

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Datum Raadsvergadering:	Bestuurlijk hoofdthema:	BBVnummer: 127111	Raadsvoorstel: 127509	Portefuillehouder: Raymond van Praag
----------------------------	-------------------------	----------------------	--------------------------	---

Onderwerp

Herontwikkeling Dorpsdijk 106 Rhoon (locatie Greveling)

Geadviseerde beslissing:

Herbevestigen herontwikkelingsmogelijkheid locatie Greveling Dorpsdijk 106 Rhoon

INLEIDING

In de raadscarousel van 4 maart jl. heeft u het college gevraagd u een voorstel voor te leggen, op basis waarvan u nog eens een afweging kunt maken over de herontwikkeling op de locatie Greveling (Dorpsdijk 106 Rhoon) na aankoop en sloop van de bestaande opstallen. Het college ziet geen goede argumenten om een herontwikkeling op deze locatie alsnog tegen te gaan en constateert bovendien strijdigheid met de beginselen van behoorlijk bestuur. Het college werkt in opdracht van de gemeenteraad aan de verwerving van het perceel en de opstallen aan de Dorpsdijk 106. Nadat al geruime tijd met eigenaar de heer Greveling is gesproken over minnelijke verwerving heeft u in januari jl. tevens besloten een onteigeningstraject te starten voor het deel van het perceel, dat een verkeersbestemming heeft. Het college zal na verwerving (dan wel onteigening) de gewenste verkeersstructuur aanleggen op het J. Louwerensplein. De heer Greveling zal op een deel van het perceel tot herontwikkeling overgaan, binnen de kaders van bestemmingsplan, stedenbouwkundig visie en bereikte overeenstemming in het drie partijen 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 Greveling Dorpsdijk 106.

BEOOGD EFFECT

Het doel van het college is om zo spoedig mogelijk conform eerdere besluiten van de raad het huidige pand van Greveling - op basis van de inmiddels bereikt voorwaardelijke overeenstemming met de heer Greveling - te slopen en het J. Louwerensplein haar definitieve inrichting te geven binnen de gestelde stedenbouwkundige, juridische en financiële kaders.

ARGUMENTEN

1. Publiekrechtelijke kaders

a. Bestemmingsplan

Herbouw op locatie Greveling is binnen het vigerende publiekrechtelijke kader mogelijk. De raad heeft bij vaststelling van het bestemmingsplan Rhoon Dorp in 2009 de ruimtelijke kaders bepaald. Het college heeft binnen deze kaders de afgelopen maanden gewerkt aan minnelijke verwerving dan wel onteigening van de gronden.

b. Stedenbouw

In de stedenbouwkundige visie is de (her)bouw van winkels aan de zuidzijde van het J. Louwerensplein opgenomen om zorg te dragen voor een geleiding van het winkelpubliek tussen Julianastraat en Strawinskiplein. Het samensmeden van de twee losse winkelconcentraties Julianastraat en het Strawinskiplein voor het winkelend publiek via het J. Louwerensplein (twee polen structuur) was één van de centrale opgaven voor de stedenbouwkundige visie. Het is dan ook onwenselijk als het aanzien van het J. Louwerensplein vanaf de Dorpsdijk en het J. Louwerensplein zelf bepaald zou worden door een hoge en blinde zijgevel van Marskramer / Intertoys. Herontwikkeling op deze locatie heeft dus architectonisch en stedenbouwkundig een meerwaarde.

c. Eerdere besluitvorming raad

In de motie van februari 2010 heeft u het college opdracht gegeven minnelijke verwerving van het pand Dorpsdijk 106 tegen marktwaarde te bereiken. In de gesprekken met de heer Greveling die hierop volgden, bleek al snel dat er alleen sprake kon zijn van minnelijke verwerving, als de heer Greveling de mogelijkheid zou krijgen om terug te ontwikkelen. De heer Greveling gaf hier echter bij aan, dat de ontwikkelingsruimte van circa 160 m² met een beperkte breedte door hem niet te ontwikkelen is. Wij zijn daartoe gestart met een drie partijen overleg tussen Albert Heijn, de heer Greveling en de gemeente om de schuifruimte te onderzoeken. In de gesprekken die zijn gevoerd is uiteindelijk tussen de drie partijen overeenstemming bereikt, dat dat de heer Greveling meer (maximaal 245 m²) en vooral ook een beter verdeelde (breder en minder langgerekt) ruimte voor ontwikkeling kreeg, indien voor deze uitbreiding van ontwikkelruimte voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd zouden worden. Deze periode van intensief overleggen, rekenen en tekenen heeft uiteindelijk op 11 maart 2011 geleid tot de zogenaamde 'Witte rook tekening'.

Op 14 maart 2011 heeft de gemeenteraad als onderdeel van het raadsvoorstel 93480 'Centrum Rhoon' de financiële en ruimtelijke kaders voor de locatie Greveling bepaald. Bij dit raadsvoorstel van 14 maart was de 'Witte rook tekening' voor de inrichting van het J. Louwerensplein d.d. 11 maart 2011 bijgevoegd (zie bijlage 1), met daarin de maximale afmetingen en oppervlakte voor de herontwikkeling op de locatie Dorpsdijk 106. In het raadsvoorstel geven wij 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".

Op 2 april 2012 heeft u als onderdeel van het raadsvoorstel 111990 'Uitbreiden parkeermogelijkheden centrum Rhoon' besloten het college opdracht te geven 15 parkeerplaatsen op het J. Louwerensplein te realiseren in plaats van 12. Bij dit raadsvoorstel van 2 april was de gewijzigde inrichting van het J. Louwerensplein d.d. 11 maart 2011 bijgevoegd met daarin de ongewijzigde afmetingen voor de herontwikkeling locatie Dorpsdijk 106. In het voorstel wordt het besluitpunt om 15 in plaats van 12 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).

Op 1 oktober 2012 heeft u als onderdeel van het raadsbesluit 119217 'Krediet uitvoeringsplan openbare ruimte Centrum Rhoon' besloten in te stemmen met het 'Uitvoeringsplan openbare ruimte Centrum Rhoon - standaard' (bijlage 119025) 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:

- o J. Louwerensplein van 15 naar 12 in verband met plaatsen milieustraat (-3);
- o 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.

Op 28 januari 2013 heeft u vanwege het uitblijven van overeenstemming over een overeenkomst met de heer Greveling besloten de onteigeningsprocedure op te starten voor het perceel Dorpsdijk 106, voor dat deel, dat een verkeersbestemming heeft. Het resterende deel van het perceel van circa 180 m² kan dan binnen de kaders van het bestemmingsplan herontwikkeld worden.

d. Financiën

Op 14 maart 2011 heeft de gemeenteraad met de vaststelling van de grondexploitatie Albert Heijn de financiële en ruimtelijke kaders voor deze locatie Greveling bepaald. Herontwikkeling biedt de mogelijkheid om het verlies van de aankoop van het perceel en de opstallen nog enigszins te compenseren. Omdat het college zowel bij minnelijk verwerving als bij onteigening uit gaat van herontwikkeling zal - indien geen herbouw plaatsvindt - een verslechtering van het financiële resultaat optreden.

2. Privaatrechtelijke kaders

a. Herbouw niet in strijd met privaatrechtelijke kaders

De gemeente heeft in 2008 een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) met Albert Heijn Rhoon afgesloten. In die overeenkomst heeft de gemeente de inspanningsverplichting op zich genomen om het pand van de heer Greveling te verwerven. De heer Greveling is daarbij niet betrokken of geraadpleegd. De grens in het bestemmingsplan is dezelfde als uit de SOK en vormt de basis voor de onteigening. Binnen deze grens uit het bestemmingsplan/SOK is ook een herontwikkeling aan de zuidzijde van het J. Louwerensplein op de locatie Greveling/gemeente mogelijk. Herbouw is niet in strijd met de privaatrechtelijke afspraken tussen gemeente en de heer Mahu, zoals opgenomen in de SOK.

b. SOK Albert Heijn Rhoon

Bij de SOK is een schets van de toekomstige inrichting van het J. Louwerensplein gevoegd met daarin 18 parkeerplaatsen (zie bijlage 2). In de Witte Rooktekening waren destijds acht tijdelijke parkeerplaatsen opgenomen op het terrein van de familie Bouwman, dat tegenover de ingang van AH is gelegen. Toen bleek dat er geen zekerheid kon worden gegeven over de medewerking van de familie Bouwman over de realisatie van deze tijdelijke parkeerplaatsen, heeft AH zijn medewerking aan de Witte Rooktekening ingetrokken. De gemeente heeft zich toen op het standpunt gesteld dat het ontbreken van duidelijkheid ten aanzien van deze tijdelijke parkeerplaatsen op particulier terrein geen aanleiding gaf om ook het standpunt van de gemeente te wijzigen. De gemeente is dus vanuit de situatie van de Witte Rooktekening blijven werken aan het realiseren van het J. Louwerensplein en aan een minnelijke overeenkomst met de heer Greveling, inclusief de herontwikkeling die op de Witte Rooktekening was overeengekomen voor de heer Greveling.

In de SOK is vastgelegd, dat de gemeente de verplichting voor het herinrichten van het J. Louwerensplein na realisatie van het bouwplan Albert Heijn overneemt (inspanningsverplichting) en dat Albert Heijn daarvoor een bijdrage doet in de kosten van 43%, van de totale aanlegkosten, te weten € 143.00 (prijspeil 2008). Opgemerkt moet worden, dat in de SOK dus niet benoemd is, hoeveel van de 18 parkeerplaatsen gerealiseerd worden ten behoeve van de ontwikkeling Albert Heijn, maar alleen dat Albert Heijn voor 43% bijdraagt in de kosten. In de inrichtingstekening bij de SOK was er daarnaast sprake van circa 130 m² herontwikkeling op de locatie Dorpsdijk 106 én herontwikkeling op het terrein van Bouman. Duidelijk is wel, dat er op basis van het schetsontwerp bij de SOK 18 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden in het J. Louwerensplein.

Het college heeft advies ingewonnen over de juridische risico's voor de gemeente als met de werkelijke inrichting van het J. Louwerensplein wordt afgeweken van de schets uit de SOK. In dit advies wordt geconcludeerd dat de schetstekening bij de SOK 2008 niet de definitieve inrichting van het J. Louwerensplein geeft en de inrichting c.q. de wijze waarop de 18 parkeerplaatsen op het J. Louwerensplein worden gerealiseerd dus ook niet vast staat. De heer Mahu kan zich vanwege de afspraken die na 2008 zijn gemaakt (ten aanzien van Witte rook afspraken en milieupark, zie hieronder) niet beroepen het schetsontwerp, dit nog los van de voorbehouden die al in de SOK zijn opgenomen ten aanzien van de uitwerking van het schetsontwerp.

c. Overeenstemming 'Witte rook tekening'

De ten opzichte van de SOK 2008 afwijkende inrichting van het J. Louwerensplein is gebaseerd op de op 11 maart 2011 bereikte overeenstemming tussen de gemeente, de heer Greveling en de heer Mahu over de inrichting van het J. Louwerensplein, vastgelegd in de bij u bekende 'Witte rook tekening'(zie bijlage 1). In de brief van 6 juli 2011 (bijlage 3) bevestigt de heer Oomes namens de heer Mahu de bereikte overeenstemming over de afwijking: "Status "Witte rook tekening": De heer J. Mahu bevestigt dat hij heeft ingestemd met de inrichting van het Louwerensplein. Dat wil zeggen inclusief de aanleg van alle parkeerplaatsen (13 in het openbare gebied en 8 op particulier terrein).

d. Overeenstemming compensatie milieupark Julianastraat

Op 5 juli 2012 is na een tweetal overlegmomenten met omwonenden en winkeliers tijdens een avond voor winkeliers overeenstemming bereikt met de heer Mahu over het realiseren van een milieupark in het J. Louwerensplein en het verlies aan drie parkeerplaatsen in het J. Louwerensplein te compenseren in de Julianastraat ter hoogte van huisnummer 35 (voormalige praktijk van dr. Bles). Daarmee is de gemeente gehouden aan de realisatie van 15 (18 uit SOK minus 3 voor het milieupark) parkeerplaatsen in het J. Louwerensplein en het uitbreiden van het aantal parkeerplaatsen in de Julianastraat van 29 naar 32, wat inmiddels is gerealiseerd. Aanvullend is in de zijstraat van de Julianastraat aansluitend op het Postlaantje, het aantal parkeerplaatsen van 6 naar 8 gebracht. Inmiddels heeft de gemeente de eerste fase van het J. Louwerensplein (zijde Julianastraat) van haar definitieve inrichting voorzien, daarin zijn 8 parkeerplaatsen gerealiseerd. Na realisatie van de voorziene herontwikkeling Greveling zullen nog eens 8 parkeerplaatsen aangelegd worden in het J. Louwerensplein. Daarmee worden 16 parkeerplaatsen gemaakt en daarmee één parkeerplaats meer dan overeengekomen op 5 juli 2012.

e. Voorwaardelijke overeenstemming met de heer Greveling

Nadat in de zomer van 2011 een principe akkoord bereikt was over koop, sloop en herontwikkeling in het J. Louwerensplein, waarover u als raad op de hoogte bent gebracht, heeft een discussie plaatsgevonden met de heer Greveling over de realisatie van het benodigde aantal parkeerplaatsen voor de herontwikkeling. Het bereiken van voorwaardelijke minnelijke overeenstemming met de heer Greveling heeft lange tijd in beslag genomen. Een belangrijke reden daarvoor is gelegen in het feit dat het bouwvolume voor de herontwikkeling van Greveling ook een parkeereis met zich meebrengt, die in de openbare ruimte en/of op eigen terrein moet worden opgelost. Het bouwvolume dat werd mogelijk gemaakt door middel van de Witte rook tekening bestond uit winkels maar ook een aantal appartementen. Stedenbouwkundig verantwoord, maar het bleek een enorme opgave om de bijbehorende parkeerplaatsen in de directe omgeving te realiseren. Het voortduren van de discussie heeft geleid tot het opstarten van de onteigeningsprocedure, parallel aan gesprekken over een minnelijke verwerving, beiden met als einddoel een herontwikkeling waarbij voldoende parkeervoorzieningen worden gemaakt.

De afgelopen maanden is naast de voorbereiding van de onteigeningsprocedure dus gewerkt aan minnelijke overeenstemming met de heer Greveling. Dit heeft geleid tot een sterk aangepast bouwplan met minder winkelvolume en zonder appartementen en dus een lagere parkeerdruk. Inmiddels is sprake van voorwaardelijke overeenstemming over een koopovereenkomst (gemeente verwerft perceel en opstallen) en een ontwikkelingsovereenkomst waarbij de heer Greveling een deel van het perceel terugkoopt en een beperkt volume terugbouwt. De heer Greveling zou graag makelaar en wijkhuis opnieuw te huisvesten. Het college behoudt graag alle ondernemers en dus ook deze ondernemers voor het centrum van Rhoon.

De overeenstemming met de heer Greveling is door de portefeuillehouder binnen de publiekrechtelijke en privaatrechtelijke kaders bereikt, onder voorbehoud van goedkeuring door het college. Omdat gewerkt werd binnen de door de raad gestelde kaders heeft het college vóór 4 maart jl. - de dag waarop de raad aangaf de herontwikkeling in heroverweging te willen nemen - geen voorbehoud

richting de heer Greveling gemaakt over instemming van de gemeenteraad. Dit voorbehoud nu alsnog maken is in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur. Van de zijde van Greveling is de voorwaarde gesteld, dat de koopovereenkomst en de ontwikkelingsovereenkomst voor de herontwikkeling gelijktijdig ondertekend worden ('koppeling'). Er is nog geen sprake van getekende overeenkomsten, maar het college ziet geen argumenten om niet in te stemmen met deze overeenkomsten en doet een beroep op de raad om het college daartoe in staat te stellen. De onteigeningsprocedure is en wordt overigens niet afgebroken voordat de overdracht van de grond aan de gemeente heeft plaatsgevonden.

f. Greveling kan rechten ontlenen aan de privaatrechtelijke afspraken met AH Rhoon. De heer Greveling mag rechten ontlenen aan de 'Witte rook afspraken' met gemeente en Albert Heijn. De heer Greveling heeft bovendien - conform de SOK 2008 en Bestemmingsplan 2009 - ruimtelijk mogelijkheden voor een beperkte herontwikkeling op eigen terrein.

3. Planning

Het college vraagt de gemeenteraad om de mogelijkheden voor herbouw op de locatie Greveling opnieuw te bevestigen, zodat de voorwaardelijk bereikte overeenstemming kan worden geëffectueerd en op korte termijn kan worden overgegaan tot het op starten van het vergunningentraject voor sloop, herbouw en definitieve inrichting van het J. Louwerensplein. Als de raad de mogelijkheden voor herontwikkeling niet bevestigd is minnelijke verwerving van de baan. Minnelijke verwerving bespaart zeker 1 jaar tot misschien wel 2 jaar ten opzichte van het afwachten van de onteigeningsprocedure. Wanneer de raad de herontwikkeling op de locatie Greveling onderschrijft, zal het college per ommegaande de overeenkomsten met de heer Greveling afsluiten. Vooruitlopend op de verwerving is voor het pand reeds een sloopmelding gedaan. Voor het einde van het jaar zal naar verwachting gestart worden met herbouw zodat ruim voor de zomer van 2014 het pand gereed is, makelaar en wijnhuis hun intrek weer hebben kunnen nemen en het J. Louwerensplein -met 16 parkeerplekken- zijn definitieve inrichting heeft gekregen.

KANTTEKENINGEN

1. Publiekrechtelijk kader

Herbouw op de locatie Greveling past binnen de publiekrechtelijke kaders. Omdat de bestemming 'centrum uit te werken' is dient nog een uitwerkingsplan op te worden gesteld. Dit is een bevoegdheid van het college.

2. Privaatrechtelijke afspraken met dhr. Mahu / AH Rhoon: parkeren

Het is het college gebleken dat de heer Mahu niet tevreden is over de voorziene herontwikkeling op locatie Greveling, de voorziene inrichting van het J. Louwerensplein en de consequenties die beide zaken hebben voor de parkeermogelijkheden op het J. Louwerensplein. Het college vindt echter dat zij een zorgvuldige afweging heeft gemaakt, die recht doet aan de belangen van alle betrokkenen. Het college weet, gesteund door juridisch advies, dat ze stevig staat, mocht de heer Mahu -zoals

aangekondigd- inderdaad een juridische procedure overwegen. Ook binnen het publiekrechtelijk kader - toetsing van de bouwplannen van de heer Mahu aan de parkeernormen in het bestemmingsplan en Visie Centrumplan Rhooen - vindt het college, dat zij een zorgvuldige afweging heeft gemaakt, In bijlage 4 zijn de te maken dan wel reeds gemaakte parkeervoorzieningen nog eens voor u op een rij gezet.

3. Privaatrechtelijke afspraken met dhr. Greveling parkeren

De heer Greveling heeft de plicht om de parkeerplaatsen te realiseren t.b.v. de uitbreiding. De gemeente ziet er op toe, zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk, dat de heer Greveling voldoende parkeerplaatsen realiseert ten behoeve van de herontwikkeling. Inmiddels heeft de heer Greveling aangegeven af te zien van een grote herontwikkeling en te kiezen voor een veel kleinere ontwikkeling met een footprint van ca. 180m² Ook ziet de heer Greveling af van het realiseren van appartementen boven de nieuwe winkels. Als gevolg van dit gewijzigde plan voor herontwikkeling neemt de feitelijke parkeerdruk af, omdat de bestaande opstallen worden vervangen door een herontwikkeling die een ca. 100m² kleiner bruto vloeroppervlakte (BVO) kent. De heer Greveling wordt echter net als iedere ondernemer gehouden aan de verplichting om in de eigen parkeerbehoefte van de ontwikkeling te voorzien. Bij de herontwikkeling bestaat op basis van CROW normen een parkeerdruk van 9 plaatsen. Daarbij maken we onderscheid tussen langparkeerplaatsen voor personeel en kort parkeren voor bezoekers, waarbij sprake zal zijn van dubbelgebruik door klanten van de verschillende winkels aan het J. Louwerensplein. Voor de aanleg van de parkeerplaatsen doet de heer Greveling een bijdrage die is verdisconteert in de grondtransactie met de gemeente.

In de 'Witte rook tekening' was afgesproken, dat de gemeente 13 parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanlegt en de heer Greveling op privaatterrein (locatie Bouman) 8 parkeerplaatsen realiseert. Dit als onderdeel van de 'deal' om de herontwikkelingsruimte uit te mogen breiden van 130 m² naar 245 m². De heer Greveling realiseert nu echter toch een kleinere ontwikkeling van ca. 180 m², waarbij er in totaal 16 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden in het J. Louwerensplein. Dit is voldoende omdat de gemeente conform afspraak van 5 juli 2012 gehouden is om 15 parkeerplaatsen te realiseren in het J. Louwerensplein (18 SOK minus 3 voor het milieupark die gecompenseerd zijn in de Julianastraat).

Bijlagen

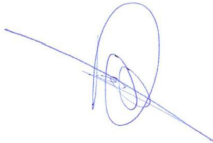
- 127506: BIJLAGE 1_witte_rook_tekening
- 127507: BIJLAGE 2_080811_bijlage_samenwerkingsovereenkomst_AH
- 127508: BIJLAGE 4_Overzicht_Parkeerplaatsen_AH_Rhoon
- 127112: BIJLAGE 3_110706_brief_IN_Oomes_bevestigingWitteRook

Poortugaal, 2 april 2013

Het college van de gemeente Albrandswaard,

De loco-secretaris

De burgemeester,



Dick Mol

Ger J. van de Velde-de Wilde