

Raadsvoorstel

d.d. 19 oktober 2015

Onderwerp: Vorbereidingskrediet marktinitiatief herontwikkeling Rabobankstrip		Agendapunt:
Commissie: Beraad en Advies Ruimte		e-mailadres opsteller: r.eldering@albrandswaard.nl
Portefeuillehouder: M. Goedknecht		Openbaar
BBV-Kenmerk: 1021823	Raadsvoorstel: 1021824	

Onderwerp

Vorbereidingskrediet marktinitiatief herontwikkeling Rabobankstrip - Rhoon

Geadviseerd Raadsbesluit

1. Een voorbereidingskrediet van €12.000,- beschikbaar te stellen voor het onderzoek naar het marktinitiatief herontwikkeling Rabobankstrip, 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 6 "samenstelling verkoopprijs", zoals opgelegd door het college, conform artikel 25 Gemeentewet, te bekrachtigen.

Inleiding

Aanleiding

Het gemeentelijk beleid is gericht op de revitalisering van de dorpscentra. Herontwikkelingen, die een bijdrage leveren aan deze revitalisering, stimuleren wij. Dit geldt ook voor de zogenaamde Rabobankstrip. Hiermee bedoelen we het deel van de Dorpsdijk in Rhoon, tussen het pand van de voormalige ABN (huisnummer 143) tot en met het leegstaande pand van de Rabobank huisnummer 155).

In de Visie Centrumplan Rhoon en in het bestemmingsplan Rhoon Dorp is hier een extra doorlooproute tussen "Albert Heijn en MCD" voorzien. Bijlage 2 geeft een overzicht van het plangebied.

Zoals bekend is door de crisis de centrumvernieuwing vertraagd. Eerder heeft uw raad besloten om in de openbare ruimte van de centrumgebieden te investeren om zo, ondanks de crisis, een bijdrage te leveren aan de kwaliteit van het gebied. Tevens zijn hierdoor de randvoorwaarden gunstig beïnvloed voor marktinitiatieven. Het ziet er immers aantrekkelijk uit in het gebied. Uitgangspunt is dat bij vastgoedontwikkelingen het primaat ligt bij marktpartijen (eigenaren, ontwikkelaars, beleggers etc.).

In november 2014 hebben wij het initiatief genomen tot verkennende gesprekken met de eigenaren van de genoemde Rabobankstrip. De 7 eigenaren, waarvan 1 de gemeente Albrandswaard zelf is, bleken bereid om afspraken te maken over een samenwerking. Met elkaar zijn we het er over eens dat het gezamenlijk optrekken profijtelijker is dan ieder voor zich.

Vervolgens is door de eigenaren (onder regie van de gemeente) een onderhandse prijsvraag uitgeschreven. In april 2015 zijn de gezamenlijke eigenaren tot een keuze van een ontwikkelende samenwerkingspartner gekomen. Dit is U Build Ontwikkeling uit Ridderkerk.

Sinds april 2015 zijn gesprekken gevoerd om tot een definitief akkoord te komen tussen de eigenaren en U Build. Met 5 eigenaren is dit gelukt, met 2 niet.

In december 2014 is het voormalige ABN pand van eigenaar gewisseld. De nieuwe eigenaar wilde niet per sé verkopen. Met hem zijn afspraken gemaakt dat het pand zal blijven staan en in de stijl van de Dorpsdijk zal worden verbouwd. Met een andere eigenaar zijn afspraken gemaakt over het terugbrengen van de door hem gewenste opslagruimte binnen het nieuwe plan op de locatie.

In september 2015 hebben de eigenaren definitief besloten om met U Build in zee te gaan. De afspraken worden nu contractueel vastgelegd. Het college zal pas tekenen nadat alle andere 6 eigenaren een contract hebben getekend.

De volgende stap die nodig is aan gemeentelijke kant is het starten met het marktinitiatieven traject. Dit is een bevoegdheid van uw raad. Deze stap betekent dat de gemeente Albrandswaard haar eigendom, het pand Dorpsdijk 151 / 151a, zal inbrengen in het project en derhalve zal verkopen aan de initiatiefnemer.. Daarnaast is er sprake van grondverkoop en –aankoop (zie bijlage 3). Het plan voorziet, in overeenstemming met het bestemmingsplan Rhoon Dorp, in de realisering van een nieuwe verbinding tussen Dorpsdijk en Tsjaikovskistraat.

De werkwijze

Op dit plan is de werkwijze voor marktinitiatieven van toepassing (bijlage 5). Deze bestaat uit minimaal twee fasen waarbij de raad betrokken is: het voorbereidingskrediet en het wijzigingsplan met de ontwikkelingsovereenkomst. Het is gebruikelijk dat het college in de initiatieffase de raad vraagt 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. Het onderhavige initiatief heeft door de betrokkenheid van 7 eigenaren de eerste fase (initiatieffase) reeds achter de rug. Hierdoor is het plan wat verder uitgewerkt dan we gewend zijn in dit stadium.

Beoogd effect

Het vergroten van de kwaliteit en aantrekkelijkheid van het dorpscentrum van Rhoon voor winkelen, wonen, ondernemen en verblijven.

Relatie met beleidskaders

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

Argumenten

1.1. Herontwikkeling van de Rabobankstrip geeft vernieuwingsimpuls aan centrum Rhoon.

Tien jaar geleden stond ons grootschalige en integrale vernieuwing van het gehele dorpscentrum voor ogen. Dit is niet meer realistisch. Door een stap-voor-stap-aanpak kan toch een betekenisvolle verbetering van de kwaliteiten van het centrum tot stand worden gebracht. 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 Rabobankstrip vormt een onderdeel van het centrum van Rhoon. Dit centrum zal een impuls krijgen als de Rabobankstrip gesloopt wordt en plaats maakt voor centrumvernieuwing.

1.2. Zokunnen wij de verkenning van de herontwikkelingsmogelijkheden van de Rabobankstrip voortvarend vervolgen.

Voortvarendheid is gewenst omdat voor het vastgoed aan de overzijde van de Dorpsdijk eveneens gesprekken gaande zijn tussen de grondeigenaar en een ontwikkelaar. Een herontwikkeling van de Rabobankstrip 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. Met een startovereenkomst dekken wij onze kosten af.

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 voorbereidingskredieten". Deze dekking geldt als risicodekking. 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 4.

3.1. *Onze onderhandelingspositie moet beschermd worden.*

Over diverse aspecten van de verkoop moeten wij onderhandelen met marktpartijen. Naast de waarde van de objecten en gronden gaat het ook om bodemonderzoek en eventuele saneringen. Deze aspecten zijn onderhandelingspunten die wij graag geheim houden om de zakelijke positie van de gemeente niet te verzwakken.

Kanttekeningen

1.1. *Het gevaar van geïsoleerde ontwikkeling met onvoldoende samenhang bestaat.*

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 Rhoon 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. *Eventuele saneringskosten voor gebouw en grond zijn voor eigenaar perceel.*

Door de gezamenlijke eigenaren is met U Build Ontwikkeling BV afgesproken dat de kosten voor het houden van bodemonderzoek voor rekening van de marktpartij komen, maar dat eventuele saneringskosten voor gebouw en grond voor rekening van de eigenaar komt. De gezamenlijke eigenaren vonden het niet nodig om hierover andersoortige afspraken te maken, omdat de verwachting is dat er geen sprake van asbest c.q. bodemvervuiling zal zijn.

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 151 / 151a staat op de "lijst van verkoopbare vaste activa" met de aanduiding "locatie doorgaande weg" en "de mogelijke / wenselijke verkoop" is afhankelijk van de "ontwikkeling van het Centrumplan". Gezien deze vermelding op de lijst is een nieuw standpunt van de raad niet nodig.

De overeengekomen verkoopprijs van het pand Dorpsdijk 151 / 151a is marktconform. Inclusief de benodigde grond is er sprake van een positief resultaat. De opbrengsten zullen ten goede komen aan de Reserve Ontwikkelprojecten Voorbereidingskredieten. In de geheime bijlage 6 treft u een verdere toelichting aan.

Het positieve resultaat is het gevolg van de inzet van de gemeente Albrandswaard bij de start van het initiatief. Inspanningen zijn geleverd om partijen bijeen te brengen en ze vervolgens op een gezamenlijke koers te binden en te houden. De inzet is door de Raad in de programmabegroting 2015 mogelijk gemaakt door het beschikbaar stellen van budget voor "revitalisering centrum Rhoon".

Juridische zaken

Intern overleg met jurist.

Evaluatie/monitoring

Via MPO.

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 bijlage 5 "werkwijze marktinitiatieven". De gemeente is in dit kader een faciliterende partij.

Overleg gevoerd met

Gedurende de afgelopen periode is er uitvoerig en intensief overleg geweest tussen de 7 eigenaren onderling enerzijds en tussen de 7 eigenaren en U Build Ontwikkeling anderzijds.

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. Raadsbesluit; 1021827
2. Kaart aanduiding plangebied;1021828
3. Gronduitruiltekening;1021829
4. Zakelijke planbeschrijving;1021830
5. Werkwijze marktinitiatieven; 1021831
6. Samenstelling verkoopprijs (GEHEIM);1021832.

Poortugaal, 27 oktober 2015

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



Hans Cats



drs. Hans-Christoph Wagner