Gemeente Albrandswaard

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Datum Raadsvergadering:	Bestuurlijk hoofdthema: Programma E Ruimtelijke ordening en Wonen	BBVnummer: 135001	Raadsvoorstel: 135324	Portefeuillehouder: Raymond van Praag

Onderwerp
Langparkeren Centrum Rhoon: Louwerensplein en Julianastraat-Dorpsdijk

Geadviseerde beslissing:

1. De geheimhouding op voorstel 134293, zoals opgelegd door het college conform artikel 25 gemeentewet, te bekrachtigen.
2. Als gewenste parkeeroplossing in te zetten op de optimalisatie Dorpsdijk 129/131 (+38) en de parkeergarage Bouman (+35 tot 50).
3. Het college de ruimte te geven om tot maximaal € 400.000,- afspraken met partijen uit te onderhandelen over de verwerving van 20 langparkeerplaatsen binnen de parkeeroplossing zoals genoemd in beslispunt 2 en de resultaten van deze onderhandelingen voor definitieve besluitvorming voor te leggen in de vorm van een bijgestelde Grex (zie ook 8).
4. Wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van het besluit van het college om het pand Julianastraat 35 te verkopen.
6. Het college te verzoeken de invoering van een beperkte blauwe zone voor de Julianastraat, Louwerensplein, Strawinskiplein, Tsjaikovskistraat (gedempte vijver) nader uit te werken.
7. De bereidheid uit te spreken de kosten voor inrichting van de blauwe zone (éénmalig) 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.
8. Het college te verzoeken de financiële consequenties van bovenstaande nader uit te werken in een bijgestelde grondexploitatie. In deze bijgestelde grondexploitatie ook de consequenties van de besluitvorming binnen de stadsregio over de subsidieaanvragen Louwerensplein, Julianastraat en Dorpsdijk 129/131 verwerken.

Gemeente Albrandswaard

INLEIDING

Op 15 juli heeft u besloten tot herontwikkeling van het pand Dorpsdijk 106. Daarbij heeft u ons een aantal handvatten meegegeven om met de vastgoedeigenaren en vertegenwoordigers van bewoners rond het Louwerensplein tot overeenstemming te komen, zoals: het betrekken van de locatie Bouman, het zoeken naar extra (lang)parkeerplaatsen, het optimaliseren van groen en de breedte van trottoirs, het onderzoeken van de mogelijkheden voor eenrichtingsverkeer en het indienen van een nieuwe subsidieaanvraag bij de Stadsregio. Daarnaast heeft u al eerder - bij het raadsbesluit van 2 april 2012 - het college opdracht gegeven om te komen met een definitieve oplossing voor langparkeren, financieel en ruimtelijk onderbouwd, waarbij met name wordt gekeken naar de volgende locaties:

- Cense
- "Biggo van Duyveland"
- Dorpsdijk 131
- Locatie Sporthal
- Locatie Julianadriehoek

STAND VAN ZAKEN OVERLEG GRONDEIGENAREN EN BEWONERSINITIATIEVEN

Nadat u op 15 juli heeft besloten tot herontwikkeling van Dorpsdijk 106, hebben er inmiddels 5 ontwerpsessies plaatsgevonden. Er is gesproken over de inrichting van het Louwerensplein, de mogelijkheden voor ontwikkeling op de locatie Bouman, de mogelijkheden voor het realiseren van voldoende (lang)parkeerplaatsen voor de ontwikkeling Bouman en de mogelijkheden voor het realiseren van extra langparkeerplaatsen. Op 17 en 23 september hebben we met u gesproken naar welke oplossing voor het realiseren van extra langparkeerplaatsen de voorkeur uitgaat en in welke mate u bereid bent om voor deze oplossing extra krediet beschikbaar te stellen. Dit om in onderhandeling met de ontwikkelingen 'Bouman', Greveling en Mahu tot de gewenste extra investering in (lang)parkeerplaatsen te komen. Op 2 oktober is de uitkomst van deze overleggen besproken tijdens een informatieavond voor winkeliers en bewoners. De presentatie vindt u als bijlage bij dit voorstel.

DEFINITIEVE OPLOSSING LANGPARKEREN

Analyse parkeersituatie

Uit de presentatie in de bijlage komt naar voren, dat er na herinrichting van het Strawinskiplein en het Louwerensplein voldoende openbare parkeerplaatsen zijn voor het winkelend publiek. Dat is zeker zo als ook de Julianastraat wordt heringericht (+11 parkeerplaatsen). Toch zal er een parkeerdruk blijven aan de zijde van de Julianastraat. Deze wordt dan ook niet veroorzaakt door winkelend publiek (kort parkeren) of door een tekort aan langparkeerplaatsen gekoppeld aan de nieuwe ontwikkelingen, maar door een 'historisch gegroeid' tekort aan langparkeerplaatsen. Historisch gegroeid, omdat er door het toegenomen autobezit onvoldoende parkeerplaatsen zijn om naast het kortparkeren voor de

winkelbezoekers ook nog eens het langparkeren plek te bieden voor de al bestaande winkels, woningen en de school aan de Julianastraat. Dit leidt op piekmomenten niet alleen tot een (over)volle Julianastraat; ook parkeren werknemers en bezoekers van de winkels en school regelmatig in de achterliggende woonstraten.

Nieuwe ontwikkelingen en toevoeging parkeerplaatsen
In de parkeerbalans is geconstateerd, dat er met de ontwikkeling van Albert Heijn en Greveling niet te weinig parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor die ontwikkelingen. Wel wordt er onvoldoende overmaat gecreëerd om de historisch gegroeide parkeerdruk te verlichten. Op basis van het raadsbesluit Centrum Rhoon Langparkeren (nr 111199) van 2 april 2012 wordt nu wel een overmaat gecreëerd aan de oostzijde van de Dorpsdijk rond het Strawinskiplein. Dit ligt in de praktijk van het 'dorps parkeren' echter op te grote afstand om als comfortabele parkeeroplossing te gelden voor een parkeerdruk die vooral in de Julianastraat wordt gevoeld.

Historisch tekort onvoldoende opgelost
Dat er bij Albert Heijn en Greveling geen overmaat wordt gecreëerd laat zich als volgt verklaren. Om een bouwvergunning te kunnen krijgen moet voor elke nieuwe ontwikkeling aangetoond worden, dat er voldoende extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd, passend bij de toevoeging van winkels en/of woningen in deze nieuwe ontwikkeling. Voor een bestaand (historisch gegroeid) tekort ligt dit ingewikkelder, vooral als dit tekort deels wordt veroorzaakt door winkels, woningen en een school waar in het verleden lagere parkeernormen voor golden en er op dit moment geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. De gemeente en ontwikkelende partijen zijn niet juridisch te verplichten om extra parkeerplaatsen te realiseren voor een historisch gegroeid tekort. Immers er wordt door de bouwplannen geen extra druk gecreëerd; een bestaande druk wordt alleen niet volledig opgelost. Ook al zijn er in absolute zin niet te weinig parkeerplaatsen; met een bezettingsgraad van 100% en een verdeling die uit balans is, liggen ze niet comfortabel genoeg voor het winkelend publiek, waardoor er in de praktijk toch parkeerdruk wordt ervaren.

Aanpassing ontwikkelstrategie
Nu is het sinds de vaststelling van de Visie Centrumplan Rhoon in 2006 de bedoeling geweest om een hoge parkeernorm te realiseren, waarbij het parkeren voor bezoekers en personeel op 'eigen terrein' (binnenterrein, parkeerkelder of parkeerdek) moeten worden gerealiseerd. Daarbij was de volgorde: eerst vastgoedontwikkeling, daarna wordt met een bijdrage vanuit de vastgoedontwikkeling (wonen) de openbare ruimte ingericht. De eindoplossing voor parkeren zat daarbij aan het einde van de ontwikkeling, omdat pas dan gekoppeld aan de vastgoedontwikkeling voldoende langparkeerplaatsen zouden zijn gerealiseerd. Sinds de vastgoedcrisis zijn de opbrengsten voor woningbouw afgenomen en de risico's toegenomen. Hierdoor is de vastgoedontwikkeling tot stilstand gekomen, zoals we gezien hebben bij het Strawinskiplein. Het college wilde zich hier niet bij neerleggen en heeft de ontwikkelstrategie hierop aangepast. Met behulp van subsidie van stadsregio investeren we in de kwaliteit van de openbare ruimte om zo vastgoedeigenaren te verleiden tot ontwikkeling (winkelen en wonen) te komen. Met een extra investering vanuit de gemeente in langparkeerplaatsen halen we de

eindoplossing voor inrichting van de openbare ruimte en langparkeerplaatsen naar voren zodat deze niet aan het einde van de ontwikkeling zit, maar nu als hefboom kan fungeren om de vastgelopen vastgoedontwikkeling in beweging te zetten.

Extra langparkeerplaatsen
Om bovenstaande redenen hebben college en ontwikkelende partijen elkaar gevonden in het streven om extra (lang)parkeerplaatsen voor het kwadrant AH / Bouman te realiseren om zo de druk in de Julianastraat en achterliggende woonstraten te verlichten/ weg te nemen. Minimaal moeten er zo'n 20 extra langparkeerplaatsen gerealiseerd worden. Om echt een beetje lucht te bieden en niet bij de ontwikkeling van de locaties Greveling en Bouman gelijk weer krap te komen zitten, is het wenselijk om bovenop de extra behoefte die voortkomt uit de ontwikkeling Bouman (afgerond 15 tot 25) zo'n 30 tot 35 extra langparkeerplaatsen te realiseren, dus 45 tot 60 parkeerplaatsen in totaal.

Bovenstaande analyse betekent, dat college en ontwikkelende partijen vanuit de praktijk van het 'dorps parkeren' de Julianastraat en het Louwerensplein willen ontlasten door het:

- Realiseren van minimaal 20 extra langparkeerplaatsen voor het personeel van de bestaande winkels en de school in de Julianastraat.
- Realiseren van 10 tot 15 extra langparkeerplaatsen vanuit de behoefte langparkeren Albert Heijn.
- Realisatie van 15 tot 25 extra langparkeerplaatsen om te voorzien in de extra behoefte bij de ontwikkeling van Bouman (170 m2 winkels + 8 tot 16 appartementen).
- Optimaliseren van het kort parkeren in de Julianastraat (+11) en Louwerensplein (18 tot 20), bovenop de optimalisatie van het Strawinskiplein en de parkeerplaats Tsjaikovskistraat (gedempte vijver) die nu in uitvoering is.
- Aanvullend is het wenselijk om een blauwe zone in te voeren voor de meest gewilde plekjes in het centrum: Julianastraat, Louwerensplein, Strawinskiplein en Tsjaikovskistraat (gedempte vijver).

LOCATIE DEFINITIEVE OPLOSSING LANGPARKEREN

Op basis van bovenstaande aandachtspunten kunnen we concluderen dat de uitbreiding van de parkeerplaats Dorpsdijk 129/131 en het realiseren van een grotere parkeerkelder voor de locatie Bouman een goede definitieve oplossing voor de behoefte aan langparkeerplaatsen bieden.

De volgende locaties vallen daarmee af als mogelijke definitieve oplossing voor het langparkeren in centrum Rhoon:

- "Biggo van Duyveland"
- Cense
- Locatie Sporthal
- Locatie Julianadriehoek

Daarbij liggen er voor de locatie Sporthal en Julianadriehoek wel kansen om deze te betrekken in een ontwikkeling van een kantoor met parkeren op maaiveld daaronder respectievelijk een scholencluster.

RELATIE SUBSIDIE EN DEFINITIEVE OPLOSSING LANGPARKEREN

Een totaaloplossing voor Louwerensplein en omgeving is nodig om de Stadsregio tijdig (voor 9 oktober) voldoende zekerheid te kunnen geven over de haalbaarheid van de plannen, zodat de Stadregio dit in de besluitvorming op de subsidieaanvragen op 13 november kan betrekken. Het bieden van zekerheid over de haalbaarheid is niet alleen belangrijk om kans te maken de subsidie van € 790.000 voor het Louwerensplein 'terug te krijgen'. Immers als er geen overeenstemming is met partijen (Mahu en OnsRhoon) over de oplossingsrichting vormt dit een risico voor vertraging in de vergunningsprocedure van het bouwplan Greveling, waardoor de kans bestaat dat het bouwplan wederom niet volgens planning kan worden gerealiseerd. Ook is besluitvorming op 7 oktober nodig om kans te maken op een extra subsidie van circa € 480.000 voor herinrichting Julianastraat, herinrichting parkeerplaats Dorpsdijk 129 en Dorpsdijk 131.

PROBLEEMOPLOSSEND VERMOGEN LANGPARKEREN

De parkeerplaats aan de Dorpsdijk zou uitgebreid kunnen worden van 20 naar 58 parkeerplaatsen. In de parkeergarage Bouman kunnen minimaal 35 tot maximaal 50 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Aanvullend kunnen er 10 parkeerplaatsen op het binnenterrein van Bouman gerealiseerd worden. In totaal is er vanuit de bestaande situatie en de huidige bouwplannen behoefte aan toevoeging van 45 tot 60 langparkeerplaatsen. Dit betekent dus, dat er voor een grotere ontwikkeling op de locatie Bouman met 16 appartementen niet voldoende parkeerplaatsen gevonden kunnen worden op het Binnenterrein en de parkeerplaats Dorpsdijk 129/131 en de realisatie van de parkeergarage nodig is.

KOSTEN

De parkeerplaatsen aan de Dorpsdijk liggen tussen de € 13.500 en maximaal € 23.500 per parkeerplaats afhankelijk van de uiteindelijke verwervingsprijs. De kosten voor de parkeergarage op de locatie Bouman liggen tussen de € 22.000 en € 30.000 per parkeerplaats, afhankelijk van de precieze maatvoering en uitvoering van de parkeergarage. Rond 10 oktober is hier meer duidelijkheid over.

DRAAGVLAK

Vanuit de ontwikkeling Bouman is er uiteraard een voorkeur voor het realiseren van een grotere parkeergarage. AH en overige partijen hebben vooralsnog een voorkeur voor uitbreiding van de parkeerplaatsen aan de Dorpsdijk vanwege de snelheid waarmee dit is te realiseren. De inzet is daarom gericht op de uitbreiding van de parkeerplaats aan de Dorpsdijk van 20 naar 58 parkeerplaatsen. Met de ontwikkelaar van de locatie Bouman onderzoeken we parallel of de parkeergarage is te optimaliseren naar 50 parkeerplaatsen.

ESTHETISCH

Esthetisch heeft de oplossing op de locatie Bouman (parkeren onder de grond) de voorkeur. Parkeren op maaiveld op de locatie Dorpsdijk 129/131 is esthetisch minder aantrekkelijk, maar met behulp van de subsidie van de stadsregio kan er veel bereikt worden met een goede inpassing. .

JURIDISCH

Op dit moment wordt het bestemmingsplan centrum Rhoon herzien en worden de reacties op het ontwerp bestemmingsplan verwerkt. De ontwikkelingen op de locatie Greveling en Bouman en de uitbreiding van de parkeerplaats aan de Dorpsdijk passen binnen de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. Op 10 oktober ontvangen wij de Planvisie voor de ontwikkeling Bouman. Op het moment dat deze Planvisie bevestigt dat het plan haalbaar is binnen de gestelde ruimtelijke en financiële kaders, kunnen wij tot ondertekening overgaan van de Ontwikkelovereenkomst met de initiatiefnemers voor de locatie Bouman en het Afsprakendocument Louwerensplein en omgeving. Na ondertekening van deze documenten kunnen de bouwplannen Greveling en Bouman zelfs als een direct recht opgenomen worden in het bestemmingsplan.

Richting de Stadsregio moet voor 9 oktober duidelijkheid gegeven worden over de gekozen oplossingsrichting. Op basis van bovenstaande argumenten ligt het voor de hand om vast te houden aan de uitbreiding van de parkeerplaats aan de Dorpsdijk met de aanvullende mogelijkheid om de parkeergarage op de locatie Bouman uit te breiden.

FINANCIËN

Richting de ontwikkelende partijen hebben wij - op basis van het raadsvoorstel van 2 april 2012 - de verwachting uitgesproken, dat de gemeenteraad wel bereid zal zijn een extra investering te doen voor de oplossing van langparkeerplaatsen, maar niet als zij als enige in deze oplossing moet investeren. De extra kosten voor de verwerving van het vastgoed hebben wij partijen voorgesteld om dit te delen naar rato van het belang. Anders dan parkeerplaatsen in de openbare ruimte komen daarbij de benodigde parkeerplaatsen in eigendom van de eigenaar van het vastgoed, waar deze parkeerplaatsen aan gekoppeld zijn (constructie appartementsrecht en vereniging van eigenaren). Op

die manier is die investering niet weg, maar staat daar eigendom tegenover. In de toekomst - bijvoorbeeld bij de invoering van de blauwe zone - kunnen ook de overige langparkeerplaatsen in het centrum worden verkocht aan bewoners/personeel in het centrum.

Op basis van de besprekingen met de vastgoedeigenaren rond het Louwerensplein hebben wij geconcludeerd dat er een maximale bijdrage vanuit de gemeente nodig is van € 400.000 om de gewenste uitbreiding van het aantal langparkeerplaatsen te financieren. Het gaat hierbij nadrukkelijk om een maximale bijdrage. De vastgoedeigenaren betalen de kostprijs van de parkeerplaatsen die zij in eigendom krijgen. Als blijkt dat het tekort op de uitbreiding van de parkeerplaats aan de Dorpsdijk en de parkeergarage Bouman lager is dan € 400.000, wordt de bijdrage vanuit de gemeente lager. De kostenverdeling wordt vastgelegd in de Ontwikkelovereenkomst voor de locatie Bouman en met de overige vastgoedeigenaren in een geheime bijlage bij het Afsprakendocument Louwerensplein en omgeving.

BLAUWE ZONE

Aanvullend op het realiseren van extra langparkeerplaatsen is het wenselijk om een blauwe zone in te voeren voor de meest gewilde plekjes in het centrum: Julianastraat, Louwerensplein, Strawinskiplein en Tsjaikovskistraat (gedempte vijver). Dit is in de regulering (vergunningverlening) en handhaving ook goedkoper dan invoering van een blauwe zone voor het hele centrum, te weten circa € 15.000 per jaar in plaats van € 60.000 per jaar. Winkeliers hebben zich al eerder positief uitgesproken voor de invoering van een blauwe zone voor de meest gewilde plekjes, zodat voorkomen kan worden dat daar bewoners en winkelpersoneel hun auto neerzetten. Het college is van mening dat de winkeliers deze jaarlijkse kosten voor handhaving met elkaar zouden moeten opbrengen, bijvoorbeeld via een Bedrijven Investeringszone (BIZ). Indien de winkeliers hiertoe bereid zijn, stellen wij u voor de éénmalige kosten voor inrichting van de blauwe zone beschikbaar te stellen. Indien u hiertoe bereid bent, werken wij dit graag uit in een voorstel.

COMMUNICATIE

Na het raadbesluit van 15 juli is er met de vastgoedeigenaren rond het Louwerensplein en vertegenwoordigers van burgerinitiatief OnsRhoon en het Burgerontwerpteam Centrum Rhoon inmiddels vijf keer een ontwerptafel geweest. Dit heeft geleid tot een subsidieaanvraag op 1 september. Daarna is bilateraal met initiatiefnemers en vastgoedeigenaren gesproken over haalbaarheid van de plannen op het punt van draagvlak en financiën. In deze hele periode waren er nog te veel open eindjes om overige ondernemers en bewoners te informeren over de inhoud van die plannen. Dit moment is er wel geweest op 2 oktober: een druk bezochte informatieavond voor winkeliers en omwonenden. Op deze avond is vooral veel informatie gedeeld en hebben we ook veelvuldig stilgestaan bij de dingen die we nog niet weten (precieze doorlooptijden van procedures en bouw van de locatie Bouman, de mate van overlast tijdens de bouw en risico's op schade). Hoewel de vraag of er draagvlak was voor de gepresenteerde plannen slechts door enkelen schoorvoetend

positief werd beantwoord, is vooral merkbaar dat er nog veel vragen zijn. En toch ook kunnen we voorzichtig concluderen, dat de grote weerstand die er eerder was nu plaatsmaakt voor nieuwsgierigheid naar de plannen.

Nu we weer in de openbaarheid kunnen spreken over oplossingsrichtingen is het zaak om alle betrokkenen goed op te hoogte te houden via de communicatiekanalen die we daarvoor hebben, zoals bijeenkomsten, nieuwsbrief en website. Als de subsidie van de stadsregio wordt toegekend, dan start een intensief traject met OnsRhoon en het Burgerontwerpteam om de inrichting voor het Louwerensplein, de Julianastraat en de Dorpsdijk 129/131 in detail uit te werken (van huidig Schets Ontwerp (SO), via Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO) naar bestekstekening).

VERVOLG

Als u instemt met dit voorstel, volgen de volgende stappen:

- uitonderhandelen kostenverdeling met vastgoedeigenaren;
- vastleggen de afspraken met eigenaren/ ontwikkelaars locatie Bouman in een ontwikkelovereenkomst;
- vastleggen overige afspraken met belanghebbenden rond het Louwerensplein in een afsprakendocument waarin partijen over en weer verklaren geen bezwaar te maken tegen het bouwplan 'Greveling' en het bouwplan 'Bouman';
- vastleggen afspraken blauwe zone met overige vastgoedeigenaren/winkeliers in het centrum;
- bekendmaken besluit bij de Stadsregio, zo mogelijk direct vergezeld van de/het ondertekende ontwikkelovereenkomst en afsprakendocument;
- op 9 oktober beoordeelt de jurist van de stadsregio de haalbaarheid;
- op 13 november neemt de stadsregio een besluit over toekenning van de subsidies Louwerensplein, Julianastraat en Dorpsdijk 129/131;
- bij positief besluit gaan we met OnsRhoon en het Burgerontwerpteam aan de slag om de inrichting voor het Louwerensplein, de Julianastraat en de Dorpsdijk 129/131 in detail uit te werken.
- in het 1^{e} kwartaal van 2014 start de sloop en nieuwbouw van locatie Greveling en aansluitend de herinrichting van de parkeerplaats aan de Dorpsdijk en de herontwikkeling van de locatie Bouman.
- worden Louwerensplein, de parkeerplaats aan de Dorpsdijk en Julianastraat heringericht met behulp van de subsidie.

Gemeente Albrandswaard

- 135170: Onderbouwing raadv_langparekeren
- 135171: Inrichting_parkeren centrum Rhoon
- 135321: afsprakendocument Louwerensplein en omgeving
- 135322: Ontwikkelovereenkomst Julianastraat 53

Poortugaal, 1 oktober 2013

het college van de gemeente Albrandswaard,

de secretaris,	de burgemeester,
Hans Cats	drs. Hans-Christoph Wagner