

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Datum Raadsvergadering:	Bestuurlijk hoofdthema: Programma E Ruimtelijke ordening en Wonen	BBVnummer: 98820	Raadsvoorstel:	Portefeuillehouder: Raymond van Praag
-------------------------	----------------------------------------------------------------------	---------------------	----------------	------------------------------------------

Paraaf controller:	
Datum Paraaf	

Onderwerp

Centrumontwikkeling Rhoon

Geadviseerde beslissing:

1. Uw wensen en/of bedenkingen uiten over het schetsplan Centrumontwikkeling Rhoon.
2. Kennis nemen van het Verkeerscirculatieplan Centrum Rhoon.
3. Kennis nemen van het projectplan Centrumontwikkeling Rhoon.
4. Kennis nemen van het communicatieplan Centrumontwikkeling Rhoon.
5. Een voorbereidingskrediet te voteren voor het 'rest gebied' van € 500.000 met als dekking het restant van de voorziening Centrumontwikkeling Rhoon ter grootte van € 1.969.000.

Samenvatting

Het project centrumontwikkeling Rhoon (COR) beslaat de herstructurering van het centrum van Rhoon. Het plangebied wordt omsloten door de Julianastraat, de Rijdsijk en de Viaductweg. Ouderdom en slechte kwaliteit van gebouwen en openbare ruimte maakt een herontwikkeling van het centrum noodzakelijk.

Het centrum van Rhoon wordt gefaseerd herontwikkeld. De herontwikkeling is gebaseerd op de Visie Centrumplan Rhoon uit 2006 en het bestemmingsplan uit 2009. Deze kaderstellende documenten bevatten de nodige flexibiliteit. Per fase worden de stedenbouwkundige en juridische kaders nader uitgewerkt. De ontwikkelingen gaan dus hand in hand met een proces van rekenen en tekenen.

De herstructurering bestaat uit het vernieuwen van het vastgoed en de openbare ruimte. Voor de vernieuwing van het vastgoed zijn zeven ontwikkelingsgebieden aangegeven (zie ook bijlage 1), die gefaseerd worden uitgevoerd. Deelgebied A. is gerealiseerd en financieel afgesloten. Deelgebied B. wordt gerealiseerd, waarvoor een grondexploitatie is vastgesteld. Deelgebieden A. en B. worden in dit voorstel buiten beschouwing gelaten. Dit voorstel richt zich op de overige deelgebieden, die zich nog bevinden in de voorbereidingsfase of initiatiefase, of zelfs daarvoor.

- A. Licht (HEJA)
- B. Albert Heijn (Mahu)

Rest gebied

- C. Strawinskiplein (SPF) - voorbereidingsfase
- D. Rabobank (Bouwfonds)
- E. Palsgraaf / Cense - initiatiefase
- F. Bouman / Greveling
- G. Albert Heijn / gemeente

Eind 2009/ begin 2010 werd door de stuurgroep Centrumontwikkeling Rhoon geconcludeerd dat de in de Visie Centrumplan Rhoon (2006) beoogde ontwikkeling niet meer haalbaar was vanwege de veranderde economische omstandigheden. Vanaf die periode is in kleiner comité (bilateraal, soms trilateraal) gezocht naar ruimtelijke en financiële optimalisatiemogelijkheden om het centrum toch haalbaar te maken. De ideeën voor optimalisatie van de verschillende marktpartijen zijn vervat in bijgevoegd schetsplan voor het centrum van Rhoon (bijlage 1). Op onderdelen wijkt dit schetsplan af van de kaders van de Visie Centrumplan Rhoon. Dit schetsplan heeft dan ook de status van 'praatplaatje' voor de uitwisseling van de ideeën van verschillende partijen. Voordat marktpartijen de uitwerking van deze ideeën verder ter hand nemen, willen ze graag weten in hoeverre de raad bereid is de kaders aan te passen om ruimte te geven aan deze ideeën.

Proces

In 2006 is de Visie Centrumplan Rhoon (2006) vastgesteld op basis van de volgende uitgangspunten:

de ontwikkelende partijen realiseren in gezamenlijkheid het centrumplan Rhoon, bestaande uit:

- het vastgoed inclusief parkeerkelders;
- de benodigde aanpassing van de (ondergrondse)infrastructuur;
- de noodzakelijke verwervingen;
- realisatie van de benodigde parkeerplaatsen;
- de inrichting van de openbare ruimte.

de gemeente neemt voor haar rekening:

- de inrichting van de Dorpsdijk;
- de aanleg van een schoonwaterduiker tussen het Strawinskiplein en de singel in het park;
- inbreng van haar eigendommen om niet ten behoeve van de centrumontwikkeling.
- de kwalitatieve afstemming van de inrichting van de openbare ruimte in de verschillende deelgebieden;

Om invulling te geven aan deze uitgangspunten is in de periode 2006 - 2009 getracht een allesomvattende overeenkomst tussen ontwikkelende marktpartijen en gemeente te sluiten. De verhoudingen tussen marktpartijen bleken daarvoor echter te dynamisch. In 2009 kwam daar ook de economische crisis overheen. Eind 2009 / begin 2010 is in de stuurgroep geconcludeerd dat de visie Centrumplan Rhoon niet meer onder bovenstaande condities door marktpartijen was te realiseren. Dit betekent dat gemeente en marktpartijen op zoek moesten naar ruimtelijke en financiële optimalisatiemogelijkheden. Door de economische crisis lijkt het onontkoombaar dat de Visie Centrumplan Rhoon (2006) op onderdelen geactualiseerd moet worden. De belangrijkste aanpassingen die door de marktpartijen worden verlangd zijn:

- het schrappen van de nieuwe verkeersontsluiting ten zuiden van de locatie Palsgraaf;
- het beperken van de breedte van de nieuwe aansluiting op de Dorpsdijk tussen de locatie Strawinskiplein en 'Rabobank';
- de gedeeltelijke herontwikkeling van het perceel Dorpsdijk 106.
- het toevoegen van een derde supermarkt (discounter).

Doel

Het project centrumontwikkeling Rhoon beslaat de herstructurering van het centrum van Rhoon. Het plangebied wordt omsloten door de Julianastraat, de Rijdsdijk en de Viaductweg. Door veroudering van het gebied en de slechte kwaliteit is herontwikkeling een noodzaak geworden. Het huidige centrum wordt nog steeds als winkelgebied gebruikt, maar door leegstand en de slechte uitstraling nemen de

bezoekersaantallen af.

De gemeente Albrandswaard wil met haar ontwikkelende partners een compleet aanbod aan winkels, horeca en ander voorzieningen in het centrum van Rhoon realiseren, primair gericht op de inwoners van Rhoon. Het ontwikkelingsproces is sterk gericht op kwaliteitsverbetering van het centrum; het bestaansrecht van het centrum van Rhoon valt of staat met het daadwerkelijk realiseren van een kwaliteitsslag. Deze kwaliteitsslag moet plaatsvinden op drie terreinen: de ruimtelijke structuur van het centrum, de uitstraling van de bebouwing en de branchering. Centrale opgave in de Visie Centrumplan Rhoon uit 2006 is om een duidelijk centrum te creëren, door een duidelijke relatie te leggen tussen de Julianastraat, Dorpsdijk en Strawinskiplein. Dit wordt bereikt door de Julianastraat, Louwerensplein, Dorpsdijk en Strawinskiplein aan te wijzen en in te richten als winkellint tussen de twee belangrijkste trekkers, de Albert Heijn aan de Julianastraat/ Louwerensplein en de MCD aan de Viaductweg/ Strawinskiplein. De bebouwing aan de zuidzijde van het centrum (Rijsdijk, Werkersdijk) is aangewezen als gemengde randzone met een combinatie van niet-dagelijkse voorzieningen, horeca en dienstverlening.

Aanpak

In de periode 2006 - 2009 is getracht een allesomvattende overeenkomst tussen ontwikkelende marktpartijen en gemeente te sluiten. Eind 2009 / begin 2010 is in de stuurgroep geconcludeerd dat de marktpartijen geen mogelijkheid zien om in gezamenlijkheid de visie tot uitvoer te brengen. Dit betekent dat de gemeente haar aanpak zal moeten wijzigen om de realisatie van de centrumontwikkeling Rhoon verder te kunnen brengen. In de vernieuwde aanpak voert de gemeente een sterke regie door middel van de stedenbouwkundige supervisie, contractvorming per deelgebied en - na contactvorming - het doorlopen van de bestemmingsprocedure en de realisatie van openbare ruimte na afronding van de bouw van het vastgoed. Concreet betekent dit de volgende rolverdeling:

de ontwikkelende partijen stellen op basis van de visie een plan op, bestaande uit:

- het vastgoed inclusief parkeergarage/dek voor woningen en winkelpersoneel;
- de benodigde aanpassing van de (ondergrondse)infrastructuur;
- de noodzakelijke verwervingen;
- de benodigde parkeerplaatsen in de openbare ruimte;
- de inrichting van de openbare ruimte.

de gemeente:

- stuurt de mogelijkheden voor de verschillende ontwikkelaars door middel van een inrichtingsplan openbare ruimte, waarmee de beschikbare ontwikkelruimte en parkeermogelijkheden in de openbare ruimte per deellocatie helder is gemarkeerd.
- toetst de plannen binnen de beschikbare ontwikkelruimte aan de uitgangspunten van de visie.
- verkoopt haar eigendommen binnen de beschikbaar gestelde ontwikkelruimte tegen een marktconforme grondprijs;
- spreekt een grondquote af voor de woningen per ontwikkelgebied;
- beoordeelt of de opbrengst van de grondprijs en grondquote voldoende is om de inrichting van de openbare ruimte, inclusief noodzakelijke verwerving en realisatie van de ondergrondse infrastructuur, te bekostigen;
- zo ja, dan sluit de gemeente een overeenkomst voor dit deelgebied;
- na ondertekening van de overeenkomst wordt de bestemmingsprocedure doorlopen;
- na realisatie van het vastgoed door de ontwikkelaar, realiseert de gemeente de inrichting van de openbare ruimte inclusief ondergrondse infrastructuur.

Volgens deze lijn wordt er per ontwikkelende partij afzonderlijk een overeenkomst gesloten, nadat er duidelijkheid is over de openbare inrichting direct rondom deze ontwikkeling en in aansluiting op aangrenzende ontwikkelingen. Voor ondertekening van de overeenkomst wordt ook een grondexploitatie voor deze ontwikkeling vastgesteld. Zodoende worden per overeenkomst/ontwikkelingsgebied de financiële consequenties inzichtelijk gemaakt en beheerst.

In het centrum van Rhoon worden zeven ontwikkelingsgebieden onderscheiden (zie ook bijlage 1), die gefaseerd worden uitgevoerd. We spreken van een voorbereidingsfase als er een plan ligt van de eigenaar/eigenaren van een deelgebied, waarbij zicht is op het sluiten van een overeenkomst. We spreken over een initiatieffase, wanneer er een plan ligt van een initiatiefnemer, maar er nog geen zicht is op het sluiten van een overeenkomst met de eigenaar/ eigenaren.

- A. Licht (HEJA) - gerealiseerd
- B. Albert Heijn (Mahu) - realisatiefase (grondexploitatie)
- C. Strawinskiplein (SPF) - voorbereidingsfase
- D. Rabobank (Bouwfonds)
- E. Palsgraaf / Cense - initiatieffase
- F. Bouman / Greveling
- G. Albert Heijn / gemeente

Gekoppeld aan deze gefaseerde ontwikkeling van het vastgoed, wordt ook de inrichting van de nieuwe openbare ruimte gefaseerd uitgevoerd. Ontwikkelgebied A. Licht (HEJA) is gereed. De direct omliggende openbare ruimte is opgeleverd. In ontwikkelgebied B. AH (Mahu) is de bouw gestart. Na afronding van de bouwwerkzaamheden kan de openbare ruimte ingericht worden. De uitvoering van de openbare ruimte rond het ontwikkelgebied B is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst uit 2008 en wijkt af van de vernieuwde aanpak. De gemeente legt het Louwerensplein aan. Overige inrichtings- en herstelwerkzaamheden in de openbare ruimte zullen door (of in opdracht van) Mahu uitgevoerd moeten worden.

Betrokken belangen

Het project Centrumontwikkeling Rhoon betreft een complexe binnenstedelijke herstructurering. Bij de gefaseerde sloop en herontwikkeling van vastgoed en openbare ruimte moet rekening gehouden worden met de huidige eigenaren, huurders, bewoners en het winkelend publiek. Daarnaast is het een complex proces omdat veel partijen in verschillende rollen (eigenaar, ontwikkelaar, winkelier, bezoeker, bewoner) bij de ontwikkeling zijn betrokken. In het projectplan en communicatieplan is beschreven hoe we omgaan met de verschillende rollen en belangen van diverse betrokkenen (bijlage 2 en 3).

Belangenafweging

Een brede belangenafweging is onlosmakelijk onderdeel van een centrumontwikkeling. In het projectplan en communicatieplan is beschreven hoe alle belanghebbenden op een passende wijze betrokken worden bij de planontwikkeling. Belangrijke rollen zijn daarin weggelegd voor de stuurgroep en klankbordgroep. College en raad nemen na beraadslaging en advisering in stuurgroep en klankbordgroep uiteindelijk de beslissing over de uitwerking van het bestemmingsplan en inrichting van de openbare ruimte respectievelijk de wijziging van het bestemmingsplan en de investeringen in het centrum (vaststellen grondexploitatie).

Financiën

Voor het rest gebied is vanuit de capaciteitsraming vanaf 1 januari 2011 tot en met 2015 een benodigd budget geraamd van € 1,9 miljoen. Ter dekking van de kosten voor de voorbereidende werkzaamheden zal jaarlijks een voorbereidingskrediet gevraagd worden. Voor 2011 bedraagt het benodigde voorbereidingskrediet afgerond € 500.000,-. Dit voorbereidingskrediet is nodig voor de uitwerking van de schetsontwerpen, overeenkomsten, onderzoeken, participatie en communicatie voor de locaties Strawinskiplein, Palsgraaf/ Cense, Rabobank en Bouman/Greveling.

De restant voorziening voor Centrum Rhooon bedraagt €1.969.000. Dit is de totale voorziening Centrumontwikkeling Rhooon ter hoogte van € 4.500.000 minus de voorziening voor Licht (HEJA) ter hoogte van € 27.000 en minus de voorziening ten behoeve van de grondexploitatie AH (Mahu) ter hoogte van € 2.504.000. De boekwaarde voor het restgebied bedraagt € 1.450.000. Dit betekent dat de voorziening voldoende hoog is om het benodigde krediet van € 500.000,- te dekken.

Voorziening 'rest gebied'	€	1.969.000
----------------------------------	----------	------------------

Verdeling voorziening voor krediet 'rest gebied'	Bedrag	
Voorziening 'rest gebied'	€	1.969.000
Boekwaarde per 31-12-2010	€	1.450.000
Voorbereidingskrediet	€	500.000
Restant	€	19.000

Zodra er met een ontwikkelaar van een deelgebied een overeenkomst wordt gesloten, wordt gelijktijdig ook de grondexploitatie voor dit deelgebied vastgesteld. Bij vaststelling van een grondexploitatie voor een deelgebied worden de gemaakte voorbereidingskosten ten laste gebracht van de grondexploitatie en zal het voorbereidingskrediet voor het rest gebied herijkt worden. Jaarlijks wordt verantwoording afgelegd over de vastgestelde grondexploitaties en de besteding van het voorbereidingskrediet, waarbij ook een voorbereidingskrediet wordt aangevraagd voor het komende jaar.

Juridische zaken

In de vernieuwde aanpak voert de gemeente regie door middel van de stedenbouwkundige supervisie, contractvorming per deelgebied en - na contactvorming - het doorlopen van de bestemmingsprocedure en realisatie van openbare ruimte na afronding van de bouw van het vastgoed. Het bestemmingsplan Rhooon biedt de nodige flexibiliteit door middel van de CU bestemming, ofwel de bestemming centrumdoeleinden. Voor de locatie Palsgraaf is wel een bestemmingsplanprocedure nodig, omdat de Raad van State aan dit deel van het bestemmingsplan goedkeuring heeft onthouden. Ook voor een eventuele toekomstige ontwikkeling van gebied G. is een bestemmingsplanwijziging nodig, omdat dit gebied in 2009 voor een deel buiten de Centrum Uitwerking (CU) bestemming is gehouden.

Communicatie

In het communicatieplan is beschreven hoe de belanghebbende partijen worden betrokken. De boodschap en de inzet van communicatiemiddelen is per doelgroep uitgewerkt. Een belangrijke verbetering in de communicatie is de inrichting van een aparte website voor het centrum van Rhooon,

die ook de nodige mogelijkheden biedt voor interactie. Ook zijn er tussentijdse evaluatiemomenten ingepland om gedurende het proces de communicatie bij te kunnen stellen.

Evaluatie en controle

De voortgang van de ontwikkeling wordt op verschillende wijzen gecommuniceerd. Naast de continue informatie via nieuwsbrief en website wordt de voortgang ook regelmatig besproken in de carrousel en raad. Jaarlijks wordt verantwoording afgelegd over de vastgestelde grondexploitaties en de besteding van het voorbereidingskrediet, waarbij ook een voorbereidingskrediet wordt aangevraagd voor het komende jaar.

Bijlagen:

1. Schetsplan centrum Rhooon.
2. Verkeerscirculatieplan Centrum Rhooon (wordt nagezonden).
3. Projectplan Centrumontwikkeling Rhooon
4. Communicatieplan Centrumontwikkeling Rhooon

Bijlagen:

- 98922: Communicatievoorstel
- 98923: Projectplan COR
- 99145: Schetsplan Centrum Rhooon

Poortugaal, 17 mei 2011

Het college van de gemeente Albrandswaard,
De secretaris, De burgemeester,



Hans Cats



Mr. Harald M. Bergmann