promes

interim-management & organisatieadvies

Aantekenen
Gemeenteraad
Hofhoek 5
3176 PD Poortugaal

Datum: 12 december 2012
Onderwerp: Herziening bestemmingsplan

Geachte raad,

Op 28 maart 2012 heeft de heer J. Mahu tezamen met ondergetekende overleg gehad met wethouder R. van Praag over de parkeersituatie in Rhoon. In dit overleg hebben wij voor de zoveelste keer bevestigd dat de overeenkomst tussen de gemeente Albrandswaard en J. Mahu d.d. 11 augustus 2008 nog steeds van kracht is (zie bijlage). De voorgestelde aangepaste inrichting van Louwerensplein (*witte–rook–tekening*) heeft niet de instemming van de heer Mahu. Wij mogen aannemen dat uw raad hierover door het college van B en W is geïnformeerd. Desondanks heeft uw raad op voorstel van het college van B en W op 2 april 2012 ingestemd met het inrichtingsplan van het Louwerensplein volgens de 'witte-rook-tekening'.

Vanaf begin 2011 hebben wij diverse malen mondeling en schriftelijk richting het college van B en W aandacht gevraagd voor de parkeersituatie bij AH. In onze brief van 10 oktober 2011 is dit nogmaals op schrift gezet en herhaald bij schrijven 1 december 2011, maar op deze brieven hebben wij nimmer een officiële reactie ontvangen. De kern van ons betoog is dat de gemeente verplichtingen heeft die voortvloeien uit de vaststelling van het bestemmingsplan van dit gebied.

Uitvoering van de overeenkomst van 11 augustus 2008 houdt in dat herbouw van het pand van Greveling niet mogelijk is, ook niet gedeeltelijk. Indien het bestemmingsplan gewijzigd wordt om dit alsnog mogelijk te maken wordt contractbreuk gepleegd. De heer J. Mahu zal doordoor grote schade leiden, die wij op de gemeente zullen verhalen.

Tot op heden hebben wij op al onze brieven aan het college van B en W geen reactie ontvangen. Wij verzoeken uw raad ons te melden wat uw voornemens zijn ten aanzien van het bestemmingsplan voor wat betreft het Louwerensplein. Op basis hiervan zullen wij ons nader beraden op eventuele juridische stappen.

Wij verzoeken u ons (tijdig) in de gelegenheid te stellen u nader te informeren. Vermelde brieven aan het college van B en W bevatten ook reeds de nodige informatie hierover.

Hoogachtend,
Namens J. Mahu.

Drs. R.G.A.M. Oomes
Karveel 3
4902 CR Oosterhout

Gemeente Albrandswaard

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST.

De gemeente Albrandswaard, krachtens artikel 171 van de Gemeentewet, vertegenwoordigd door wethouder G. Brussaard (gemachtigd bij besluit van 1 juli 2008 tot ondertekening namens de burgemeester), handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van die gemeente d.d. 1 juli 2008, hierna te noemen: "de gemeente",

en

Albert Heijn Rhoon gevestigd te Rhoon, Julianastraat 37, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, de heer J. Mahu, hierna te noemen "de ontwikkelaar",

hierna gezamenlijk te noemen: "partijen",

overwegende het volgende:

1. De gemeenteraad van Albrandswaard heeft bij besluit van 21 april 2005 de Kaderstelling Centrumontwikkeling vastgelegd, inhoudende kaders die als leidraad dienen voor de centrumontwikkeling in Rhoon, en vervolgens op 27 juni 2005 besloten om belanghebbende marktpartijen in de gelegenheid te stellen binnen de gestelde kaders een plan voor het winkelcentrumgebied op te stellen.
2. De betrokken marktpartijen hebben op 24 juni 2006 de Visie Centrumplan Rhoon aan de gemeenteraad gepresenteerd, waarna de raad in zijn vergadering van 27 september 2006 heeft besloten om die marktpartijen de gelegenheid te bieden de deelgebieden in het projectgebied uit te werken en in procedure te brengen.
3. Een van die deelgebieden betreft de locatie waar nu een AH supermarkt is gevestigd. Bij brief van 7 september 2007 heeft ontwikkelaar, zijnde één van de hiervoor bedoelde marktpartijen, aan de gemeente een contourplan voor de herontwikkeling van deze locatie ter beoordeling voorgelegd. Bij brief van 29 oktober 2007 heeft de gemeente in reactie hierop aan ontwikkelaar laten weten, dat het contourplan past binnen de uitgangspunten van de onder 2. bedoelde visie en een samenwerkingsovereenkomst met haar te willen aangaan, gericht op de realisering van bedoeld contourplan.
4. Het contourplan is door de ontwikkelaar uitgewerkt tot een bouwplan waarvoor door de ontwikkelaar op 27 juni 2008 een bouwaanvraag bij de gemeente is ingediend.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1. Definities.

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

a) Locatie: de percelen kadastraal bekend gemeente Albrandswaard, sectie A, nummers 4493, 5238, 6228, 6229, 6266, 6267, 6268 plaatselijk bekend Dorpsdijk 100, Dorpsdijk 88, Julianastraat 37 tot en met 51, het naast deze nrs. gelegen voetpad en het J. Louwerensplein, groot circa 3174m², zoals aangegeven op de **bijlage 1** bij deze overeenkomst gevoegde tekening;

12-JUN-02 12:36 PAGINA

b) Plan: het geheel aan plannen voor het binnen de locatie:

- bouwen van een supermarkt met magazijn, met daarboven parkeergelegenheid voor personenauto's, dagwinkels en woningen, zoals in het bij de gemeente op 27 juni 2008 door de ontwikkelaar ingediende bouwplan opgenomen en
- aanleggen van de openbare infrastructuur en openbare parkeerplaatsen aan de Julianastraat en J. Louwerenapleinzijde,

een en ander gebaseerd op het bouwplan, zoals door de ontwikkelaar op 27 juni 2008 is ingediend bij de gemeente vervat in de als **bijlage 2** bij deze overeenkomst behorende aanvraag bouwvergunning.

Artikel 2. Doel van deze overeenkomst.

2.1. Partijen beogen met deze overeenkomst een basis te scheppen voor hun onderlinge samenwerking bij het ontwikkelen van de locatie, casu quo het realiseren van het plan.

2.2. Om tot realisatie van het plan te komen kunnen partijen nadere overeenkomsten met elkaar aangaan, zoals bijvoorbeeld een overeenkomst tot grondruil en inbreng door de gemeente van het perceel Dorpsdijk, kadastraal bekend sectie A nr. 4493.

2.3. Deze overeenkomst laat onverlet de publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden die de gemeente naar haar publiekrechtelijke aard in deze vervuit respectievelijk draagt.

2.4. Partijen erkennen elkaars rollen in de realisatie van de Visie Centrumplan Rhoon, waarvan dit plan een onderdeel vormt. De gemeente realiseert zich dat de ontwikkelaar in deze overeenkomst eveneens de hoedanigheid bezit van huidig en toekomstig ondernemer in het gebied. Uit dien hoofde vertrouwt de ontwikkelaar bij zijn beoordeling van het verantwoord zijn van de door hem te plegen investeringen, zoals deze aan zijn plan zijn verbonden, nadrukkelijk op de inspanningen van de gemeente, gericht op het bevorderen van de realisatie van de Visie in zijn geheel, waaronder de daarin opgenomen verkeersinfrastructuur.

Artikel 3. De samenwerking.

3.1. De samenwerking tussen partijen zal strekken tot realisering van het plan.

3.2. De ontwikkelaar zal er zorg voor dragen:

a. dat het plan voor haar rekening nader wordt uitgewerkt en onderbouwd tot een niveau dat voor de gemeente noodzakelijk is om daaraan haar goedkeuring te kunnen hechten (inrichting openbaar gebied) en daarin een voldoende basis te vinden om de wettelijk noodzakelijk te volgen vrijstellings- en bouwvergunningsprocedures te kunnen volgen (realisering bebouwing);

b. dat het plan, nadat de gemeente haar goedkeuring daaraan heeft gehecht, c.q. daarvoor vrijstelling en bouwvergunning heeft verleend, voor haar rekening feitelijk wordt gerealiseerd;

12-JUN-02 12:39 PAGINA: 2

c. dat hij een financiele bijdrage levert aan de aanlag van het J. Louwerensplein, zoals in deze overeenkomst nader is aangegeven;
d. dat het opstalrecht op het perceel, kadastraal bekend gemeente Albrandswaard, sectie A nummer 6266 wordt opgezegd.

3.3. De gemeente zal er zorg voor dragen:
a. dat de goedkeurings-, vrijstellings- en bouwvergunningsprocedures ter zake van het plan voortvarend worden opgepakt;
b. dat de voor de realisering van de bebouwing, bij de gemeente in eigendom zijnde gronden en gebouwen, om niet aan de ontwikkelaar worden geleverd zoals deze gronden en gebouwen staan aangegeven op de van deze overeenkomst deelsuitmakende tekening (**bijlage 1**);
c. dat de eventueel rechtens aan derden toe te kennen planschade ex. artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, tot een bedrag van maximaal € 50.000,00 in ieder geval niet ten laste van de ontwikkelaar zal worden gebracht. Partijen gaan ervan uit dat de gemeente erin slaagt de eigendom Dorpsdijk 106 te verwerven. De eventuele planschade Dorpsdijk 106 komt niet voor rekening van de ontwikkelaar;
d. dat het perceel Dorpsdijk 129, gedurende de periode van realisering van het plan, om niet aan de ontwikkelaar beschikbaar zal worden gesteld voor het gebruik voor het opstellen van een directiekeet en parkeerplaatsen voor het bouwpersoneel;
e. dat zoveel mogelijk in afstemming met de vorderingen van het bouwproject van de ontwikkelaar het J. Louwerensplein wordt aangelegd, aangenomen dat de gemeente erin slaagt het pand Dorpsdijk 106 te verwerven.

3.4. Partijen stellen vast dat de ontwikkelaar de aanleg van de parkeerplaatsen in de Julianastraat al heeft afgerond.

Artikel 4. Bestemmingsplan, bouwvergunning.

Het op de bebouwing betrekking hebbende deel van het plan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om bouwvergunning voor dat deel van het plan te (kunnen) verlenen, zal dan ook een vrijstelling, als bedoeld in artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening verleend moeten worden. De gemeente zal in dezen zorgdragen voor een efficiente uitvoering van de hiermee gemoeide procedures. Met die procedures zal, middels publicatie van het voornemen tot verlening van vrijstelling, worden gestart na ontvangst van een door de ontwikkelaar daartoe in te dienen ontvankelijke aanvraag. Onder een ontvankelijke aanvraag wordt verstaan een, op basis van het eerder vermelde contourplan opgesteld, definitief bouwplan, dat de instemming heeft van de welstandscommissie, vergezeld van een ruimtelijke onderbouwing, waarin vervat de resultaten van de ten behoeve van het volgen van de procedure noodzakelijk uit te voeren onderzoeken. De gemeente verbeurt een boete van € 1.000,00 per week, voor iedere week of gedeelte van een week, waarmede de gestelde termijn aan haar verwijtbaar wordt overschreden, zulks zonder dat enige rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

12-JUN-02 12:37 PAGINA: 2

Gemeente Albrandswaard

Artikel 5. Aanleg en bekostiging van de openbare infrastructuur.

5.1 De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het op zijn kosten aanhelen van het openbaar gebied dat onder invloed van de bouwactiviteiten is beschadigd. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden nemen partijen de staat van het omringende openbaar gebied op.

5.2 De gemeente draagt zorg voor de aanleg van het J. Louwerensplein, overeenkomstig de bij de overeenkomst onder **bijlage 3** opgenomen schets.

5.3 De ontwikkelaar draagt in de kosten voor de aanleg van het J. Louwerensplein bij door betaling van een bedrag van € 143.000,-- excl. BTW (prijspeil 1 januari 2008) aan de gemeente. Deze bijdrage is gestoeld op de aanbieding van de gemeente aan de ontwikkelaar van 13 maart 2008, kenmerk 2008/1194 waarin tevens uitgangspunten en verwijzingen voor het referentiekwaliteitsniveau zijn opgenomen. Voor- of tegenvallers bij de aanbesteding zijn voor de gemeente. Ontwikkelaar dient zijn bijdrage aan de gemeente te betalen op het moment van de aanvang van de werkzaamheden tot aanleg van het J. Louwerensplein. De bijdrage van de ontwikkelaar wordt op het betalingsmoment aangepast aan het prijsindexcijfer voor openbare werken zoals het CBS dat bekend maakt.

5.4 De gemeente is verantwoordelijk voor toekomstig onderhoud van het openbaar gebied.

Artikel 6. Grondruil.

Partijen gaan met elkaar een grondruilovereenkomst aan waarbij de gemeente om niet haar grond inbrengt dat benodigd is voor het realiseren van het bouwplan van de ontwikkelaar en waarbij de ontwikkelaar om niet zijn grond inbrengt dat dienst gaat doen voor het openbaar gebied. Hierbij wordt uitgegaan van het in deze overeenkomst genoemde bouwplan.

Artikel 7. Onvoorziene omstandigheden.

Indien zich omstandigheden voordoen waardoor van partijen in redelijkheid niet meer kan worden gevergd dat de overeenkomst ongewijzigd wordt nagekomen of de overeenkomst niet meer kan worden nagekomen, zullen partijen trachten op basis van heronderhandelingen te komen tot (gewijzigde) voortzetting c.q. beëindiging van de overeenkomst en afwikkeling van de hiermee verband houdende gevolgen.

Artikel 8. Meeromvattende centrumvisie Rhoon.

Partijen beseffen dat dit plan onderdeel uitmaakt van de Visie Centrumplan Rhoon. De gemeente is niet aansprakelijk voor de schade die de ontwikkelaar eventueel lijdt als gevolg van de realisatie van andere onderdelen van de centrumvisie Rhoon. De gemeente spant zich in om de bereikbaarheid van de winkel van de ontwikkelaar tijdens de bouwwerkzaamheden in het centrumgebied voldoende te waarborgen.

12-JUN-02 12:38 PAGINA: 1

Gemeente Albrandsweard

Artikel 9. Volledigheid.

Deze overeenkomst inclusief de daarbij behorende bijlagen beschrijft de gehele tussen partijen bestaande rechtsverhouding voor zover die voortvloeit uit de samenwerking bij de ontwikkeling van het plangebied. Indien en voor zover zich echter tussen partijen een geschil zal voordoen en de bewoordingen van deze overeenkomst onvoldoende aanknopingspunt bieden voor beslechting van het geschil, zullen voor de beslechting van dat geschil de besprekingen die tussen de ontwikkelaar en de gemeente zijn gevoerd, richtinggevend zijn.

Aldus in tweevoud ondertekend te Rhoon,

De gemeente: G.A.D. Brussaard

Datum: 11 - 8 - 2008

De ontwikkelaar: J. Mahu

Datum: 11 - 8 - 2008

12-JUN-02 12:37
PAGINA: 3

promes

interim-management & organisatieadvies

R **AANGETEKENDE BRIEF** **D – A – 1**

NL frankering betaald € 7,50 **PostNL**

36gr 114027 12 – 12 – 2012 10:00

RECOMMANDÉ **NL**

3SRPKS137196536 3176PD 5

Karveel 3 4902 CR Oosterhout