

Raadsvoorstel

d.d. 19 augustus 2015

Onderwerp: Vorbereidingskrediet marktinitiatief herontwikkeling locatie Garage Palsgraaf		Agendapunt:
Commissie: Beraad en Advies Ruimte		e-mailadres opsteller: r.eldering@albrandswaard.nl
Portefeuillehouder: M. Goedknegt		Openbaar
BBV-Kenmerk: 996522		

Onderwerp

Vorbereidingskrediet marktinitiatief herontwikkeling locatie Garage Palsgraaf - Rhoon

Geadviseerd Raadsbesluit

1. Een voorbereidingskrediet van €14.000,= beschikbaar te stellen voor het onderzoek naar het marktinitiatief herontwikkeling locatie garage Palsgraaf, met als dekking de post "reserve ontwikkelprojecten voorbereidingskredieten".
2. Het college met de ontwikkelende partij een startovereenkomst aan te laten gaan.
3. De geheimhouding op bijlage 5 "samenstelling verkoopprijs", zoals opgelegd door het college, conform artikel 25 Gemeentewet, te bekrachtigen.

Inleiding

Aanleiding

Het college van burgemeester & wethouders geeft prioriteit aan de revitalisering van de dorpscentra. Herontwikkelingen, die een bijdrage leveren aan deze revitalisering, worden gestimuleerd. Het college is benaderd door een ontwikkelende marktpartij, die het voornemen heeft een herontwikkelingsplan ter plaatse van garage Palsgraaf en omgeving te gaan opstellen. In voorbereiding hierop zijn verkennende gesprekken gevoerd. Als vervolg daarop heeft deze partij het college verzocht om de voorwaarden te formuleren, waaronder hij kan beschikken over de aangrenzende eigendommen van de gemeente.

- Een strook grond aan de zuidzijde van de locatie, parallel aan het pad tussen Dorpsdijk en Maasstraat;
- Een stuk grond op de hoek Werkersdijk – Maasstraat, direct grenzend aan de locatie; en
- Het pand Dorpsdijk 116.

De werkwijze

Op dit plan is de werkwijze voor marktinitiatieven van toepassing. Deze bestaat uit minimaal twee fasen, waarbij de raad betrokken is: het voorbereidingskrediet en het wijzigingsplan met de ontwikkelingsovereenkomst. Het onderhavige initiatief bevindt zich in de eerste fase (initiatieffase). In deze fase vraagt het college de raad of het wenselijk is een initiatief voor een locatie nader te onderzoeken. Vervolgens sluit de gemeente een startovereenkomst met de initiatiefnemer om de gemeentelijke kosten voor dit onderzoek af te dekken. Er is sprake van een enigszins afwijkend proces ten opzichte van het marktinitiatieven traject. Dit is het gevolg van het gegeven, dat er een aantal extra voorwaarden is gekoppeld aan de verkoop van aangrenzende percelen, namelijk de inspanningsverplichting om zorg te dragen voor vervangende huisvesting van de huidige gebruikers van Dorpsdijk 116 en het besluiten tot het opheffen van de monumentstatus van dit pand door het college, indien blijkt dat de herontwikkeling haalbaar is (en na consultatie van de raad middels dit voorstel). Het is dit stadium nog niet geheel duidelijk hoe het proces zal verlopen.

Beoogd effect

De Palsgraaflocatie tot herontwikkeling te brengen als onderdeel van de revitalisering van het dorpscentrum van Rhoon.

Relatie met beleidskaders

De Visie Centrum Rhoon en het bestemmingsplan Rhoon Dorp. De laatste is richtinggevend voor de formulering en de uitwerking van het herontwikkelingsplan.

Argumenten

1.1. Herontwikkeling van de Palsgraaflocatie geeft een vernieuwingsimpuls aan het centrum van Rhoon.

Hoewel grootschalige en integrale vernieuwing van een geheel dorpscentrum, zoals weergegeven in de Visie Centrum Rhoon, door onder andere de gevolgen van de crisis niet meer te verwachten valt, is het door een gewijzigde aanpak wel mogelijk om tot haalbare vernieuwing van onderdelen het centrum te komen. Deze aanpak kenmerkt zich door het maken van een vraaggericht maatwerkplan voor een locatie, waarbij er sprake is van een samenwerking van kleinere marktpartijen.

De zogenaamde Palsgraaflocatie, duidend op de locatie waar het gelijknamige garagebedrijf is gesitueerd tussen Dorpsdijk en Maasstraat, vormt een onderdeel van het centrum van Rhoon. Dit centrum zal een impuls krijgen, als het garagebedrijf verplaatst en plaats maakt voor centrumvernieuwing op deze plek.

1.2. Met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet wordt de verkenning van de herontwikkelingsmogelijkheden rond de Dorpsdijk voortvarend opgepakt.

Voortvarendheid is gewenst omdat voor het vastgoed aan de overzijde van de Dorpsdijk eveneens gesprekken gaande zijn tussen de grondeigenaar en een ontwikkelaar. Een ontwikkeling op de locatie Palsgraaf heeft een positieve invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden aan de overzijde van de Dorpsdijk en omgekeerd. Een gezamenlijke ontwikkeling is dan ook onderdeel van de verkenning. Wanneer beide locaties (al dan niet gezamenlijk) ontwikkeld worden is afstemming van de bouwwerkzaamheden gewenst, zodat deze zo weinig als mogelijk tot last van de omgeving zullen zijn.

2.1. Kosten 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 een overeenkomst met de initiatiefnemer. Het college vraagt de raad om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen op basis van het Budgetrecht van de raad. Het voorbereidingskrediet van dit project wordt gedekt uit de post "reserve ontwikkelprojecten". Deze dekking geldt als risicodkking. Het voorbereidingskrediet wordt na het sluiten van de overeenkomst verhaald bij de marktpartij. Het uiteindelijke resultaat komt ten goede of ten laste van de Reserve Ontwikkelingsprojecten.

De gemeente gaat hiervoor een startovereenkomst aan met de initiatiefnemer wat betreft kosten, het leveren van een planvisie door de initiatiefnemer en het opstellen van een toetsingskader door de gemeente. Van deze overeenkomst is een zakelijke beschrijving opgenomen in de gelijknamige bijlage.

2.2. Een directe koppeling aan de startovereenkomst geeft de meeste waarborg op een daadwerkelijke herontwikkeling van de Palsgraaflocatie.

Om optimaal te kunnen profiteren van de wederzijdse effecten, die de verschillende (her)ontwikkelingen – m.n. de Rabobankstrip - op elkaar uitoefenen, is het zaak tempo te maken met de Palsgraaflocatie. Daarmee wordt de noodzaak voor een versnelling in het proces duidelijk. Dat is de reden dat de startovereenkomst aan dit voorstel wordt gekoppeld.

3.1. De verkoop van grond en pand geeft de mogelijkheid tot herontwikkeling van het gebied.

Door de objecten nu te verkopen heeft de ontwikkelaar zekerheid over de grond en ligt het risico bij de ontwikkelaar. Kosten voor bijvoorbeeld vervuiling van de grond of andere mogelijke kosten kunnen niet meer verhaald worden op de gemeente.

3.2. Aan de verkoop zijn extra voorwaarden gekoppeld, die van invloed zijn op de verkoopwaarde

Wij hebben besloten de twee percelen en het pand Dorpsdijk 116 nu direct onder voorwaarden te verkopen voor een totaalbedrag van €157.000 k.k. en excl. overdrachtsbelasting. De koper heeft een inspanningsverplichting om alternatieve huisvesting binnen het centrum van Rhoon te bieden aan de huidige huurder en diens gebruikers van het pand Dorpsdijk 116. Wanneer aan deze voorwaarde

wordt voldaan en indien het pand Dorpsdijk 116 daadwerkelijk wordt ingebracht in een herontwikkeling van de locatie Palsgraaf, is het college bereid de monumentenstatus van het betreffende pand te wijzigen c.q. medewerking te verlenen aan het verkrijgen van een sloopvergunning voor het betreffende pand. Pas na ondertekening van de ontwikkelovereenkomst, waar de sloopvergunning voor Dorpsdijk 116 aan wordt gekoppeld, kan het pand daadwerkelijk gesloopt worden.

3.3. *Door de verkoop van de grond wordt een bijdrage geleverd aan de ombuigingsdoelstelling, die de raad door "de verkoop van vaste activa" heeft vastgesteld.*

De raad heeft bepaald dat er een jaarlijkse ombuigingsdoelstelling behaald moet worden door "de verkoop van vaste activa" ter grootte van €150.000. De verkoop van de grond levert een bijdrage aan deze doelstelling. Uit bijlage 5 valt op te maken welke omvang deze bijdrage heeft.

Kanttekeningen

1.1. *Bij herontwikkeling van één locatie (of van beperkt aantal bij elkaar liggende locaties tegelijkertijd) bestaat het gevaar van een geïsoleerde ontwikkeling met onvoldoende (stedenbouwkundige en/of functionele) samenhang met de directe (centrum)omgeving.*

Dit geldt zeker in het geval op meerdere locaties tegelijkertijd plannen tot herontwikkeling worden gemaakt. In het centrum van Rhooen zullen mogelijkerwijs tegelijkertijd plannen voor de Palsgraaflocatie, de Cense-locatie en de Rabobankstrip in de maak kunnen zijn. Het bewaken van de onderlinge (stedenbouwkundige en/of functionele) samenhang is een belangrijke opgave. Tevens is afstemming tussen de verschillende initiatieven in de tijd gezien een relevant aandachtspunt.

3.1. *De verkoopprijs van het pand Dorpsdijk 116 ligt onder de boekwaarde, maar is marktconform tot stand gekomen.*

De gronden en het pand Dorpsdijk 116 zijn getaxeerd en daarop is de verkoopprijs gebaseerd. De verkoopprijs van het pand ligt onder de boekwaarde (stand 1 januari 2015; bron: RIB "Actualisatie Lijst Verkoopbare Vaste Activa" d.d. 19 maart 2015). Doordat de twee stukken gronden geen boekwaarde hebben, is het totaal van de verkoop positief.

Financiën

Overeenkomstig artikel 7 van de "Financiële Verordening van de gemeente Albrandswaard" (Raadsbesluit 16 februari 2015) heeft Het college een informatieplicht, als het gaat om besluitvorming over "de aan- en verkoop van goederen, werken, en diensten groter dan €100.000" (lid 4). Het college kan een besluit nemen, "nadat de raad is geïnformeerd over het voornemen en hiertoe in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. Dit is niet van toepassing op vastgesteld beleid en zaken die in de programmabegroting zijn opgenomen." Het pand Dorpsdijk 116 staat op de "lijst van verkoopbare vaste activa" met de aanduiding "mogelijk/wenselijk te verkopen".

De overeengekomen verkoopprijs van het pand Dorpsdijk 116 ligt onder de boekwaarde. Doordat de twee stukken gronden geen boekwaarde hebben, is het totale resultaat echter positief. In de geheime bijlage treft u een verdere toelichting.

Verder zal bij verkoop een besparing plaatsvinden op de kapitaallasten, die afgerond €6.900,= per jaar bedragen. Tevens komen de saneringskosten van de (vermoedelijke) bodemvervuiling onder de panden Dorpsdijk 120 en 116 voor rekening van de nieuwe eigenaar.

Uitvoering/vervolgstappen

De vervolgstappen na instemming van de Raad met dit voorstel zijn globaal als volgt:

1. Opstellen / ondertekenen koopcontract + transactie bij de notaris
2. Opstellen / ondertekenen startovereenkomst
3. Opstellen planvisie
4. Opstellen / ondertekenen ontwikkelovereenkomst

De vervolgstappen daarna vindt u in de bijlage "werkwijze marktinitiatieven". De gemeente is in dit kader een faciliterende partij.

De inspanningsverplichting voor het bieden van alternatieve huisvesting is van belang omdat de huidige huurder en diens gebruikers van het pand Dorpsdijk 116 een belangrijke functie in de

Albrandswaardse gemeenschap vervullen. De gemeente heeft omwille van zorgvuldigheid toegezegd het proces te zullen begeleiden.

De besluitvorming over de monumentenstatus en de sloopvergunning wordt gekoppeld aan de (af te sluiten) ontwikkelingsovereenkomst.

Overleg gevoerd met

De Stichting Diaconaal en Informatiecentrum Albrandswaard (huurder van het pand Dorpsdijk 160. In de afgelopen jaren is tijdens de verschillende gesprekken de mogelijkheid, dat het pand door de gemeente verkocht zou kunnen worden, indien daarmee een bijdrage aan dorpsvernieuwing zou kunnen worden geleverd, onderwerp van gesprek geweest. In het overleg met de Stichting Diaconaal en Informatiecentrum Albrandswaard op 18 augustus 2015 is er aangekondigd dat er een koper voor het pand is en dat de nieuwe eigenaar de verantwoordelijkheid op zich heeft genomen om voor een oplossing voor de huisvesting van de Stichting en haar gebruikers te zorgen. Op verzoek van de eigenaar zal de gemeente daarbij betrokken zijn.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Het vaststellen van het voorbereidingskrediet rond de startovereenkomst heeft nog geen ruimtelijke consequenties. Het is alleen een onderzoek naar de mogelijkheden. Pas bij de ontwikkelovereenkomst begint het voortraject voorafgaande aan een omgevingsvergunning. Bij doorgang van dit initiatief zal een communicatietraject worden ingezet met de direct omwonenden en belanghebbenden. Dit communicatietraject dient door de initiatiefnemer te worden georganiseerd in overleg / samenspraak met de gemeente.

Bijlagen/ter inzage liggende stukken

1. Kaart aanduiding strook grond zuidzijde; (998096)
2. Kaart aanduiding stuk grond op de hoek Werkersdijk en Maasstraat; (998098)
3. Zakelijke beschrijving plan; (998101)
4. Werkwijze marktinitiatieven; (998102)
5. Samenstelling verkoopprijs (GEHEIM); (998103)

Poortugaal, 25 augustus 2015

Met vriendelijke groet,

het college van de gemeente Albrandswaard,
de secretaris, de burgemeester,



Hans Cats



drs. Hans-Christoph Wagner

