



Foutje met grote gevolgen

Analyse gang van zaken totstandkoming Centrum
Rhoon

- EINDRAPPORT -

Auteurs

Piet Renooy
M.m.v. Merav Pront

Amsterdam, 31 juli 2017
Publicatienr. 16226

Onderzoek uitgevoerd door RegioPlan in opdracht
van de Rekenkamercommissie Albrandswaard.

Inhoudsopgave

1 Inleiding	1
1.1 Inleiding	1
1.2 Aanpak	2
2 De loop der dingen	1
3 Conclusies: foutje met grote gevolgen	17
3.1 Normenkader	17
3.2 De onderzoeksvragen	18
3.3 Resumerend	20
3.4 Valt er iets te leren?	21
B1 Bronnenbijlage	23



Inleiding

1

1 Inleiding

1.1 Inleiding

Wie de statistieken van de gemeente Albrandswaard erop naslaat, ziet al snel een beeld voor zich van een welvarende gemeente. De zogenoemde sociaaleconomische status van het gebied varieert van hoog tot zeer hoog¹, de arbeidsparticipatie is hoog (70%), de werkloosheid laag (4,7%), driekwart van de woningen is koop, vier van de vijf woningen betreffen eengezinswoningen, maar 2,6 procent van de huishoudens leeft van een bijstandsuitkering, een derde van de potentiële beroepsbevolking is hoogopgeleid, er is geen ernstige vergrijzing of vergroening, het gebruik van sociale voorzieningen is beperkt, de omgeving is groen en de bereikbaarheid goed. Het lijkt goed toeven voor de 25.000 inwoners van de kernen Rhoon, Poortugaal en Portland die sinds 1985 de gemeente Albrandswaard vormen.²

Het centrum van de kern Rhoon vormt binnen de gemeente het belangrijkste gebied voor winkelen. Rond de eeuwwisseling groeit de overtuiging dat het dorpscentrum wel een facelift kan gebruiken om de concurrentieslag met winkelcentra in de omgeving aan te kunnen. Bovendien, zoals was gebleken uit een Distributieplanologisch Onderzoek, was er duidelijk ruimte voor uitbreiding. Om die ontwikkeling vorm te geven, zijn investeringsmaatschappijen, projectontwikkelaars en lokale ondernemers aan de slag gegaan om een plan op te stellen voor een nieuw centrum. Hun activiteiten leidden tot de Visie Centrumplan Rhoon, dat medio 2006 verscheen. De raad stelde het plan vast en de uitvoering kon beginnen.

Bijna tien jaar later sluit de gemeente de grondexploitatie van de centrumontwikkeling, met een negatief resultaat. Tien jaar, waarin de ontwikkeling lang stagneerde en uiteindelijk maar een deel van de plannen is gerealiseerd.

De rekenkamercommissie van de gemeente Albrandswaard liet onderzoeken wat er in die tien jaar is gebeurd. Hoe zag het beleidsproces eruit en kunnen er lessen van worden geleerd voor de toekomst? Dit rapport brengt de gebeurtenissen in de afgelopen jaren in kaart, waar het de ontwikkeling van het Centrumplan betreft. Daarbij worden de volgende vragen behandeld.

De hoofdvraag luidt:

Hoe is het beleidsproces vernieuwing Centrum Rhoon verlopen en wat valt daaruit te leren voor toekomstig beleid ten aanzien van complexe ruimtelijke projecten? Hoe is grip te houden op complexe ruimtelijke projecten?

Voor het onderzoek zijn vervolgens deelvragen geformuleerd:

1. Hoe is het bestuurlijk proces verlopen?
2. Welke afspraken zijn gemaakt met de ontwikkelaars?
3. Hoe is met burgers en bedrijven gecommuniceerd?
4. Is de raad optimaal geïnformeerd?
5. Is het Centrumplan gerealiseerd?
6. Welke leerpunten levert dit op voor vergelijkbare ontwikkelingen in de toekomst?

¹ Sociaaleconomische status (SES) staat voor de positie van mensen op de maatschappelijke ladder met het daaraan verbonden aanzien en prestige. De sociale status van een wijk is afgeleid van een aantal kenmerken van mensen die er wonen: opleiding, inkomen en de positie op de arbeidsmarkt (SCP).

² Zie www.waarstaatjegemeente.nl voor details.

Voor het onderzoek is een normenkader gehanteerd om de bevindingen aan te toetsen:

Normenkader

Norm	Criterium
De gemeente heeft een helder besluit genomen over Centrum Rhooon.	Het plan is neergelegd in een beargumenteerd besluit.
De plannen met Centrum Rhooon bevatten heldere doelen.	De plannen bevatten doelen. De doelen zijn SMART en actueel.
De gemeenteraad heeft zijn kaderstellende rol ingevuld.	De raad heeft voor de besluitvorming over het Centrumplan heldere kaders geformuleerd.
Het college heeft voldaan aan haar actieve informatieplicht.	Het college heeft de raad tijdig, volledig en adequaat geïnformeerd.
De gemeente was volwaardige partner van de contractpartners.	De gemeente heeft zich laten informeren door externe deskundigen. Er is binnen de organisatie deskundig georganiseerd.
De gemeente had inzicht in kosten en risico's.	De gemeente beschikte over een uitgewerkte kostenraming en risicoanalyse. De raad is geïnformeerd over kosten en risico's.

1.2 Aanpak

In het onderzoek is getracht een nauwkeurige reconstructie te bieden van het proces rondom de Centrumplanontwikkelingen. Hiervoor is een aantal methodieken gehanteerd:

1. Startwandeling
In de eerste fase van het project is een wandeling door het gebied gemaakt met leden van de rekenkamercommissie en een vertegenwoordiger van de gemeente, die belast is met de ontwikkeling van dit gebied. Hierdoor is een beeld verkregen van de ruimtelijke ontwikkeling en van de knelpunten die zich hebben voorgedaan en nog aanwezig zijn.
2. Deskresearch – documentanalyse
Door de gemeente zijn de relevante documenten verschaft die een beeld geven van de gang van zaken. Het betreft nota's, notulen, brieven, contracten en dergelijke. Ook is via een websearch additionele informatie verkregen. Alle gebruikte documenten zijn openbare stukken, of er heeft via citaten uit openbare stukken reconstructie plaatsgevonden van niet-openbare documenten. De veel geciteerde samenwerkingsovereenkomst is onderwerp geweest van een WOB-procedure.
3. Gesprekken
Het beeld is aangevuld, verdiept en geïllustreerd via gesprekken met: twee vertegenwoordigers van de gemeente Albrandswaard, twee ondernemers uit het centrum die betrokken waren bij de planuitvoering, en één vertegenwoordiger van de Klankbordgroep die het hele proces begeleidde.

Het verslag is waar het gaat om private personen zo veel mogelijk geanonimiseerd.



REGIOPLAN
BELEIDSONDERZOEK

De loop der dingen



2 De loop der dingen

In dit hoofdstuk bespreken we chronologisch de ontwikkelingen rondom het Centrumplan Rhoon. Op een aantal momenten staan we wat langer stil bij voorvallen of plannen die van doorslaggevend belang zijn geweest voor de 'loop der dingen'.

De start voor onze beschrijving leggen we in de eerste jaren van de 21^{ste} eeuw. Er is sprake van het revitaliseren van het centrum van Rhoon. Een distributieplanologisch onderzoek (DPO) in 2003 geeft ook nog eens aan dat er in Rhoon mogelijkheden zijn voor uitbreiding van commerciële voorzieningen. In die periode nodigt de gemeente investeringsmaatschappijen, projectontwikkelaars en lokale ondernemers uit voor het mede opstellen van een centrumvisie voor Rhoon.

21 apr 2005

De gemeenteraad schetst de kaders voor het op te stellen plan.

- Ruimtelijke kaders en stedenbouwkundige kaders

Geen eenheid in architectuur, maar historiserende bebouwing, waarbij bestaande structuren en patronen behouden blijven. Het centrum moet een goed ingericht, veilig en aantrekkelijk verblijfsgebied worden. Met oog voor het eigen plan van Albert Heijn zijn er maximaal twee supermarkten in het centrum gevestigd. Hiermee wordt tevens de kleinschaligheid van een modern dorp behouden. De sociale veiligheid moet, zowel overdag als 's nachts, versterkt worden, door onder andere nieuwe woningen voor senioren en starters.

De mogelijkheid van parkeren wordt op de huidige locatie gerealiseerd (bijvoorbeeld verdiept, op het dak of op het buitenterrein).

- Verkeerstechnische kaders

Het centrum wordt optimaal ingericht voor 'zwakkere' verkeersdeelnemers, met aandacht voor voetgangersrouting. Hierbij blijven de bereikbaarheid en verkeersontsluiting van voorzieningen gewaarborgd. Er komen goed bereikbare parkeermogelijkheden op loopafstand van winkels en supermarkten. De bevoorrading van winkels dient zo veel mogelijk op 'eigen terreinen' plaats te vinden en niet op de openbare weg.

- Economische kaders

De vestiging van speciaalzaken en particuliere eigendommen moet bevorderd worden met een zo compleet mogelijk pakket aan detailhandelvoorzieningen. Men streeft naar een concentratie van commerciële en maatschappelijke voorzieningen in het centrumgebied.

- Financiële kaders

Er wordt uitgegaan van een budgetneutrale realisatie. De exploitatiebegroting wordt vertrouwelijk ter kennis gebracht aan de gemeenteraad.

- Tijdskaders

De gehele ontwikkeling wordt uiterlijk in 2014 afgerond. Planvorming geschiedt waar mogelijk interactief met bewoners en ondernemers. Het centrum van Rhoon wordt tijdens de uitvoering zo minimaal mogelijk belast.

Het college van B&W verstrekt op 1 december 2005 aan de gemeenteraad de volgende rapportage, met daarna halfjaarlijkse tussenrapportages.

In het Amendement Raadsbesluit van dezelfde datum wordt bovendien geschreven over alternatieve parkeermogelijkheden, waaronder verdiept parkeren (dubbel grondgebruik).

27 jun 2005

De gemeenteraad stelt marktpartijen formeel in staat een plan uit te werken voor de centrumontwikkeling Rhoon, binnen de eerder door de raad vastgestelde kaderstelling.

8 dec 2005

In plaats van de in de tijdschakers in het vooruitzicht gestelde rapportage van B&W op 1 december, presenteren ontwikkelende partijen op 8 december de **Intentieverklaring ontwikkeling van het kernwinkelapparaat**, ondertekend door:

- Gemeente Albrandswaard
- Heja projectontwikkeling b.v.
- Pensioenfonds OV (winkelcentrum Strawinskiplein)
- Johan Matser Projectontwikkeling b.v. (later Synchron)
- De heer J. Mahu
- MCD (supermarkt)

In deze intentieverklaring is de volgende doelstelling geformuleerd:

Een tweepolenstructuur in de kern van het winkelgebied in samenwerking met en gebaseerd op de supermarkten Albert Heijn en MCD.

De Intentieverklaring bevat ook een tijdspad, te weten:

December 2005: Stuurgroep samenstellen, communicatieplan opstellen en haalbaarheidsonderzoek uitvoeren.

Vanaf januari 2006: Planologische procedures opstarten. Start opstellen Stedenbouwkundig Plan.

De Stuurgroep gaat bestaan uit vertegenwoordigers van alle bij de intentieovereenkomst betrokken partijen, onder voorzitterschap van de gemeente Albrandswaard (wethouder G. Brussaard).

6 sep 2006

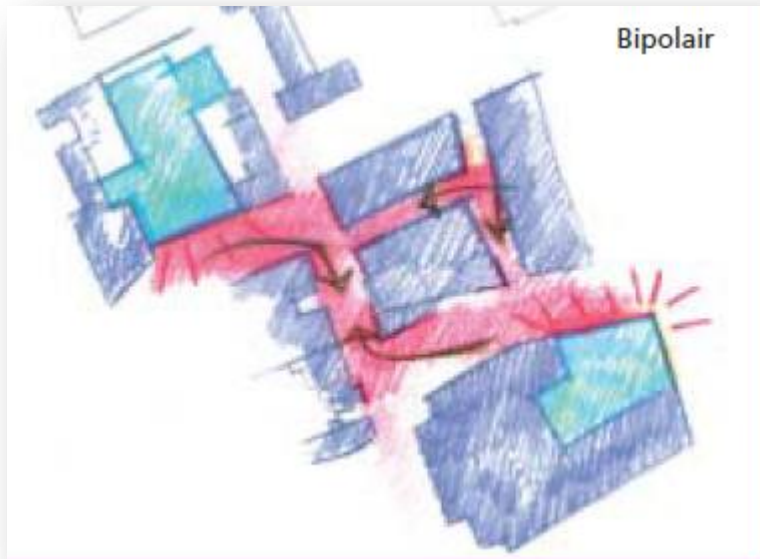
In opdracht van de Stuurgroep (formeel Johan Matser Projectontwikkeling en Heja projectontwikkeling) publiceert bureau BRO '**Visie Centrumplan Rhoon**', een centrumplan waarbij de visie van inwoners en stakeholders is gevraagd.

Bij de opstelling is rekening gehouden met de kaders die de raad heeft opgesteld, maar dit is geen keurslijf, zo valt in het plan (p. 42) te lezen.

Dit heeft geleid tot een ruimtelijk ontwerp voor winkels, woningen en centrumvoorzieningen. Het plan is afgestemd op de behoeften van bewoners, bezoekers en plaatselijke ondernemers van Rhoon. In het plan wordt uitgegaan van een eenvoudige wegenstructuur met voldoende parkeerplaatsen. Enkele belangrijke conclusies zijn:

- In het nieuwe centrumplan dient zo veel mogelijk rekening te worden gehouden met de wensen ten aanzien van uitbreiding en verplaatsing van de huidige ondernemers. Deze ondernemers krijgen dan ook gelegenheid deelgebieden in het projectgebied uit te werken en in procedure te brengen.
- Snelle realisatie van schaalvergroting van de aanwezige supermarkten is gewenst.
- De verschillende delen van het centrum moeten naar elkaar toegedraaid worden door middel van een parkeercircuit.
- De autobereikbaarheid moet maximaal zijn en parkeren gratis.

De kern van het nieuwe centrum wordt de Dorpsdijk die de verbinding vormt van de beide polen, MCD en AH. Het dorpse karakter moet zo veel als mogelijk worden behouden.



Bron: Visie Centrumplan Rhoon

In de plannen is ruimte voor alle winkels en overige voorzieningen om terug te keren en beide supermarkten kunnen hun winkelvloeroppervlak uitbreiden. Parkeren gaat ondergronds. De Stuurgroep stelt tevens parkeernormen vast. Voor supermarkten hanteert ze 4,5 plaatsen per 100m².

27 sept 2006

De gemeenteraad stelt de Visie Centrumplan Rhoon vast (2006/3665). Besloten is toen:

1. dat de Visie Centrumplan Rhoon, zoals door marktpartijen eerder aan de raad gepresenteerd, in zodanig voldoende mate past binnen de kaderstelling van 21 april 2005 en in voldoende mate rekening houdt met de belangen van omwonenden, dat partijen de deelgebieden in het projectgebied nader kunnen gaan uitwerken en in procedure brengen;
2. in te stemmen met de in het voorstel geschetste financiële participatie in het project (herinrichten Dorpsdijk, omleggen waterberging Viaductweg en inbreng gemeentelijke panden in gebied);
3. de Stuurgroep uit te breiden met een bewonersdelegatie (later Klankbordgroep).

De uitgangspunten van de Visie Centrumplan Rhoon:

De ontwikkelende partijen realiseren in gezamenlijkheid het Centrumplan Rhoon, bestaande uit:

- het vastgoed inclusief parkeerkelders;
- de benodigde aanpassing van de (ondergrondse) infrastructuur;
- de noodzakelijke verwervingen;
- realisatie van de benodigde parkeerplaatsen;
- de inrichting van de openbare ruimte.

De gemeente neemt voor haar rekening:

- de inrichting van de Dorpsdijk;
- de aanleg van een schoonwaterduiker tussen het Strawinskiplein en de singel in het park;
- inbreng van haar eigendommen om niet ten behoeve van de centrumontwikkeling;
- de kwalitatieve afstemming van de inrichting van de openbare ruimte in de verschillende deelgebieden.

7 sep 2007

De heer J. Mahu (Albert Heijn) dient een contourenplan voor de bouw van zijn supermarkt in bij gemeente. In dit plan gaat de voorgenomen bebouwing over de grenzen van de bestaande rooilijn heen. Hierdoor wordt het moeilijk, zo niet onmogelijk alle plannen uit de Visie nog te realiseren: de puzzel paste niet meer. Het college (met wethouder Brussaard) gaat er wel mee akkoord.

27 jun 2008 Indiening bouwplan Albert Heijn langs de lijnen van het contourenplan met een aanvraag bouw- en sloopvergunning. In het bouwplan wordt uitgegaan van de minimale parkeernormen van het CROW³ (3 per 100m²). Die norm is lager dan de in het Centrumplan gehanteerde norm (4,5 plaatsen per 100m²). Hierdoor worden minder plaatsen gerealiseerd en ontstaat schaarste aan parkeer ruimte. De Stuurgroep was hierin (voor zover bekend) niet gekend. Ondernemers en eigenaren/ontwikkelaars in de omgeving – waaronder de heer G. en het Spoorwegpensioenfonds – vonden het niet gepast om bezwaar te maken tegen het bouwplan Mahu om die reden en vertrouwden op een constructieve houding van de zijde van de Albert Heijn op het moment dat hun bouwplan aan de beurt zou komen.

Ten behoeve van het goedkeuren van het plan wordt een Art. 19 Wro-procedure⁴ gestart.

11 aug 2008 In een **Samenwerkingsovereenkomst (SOK)** tussen de gemeente Albrandswaard en Albert Heijn Rhoon (J. Mahu) wordt onder andere het volgende overeengekomen:

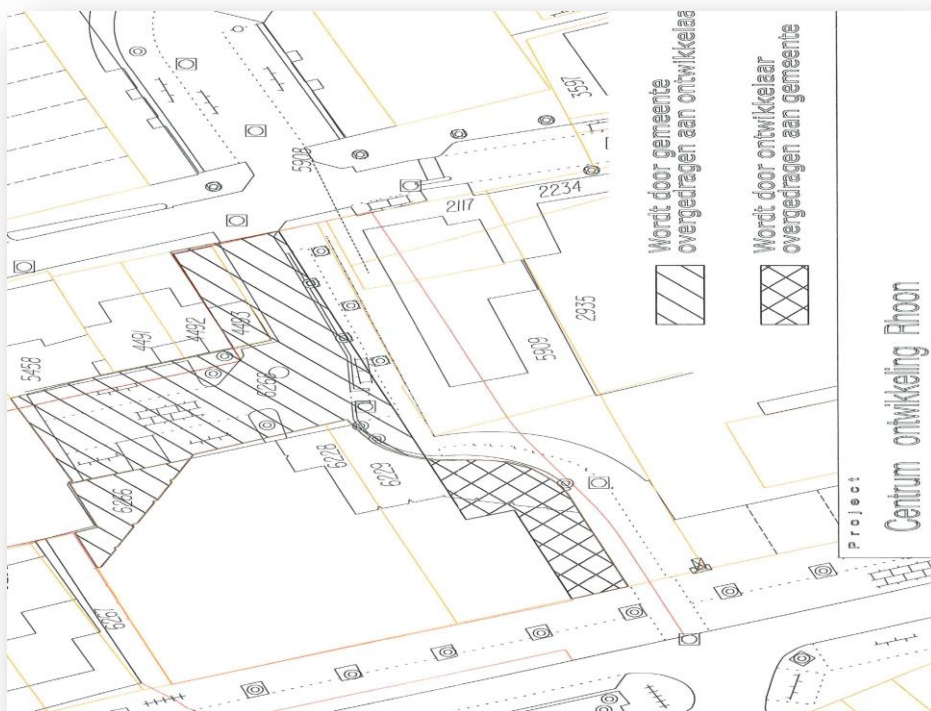
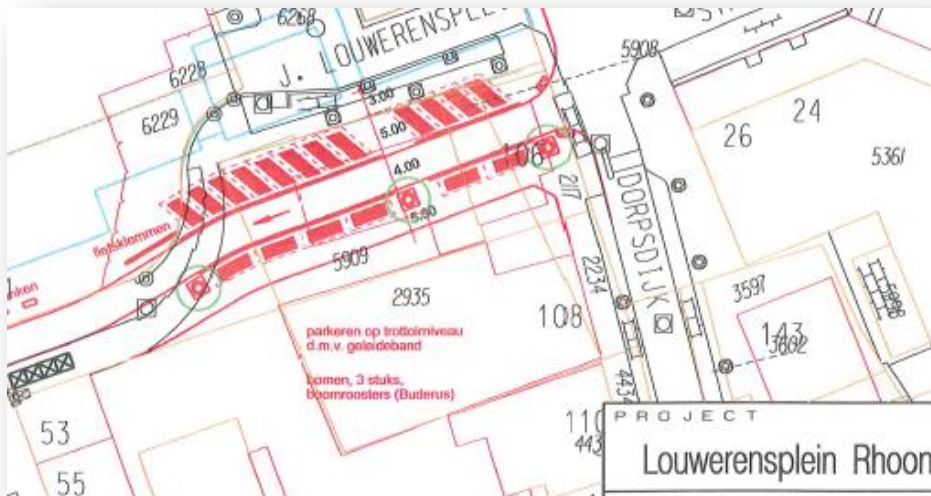
- In totaal is er ruimte voor 125 parkeerplaatsen in het centrum.
- De gemeente dient het J. Louwerensplein in te richten conform het contourenplan van de heer Mahu inclusief achttien parkeerplaatsen.
- De heer Mahu draagt hieraan 143.000,- euro bij.
- De gevellijn van de nieuw te bouwen Albert Heijn schuift naar voren (6 à 7 meter).
- De gemeente neemt inspanningsverplichting op zich om het pand Dorpsdijk 106, eigendom van de heer G., te verwerven.⁵
- De heer Mahu verkrijgt ruimte van de gemeente als onderdeel van de ruil van ruimtes.

In de bijlage bij de SOK is een tekening gevoegd met de inrichting van het Louwerensplein. In deze tekening zijn in totaal achttien parkeerplaatsen voorzien in het Louwerensplein, alsmede een ruimte voor herontwikkeling met een footprint van circa 130m² aan de zijde van de heer G. (Dorpsdijk 106). De ruimte voor herontwikkeling aldaar betreft slechts een randje, te klein voor een zelfstandige herontwikkeling. In feite rest alleen sloop.

³ Kennisplatform voor Verkeer Vervoer en Openbare ruimte.

⁴ Art. 19 Wro behandelde de vrijstelling van het bestemmingsplan. De Wro van kracht tot 2008.

⁵ De heer G. is hier niet van op de hoogte. Hij wenst herontwikkeling.



Bijlage tekeningen bij de SOK. Hieruit blijken onder meer de vooruitgeschoven gevel van AH en de parkeerplaatsen op het J. Louwerensplein.

Deze SOK, die bepalend zal blijken te zijn voor de realisatie van het Centrumplan, is nooit besproken in de Klankbordgroep.⁶

⁶ Ook de heer Mahu was lid van de Klankbordgroep. Nadat de groep uiteindelijk kennis had genomen van de bouwplannen liet de heer Mahu zich vertegenwoordigen door de heer Brokken.

- 3 nov 2008 De gemeenteraad stelt het werkbudget vast voor ontwikkeling van Centrumplan Rhoon met het besluit (2008/4146):
- voor de gemeentelijke regietaak en de zorgtaak ten aanzien van de openbare ruimte tijdens de realisatiefase van het project Centrumontwikkeling Rhoon een werkbudget van € 375.000,- beschikbaar te stellen ten laste van de algemene reserve.
- Dec 2008 Een nieuw college van B&W treedt aan, met een nieuwe wethouder, R. van Praag. Deze constateert dat het:
- én niet mogelijk is de bouwplannen zoals in overeenkomst met de heer Mahu afgesproken te realiseren; én
 - niet mogelijk is de bouwplannen (ingediend juni 2008) van de heer Mahu alsnog af te wijzen.

Een betrokkene stelt:

“We kwamen er direct achter dat het bouwplan moeilijk lag. Het bouwplan was op dat moment al beoordeeld, waarbij was vastgesteld dat het bouwplan voldeed aan alle wettelijke eisen. December 2008 is het plan ter inzage gelegd. Hoewel begin 2009 duidelijk werd, dat het plan niet paste binnen de visie, konden we dus niet anders dan doorgaan op de ingeslagen weg.”

- 26 jan 2009 De gemeenteraad Albrandswaard stelt het ‘Bestemmingsplan Rhoon Dorp’ vast. Over het J. Louwerensplein staat hierin onder andere:
- Locatie G. (Dorpsdijk 106) krijgt een verkeersbestemming.
 - Er komt een ondergrondse parkeergarage onder het winkelgebied.
 - Het bouwplan voor de Albert Heijn waarvoor een bouwvergunning was aangevraagd, is ingetekend. Voor het bouwplan van de Albert Heijn was eerst een Art. 19 Wro-procedure gestart. Lopende die procedure is het bouwplan opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Op dat moment liepen twee bestemmingsplannen parallel in procedure. Door gesprekspartners wordt deze manier van handelen gekarakteriseerd als ‘rookgordijn’.

Het lukt echter niet een intentieovereenkomst tussen de ontwikkelende partijen te tekenen. Er wordt een Stuurgroep/Klankbordgroep voorgesteld.

Omwonenden worden door de gemeente via een nieuwsbrief op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen.

Over het bouwplan in deze nieuwsbrieven stelt de Rekenkamercommissie in een rapport⁷:

“In de nieuwsbrief nummer 5, van 20 juni 2008, wordt de Albert Heijn in de Julianastraat behandeld, aangegeven staat dat wanneer het college akkoord is er gestart kan worden. In de nieuwsbrief nummer 10, van februari 2009, wordt melding gemaakt dat het bouwplan ter inzage heeft gelegen en dat omwonenden hun zienswijzen hebben ingediend. **In de tussenliggende brieven maakt de gemeente geen melding van de mogelijkheid tot inspraak en het indienen van zienswijzen.**” (vet Rekenkamercommissie)

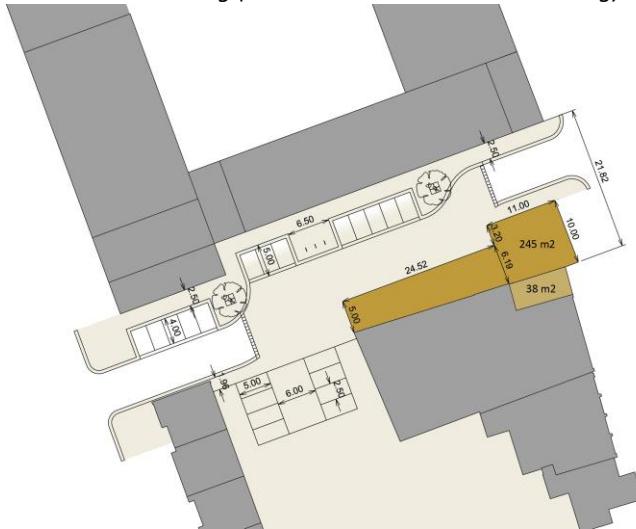
- 29 jun 2009 Albert Heijn heeft een bouwvergunning aangevraagd en gekregen voor het aanleggen van een parkeerdek met 25 parkeerplaatsen. Dit komt in plaats van het ondergronds parkeren onder het gehele centrum.

⁷ Communicatie en burgerparticipatie in Albrandswaard. Onderzoek in opdracht van de Rekenkamercommissie Albrandswaard. Augustus 2009.

- 9 dec 2009 Informatieavond voor het publiek, waar de deelplannen zijn gepresenteerd. In de plannen is onder meer sprake van een voetgangerspassage op J. Louwerensplein en parkeren onder Strawinskiplein. Vanaf begin 2008 was het publiek via nieuwsbrieven geïnformeerd (zie kader boven).
- 14 dec 2009 De Stuurgroep constateert dat de centrumplannen zoals hierboven samengevat **niet haalbaar** zijn (investeerder en ontwikkelaar constateerden dat). Er moet te veel onroerend goed verworven worden. Bovendien kunnen door de teruglopende woningverkoop de kosten voor een parkeergarage onmogelijk gedekt worden. De partijen beëindigen hun intentie om in gezamenlijkheid de openbare ruimte te ontwikkelen. De laatste Stuurgroep Centrumontwikkeling Rhoon vindt begin 2010 plaats. De deelgebieden Mahu/AH en Heja/Licht (voormalig gemeentehuis) gingen zelfstandig door.
- 22 feb 2010 Tijdens de raadsvergadering wordt een raadsbrede motie ingediend, waarmee teruggekeerd wordt naar de SOK uit 2008. De motie luidt als volgt:
- ‘Overwegende dat:
- in het afgelopen jaar door de Stuurgroep Centrumontwikkeling Rhoon is gewerkt aan een aantal optimaliseringsvarianten waarmee wordt beoogd de situatie inzake parkeren, bevoorraden en ontsluiten, direct rond het bouwplan van Albert Heijn te verbeteren;
 - vanuit (de ontwikkelende partij van het bouwplan) Albert Heijn is aangegeven vast te houden aan de beoogde inrichting zoals is vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst gemeente Albrandswaard/Albert Heijn, augustus 2008, en door het college is toegezegd⁸;
 - de raad zich gehouden voelt aan de gedane toezegging;
 - vanuit (de ontwikkelende partij van het bouwplan) Albert Heijn een zeer sterke behoefte bestaat aan duidelijkheid op korte termijn, om te kunnen spreken van een economisch haalbaar plan;
- Constaterende dat:
- ten behoeve van de beoogde inrichting met parkeerplaatsen aan het Louwerensplein, verwerving van het pand Dorpsdijk 106 te Rhoon noodzakelijk is;
- Spreekt als zijn mening uit dat:
- het college het noodzakelijke verwervingstraject van het pand Dorpsdijk 106 te Rhoon dient in te zetten op basis van een in de markt acceptabele prijs;
 - het college t.z.t. een voorstel doet voor dekking van de kosten.’
- Feb 2010 Naar aanleiding van de motie van 22 februari is er nieuw overleg tussen de heer Mahu, de heren G. en B. en de gemeente. In de gesprekken, waarin vele varianten de revue passeren (56!), is overeenstemming bereikt over het volgende:
De heer G. krijgt meer ruimte voor ontwikkeling op Dorpsdijk 106, indien er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Hieruit komt de **‘witte-rook-tekening’** voort, met daarin de maximale afmetingen en oppervlakte voor de herontwikkeling op locatie Dorpsdijk 106, en acht parkeerplaatsen bij de heer B.

⁸ Waarin is voorzien in 10 parkeerplaatsen op locatie Dorpsdijk 106.

De witte-rook-tekening (donkerbruin = herontwikkeling)



- 7 apr 2010 Op 7 april 2010 laten Synchroon Projectontwikkeling (voorheen Johan Matser) en het Spoorwegpensionfonds de gemeente weten de samenwerking bij de herontwikkeling Strawinskiplein te beëindigen. Hierbij eindigt hun rol bij de centrumontwikkeling en de partijen zeggen hun deelname aan de intentieovereenkomst van 2005 op.
De belangrijkste achtergrond van deze ontwikkeling is de vastgoed- en algemene economische crisis, waardoor de verkoop van woningen die waren voorzien in het gebied onzeker is geworden. Synchroon kon daardoor geen harde startdatum voor de ontwikkeling geven aan het pensioenfonds. Vanwege risicobeheersing wenste het pensioenfonds wel zo'n datum.
- 15 jun 2010 In het deelgebied Heja/Licht opent de vernieuwde supermarkt MCD haar deuren. Op 14 december 2009 was het Voorlopig Inrichtingsplan goedgekeurd; vervolgens is in goed overleg gewerkt naar een definitief ontwerp en is de uitvoering ter hand genomen. Een complex met 26 appartementen, parkeerruimte en de supermarkt zijn gerealiseerd.
- 4 aug 2010 De Raad van State (RvS) onthoudt goedkeuring aan Bestemmingsplan Rhoon Dorp (2009). Hierin krijgt het plandeel Werkersdijk, Dorpsdijk, Pieter de Raedstraat en Maasstraat (locatie Palsgraaf) bestemming 'Centrum, uit te werken – CU', waardoor bebouwing ter plaatse vijftien meter hoog mag worden. Dit acht de RvS in strijd met goede Ruimtelijke Ordening, 28-2 Wro.

Het betreft hier de locatie van garage Palsgraaf. Al in 2007 lag voor deze locatie een plan gereed dat voorzag in de ontwikkeling van een appartementencomplex (en het verplaatsen van de garage). In het plan was sloop opgenomen van 'het Boerderijtje', een diaconaal informatie- en ontmoetingscentrum. Tegen die sloop rees verzet, zodanig dat de ontwikkelplannen niet meer konden rekenen op een meerderheid in de gemeenteraad. Het hing op één stem.

De initiatiefnemers trokken het plan in. Toen zij ook onder de nieuw aangetreden wethouder Van Praag geen toezeggingen verkregen, is de eigenaar van de garage zijn bedrijf gaan opknappen met als oogmerk langere tijd blijven zitten.

Bij deze eigenaar was sprake van grote teleurstelling en een verloren vertrouwen in de lokale politiek. Zijn bereidheid tot meewerken aan de centrumplannen was tot een nulpunt gedaald. Pas in 2013-2014 zijn de relaties met de gemeente weer genormaliseerd. Er kunnen weer plannen gemaakt worden.

- 15 feb 2011 Het college stuurt een memo aan de gemeenteraad. Daarin legt het college de raad een drietal scenario's (inclusief financiële consequenties) voor de herinrichting van het Louwerensplein voor. In het bijzonder:
- A. Aankoop en sloop hele pand Dorpsdijk 106
 - B. Aankoop en gedeeltelijke sloop Dorpsdijk 106
 - C. Aankoop, sloop en gedeeltelijke herontwikkeling Dorpsdijk 106.
- De Klankbordgroep is verdeeld over deze varianten. Men is vooral beducht voor de hoge aankoopkosten.
- 11 mrt 2011 De gemeente komt met een variant (nr. 56) op de eerder overeengekomen 'witte-rook-tekening'. De heer Mahu is op vakantie wanneer deze tekening wordt uitgebracht. Wel is er volgens de gemeente e-mailcontact met hem en hij heeft een vertegenwoordiger bij het gesprek. Een belangrijk onderdeel was dat G. zich garant stelde voor de acht parkeerplaatsen, na overleg met B.
- 14 mrt 2011 De gemeenteraad heeft als onderdeel van het raadsvoorstel 93480 'Centrum Rhoon' waarin de grondexploitatie van de Albert Heijn is geregeld, ook de financiële en ruimtelijke kaders voor de locatie G. bepaald. Bij dit voorstel was de 'witte-rook-tekening' voor de inrichting van het J. Louwerensplein van 11 maart 2011 bijgevoegd, met daarin de maximale afmetingen en oppervlakte voor de herontwikkeling op de locatie Dorpsdijk 106.
- In het raadsvoorstel geeft het college expliciet aan, dat voor de uitwerking van de plannen voor het J. Louwerensplein onder andere het volgende kader richtinggevend is: "Kopen en geheel slopen pand Dorpsdijk 106 en enige herontwikkelingspotentie op dit perceel mogelijk maken" (variant C). Enige herontwikkeling zou nodig zijn om een slecht financieel resultaat enigszins te verzachten.⁹
- 1 apr 2011 De heer Mahu laat weten niet met de 'witte-rook-tekening' in te stemmen, omdat er geen zekerheid kan worden gegeven over de realisatie van acht tijdelijke parkeerplaatsen aan de overkant van het J. Louwerensplein bij de heer B. De heer Mahu is navraag gaan doen over die parkeerplaatsen bij de heer B. De heer B. gaf toen aan dat dit geen harde afspraak was met de heer G. De heer Mahu was daarover verbaasd of ontstemd en deed daarover zijn verhaal bij de gemeente. Vanuit de gemeente wordt dan een 'tweesporenaanpak' gehanteerd: enerzijds is verantwoordelijkheid teruggediept bij de drie private partijen om tot een afspraak te komen en anderzijds is met de heer B. in overleg gegaan om die acht parkeerplaatsen wel veilig te stellen. Toen daar mogelijkheden voor bleken, leek de zaak geklaard.
- De heer Mahu op zijn beurt echter, bijgestaan door de heer Oomes, geeft aan vast te houden aan de samenwerkingsovereenkomst van 2008. Oomes benadrukt dat in 2008 een inrichting van het Louwerensplein is afgesproken. Hiervan kan pas worden afgeweken als contractueel hierover nieuwe afspraken zijn gemaakt en dat is nog niet het geval. De overeenstemming bij de witte-rook-tekening was volgens Oomes slechts een 'principeakkoord'.
- Er zijn geen gespreksverslagen over de totstandkoming van de 'witte-rook-tekening', Wel is elke denkstap vastgelegd op tekening. Deze aanpak is gekozen, omdat uitvoerige pogingen om tot nieuwe contracten te komen met de heer Oomes en juristen van beide zijden vruchteloos waren gebleven. Tussen de direct betrokkenen, namelijk de heren Mahu en G. en de gemeente (inmiddels wethouder Bert Euser) is toen afgesproken om pragmatisch te werk te gaan en het gespreksverloop vast te leggen op tekening. De witte-rook-tekening geeft gedetailleerd weer wat partijen overeengekomen zijn. Na akkoord per e-mail van de heer Mahu op deze witte-rook-tekening, is dit akkoord breed bekend gemaakt (college, raad, Klankbordgroep, ontwikkelende partijen, winkeliers).

Dit akkoord heeft stand gehouden tot de brief van 6 juli 2011 van de heer Oomes.
- Mei 2011 Start nieuwe sessie Stuurgroep-bijeenkomsten.

⁹ Ten opzichte van geheel slopen is deze variant 0,1 miljoen positiever. (2,6 vs. 2,5 miljoen).

9 mei 2011 Het college brengt de raad op de hoogte van een vernieuwde aanpak van de gemeente. Die nieuwe aanpak is nodig, omdat als gevolg van de vastgoedcrisis investerende partijen afhaakten (zie ook boven). Ook de aan hen toebedeelde inspanningen voor c.q. investeringen in de openbare ruimte vervielen. In die vernieuwde aanpak voert de gemeente een meer voorwaardenscheppend beleid met een sterke regie door middel van de stedenbouwkundige supervisie, contractvorming per deelgebied en – na contractvorming – het doorlopen van de bestemmingsprocedure en de realisatie van openbare ruimte na afronding van de bouw van het vastgoed. Er wordt per ontwikkelende partij afzonderlijk een overeenkomst gesloten, nadat er duidelijkheid is over de openbare inrichting direct rondom deze ontwikkeling en in aansluiting op aangrenzende ontwikkelingen. Voor ondertekening van de overeenkomst wordt ook een grondexploitatie voor deze ontwikkeling vastgesteld. In het centrum van Rhoon worden zeven ontwikkelingsgebieden onderscheiden, die gefaseerd moeten worden uitgevoerd.

- | | |
|--------------------------------|------------------------------------------------|
| A. Licht (Heja) | - dan gerealiseerd |
| B. Albert Heijn (de heer Mahu) | - realisatiefase (grondexploitatie) |
| C. Strawinskiplein (SPF) | - voorbereidingsfase |
| D. Rabobank (Bouwfonds) | |
| E. Palsgraaf/Cense | - initiatieffase (vergt nieuw bestemmingsplan) |
| F. Bouman/Greveling | |
| G. Albert Heijn/gemeente | |

De uitvoering van de openbare ruimte rond het ontwikkelgebied Albert Heijn is vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst uit 2008 en wijkt dus af van de vernieuwde aanpak.

11 mei 2011 Overleg over het bouwplan Albert Heijn tussen gemeente en de heer Mahu (vertegenwoordigd door de heer Brokken). De gemeente zal een brief opstellen waarin zij de garantie geeft van de vijf extra parkeerplaatsen in de omgeving van de Albert Heijn. Ten aanzien van de mogelijke acht plaatsen bij de heer B. benadrukt de gemeente dat dit een zaak tussen private partijen is; de gemeente staat erbuiten.

12 mei 2011 Nieuw projectplan Centrumontwikkeling Rhoon, opgesteld door de gemeente. Daarin wordt uitgegaan van het behoud van voorste deel Dorpsdijk 106. Dat pand wordt, teruggrijpend op de Ruimtelijke kaders uit 2005, gekarakteriseerd als belangrijk stedenbouwkundig en architectonisch element in het behoud van het dorpse karakter (p. 26).

In het plan wordt ook vastgesteld dat het een langdurig proces is, mede vanwege het ontbreken van duidelijke spelregels voor samenwerking tussen de partijen. Te veel is uitgegaan van goede bedoelingen van alle partijen. De gemeente dient een steviger rol te pakken, naast stimuleren ook regelgeven en toetsen en beter vastleggen van afspraken.

Tot slot bevat het plan een uitgebreide risicoanalyse en voortgangsplanning.

17 mei 2011 Het nieuwe plan wordt voor kennisgeving aangenomen in de raadsvergadering.

24 jun 2011 Overleg tussen de heer Oomes namens de heer Mahu en de gemeente. De heer Oomes stelt wederom vast dat in 2008 een inrichting van het Louwerensplein is afgesproken. Hiervan kan pas worden afgeweken als contractueel hierover nieuwe afspraken zijn gemaakt en dat is op dat moment nog niet het geval.

In het overleg geeft Oomes ook weer aan dat de witte-rook-tekening van de heer Mahu principieel instemming verkreeg, waaraan een aantal voorwaarden was verbonden inzake parkeerplaatsen (de 8 bij de heer B. en de financiële bijdrage van de heer Mahu aan de infrastructuur). Tevens verwijt de heer Oomes de gemeente nalatigheid in de voortgang van de verwerving van het pand Dorpsdijk 106.

In haar reactie stelt de gemeente dat er wel degelijk sprake was van overeenstemming over de witte-rook-tekening met maar één aanvullende voorwaarde: de gemeente zorgt naast de dertien definitieve parkeerplaatsen op het Louwerensplein nog voor vijf definitieve parkeerplaatsen in de directe omgeving

van de Albert Heijn. Ze stelt niet van plan te zijn de tijdelijke acht parkeerplaatsen bij de heer B. aan te leggen; dat is een zaak tussen de private partijen Mahu en B. (en eventueel G.).

6 jul 2011 Oomes stuurt de gemeente een 'Stand van zaken ontwikkeling AH Rhoon', waarbij het verslag van de gesprekken van 24 juni is toegevoegd.

18 jul 2011 In een nieuwe brief van de heer Oomes namens de heer Mahu aan het college van B&W staat onder andere:
'De 8 'tijdelijke' parkeerplaatsen op het terrein van B. zijn meer dan welkom doordat de beloofde parkeerplaatsen bij de school aan de Julianastraat er nog niet zijn, als ze er al zullen komen. Voor de aanleg van de 8 'tijdelijke' parkeerplaatsen zal de gemeente zelf moeten zorgen door middel contractuele afspraken met de betrokken eigena(a)r(en), Mahu is niet in een positie daarover te onderhandelen en zal dat ook niet doen.'



Parkeerruimte B.

16 sep 2011 Brief van de heer Oomes namens de heer Mahu aan het college. Daarin stelt hij onder meer dat: 'het akkoord van de witte-rook-tekening van het Louwerensplein afhangt van het realiseren van de geplande parkeerplaatsen in de tuin van B.'

4 okt 2011 Opening Albert Heijn aan het Louwerensplein. Het parkeerdek is dan nog niet gereed omdat niet is voldaan aan de eisen van de bouwvergunning, in het bijzonder betreffende geluid.

10 okt 2011 Wederom een brief van de heer Oomes aan het college nadat de week daarvoor mondeling overleg is geweest. De brief eindigt:
'Kortom we stellen vast dat op dit moment er onvoldoende parkeerplaatsen zijn doordat nog 6 parkeerplaatsen ontbreken in de Julianastraat, dat de gemeente in gebreke blijft door het niet realiseren van de 18 parkeerplaatsen op het Louwerensplein, dat binnen 4 jaar nog 28 parkeerplaatsen in dit deel van het centrum gerealiseerd moeten worden conform de afspraken in het kader van de Centrumvisie Rhoon en dat er vanwege dit parkeergebrek en het ontbreken van fysieke ruimte voor uitbreiding van parkeerplaatsen, geen mogelijkheid is voor de toevoeging van functies door nieuwbouw in dit kwadrant van het centrum.'

Voorjaar 2012 Nieuw parkeeronderzoek door Bureau Groot Volker wijst uit dat er een mogelijkheid is meer parkeerplaatsen aan te leggen dan overeengekomen op de 'witte-rook-tekening': vijftien in plaats van twaalf op het Louwerensplein. Het college vraagt de raad hiermee in te stemmen.

- 28 mrt 2012 De heren Oomes en Mahu hebben een gesprek gehad met wethouder Van Praag over de parkeersituatie in centrum Rhoon. In dit overleg geven ze aan dat de overeenkomst tussen de gemeente Albrandswaard en de heer Mahu d.d. 11 augustus 2008 (de SOK) nog steeds van kracht is. De voorgestelde aangepaste inrichting van Louwerensplein (witte-rook-tekening) heeft **niet** de instemming van de heer Mahu.
- 2 apr 2012 Op 2 april 2012 besluit de raad als onderdeel van het raadsvoorstel 111990 'Uitbreiden parkeermogelijkheden centrum Rhoon' het college opdracht te geven vijftien parkeerplaatsen op het J. Louwerensplein te realiseren in plaats van twaalf. Bij dit raadsvoorstel was de gewijzigde inrichting van het J. Louwerensplein d.d. 11 maart 2011 (witte-rook-tekening) bijgevoegd met daarin de ongewijzigde afmetingen voor de herontwikkeling locatie Dorpsdijk 106. In het voorstel wordt het besluitpunt om vijftien in plaats van twaalf parkeerplaatsen in het J. Louwerensplein te realiseren als volgt toegelicht: "De gemeente heeft het inrichtingsplan voor het Louwerensplein verder uitgewerkt. Bijlage 1 laat de inrichting van het Louwerensplein zien op basis van de 'witte-rook-tekening'. Vanwege een te krappe bochtstraal kan één parkeerplaats minder gerealiseerd worden, dan in de 'witte-rook-tekening' was ingetekend, dus 12 in plaats van 13. In bijlage 2 zijn alle alternatieven om extra parkeerplaatsen te realiseren ten opzichte van de huidige situatie opgenomen, dus ook een voorstel waarin – met behoud van alle kwalitatieve uitgangspunten – 15 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden op het Louwerensplein in plaats van 12" (bijlage 11967).
- 12 mei 2012 Schriftelijke bevestiging gesprek van de heer Mahu en gemeente van 28 maart waarin de heer Mahu aangeeft niet akkoord te zijn met witte-rook-tekening.
- 5 jul 2012 Na een tweetal overlegmomenten met omwonenden en winkeliers is overeenstemming bereikt met de heer Mahu over het realiseren van een milieupark op het Louwerensplein. Daarbij komt het verlies van drie parkeerplaatsen op het Louwerensplein, te compenseren in de Julianastraat 35.
- 1 okt 2012 Op 1 oktober 2012 besluit de raad als onderdeel van het raadsbesluit 119217 'Krediet uitvoeringsplan openbare ruimte Centrum Rhoon' in te stemmen met het 'Uitvoeringsplan openbare ruimte Centrum Rhoon - standaard' als uitwerking van het raadsbesluit van 2 april 2012. In de toelichtende tekst staat: 'Ten opzichte van het scenario midden in het raadsbesluit van 2 april zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:
J. Louwerensplein van 15 naar 12 in verband met plaatsen milieustraat (-3);
- behoud 3 parkeerplaatsen Julianastraat in verband met niet plaatsen milieustraat (+3)'
- Bij dit raadsvoorstel van 1 oktober was de gewijzigde inrichting van het J. Louwerensplein bijgevoegd (bijlage 119025), met daarin de ongewijzigde afmetingen voor de herontwikkeling locatie Dorpsdijk 106.
- 12 dec 2012 De heer Oomes benadert de raad namens de heer Mahu. De essentie van de boodschap is dat herbouw op Dorpsdijk 106 niet is toegestaan. Indien de gemeente het bestemmingsplan zo wijzigt dat dat mogelijk wordt, pleegt de gemeente contactbreuk en loopt de heer Mahu schade op die hij zal verhalen op de gemeente.
- 27 jan 2013 De heer Oomes presenteert de gemeenteraad een 'Chronologisch overzicht feiten witte-rook-tekening.' Hierin maakt hij gewag van een WOB-procedure die de heer Mahu heeft aangespannen teneinde inzage te krijgen in de onderhandelingen van de gemeente met de heer G. inzake Dorpsdijk 106. Te lezen valt: 'Bij schrijven van 17 juli 2012 is aan ons naar aanleiding van een verzoek in het kader van de Wet Openbaarheid van Bestuur de concept overeenkomst d.d. 6 februari 2012 tussen de gemeente en de heer G. toegestuurd. Bijgevoegd is een kopie van deze overeenkomst. Hieruit blijkt dat de gemeente zich heeft ingespannen een overeenkomst te sluiten die in strijd is met de gesloten overeenkomst met de heer J. Mahu.'
- 28 jan 2013 Vanwege het uitblijven van overeenstemming over een overeenkomst met de heer G. besluit de raad voor het perceel Dorpsdijk 106 de onteigeningsprocedure op te starten voor dat deel, dat een verkeersbestemming heeft. Het resterende deel van het perceel van circa 180m² kan dan binnen de kaders van het bestemmingsplan herontwikkeld worden.

- 2 apr 2013 Op 2 april 2013 wordt door het college van de gemeente Albrandswaard het volgende voorgesteld aan de raad (voorstel 127509):
- Er wordt zo spoedig mogelijk conform eerdere besluiten van de raad begonnen met de sloop van het huidige pand van G. – op basis van de inmiddels bereikte voorwaardelijke overeenstemming met de heer G. Het J. Louwerensplein kan dan zijn definitieve inrichting krijgen binnen de gestelde stedenbouwkundige, juridische en financiële kaders.
 - De heer G. zal op een deel van het perceel tot herontwikkeling overgaan, binnen de kaders van het bestemmingsplan, de stedenbouwkundige visie en bereikte overeenstemming in het driepartijen-overleg met de gemeente en de heer Mahu. Om redenen van tijd, ruimtelijke kwaliteit, financiën, betrouwbaarheid en legaliteit dringt het college aan op herbevestiging van de herontwikkelingsmogelijkheid locatie Dorpsdijk 106.
 - Rond de ontwikkeling van de Albert Heijn is op dit moment voorzien in een capaciteit van 125 (41+16+43 (parkeerdek) +25) parkeerplaatsen. De gemeente voldoet daarmee aan haar verplichtingen. Indien er door Albert Heijn vanuit de bedrijfsvoering extra parkeerplaatsen gewenst worden, dan zal J. Mahu daar als initiatiefnemer in moeten investeren.
- 19 apr 2013 In een memo stelt het college de raad op de hoogte van de reacties van belanghebbenden op raadsvoorstel herontwikkeling Dorpsdijk 106 van 2 april (127509). De reactie van de heer Mahu: 'Bij de raadsbesluiten hier genoemd is de gemeenteraad door het college niet volledig en verkeerd geïnformeerd. Met name de overeenkomst van 11 augustus 2008 (de SOK) waarin opgenomen de aanleg van **18 parkeerplaatsen** wordt niet genoemd.'
- 22 apr 2013 Advocatenkantoor AKD stuurt de gemeente een aangetekend schrijven namens de heer Mahu. In de brief vordert de heer Mahu nakoming van de SOK. Hij kondigt aan zijn betalingen ten behoeve van de aanleg Louwerensplein op te schorten. Hij kondigt tevens aan aanspraak te zullen maken op planschade indien de plannen rond Dorpsdijk 106 niet conform de SOK uitgevoerd worden.
- 22 apr 2013 Voorafgaand aan de gemeenteraadscarrousel is door de heer Steger het Burgerinitiatief OnsRhoon ingediend, aangaande de ontwikkeling op Dorpsdijk 106. Het plan OnsRhoon gaat uit van sloop van de bebouwing Dorpsdijk 106, maar laat geen herontwikkeling op de locatie G. toe, zoals wel in plannen gemeente. Verder:
- Eénrichtingsverkeer op het Louwerensplein.
 - Het realiseren van 16 parkeerplaatsen op het braakliggend terrein van de familie B. Niet wachten op akkoord met de heer G. om zijn pand te slopen. Dit zou nog 1,5 à 2 jaar in beslag kunnen nemen. Plan OnsRhoon kan per direct worden uitgevoerd.
- Meer dan 1000 inwoners betuigen steun aan het plan.
- 18 jun 2013 Naar aanleiding van de onenigheid over het voorstel van het college voor herontwikkeling op locatie G. en het daaropvolgende burgerinitiatief OnsRhoon, heeft het college een SWOT-analyse gemaakt van beide plannen.
- OnsRhoon gaat uit van sloop van de bebouwing op locatie G, maar laat geen herontwikkeling toe.
 - Het college concludeert dat zijn voorstel inzake de aankoop, sloop en herontwikkeling van de locatie G. de beste optie is en aan alle belangen zo veel mogelijk recht doet. Op deze manier wordt op twee parkeerplaatsen na het met AH overeengekomen aantal parkeerplaatsen gemaakt (16 in plaats van 18) op het J. Louwerensplein. Het tweerichtingsverkeer, waar OnsRhoon tegen pleit¹⁰, ondersteunt volgens college de randvoorwaarde van de Visie Centrumplan Rhoon om een goed functionerende parkeerzoekroute (parkeercircuit) tot stand te brengen. Gezien de voorwaardelijke overeenstemming met de heer G. en het aanwezige bouwplan is realisatie op korte termijn mogelijk.
- Hier speelt ook een rol dat de stadregio Rotterdam een subsidie van € 710.000 voor de verwerving en sloop van de locatie G. had toegezegd. Deze diende voor 1 juli 2013 besteed te zijn.

¹⁰ Het college stelt een onderzoek naar één richtingsverkeer in.

10 jan –
20 feb 2014

Het ontwerpbestemmingsplan Rhooon Dorp 2013 ligt ter inzage. De gemeente ontvangt 22 zienswijzen. De heer Mahu wijst de gemeente op de afspraken in de SOK en verzoekt de gemeente de bebouwingmogelijkheden op Dorpsdijk 106 te laten vervallen. In een andere zienswijze vraagt voormalig wethouder en destijds ondertekenaar van de SOK de heer Brussaard hetzelfde. De gemeente verklaart beide zienswijzen ongegrond.

10 jun 2014

Sloop pand locatie G. gestart.



Locatie Dorpsdijk 106

14 jul 2014

Bestemmingsplan Rhooon Dorp vastgesteld. Hierin staat onder andere:

- Er wordt reparatie beoogd van de onthouding van goedkeuring aan het plandeel Werkersdijk, Dorpsdijk, Pieter de Raedtstraat en Maasstraat (locatie Palsgraaf) door de Raad van State. Dit betrof de bestemming 'Centrum, uit te werken – CU' die aan bovengenoemde gronden was toegedaan.
- De locatie G. wordt de bestemming 'Centrum' gegeven door de gemeente Albrandswaard (was bestemming verkeer).

De heer Mahu maakt bezwaar tegen die bestemmingswijziging.

Mrt 2015

Gesprek tussen gemeente en de heer Mahu om uit de impasse te komen mislukt.

6 mei 2015

Uitspraak Raad van State 201406713/1/R4

In een uitspraak van de Raad van State krijgt Mahu gelijk over de bestemming van locatie G.

- Locatie G. kreeg in 2009 de bestemming Verkeer. Op deze locatie zijn dan ook parkeerplaatsen gerealiseerd conform de afspraken over het J. Louwerensplein tussen de gemeente en de heer Mahu.
- De heer Mahu maakt bezwaar tegen de nieuwe bestemming Centrum zoals in 2014 door de gemeente aan locatie G. is toegedaan. De heer Mahu beargumenteert dat de gemeente met deze nieuwe bestemming de mogelijkheid tot bouwen open laat, zonder hierbij de consequenties met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen op locatie in ogenschouw te nemen.
- De Raad van State stelt de heer Mahu hierin in het gelijk. Dorpsdijk 106 behoudt bestemming Verkeer.

Zomer/najaar
2015

De gemeente besluit de heer Mahu te dagen vanwege het achterwege blijven van betalingen zoals afgesproken in de samenwerkingsovereenkomst. De gemeente heeft immers aan haar verplichtingen voldaan door middels de herinrichting van het Louwerensplein (minimaal) 18 parkeerplaatsen te realiseren, zo stelt men. Hierdoor komt het tot overleg tussen juristen van beide kampen, wat uiteindelijk leidt tot een vaststellingsovereenkomst.

- 15 dec 2015 De gemeente Albrandswaard en de heer Mahu ondertekenen de definitieve vaststellingsovereenkomst.
- Partijen zijn het erover eens dat de gemeente haar verplichtingen op grond van de SOK is nagekomen.
 - De heer Mahu betaalt de gemeente het resterende bedrag waartoe hij zich in de SOK heeft verplicht.
 - De gemeente houdt niet vast aan betaling van het deel van de planschadekosten die volgens de overeenkomst door de heer Mahu zouden worden betaald. De planschade is namelijk mede het gevolg van het bestemmingsplan dat immers het bouwplan had ingehaald (zie 26-1-2009).
- 1 jan 2016 De Grex wordt gesloten per 1-1-2016: ca 2,5 miljoen negatief, voornamelijk vanwege gemaakte kosten, voor adviezen, juridische procedures, onderzoeken en de aankoop van Dorpsdijk 106.



Conclusies: foutje met grote gevolgen

3

3 Conclusies: foutje met grote gevolgen

Dit onderzoek van de Rekenkamercommissie Albrandswaard gaat over de wijze waarop het beleidsproces vernieuwing Centrum Rhooen is verlopen. Hoe is uitvoering gegeven aan het Centrumplan Rhooen en is van dit proces te leren voor toekomstige projecten?

In dit hoofdstuk formuleren we de belangrijkste conclusies door eerst de bevindingen te toetsen aan het normenkader. Vervolgens beantwoorden we de onderzoeksvragen en we eindigen met het beantwoorden van de centrale vraag.

3.1 Normenkader

In hoofdstuk 1 is een beperkt normenkader geformuleerd. We lopen dit hier na:

Norm :	De gemeente heeft een helder besluit genomen over Centrum Rhooen.
Criterium:	Plan is neergelegd in een beargumenteerd besluit.

De gemeenteraad heeft de Visie Centrumplan Rhooen vastgesteld op 27 september 2006 na een uitgebreide voorbereiding door de ontwikkelende partijen (2006/3665). Besloten is toen:

1. dat de Visie Centrumplan Rhooen, zoals door marktpartijen eerder aan de raad gepresenteerd, in zodanig voldoende mate past binnen de kaderstelling van 21 april 2005 en in voldoende mate rekening houdt met de belangen van omwonenden, dat partijen de deelgebieden in het projectgebied nader kunnen gaan uitwerken en in procedure kunnen brengen;
2. in te stemmen met de in het voorstel geschetste financiële participatie in het project (herinrichten Dorpsdijk, omleggen waterberging Viaductweg en inbreng gemeentelijke panden in het gebied);
3. de Stuurgroep uit te breiden met een bewonersdelegatie (later Klankbordgroep).

Aan deze norm is voldaan.

Norm:	De plannen met Centrum Rhooen bevatten heldere doelen.
Criterium	De plannen bevatten doelen. De doelen zijn SMART en actueel.

De plannen bevatten inderdaad heldere doelen, ruimtelijk vertaald in een structuurbeeld en met daarbij eveneens een visie op de gefaseerde ontwikkeling. In de plannen zijn concrete voorstellen opgenomen voor vestiging en uitbreiding van bedrijven, vierkante meters, branchering etc.

Ook in de intentieverklaring tussen de ontwikkelende partijen uit december 2005 zijn duidelijke doelen, taken, fasering en verantwoordelijkheden overeengekomen.

Aan deze norm is voldaan.

Norm:	De gemeenteraad heeft haar kaderstellende rol ingevuld.
Criterium:	De raad heeft voor de besluitvorming over het centrumplan heldere kaders geformuleerd.

Op 21 april 2005 heeft de gemeenteraad de kaders geschetst voor het op te stellen Centrumplan. Het betrof:

- ruimtelijke en stedenbouwkundige kaders;
- verkeerstechnische kaders;
- economische kaders;
- financiële kaders; en
- tijds-kaders.

Aan deze norm is voldaan.

Norm:	Het college heeft voldaan aan haar actieve informatieplicht.
Criterium	Het college heeft de raad tijdig, volledig en adequaat geïnformeerd.

Over het algemeen hebben de verschillende colleges de raad actief geïnformeerd. Echter juist over de essentiële beslissing, het sluiten van de Samenwerkingsovereenkomst met de heer Mahu heeft het toenmalige college niet gecommuniceerd; niet met raad, noch met de begeleidende Stuurgroep. Of deze 'alleingang' past binnen de kaders die de raad het college had meegegeven, staat ter discussie. Geconstateerd kan worden dat het toenmalige college er goed aan had gedaan zich deskundig te laten informeren.

Na deze kwestie hebben volgende colleges de raad regelmatig en voldoende geïnformeerd.

Aan deze norm is deels voldaan.

Norm:	De gemeente was volwaardige partner van de contractpartners.
Criterium	De gemeente heeft zich laten informeren door externe deskundigen. Er is binnen de organisatie deskundig georganiseerd.

Verwijzend naar hierboven, kan worden gesteld dat het college zich in de onderhandelingen voor de samenwerkingsovereenkomst met de heer Mahu onvoldoende heeft laten informeren of ondersteunen. De gesloten overeenkomst heeft vervolgens tot problemen geleid in de verdere uitvoering van de plannen.

In een latere fase is deskundigheid binnen de organisatie ingezet om het proces 'vlot te trekken'. Dat is uiteindelijk gelukt (maar te laat).

Aan deze norm is deels voldaan (te laat).

Norm:	De gemeente had inzicht in kosten en risico's.
Criterium:	De gemeente beschikte over een uitgewerkte kostenraming en risicoanalyse. De raad is geïnformeerd over kosten en risico's.

Het plan bevatte een exploitatiebegroting. Voor de gemeente waren duidelijke taken neergelegd, met name betrekking hebbend op de openbare ruimte en voorzieningen. Deze begroting is in mei 2011 herzien en aan de raad voorgelegd.

In hoeverre de exploitatiebegroting een heldere risicobeoordeling bevatte, hebben we niet kunnen nagaan.

Aan de norm is grotendeels voldaan.

3.2 De onderzoeksvragen

De onderzoeksvragen bij dit project luiden:

1. Hoe is het bestuurlijk proces verlopen?
2. Welke afspraken zijn gemaakt met de ontwikkelaars?
3. Hoe is met burgers en bedrijven gecommuniceerd?
4. Is de raad optimaal geïnformeerd?
5. Is het Centrumplan gerealiseerd?
6. Welke leerpunten levert het op voor vergelijkbare ontwikkelingen in de toekomst?

De beantwoording van de vragen behandelen we hieronder.

Het bieden van een compleet aanbod aan winkels, horeca en andere voorzieningen in een aantrekkelijk centrum en primair gericht op de inwoners van Rhooon. Dat was de ambitie die werd verwoord in de Visie Centrumplan Rhooon uit 2006. Tien jaar later kan worden geconstateerd dat die ambitie nog ver weg ligt. Tien jaar ontwikkeling heeft twee vernieuwde supermarkten en twee complexen nieuwbouwappartementen opgeleverd alsmede een verbeterde openbare ruimte. Het Centrumplan zoals dat was voorzien, is dus maar gedeeltelijk gerealiseerd.



De rest van het gebied wacht op verdere aanpak, zoals dit deel van de Dorpsdijk:



Eén van de belangrijkste redenen voor het enigszins teleurstellende resultaat is de vastgoedcrisis die vanaf 2008 om zich heen greep. Partijen die voorzien waren te investeren in het gebied haakten in die periode af. Dat betekende ook dat een deel van de investeringen in de openbare ruimte kwam te vervallen. De gemeente heeft die taken overgenomen.

Het resultaat heeft echter ook zijn wortels in de afgesloten samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen de gemeente Albrandswaard en de franchisehouder van de Albert Heijn, de heer Mahu van 11 augustus 2008. De hierin gemaakte afspraken hadden grote gevolgen voor het proces van planuitvoering. Deze afspraken bleken, na afsluiting van de overeenkomst, niet te realiseren door de gemeente. Dat consta-

teerde het college ook in december 2008, maar toen was het niet meer mogelijk de afspraken, die inmiddels in (bouw)plannen waren omgezet, te wijzigen. De gemeente had zichzelf in alle opzichten (privaatrechtelijk via de SOK en publiekrechtelijk door het bestemmingsplan) klem gezet. De heer Mahu bleef bij nakoming van de afspraak om achttien parkeerplaatsen te realiseren. Daardoor was herontwikkeling op de locatie Dorpsdijk 106 van de heer G. niet goed mogelijk, wat niet met G. was afgesproken. En, in een nadere uitwerking, dienden extra parkeerplaatsen te worden gerealiseerd in de tuin van de familie B., die op hun beurt daarvan niet op de hoogte waren.

Pogingen van de gemeente om de spreekwoordelijke kool en de geit te sparen, zoals de witte-rooktekening en de plannen van 2 april 2013 aangaande herontwikkeling Dorpsdijk 106, kostten maanden tijd, maar liepen op niets uit. De gemeente was uiteindelijk genoodzaakt het pand op Dorpsdijk 106 aan te kopen tegen aanzienlijke kosten.

Bij dit alles speelde de consequente houding van de heer Mahu een belangrijke rol, maar ook andere partijen lieten eigen belangen zwaar wegen in de pogingen tot een oplossing voor de impasse te komen.

De situatie inzake de nieuwe Albert Heijn-vestiging die in een vroeg stadium van de planuitvoering ontstond, vroeg veel tijd, energie en financiën. Dit ging ten koste van de aandacht voor verdere ontwikkeling in het gehele plangebied.

Het deelgebied Heja/Licht is gerealiseerd in 2010. De ontwikkeling van het Strawinskiplein had te lijden onder de economische crisis en werd in 2011 stopgezet.

Gedurende het proces is de raad op de hoogte gehouden en is er door de raad ook meegedacht over oplossingen voor de impasse. Het feit echter dat de wethouder in 2008 in staat is geweest de SOK af te sluiten, geeft aan dat de kaders van de raad te veel ruimte lieten. Een besluit met dergelijke verstrekende gevolgen zou een breder draagvlak verdienen.

Burgers zijn in een cruciale periode van midden 2008 tot voorjaar 2009 niet optimaal geïnformeerd over de ontwikkelingen, zoals al vastgesteld in een eerder rapport van deze rekenkamercommissie. Gedurende die tijd was er sprake van een 'rookgordijn', waardoor het voor burgers ingewikkeld was een beeld te krijgen van wat er gaande was. Ook in de Klankbordgroep, waarin ook burgers vertegenwoordigd waren, is de essentiële SOK niet aan de orde geweest. De vertragingen die na de SOK optraden, leidden binnen de klankbordgroep ook tot een gevoel van onmacht.

3.3 Resumerend

Een slecht economisch tij en een op zijn minst onhandige afspraak met één van de ontwikkelaars hebben ertoe geleid dat het plan om Rhooen een vernieuwd centrum te bieden maar zeer ten dele is gerealiseerd. De vastgoedcrisis valt buiten de invloedssfeer van het bestuur van de gemeente Albrandswaard. De samenwerkingsovereenkomst is men afsloot, was er echter niet één die uitblonk door zakelijkheid en professionaliteit. Uiteindelijk zijn de afspraken uit de SOK nu nagekomen. Dat is wel gebeurd tegen hoge kosten, materieel en immaterieel. Er is sprake van een negatief resultaat op de grondexploitatie en het vertrouwen van burgers en ondernemers in een samenwerking met de gemeente is naar alle waarschijnlijkheid niet groter geworden.

Al met al lijkt er sprake van een gebrek aan bestuurskracht en managementcapaciteiten, vooral in de eerste fase, gepaard gaande met een gebrekkige communicatie en te weinig transparantie. Dat speelde in de geschetste 'soap' rondom het Louwerensplein, maar zeker ook in het gememoreerde geval van de Palsgraaflocatie.

3.4 Valt er iets te leren?

De veel bepalende overeenkomst werd gesloten door het college binnen de kaders die de raad had meegegeven. Het college stond wat dat betreft in zijn recht. Echter, het heeft er alle schijn van dat niet weloverwogen, zakelijk en professioneel is gehandeld. De handelswijze van het college bij het afsluiten van de SOK getuigde niet van een grote mate van deskundigheid, noch van transparantie. De consequenties van de overeenkomst en de daarbij gehanteerde ruimtelijke schets zijn niet voldoende voorzien, met grote gevolgen. Mogelijk heeft het feit dat men in die periode nog maar net in het duale stelsel leerde opereren een rol gespeeld.

Opvolgende gemeentebesturen hebben vervolgens grote moeite gehad het centrumproces tot een einde te brengen. Dat is met hoge kosten (materieel en immaterieel) gepaard gegaan. Daarbij is de raad voldoende geïnformeerd en meegenomen in de besluitvorming. Ook is de afgelopen jaren door het college energie gestopt in het herwinnen van het vertrouwen van stakeholders in het gebied. Dat is van groot belang voor de verdere ontwikkeling van het centrum.

In de toekomst dienen dergelijke vergaande beslissingen beter te worden onderbouwd en getoetst. Ook is het aan te bevelen overeenkomsten als het onderhavige en daaruit voortvloeiende bouwplannen ter informatie, desnoods vertrouwelijk, voor te leggen aan (een commissie van) de gemeenteraad. Meer checks and balances zijn gewenst.

Op dit moment zijn diverse partijen bezig met het ontwikkelen van plannen. Tegelijkertijd is ook alweer waar te nemen dat die plannen niet allemaal kunnen worden gerealiseerd. Afstemming is nodig ook ter voorkoming van wederom jarenlange (juridische) procedures.



REGIOPLAN
BELEIDSONDERZOEK

Bronnenbijlage

B1

B1 Bronnenbijlage

AKD, Brief aan B&W Albrandswaard inzake naleving SOK. 22 april 2013

BRO, Visie Centrumplan Rhoon 06-09-2006

CROW, Parkeerkencijfers. Basis voor parkeernormering 2003

Gemeente Albrandswaard, Hernieuwde kaderstelling Centrumplan Rhoon, 21-04-2005

Gemeente Albrandswaard en anderen, Intentieverklaring 08-12-2005

Gemeente Albrandswaard, Bestemmingplan Rhoon Dorp. 26-01-2009

Gemeente Albrandswaard, Overdrachtsdocument Gemeenteraad Albrandswaard 2006-2010. 2010

Gemeente Albrandswaard, Voorstel aan gemeenteraad- uitwerking 'rest gebied', 09-05-2011.

Gemeente Albrandswaard, Projectplan Centrumontwikkeling Rhoon, 12-05-2011

Gemeente Albrandswaard, memo aan gemeenteraad over financiële consequenties scenario's Louwerensplein, 15-02-2011

Gemeente Albrandswaard, raadsvoorstel 'Uitbreiden parkeermogelijkheden centrum Rhoon' 02-04-2012 (nr. 111990)

Gemeente Albrandswaard, Voorstel aan gemeenteraad, Herontwikkeling Dorpsdijk 106 Rhoon 02-04-2013 (nr. 127509)

Gemeente Albrandswaard, Memo aan de raad met de reacties van belanghebbenden op raadsvoorstel herontwikkeling Dorpsdijk 106. 19-04-2013

Gemeente Albrandswaard, Nota zienswijzen en staat van wijzigingen. Ontwerpbestemmingsplan Rhoon Dorp 2013. 2104

Gemeente Albrandswaard, SWOT-analyse: Voorstel college voor herontwikkeling Greveling versus burgerinitiatief OnsRhoon, 18-05-2013 (nr.130632)

Gemeente Albrandswaard, Centrumontwikkeling Rhoon. Communicatie & Participatie. N.d.

Gemeente Albrandswaard, Memo aan gemeenteraad over herontwikkeling Dorpsdijk 106. 19-04-2013

Gemeente Albrandswaard, Nota van Inspraak en Overleg Bestemmingsplan Rhoon Dorp. 2013

Gemeente Albrandswaard, Bestemmingplan Rhoon Dorp. 14-07-2014

Oomes, R., namens J. Mahu, Chronologisch overzicht feiten witte-rook-tekening. Bijdrage t.b.v. de gemeenteraad Albrandswaard, 27 januari 2013

Raad van State, uitspraken 200908404 en 201406713

Rekenkamercommissie Albrandswaard Communicatie en burgerparticipatie in Albrandswaard. Onderzoek. Augustus 2009

Diverse correspondentie



REGIOPLAN
BELEIDSONDERZOEK

Regioplan
Jollemanhof 18
1019 GW Amsterdam
T +31(0)20 531 53 15
www.regioplan.nl