

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Startovereenkomst voor het markt initiatief; 'zuidzijde J.Louwerensplein'.		Agendapunt:
Commissie:		emailadres opsteller: M.de.Brabander@Bar-organisatie.nl
Portefeuillehouder: B. Boender		Openbaar
BBV Kenmerk: 1336387	Raadsvoorstelnr: 1336388	Raadsbesluitnr

ONDERWERP

Startovereenkomst voor het marktinitiatief 'zuidzijde J.Louwerensplein'.

GEADVISEERDE BESLISSING

1. Het college de opdracht te geven het marktinitiatief 'zuidzijde J.Louwerensplein' te onderzoeken;
2. Een voorbereidingskrediet van €23.805,- beschikbaar te stellen, voor zowel de start- als de ontwikkelovereenkomst en deze te dekken uit de exploitatiebijdrage.

Inleiding

Sinds 2016 bestaat het voornemen het onbebouwde terrein van de familie Bouman aan de zuidzijde van het J. Louwerensplein te ontwikkelen.

De initiatiefnemer is de heer Koot van de gelijknamige slagerij aan de Julianastraat 22. Het doel is de slagerij te verplaatsen naar het nieuw te realiseren pand aan de zuidzijde van het J. Louwerensplein. De heer Koot koopt de benodigde grond van de familie Bouman na het wijzigen van het bestemmingsplan.

Indien het plan voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid 2 van het bestemmingsplan Rhoon Dorp kan de ruimtelijke procedure worden doorlopen.

In november 2016 is een eerste voorstel afgewezen vanwege een ontoereikende oplossing voor het benodigde aantal parkeerplaatsen. In januari 2017 heeft de heer P. Bouman als privé persoon het pand van Primera en de bij behorende grond gekocht teneinde meer mogelijkheden te creëren voor het oplossen van het parkeer vraagstuk.

Nu een haalbaar plan mogelijk wordt geacht, wordt het voorstel middels de procedure voor marktinitiatieven verder uitgewerkt. Hierbij wordt rekening gehouden met de gevoeligheden in de omgeving van het J. Louwerensplein. Dit heeft al geleid tot verschillende aanpassingen. Het huidige plan bestaat nu uit 2 winkelunits met een totaal oppervlak van ±350m².

Beoogd effect

Het doel is middels de procedure voor marktinitiatieven de op te stellen planvisie verder te toetsen op haalbaarheid en draagvlak. Indien dit aangetoond kan worden kan een ontwikkelingsovereenkomst worden aangegaan.

Relatie met beleidskaders:

Structuurvisie Albrandswaard

De ontwikkeling past in de beoogde versterking van het centrum gebied. Dit is verder uitgewerkt in het wijzigingsgebied 2 van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan Centrum Rhoon.

De verschijningsvorm van de ontwikkeling dient aan te sluiten op de 'chique' uitstraling van de nieuwe ontwikkelingen in de omgeving.

Bestemmingsplan Rhooon Dorp

"Voor een sterke ontwikkeling van het centrum is het belangrijk een logische looproute voor winkelend publiek te realiseren. In dit bestemmingsplan is een regeling opgenomen die voorrang geeft aan de vestiging van detailhandel, liggend aan de looproute".

"Om de levendigheid in het centrum te houden worden bij voorkeur geen woonfuncties op de begane grond toegestaan".

De locatie is gelegen aan een van de looproutes in het centrum van Rhooon waaraan detailhandel zich mag vestigen. Hiermee wordt de gewenste levendigheid van het centrum versterkt.

Beeldkwaliteitsplan Rhooon Centrum

De locatie is in het beeldkwaliteitsplan niet specifiek aangewezen. Deze ontwikkeling was destijds ook nog niet in beeld. Stedenbouwkundig is het plan echter goed inpasbaar in het beeldkwaliteitsplan.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling van deze locatie verbetert de uitstraling van het centrum van Rhooon.

De locatie ligt prominent in het centrumgebied van Rhooon en is onbebouwd. Het fungeert nu deels als opslag- en parkeerterrein. Het geeft een rommelig en 'unheimisch' beeld dat sterk contrasteert met de nieuwbouw aan de overzijde van het J. Louwerensplein. Het is de bedoeling dat deze ontwikkeling een daaraan gelijkwaardige uitstraling krijgt, conform de eisen van het beeldkwaliteitsplan Rhooon Centrum.

1.2 Het doel is dat het plan de omgeving niet extra belast.

Dit heeft met name betrekking op de extra parkeerbehoefte die wordt gegenereerd door het nieuwe programma en het laden en lossen van de nieuwe winkels. De parkeereis is gesteld op 13 parkeerplaatsen. Deze zijn in het plan voorzien door het realiseren van 10 parkeerplaatsen op het binnenterrein en 3 extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

1.3 De mogelijkheid voor deze ontwikkeling wordt al geboden in het bestemmingsplan.

Op de locatie ligt de bestemming centrum en tuin maar er zijn geen bebouwingsvlakken aan gegeven. De locatie ligt ook in het wijzigingsgebied 2. De ontwikkeling is mogelijk indien deze voldoet aan de daarin genoemde randvoorwaarden.

2.1 Met het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet kan gestart worden met het project.

Dit krediet is nodig om de ambtelijke kosten van het project te dekken tot en met de fase van de ontwikkelingsovereenkomst.

2.2 Het college is bevoegd te besluiten bij plannen die passen in een wijzigingsbevoegdheid.

Op de locatie is volgens het vigerende bestemmingsplan wijzigingsgebied 2 van toepassing. De startovereenkomst wordt gesloten om het plan te onderzoeken en verder uit te werken naar een haalbaar plan dat minimaal voldoet aan de randvoorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid. Het college is dan bevoegd de ontwikkelingsovereenkomst te sluiten met als doel een bestemmingsplanwijziging mogelijk te maken.

2.3 De overeenkomsten zijn 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 van het gehele marktinitiatieven proces worden vastgelegd in de startovereenkomst en het resterende bedrag en eventuele fondsbijdragen in de ontwikkelovereenkomst.

2.4 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 van B&W een overeenkomst met de initiatiefnemer.

Kanttekeningen

1.1 Het is mogelijk dat het plan niet haalbaar zal blijken.

Doel van deze fase van het marktinitiatieven proces is aantonen of het project wenselijk en haalbaar is. Op stedenbouwkundig niveau past het plan in de ambities voor het centrum van Rhoon en is in die zin wenselijk. In de verdere uitwerking zal de architectonische verschijningsvorm worden getoetst aan het beeldkwaliteitsplan Centrum Rhoon. De maatschappelijke haalbaarheid volgt mede uit het communicatie traject met de omwonenden en ondernemers in de omgeving. De financiële haalbaarheid dient te worden aangetoond middels een financiële onderbouwing.

2.1. Er is een risico dat een deel van de plankosten niet wordt gedekt indien het plan niet leidt tot een ontwikkelingsovereenkomst.

De ambtelijke inzet voorafgaand aan de startovereenkomst beoogde dit risico te minimaliseren middels een intensievere adviserende rol dan gebruikelijk in het marktinitiatieven proces. De ontwikkeling wordt als wenselijk beschouwd omdat een andere marktpartij deze ontwikkeling naar verwachting onrendabel zal vinden met als gevolg dat deze locatie voor lange tijd niet ontwikkeld zal worden.

De initiatiefnemer heeft naast het verhuren van een deel van de te realiseren winkelruimte aan een tweede winkel geen ander commercieel motief dan de noodzakelijke uitbreiding van de slagerij. Dit betekent dat het beschikbare budget van de initiatiefnemer beperkt is.

Met de startovereenkomst worden de gemaakte en een deel van de geraamde kosten in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Het restant bedrag en eventuele niet voorzien meerwerk wordt bij de ontwikkelingsovereenkomst verrekend zoals gebruikelijk in de procedure voor marktinitiatieven.

2.2 Middels de overeenkomsten gaat de gemeente een verplichting aan in het kader van het marktinitiatief.

In het lange voortraject zijn strikte voorwaarden meegegeven waaraan het plan dient te voldoen. Met name het voldoen aan de parkeerbehoefte is een belangrijke eis. Indien het plan aan alle voorwaarden voldoet zal het college middels het aangaan van de ontwikkelingsovereenkomst impliciet instemmen met het wijzigingsplan.

2.3 Een uitwerkingsbevoegdheid legt het mandaat bij het college.

Indien het plan voldoet aan voorwaarden van de eerder door de raad vastgestelde wijzigingsbevoegdheid en het beeldkwaliteitsplan in het bestemmingsplan Rhoon centrum kan het college goedkeuring verlenen aan het wijzigingsplan. Wijkt het plan op onderdelen af of zijn er onvoorziene maatschappelijke ontwikkelingen die door dit initiatief beïnvloed worden dan zal het uitgewerkte plan opnieuw aan de raad worden voorgelegd.

Uitvoering/vervolgstappen

Tijdbalk globale planning marktinitiatief

<i>Startleges</i>	startovereenkomst	ontwikkelingsovereenkomst/wijzigingsplan	vaststellen
<i>sep-17</i>	okt-18	jan-19	mrt-20
	Rb	C	C

Rb = Raadsbesluit

C = Collegebesluit

Op dit moment richt het onderzoek van de ontwikkelaar zich met name op de parkeeroplossing en de financiële haalbaarheid. Ruimtelijk is het plan in hoofdlijnen al vastgelegd en de verschijningsvorm zal moeten voldoen aan het beeldkwaliteitsplan.

Blijkt een haalbaar en ambtelijk gedragen plan mogelijk dan zal op basis van een voldoende uitgewerkt voorstel een ontwikkelingsovereenkomst worden gesloten. Voor de realisatie zal een ruimtelijke procedure moeten worden doorlopen.

Evaluatie/monitoring

Na het vaststellen en ondertekenen van de startovereenkomst toetst de gemeente de binnen de afgesproken planning aangeleverde planvisie op basis van een nog op te stellen toetsingskader.

Financiën

Het voorbereidingskrediet van €23.805,- betreft de geraamde plankosten tot en met het wijzigingsplan. Dit voorbereidingskrediet wordt gedekt uit de exploitatiebijdrage, welke na het sluiten van de overeenkomsten in rekening wordt gebracht bij de initiatiefnemer. Indien de plankosten hoger uitvallen dan geraamd wordt dit bij de ontwikkelingsovereenkomst verrekend.

Juridische zaken

De gemeente gaat een startovereenkomst aan met de initiatiefnemer wat betreft kosten, het leveren van een planvisie door de initiatiefnemer en de plantoetsing door de gemeente.

Communicatie/participatie na besluitvorming

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.

Bijlagen

- Bijlage 1: Tekening locatie Marktinitiatief 'zuidzijde J. Louwerensplein' 1336391
- Bijlage 2: Concept voorstel 1336392
- Bijlage 3: BKP centrum Rhoon 1336393
- Bijlage 4: Wijzigingsbevoegdheid 2 Bestemmingsplan Rhoon Centrum 1336394

Poortugaal, 4 september 2018

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



Dick Mol



drs. Hans-Christoph Wagner