

## VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Datum Raadsvergadering:	Bestuurlijk hoofdthema:	BBVnummer: 136902	Raadsvoorstel: 137325	Portefeuillehouder: Raymond van Praag
----------------------------	-------------------------	----------------------	--------------------------	--

### Onderwerp

Inrichting Centrum Rhoon

### Geadviseerde beslissing:

1. In te stemmen met de inrichting van de Dorpsdijk, Werkersdijk, Louwerensplein en Julianastraat na uitwerking van de schetsplannen - zoals ingediend voor de subsidieaanvraag - met inwoners en ondernemers.
2. Een investeringskrediet voor de inrichting van de Dorpsdijk, Julianastraat en Werkersdijk beschikbaar te stellen ter grootte van € 1.300.000,- en deze te dekken uit:
  - 2.1 De beschikbare investeringskredieten openbare ruimte voor de Dorpsdijk, Julianastraat en Werkersdijk ter grootte van € 325.000,-
  - 2.2 De verkregen subsidies ter grootte van € 508.000,-
  - 2.3 De verkoop van het pand aan de Julianastraat ad € 289.000,-
  - 2.4 Het restant investeringskredieten openbare ruimte 2013 (aanbestedingsvoordeel € 500.000,- tweede tussenrapportage paragraaf bedrijfsvoering/investeringen) ter grootte van € 170.000,-
3. De Niet In Exploitatie Genomen Grond (NIEGG) Centrum Rhoon Restgebied, deelgebied C af te sluiten en de voorziening ad € 1,956 miljoen laten vrijvallen om de boekwaarde mee af te betalen.
4. De te realiseren extra langparkeerplaatsen op de locatie Bouman (parkeergarage) of Dorpsdijk 131 tot uiterlijk 1 maart nader te onderzoeken en:
  - 4.1 De bijdrage van maximaal 400.000 aan de parkeergarage te verwerken in een bijgestelde grondexploitatie.
  - 4.2 De grondexploitatie B Centrum Rhoon AH om te zetten naar de grondexploitatie Louwerensplein met een verwacht resultaat van € 2,9 miljoen negatief per 1-1-2014
  - 4.3 De nieuwe grondexploitatie Louwerensplein aan de raad ter besluitvorming aan te bieden in het kader van het MPO 2014.
  - 4.4 De extra negatieve bijstelling van de nieuwe grondexploitatie Louwerensplein ten opzichte van de grondexploitatie COR AH ad € 700.000,- te dekken uit de algemene reserve.
5. In samenhang met besluitpunt 4 de invoering van de Blauwe zone tot uiterlijk 1 maart nader te onderzoeken onder de voorwaarde zoals vastgesteld in raadsvoorstel 135001 (bereidheid éénmalige kosten beschikbaar te willen stellen, nadat de winkeliers/vastgoedeigenaren zich bereid hebben getoond de jaarlijkse kosten voor toezicht en handhaving voor hun rekening te willen nemen) en de uitkomsten hiervan in een apart voorstel voor te leggen aan de raad.
6. Het realiseren van de verbinding Sibelliusstraat-Dorpsdijk ter hoogte van Dorpsdijk 147/149 het komende half jaar nader te onderzoeken in relatie tot een mogelijke herontwikkeling van de locatie Rabobank en de uitkomsten hiervan in een apart voorstel voor te leggen aan de raad.

### INLEIDING

Eind augustus 2013 hebben wij een aantal subsidies aangevraagd bij de stadsregio Rotterdam. Voor centrum Rhoon is subsidie aangevraagd en verkregen voor de extra kwaliteit in de openbare ruimte voor de Dorpsdijk (inclusief optimaliseren parkeerplaats Dorpsdijk 129/131 en de doorgang naar de Sibelliusstraat), Julianastraat, Louwerensplein (2e deel inclusief aankoop Greveling) en Werkersdijk.

De subsidie voorziet in de dekking van de extra kwaliteit van de openbare ruimte. De basiskwaliteit moet door de gemeente/ontwikkende partijen zelf gefinancierd worden. In dit raadsvoorstel vragen we kredieten te voteren voor zowel de extra kwaliteit gedekt door de subsidie als de basiskwaliteit waarvoor een alternatieve dekking moet worden aangegeven.

#### **BEOOGD EFFECT**

Met de inrichting van de openbare ruimte volgens bijgevoegde schetsplannen krijgt de openbare ruimte in het centrum van Rhooen een enorme kwaliteitsslag. In relatie met de oplossingen voor langparkeren die in beeld zijn op de locatie Bouman of Dorpsdijk 131 kan een blauwe zone ingevoerd worden, mits de ondernemers daartoe hun steentje willen bijdragen. Zo kan de beschikbaarheid van voldoende parkeerplaatsen voor zowel personeel en bewoners als winkelend publiek geregeld worden. Met deze investeringen in bereikbaarheid en verblijfskwaliteit komt het centrum op een niveau, waarmee het centrum van Rhooen de concurrentie op het gebied van winkelen en wonen aan kan en wordt een gezonde basis gelegd voor nieuwe investeringen in winkels en woningen.

#### **ARGUMENTEN**

*1.1 Met de herinrichting van deze straten wordt het centrum van Rhooen een eenheid.*

Met behulp van de subsidie kunnen we ook de laatste delen van het centrum Rhooen in de nieuwe materialisering uitvoeren. Daartoe zullen we de schetsplannen - zoals ingediend voor de subsidieaanvraag - met bewoners en ondernemers uitwerken van Schetsontwerp, via Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp naar bestek.

*2.1.1 Door een investeringskrediet te voteren stelt de raad formeel de budgetten die gereserveerd zijn voor de Julianastraat, Werkersdijk en Dorpsdijk beschikbaar om uit te geven.*

De raad moet formeel toestemming geven voor uitgaven welke niet in de begroting zijn opgenomen.

*2.2.2 De raad moet goedkeuring geven op het uitgeven van de ontvangen subsidiegelden.*

*2.2.3 De raad moet goedkeuring geven om de inkomsten uit de verkoop van pand Julianastraat 35 in te zetten als dekking voor de herinrichting van het centrum van Rhooen.*

*2.2.4 Zo wordt het aanbestedingsvoordeel van de investeringskredieten openbare ruimte 2013 ingezet om de herinrichting van het centrum van Rhooen mogelijk te maken.*

In de Tweede Tussenrapportage paragraaf bedrijfsvoering/investeringen hebben we u gemeld dat we in 2013 is een aanbestedingsvoordeel gehaald hebben op de investeringskredieten openbare ruimte van €500.000,-. Dit voordeel zouden we verwerken in de jaarrekening. Wij stellen voor een deel van dit restant ter grootte van €170.000,- in te zetten als dekking voor de herinrichting van het centrum van Rhooen.

*3.1 De voorzieningen voor COR Restgebied, deelgebied C kan afgesloten worden omdat alle investeringen zijn gedekt vanuit het investeringskrediet.*

Het investeringskrediet Centrum Rhooen wordt ingezet voor de inrichting van de openbare ruimte. Een zogenaamde NIEGG (Niet In Exploitatie Genomen Gronden) is alleen van toepassing, als de gemeente plannen heeft om de gemeentelijke eigendom in te zetten voor een (vastgoed)ontwikkeling. Doordat het pand aan de Julianastraat 35 verkocht wordt en er voorlopig geen herontwikkeling plaats meer vindt op het Strawinskiplein, is hier geen sprake meer van en kan deze NIEGG afgesloten worden. De getroffen voorziening ad €1,956 miljoen 'valt vrij' om de boekwaarde mee af te betalen.

*4.2.1 Door verbreding van plangebied en kaders moet een nieuwe grondexploitatie vastgesteld worden.*

Door de toevoeging van de maximale bijdrage aan de parkeergarage op de locatie Bouman en de revitalisatie van het parkeerterrein aan de Dorpsdijk 129 zijn de kaders en het exploitatiegebied veranderd. Om dit te verduidelijken wordt de grondexploitatie B COR AH omgezet naar de nieuwe grondexploitatie Louwerensplein en worden de resultaten hiervan verwerkt in het MPO 2014.

*4.4.1 De negatieve aanpassing van de grondexploitatie Louwerensplein kan niet gedekt worden uit de Reserve Ontwikkelingsprojecten en moet daardoor gedekt worden uit de Algemene Reserve*

De reserve ontwikkelingsprojecten is bedoeld om risico's van de ontwikkelingsprojecten op te vangen en is niet toereikend om deze extra negatieve aanpassing op te vangen.

*5.1 Alleen door het realiseren van extra langparkeerplaatsen kan een Blauwe Zone ingevoerd worden.*

Met de invoering van de blauwe zone worden langparkeerders geweerd uit het centrum. Voordat een blauwe zone ingevoerd kan worden moeten er voldoende plekken zijn voor deze langparkeerders. Voor het invoeren er is nog een tekort aan langparkeerplaatsen voor winkelpersoneel en bewoners in het gebied AH/Greveling/Bouman (de nieuwe GREX Louwerensplein). Concreet betekent dit, dat de vastgoedeigenaren in dit gebied samen met de gemeente overeenstemming moeten bereiken over de investering in extra langparkeerplaatsen. Er zijn twee locaties op het oog: een parkeergarage onder de locatie Bouman en een uitbreiding van de parkeerplaatsen op de locatie Dorpsdijk 131. De gemeente heeft voor het realiseren van deze oplossingen een maximale bijdrage van € 400.000 toegezegd, mits de overige vastgoedeigenaren ook bereid zijn te investeren in de extra langparkeerplaatsen die nodig zijn om een blauwe zone in te kunnen voeren. Samen voldoende worden de parkeerplaatsen in de openbare ruimte vrijgespeeld voor winkelend publiek.

*6.1 De doorsteek en de herontwikkeling van de Rabobank locatie is nog onduidelijk.*

Doordat er nog geen duidelijkheid is over de herontwikkeling van de Rabobank locatie wordt voorgesteld om in relatie tot de doorsteek van de Dorpsdijk naar de Sibelliusstraat toe en de verkoop van het gemeentelijke vastgoed aan de Dorpsdijk 151 binnen een half jaar voor duidelijkheid te zorgen en dan aan de raad een voorstel voor te leggen hoe hier mee om te gaan. In de subsidie aanvraag zit voor de doorsteek naar de Sibelliusstraat alleen de bijdrage voor een hogere kwaliteit. De aankoop van de panden aan de Dorpsdijk 147 en 149 zijn niet voorzien.

## **KANTTEKENINGEN**

*4.1 Bezwaren tegen de bouwplannen Greveling en Bouman vormen een risico voor de beheersing van financiën en planning.*

Het risico bestaat dat de vergunningsprocedures voor de locatie Greveling en later eventueel ook Bouman aangegrepen worden om te proberen de realisatie van extra (bovenop de CROW-norm) langparkeerplaatsen af te dwingen. Dit ondanks intensief overleg over de herontwikkelingsmogelijkheden van de locatie Greveling en Bouman in relatie tot de opgave voor langparkeren (personeel en bewoners) die er nog ligt voor de locatie Albert Heijn en de nieuwbouw op de locatie Bouman met Albert Heijn en het burgerinitiatief OnsRhoon. Wij proberen dit risico te beperken door het initiatief te nemen om afspraken te maken met de betreffende ondernemers over de realisatie/bekostiging van extra langparkeerplaatsen en toezicht/handhaving van de Blauwe Zone.

## **FINANCIËN**

Het centrum van Rhoon is financieel ingedeeld in twee gebieden:

- De grondexploitatie B centrum Rhoon AH
- Niet In Exploitatie Genomen Gronden Centrum Rhoon Restgebied.

*Grondexploitatie B Centrum Rhoon AH*

Om de grondexploitatie B Centrum Rhoon AH om te zetten naar de grondexploitatie Louwerensplein worden de volgende onderdelen toegevoegd:

- Ontwikkeling locatie Bouman (parkeergarage)
- Revitalisatie parkeerplaats Dorpsdijk 129

Dit geeft het volgende financiële overzicht:

<b>Nieuwe grondexploitatie Louwerensplein en omgeving</b>	
Resultaat COR AH per 1-1-2013	-€ 2.200.000
Aanpassing resultaat COR AH	-€ 98.572
Toevoeging Locatie Bouman	-€ 450.000
Toevoeging optimalisatie Dorpsdijk 129	-€ 20.008
<b>Resultaat Grondexploitatie Louwerensplein en omgeving per 1-1-2013</b>	<b>-€ 2.768.580</b>
<b>Resultaat Grondexploitatie Louwerensplein en omgeving per 1-1-2014</b>	<b>-€ 2.900.087</b>
<b>Totale aanpassing</b>	<b>-€ 700.087</b>

In bovenstaand overzicht wordt duidelijk dat de uitbreiding van de exploitatie een negatief effect heeft van € 700.000,-. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de toevoeging van de locatie Bouman aan de grondexploitatie en de bijdrage aan de de parkeergarage. Negatieve aanpassingen van grondexploitaties worden in eerste instantie gedekt uit de Reserve Ontwikkelingsprojecten, maar een wijziging van deze omvang kan niet opgevangen worden binnen deze Reserve. Het is daarom nodig om deze negatieve aanpassing van de grondexploitatie van € 700.000,- direct uit de algemene reserve te dekken.

*NIEGG Centrum Rhoon Restgebied, deelgebied C*

De NIEGG Centrum Rhoon Restgebied, deelgebied C betref een deel van de Dorpsdijk en het Strawinskyplein waarvoor in 2012 ook al een subsidie is verstrekt. In de nieuwe subsidieaanvraag zijn de Julianastraat, het resterend deel van de Dorpsdijk en de Werkersdijk toegevoegd. Doordat de werkzaamheden alleen werkzaamheden betreffen in de openbare ruimte en geen herontwikkeling adviseren we deelgebied C van de NIEGG Centrum Rhoon Restgebied af te sluiten en de resterende werkzaamheden op te nemen als investeringskredieten in de begroting. We adviseren de kosten te dekken uit de bestaande onderhoudsbudgetten, de verkregen subsidies en de verkoop van het pand aan de Julianastraat 35. Dit geeft het volgende financiële overzicht:

### kosten en opbrengste openbare ruimte centrum Rhoon

<i>Kosten</i>	
Werkzaamheden Dorpsdijk 2014 (L)	-€ 261.817
Julianastraat (H)	-€ 581.887
Werkersdijk-Dorpsdijk (K+L)	-€ 445.471
<b>Subtotaal</b>	<b>-€ 1.289.176</b>
<i>Opbrengsten</i>	
Bijdrage BOR (riolering en herstraten)	€ 325.212
Subsidie	€ 508.146
verkoop panden	€ 288.900
<b>Subtotaal</b>	<b>€ 1.122.258</b>
<b>Restant</b>	<b>-€ 166.918</b>

Het financiële overzicht laat zien dat er nog een restant tekort resteert van afgerond € 170.000,-. Doordat de afdeling Beheer en Onderhoud een aanbestedingsvoordeel heeft gehad in 2013 van € 500.000,- en de gehele investering openbaar terrein betreft wordt geadviseerd om het tekort hieruit te dekken.

In de subsidieaanvraag is ook rekening gehouden met de doorsteek van de Dorpsdijk naar de Sibelliusstraat conform de Visie centrumplan Rhoon 2006. Doordat er echter nog onzekerheid is over de herontwikkeling van de oude Rabobank stellen we voor om de mogelijkheden hiervoor in het komende halve jaar nader uit te werken en in een apart voorstel ter besluitvorming aan u voor te leggen. Daarin zullen we de ook de mogelijkheden voor herontwikkeling of verkoop van het pand Dorpsdijk 151 aan u voorleggen.

#### COMMUNICATIE/BURGERPARTICIPATIE

Met behulp van de subsidie kunnen we investeren in de kwaliteit van de openbare ruimte. De schetsplannen zoals ingediend voor de subsidieaanvraag zullen nu met bewoners en ondernemers uitgewerkt moeten worden via Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp naar bestekstekening. Parallel daaraan zal vanuit de ondernemers in respectievelijk de Grondexploitatie Louwerensplein en het gehele centrum aangegeven moeten worden of zij (naar rato van de eigen parkeerbehoefte) bij willen dragen aan de realisatie van extra langparkeerplaatsen, respectievelijk de kosten voor toezicht en handhaving van de Blauwe Zone. We zullen met het Burgerontwerpteam, de klankbordgroep, OnsRhoon en de Winkeliersvereniging bespreken welke actieve rol zij daarin - ieder afzonderlijk en in relatie tot elkaar - voor zichzelf zien weggelegd. Voor het overige worden de reguliere communicatiekanalen voor de ontwikkelingen in het centrum van Rhoon ingezet.

#### UITVOERING

De werkzaamheden zullen in de komende anderhalf jaar uitgevoerd worden.



**Bijlagen:**

- 136904: plankaart Centrum Rhoon met deelgebieden
- 136937: Financiële toelichting centrum Rhoon (GEHEIM)

Poortugaal, 28 november 2013

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

Hans Cats

drs. Hans-Christoph Wagner