

Raadsvoorstel

Onderwerp: Vorbereidingskrediet marktinitiatief De Hooghe Heerlyckheid	Raadsvergadering 19 september 2016	Agendapunt:
Commissie: Beraad en Advies Ruimte		e-mailadres opsteller: r.eldering@bar-organisatie.nl
Portefeuillehouder: Marco Goedknecht		Openbaar
BBV-Kenmerk: 1120544		

Onderwerp

Vorbereidingskrediet / ontwikkelingsovereenkomst marktinitiatief De Hooghe Heerlyckheid

Geadviseerd Raadsbesluit

1. Het beeldkwaliteitsplan voor Rhoo centrum (verseon 1120562) vast te stellen.
2. De ontwikkelingsovereenkomst voor het project "De Hooghe Heerlyckheid" (verseon 1121414) met de gelijknamige marktpartij aan te gaan.
3. De geheimhouding op de ontwikkelingsovereenkomst, zoals opgelegd door het college, conform artikel 25 Gemeentewet, te bekrachtigen.
4. Een voorbereidingskrediet van €35.450,= beschikbaar te stellen voor de uitwerking tot ontwikkelingsplan en de realisatiefase, te dekken door de exploitatiebijdrage van de marktpartij.
5. Een extra voorbereidingskrediet van €50.000,= beschikbaar te stellen voor niet-gedekte, inmiddels deels gerealiseerde en nog te maken plankosten, te dekken uit de "Vrije Reserve Ontwikkelingsprojecten".
6. Het project "De Hooghe Heerlyckheid" in het kader van de Nota Kostenverhaal toe te voegen aan de lijst van verliesgevende projecten.
7. De geheimhouding op bijlage 4 "Stichtingskostenopzet De Hooghe Heerlyckheid" (verseon 1120568), zoals opgelegd door het college, conform artikel 25 Gemeentewet, te bekrachtigen.

Inleiding

In december 2015 heeft de raad ingestemd met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet en het aangaan van de startovereenkomst voor het project "De Hooghe Heerlyckheid" (DHH, voorheen de Rabobankstrip). De startovereenkomst is op 20 april 2016 door de gemeente getekend. Aan de verplichtingen, die voor de marktpartij en voor de gemeente voortvloeien uit deze overeenkomst is inmiddels voldaan. Er is een definitieve planvisie en de marktpartij heeft de ontwikkelingsovereenkomst getekend. Het programma voor deze locatie bestaat uit 530 m² bvo commerciële ruimte, 31 appartementen en parkeerplaatsen.

Beoogd effect

Een bijdrage leveren aan de revitalisering van het dorpscentrum van Rhoo, waarvan de herontwikkeling van de Dorpsdijk 143 t/m 155 een onderdeel vormt.

Relatie met beleidskaders

De Visie Centrum Rhoo en het bestemmingsplan Rhoo Dorp. De laatste is richtinggevend voor de formulering en de uitwerking van het herontwikkelingsplan.

Argumenten

- 1.1. *Het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan betekent sturen en inspireren bij gebiedsontwikkelingen in het centrumgebied van Rhoo*

Ontwikkelingen in het centrumgebied kunnen bijdragen aan het aantrekkelijk maken van het dorpskarakter van het centrumgebied. Met het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan kunnen met een goede argumentatie initiatieven worden toegestaan die een bijdrage leveren aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Door het laten zien van samenhang, ruimtelijke oplossingen, karakteristieken en manieren om deze te versterken inspireert het beeldkwaliteitsplan bij het maken van een gebiedseigen en haalbaar plan. Met het beeldkwaliteitsplan is een vertaling gegeven aan de term “dorpskarakter”, zoals dat wordt gebruikt in de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Tevens kan toegezien worden op de (stedenbouwkundige) samenhang tussen de “losse” locatieontwikkelingen.

2.1. De planvisie past binnen de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan Rhooon Dorp.

De planvisie voorziet in een herontwikkeling van de panden Dorpsdijk 143 t/m 155, waarbij het pand van de voormalige ABN Amro blijft staan en zal worden aangepast overeenkomstig dezelfde architectuurstijl als de nieuwbouw. De planvisie is op alle onderdelen getoetst. Ze voldoet aan de voorwaarden die aan het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid zijn gekoppeld. Na het raadsbesluit staat daarmee de weg open om een wijzigingsplan op te (laten) stellen en in procedure te brengen, zodat een planologische regeling voorhanden is om de aan te vragen omgevingsvergunning te kunnen toetsen.

2.2. De planvisie voldoet aan het beeldkwaliteitsplan voor het centrum van Rhooon.

In de toetsing van de planvisie is nadrukkelijk gekeken naar de eisen en voorwaarden zoals die zijn geformuleerd in het beeldkwaliteitsplan. De gekozen architectuur en de geboden stedenbouwkundige kwaliteit komen duidelijk tegemoet aan deze eisen en voorwaarden.

2.3. In het project de Hooghe Heerlyckheid wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen en daarmee is de parkeerbalans goedgekeurd

De gehanteerde parkeernormen zijn in het verleden vanuit de landelijke normen op maat gemaakt voor het centrum van Rhooon en recentelijk aangepast aan de meest recente normen die het CROW hanteert. In de parkeerbalans worden deze actuele normen toegepast op het programma dat wordt gesloopt. Daarnaast moeten op basis van dezelfde normen parkeerplaatsen worden toegevoegd in verband met de bouw van het project De Hooghe Heerlyckheid. De saldering van deze twee levert een evenwichtige parkeerbalans voor dit project op.

2.4. Voor de duurdere appartementen is er een verplichte afname van 2 parkeerplaatsen per appartement op eigen terrein.

Binnen het project is voor de situering van deze duo-parkeerplaatsen een bijzondere oplossing gekozen. Deze parkeerplaatsen liggen namelijk achter elkaar, waardoor bij een gewenst gebruik van de auto op de achterste parkeerplaats eerst de auto op de voorste parkeerplaats verplaatst moet worden. Deze oplossing is gebaseerd op referenties en positieve gebruikerservaringen elders.

2.5. De ontwikkelingsovereenkomst borgt de afspraken voor het vervolgproces.

Het is de taak van de marktpartij om de planvisie uit te werken tot een ontwikkelingsplan. De ontwikkelingsovereenkomst legt de afspraken over termijnen, verantwoordelijkheden en kostenverdeling tussen marktpartij en de gemeente vast.

3.1./ 7.1. De ontwikkelingsovereenkomst en de stichtingskostenopzet zijn geheime bijlagen om belangen en privacy niet te schaden.

De ontwikkelingsovereenkomst en de bijbehorende stichtingskostenopzet maken onderdeel uit van dit raadsvoorstel. Deze bijlagen zijn als “geheim” gekwalificeerd. Openbaarmaking van namen, maar ook financiële gegevens en door partijen geformuleerde voorwaarden uit de ontwikkelingsovereenkomst schaden het onderhandelingsproces en mogelijk de privacy van de initiatiefnemer en de andere zakelijke betrokkenen. Volgens de wet (Artikel 10 Wet Openbaarheid van Bestuur) dient het verstrekken van informatie achterwege te blijven om de persoonlijke levenssfeer te eerbiedigen. Om deze reden leggen wij geheimhouding op ten aanzien van de ontwikkelingsovereenkomst en de stichtingskostenopzet op basis van artikel 25 lid 2 Gemeentewet.

4.1. De initiatiefnemer betaalt de geraamde gemeentelijke kosten (gedeeltelijk) terug

Voor de begeleiding van dit initiatief moet de gemeente kosten maken. Om de gemeentelijke kosten voor dit onderzoek af te dekken hebben we een ontwikkelingsovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten, op grond waarvan we de kosten privaatrechtelijk kunnen verhalen. De

kosten zijn dus anderszins verzekerd door middel van de anterieure overeenkomsten (start- en ontwikkelingsovereenkomst). Zie 5.1. onder "kanttekeningen".

5.2. Herontwikkeling van vastgoed in het Rhoonse centrum is anno 2016 een hele uitdaging.

De afgelopen 10 jaar heeft er op het terrein van project- en gebiedsontwikkeling een enorme verandering plaatsgehad. Hierdoor is gebiedsontwikkeling in (markt)omstandigheden zoals in Rhoon centrum een risicovolle uitdaging met een matige opbrengstenpotentie. Dit maakt een project als "De Hooghe Heerlyckheid" in bedrijfseconomisch opzicht niet vanzelfsprekend. De maatschappelijke meerwaarde en de economische impact van de vernieuwing van het centrum is echter van eminent belang. Deze zaken moeten meegewogen worden in de afweging over de kosten die ten laste van de gemeente komen.

6.1. De stichtingskosten van het project laten fondsbijdragen niet toe.

In de Nota Kostenverhaal zijn fondsbijdragen vastgesteld. Deze bijdragen zijn afkomstig van gebieds- en/of vastgoedontwikkelingen. Voor dit plan is een prijsvraag gehouden waarbij is uitgegaan van de residuele benadering met als sluitstuk de grondprijs voor de verschillende eigenaren. Hierbij kwam het winnende bod net uit boven het minimale groundbod dat verlangd werd van de 6 eigenaren waardoor rekening houdend met de overige stichtingskosten geen ruimte is voor fondsafdrachten. Aanvullend is de toets uitgevoerd of de stichtingskostenopzet uitgaat van marktconforme parameters voor kosten, opbrengsten en onvoorzien. Er is sprake van marktconformiteit.

6.2. Er is sprake van bestaand vastgoed dat herontwikkeld wordt.

In dit geval is sprake van een (aanzienlijk) bestaand programma dat herontwikkeld wordt. Het oude programma wordt normaliter gesaldeerd met het nieuw te realiseren programma als uitgangspunt voor de fondsafdrachten.

Kanttekeningen

2.1. In de planvisie wordt uitgegaan van haaksparkeren in de Sibeliusstraat.

In de Sibeliusstraat – met nu reeds eenrichtingsverkeer in de richting van de Rijdsdijk – komen in de nieuwe situatie parkeerplaatsen in het openbaar gebied terug. In de planvisie wordt aangegeven dat er voldoende ruimte is ten opzichte van het laden en lossen ten behoeve van de MCD om haaks parkeren te kunnen realiseren. Hierdoor is het mogelijk meer parkeerplaatsen te creëren dan in de situatie van schuin parkeren. Vakinhoudelijk bestaat er een voorkeur voor schuin parkeren omdat dat het eenrichtingsverkeer ondersteunt.

2.2 In de Sibeliusstraat komen in de nieuwe situatie minder parkeerplaatsen terug dan in de huidige situatie.

In de huidige situatie bevinden zich tussen de achterzijde van Trekpleister en die van de voormalige Rabobank 26 openbare parkeerplaatsen. In de Planvisie "De Hooghe Heerlijkheid" zijn er aan deze kant van het project 16 openbare parkeerplaatsen gesitueerd. De parkeerbalans die voor dit project is opgesteld en ambtelijk is goedgekeurd, voorziet in voldoende besloten parkeren voor eigenaren van de te realiseren appartementen en voor het personeel van de bedrijven die zich op de begane grond zullen vestigen. In totaliteit gaat het om 51 parkeerplaatsen. Voor bezoekers aan de bedrijven en voor die aan de eigenaren van de appartementen, zijn voldoende parkeerplaatsen in het openbaar gebied gesitueerd, namelijk 24 waarvan 16 (nieuw te realiseren) in de Sibeliusstraat en 8 aan de Dorpsdijk reeds bestaand.

Ruim na de realisering van het gebouw Het Licht is de parkeercapaciteit in de directe omgeving van het gebouw Het Licht vergroot door de demping van de vijver en optimalisering van het parkeren op het Strawinskyplein aan de zijde van de Dorpsdijk.

5.1. Niet alle gemaakte en nog te maken plankosten kunnen worden verhaald.

Het gevraagde extra voorbereidingskrediet heeft betrekking op plankosten die sedert 2015 reeds gemaakt zijn en die nog gemaakt zullen worden, maar die niet verhaald zullen (kunnen) worden op de marktpartij. De kostenramingen gaan uit van efficiënt verlopende processen. Dit wordt ook zo gemeld aan de marktpartijen. In de meer complexe gebiedsontwikkelingsprojecten, zoals De Hooghe Heerlyckheid, is doorgaans meer inspanning (en dus tijd) nodig om de resultaten te bereiken dan strikt genomen noodzakelijk is. In het traject tot nu toe moest veel meer tijd besteed worden aan het behalen van overeenstemming met één van de eigenaren. Dit geldt voor de marktpartij, die deze extra kosten voor haar rekening heeft genomen, alsmede voor de gemeente, die een in de

onderhandelingen een probleemoplossende rol heeft gespeeld. Daarnaast heeft het veel extra tijd gekost om het stedenbouwkundig ontwerp en het programma in evenwicht te brengen. Tussen het programma en de binnen het project te realiseren parkeercapaciteit (op basis van gemeentelijke parkeernormen) ligt een directe relatie. Er is veel extra overleg met stedenbouw en verkeer nodig geweest om tot adequate oplossingen te komen. Uiteindelijk is in de planvisie volledig voldaan aan de parkeereisen.

Financiën

Het gevraagde voorbereidingskrediet ter grootte van €35.450,= zal na ondertekening van de ontwikkelingsovereenkomst in dezelfde omvang gefactureerd worden aan de marktpartij. Het gevraagde voorbereidingskrediet ad €50.000 heeft betrekking op plankosten die sedert 2015 reeds gemaakt zijn en die nog gemaakt zullen worden, maar die niet verhaald zullen (kunnen) worden op de marktpartij, dit risico wordt normaliter afgedekt door de Reserve Ontwikkelingsprojecten Voorbereidingskredieten. Deze is op dit moment ontoereikend om dit risico af te dekken vanwege de overige voorbereidingskredieten die al verstrekt zijn. Als achtervang wordt daarom de Vrije Reserve Ontwikkelingsprojecten gebruikt als dekking. Dit heeft mogelijk tot gevolg dat een bijdrage uit de Algemene Reserve gedaan moet worden om het 'vrije deel' van de Vrije Reserve Ontwikkelingsprojecten op peil te krijgen. De opbrengsten uit de verkoop van het pand Dorpsdijk 151 / 151a en de voor de ontwikkeling benodigde gronden (afgerond €325.000) zullen ten goede komen aan de Reserve Ontwikkelingsprojecten.

Juridische zaken

Intern overleg met jurist.

Evaluatie/monitoring

Via MPO.

Uitvoering/vervolgstappen

De vervolgstappen na instemming van de Raad met dit voorstel zijn globaal als volgt:

1. Ondertekenen ontwikkelingsovereenkomst door de gemeente;
2. Opstellen / ondertekenen koopcontract Dorpsdijk 151 / gronden + transactie bij de notaris;
3. Opstellen ontwikkelingsplan;
4. Opstellen wijzigingsplan en in procedure brengen.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Na besluitvorming door de raad zal in De Schakel gepubliceerd worden dat de gemeente de overeenkomst zal aangegaan.

Na ondertekening zal het ontwikkelingsplan door de marktpartij worden opgesteld. Tevens zal het voortraject voorafgaande aan een omgevingsvergunning (procedure wijzigingsplan) opgestart worden. Hiervoor zal de initiatiefnemer in overleg / samenspraak met de gemeente een communicatietraject inzetten met de direct omwonenden en belanghebbenden.

Bijlagen/ter inzage liggende stukken

1. Beeldkwaliteitsplan Rhooon Centrum "Dorpskarakter met een menselijke maat" (verseon 1120562);
2. Planvisie "De Hooghe Heerlyckheid" (2 delen; deel 1 – verseon 1120566); deel 2 – verseon1120567);
3. Ontwikkelingsovereenkomst "De Hooghe Heerlyckheid" (verseon 1121414), ondertekend door de initiatiefnemer (GEHEIM);
4. Stichtingskostenopzet "De Hooghe Heerlyckheid" (GEHEIM) (verseon 1120568);
5. Zakelijke beschrijving (verseon 1120569);
6. Publicatie in De Schakel (verseon 1120574);

7. Raadsbesluit (verseon 1120575)
8. Parkeerbalans De Hooghe Heerlyckheid (Verkort) (verseon 1129981)

Poortugaal, 6 september 2016

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



Hans Cats



drs. Hans-Christoph Wagner