

## MEMO AAN DE GEMEENTERAAD

Aan De gemeenteraad  
T.a.v. -  
Datum 15 februari 2011  
Betreft Toelichting financiële consequenties scenario's Louwerensplein van Centrum Rhooon  
Van Het college  
Ons kenmerk 95214  
Bijlagen Advies Klankbordgroep Centrum Ontwikkeling Rhooon d.d. 10 februari 2011  
CC -

### Doel

Deze memo heeft ten doel u nader te informeren over de financiële consequenties van inrichtingsvarianten van het Louwerensplein in het Centrum van Rhooon.

Zij vult de informatie uit onze memo van 4 februari jl. aan.

Wij stellen het op prijs uw opinie te vernemen over het vraagstuk van de inrichtingsvarianten.

Met inachtneming van uw opinie zullen wij voor u een raadsvoorstel voorbereiden ter vaststelling van de grondexploitatie deelplan Albert Heijn, waarin de inrichtingsvariant die door u wordt gedragen, is opgenomen.

Dit biedt voor ons en alle betrokkenen een duidelijk kader voor de verdere ontwikkeling van dit deelgebied van het Rhooonse centrum.

Hofhoek 5  
3176 PD Poortugaal  
Postbus 1000  
3160 GA Rhooon  
Telefoon 010 506 11 11  
Fax 010 501 81 80  
www.albrandswaard.nl

### Samenvatting

1. in 2006 is door de raad de Visie Centrumontwikkeling Rhooon vastgesteld. In deze visie is sprake van een verbinding van een bepaalde maat en schaal tussen het winkelgebied Julianastraat en het winkelgebied Dorpsdijk/Strawinskiplein;
2. Door het opschuiven van de gevellijn van de nieuwbouw van AH is de beogde breedte van de betrokken verbinding bij instandhouding van het pand Dorpsdijk 106 niet meer te realiseren. Deze gevellijn is destijds (2007) opgeschoven om een haalbare winkelvoorziening met parkeerdek voor AH mogelijk te maken.
3. AH en de gemeente zijn in 2008 o.m. overeengekomen op het heringerichte Louwerensplein 18 parkeerplaatsen aan te leggen. Tevens spant de gemeente zich in het pand Dorpsdijk 106 aan te kopen. Uit de tekening bij deze overeenkomst is de wegverbinding geprojecteerd over het perceel Dorpsdijk 106.
4. In het bestemmingsplan Rhooon-dorp (2009) is het pand Dorpsdijk 106 wegbestemd.
5. De raad heeft een motie aangenomen waarin is uitgesproken het pand Dorpsdijk 106 aan te kopen en te slopen.
6. Uitvoering van de motie in de zin van aankoop en sloop van het gehele pand Dorpsdijk 106 leidt tot een financieel tekort op dit deelgebied van € 2,6 mln. (scenario A);

vervolg pagina

7. Uitvoering van de motie in de zin van aankoop en gedeeltelijke sloop van het pand Dorpsdijk 106 (voorhuis blijft staan) leidt tot een financieel tekort op dit deelgebied van € 2,2 mln. (scenario B);
8. In de afgelopen maanden is gebleken dat bij een deel van de belanghebbende ondernemers in het gebied en de winkeliersvereniging geen draagvlak bestaat voor een inrichtingsscenario dat uitgaat van gedeeltelijke sloop. Er bestaat vrees dat -beknopt gezegd- de beperktere ruimte tussen de gevel van AH en het pand Dorpsdijk 106 leidt tot een tweedeling van het centrumgebied;
9. Over de gewenste inrichting van het Louwerensplein lopen de meningen uiteen. Enerzijds is er de wens om ruimte voor verkeer en parkeren te realiseren (brede doorbraak). Anderzijds is er de wens om met het oog op de verblijfskwaliteit een winkelpassage in te richten;
10. Hoewel binnen de Klankbordgroep Centrum Ontwikkeling Rhoon verschillende ideeën leven over de inrichting van het Louwerensplein adviseert de Klankbordgroep unaniem tot volledige aankoop en volledige sloop van het pand Dorpsdijk 106 (zie haar advies van 10 februari 2011);
11. Wij beluisteren draagvlak bij ondernemers en klankbordgroep voor koop en volledige sloop Dorpsdijk 106 en het beperkt herontwikkelen van de zuidzijde van het Louwerensplein. Dit scenario leidt tot een financieel tekort op dit deelgebied van € 2,5 mln. (scenario C).
12. Binnen de financiële voorziening, die door de raad de afgelopen jaren is getroffen voor de centrumontwikkeling Rhoon, is voor dit deelgebied € 2,55 mln. beschikbaar. Afhankelijk van de keuze van de raad voor scenario A, B of C is deze voorziening toereikend (bij B en C) of niet (bij A) om het gecaluleerde tekort op te vangen.

#### **Achtergrondinformatie**

##### **Maatschappelijke context**

Het college zet in op het bereiken van zoveel mogelijk consensus over de inrichting van het Louwerensplein. Gezien de reacties, die bijvoorbeeld vorige week zijn geuit in contacten tussen de ondernemers en de raadsfracties, is dit geen eenvoudige zaak. De afgelopen maanden zijn raad en ons college door diverse ondernemers schriftelijk of per email benaderd met hun visies, wensen, eisen en zorgen. Ook de discussie in de workshops tijdens de brede bijeenkomst burgerparticipatie op 9 februari en het advies van de klankbordgroep (zie bijlage) maken duidelijk, dat de meningen over de gewenste inrichting van het Louwerensplein uiteenlopen. Enerzijds is er de wens om ruimte voor verkeer en parkeren te realiseren (brede doorbraak). Anderzijds is er de wens om met het oog op de verblijfskwaliteit een winkelpassage in te richten, waarbij het Louwerensplein wordt ingericht als een autoluw plein met winkels aan de zuidzijde op de locaties Dorpsdijk 106 en Bouman.

##### **Financiële context**

Het huidige economische tijdstip beïnvloedt de plannen voor het centrum op twee manieren. De crisis op de vastgoedmarkt beperkt de financiële armslag bij

vervolg pagina

marktpartijen. De bezuinigingen bij de gemeente beperkt de financiële armslag van de gemeente.

Eind 2009 constateerden gemeente en marktpartijen dat het centrumplan Rhooon, zoals dat door gemeente en marktpartijen in gezamenlijkheid was uitgewerkt, voor zowel gemeente als marktpartijen niet meer haalbaar was. Doordat de inkomsten vanuit de ontwikkelingen naar beneden bijgesteld moeten worden, zijn er onvoldoende inkomsten om de kosten te dragen. Belangrijkste kostenposten zijn: verwervingen voor de realisatie van de openbare ruimte, toevoeging van nieuwe wegen en de bouw van parkeergarages. Marktpartijen en gemeenten hebben vervolgens afgesproken om te zoeken naar ruimtelijke en financiële optimalisatiemogelijkheden. Daarbij is geconstateerd, dat de visie Centrumplan Rhooon uit 2006 nog steeds voldoet als kader voor nadere uitwerking van het centrumplan.

Wij hebben voor de diverse deelgebieden van de Centrumontwikkeling Rhooon een grondexploitatie in voorbereiding. De afgelopen jaren heeft uw raad diverse voorzieningen (kredieten) getroffen om de gemeentelijke bijdragen aan de centrumontwikkeling te bekostigen.

Voor het deelgebied AH/Louwerensplein is hierdoor een voorziening beschikbaar van € 2,55 mln.

Van dit bedrag dienen alle gemeentelijke inspanningen te worden bekostigd die de gemeente al in dit deelgebied heeft verricht en nog moet verrichten.

Onderdelen van de nog te verrichten inspanningen zijn de aanleg van de contractueel overeengekomen 18 parkeerplaatsen op het nieuw aan te leggen Louwerensplein en de verwerving van het pand Dorpsdijk 106.

Het college heeft zich ingespannen om het verwachte resultaat voor het centrum Rhooon, zoals gepresenteerd in de carrousel van 7 december 2009 en 8 februari 2010, naar beneden bij te stellen. De voorziening voor het centrumplan Rhooon is in totaal 4,5 miljoen. De voorziening voor deelgebied Albert Heijn is gesteld op € 2,55 mln. De overige € 1,95 mln. Betreft de boekwaarden (plankosten en verwervingen) en de voorziene plankosten in 2011. Indien de grondexploitatie voor deelplan Albert Heijn op 2,55 miljoen wordt vastgesteld, is er geen investeringsruimte meer voor bijdragen in de grondexploitatie van de resterende vier deelgebieden.

#### **Verwerving van het pand Dorpsdijk 106**

Het college voert verwervingsgesprekken (met tussenkomst van een makelaar) met de eigenaar van het pand Dorpsdijk 106.

De eigenaar stelt zich op het standpunt alleen bereid te zijn tot verkoop van het geheel (tegen onteigeningswaarde), als hij een strook van 6 meter breed over de gehele lengte van zijn perceel mag terugkopen.

Wij zien geen mogelijkheden op een adequate wijze én 18 parkeerplaatsen te realiseren op het Louwerensplein én een strook van 6 meter breed over de volledige lengte van het perceel Dorpsdijk 106 te herontwikkelen op de wijze die de huidige eigenaar wenst.

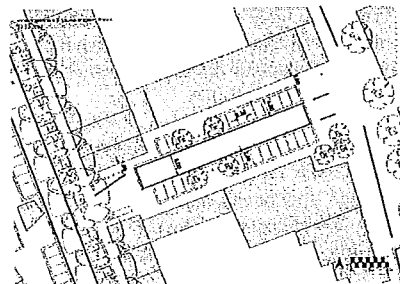
vervolg pagina

Wij zijn van mening dat voor een goed winkelcentrum voor de burgers/ consument een duidelijke, comfortabele parkeerzoekroute van groot belang is. Dat betekent, dat waar er nieuwe wegen in het centrum worden gerealiseerd, deze worden uitgevoerd als tweerichtingsweg met haaks parkeren. Dit in lijn met de eerdere besluiten tot vaststelling van de Visie Centrumplan Rhooon (raad 2006) en vaststelling van het inrichting openbare ruimte voor het deelgebied Licht (stuurgroep 14 december 2009). Wanneer de eigenaar vasthoudt aan zijn eis moeten wij helaas constateren dat wij minnelijk niet tot overeenstemming lijken te kunnen komen. U dient rekening te houden met de kans dat de gemeente alleen langs de weg van onteigening het eigendom van het perceel Dorpsdijk 106 kan verwerven. Wij rekenen dan ook op uw steun hiervoor, op het moment dat wij een daartoe strekkend voorstel aan u voorleggen.

#### **Financiële consequenties van scenario's**

Wij hebben de uitkomst van de doorberekening van 3 scenario's voor u op een rijtje gezet:

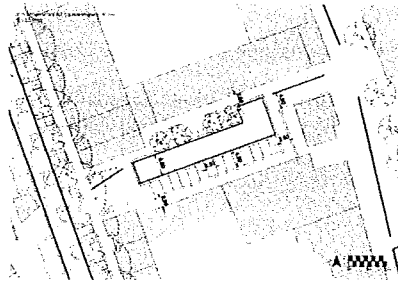
scenario A: aankoop (onteigening) en volledige sloop van het pand Dorpsdijk 106 met aanleg van 18 parkeerplaatsen op het Louwerensplein. Dit scenario leidt tot een tekort op het deelgebied AH/Louwerensplein van € 2,6 mln.



**Illustratie scenario A**

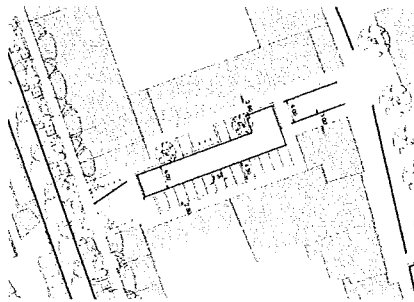
scenario B: aankoop (onteigening) en gedeeltelijke sloop van het pand Dorpsdijk 106 (voorhuis blijft staan) met aanleg van 18 parkeerplaatsen op het Louwerensplein. Dit scenario leidt tot een tekort op het deelgebied AH/Louwerensplein van € 2,2 mln.

vervolg pagina



**Illustratie scenario B**

**scenario C:** aankoop (onteigening) en volledige sloop van het pand Dorpsdijk 106 met aanleg van 18 parkeerplaatsen op het Louwerensplein en een zodanig gedeeltelijke herontwikkeling van de zuidzijde van het Louwerensplein die de aanleg van de 18 parkeerplaatsen niet in de weg staat en de door ondernemers bepleite winkelverbinding tussen Julianastraat en Dorpsdijk/Strawinskiplein versterkt. Dit scenario leidt tot een tekort op het deelgebied AH/Louwerensplein van € 2,5 mln.



**Illustratie scenario C**

**Nogmaals**

De afgelopen jaren heeft uw raad diverse voorzieningen (kredieten) getroffen om de gemeentelijke bijdragen aan de centrumontwikkeling te bekostigen. Voor het deelgebied AH/Louwerensplein is hierdoor een voorziening beschikbaar van € 2,55 mln. om het gecalculeerde tekort van de scenario's te dekken.

vervolg pagina


**Wat wij u vragen**

Wij vragen om uw opinie over het aan te houden inrichtingsscenario voor het Louwerensplein.


Met inachtneming van uw opinie zullen wij voor u een raadsvoorstel voorbereiden ter vaststelling van de grondexploitatie deelplan Albert Heijn, waarin de inrichtingsvariant die door u wordt gedragen, is opgenomen.

Wij zetten ons ervoor in dit raadsvoorstel voor uw vergadering van maart as. aan te bieden.

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



Hans Cats



mr. Harald M. Bergmann

10 februari 2011

Aan college en raad van de gemeente Albrandswaard:

Geacht college en raad, hierbij ontvangt u het advies van de Klankbordgroep Centrum Ontwikkeling Rhooon (Kbg) en winkeliersvereniging Rhooon ten aanzien van J. Louwerensplein. Wij vragen u dit advies mee te wegen in de besluitvorming rond de toekomstige inrichting van het J. Louwerensplein.

De hoofddoelstelling van de klankbordgroep en winkeliersvereniging: de realisatie van kwalitatief hoogwaardige winkelpassage aan de zuidzijde van het J. Louwerensplein tussen Dorpsdijk en Julianastraat.

Daarvoor is nodig:

- De volledige aankoop en volledige sloop van het pand Dorpsdijk 106
- De aanleg van 20 parkeerplaatsen verdeeld over het J. Louwerensplein en de locatie Bouman.
- De realisatie van een Blauwe Zone in het winkelgebied met daarbij een goede oplossing voor langparkeerders (zoals bewoners en werknemers).
- De aanleg, op korte termijn, van een veilige en efficiënte bevoorradings situatie voor de Albert Heijn.

Over de gewenste inrichting van het J. Louwerensplein bestaan er binnen de klankbordgroep verschillende ideeën.

De heer Van Maurik geeft aan: Greveling kan op de na de volledige sloop beschikbare grond herbouw doen plaats vinden voor de huidige Wijnhandel en het Makelaarskantoor en eventueel overige ruimte benutten ter realisatie van de winkelpassage.

De heer Van Prooyen geeft aan: een autoluw plein met winkels aan de zuidzijde zou ons inziens een enorme verbetering zijn t.o.v. de bestaande plannen. Onze voorstellen leiden ertoe, dat het J. Louwerensplein niet volgezet wordt met auto's. Ook de heer Mahu is bereid zijn medewerking te verlenen aan alternatieve oplossingen, mits die parkeerplaatsen maar in de directe omgeving van AH worden gerealiseerd.

De heer Haaijsma geeft aan: de 18 parkeerplaatsen moeten op het J. Louwerensplein komen, omdat locatie Bouman erg onzeker is.

De heer Brokken geeft aan: voor de maatvoering verwijs ik naar de door mij ingediende tekening. Om tegemoet te komen aan de eis van dhr. Sieger Greveling om over de *volledige* breedte van 7 meter te mogen herbouwen, heb ik (destijds) aan hem voorgesteld om dit op een tweede bouwlaag te realiseren t.b.v. zijn kantoor en op de begane grond twee winkels van elk ca. 100 m<sup>2</sup> en een lift(schacht) + trap t.b.v. zijn kantoor. Hierdoor ontstaat een soort luifel.

Vriendelijke groet,

De leden van de Klankbordgroep Centrum Ontwikkeling Rhooon

Bert van Maurik  
 Bert Brokken  
 Bas van Prooyen  
 Leen Kolpa  
 Johan Haaijsma  
 Piet Smits  
 Arie Willem Stout (tevens vertegenwoordiger winkeliersvereniging Rhooon)

