



## Raadsinformatiebrief

De gemeenteraad van Albrandswaard

Uw brief van:

Ons kenmerk: 1355021

Uw kenmerk:

Contact: Marco den Brabander

Bijlage(n): 1

Doorkiesnummer: 010-5061113

E-mailadres: m.de.brabander@bar-organisatie.nl

Datum: 25-09-2018

Betreft: Beantwoording raadsvragen inzake marktinitiatief Louwerensplein

Geachte raadsleden,

### **INLEIDING**

In de commissie B&A van 17 september zijn diverse vragen gesteld met betrekking tot het marktinitiatief 'Zuidzijde Louwerensplein in Rhoon'. Op 1 oktober bespreekt u het voorstel hierover in uw raadsvergadering.

In deze brief antwoorden wij graag op de vragen die in B&A zijn blijven liggen.

### **KERNBOODSCHAP**

Het verzoek is in te stemmen met het onderzoek naar de haalbaarheid van dit marktinitiatief, binnen door de raad eerder vastgestelde kaders van de wijzigingsbevoegdheid 2 van het bestemmingsplan Rhoon Dorp (vastgesteld 14 juli 2014).

Voor dit onderzoek worden door de gemeente kosten gemaakt die gedekt moeten worden middels een startovereenkomst met de initiatiefnemer.

### **TOELICHTING**

Dit marktinitiatief speelt in een complexe centrumomgeving. In de omgeving is de mix van diverse functies, versnipperd eigendom en een hoge parkeerdruk in de openbare ruimte kenmerkend. Het is de intentie dat dit initiatief een positieve bijdrage levert aan het functioneren en de beleving van het centrum van Rhoon. Of dit inderdaad zo is en of het initiatief in beginsel kans van slagen heeft is in hoofdlijnen in de voorfase onderzocht. Wij denken dat dit initiatief uitwerking verdient. Daartoe dient de startovereenkomst.

De startovereenkomst biedt de initiatiefnemer de nodige houvast dat het de moeite waarde is te investeren in de planuitwerking. De startovereenkomst biedt de gemeente de basis om de kosten van de voorfase, de begeleiding en toetsing van het uit te werken plan in rekening brengen bij de initiatiefnemer.

Wij hopen hiermee de vraag "waarom een startovereenkomst?" te hebben beantwoord. In de bijlage beantwoorden wij de openstaande vragen uit B&A op de technische elementen.



### **CONSEQUENTIES**

Met instemming met het raadsvoorstel kan de initiatiefnemer het plan verder op haalbaarheid onderzoeken op het gebied van onder andere draagvlak, economische duurzaamheid, parkeren en de gewenste verschijningsvorm. De gemeente wordt in staat gesteld de uitwerking te toetsen aan de gestelde eisen.

Bij gebleken haalbaarheid zal een ontwikkelingsovereenkomst worden gesloten. Op basis hiervan kan een wijzigingsplan worden opgesteld. Die moet leiden tot de mogelijkheid voor een bouwvergunning.

Bij afwijzing wordt dit marktinitiatief stopgezet. Wij kunnen de plankosten uit de voorfase dan niet verhalen. Daarnaast betekent dit ook dat de huidige situatie op de locatie voor onbepaalde tijd ongewijzigd zal blijven.

### **BIJLAGEN**

1355136 Beantwoording vragen B&A Ruimte 17-9-2018 m.b.t. het marktinitiatief  
Louwerensplein

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



Hans Cats



drs. Hans-Christoph Wagner

## **Beantwoording vragen B&A Ruimte 17-9-2018 mbt marktinitiatief Louwerensplein**

### *Is er draagvlak in de omgeving?*

De heer Koot voert al lange tijd gesprekken met bewoners en ondernemers in de omgeving. Het oorspronkelijke plan met 4 woningen en winkelruimte is al aangepast naar uitsluitend winkelruimte. Hiermee komt hij tegemoet aan mogelijke bezwaren met betrekking tot privacy en parkeerdruk. Of deze aanpassingen voldoende zijn moet in de uitwerking en de toets ervan blijken.

In het algemeen zijn omwonenden en andere winkeliers blij dat er een ontwikkeling op deze locatie komt. Er zijn wel zorgen over de bouwfase omdat een aantal panden niet onderheid zijn. Dit zal in de ontwikkeling van het bouwplan meegenomen moeten worden.

Er wordt overigens alleen een ontwikkelingsovereenkomst gesloten als de initiatiefnemer middels een verslag kan aantonen dat er voldoende draagvlak in de omgeving is.

### *Wat doet het college om het te laten landen?*

Gezien de hoge parkeerdruk in de omgeving heeft het college in het voortraject meegedacht aan een oplossing voor het parkeren. Dit was de voornaamste voorwaarde voor het instemmen met het sowieso starten van dit marktinitiatief. De druk op de openbare ruimte mag niet groter worden. Met behulp van een verkeersadviseur en een privaatrechtsjurist is er een oplossing gevonden die ruimtelijk mogelijk is en juridisch duurzaam. De verdere voorwaarden voor een goede ruimtelijke inpassing zijn in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het is aan de initiatiefnemer om in de planuitwerking aan te tonen dat aan alle eisen daadwerkelijk voldaan kan worden.

### *Kan de raad nog betrokken blijven worden en zo ja, hoe dan?*

De raad heeft eerder het kader vastgesteld waarbinnen deze ontwikkeling dient te passen. Aanvullende aandachtspunten vanuit B&A en de raad kunnen worden meegegeven aan de initiatiefnemer.

### *Onduidelijkheid over de hoogte van het plan en de 'gelijkwaardige' uitstraling met de overkant.*

Het bouwplan is opgebouwd uit een laag met een schuin dak. Op de daklaag is vooral ruimte voor de koel installatie en eventueel een kleine kantoorruimte gekoppeld aan de winkel.

De gelijkwaardigheid met de overzijde heeft betrekking op de uitstraling van het gevelbeeld. In de uitwerkingsfase zal moeten blijken of de gevel en en vorm (massa) van het gebouw voldoet aan de geldende beeldkwaliteitsplan Rhooon centrum.

### *Het plan is nog weinig uitgewerkt*

Dat klopt. De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen het plan uitwerken als er een zekere basis is voor de inschatting dat het ook een kans van slagen heeft. Naast een financieel haalbaar plan is een degelijke oplossing voor het parkeren het voornaamste criterium. Hierbij is ook de medewerking van de huidige grond eigenaar de heer Bouman noodzakelijk. Het is nu aan de initiatiefnemer om:

- een plan te maken dat past in het beeldkwaliteitsplan.
- een duurzame parkeeroplossing aantoonbaar te maken.
- het draagvlak in de omgeving aan te tonen.

### *Zijn de parkeerplaatsen gegarandeerd in de toekomst?*

Een belangrijke eis is dat de parkeerplaatsen niet alleen fysiek zijn te realiseren maar ook juridisch toekomstbestendig dienen te zijn. Dit kan bijvoorbeeld door in een overeenkomst met de eigenaar een recht van overpad te bedingen samen met een kettingbeding om het benodigd aantal parkeerplaatsen ook in de toekomst te borgen.

### *Zijn de parkeerplaatsen bruikbaar?*

De parkeerplaatsen moeten voldoen aan de normen. De huidige ingetekende plaatsen voldoen aan de vereiste maatvoeringen. In de verdere uitwerking van het inrichtingsplan zal hier weer op getoetst worden.

### *Hoe zit het met parkeerplaats nummer 1?*

Deze bevindt zich ter hoogte van de inritband van de slagerij in de Mariastraat. De bedoeling is dat de inritband verdwijnt. Kanttekening hierbij is dat dit mogelijk wel een beperking oplevert voor de toekomst van het winkelpand na het verplaatsen van de slagerij.

De vraag is nog of er een formele parkeerplaats gemaakt moet worden middels een aanduiding. In de Mariastraat is dit verder niet het geval. Er wordt in ieder geval capaciteit toegevoegd.

### *Is de uitrit op de Werkersdijk wel veilig gezien het smalle profiel?*

Het betreft een kleine parkeerplaats waar met name omwonenden en werknemers gebruik van maken. Aangenomen kan worden dat zij dan ook bekend zijn met de situatie. De verkeersadviseur heeft de situatie globaal beoordeeld en positief geadviseerd. Bij de verdere planuitwerking blijft dit een punt van aandacht.

### *Houdt dit plan een mogelijke ontwikkeling in de toekomst tegen?*

De kans dat een groot deel van dit blok, tussen de Julianastraat, Dorpsdijk, Louwerensplein en de Werkersdijk, binnen afzienbare tijd middels sloop en nieuwbouw wordt herstructureerd schatten wij als zeer klein in.

Met het toevoegen van nieuwbouw wordt de gemiddelde boekwaarde hoger en er zal een voorziening voor de extra parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Een toekomstige herontwikkeling is daarmee niet onmogelijk maar wel lastiger zonder ingrijpende maatregelen.

### *Is er wel behoefte aan extra winkelruimte?*

Wat betreft het toevoegen van winkeloppervlak;

- Binnen de wijzigingsbevoegdheid is ruimte voor uitbreiding van detailhandel tot een aangegeven maximum aantal vierkante meters ten opzichte van de situatie op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan. Vanuit dit gegeven is er nog voldoende ruimte voor uitbreiding ( $\pm 1300\text{m}^2$ ).
- Daarnaast is een vereist onderdeel van de gevraagde ruimtelijke onderbouwing een onderzoek naar de economische duurzaamheid van dit voorstel of eventueel een zogenaamd DPO onderzoek waarin de behoefte aan het extra oppervlak detailhandel moet worden aangetoond.
- Er komt een pand vrij met een detailhandel bestemming. Hier kan echter ook een woning of kantoor van gemaakt worden. Dit is op dit moment nog niet duidelijk.

Wat betreft het verplaatsen van de winkel;

- Ten opzichte van de huidige locatie zal de slager in de toekomst gunstiger gelegen zijn aan de looproute dicht bij het centrum. Ook de ruimte voor de tweede winkel naast de slager ligt gunstig aan een looproute in het centrum.
- Het pand van de huidige slager is te klein geworden en daarmee, naar zeggen van de initiatiefnemer, ook de toekomst van de slager in het centrum van Rhoon.

### *Kan het Louwerensplein opnieuw worden ingericht voor meer parkeerplaatsen?*

Dit verzoek staat in principe los van de vraag aan de raad om dit marktinitiatief te onderzoeken. Het Louwerensplein is relatief kort geleden heringericht. De huidige indeling van het plein heeft met name te maken met de verkeersveiligheid van de aansluiting op de Dorpsdijk.

Voor een eventuele herinrichting, met als doel het realiseren van extra parkeerplaatsen te realiseren, zal financiële ruimte gevonden moeten worden. Een korte verkenning zou kunnen uitwijzen of dit een zinvolle investering is.