volledig uitgesloten.

### **3. Mogelijkheden “Artikel 35 lid 3 Wetgevingszone – wijzigingsgebied 2”**

Voor de herontwikkeling van zowel de Palsgraaflocatie als de Rabobankstrip is dit artikel van essentieel belang. Belangrijke aandachtspunten zijn o.a.:

- dorpskarakter;
- maximale bouwhoogte is 15 m;
- de maximale uitbreiding van het vloeroppervlak t.o.v. de bestaande situatie volgens de volgende verdeling
  - 1.416 m<sup>2</sup> t.b.v. dagelijkse voorzieningen
  - 1.020 m<sup>2</sup> t.b.v. niet-dagelijkse artikelen

- 707 m<sup>2</sup> t.b.v. horeca
- 758 m<sup>2</sup> t.b.v. overige functies.

Nadere overwegingen t.a.v. deze aandachtspunten:

*Maximale bouwhoogte:*

Bij een “dorpskarakter” zal toch veelal met kappen gewerkt worden en dat betekent dan 1 laag met functies minder; dit heeft een nadelig effect op de haalbaarheid van herontwikkelingsprojecten;

*Metrages:*

De gedetailleerdheid van de gebruikte cijfers wekt de een onjuiste indruk van exactheid. Het gaat meer om een richtinggevend indicatie.

Het is onduidelijk over welk soort m<sup>2</sup> het gaat. In artikel 1 van de voorschriften wordt er onderscheid gemaakt tussen “bedrijfsvloeroppervlakte” (lid 12) en “vloeroppervlakte” (lid 55). Getuige de omschrijvingen lijkt het erop dat geen van beide begrippen van toepassing is op de opgesomde metrages / functies. Voor de haalbaarheid van herontwikkelingsprojecten maakt het wel uit of het hier gaat om m<sup>2</sup> bvo of wvo (winkelvloeroppervlakte). We gaan uit van metrages wvo.

Tevens zijn deze exacte metrages al terug te vinden in de voorgaande versie van het bestemmingsplan Rhoon Dorp (vastgesteld door de Raad 26 januari 2009, zie pag. 7 van de Toelichting). Daarmee komt de zinsnede “de maximale uitbreiding van het vloeroppervlak t.o.v. de bestaande situatie” wel in een heel vreemd daglicht te staan. Immers, “de bestaande situatie = de situatie aan het einde van 2008 = begin van de crisis). Dit betekent dat er grote vraagtekens gezet moeten worden bij de actualiteit van deze metrages.

Volgens H&S Croonen<sup>1</sup> zou er in Rhoon tot 2016 geen uitbreidingsruimte in de dagelijkse goederensector zijn, maar wel in de niet-dagelijkse sector, namelijk tussen 1345 en 2275 m<sup>2</sup> wvo. Zie scenario's 1 en 3 (pag. 16/17).

Op basis van de huidige marktinzichten wordt een ruimte van circa 1.700 m<sup>2</sup> voor detailhandel geraamd. In het samenvattende overzicht is een indicatieve verdeling opgenomen.

*Wonen*

De woningmarkt is de afgelopen jaren als gevolg van de opeenvolgende crises stevig veranderd. Inmiddels lijkt er toch sprake van een voorzichtig maar definitief herstel. Albrandswaard is een welvarende gemeente, waar ook het proces van vergrijzing duidelijk speelt. Uit diverse signalen komt naar voren dat het in de markt van Rhoon ontbreekt aan de wat ruimere, meer luxueuze (zorg)appartementen. Gezien de ligging van de Rabobankstrip en de Palsgraaflocatie zijn deze centrumlocaties uitstekend geschikt voor dit soort woningen. E.e.a. zal nog wat grondiger uitgezocht moeten worden.

---

<sup>1</sup> H&S Croonen, Distributieplanologisch onderzoek winkelcentrum Rhoon, 27 april 2011

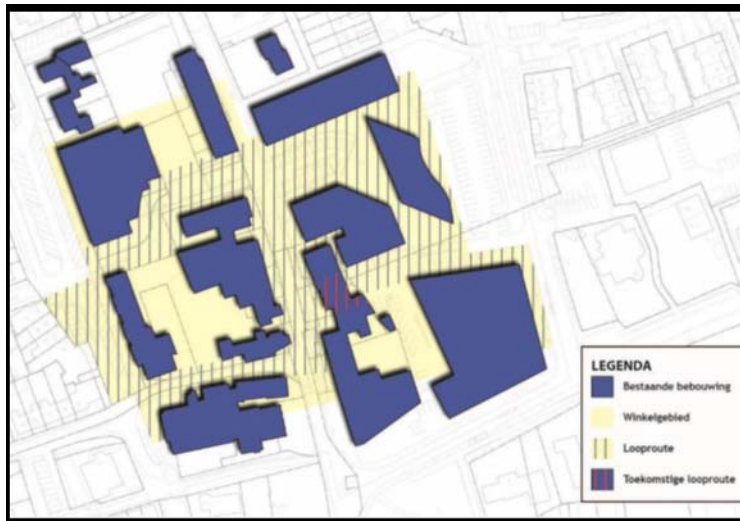
Commercieel

DETAILHANDEL				
	Dagelijks	Niet dagelijks		
	in m <sup>2</sup> wvo	in m <sup>2</sup> wvo	m <sup>2</sup> bvo (vormfactor: 0,8)	
Kwantitatief	0	1000	1250	uitbreiding
	tenzij verplaatsing met uitbreiding	350	435	huidig winkelopp Rabobankstrip
totaal		1350	1685	totaal
Kwalitatief	Levensmiddelen - kaas en noten	Mode & Luxe	Kleding & Mode	herenmode sportkleding modeaccessoires modewarenhuis
			Schoenen & Lederwaren	schoenen lederwaren
			Huish. & Luxeartikelen	luxe cadeauartikelen kookwinkel
			Antiek & Kunst	
		Vrije Tijd	Sport & Spel	sportartikelen, m.n. hockey, golf en paardrijden
		In/Om Huis	Wonen	woningdecoratie
HORECA				
Kwalitatief	Verblijfsduurverlengend	Daghoreca (winkelonder- steunend)	croissanterie lunchroom eetcafé koffie- / theehuis broodjeszaak ijssalon	
		Avondhoreca	restaurant grand café petit restaurant bistro pizzeria	

4. Mogelijkheden "Artikel 35 lid 3 Wetgevingszone – wijzigingsgebied 2", specifiek voor de Palsgraaflocatie

Er dient rekening gehouden te worden met het volgende:

- vestiging van detailhandel mag alleen langs de looproute, wordt gesteld in het bestemmingsplan (toelichting, pag. 7, zie afbeelding); alleen de Werkersdijk is aangeduid als "looproute";



Bron: vastgesteld Bestemmingsplan "Rhooon Dorp 2013", Toelichting, pag. 7

- de privacy eisen t.a.v. de bewoners van Werkersdijk 3 (boven Donna Donna).

#### 5. Reservering €400.000

In het verleden is er door de raad besloten om €400.000 te reserveren, bedoeld als bijdrage in extra capaciteit voor langparkeren (ook eventueel in een gebouwde omgeving) teneinde een blauwe zone in het centrum mogelijk te maken. De wens van invoering van de Blauwe Zone is nog steeds aanwezig. Zolang er gesprekken lopen met de direct betrokkenen, stellen we voor de reservering te handhaven.