

MEMO AAN DE GEMEENTERAAD

Aan De gemeenteraad
T.a.v.
Datum 19 april 2013
Betreft Reacties op raadsvoorstel Herontwikkeling
Dorpsdijk 106
Van Het college
Ons kenmerk 128350
Bijlagen 1
CC

	Paraaf	Datum
Controller		
Directie		

Geachte dames en heren,


Het college heeft het raadsvoorstel Herontwikkeling Dorpsdijk 106 (nummer invullen) aan ondernemers aan het Louwerensplein gezonden om ze zo de kans te bieden hierop te reageren. Bij deze bieden wij u de verzamelde reacties aan zodat u er kennis van kunt nemen voor behandeling van het BBV in de raadscarousel van komende maandagavond 22 april.

Hofhoek 5
3176 PD Poortugaal
Postbus 1000
3160 GA Rhoon
Telefoon 010 506 11 11
Fax 010 501 81 80
www.albrandswaard.nl

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



Hans Cats



Ger J. van de Velde-de Wilde

Reacties ondernemers Strawinskiplein bij BBV herontwikkeling Dorpsdijk 106 (nr. 127111)

De heer J. Mahu (Albert Heijn Rhoon)

Geachte heer/ mevrouw,

Hierbij reageer ik op het raadsvoorstel inzake de Herontwikkeling Dorpsdijk 106 Rhoon (locatie Greveling).

In de inleiding van het voorstel spreekt u over beginselen van behoorlijk bestuur. Ik ben het met u eens dat hier aan vast moet worden gehouden. Dit houdt voor mij in dat de overeenkomst zoals deze gesloten is in augustus 2008 van kracht is. En het niet van behoorlijk bestuur getuigt weer te melden dat de "witte rooktekening" is overeengekomen. In de carrousel van 4 maart 2013 is door de wethouder erkend dat deze overeenkomst niet van kracht is.

Ik kom hier later nog op terug.

Alvorens in te gaan op het raadsvoorstel wil ik enkele misverstanden die wellicht bij u leven wegnemen.

De samenwerkingsovereenkomst van 11 augustus 2008.

Deze overeenkomst is na intensief onderhandelen tot stand gekomen. Zoals in de overeenkomst is opgenomen heb ik op 7 september 2007 een contourenplan ingediend. Kort daarna zijn de onderhandelingen over de samenwerkingsovereenkomst gestart.

De bouw.

Zoals tijdens elke bouw blijkt dat op sommige punten het wenselijk, dan wel nodig is, van de verleende bouwvergunning af te wijken. Dit is bij de realisering van de supermarkt AH ook gebeurd. Afwijkingen van de oorspronkelijke bouwvergunning zijn met de gemeente besproken en is er toestemming voor verleend door de gemeente. Een voorbeeld hiervan is het inzetten van verkeersregelaars in plaats van een verkeersinstallatie.

Op dit moment zijn, in tegenstelling wat de gemeente beweert, enkele punten van de bouwvergunning voor mij onduidelijk. Daardoor wachten ze nog op definitieve uitvoering. Ik heb de gemeente dan ook gevraagd om mij per brief dan wel middels een gewijzigde bouwvergunning aan te geven waartoe ik verplicht ben.

Op deze manier kunnen er ook voor derden geen misverstanden ontstaan. Deze ontstaan nu namelijk wel doordat de bouw middels door de gemeente toegestane wijzingen is gerealiseerd. Voorbeeld: verkeersregelaars.

Plan.

Met de gemeente heb ik ongeveer een jaar geleden afgesproken dat ik met de eigenaar van het tegenover de nieuwbouw gelegen perceel (terrein Bouman) een afspraak zou maken over eventuele herinrichting.

Ik heb toen gesproken met de eigenaar. Maar door de bezwaarschriften en handhavingzaken die tegen de huidige bouw lopen heb ik afgezien van verdere initiatieven. Ik ben tenslotte een ondernemer en geen projectontwikkelaar zoals de gemeente zich ook heeft gerealiseerd en onderkend in de *samenwerkingsovereenkomst Artikel 2.4.*

Inleiding.

Ik wil hier puntsgewijs het raadsvoorstel volgen.

Beoogd effect.

Hier staat dat er "voorwaardelijke" overeenstemming is met de heer Greveling. Wat houdt dit in? Ik ga ervan uit dat in ieder geval de bij de gemeente gebruikelijke procedure van Ontwikkelingsplan etc. wordt gevoerd en de Gemeenteraad hierbij betrokken wordt.

Bestemmingsplan.

Gesteld wordt dat herbouw op de locatie Greveling mogelijk is. Ik bestrijd dit. In het bestemmingsplan heeft deze locatie de bestemming "CU" (Centrum, uit te werken bestemming) en het grootste gedeelte heeft de bestemming "V-V" (Verkeer – Verblijf.) In het raadsvoorstel wordt onder C aangegeven dat de herontwikkeling circa 180m² groot is. Dit is veel groter dan toegestaan in het Bestemmingsplan Rhoon Dorp 2009. Ook als gebruik zou worden gemaakt van algemene wijzigingsbepalingen.

Stedenbouwkundige visie.

Het gestelde dat als er geen herbouw plaatsvindt op de Locatie Greveling dat er dan een hoge en blinde zijgevel blijft bestaan hoeft niet. Deze gevel kan ook aangepast worden. Maar als men toch uit wil gaan van de Visie Centrumplan Rhoon dan verwijs ik u naar het kaartje op pagina 49 waarin aan beide zijden van het Louwerensplein parkeerplaatsen zijn opgenomen. Totaal 53 parkeerplaatsen. (bijlage 1, visie)

Eerdere besluitvorming raad.

In de carrousel van 4 maart 2013 is door de wethouder – op vragen – medegedeeld dat de "witte rook tekening" niet is overeengekomen. Verbijsterend is dat men hier nu op terugkomt. Volledigheidshalve verwijs ik naar het memo "Chronologisch overzicht feiten witte-rook-tekening", dat ik u in december heb doen toekomen. Bij de raadsbesluiten hier genoemd is de gemeenteraad door het college niet volledig en verkeerd geïnformeerd. Met name de overeenkomst van 11 augustus 2008 waarin opgenomen de aanleg van 18 parkeerplaatsen wordt niet genoemd. In het raadsvoorstel van 2 april 2012 wordt genoemd dat er overeenstemming is over de "witte rook tekening".

Citaat: " De mogelijkheid bestaat om op het Louwerensplein meer parkeerplaatsen aan te leggen dan overeengekomen op de "witte rook" tekening.

Financiën.

Uit deze alinea maak ik op dat de financiële gevolgen van geen herontwikkeling redelijk zijn en op te vangen in de opgestelde grondexploitatie. Dat het financiële resultaat verslechtert is evident maar wellicht zijn er elders meevallers te halen.

Herbouw niet in strijd met privaatrechtelijke kaders.

In het begin van deze brief heb ik al iets opgemerkt over de totstandkoming van de Samenwerkingsovereenkomst. In augustus 2008 is de overeenkomst getekend. Ruim hiervoor (2007) is al contact geweest met Greveling en een taxatie opgesteld en een koopovereenkomst gestuurd (2008). Dit kan bevestigd worden door beëdigde verklaring.

Samenwerkingsovereenkomst Albert Heijn Rhoon.

Wederom wordt over de "witte rook tekening" gesproken. Kan de gemeente een getekende overeenkomst laten zien?

De zinsnede in de SOK is vastgelegd.... Komt niet overeen met de samenwerkingsovereenkomst.

Citaat uit de samenwerkingsovereenkomst:

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

Artikel 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 bekend maakt.

Er is nergens overeengekomen dat Albert Heijn een bijdrage doet van 43% van de kosten. Waarom dit genoemd wordt is onduidelijk. Het percentage klopt ook niet.

Uitgangspunt was van de gemeente dat in de COR marktpartijen de openbare infrastructuur betalen (behoudens Dorpsdijk),

De heer H. Landman heeft begin 2008 een kostenopstelling gemaakt van de aanlegkosten van het J. Louwerensplein (reconstructie J. Louwerensplein),

De afkoopsom van het J. Louwerensplein werd gesteld op 55%, geïndexeerd 1 januari 2008 (Bron: mail verkeer Hans Cats),

Bij schrijven van 13 maart 2008 is dit voorstel gedaan.

Er is inderdaad niet opgenomen dat de 18 parkeerplaatsen expliciet ten behoeve van de Albert Heijn en winkels derden zijn maar er is wel overeengekomen middels artikel 5.2 (zie tekening 18 parkeerplaatsen) van de overeenkomst.

Waarom dit zo nadrukkelijk wordt opgenomen laat zich raden.

Gesteld wordt dat ik mij niet kan beroepen op de opgenomen schets bij de samenwerkingsovereenkomst. Ook ik heb hierover juridisch advies ingewonnen en deze zeggen dat de gemeente zich wel degelijk moet houden aan de inrichtingstekening zoals dit ook in art. 5.2 wordt benoemd.

En tot slot wordt in deze alinea in het college voorstel weer verwezen naar de "witte rook tekening". Deze tekening schijnt een obsessie te zijn voor de gemeente. Nogmaals, in de carrousel van 4 maart 2013 heeft de wethouder, op vragen, erkend dat er geen overeenkomst is inzake de "witte rook tekening".

Overeenstemming "Witte rook tekening".

Ik heb al voldoende opgemerkt over deze tekening.

Er is **geen** overeenstemming over de "Witte rook tekening".

Ook volgens de uitspraak van de wethouder in de carrousel van 4 maart 2013.

Overeenstemming compensatie milieupark Julianastraat.

De avond op 5 juli 2012 was geen overlegmoment maar een informatieavond. Er was een discussie met bewoners en de wethouder over de plaats van het milieuparkje. Als tijdelijke oplossing heb ik toen ingestemd met de huidige plaats aan het J. Louwerensplein. Dat hierdoor het aantal parkeerplaatsen zoals opgenomen in de Samenwerkingsovereenkomst zou verminderen is niet afgesproken laat staan overeengekomen.

De parkeerplaatsen aan het Postlaantje zijn bestemd voor de fysiopraktijk en omwonenden. Voor het personeel van de school en de bezoekers zijn nooit parkeerplaatsen aangelegd. Het is zelfs zo dat twee parkeerplaatsen gereserveerd zijn voor taxibusjes.

Voorwaardelijke overeenstemming met de heer Greveling.

Ook hier wordt de "Witte rook tekening" weer genoemd. Tijdens de onderhandelingen hierover zei de heer Greveling dat hij afspraken met de heer Bouman had over het aanleggen van 8 parkeerplaatsen op het terrein van de heer Bouman. Later bleek dit niet waar te zijn en was de heer Bouman hierover zeer ontstemd.

Dat het bouwplan inmiddels verkleind is kan ik niet staven. Ik heb namelijk geen inzicht in de herontwikkeling. Wel heeft de wethouder medegedeeld dat er 9 parkeerplaatsen nodig zijn. Dus 18+9 parkeerplaatsen = **27** parkeerplaatsen.

Privaatrechtelijke afspraken met de heer Greveling m.b.t. parkeren.
Het doet mij deugd dat de heer Greveling ook gehouden zou worden aan de verplichting om in eigen parkeerbehoefte van de ontwikkeling te voorzien, het is alleen niet relevant! De samenwerkingsovereenkomst én het bestemmingsplan staan namelijk herbouw op deze plek niet toe. Bovendien is de manier waarop dit zou worden ingevuld niet juist. Door alleen een geldelijke bijdrage te ontvangen ontstaan geen parkeerplaatsen. En het onderscheid tussen lang en kort parkeren is niet juist. De CROW norm komt volgens uw berekening op 9 parkeerplaatsen, hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen verschillende parkeernormen.

Tenslotte:

Ik heb als privépersoon een heel grote, risicovolle investering moeten doen. Ik heb dit aangedurfd omdat ik er vanuit ging dat wanneer je afspraken contractueel vastlegt, deze ook door de andere partij worden nagekomen.

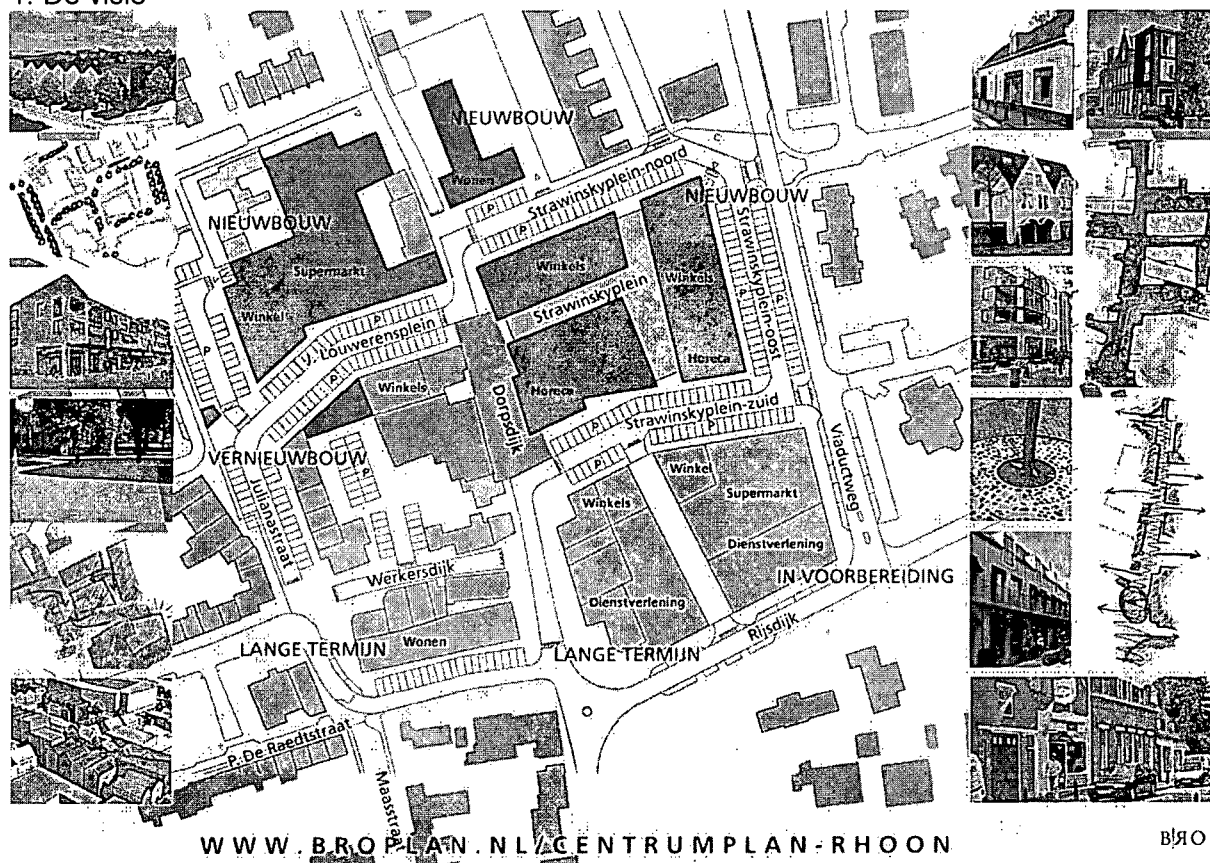
Ik heb begrepen dat er iets van ontstemming was toen ik aankondigde dat wanneer de gemeente zich niet aan het contract houdt, ik een schadeclaim zou indienen. Dat dit *niet* de weg is die ik *wil* bewandelen blijkt wel uit het feit dat ik altijd open heb gestaan voor overleg, maar dat al dit overleg geleid heeft tot instemming met een andere invulling dan contractueel vastgelegd is een onwaarheid.

Met vriendelijke groet,

Jurgen Mahu

Bijlage

1. De visie



Frans Koot, Keurslager

Geachte heer van Niejenhuis,

Het doet me deugd dat er nu een plan is waar mogelijk alle partijen zich in kunnen vinden. Hopelijk wordt het centrumplan snel afontwikkeld tot een winkelcentrum welke aantrekkelijk is voor alle Rhoonse consumenten. Ik vind het van groot belang dat het Strawinskyplein en Julianastraat met zichtveld en tweerichtingsverkeer verbonden worden zodat er één krachtig centrum ontstaat waar mensen graag hun boodschappen komen doen. Hierbij is de maximaal haalbare parkeermogelijkheden nodig om de concurrentiestrijd met omliggende winkelcentra te voeren. Indien niet alle parkeervoorziening in het Lourensplein past is het mijn inziens wel nodig om dit dan in de directe omgeving te situeren. Ik juich de herbouwmogelijkheid van Greveling toe waardoor het Louwerensplein een gezellig winkelstraatje wordt, zonder lange blinde muur.

Ik sta zeer positief t.o.v. dit plan met die verstande dat:

- tweerichtingsverkeer in Louwerensplein ontstaat
- maximale parkeervoorziening zowel voor lang (buiten winkelgebied) als kort parkeren in en rond het winkelcentrum.
- Breed zichtveld ontstaat tussen Julianastraat en Strawinskyplein.

Is de mogelijkheid al eens bekeken om bij de achtergevel van herbouw Greveling (tegen Louwerensplein en Bouwman) nog 2 tot 3 parkeerplaatsen te creëren.

Graag blijf ik op de hoogte van wijzigingen in dit herontwikkelingsplan.

Met vriendelijke groet,

Frans Koot, keurslager
Julianastraat 22
Rhoon
010-5015216

Robbert en Wilma Vermeulen, DA + MOOI Vermeulen Rhoon

Geachte heer/mevrouw,

Afgelopen november 2012 hebben wij de winkel overgenomen van de heer Kik.

De heer Kik is jarenlang actief bezig geweest in samenwerking met de heer Mahu om hier een prachtige locatie neer te zetten.

De heer Kik heeft de winkel door bepaalde omstandigheden moeten verkopen

Wij zijn met ons financieringsplan uitgegaan met een samensmelting met het Strawinskiplein en goede parkeerplaatsen op het J.Louwerensplein voor onze klanten.

Een goed winkelgebied wat voorziet aan alle behoefte van de consument.

Onze winkel is een nieuw concept binnen de franchise-ketens DA drogisterij en MOOI-parfumerie

Wij zijn de tweede winkel in Nederland met de combinatie DA + MOOI.

Met een nieuw concept en een nieuw interieur ,nieuw pand zijn er veel kosten gemaakt.

De meerjarenprognose is door vele bekeken en daar zijn de bestemmingsplannen bij gehaald.

Onze financieringsplan is afgestemd op het bestemmingsplan.

In deze moeilijke tijd zou het fantastisch zijn dat er door de gemeente meegedacht wordt om het voor de winkeliers draagzamer te maken.

In onze prachtige winkel komen ze van alle windstreken kijken, maar op zaterdag is er geen parkeerplaats te vinden.

Wij hebben sinds de opening nog niemand van de gemeente gezien.

En als U van de gemeente bent vinden wij het heel fijn dat U zich kenbaar maakt en dan laten wij U meegenieten van onze prachtige winkel.

Als U dan naar buiten loopt zult U zien dat de buitenkant niet aansluit op de binnenkant van onze prachtige winkels op het J.Louwerensplein.

Met vriendelijke groeten,

Robbert en Wilma Vermeulen
DA + MOOI Vermeulen Rhoon

Atelier Juwelier Dumas

Geacht college en gemeenteraadsleden,

Op 13 mei 2013 behandelt u het voorstel over de sloop van het pand van Greveling Dorpsdijk 106. Hoewel mijn winkel op enkele meters van het te slopen pand is gevestigd heb ik geen enkele informatie ontvangen over de voorgenomen plannen.

Dat deze plannen voor mij relevant zijn is evident.

Mijn winkel is gevestigd aan het Strawinskiplein hoek Dorpsdijk. Veel klanten van mij parkeren op het Strawinskiplein maar dit staat meestal vol. Parkeerplaatsen aan het J.Louwerensplein zijn voor mij dan ook noodzakelijk. Hoe meer parkeerplaatsen hier gerealiseerd worden hoe beter voor mijn winkel maar ook voor de andere winkels aan het Strawinskiplein.

Nu begrijp ik dat u voorstelt om het pand Greveling te slopen en hier een gedeeltelijke herontwikkeling plaats vindt. Door deze herontwikkeling kunnen minder parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Zoals ik hiervoor al opmerkte zijn parkeerplaatsen voor mijn winkel en de overige winkeliers noodzakelijk.

Uit de stukken maak ik ook op dat er een samenwerkingsovereenkomst is tussen de gemeente en de heer J. Mahu. Gezien het voorafgaande, voldoende parkeerplaatsen en overeenkomst met de heer J. Mahu, hoop ik dat u niet instemt met de herontwikkeling op de locatie Greveling en de gemaakte afspraken respecteert.

Met vriendelijke groet,

Jeroen Dumas

Atelier Juwelier Dumas
Strawinskiplein 1
3161 WG Rhoon

Gall&Gall Rhoon

Geacht college en gemeenteraadsleden,

Op 13 mei 2013 behandelt u het voorstel over de sloop van het pand van Greveling (Dorpsdijk 106).

Sinds eind 2011 ben ik met mijn Gall&Gall slijterij/wijnhandel gevestigd aan het J.Louwerensplein. Ik huur hier een winkel van dhr. J. Mahu. Voorheen was ik gevestigd aan het Strawinskiplein.

Voordat ik mij aan het J.Louwerensplein vestigde heb ik mij verdiept in het Bestemmingsplan Rhoon Dorp 2009 en de afspraken die dhr. J. Mahu met de gemeente heeft gemaakt.

Uit dit bestemmingsplan concludeerde ik dat het pand Greveling was verdwenen en hier een verkeersbestemming voor in de plaats was gekomen. Dus **géén** nieuwbouw.

Uit de tekening bij de overeenkomst, die de gemeente op 11 augustus 2008 met dhr. J. Mahu heeft gesloten, blijkt dat er 18 parkeerplaatsen aan het J. Louwerensplein gerealiseerd zouden worden.

U zult begrijpen dat het aanleggen van voldoende parkeerplaatsen in de nabijheid van mijn winkel van levensbelang is voor de exploitatie van mijn winkel.

Nu worden in het raadsvoorstel bovenstaande afspraken op een andere wijze uitgelegd en, onder andere, parkeerplaatsen aan de Dorpsdijk 129 gezien als een oplossing voor de parkeerproblematiek aan het J.Louwerensplein.

U zult begrijpen dat ik hoop dat u niet instemt met de herontwikkeling op de locatie Greveling en u de door u gemaakte afspraken respecteert.

Vanwege het nog steeds niet gerealiseerd zijn van deze afspraken laat ik thans berekenen hoe groot hierdoor mijn reeds gederfde omzet is en in hoeverre een eventuele claim hiervoor haalbaar is.

Het is geenszins mijn bedoeling dat het thans tegenover mij gevestigde Wijnhuis hierdoor wordt benadeeld, maar ongetwijfeld is hiermee door u bij het maken van eerder genoemde afspraken rekening gehouden.

Met een vriendelijke groet,

René van Kesteren

h/o Gall&Gall Rhoon

J.Louwerensplein 4