

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Datum Raadsvergadering:	Bestuurlijk hoofdthema: Programma E Ruimtelijke ordening en Wonen	BBVnummer: 129919	Raadsvoorstel:	Portefeuillehouder: Raymond van Praag
-------------------------	---	-------------------	----------------	---------------------------------------

Onderwerp

SWOT analyse: Voorstel college voor herontwikkeling Greveling versus burgerinitiatief OnsRhoon

Geadviseerde beslissing:

Herbevestigen herontwikkelingsmogelijkheid locatie Greveling Dorpsdijk 106 Rhoon

INLEIDING

Op 22 april jl. heeft de raadscarrousel gesproken over het BBV 'herontwikkeling Dorpsdijk 106 (raadsvoorstelnr.127509). Voorafgaand aan de carrousel is door de heer Steger het Burgerinitiatief OnsRhoon ingediend. Het plan OnsRhoon gaat uit van sloop van de bebouwing maar laat geen herontwikkeling op de locatie Greveling toe. Het is een alternatief voor het plan dat het college heeft ontwikkeld waarin wel wordt uitgegaan van herontwikkeling. In de gemeenteraad van 13 mei is afgesproken besluitvorming over locatie Greveling uit te stellen tot de maand juli. Hierdoor kon ook het Burgerinitiatief worden uitgewerkt en als volwaardig plan worden vergeleken met het voorstel van het college. Samen met de initiatiefnemers van OnsRhoon heeft het college een SWOT analyse (bijlage 1) gemaakt van beide plannen. Dit voorstel bevat een beknopte toelichting op de analyse. Het gaat vooral in op de verschillen tussen de plannen. Het college vindt het positief dat OnsRhoon een alternatief heeft aangedragen. Het maakt duidelijk waar de schoen nog wringt. Gezien de consequenties ervan, ziet het college in het initiatief echter geen aanleiding om haar voorstel aan de raad aan te passen.

BEOOGD EFFECT

Het J. Louwerensplein op korte termijn haar definitieve inrichting geven. Sloop van het huidige pand van Greveling maakt hiervan deel uit en herontwikkeling, zoals eerder is overeengekomen, wordt toegestaan. Met de heer Greveling is voorwaardelijke overeenstemming hierover bereikt. De inrichting past binnen de door de raad gestelde stedenbouwkundige, juridische en financiële kaders en maakt volgens het college gebruik van de toegekende subsidie van de Stadsregio.

Met opmaak: Niet Markeren

ARGUMENTEN & KANTTEKENINGEN

Het college heeft samen met de initiatiefnemers van plan OnsRhoon de 'voors en tegens' van de twee voorstellen op een rijtje gezet. De analyse richt zich op de verschilpunten. Gedeelde sterke of zwakke kanten zijn in de SWOT analyse niet benoemd.

1. Verbeterde relatie tussen Julianastraat en Dorpsdijk

Plan OnsRhoon staat geen herontwikkeling toe op de locatie Greveling. Daarmee wordt het J.Louwerensplein bij de aansluiting op de Dorpsdijk zo breed mogelijk. Dit zou de visuele relatie

tussen Dorpsdijk en Julianastraat verbeteren. Door 1-richtingsverkeer wordt het kruispunt Dorpsdijk/Strawinskiplein/J.Louwerensplein minder druk.

Het collegevoorstel staat herontwikkeling op de locatie Greveling in een bepaalde vorm wel toe. Het levert een aantrekkelijk winkelfront op. Het gebied tussen de Dorpsdijk en Julianastraat verkrijgt een krachtig verbindend karakter in plaats van dat het een barrière blijft, waarin parkeer- en verkeersfuncties overheersen.

2. Stedenbouwkundige uitgangspunten centrum Rhoon

Plan OnsRhooon gaat uit van 1-richtingsverkeer op het J.Louwerensplein en schuin parkeren, maatvoering van de parkeervakken conform NEN 2443. Daarmee wordt volgens OnsRhooon voorkomen dat verkeer op hoge snelheid van J.Louwerensplein naar de Mariastraat rijdt. Tevens wordt er ruimte geboden voor een laad- en losplaats op het J.Louwerensplein zodat dit niet meer noodzakelijk is op de Dorpsdijk. Laden en lossen zou kunnen geschieden op de parkeervakken door middel van bloktijden. De Mariastraat zal dan tevens worden ingericht als een straat met 1 richtingsverkeer, tegengesteld aan de rijrichting van het J.Louwerensplein. OnsRhooon is van mening dat dat ook met dit systeem een goede verkeercirculatie mogelijk is.

Het collegevoorstel gaat uit van 2-richtingsverkeer op het J.Louwerensplein en haaks parkeren dat aansluit op de uitvoering op het reeds ingerichte deel van het J.Louwerensplein aan de zijde van de Julianastraat, rondom de MCD en later dit jaar, ook rond het Strawinskiplein. Het 2-richtingsverkeer is een belangrijk kader van het centrumplan. De gemeenteraad heeft de keuze gemaakt hiermee een goed functionerende parkeerzoekroute te creëren en de Werkersdijk te ontlasten. De herontwikkelingsvariant van de locatie Greveling bevat een rijbaan van 6 meter breed met daarnaast aan weerszijden een trottoir van 3 meter; de maatvoering volgens de visie. Ook in het voorstel van het college is laden en lossen mogelijk op de parkeervakken door middel van bloktijden. Op verzoek van de initiatiefnemers van OnsRhooon onderzoekt het college of het mogelijk is om de Mariastraat in te richten voor 1 richtingsverkeer. Dit onderzoek is begin juli klaar.

3. Snelheid van ontwikkelen

Plan OnsRhooon schat in dat wanneer locatie Greveling wordt herontwikkeld de ontwikkeling van Bouman niet op korte termijn ter hand zal worden genomen. OnsRhooon gaat uit van een snelle ontwikkeling van Bouman als Greveling niet wordt ontwikkeld. Indien locatie Greveling wordt herontwikkeld zal het moeilijker zijn om voor de locatie Bouman voldoende parkeerplaatsen te vinden. Het terrein achter de winkels Julianastraat kent meerdere grondeigenaren. Het vinden van een parkeeroplossing in de Julianastraat geniet niet de voorkeur van OnsRhooon. Volgens OnsRhooon voorziet haar plan in voldoende parkeerplaatsen voor de ontwikkeling locatie Bouman en biedt een oplossing voor het huidige tekort aan parkeerplaatsen. Het plan OnsRhooon past in het vigerende bestemmingsplan Rhooon Dorp 2009. Het kan volgens de initiatiefnemers kostendekkend ontwikkeld worden omdat partijen geïnteresseerd zijn in de ontwikkeling van locatie Bouman. Realisatie zal afhankelijk van de afzet van appartementen die in het plan zijn opgenomen.

Het college is van mening dat haar voorstel de ontwikkeling van locatie Bouman niet uitsluit of bemoeilijkt. Het college ziet graag dat ook locatie Bouman wordt ontwikkeld. Het kan hier geen termijn aan verbinden. Private partijen zijn hier aan zet. Ook voor locatie Bouman geldt dat het plan in voldoende parkeercapaciteit zal dienen te voorzien, zo mogelijk binnen de locatie zelf. Daarmee spreekt het college opnieuw uit dat een herontwikkeling op locatie Bouman of elders niet zal moeten leiden tot hogere parkeerdruk in Julianastraat of Mariastraat. Herontwikkeling van locatie Greveling kan op korte termijn worden uitgevoerd. Bouwplan en contract liggen gereed. Voor de locatie Bouman zijn het college geen initiatieven of ontwikkelende partijen bekend.

Met opmaak: Niet Markeren

4. Financiën

De Stadsregio Rotterdam heeft in 2012 subsidie verleend voor kwaliteitsverbetering in het centrum van Rhoon. Van de verleende subsidie is € 710.000 voor de verwerving en sloop van de locatie Greveling. De Stadsregio heeft tot onze verrassing medio mei nadere regels gesteld aan de subsidie. De subsidie moet voor 1 juli 2013 besteed zijn zegt de Stadsregio nu. Dat zou de financiering van een eventuele onteigening vanuit de subsidie onmogelijk kunnen maken. De minnelijke verwerving staat gepland voor begin juli as., uiteraard onder het voorbehoud dat uw raad een beslissing neemt die hiervan uitgaat. Wij zijn nu ambtelijk in overleg met de Stadsregio of, mede gezien de voorwaardelijke overeenstemming die met Greveling is bereikt, dit binnen de bandbreedte van de nadere regels valt. Wij zullen u direct informeren mocht er meer informatie beschikbaar zijn. Op 10 juli aanstaande zal het dagelijks bestuur van de Stadsregio een besluit nemen over de gestanddoening van de subsidie, daarover zult u direct worden geïnformeerd zodat dit op 15 juli kan meewegen in uw besluit. Het college gaat ervan uit dat de Stadsregio de subsidietoekenning handhaaft. Mocht de subsidie toch (deels) komen te vervallen dan leggen wij een nieuw voorstel aan u voor dat uitgaat van de nieuwe financiële omstandigheid.

Plan OnsRhoon geeft als reactie op de 'nadere regels' van de Stadsregio aan dat als onteigening financieel niet haalbaar is de gemeente er dan met Greveling uit moet komen over koop en sloop zonder herontwikkeling. Dan zal er geen grond terug worden gekocht door Greveling. De toegekende subsidie is slechts bedoeld voor de aankoop en sloop van Dorpsdijk 106. Naar mening van OnsRhoon brengt herbouw de subsidie in gevaar omdat het niet binnen de subsidievoorwaarden past. Overigens zijn de afspraken tussen gemeente en Greveling over aan- en verkoop van grond niet openbaar dus kan OnsRhoon de plannen financieel niet goed vergelijken.

Het collegevoorstel komt tegemoet aan de onderhandelingseis van dhr. Greveling dat minnelijke verwerving slechts mogelijk is indien een beperkte herontwikkeling wordt toegestaan. Het is onmogelijk om onder realistische condities voor 1 juli met de heer Greveling tot overeenstemming te komen over aankoop en sloop zonder herbouw. Het plan kan dan ook niet meer binnen de vastgestelde grondexploitatie gerealiseerd worden. Het college heeft geen enkele aanleiding om te denken dat de verleende subsidie in gevaar komt door herontwikkeling op locatie Greveling. Temeer omdat de subsidieaanvraag gebaseerd is op de inrichting volgens 'witte rook tekening' en die

Met opmaak: Niet Markeren

tekening ook is toegevoegd aan de subsidieaanvraag. De inrichting van het Louwerensplein zoals OnsRhoon die voorstaat wijkt in hoge mate af van de subsidieaanvraag. Uit de nadere regels van de Stadsregio is op te maken dat éénmalig een ontheffing kan worden aangevraagd zodat –na goedkeuring Stadsregio- met behoud van subsidie het plan kan worden gewijzigd ten opzichte van het ingediende projectplan. Er is reeds een ontheffing aangevraagd voor het uitlopen op de planning (reactie volgt 10 juli). Uitvoeren van plan OnsRhoon leidt derhalve onvermijdelijk tot het verlies van de subsidie.

Conclusies

Ons Rhoon vindt alles overwegende dat het college te weinig moeite heeft gedaan om alsnog met dhr. Greveling tot een overeenstemming te komen om het pand Dorpsdijk 106 te verwerven, er was tenslotte op 14-2-2008 al een voorstel gedaan door dhr. Greveling waarbij er geen wens was om herbouw te plegen. Het plan voor herbouw locatie Greveling wordt door het college financieel te rooskleurig voorgesteld. Bij herbouw van de locatie Greveling zal de subsidie komen te vervallen en zullen de aangekondigde schadeclaims van AH en Gall & Gall bij de gemeente worden ingediend. Het college zorgt, in geval van herbouw locatie Greveling, voor de aanleg van ~~136~~ parkeerplaatsen en verzuimt zorg te dragen voor de 9 plaatsen die benodigd zijn voor de herbouw van locatie Greveling. Het argument dat een deel van de herbouw georiënteerd is op de Dorpsdijk en dat er extra plaatsen worden gecreëerd op het Strawinskiplein is conform de parkeerkwadranten, die door de het college zelf zijn ingesteld, niet mogelijk. Het plan van OnsRhoon biedt ruimte aan 30+ parkeerplaatsen. De conclusie van het college dat er geen verhoogde parkeerdruk zal ontstaan in de achterliggende wijk, indien herbouw op locatie Greveling wordt toegestaan, getuigt van weinig inzicht in de toekomstige ontwikkelingen in de achterliggende wijk en de overlast die in de wijk dagelijks ervaren wordt. Het plan OnsRhoon kan met behoud van de subsidie kostendekkend uitgevoerd worden.

De beide plannen zijn qua voorbereiding op hetzelfde niveau, van beide plannen zijn tekeningen van een architect dus is er geen verschil in aanvang van de werkzaamheden. Beide plannen moeten nog voorzien worden van constructie tekeningen, constructie berekeningen en bestekvorming.

Allesomvattend zijn wij van mening dat het college en de raad rekening moeten houden met burgerparticipatie en alle bezwaren die aangedragen worden. Aan de bezwaren parkeer- en verkeersdruk, besteding gemeenschapsgelden, voltooiing J.Louwerensplein en nakomen van in het verleden gemaakte afspraken wordt met de herontwikkeling locatie Greveling volledig voorbij gegaan aan de burgers die participeren in hun gemeente.

Het college concludeert dat haar voorstel inzake de aankoop, sloop en herontwikkeling van de locatie Greveling de beste optie is en aan alle belangen zoveel mogelijk recht doet. Zo wordt op 2 parkeerplaatsen na het met AH overeengekomen aantal parkeerplaatsen gemaakt (16 ipv 18) op het J.Louwerensplein. De 2 resterende parkeerplaatsen zijn inmiddels al aangelegd in de Julianastraat. Met een fraai winkelfront verkrijgt de verbinding tussen Julianastraat en Dorpsdijk een aantrekkelijk en volwaardig karakter in plaats dat het een barriere vormt. Het 2-richtingsverkeer ondersteunt de randvoorwaarde van de Visie COR om een goed functionerende parkeerzoekroute tot stand te

Met opmaak: Niet Markeren

brenge. Gezien de voorwaardelijke overeenstemming met Greveling en het aanwezige bouwplan is realisatie op korte termijn mogelijk. Het is de enige variant waarbij aanwending van de stadsregionale subsidiegelden het meest kansrijk is en er zeer waarschijnlijk geen gat wordt geslagen van € 710.000.

Met opmaak: Niet Markeren

BIJLAGEN

BIJLAGE 1 SWOT ANALYSE

BIJLAGE 2 INRICHTINGSTEKENING LOUWERENSPLEIN VOLGENS ONS RHOON

BIJLAGE 3 INRICHTINGSTEKENING LOUWERENSPLEIN VOLGENS HET COLLEGE

BIJLAGE 4 RAADSVORSTEL HERONTWIKKELING DORPSDIJK 106 (BEHANDELD IN CARROUSEL, APRIL JL.)

BIJLAGE 5 PLANVISIE HERONTWIKKELING LOCATIE GREVELING > NB DE ARCHITECT HEEFT DE INDELING VAN HET PLEIN /PARKEERPLAATSEN NIET CORRECT WEERGEGEVEN, ZIE DAARVOOR BIJLAGE 3

BIJLAGE 6 ARCHITECTENTEKENINGEN PLAN ONSRHOON

- 130303: SWOT analyse
- 130307: Inrichtingstekening Louwerensplein OnsRhoon
- 130308: Inrichtingsplan Louwerensplein volgens het college
- 130321: Planvisie Herontwikkeling Greveling
- 130323: Schetsplan ontwikkeling locatie Bouman
- 127509: Raadsvoorstel Herontwikkeling Dorpsdijk 106 Rhoon (locatie Greveling)
- 130632: Printversie raadsvoorstel SWOT analyse: voorstel college voor herontwikkeling Greveling versus burgerinitiatief OnsRhoon

Poortugaal, 18 juni 2013

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

Hans Cats

drs. Hans-Christoph Wagner