

## VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Datum Raadsvergadering:	Bestuurlijk hoofdthema: Programma E Ruimtelijke ordening en Wonen	BBVnummer: 118771	Raadsvoorstel: 119217	Portefeuillehouder: Raymond van Praag
-------------------------	--	----------------------	--------------------------	--

### Onderwerp

Krediet uitvoeringsplan openbare ruimte Centrum Rhooon;

### Geadviseerde beslissing:

- Instemmen met het 'Uitvoeringsplan openbare ruimte Centrum Rhooon - standaard' als uitwerking van het raadsbesluit van 2 april 2012.
- Instemmen met het 'Groen- en kwaliteitsplan Centrum Rhooon' en het benodigde krediet € 850.000,- te voteren onder het voorbehoud dat binnen 6 maanden dekking verkregen wordt door:
  - o toekenning van de bij de Stadsregio Rotterdam aangevraagde subsidie;
  - o alternatieve dekking via bijvoorbeeld crowd funding, sponsoring of het instellen van een Bedrijven Investerings Zone als de subsidie niet (volledig) wordt toegekend.

### Samenvatting:

Op 2 april besloot u tot het uitbreiden van de parkeermogelijkheden centrum Rhooon volgens het 'scenario midden' en het college opdracht te geven dit scenario verder uit te werken. Na het raadsbesluit van 2 april jongst leden hebben wij voor alle locaties in het scenario midden avonden georganiseerd voor bewoners en ondernemers om de schetsvoorstellen te bespreken. Op basis van deze gesprekken zijn de voorstellen behoorlijk aangepast, waarbij we per saldo (slechts) 5 tot 7 parkeerplaatsen verliezen. Daarnaast zijn we op zoek gegaan naar inwoners en ondernemers die op vrijwillige basis mee zouden willen werken aan het opstellen van een 'Groen- en kwaliteitsplan'. Daarbij is van meet af aan gecommuniceerd dat zonder subsidiegelden het beoogde kwaliteitsniveau de komende jaren niet kan worden gerealiseerd. Een drietal bewoners met ontwerpachtergrond (waarvan twee student) is bereid gevonden een burger ontwerpteam te vormen. Dit team van vrijwilligers heeft het voortouw genomen in het maken van een ontwerpvoorstel voor de inrichting van het centrum en de aankleding met straatmeubilair, groen en kunst. Ook is een aantal lokale ondernemers bereid gevonden om mee te denken over inrichting en onderhoud. Een plan voor en door gebruikers van het centrum, dat door de gemeente als uitgangspunt wordt gebruikt voor de uitwerking van het inrichtingsplan. In de bijlage is een overzichtstekening met de uitvoeringsplanning voor de openbare ruimte Centrum Rhooon toegevoegd (bijlage 3). Voor het plangebied 2013 is door het burgerontwerpteam een 1e concept 'Groen- en Kwaliteitsplan' opgesteld (bijlage 1). Daarvoor hebben wij subsidie aangevraagd bij de Stadsregio Rotterdam (bijlage 2).

### Proces:

#### **Aanleiding**

Op 2 april besloot u tot het uitbreiden van de parkeermogelijkheden centrum Rhooon volgens het 'scenario midden' en het college opdracht te geven dit scenario verder uit te werken. Ook besloot u de

kosten voor aanleg van de extra parkeerplaatsen, voor zover die niet gekoppeld kunnen worden aan een bouwplan, te dekken uit de voorziening centrum Rhoon restgebied en de subsidie revitalisering centrum Rhoon. Aanvullend heeft u besloten het college opdracht te geven de parkeerplaats op de 'gedempte vijver' te maximaliseren en te komen met een definitieve oplossing voor langparkeerders, financieel en ruimtelijk onderbouwd, waarbij met name gekeken wordt naar de volgende locaties: Locatie Cense; Locatie "Biggo van Duyvelande"; locatie Dorpsdijk 131; Locatie Sporthal Rhoon; Locatie Julianaschool.

De aanleiding voor dit voorstel was drieledig. Ten eerste de wens van winkeliers om een Blauwe Zone in te stellen voor het centrum van Rhoon. Ten tweede moest een knoop doorgehakt worden over de inrichting van het Louwerensplein om de aanleg van het Louwerensplein medio dit jaar mogelijk te maken én duidelijkheid te krijgen over de herontwikkelingsmogelijkheden voor het plan Dorpsdijk 106 (Greveling), zodat dit contractueel afgehandeld kan worden en de ruimtelijke procedure gestart kan worden. Ten derde is sinds de opening van het Medisch Centrum aan de Rijdsdijk de parkeerdruk in de omgeving toegenomen, omdat het parkeren langs de Rijdsdijk in de praktijk niet als prettig/veilig wordt ervaren.

### ***Achterliggende fase***

Het project Centrumontwikkeling Rhoon is gestart in 2008 op basis van de visie "Centrumplan Rhoon 2006". Dit plan is aan de gemeente aangeboden door de ontwikkelende partijen, verenigd in een stuurgroep. Bij vaststelling van de stedenbouwkundige visie was de intentie van de stuurgroep dat ontwikkelende partijen in onderling overleg een integraal plan voor de vastgoedontwikkeling en openbare ruimte realiseren, waarbij de gemeente slechts drie concrete ingrepen betaalt (reconstructie van de Dorpsdijk, aanleg van een schoonwaterduiker en de panden van de gemeente om niet inbrengen). Vanaf 2008 is de gemeente zich nadrukkelijker met de planuitwerking gaan bezighouden, omdat de ruimtelijke en financiële afstemming tussen de deelontwikkelingen te wensen over liet. De insteek is toen gewijzigd naar de situatie waarbij de gemeente verantwoordelijk wordt voor de realisatie van de openbare ruimte en ontwikkelende partijen vanuit de vastgoedexploitatie bijdragen aan de revitalisering van de openbare ruimte.

Al in 2006 is voor de inrichting van de openbare ruimte gekozen voor een hoog kwaliteitsniveau (een hogere kwaliteit dan standaard in de gemeente wordt toegepast). De gemeente heeft de laatste jaren met name haar energie gericht op het faciliteren van de herontwikkeling van vastgoed om vervolgens de gewenste ingrepen in de openbare ruimte te doen. De ingrepen in de openbare ruimte worden daarbij deels vanuit de vastgoedontwikkeling gefinancierd. Het eerste deelgebied, rond de MCD supermarkt, is volgens dit hoge kwaliteitsniveau ingericht. Ook het tweede deelgebied, rond de AH supermarkt, wordt ingericht volgens de hoge kwaliteitseisen. De trend is daarmee in positieve zin gezet.

### ***Huidige fase***

Door de vastgoed crisis hebben de ontwikkelende partijen aangegeven om voorlopig af te zien van herontwikkeling in het centrum van Rhoon. Daarmee valt een belangrijke basis voor kostenverhaal weg. De beschikbare middelen bij de gemeente zijn onvoldoende om de herinrichting van het centrum door te zetten, laat staan in een hoog kwaliteitsniveau. We willen ons daar niet bij neerleggen. Wij proberen nu met behulp van subsidiegelden alsnog de noodzakelijke ingrepen in de openbare ruimte mogelijk te maken, rekening houdend met de toekomstige vastgoedontwikkeling en wijziging in de stedenbouwkundige structuur (lees geen bomen planten, waar ze later weg moeten en zo min

mogelijk parkeervakken maken, die later weg moeten). De eigenaar van het Strawinskiplein heeft aangegeven dat, als het de gemeente lukt (subsidie)gelden vrij te maken voor het opknappen van de openbare ruimte, zij in afwachting van betere tijden ook hun bestaande vastgoed een facelift zal geven.

Na het raadsbesluit van 2 april jongst leden zijn we op zoek gegaan naar inwoners en ondernemers die op vrijwillige basis mee zouden willen werken aan het opstellen van een 'Groen- en kwaliteitsplan'. Daarbij is van meet af aan gecommuniceerd dat zonder subsidiegelden het beoogde kwaliteitsniveau de komende jaren niet kan worden gerealiseerd. Een drietal bewoners met ontwerpachtergrond (waarvan twee student) is bereid gevonden een burger ontwerpteam te vormen. Dit team van vrijwilligers neemt het voortouw met het maken van een ontwerpvoorstel voor de inrichting van het centrum en de aankleding met straatmeubilair, groen en kunst. Ook is een aantal lokale ondernemers bereid gevonden om mee te denken over inrichting en onderhoud. Een plan voor en door gebruikers van het centrum, dat door de gemeente als uitgangspunt wordt gebruikt voor het inrichtingsplan.

## **Vervolg**

### *Scenario midden*

Na vaststelling van het 'Uitvoeringsplan openbare ruimte Centrum Rhooon- standaard' en het 'Groen- en kwaliteitsplan' is duidelijk welke inrichting van de openbare ruimte in standaard materiaal kan worden gerealiseerd (minimum) en welke inrichting kan worden gerealiseerd als de benodigde aanvullende middelen gevonden worden. Indien te subsidie niet of slechts ten dele wordt toegekend, zullen we gedurende zes maanden op zoek gaan naar alternatieve financieringsbronnen voor realisatie. Worden er geen alternatieve financieringsbronnen gevonden, dan wordt het 'Uitvoeringsplan openbare ruimte Centrum Rhooon - standaard uitgevoerd. In de scenario's dat er voldoende middelen gevonden worden voor de realisatie van het 'Groen- en kwaliteitsplan', wordt een convenant met bewoners, ondernemers en gemeente opgesteld waarin afspraken over financiering, onderhoudstaken en eventueel realisatie worden vastgelegd. Dit is dus ook nodig als er voldoende middelen voor realisatie komen, omdat het hoge kwaliteitsniveau dat is opgenomen in het Groen- en kwaliteitsplan de reguliere onderhoudsbudgetten van de gemeente overschrijden en er dus aanvullende inzet en/of middelen van bewoners en ondernemers nodig is om dit kwaliteitsniveau te onderhouden.

### *Blauwe zone*

Om een blauwe zone in te kunnen voeren, moet er voldoende ruimte voor langparkeerders gerealiseerd worden buiten de blauwe zone. U heeft het college verzocht een ruimtelijk en financieel onderbouwd voorstel te doen voor een definitieve oplossing, waarbij met name gekeken wordt naar de locaties: Cense; "Biggo van Duyvelande"; Dorpsdijk 131; Sporthal Rhooon; Julianaschool. Gezien de sterke relatie met de herziening van het bestemmingsplan, zullen we de mogelijkheden om tot een definitieve oplossing te komen in een apart voorstel aan u voorleggen. Dit doen wij gelijktijdig met de nota van uitgangspunten voor de herziening van het bestemmingsplan die u in de komende maanden ter consultatie wordt aangeboden.

### *Louwerensplein*

De parkeerplaatsen aan het Louwerensplein zijn onderdeel van het project Centrum Rhooon AH, waarvan fase 1 nu in uitvoering is. Ten opzichte van het inrichtingsplan van 2 april is het ontwerp op verzoek van omwonenden en na akkoord van de heer Mahu aangepast, zodat de milieustraat niet in

de Julianastraat maar in het Louwerensplein wordt gerealiseerd op de locatie waar de containers zich nu ook al bevinden. Deze wijziging gaf ook de mogelijkheid om een knik in de aansluiting Louwerensplein-Julianastraat te realiseren, waardoor de platanen aan beide zijden van de weg gehandhaafd kunnen worden. Per saldo gaat er één parkeerplaats verloren, maar wint de inrichting wel aan kwaliteit en draagvlak. Over de ontwikkeling van fase 2 van het Louwerensplein in relatie tot de herontwikkeling van Dorpsdijk 106 wordt u de volgende raadsvergadering bericht.

#### *Medisch centrum/ Oral Care Centre*

Sinds 2 april is duidelijk geworden, dat de locatie Oral Care Centre op korte termijn niet beschikbaar is voor de realisatie van extra parkeerplaatsen in verband met de nieuwbouwplannen voor het onbebouwde terrein achter het Oral Care Centre. Onze insteek is om het vraagstuk van het tekort aan parkeerplaatsen rond het Medisch Centrum mee te nemen in de gesprekken rond dit nieuwbouwplan om tot een gezamenlijke oplossing te komen met de eigenaar. De nieuwbouwplannen worden meegenomen in de herziening van het bestemmingsplan, waarvoor de nota van uitgangspunten u in de komende maanden ter consultatie wordt aangeboden.

#### **Doel:**

Een goed functionerend winkelhart voor Rhoo. Daartoe streeft de gemeente ernaar de uitstraling van de openbare ruimte zoveel mogelijk te verbeteren door een zorgvuldige inrichting en de toepassing van hoogwaardige materialen en tegelijkertijd meer parkeerruimte bieden voor het winkelend publiek in het centrum van Rhoo.

#### **Betrokken belangen:**

De betrokken belangen kunnen grofweg worden verdeeld in de belangen van winkeliers (aantrekkelijkheid en comfort voor klanten, bereikbaarheid en voldoende parkeren), bewoners (ruimtelijke kwaliteit, groen, beperken overlast verkeer en parkeren) en eigenaren/ontwikkelaars (het optimaliseren van de waarde van het vastgoed tegen zo laag mogelijke kosten). De klankbordgroep en winkeliersvereniging zijn de vaste gesprekspartners. Nu de plannen voor vastgoedontwikkeling in de ijskast staan is de stuurgroep uiteen gevallen. Met ontwikkelaars en eigenaren vindt nu voornamelijk bilateraal overleg plaats. Ook de individuele winkeliers/ dienstverleners en de bewoners van het centrum en de directe omgeving zijn natuurlijk belanghebbenden. In deze fase hebben we aanvullend een 'burger ontwerpteam' gevraagd om de wensen van bewoners en ondernemers te vertalen naar een Groen- en kwaliteitsplan. Zie voor meer informatie hoofdstuk 2 'Projectplan' van de subsidieaanvraag in bijlage 2.

#### **Belangenafweging:**

De belangen van winkeliers, bewoners en eigenaren/ontwikkelaars worden verenigd in het gemeenschappelijk doel: een goed functionerend winkelhart voor Rhoo! Daarbij zorg te dragen voor voldoende parkeergelegenheden in de nabijheid, voldoende ruimte en middelen om de gewenste kwaliteit van de openbare ruimte te realiseren en voldoende ontwikkelruimte voor het vastgoed. De discussie spits zich daarbij vaak toe op het aantal parkeerplaatsen: voor bewoners een bedreiging van groen en ruimtelijke kwaliteit, voor winkeliers broodnodig voor de omzet en voor eigenaren/ontwikkelaars nodig voor de waarde van het vastgoed, maar vooral een kostenpost en vreter van ontwikkelruimte.

#### **Scenario's:**

Voor de inrichting van het centrum zijn twee scenario's mogelijk.

1. De realisatie van parkeerplaatsen in standaard materiaal, volgens het 'Uitvoeringsplan openbare ruimte Centrum Rhooon- standaard'. Ten opzichte van het scenario midden in het raadsbesluit van 2 april zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:
  - a. geen extra parkeerplaatsen in de Bachlaan 8 (-8);
  - b. toevoegen 6 parkeerplaatsen Strawinskiplein in plaats van 8 (-2);
  - c. toevoegen 16 parkeerplaatsen locatie 'gedempte vijver' in plaats van 8 (+8);
  - d. toevoegen 10 of 12 parkeerplaatsen Korhoenlaan in plaats van 13 (-1 of -3);
  - e. Louwerensplein van 15 naar 12 in verband met plaatsen milieustraat (-3);
  - f. behoud 3 parkeerplaatsen Julianastraat in verband met niet plaatsen milieustraat (+3)
  - g. toename 3 parkeerplaatsen langs de Rijdsdijk (+3);
  - h. toename 15 parkeerplaatsen langs de Viaductweg (+15);
  - e. geen extra parkeerplaatsen op de locatie Oral Care Centre 20 (-20)Per saldo betekent dit, dat er ten opzichte van het scenario midden zoals dat op 2 april is voorgelegd, 5 tot 7 parkeerplaatsen minder gerealiseerd worden. Het toevoegen van 12 parkeerplaatsen in de Korhoenlaan in plaats van 13 is nog een voorstel vanuit de gemeente in reactie op een voorstel vanuit de omwonenden om het ontwerp aan te passen naar 10 parkeerplaatsen. De gesprekken over dit ontwerp zijn op het moment van schrijven nog niet afgerond.
2. De realisatie van parkeerplaatsen conform scenario twee in hoogwaardig materiaal volgens het 'Groen- en kwaliteitsplan'.
  - a. Indien de subsidie wordt verstrekt, wordt het inrichtingsplan conform bijlage met hoogwaardige materialen gerealiseerd.
  - b. Indien er geen subsidie wordt verstrekt, is het voorstel om alsnog op zoek te gaan naar alternatieve financiering via bijvoorbeeld crowd funding, sponsoring of het instellen van een Bedrijven Investerings Zone. Afhankelijk van de beschikbare middelen wordt bekeken in hoeverre de kwaliteitsaspecten vanuit het voorgestelde Groen- en Kwaliteitsplan uitgevoerd kunnen worden.

### **Scenariokeuze en resultaat:**

Scenario 2 is afhankelijk van de mate waarin subsidie of alternatieve financiering verkregen kan worden. Indien de subsidie niet (geheel) verstrekt wordt, stellen we voor om maximaal 6 maanden te zoeken naar alternatieve financiering. Na die 6 maanden zullen we de balans opmaken en een voorstel doen welke kwaliteitsaspecten vanuit het voorgestelde Groen- en Kwaliteitsplan uitgevoerd kunnen worden. Indien alternatieve financiering niet gevonden wordt, vallen we terug op scenario 1 waarin er extra parkeerplaatsen gerealiseerd worden met een lagere kwaliteit. In dit scenario wordt wel een verbetering gerealiseerd ten opzichte van de huidige situatie, maar wordt geen aansluiting gemaakt op de al gerealiseerde inrichtingen rond MCD en Albert Heijn. De doelstelling om in Rhooon een kwalitatief hoogstaand 'dorps chique' centrum te realiseren, zal dan afhankelijk blijven van het aantrekken van de vastgoedmarkt en naar verwachting dus de komende jaren niet gehaald worden.

### **Communicatie:**

De gemeente Albrandswaard heeft een projectmatige aanpak waarbinnen burgerparticipatie een belangrijk deel uitmaakt van de planontwikkeling. Zodoende is er veel ruimte voor diverse partijen om mee te denken en mee te beslissen over de ontwikkeling en invulling van het centrum van Rhooon. De bewoners en ondernemers zijn op verschillende manieren bij het project betrokken, waaronder inloopavonden voor bewoners en ondernemers, de website [www.centrumrhoon.nl](http://www.centrumrhoon.nl) <<http://www.centrumrhoon.nl>>, de klankbordgroep en de stuurgroep. Zie voor meer informatie hoofdstuk 2 'Projectplan' van de subsidieaanvraag in bijlage 2.

Een nieuwe en innovatieve manier van burgerparticipatie is het inzetten van een "burger ontwerpteam". Na het raadsbesluit van 2 april jongst leden is de gemeente op zoek gegaan naar inwoners en ondernemers die op vrijwillige basis mee zouden willen werken aan het opstellen van een 'Groen- en kwaliteitsplan'. Enkele vrijwillige bewoners (waaronder studenten) met ontwerpachtergrond zijn bereid gevonden een burger ontwerpteam te vormen. Dit team van vrijwilligers neemt het voortouw met het maken van een ontwerpvoorstel voor de inrichting van het centrum en de aankleding met straatmeubilair, groen en kunst. Ook zijn een aantal lokale ondernemers bereid gevonden om mee te denken over inrichting en onderhoud, inclusief alternatieve afspraken/ financieringsconstructies voor het onderhoud. Een plan voor en door gebruikers van het centrum, dat door de gemeente als uitgangspunt wordt gebruikt voor de verdere inrichting van het centrum.

Het ontwerpteam heeft eerste twee ontwerpessies op locatie georganiseerd, waarbij bewoners en ondernemers vooraf konden meedenken over de inrichting van het centrum. De resultaten van de werksessies worden teruggekoppeld met de betrokkenen. Het ontwerp wordt vervolgens besproken in de klankbordgroep. De uitkomst van dit proces wordt als uitgangspunt gebruikt voor het inrichtingsplan. Op deze wijze worden de toekomstige gebruikers van het centrum stap voor stap betrokken bij het ontwerpproces. Het bijgevoegde inrichtingsplan is dan ook gebaseerd op het ontwerpvoorstel van het burger ontwerpteam.

#### **Kosten:**

Zoals in het MPO 2012 is omschreven, kent het project Centrum Rhooon Rest Gebied een totale investering van € 2.115.000,- waarvoor ook krediet is verleend. Dit krediet wordt grotendeels gedekt door de voorziening en voor een klein deel door de verkregen subsidie vanuit de Stadsregio. Van deze investering is tot en met 2011 € 1,75 miljoen uitgegeven, waaronder de aankopen van de panden Julianastraat 35 en Dorpsdijk 151/151a. Per 01-01-2012 resteert een budget van € 365.000,-. Van dit budget is tot en met 31 juni afgerond 53.000,- aan plankosten gemaakt, waardoor er voor de verdere bestedingen van 2012 een budget resteert van € 312.000,-.

De volgende tabel geeft een overzicht van het bovenstaande en de verdere bestedingen zoals eerder omschreven:

<b>Budget</b>	
Totaal krediet	€ 2.115.000
boekwaarde 31-12-2011	€ 1.750.000
besteed tot 31-6-2012	€ 52.671
<b>Restant</b>	<b>€ 312.329</b>
<b>Benodigd budget</b>	
Inrichting openbare ruimte (standaardkwaliteit)	€ 194.500
benodigde plankosten 1-7 tm 31-12	€ 50.000
te betalen rente	€ 40.000
<b>Subtotaal benodigd budget</b>	<b>€ 284.500</b>
<b>Totaal Restant budget</b>	<b>€ 27.829</b>

In het raadsvoorstel van 2 april 2012 is krediet gevoteerd voor inrichtingen van de openbare ruimte in standaard materiaal, de aanleg van parkeerplaatsen volgens het scenario midden en realisatie van

hoogwaardige lichtmasten langs de Viaductweg.

De extra kwaliteit zoals aangegeven in de subsidie voorwaarden kent een bedrag van afgerond € 850.000,- en rekening houdend met een beperkt budget van de stadsregio is een ook een basisvariant gevraagd ad € 643.000,-. Vanuit de afdeling BOR staan middelen ter beschikking voor herstructurering van de Dorpsdijk in basiskwaliteit.

**Evaluatie en controle:**

Na realisatie van het uitvoeringsplan openbare ruimte Centrum Rhooon wordt opnieuw parkeeronderzoek verricht om de effecten op de parkeerdruk per deelgebied in het centrum van Rhooon te meten. De resultaten koppelen we terug naar de winkeliersvereniging en de raad.

**Bijlagen:**

- 119024: Subsidieaanvraag Investeringsreserve stadsregio Rotterdam Revitalisering stedelijk gebied en ontwikkeling woonmilieus
- 119025: Uitvoeringsplanning openbare ruimte Centrum Rhooon - standaard
- 119141: Concept groen en kwaliteitsplan Centrum Rhooon

Poortugaal, 4 september 2012

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



Hans Cats



drs. Bert G. Euser, mba