



Centrumplan Olst

Rapportage naar aanleiding van het rekenkameronderzoek

December 2009

N. Struiksmā
C. Akerboom

Pro Facto BV
Oude Boteringestraat 17a
9712 GC Groningen
www.pro-facto.nl

Inhoud

1. Inleiding	1
2. Het Centrumplan	3
2.1 Aanleiding	3
2.2 Chronologische beschrijving	4
3. De samenwerkingspartners	6
3.1 Inleiding	6
3.2 Gemeenteraad	7
3.2.1 Inleiding	7
3.2.2 Chronologische weergave	8
3.2.3 Analyse	12
3.3 Gemeentelijke organisatie	14
3.3.1 Algemeen	14
3.3.2 Communicatie, voorlichting en inspraak	14
3.4 SallandWonen	16
3.5 Aldi	17
4. De samenleving	20
4.1 Inleiding	20
4.2 Klankbordgroep	20
4.3 Bescherm Olst	21
4.3.1 Inleiding	21
4.3.2 Inhoudelijke en procesmatige argumenten	21
4.3.3 Conclusie	24
4.4 OFO	24
4.5 Bewonersgroep	24
5. De kosten	25
5.1 Geraamde kosten	25
5.2 Feitelijke kosten	25
5.3 Conclusie	27
6. Beantwoording onderzoeksvragen	29
7. Slotbeschouwing	36
8. Bestuurlijke reactie	39
9. Nawoord rekenkamercommissie	41
Bijlage 1: lijst van geïnterviewden	42

Hoofdstuk 1

Inleiding

Pro Facto, bureau voor juridisch en bestuurskundig advies dat gerelateerd is aan de Rijksuniversiteit Groningen, heeft in opdracht van de rekenkamercommissie van de gemeente Olst-Wijhe onderzoek gedaan naar de doelmatigheid en doeltreffendheid van het proces rond de herinrichting van het centrum van Olst. Doel is om te leren van het verleden en om aanbevelingen te formuleren voor de toekomst.

De onderzoeksvragen zijn als volgt:

Doeltreffendheid

1. Wat waren de oorspronkelijke doelstellingen van het Centrumplan?
 - 1a. Zijn deze doelstellingen SMART geformuleerd (Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch, Tijdsgebonden)?
2. Zijn de doelstellingen gedurende het proces bijgesteld?
 - 2a. Zo ja, hoe?
 - 2b. Zo ja, waarom?
 - 2c. Waren de nieuwe doelstellingen SMART geformuleerd?
3. Zijn de gestelde doelstellingen voor zover nu al vast te stellen is, gerealiseerd?
4. Om welke reden(en) is samenwerking gezocht met externe partijen?
 - 4a. Welke afspraken zijn daarbij gemaakt?
 - 4b. Waren de afspraken duidelijk?
 - 4c. Was de samenwerking doeltreffend?

Doelmatigheid – Uitvoeringspraktijk

5. Was de gemeente Olst-Wijhe toegerust op een project van de omvang van het Centrumplan Olst?
 - 5a. Zo nee, waarom niet en/of waar bleek dat uit?
6. Wat waren de *globale* geraamde en feitelijke kosten van het project?

7. Was de samenwerking met SallandWonen doelmatig?
8. Is het proces rond de inbreng van de Aldi in het plan zorgvuldig verlopen?
- 8a. Is de inwoners voldoende en tijdig de mogelijkheid geboden tot inspraak en indienen van zienswijzen?
- 8b. Is over het inbrengen van de Aldi in het plan adequaat gecommuniceerd naar de bevolking?
- 8c. Had de gemeente zelf de regie in handen of verkeerde het ten opzichte van de Aldi in een afhankelijke positie?
- 9a. Wat waren de voornaamste grieven van Bescherm Olst over de inhoud en het proces?
- 9b. Waren deze grieven te voorkomen geweest?
- 9c. Op welke wijze(n) heeft de gemeente getracht inhoudelijk dat wel procesmatig tegemoet te komen aan de grieven van Bescherm Olst?

Doelmatigheid – toezicht raad en college

10. Hoe heeft de gemeenteraad invulling gegeven aan de sturing van het college van B&W?
- 10a. Zijn vooraf kaders door de gemeenteraad gesteld?
- 10b. Op welke wijze(n) is de gemeenteraad door B&W geïnformeerd over de uitvoering van het Centrumplan?
- 10c. Was deze informatie te karakteriseren als adequaat, tijdig en op maat?
- 10d. Heeft de gemeenteraad invloed uitgeoefend of trachten dit te doen op de uitvoering van het Centrumplan?

Voor de beantwoording van de onderzoeksvragen zijn in de eerste plaats dossiers en andere relevante stukken bestudeerd. Daarbij kan gedacht worden aan stukken met betrekking tot rechtszaken, zienswijzen, ambtelijke stukken, plannen, verslagen van klankbordgroepen, raadsverslagen, et cetera. Ook uitingsvormen van diverse partijen, zoals krantjes, zijn bestudeerd. Daarnaast zijn interviews gehouden. Met een drietal raadsleden is een paneldiscussie gehouden. Eén oud-raadslid is om agendatechnische redenen afzonderlijk geïnterviewd. Een overzicht van de geïnterviewde respondenten is te vinden in bijlage 1.

In hoofdstuk 2 van dit rapport wordt begonnen met een chronologische weergave van relevante gebeurtenissen en wordt het Centrumplan beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de rol van de verschillende partijen in het traject. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de samenwerkingspartners (gemeente, corporatie, Aldi; hoofdstuk 3) en groeperingen uit de samenleving (hoofdstuk 4). In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de kosten van het project. In hoofdstuk 6 worden de onderzoeksvragen beantwoord, waarna in hoofdstuk 7 een slotbeschouwing (inclusief enkele 'lessen voor de toekomst') volgt.

Hoofdstuk 2

Het Centrumplan

2.1 Aanleiding

Reeds in de jaren tachtig is geprobeerd om in Olst een centrumvernieuwing te realiseren. Deze poging liep echter spaak. Rond 1995 werd er opnieuw gesproken over een vernieuwing van het centrum van Olst. Er werd een probleem geconstateerd in zowel het winkel-aanbod als de winkelkwaliteit. Ondernemers achtten een aanpassing van het centrum noodzakelijk, het was 'vijf voor twaalf'. Ook de raad en het college vonden dat het hoog nodig was het centrum te vernieuwen. Drie bureaus werden in 1999 uitgenodigd hun visie te verwoorden op een nieuw centrum in Olst. De opdracht werd gegund aan de Grontmij, resulterend in Centrumvisie Olst. Masterplan voor een integrale ontwikkeling van het centrum van Olst (1999). In deze visie werden drie mogelijke ontwikkelingsrichtingen voor het centrum van Olst onderscheiden: een 'concentratie-model', een 'asmodel' en een 'circuitmodel'. Er was in de gemeenteraad van 27 maart 2000 een duidelijke voorkeur voor het asmodel. Meer over de discussie en de besluitvorming in de gemeenteraad in paragraaf 4.3. Daarnaast konden de bewoners van Olst hun mening geven over de drie varianten. Ook het merendeel van de mensen die reageerden had de voorkeur voor de asvariant.

Het asmodel was gebaseerd op het feit dat er twee polen zouden komen. De eerste pool werd gevormd door de twee reeds bestaande supermarkten. De tweede pool wordt aan de andere kant van het centrum gecreëerd. Het winkelcentrum Westervoorde zou worden afgebroken. De winkels die plaatshadden in Westervoorde worden verplaatst naar de as die werd gecreëerd door de twee polen. Op deze as lagen reeds winkels. Het park De Olsterhof wordt heringericht en er worden woningen gebouwd. De Grontmij beschrijft het asmodel in haar rapport als volgt:

Variant 2 is het model waar de meeste aandacht uitgaat naar de cultuurhistorische aspecten in het centrum en waar rekening wordt gehouden met de histori-

sche structuur van Olst. In dit model wordt winkelcentrum Westervoorde opgeheven en worden de winkels verplaatst naar de H. Droststraat. Hiermee komt de locatie Westervoorde vrij voor nieuwe functies. In de H. Droststraat wordt op de hoek van de Koningin Julianalaan een zwaartepunt gelegd door nieuwe winkels en appartementen te realiseren. Tevens wordt de relatie met de dijk sterk verbeterd door ter plaatse ruimtelijke kwaliteiten toe te voegen. Door een zwaartepunt in deze hoek te creëren moet voldoende tegengewicht ontstaan voor het winkelcentrum aan het A. Jacobsplein en kan de H. Droststraat weer nieuw leven worden ingeblazen. Tot slot wordt hier een ruime parkeerplaats gerealiseerd zodat de winkels in de H. Droststraat goed bereikbaar zijn. Door de Olsterhof opnieuw in te richten wordt de visueel ruimtelijke relatie tussen het park en het winkelgebied verbeterd en krijgt de Olsterhof een functionelere uitstraling.

Het doel van het Centrumplan was om een krachtige impuls te geven aan het centrumgebied van de kern Olst, waarbij het ging om het versterken van het economische klimaat en het verbeteren van de inrichting van de openbare ruimte en het in zijn algemeenheid verbeteren van de leefbaarheid. Dit wilde men concreet realiseren door een aantrekkelijk woon-, winkel- en verblijfsgebied in het hart van Olst te creëren.

In een collegevoorstel van 7 augustus 2001 worden de volgende doelstellingen van het plan onderscheiden:

- Versterking van het economisch draagvlak
- Uitbreiding van het commercieel- en publieksvoorzieningen niveau
- Verbetering van de verkeersafwikkeling
- Versterking van de ruimtelijk-functionele relatie tussen Olst en de rivier (terugbrengen van de kwaliteit als ‘dorp aan de rivier’)

Het project werd een samenwerkingsverband tussen de gemeente Olst-Wijhe en woningcorporatie SallandWonen¹. Het project bestond uit twee delen, de grondexploitatie en de bouw. Bij de grondexploitatie was de gemeente betrokken, maar bij de bouw niet. Daarnaast was de gemeente verantwoordelijk voor de herinrichting van de openbare ruimte en infrastructurele werken. Bouwbedrijf Bosch uit Olst was als uitvoerder een derde partij in het geheel.

2.2 Chronologische beschrijving

Hierna wordt een aantal kernmomenten gedurende het proces beschreven. Dit gebeurt in grote lijnen. In het volgende hoofdstuk wordt inhoudelijk dieper ingegaan op een aantal onderdelen.

¹ SallandWonen is in 2008 ontstaan uit een fusie van Het Saalien en BWS. Voor de duidelijkheid houden we in dit rapport de huidige naam SallandWonen aan.

De ontwikkelvisie Centrumplan Olst is in januari 2000 door de gemeenteraad vastgesteld. Vanaf het moment van vaststelling is de uitwerking van de visie ter hand genomen. De Centrumvisie Olst werd opgedeeld in de volgende deelprojecten:

TABEL 2.1: DEELPROJECTEN	
A1	Westervoorde
A2	Kop A. Geertsstraat
A3	Postkantoor
A4	Gereformeerde kerk
A5	Olsterhof
B	Kulturhus
C	Woningbouwlocaties
D	Discounter

Er zijn subsidieaanvragen ingediend bij de provincie en het Europoloket. De gemeente heeft bij het indienen van deze aanvragen hulp gehad van de provincie. Daarnaast zijn de bouwplannen en plannen voor de openbare ruimte ontwikkeld. De subsidieaanvragen zijn in september/november 2003, augustus 2004 en augustus 2006 toegekend. Vervolgens is er een definitief plan voor de herstructurering van de openbare ruimte gemaakt. In de subsidiebeschikking was bepaald dat de gehele herstructurering van de openbare ruimte voor 1 januari 2006 moest zijn afgerond. Het plan voor de openbare ruimte is diverse malen besproken op inloopavonden.

Rond 2003 kwam vervolgens de Aldi als extra samenwerkingspartner in het spel. De Aldi zou als economische trekker moeten fungeren.

Op 1 oktober 2004 werd de Vereniging Bescherm Olst opgericht. Deze groepering was kritisch over een aantal onderdelen van het Centrumplan, met name met betrekking tot bebouwing in de Olsterhof, de plek van de Aldi en de verkeersstromen in de H. Droststraat.

Begin 2005 is gestart met het maken van het bestemmingsplan Olst-centrum. In dit plan werden alle ontwikkelingen, die de gemeenteraad in de visie had vastgesteld, mogelijk gemaakt. Het voorontwerp bestemmingsplan is in het vooroverleg met de provincie en andere overheden voorzien van een positief advies. Het bestemmingsplan is na de inspraakperiode, ter inzage legging en hoorzitting op 30 januari 2006 door de gemeenteraad vastgesteld. Het bestemmingsplan is op 22 februari 2006 ingediend bij GS voor goedkeuring en heeft vanaf 23 februari 2006 zes weken ter inzage gelegen. Op 31 augustus 2006 heeft de provincie een hoorzitting gehouden waarbij bedenkingen konden worden toegelicht. Op 26 september 2006 hebben GS het bestemmingsplan Olst-centrum ongewijzigd goedgekeurd.

Op 25 september 2006 heeft de gemeenteraad een besluit genomen om indien noodzakelijk de eigenaren van panden in winkelcentrum Westervoorde te onteigenen. Dit werd nodig geacht omdat de onderhandelingen met de eigenaren stroef verliepen en de voortgang van het traject in het geding was. Uiteindelijk hoefde niet tot onteigening te worden overgegaan.

In 2007 heeft het bouwproject door het faillissement van bouwbedrijf Bosch een half jaar stil gelegen. De gemeente heeft geen financiële gevolgen hoeven dragen van dit faillissement, omdat er geen contract was tussen de gemeente en Bosch. Het faillissement heeft SallandWonen volgens de directeur wel € 400.000 gekost.

Op 17 januari 2007 heeft de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om een voorlopige voorziening door een omwonende van de Olsterhof afgewezen. Hiermee kreeg het bestemmingsplan Olst-centrum rechtskracht.

De voortgang van het onderdeel Westervoorde was het meest problematisch. Het heeft lang geduurd voordat alle grond was verworven. Vervolgens viel de verkoop van de nieuwe appartementen tegen. Medio 2009 is evenwel begonnen met de bouw van de appartementen. Een aantal zal eerst verhuurd worden. De overige onderdelen van het plan zijn voltooid binnen de gestelde planning.

Hoofdstuk 3

De samenwerkingspartners

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de rollen, positie en standpunten van de samenwerkingspartners beschreven. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de gemeenteraad, de gemeentelijke organisatie, SallandWonen en de Aldi. Bouwbedrijf Bosch blijft als uitvoerder buiten beschouwing. Vertegenwoordigers van deze samenwerkingspartners hebben een stuurgroep gevormd, waarin onder meer gesproken werd over de rolverdeling, het samenwerkingsmodel en de stand van zaken en voortgang. De stuurgroep is tussen 2004 en 2007 in totaal 22 keer bijeen gekomen.

3.2 Gemeenteraad

3.2.1 Inleiding

Binnen de door de gemeenteraad gestelde kaders bestuurt het college van B&W de gemeente, de gemeenteraad controleert de wijze waarop het college zijn taken uitvoert. Sinds de invoering van de Wet dualisering gemeentebestuur in 2002 zijn bestuursbevoegdheden bij het college geconcentreerd en de verordenende en controlerende bevoegdheden van de raad versterkt. Met de wet werd beoogd de gemeenteraad en het college van B&W te ontvlechten. De raad heeft sindsdien vooral kaderstellende en controlerende taken, het college van B&W heeft bestuurlijke en uitvoerende taken.

Wat was de rol van de gemeenteraad met betrekking tot het Centrumplan Olst? Hieronder wordt die in feitelijke zin beschreven.

3.2.2

Chronologische weergave

2000

In de Olster gemeenteraad was in de tweede helft van de jaren negentig brede consensus dat het centrum van Olst op de schop zou moeten. Het werd niet meer van deze tijd en hier en daar zelfs verpauperd geacht. Op 27 maart 2000 werd in de gemeenteraad gediscussieerd over de ontwikkelingsvisie van de Grontmij. Alle partijen (VVD, Gemeentebelangen, CDA, PvdA) zijn, onder vermelding van een paar kritische noten, voor het asmodel. De fractie van Gemeentebelangen is het meest kritisch. Bij monde van het toenmalige raadslid en huidige portefeuillehouder wordt het een “negatieve afweging” en “de minst slechte variant” genoemd. Men had liever een wat compacter Centrumplan gezien. “Gemeentebelangen is van mening dat het college slechts let op de centen in plaats van zaken goed aan te pakken en naar juiste oplossingen te zoeken.” Het voorstel van B&W om te kiezen voor het asmodel wordt evenwel zonder hoofdelijke stemming aanvaard. “Het plan is ambitieus, waarbij de inzet van ondernemers, bevolking én de gemeente nodig is”, aldus de VVD.

Kort daarop, op 29 mei 2000, komt het onderwerp nogmaals aan de orde in de raad. Hier wordt een voorstel tot het beschikbaar stellen van een aanvullend krediet van € 15.882 ten behoeve van het vervaardigen van een voorontwerpstructuurplan dat onder meer betrekking heeft op het Centrumplan. Na enige discussie wordt het voorstel zonder hoofdelijke stemming aangenomen. Op 11 december 2000 is de Centrumvisie formeel vastgesteld door de gemeenteraad. Besloten is het uit te werken in haalbare planconcepten, marktpartijen te selecteren en een projectleider aan te stellen.

2002

Dan blijft het lang stil over het onderwerp in de raad. Er hoefden geen besluiten te worden genomen en door de gemeentelijke organisatie worden vooral uitvoerende werkzaamheden verricht (zoals het verkrijgen van subsidies en het scheppen van ruimtelijke randvoorwaarden). Op 14 oktober 2002 wordt door de raad een positief besluit genomen op het voorstel betreffende een intentieovereenkomst van de gemeente met SallandWonen, waarin het voornemen wordt uitgesproken de haalbaarheid te onderzoeken van de ontwikkeling van het centrumgebied van Olst. In het voorstel wordt ook een werkkrediet beschikbaar gesteld voor de onderzoeksfase van € 25.000.

2003

Op 2 april 2003 stemt de commissie Ruimte zonder discussie in met een voorbereidingsbesluit voor het centrum van Olst. Een maand later wordt een collegevoorstel voor het beschikbaar stellen van een krediet voor het Centrumplan van € 33.000 eerst in de commissie Ruimte en vervolgens in de raad zonder hoofdelijke stemming en zonder uitvoerige discussie overgenomen.

Op 15 december 2003 wordt er zonder hoofdelijke stemming besloten een werkkrediet van € 100.000 voor het vernieuwen van de openbare ruimte beschikbaar te stellen. De raadsfracties tonen zich verheugd over de voortgang van het traject. De raadscommissie Ruimte had de maand ervoor al zonder discussie ingestemd met het voorstel.

2004

Medio 2004 (7 juni) wordt ingestemd met de financiële dekking van de exploitatiekosten van het Centrumplan. De leidende begroting tijdens het proces is het raadsbesluit van 7 juni 2004 geweest en de in navolging daarvan getekende samenwerkingsovereenkomst van 31 mei 2005. In totaal moest door de gemeente € 2,9 miljoen worden gedekt. De gemeenteraad is akkoord gegaan met een maximale bijdrage ter grootte van dat bedrag. Op dat moment was nog niet duidelijk hoeveel subsidie de gemeente zou kunnen ontvangen voor het project. Verwacht werd dat de subsidies € 1,3 miljoen zouden bedragen, zodat de bijdrage van de gemeente netto op € 1,6 miljoen zou komen. Ook zonder subsidies zouden de verwachte kosten voor de gemeente echter gedekt zijn.

Daarnaast is tijdens deze raadsvergadering ingestemd met het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst met bouwbedrijf Bosch en woningcorporatie SallandWonen voor het Centrumplan. De overeenkomst zal nu uitgewerkt worden. Er wordt in het voorstel opgemerkt: "Hoewel het aangaan van de overeenkomst in het duale stelsel tot de competentie van het college behoort, zijn de gevolgen zo ingrijpend dat het sterke aanbeveling verdient om de raad te laten instemmen met de overeenkomst." Op de samenwerkingsovereenkomst wordt door de raad positief gereageerd. Wel wordt door de PvdA-fractie en Gemeentebelangen aangestipt dat zij ervan uitgaan dat de uitwerking en concretisering van de plannen in samenspraak met burgers, raad en direct betrokkenen gaat.

In de raadscommissie Ruimte wordt op 20 oktober 2004 onder het agendapunt 'ingekomen stukken en mededelingen' kort ingegaan op het Centrumplan. Er wordt door de VVD gevraagd naar het contact met de Olster bevolking. De voorzitter stelt voor informatieronden in twee etappes te organiseren: eerst voor de raad (vertrouwelijk) en daarna openbaar.

2005

In maart 2005 wordt op het voorstel tot het nemen van een voorbereidingsbesluit voor het centrumgebied van Olst zonder discussie en zonder hoofdelijke stemming besloten.

Op 23 mei 2005 vindt er wel discussie plaats over het Beeldkwaliteitsplan. Gemeentebelangen stelt vraagtekens bij de animo voor vijftig te bouwen appartementen. De PvdA vindt het Beeldkwaliteitsplan wat aan de late kant, omdat er al schetsontwerpen zijn gepresenteerd. De fractie vraagt het college om bij de behandeling van de verschillende deelplannen meer samenhang zichtbaar te maken, vooral naar de burger toe, maar zeker ook naar de raad. Dat het plan zich beperkt tot de gebouwde omgeving noemt hij voor een deel een omissie.

Het CDA merkt op dat de correcte manier waarop de Vereniging Bescherm Olst de bezwaren kenbaar maakt aan de raad, bijvoorbeeld als het gaat om de Olsterhof, als plezierig wordt ervaren. Bij de afweging vraagt dat om bijzondere aandacht. Maar, zo vindt hij, inspraak moet niet de snelheid uit het proces halen. Daarvoor moet gewaakt worden.

De wethouder geeft aan dat het schetsontwerp van de Olsterhof nogal afwijkt van de huidige ontwerpen, in schaal en maat. Het aantal appartementen is gedaald van achttien naar twaalf.

Het beeldkwaliteitsplan wordt uiteindelijk zonder hoofdelijke stemming vastgesteld.

In dezelfde raadsvergadering is ook ingestemd met het voorstel tot vestiging van voorkeursrecht. In dit kader complimenteert de PvdA het college voor de voortvarende aanpak, omdat de regiefunctie kan worden behouden en speculatie kan worden voorkomen. Wel vraagt hij zich af welke bedragen er gemoeid gaan met de vestiging van een voorkeursrecht. De portefeuillehouder antwoordt dat er aan de advisering met betrekking tot de vestiging van voorkeursrecht kosten zijn verbonden en dat die kosten onder de grondexploitatie worden gebracht.

2006

In januari 2006 is met de raad gesproken om toestemming te krijgen dat de bijdrage van de gemeente maximaal € 150.000 hoger mocht uitvallen, teneinde daarmee de verwerving van de panden van winkelcentrum Westervoorde af te ronden. Hiertoe is gesproken in een informele, niet genotuleerde raadsbijeenkomst, om de onderhandelingspositie bij de verwerving van de panden niet te verstoren.

In de raad van 30 januari 2006 wordt het bestemmingsplan Olst-centrum vastgesteld. Hier is het nodige over gezegd. Het CDA wijst erop dat bij de ontwikkeling van een dergelijk omvangrijk plan draagvlak nodig is en stelt dat dat draagvlak er is onder de bevolking. De fractie noemt het een utopie te denken dat het draagvlak ooit volledig zal zijn. De Vereniging Bescherm Olst neemt volgens het CDA een bijzondere positie in de ontwikkeling van het Centrumplan in en hij vindt de inbreng hiervan aanmerkelijk verbeterd. Het CDA doet een beroep op het college en Bescherm Olst om met elkaar in gesprek te blijven. Voor de CDA-fractie zou het voorts onaanvaardbaar zijn als achteraf blijkt dat het benodigde bedrag, zoals dat indertijd met de raad is afgesproken, overschreden wordt.

De fractie van Gemeentebelangen merkt op dat elke verandering, goed of slecht, altijd reacties zal oproepen. "Er zijn veel reacties op het plan binnengekomen. Kun je daarmee spreken van een omstreden plan? Elke verandering, goed of slecht, zal altijd reacties oproepen." Het heeft naar het oordeel van de fractie veel te lang geduurd voordat iemand het voortouw en de verantwoordelijkheid durfde te nemen om dit Centrumplan serieus aan te pakken. Er zullen altijd wel ergens concessies moeten worden gedaan, zowel financieel als ook in de te ontwikkelen plannen. Naar het oordeel van het CDA gaat het historische karakter van Olst niet verloren, omdat gemeentelijke en rijksmonumenten gespaard blijven.

De PvdA meent dat alle historische panden zijn bewaard en beschermd. Met betrekking tot de relatie met de IJssel zijn er aanzetten gegeven die hem hoopvol stemmen voor de toekomst. Er resteren alleen wat kleine vraagtekens met betrekking tot Westervoorde. De PvdA-fractie heeft alle vertrouwen in de opwaardering van het centrum van Olst.

De VVD vraagt het college de vaststelling van het bestemmingsplan een maand op te schorten. Het vindt dat het Centrumplan op alle onderdelen doorgevoerd moet worden, binnen de afgesproken financiële kaders en rekening houdend met de ingebrachte bezwaren. De fractie meent pas een maand later met het voorstel te kunnen instemmen.

De fractie van Gemeentebelangen had en heeft zorgen over de Olsterhof. Van doorslaggevende betekenis wordt geacht dat het oppervlakte van het park niet zal worden aangetaast.

De portefeuillehouder reageert op deze opmerkingen door te melden dat de raad zal worden geïnformeerd over het onderhandelingsproces met betrekking tot Westervoorde. Voorts geeft hij aan dat het college iedere inbreng zo goed mogelijk zal meenemen in de besluitvorming. De financiële kaders zijn aangegeven en daar conformeert het college zich aan. Als het niet lukt binnen de financiële kaders te blijven dan zal hij bij de raad terugkomen. De portefeuillehouder merkt voorts op dat de dijk de verbinding met de IJssel in de weg zit en noemt het een uitdaging hieraan te werken.

Drie van de vier fracties stemmen in met het plan. Alleen de VVD-fractie is om procedurele redenen tegen.

Tijdens de raadsvergadering van 26 april 2006 is de VVD kritisch ten opzichte van het voorstel tot het beschikbaar stellen van een krediet voor het Centrumplan Olst. Het betreft een extra krediet van € 1.6 miljoen voor de verwerving van de woningen die benodigd zijn om de Aldi te realiseren. De grondexploitatie is hierin inbegrepen. Deze investering zal volledig worden afgedekt door de opbrengsten van de verkoop aan de Aldi als de bouwvergunning onherroepelijk is geworden. Daartoe is er met Peter Braun Project bv en Aldi een contract gesloten waarin deze afnameverplichting bij het onherroepelijk worden van de bouwvergunning is geregeld. De VVD noemt het een "onaangename verrassing" en vraagt zich af waarom dit niet voorzien is en waarom het college de regie niet in handen heeft. De portefeuillehouder geeft in reactie hierop aan dat er een patstelling is ontstaan die veroorzaakt wordt door de Aldi (Braun), maar ook door de mensen waarbij de optiecontracten aflopen. De optiecontracten zijn verlopen en de mensen bieden het de gemeente aan. Door dit besluit te nemen wordt recht gedaan aan alle partijen en heeft men de regie in eigen hand, aldus de portefeuillehouder. Zonder hoofdelijke stemming wordt overeenkomstig het voorstel van burgemeester en wethouders besloten.

Op 10 juli 2006 is zonder hoofdelijke stemming besloten tot verwerving, sloop en bouwrijp maken van de locatie Westervoorde. Hiervoor wordt een krediet beschikbaar gesteld van € 900.000. De raadsfracties tonen zich verheugd met de verwerving.

In 2006 is nog een tweetal keren besloten zonder discussie en zonder hoofdelijke stemming. Op 6 september betreft dit een besluit tot de aankoop van terrein Ripperda (onderdeel van Westervoorde) en op 25 september om een besluit tot het starten van de administratieve onteigeningsprocedure Westervoorde.

2007

Ook in 2007 is twee keer besloten conform voorstel zonder discussie en zonder hoofdelijke stemming. Op 24 mei 2007 is besloten tot het stoppen van de onteigeningsprocedure Westervoorde en op 1 oktober 2007 is besloten tot een gewijzigd beeldkwaliteitsplan ontwikkelingsgebieden Olst-centrum.

3.2.3 Analyse

Uit de stukken blijkt dat het Centrumplan geen vast terugkerend punt op de agenda was waarover op elke vergadering werd gesproken. Wanneer het Centrumplan wel op de agenda stond, werd af en toe een kritische noot geuit. Echter, nooit heeft dit geleid tot aanpassing of afwijzing van een voorstel. Alle keren is zonder hoofdelijke stemming conform de voorstellen besloten. Er kan derhalve geconstateerd worden dat de raad het over het algemeen eens was met de lijn van het college. Alleen de VVD heeft zich, om procedurele redenen, tegen een extra krediet voor het Centrumplan gekeerd. Dit is voor zover uit de raadsstukken is gebleken, de belangrijkste oppositie in het traject geweest. In de commissie Ruimte is het centrumplan een beperkt aantal keren aan de orde gesteld.

Ten aanzien van sturing en sturingsmogelijkheden is een aantal aspecten te onderscheiden:²

- doeleinden
- informatie
- beoordeling
- beïnvloeding

De doeleinden van de sturing: waarmee wil de raad zich wel of niet bezig houden als het gaat om het Centrumplan?

Hierbij gaat het om de tijd die raadsleden aan het Centrumplan besteden, welke onderwerpen ze daarbij van belang vinden en wat men wil bereiken. Gebleken is dat het onderwerp geen terugkerend thema was in de raad of de raadscommissie. Het was geen onderwerp waarmee raadsleden zich intensief hebben beziggehouden. Nadat met de keuze voor het asmodel de hoofdlijnen van het plan waren vastgesteld, richtte de aandacht van de raadsleden met betrekking tot het Centrumplan zich vooral op het mogelijk maken van financiële en ruimtelijke randvoorwaarden.

Welke informatie wilden raadsleden hebben over het Centrumplan, hoe werd deze informatie verschaft en wat was het oordeel van de raadsleden over de kwaliteit van de informatie?

Voor een goede sturing is het van wezenlijk belang dat de raad over optimale informatie beschikt. Dit klinkt eenvoudiger dan het is. Want, te weinig informatie leidt tot ongefundeerde oordelen maar te veel informatie kan niet worden 'verwerkt'. Als 'optimale informatie' beschouwen we in dit onderzoek informatie die voldoet aan de volgende kenmerken.

- de informatie is relevant (bevat geen overbodige informatie);

². Ontleend aan N. Struiksmā en J. de Ridder, *De toekomstige sturing van de politie Friesland*, Rijksuniversiteit Groningen, 1993.

- de informatie is toegankelijk en begrijpelijk voor niet-ingewijden;
- de informatie is informatief

De raad wilde vooral op de hoogte worden gehouden van de voortgang van het proces (planning, hoe staat het ermee?) en van de kosten (blijven we binnen het budget?). Deze informatie is in de eerste plaats in de raad en/of de raadscommissie verstrekt. De frequentie waarop het onderwerp daarbij aan de orde werd gesteld, was niet hoog. Behoeftte aan meer of vaker was er niet. Informatie werd daarnaast verstrekt in de bestuursrapportages. Een belangrijk deel van de informatie werd daarnaast informeel overgedragen, buiten de politieke arena van de gemeenteraad. De portefeuillehouder praatte raadsleden regelmatig ad hoc bij en creëerde bij die gelegenheden draagvlak. Ook informatie- en inspraakavonden werden hiervoor benut. Vanuit de raad bestaat grote tevredenheid over de informatieverstrekking.

Oordeelsvorming: hoe moet of kan de raad zich een goed oordeel vormen over het Centrumplan?

Dit aspect is de schakel tussen informatie en beïnvloeding. Op basis van de beschikbare informatie oordeelt de raad aan de hand van impliciete of expliciete maatstaven of het nodig is te interveniëren. Het is niet gebleken dat zich hierbij problemen hebben voorgedaan. De raad was op basis van de verstrekte informatie goed in staat zich een oordeel te vormen.

Beïnvloeding: op welke wijze en met welke middelen heeft de raad invloed uitgeoefend op de inhoud van het Centrumplan?

De sturingsmogelijkheden van de gemeenteraad met betrekking tot het Centrumplan waren divers. De raad kon in diverse fasen van het aanschaffingsproces invloed uitoefenen op de besluitvorming, zowel pro-actief (kaderstellen) als reactief (controleren).

Dat deed de raad in feite niet. Uit alles blijkt dat het draagvlak bij de raad voor het plan groot was. Algemeen werd gevoeld dat er wat moest gebeuren met het centrum en dat het “nu of nooit” was. Inspraak werd van belang geacht, maar het moest niet ten koste van de voortgang gaan. Wel werd diverse keren gehamerd op goede voorlichting aan de Olster bevolking. Het lijkt erop dat het vooral Bescherp Olst was die het college scherp hield, in elk geval in juridisch-procedureel opzicht. Het college wilde hoe dan ook voorkomen dat het plan wegens procedurefouten vertraagd zou worden of aangepast moest worden. Dat is gelukt.

Bescherp Olst is in de raad een paar keer geprezen door raadsfracties, maar inhoudelijk vonden de bezwaren van Bescherp Olst er weinig weerklank. Daadwerkelijke beïnvloeding van het college door de raad heeft, voor zover af te leiden uit de openbare stukken, niet plaatsgevonden. Wijzigingen in het plan, zoals bijvoorbeeld een lager aantal woningen in de Olsterhof, kwamen voort uit inspraakavonden.

3.3 Gemeentelijke organisatie

3.3.1 Algemeen

De gemeente heeft ten behoeve van de realisering van het Centrumplan een projectorganisatie ingesteld, omdat het een vakgroepoverstijgend project was. Er waren drie deelprojectgroepen: infragroep, financiën en bouw & RO. Aanvankelijk was een externe deskundige van KPMG ingeschakeld voor de begeleiding van het project. Deze begeleiding bracht echter niet wat de gemeente ervan verwachtte. De samenwerking werd derhalve beëindigd. De senior beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening werd vervolgens als projectleider aangewezen. Hij heeft er onder meer voor gezorgd dat aan de ruimtelijke randvoorwaarden voor de realisatie van het plan voldaan werd (aanpassen bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan) en heeft ervoor gezorgd dat de noodzakelijke subsidies van de provincie en Europa binnengehaald werden.

Gaandeweg werd echter duidelijk dat de gemeente niet was toegerust op een dergelijk groot project. Zij had er simpelweg de capaciteit niet voor. Interne uren voor het project waren niet begroot en ook de planning en fasering van het project waren volgens diverse gesprekspartners onvoldoende. De projectleider had geen mandaat, bevoegdheden of budget en had geen ervaring met een project van een dergelijke omvang. Hij was bovendien niet vrijgesteld voor het project; zijn andere werkzaamheden liepen gewoon door.

In 2005 is namens de gemeente een externe projectleider aangesteld. Deze aanstelling wordt door veel gesprekspartners beschouwd als keerpunt in het project. De betreffende projectleider beschikte over ruime ervaring en expertise en had een ruim mandaat. Hij was hierdoor beter in staat zakelijke besluiten te nemen. Ook kon hij zich, in tegenstelling tot zijn voorganger, volledig richten op dit project.

In de periode van januari tot september 2008 is de extern projectleider wegens privéomstandigheden tijdelijk vervangen door een extern projectleider van bureau Ruimtewerk.

3.3.2 Communicatie, voorlichting en inspraak

Al vroeg in het traject heeft de gemeente de inwoners van Olst proberen te betrekken bij het proces. De Olstenaren konden schriftelijk hun mening geven over de drie mogelijke varianten van het centrum Olst. In december 2001 is een viertal informatie-avonden voor bewoners en ondernemers belegd. De projectleider gaf hierbij voor de pauze een presentatie over het plan, terwijl na de pauze gelegenheid was voor vragen. Namens de gemeente waren ook de wethouder en een medewerker van economische zaken aanwezig. De gestelde vragen hadden veelal betrekking op de concrete invulling van het plan. Veel lag op dat moment nog open, stelde de gemeente. Er worden ook vragen gesteld over de gevolgen voor het verkeer, een mogelijke discounter in het centrum van Olst en bebouwing in de Olsterhof. Wat betreft dit laatste geeft de gemeente aan dat de financiering van het plan niet de enige reden is voor bebouwing, maar dat daardoor ook de sociale controle zal toenemen.

Bij de eerste uitwerking van het asmodel, in 2002, ontstond commotie over bepaalde bestemmingswijzigingen. Hoewel het op dat moment nog slechts om een visie ging, interpreteerden veel mensen de gepresenteerde tekening van het centrum als vastliggende plannen en kwamen er direct bezwaren. Bij elke nieuwe tekening ontstond er onrust onder de inwoners.

Op 5 september 2002 is er een informatieavond over de Centrumvisie, in aanwezigheid van de wethouder en de projectleider. Concrete aanleiding is de bespreking van de intentieovereenkomst met de corporatie in de gemeenteraad in oktober 2002. Er worden vooral vragen gesteld over de uiteindelijke invulling van het plan.

In 2003 en begin 2004 is er weinig gecommuniceerd omdat de visie uitgewerkt diende te worden in concrete, financieel haalbare plannen. Omdat de plannen telkens weer bijgesteld moesten worden, heeft de gemeente daarover zo min mogelijk gecommuniceerd om onrust te voorkomen en om lopende onderhandelingen niet te schaden. Op 17 mei 2004 is een inloopavond georganiseerd. Op deze avond zijn alle schetsplannen voor de diverse locaties en de openbare ruimte getoond aan de Olster bevolking. Deze waren concreter en gedetailleerder dan eerder het geval was en weken op bepaalde onderdelen af van de eerder getoonde plannen van 2002. Voor sommige inwoners kwam dit als een verrassing.

In augustus 2004 is er een communicatieplan opgesteld. Hierin stond dat het verstandig zou zijn om, zolang er nog geen definitieve ontwerpen waren, terughoudend met het verstrekken van tekeningen om te gaan. In het communicatieplan werd verder bepaald dat er wel frequent informatie diende te worden verstrekt, ook indien er geen nieuwe ontwikkelingen waren.

De eerste nieuwsbrief is op 9 september 2004 in de Huis aan Huis, het gratis weekblad dat in de hele gemeente wordt bezorgd, verschenen. Deze nieuwsbrief met informatie over de vorderingen van het Centrumplan is zes maal verschenen. Inwoners konden zich ook per e-mail abonneren op de nieuwsbrief. Voorts zijn er diverse informatiebijeenkomsten en inloopavonden geweest. Tijdens deze avonden werd de voortgang van het gehele Centrumplan besproken of kwamen deelaspecten, zoals bijvoorbeeld de bouw van de Aldi, aan bod.

Op 6 oktober 2004 was er een informatieavond die specifiek over de herinrichting van de openbare ruimte handelde. Veruit de meeste vragen gingen over parkeren en verkeer, vaak op zeer concreet niveau.

Op 22 maart 2005 is er een inspraakavond over het beeldkwaliteitsplan. De meeste vragen gingen niet zozeer daarover als wel over het plan als geheel (Aldi, parkeren, Olsterhof, etc.). De terinzagelegging van het beeldkwaliteitsplan leverde tien reacties op, die ook over andere onderwerpen dan de beeldkwaliteit handelden. Tot aanpassing van het plan hebben de zienswijzen niet geleid.

Op 19 april 2005 vindt een inspraakavond plaats over het bestemmingsplan. Er wordt een presentatie verzorgd door een externe stedenbouwkundige. De oud- en de nieuwe projectleider zijn aanwezig voor het beantwoorden van vragen. Er worden vooral kritische vragen gesteld de bebouwing in de Olsterhof. Op 7 juni 2005 vindt er een informatieavond plaats over de Aldi. Er worden schetsen getoond en de resultaten van het geluidsonderzoek gepresenteerd. Bijna drie weken later, op 27 juni 2005, is er een informatieavond over de invulling van de Olsterhof. Er wordt concreet ingegaan op de grootte van de panden en het parkeren. Op 5 juli 2005 is er opnieuw een informatieavond over de Aldi. Door de vertegenwoordiger van projectontwikkelaar Peter Braun van de Aldi wordt een toelichting op de inrichtingstekening gegeven.

Op 2 maart 2006 is er een overleg met de bewoners van de Prins Berhardstraat over het aan te leggen parkeerterrein. Daar worden door de bewoners detailvragen over gesteld.

Een communicatiemiddel dat door de gemeente van groot belang werd geacht, is *Het Hart van Olst*. In deze zes keer verschenen uitgave van de gemeente werden ook tegenstanders van het plan aan het woord gelaten. Bescherm Olst heeft niet aan het blad willen meewerken.

3.4 SallandWonen

De gemeente heeft van het begin af aan aangegeven dat het project niet door zou kunnen gaan als de gemeente de enige realisator zou zijn. Een samenwerking met een projectontwikkelaar was derhalve noodzakelijk. De samenwerking met SallandWonen werd zeer geschikt geacht voor dit doel, omdat SallandWonen niet alleen een woningschepende en beherende functie heeft, maar ook een maatschappelijk functie. Vanuit het oogpunt van deze maatschappelijke functie werd geïnvesteerd in deelprojecten die voor een andere projectontwikkelaar als onrendabel zouden zijn beschouwd. Zo werd de ontwikkeling van het op zich commercieel niet interessante Westervoorde interessant door deze aan te bieden in een 'package deal' met ontwikkelprojecten binnen Olst die dat wel waren. Door een samenwerking met SallandWonen als projectontwikkelaar aan te gaan kon derhalve het hele centrum worden aangepakt en niet slechts die delen die aantrekkelijk waren uit een winstoogmerk.

SallandWonen is in het project gestapt na de keuze voor het asmodel. De gemeente had een visie ontwikkeld en SallandWonen heeft aan deze visie mede vorm en inhoud gegeven. In 2002 is een intentieovereenkomst tussen de gemeente en SallandWonen afgesloten voor samenwerking en in 2005 is een formele samenwerkingsovereenkomst ondertekend. Daarin wordt bepaald dat de gemeente een voorwaardescheppende en faciliterende rol vervult en dat de corporatie de grondexploitatie op zich neemt en de kosten hiervoor ook draagt. De samenwerking tussen SallandWonen en de gemeente is volgens de betrokkenen voorspoedig verlopen.

Vanuit de gemeente is veel waardering voor de maatschappelijke verantwoordelijkheid die SallandWonen op zich heeft genomen door te participeren in het project. De samen-

werking en taakverdeling tussen gemeente en woningcorporatie waren voor de betreffende partijen duidelijk en doelmatig. De onderlinge lijnen waren kort.

3.5 Aldi

Teneinde uitvoering te geven aan het asmodel, diende er volgens de gemeente een trekker te komen aan de H. Droststraat. Vijf panden stonden rond 2002 te koop aan de H. Droststraat. SallandWonen was niet geïnteresseerd in deze panden, omdat zij reeds voldoende locaties hadden. Zodoende kwam er plek vrij voor een discounter.

De Aldi werkt met een prioriteitsstellingslijst per gemeente. De gemeente Olst-Wijhe stond al jaren hoog op die lijst. Al voordat het Centrumplan werd ontwikkeld is een keer door de Aldi gekeken naar de Gereformeerde kerk als mogelijke locatie voor een filiaal. Echter, bij deze locatie was het gebrek aan parkeerruimte problematisch. Dat de Aldi in het Centrumplan op een plek zou komen waarvoor huizen het veld moesten ruimen, veroorzaakte wel enige beroering bij omwoners, omdat men zich afvroeg waarom de Aldi op een andere locatie dan de kerk zou komen.

Volgens de gemeente zou de Aldi, gezien de sociale structuur van Olst, een welkome aanvulling bieden op het reeds bestaande winkelaanbod. Niet iedereen was het hier echter mee eens. De omwonenden waren bang voor de overlast en Bescherp Olst vond een Aldi niet thuis horen in een kleine dorpsstraat, omdat daarmee het karakter van deze straat zou worden verstoord. Ook vreesden ze dat de verkeersveiligheid in het geding zou komen. Voorts vond Bescherp Olst de Aldi niet de juiste winkel om als trekker te fungeren, omdat de Aldi bezoekers niet zouden komen om te winkelen, maar slechts doelgericht grootschalig inkopen zouden komen doen en weer vertrekken.

Ook door de twee al gevestigde supermarkten in Olst is vanaf het begin actie gevoerd tegen de vestiging van de Aldi in de H. Droststraat. Men stelde primair dat de voorzieningstructuur erdoor ontwricht dreigde te worden. De gemeente bestreed dit. Voor- en tegenstanders baseerden zich op verschillende distributieplanologische onderzoeken (DPO's). Op grond van een DPO in opdracht van de gemeente uit mei 2004 door bureau Witpaard & Partners was er wel ruimte voor een Aldi. Een op verzoek van de al gevestigde supermarkten opgesteld tegenrapport van adviesburo Kardol kwam op basis van deels andere uitgangspunten tot de conclusie dat er geen distributieve uitbreidingsruimte in Olst aanwezig was. Kardol stelt ook dat een extra supermarkt (discounter) "naar verwachting minimaal 25% (...) ten koste zal gaan van de kleinschalige versspeciaalsector. Dit kan overigens nog verder oplopen." Op basis van geactualiseerde gegevens kwam Witpaard in een DPO in 2005 evenwel opnieuw tot de conclusie dat er ruimte voor een Aldi was. De rechtbank oordeelde als volgt:

"De rechtbank is van oordeel dat verweerder [de gemeente, PF] zich, gelet op het geactualiseerde dpo, op het standpunt heeft kunnen stellen dat de vestiging van een discountsupermarkt (de Aldi) aan de H. Droststraat te Olst niet zal leiden tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau en de

detailhandelstructuur in Olst. Eiseres heeft (ter zitting) geenszins aannemelijk gemaakt, dat van een duurzame ontwrichting in een hiervoor bedoelde zin wel sprake is."

Van belang hierbij is dat de rechter de vestiging van de Aldi alleen wegens strijd met een goede ruimtelijke ordening zou kunnen verbieden indien dit "zal leiden tot een duurzame ontwrichting van het bestaande voorzieningenniveau en de bestaande detailhandelstructuur in (het centrum van) Olst". De voorzieningenrechter stelde in dit kader eerder expliciet "dat ruimtelijke ordening niet tot doel heeft concurrentieverhoudingen te regelen." Ook verkeerskundige bezwaren vonden geen weerklank bij de rechter.

Op 20 juli 2004 is door het college besloten om de afdeling Voorlichting en Communicatie te laten adviseren over mogelijke verbeterpunten in de communicatie met betrekking tot de Aldi, naar aanleiding van klachten van omwonenden. De gemeente wilde gehoor geven aan de omwonenden door de behoefte aan communicatie te bevredigen met onder andere informatieavonden en een officiële inspraakavond op 29 juni 2005.

Omdat de gemeente de Aldi graag als trekker in het dorp wilde hebben, heeft het een sterk faciliterende rol gehad. Zo is bijvoorbeeld op 29 april 2005 op de percelen waar later de Aldi zou moeten komen, de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing verklaard. De gemeente heeft het voorkeursrecht gevestigd om te voorkomen dat zij speelbal werd van verschillende eigenaren en projectontwikkelaars. Een jaar later zou de gemeente opnieuw een belangrijke rol in het proces rondom de Aldi spelen. De samenwerkings- en realiseringsovereenkomst tussen de gemeente en Peter Braun Project B.V., de projectontwikkelaar voor de Aldi, werd getekend op 1 maart 2006. Peter Braun had met alle eigenaren een optiecontract voor de koop van het eigendom gesloten. Na een herhaaldelijke verlenging van dit optiecontract liep dit contract wederom af op 30 april 2006. Omdat de eigenaren dit optiecontract niet opnieuw wilden verlengen, hebben zij in een overleg met de gemeente op 5 april 2006 het eigendom in het kader van de Wet voorkeursrecht aan de gemeente aangeboden. De gemeente heeft vervolgens besloten van haar voorkeursrecht gebruik te maken, met als gevolg dat alle eigendommen op 28 april 2006 door de gemeente zijn gekocht met als doel de geprojecteerde discounter op deze plek te realiseren. In deze koopovereenkomst was ook Peter Braun BV partij. Op 26 april 2006 is hiervoor door de gemeenteraad een krediet van € 1,6 miljoen beschikbaar gesteld. In diezelfde raadsbijeenkomst maakt de portefeuillehouder melding van bovenstaande patstelling met betrekking tot de Aldi.

Vervolgens is op 15 mei 2006 Aldi-vastgoed toegetreden tot deze overeenkomst, omdat de Aldi op dat moment niet langer het volledige vertrouwen had in de financiële situatie van Peter Braun. Aldi-vastgoed heeft de gronden overgenomen op het moment dat de bouwvergunning onherroepelijk was geworden en er geen schorsing van de bouw meer kon plaatsvinden.

De Aldi werkt volgens een eigen beleid. Volgens sommigen maakt dit de Aldi een lastige partij. Anderen vinden dat een eigen beleid niet moet worden verward met lastig. Daarbij heeft de gemeente volgens betrokkenen ook veel eisen aan de Aldi gesteld. De Aldi heeft

diverse onderzoeken moeten laten uitvoeren, naar bijvoorbeeld de toegankelijkheid, de geluidsoverlast en de verkeersstromen. Ook moest de Aldi voldoen aan het beeldkwaliteitsplan. De eisen die hierin gesteld werden, zorgden ervoor dat de winkel aan hogere architectonische voorwaarden moest voldoen dan te doen gebruikelijk bij een Aldi.

Hoofdstuk 4

De samenleving

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op relevante organisaties uit de Olster samenleving. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de Klankbordgroep, de Vereniging Bescherm Olst, de ondernemersvereniging en de bewonersgroep.

4.2 Klankbordgroep

Bij de planontwikkeling is reeds een klankbordgroep betrokken geweest. In het stadium van de uitwerking van de plannen is er opnieuw een klankbordgroep samengesteld. Deze klankbordgroep kwam voor het eerst samen op 24 mei 2004. In de klankbordgroep zaten vertegenwoordigers van belangenorganisaties als de Ouderenbonden Olst-Wijhe, de VVV, bewonersorganisaties en ondernemers. Daarnaast hadden enkele inwoners van Olst op persoonlijke titel zitting in de klankbordgroep. De klankbordgroep kwam ongeveer zes keer per jaar bij elkaar.

De klankbordgroep mocht meepraten over de uitvoering van de diverse aspecten die bij de deelprojecten van het Centrumplan aan de orde kwamen. Ook bij het opstellen van het communicatieplan van de gemeente werd de klankbordgroep betrokken. Volgens bepaalde partijen heeft de klankbordgroep in zekere mate invloed kunnen uitoefenen op de uitvoering van het plan. De klankbordgroep stond er bijvoorbeeld op dat er een vorm van water in het park kwam, terwijl de gemeente hier geen voorstander van was. Dit is wel gerealiseerd. Bij de zelfstandige deelnemers van de klankbordgroep heerste er daarentegen teleurstelling over het feit dat er naar hun oordeel op de vergadering niet werd geluisterd naar hun zienswijzen en meningen. Ook Bescherm Olst was ontevreden over de klankbordgroep. Zij beschouwde de klankbordgroep als een applausmachine, omdat er slechts mensen in zouden hebben gezeten die ofwel een eigen belang hadden bij het

plan, ofwel vertegenwoordigers waren van een door de gemeente gesubsidieerde organisatie, zoals het VVV en de bejaardenvereniging. Bescherm Olst was ook niet gelukkig met het feit dat de gemeente notuleerde, omdat volgens hen keer op keer dingen die werden gezegd op een geheel andere manier werden weergegeven in het verslag. Op 4 januari 2006 heeft Bescherm Olst daarom haar deelname aan de klankbordgroep opgezegd.

4.3 Bescherm Olst

4.3.1 Inleiding

Hieronder worden uitgangspunten, meningen en oordelen van de vereniging Bescherm Olst beschreven. In dit stadium van het onderzoek is daarbij het perspectief van Bescherm Olst aangehouden. Het is niet onaannemelijk dat andere actoren in het proces anders aankijken tegen bepaalde omstandigheden en/of door Bescherm Olst als feiten aangemerkte waarnemingen.

4.3.2 Inhoudelijke en procesmatige argumenten

Bescherm Olst werd 1 oktober 2004 opgericht naar aanleiding van de eerste vergadering van de klankbordgroep. Er heerste teleurstelling bij enkele zelfstandige deelnemers van de klankbordgroep over het feit dat er naar hun oordeel op de vergadering niet werd geluisterd naar hun zienswijzen en meningen. Bescherm Olst had onder meer als doelstelling “te streven naar behoud, herstel en bescherming van cultuur-historische waarden”. Tevens had zij zich tot doel gesteld “het dorpse karakter en de leefbaarheid van Olst te behouden en te verbeteren.” Bescherm Olst was niet tegen een ontwikkelingsplan voor het centrum van Olst als zodanig, maar wel tegen onderdelen ervan. De voornaamste punten waar Bescherm Olst voor streed, waren:

1. Geen bebouwing in het park.
2. Geen Aldi in de H. Droststraat.
3. Geen sloop maar renovatie van oude “kenmerkende en beeldbepalende panden in het centrum”.
4. Totstandkoming van een verbinding met de IJssel.

Ook Bescherm Olst vond dat het centrum van Olst opgeknapt zou moeten worden. Het vond de tweepolenstructuur, waarbij de historische lijn zou worden versterkt en Olst een tweepolige structuur zou krijgen, een goed uitgangspunt. In de invulling ervan kon men zich echter niet vinden.

Bescherm Olst begon met het huis aan huis verspreiden van prikkelende informatiekran-
tjes, om op die manier mensen te informeren over de eigen standpunten en om de aan-
hang onder de bevolking te vergroten. Daarnaast werden er juridische procedures ge-
voerd tegen onderdelen van het plan, zoals de bebouwing in de Olsterhof. Naar eigen
zeggen had Bescherm Olst op het hoogtepunt 200 betalende leden.

Gaandeweg het proces kwamen de gemeente en Bescherm Olst steeds meer tegenover
elkaar te staan. Bescherm Olst vond bij het college en de raad geen gehoor voor de bo-

vengenoemde, inhoudelijke bezwaren tegen de plannen. Het had niet het gevoel dat er door de gemeente geluisterd werd naar argumenten en dat er sprake was van schijninspraak. Van de kant van de gemeente wordt gesteld dat BescherM Olst een minderheid vertegenwoordigde en dat de voorstellen en kritiek van BescherM Olst niet werd overgenomen omdat het geen meerderheidsstandpunt was.

In onderstaande tabel staan enkele pregnante voorbeelden van grieven en kritiek van BescherM Olst op het proces. Het is niet aan de rekenkamercommissie of de onderzoekers om als rechter of ombudsman stelling te nemen. We volstaan daarom met het vermelden per punt van de opvattingen van de gemeente.

TABEL 4.1: AFWIJKENDE OPVATTINGEN BESCHERM OLST EN GEMEENTE

Opvattingen van BescherM Olst	Opvattingen van de gemeente
Het beeldkwaliteitsplan was al een voldongen feit op het moment dat het ingebracht werd in de Klankbordgroep.	Alleen B.O. kon zich er niet in vinden, de meerderheid wel en dus was er geen aanleiding om tot aanpassing te komen.
De wethouder wilde niet meer in gesprek met B.O.	Het was B.O. dat alleen nog schriftelijk wilde communiceren en zichzelf buitenspel zette door bijvoorbeeld uit de Klankbordgroep te gaan en niet te willen meepraten over tekeningen voor de Olsterhof.
B.O. mocht van de wethouder niet meer schriftelijk reageren op het Centrumplan.	B.O. wilde niet meer mondeling communiceren en alleen schriftelijk reageren. Wel is het zo dat als je niet wilt meepraten, je niet op elk moment kunt verwachten dat de gemeente reageert op brieven. Dan is immers alleen de bezwaarprocedure nog de officiële mogelijkheid om te reageren.
Er is niet gekeken naar een alternatief plan van B.O. Deze werd zonder inhoudelijke argumenten terzijde geschoven.	Het alternatieve plan van een Grand Café is wel bestudeerd. Het plan betrof echter alleen het pand aan de voorkant, terwijl het ook belangrijk gevonden werd dat er iets met de gemeentewerf en schuren achter het pand zou gebeuren. Daarbij was BescherM Olst ook wel vrij laat met het indienen van het plan. Het besluit om het oude pand af te breken was al genomen, dus de tijd om te zeggen 'ik wil iets in het oude pand doen', is dan eigenlijk al voorbij.
De woningen in het park waren nodig om het plan te kunnen financieren. Later bleek dat er geen winst op is gemaakt, zodat het argument voor de woningen in het park weggevallen was. Later werden er andere argumenten bijgehaald om de woningen te verantwoorden.	Er is inderdaad geen winst op de woningen behaald, maar er waren van begin af aan meer argumenten voor de woningen in het park, waarvan de gewenste sociale controle in het park een belangrijke was.

Op 9 augustus 2004 zegt wethouder: ‘er zijn nog geen belangrijke beslissingen genomen over bouwprojecten, woningen of het aangezicht bij het Centrumplan Olst. Het enige waarover knopen zijn doorgehakt is de infrastructuur’. Als BO vervolgens alternatieven aanbiedt wordt aangegeven dat het stadium van plannenmakerij reeds lang gepasseerd is.	In 2004 waren de beslissingen ten aanzien van de ontwikkellocaties genomen. De inspraak ten aanzien van deze besluitvorming had plaats gehad. Ook in de raad op hoofdlijnen vastgelegd. Bij de uitwerkingen van de ontwikkellocaties was volop ruimte voor aanpassingen.
Inspraak was een formaliteit. Er is niet werkelijk geluisterd.	Er is wel geluisterd. Zo is het aantal en de massa van de woningen in de Olsterhof nog aanzienlijk naar beneden bijgesteld op basis van de inspraak.
De verbinding met de IJssel is door de gemeente gereduceerd tot een nieuw hekwerk op de dijk en nieuwe klinkers op de weg ernaartoe.	Binnen de gemeente wordt algemeen erkend dat de verbinding naar de IJssel niet geslaagd is.

Naast inhoudelijke grieven wordt ook de bejegening door de gemeente door Bescherm Olst als “onfatsoenlijk” ervaren. Bescherm Olst benadrukt dat een groot deel van de irritatie vooral ging om de toon waarop dingen werden gebracht en om de bejegening. De komst van de nieuwe projectleider in 2005 werd door Bescherm Olst gezien als een verbetering. Bescherm Olst voelde zich door hem serieus genomen. Bescherm Olst is van mening dat wanneer deze projectleider eerder was aangetreden, dit hoogstwaarschijnlijk beter voor het proces was geweest.

Ten slotte richtte de onvrede van Bescherm Olst zich op de inspraak. Volgens de vereniging was er sprake van schijninspraak: de gemeente zou niet werkelijk tegemoet willen komen aan inhoudelijke bezwaren die bij de bevolking leefden over het plan.

De verhouding tussen de gemeente en Bescherm Olst werd gaandeweg steeds formeler. Bescherm Olst trok zich uit onvrede terug uit de Klankbordgroep en wilde niet meedenken over de invulling van het park met woningen. Er zijn veel juridische procedures gevoerd, bijvoorbeeld tegen de vestiging van de Aldi in de H. Droststraat en tegen de bouw van woningen in de Olsterhof. Alle rechtszaken zijn door de gemeente gewonnen. Wel heeft de voormalige secretaris van Bescherm Olst op persoonlijke titel een zaak voor de Overijsselse Ombudsman gewonnen met betrekking tot de herplant van bomen op het terrein van de Aldi. Door hem is veelvuldig aangedrongen op de herplant. De Ombudsman noemde de geringe voortvarendheid door de gemeente “niet behoorlijk” en de beperkte communicatie en informatieverschaffing door de gemeente “onzorgvuldig”.

Bescherm Olst steekt echter ook de hand in eigen boezem voor de moeizame verhouding met de gemeente. De eigen toonzetting was niet goed, zo wordt aangegeven. Achteraf gezien concludeert Bescherm Olst dat de aanvalstechniek niet zo effectief was. Meedenken in plaats van polariseren zou volgens de vereniging een betere manier van handelen zijn geweest. In de loop van het proces is dit volgens de vereniging wel toegepast, onder meer door het presenteren van een alternatief plan, het financieel onderbouwde voorstel voor Horeca in het ‘Olzonpand’ bij het park en ideeën over de verbinding naar de IJssel. Zware woorden als het uitmaken van de wethouder voor leugenaar werden desondanks

niet geschuwd. Bij de gemeente is echter grotendeels het beeld blijven bestaan dat Bescherm Olst tegen de plannen was en zich niet constructief opstelde.

4.3.3 Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat Bescherm Olst zowel inhoudelijke als procesmatige bezwaren had bij de totstandkoming en uitvoering van het Centrumplan Olst. Frustraties kwamen vaak voort uit de manier waarop dingen werden gebracht. Zowel uit de bestudeerde documenten als uit de gevoerde gesprekken blijkt dat Bescherm Olst en de gemeente lijnrecht tegenover elkaar stonden. Doordat Bescherm Olst in de aanval ging, reageerde de gemeente defensief en hierdoor werd het gehele proces zwart/wit. Bescherm Olst had boven alles het gevoel continu buitenspel te zijn gezet.

4.4 OFO

In de Ondernemers Federatie Olst (OFO) waren diverse ondernemers uit Olst verenigd. De gemeente achtte het belangrijk dat de ondernemers een rol speelden in het Centrumplan, bijvoorbeeld bij de invulling van het nieuwe winkelbestand. Echter, vanuit de ondernemers is weinig actie ondernomen. Alle gesprekspartners geven aan dat de OFO geen sterke groep was. Er kwam weinig initiatief vanuit de ondernemers, terwijl zij wel vonden dat het centrum hard aan vernieuwing toe was.

4.5 Bewonersgroep

De bewonersgroep kan worden gezien als een soort plaatselijk belang, een groep mensen die functioneert als gesprekspartner voor de gemeente om te horen wat er onder bewoners leeft. De bewonersgroep heeft geen rechtsvorm en ook geen leden, maar dient als sparringpartner voor de gemeente. De bewonersgroep mengt zich in alles wat het dorp aangaat, zo ook in het Centrumplan. De bewonersgroep stond in principe achter het plan, omdat het centrum gedateerd was en het winkelbestand slecht. Verder was de bestrating hoog nodig aan vervanging toe. Echter, een Aldi in een kleine winkelstraat zagen zij niet zitten en ook waren zij niet gelukkig met de bebouwing in de Olsterhof. Binnen bepaalde kaders heeft de gemeente volgens de organisatie wat gedaan met de kritieken, door bijvoorbeeld de bouwplannen rond de appartementen in de Olsterhof aan te passen. Daarbij ging het om aantal en bouwvolume.

Hoofdstuk 5

De kosten

5.1 Geraamde kosten

De leidende begroting tijdens het proces is het raadsbesluit van 7 juni 2004 geweest en de in navolging daarvan getekende samenwerkingsovereenkomst van 31 mei 2005. Deze is als volgt samen te vatten.

TABEL 5.1: VERWACHTE KOSTEN EN OPBRENGSTEN (X MILJOEN)

	KOSTEN	OPBRENGSTEN
Westervoorde (A1)	€ 2,9	
Kop A. Geertsstraat (A2) en postkantoor (A3)	€ 1,3	
Verrekening met SallandWonen		€ 1,3
Totaal bruto	€ 4,2	€ 1,3
Verwachte subsidies		€ 1,3
Totaal netto	€ 1,6	

De gemeenteraad is akkoord gegaan met een maximale bijdrage ter grootte van € 2,9 miljoen (€ 4,2 minus € 1,3). Dit bedrag is inclusief € 1,3 miljoen die de gemeente van SallandWonen zal ontvangen als afrekening voor Westervoorde (inclusief rente- en sloopkosten, kosten voor bouwrijp maken en alle bijkomende kosten). Op dat moment was nog niet duidelijk hoeveel subsidie de gemeente zou kunnen ontvangen voor het project. Verwacht werd dat de subsidies € 1,3 miljoen zouden bedragen, zodat de netto bijdrage van de gemeente op € 1,6 miljoen zou komen. Ook zonder subsidies zouden de verwachte kosten voor de gemeente echter gedekt zijn.

Het onverwachte faillissement van bouwbedrijf Bosch leidde tot een financiële tegenvaller voor SallandWonen van vier ton. De aannemers die het werk van Bosch hebben afgerond berekenden namelijk een hogere prijs, onder meer vanwege flink gestegen materi-

aalprijzen. De gemeente heeft hier echter geen financieel nadeel van gehad, omdat Sal-landWonen dit risico droeg.

5.2 Feitelijke kosten

De kredieten die beschikbaar zijn gesteld voor diverse subonderdelen van het Centrumplan Olst zijn te verdelen in vier categorieën:

- voorbereidingskredieten
- kredieten herinrichting openbare ruimte
- kredieten herstructurering Centrumplan Olst (Westervoorde)
- krediet ten behoeve van de discounter (Aldi)

Hieronder volgt een korte toelichting per onderdeel.

TABEL 5.2: VOORBEREIDINGSKREDIETEN

DATUM BESLUIT	KREDIET	TEN BEHOEVE VAN
29 mei 2000	€ 15.882	Vervaardigen van een voorontwerp. Op dit krediet zijn de nota's van de Grontmij verantwoord
Bovenstaand krediet staat los van de volgende bedragen		
14 oktober 2002	€ 25.000	Intentieovereenkomst Centrumplan
26 mei 2003	€ 33.000	Opstellen ruimtelijke onderbouwing Centrumplan
15 december 2003	€ 10.000	Extra onderzoeks- en advieskosten
	€ 68.000	Totaal krediet
	€ 72.451	Werkelijke kosten
	€ 4.451	Overschrijding. Dit bedrag is onttrokken aan de reserve van Centrumplan Olst

TABEL 5.3: KREDIETEN HERINRICHTING OPENBARE RUIMTE CENTRUMPLAN OLS (A1 T/M A5)

DATUM BESLUIT	KREDIET	TEN BEHOEVE VAN
7 juni 2004	€ 2.900.000 waarvan subsidie: € 1.300.000 € 1.600.000 (gemeente)	Bijdragen aan het geraamde exploitatietekort voor de projecten A1 t/m A5 ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte. Het krediet is inclusief ambtelijke uren en eind 2007 verantwoord aan het Europa-loket. Er is nog niet definitief afgerekend.

TABEL 5.4: KREDIETEN HERSTRUCTURERING CENTRUMPLAN OLS (WESTERVOORDE)

DATUM BESLUIT	KREDIET	TEN BEHOEVE VAN
19 januari 2006	€ 150.000	Door de gemeente te dragen tekort op de verwerking, sloop en bouwrijp maken van de locatie Westervoorde. Op deze datum is de toezegging gedaan. Deze is geformaliseerd in de raadsvergadering van 10 juli 2006.

TABEL 5.5: KREDIET TEN BEHOEVE VAN DE DISCOUNTER (ALDI)

DATUM BESLUIT	KREDIET	TEN BEHOEVE VAN
26 april 2006	€ 1.600.000	Verwerving, sloop en bouw van een discounter in het centrum van Olst. Hierna zijn de gronden overgedragen aan de Aldi en deze operatie is voor de gemeente budgettair neutraal verlopen. Bij het transport van de gronden naar de Aldi zijn alle kosten inclusief de rentevergoeding in rekening gebracht bij de Aldi.

In het krediet dat beschikbaar is gesteld in 2004 zijn de voorbereidingskosten begrepen, die mede zijn aangewend ter dekking van de interne uren. Hoeveel interne uren er exact zijn besteed aan het Centrumplan is echter niet na te gaan. De kosten voor de extern projectleider zijn gedeeltelijk gedekt uit het aanvullende krediet van € 1,6 miljoen ten behoeve van de discounter en gedeeltelijk uit het beschikbaar gestelde krediet voor de herinrichting van de openbare ruimte.

De kosten voor het bouwrijp maken van gronden en het krediet voor de openbare ruimte zijn inbegrepen in A1 tot en met A4. Het krediet voor de Olsterhof zit in A2 en was rechtstreeks voor rekening van SallandWonen.

De deelprojecten A2 (invulling van de kop A. Geertsstraat) en A3 (invulling strook voormalig postkantoor) hebben afgerond € 1,3 miljoen gekost. Het krediet hiervoor is beschikbaar gesteld op 7 juni 2004.

In 2006 is besloten tot een planuitbreiding op de locatie Westervoorde. De extra kosten van verwerving, sloop en bouwrijp maken zijn geraamd op € 900.000, en de extra grondopbrengst ervan bedraagt € 750.000.

De bruto-kosten voor de gemeente zijn € 5,1 miljoen (€ 2,9 miljoen voor project Westervoorde + € 1,3 miljoen voor de Kop A. Geertsstraat + € 0,9 miljoen uitbreiding Westervoorde). De gemeente heeft € 1,3 miljoen subsidie toegewezen gekregen, zodat de brutokosten € 3,8 miljoen bedragen. Ook ontvangt de gemeente nog € 2,05 miljoen van SallandWonen (rentekosten, de sloopkosten, de kosten van het bouwrijp maken en alle bijkomende kosten), zodat de nettokosten uitkomen op € 1,75 miljoen.

5.3 Conclusie

De kosten en (verwachte) opbrengsten voor de gemeente zijn daarmee als volgt (in miljoenen euro's):

TABEL 5.6: WERKELIJKE KOSTEN EN OPBRENGSTEN (X MILJOEN)

	KOSTEN	OPBRENGSTEN
Westervoorde (A1)	€ 2,9	
Kop A. Geertsstraat (A2) en postkantoor (A3)	€ 1,3	
Aldi (D)	€ 1,6	€ 1,6
Uitbreiding Westervoorde	€ 0,15	
Verrekening met SallandWonen		€ 1,3
Totaal bruto	€ 5,95	€ 2,9
Verwachte subsidies		€ 1,3
Totaal netto	€ 1,75	

In het overzicht zijn alleen de kosten opgenomen die in het kader van het Centrumplan door de gemeente gedragen werden. Daardoor beperkt het overzicht zich tot de projecten A1, A2 en A3. Voor de overige projecten, waarvan de kosten (en de opbrengsten) voor rekening van SallandWonen waren, was de gemeente wel faciliterend, bijvoorbeeld door de andere onderdelen van het totale plan ruimtelijk mogelijk te maken.

De werkelijke totale brutokosten komen, in afwachting van definitieve besluitvorming met SallandWonen, voor gemeente Olst-Wijhe voor project Westervoorde (A1) neer op afgerond € 2,9 miljoen. Het overleg met SallandWonen omtrent de overdracht van de grond ten behoeve van project Westervoorde is in de afrondende fase. Op dat moment zal een bedrag van ongeveer € 1,3 miljoen weer terugvloeien in de gemeentekas, waarmee de nettokosten uitkomen op € 1,6 miljoen. Dit bedrag vindt zijn basis in de aanvullende samenwerkingsovereenkomst van 19 oktober 2006. In deze samenwerkingsovereenkomst is te lezen dat niet alleen de verwervingskosten, maar ook de rentekosten, de sloopkosten, de kosten van het bouwrijp maken en alle bijkomende kosten zouden worden vergoed door SallandWonen. Deze aanvulling van de overeenkomst is ter kennis gebracht van de gemeenteraad; er is geen afzonderlijk krediet voor verstrekt. In 2006 is er nog een uitbreiding geweest van het project Westervoorde die de gemeente een extra tekort van € 0,15 miljoen opleverde.

De gemeente blijft in afwachting van de definitieve besluitvorming met SallandWonen voorshands binnen de financiële kaders. Exacte bedragen zullen pas bekend zijn als definitief is afgerekend met de provincie in verband met de ISV-subsidies en met SallandWonen, maar de verwachting van de wethouder en projectleider is dat de gemeente binnen het budget van € 2,9 miljoen euro bruto is gebleven. Hiervan kunnen de definitieve subsidies nog weer worden afgetrokken.

Hoofdstuk 6

Beantwoording onderzoeksvragen

In dit hoofdstuk worden de in hoofdstuk 1 geformuleerde onderzoeksvragen beantwoord. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen doeltreffendheid en doelmatigheid.

Doeltreffendheid

1. Wat waren de oorspronkelijke doelstellingen van het Centrumplan?

1a. Zijn deze doelstellingen SMART geformuleerd (Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch, Tijdsgebonden)?

In een collegevoorstel van 7 augustus 2001 worden de volgende doelstellingen van het plan onderscheiden:

- versterking van het economisch draagvlak;
- uitbreiding van het commercieel- en publieksvoorzieningen niveau;
- verbetering van de verkeersafwikkeling;
- versterking van de ruimtelijk-functionele relatie tussen Olst en de rivier (terugbrengen van de kwaliteit als 'dorp aan de rivier').

Deze doelstellingen zijn niet SMART geformuleerd. Ze zijn niet specifiek en in deze vorm niet meetbaar.

2. Zijn de doelstellingen gedurende het proces bijgesteld?

2a. Zo ja, hoe?

2b. Zo ja, waarom?

2c. Waren de nieuwe doelstellingen SMART geformuleerd?

De doelstellingen zijn gedurende het proces niet bijgesteld.

3. Zijn de gestelde doelstellingen voor zover nu al vast te stellen is, gerealiseerd?

Omdat de doelstellingen niet SMART geformuleerd zijn, is de mate waarin de doelstellingen gerealiseerd zijn moeilijk vast te stellen. We gaan daarom globaal in op de realisatie van de verschillende doelen.

Versterking van het economisch draagvlak

De algemene indruk bij gesprekspartners is dat de meeste winkels, zeker die in de buurt van de Aldi, (economisch) profijt hebben van het vernieuwde centrum. Er zijn ook enkele voorbeelden te noemen van winkels die het hoofd niet boven water hebben weten te houden. Een overall beeld op basis van kengetallen als het aantal bezoekers van winkels in Olst en hun bestedingspatroon ontbreekt echter. Een nieuw koopstromenonderzoek van de Kamer van Koophandel kan inzicht bieden in de economisch impuls die het vernieuwde centrum heeft gegeven. De bevindingen zouden dan afgezet moeten worden tegen de resultaten van het voorgaande koopstromenonderzoek.

Uitbreiding van het commercieel- en publieksvoorzieningenniveau

Hieronder verstaan we het aanbod en diversiteit van winkels en van publieksvoorzieningen. Wat betreft de diversiteit van de winkels moet vastgesteld worden dat deze beperkter is geworden. Tegenover de komst van de Aldi staat de sluiting van diverse verswinkels, die voorheen vooral gevestigd waren in winkelcentrum Westervoorde en hun winkel niet hebben voortgezet. Overigens is in het distributieplanologische onderzoek van Kardol, opgesteld in opdracht van de al gevestigde supermarkten in Olst, al voorspeld dat de komst van de Aldi ten koste zou gaan van de verszaken. Ook de tendens dat supermarkten steeds meer verse producten aanbieden, zal een rol hebben gespeeld bij de verschroming in het winkelaanbod dat zich specifiek op verse producten richt. Het is de gemeente en de ondernemersvereniging niet gelukt een nieuw, divers winkelaanbod te creëren. Het publieksvoorzieningenniveau is door de komst van het Kulturhus wel duidelijk toegenomen.

Onder het 'publieksvoorzieningenniveau' verstaan we ook de algehele uitstraling van het centrum van Olst. Hiervan is communis opinio dat deze enorm verbeterd is door de uitvoering van het Centrumplan. Een uitzondering hierop wordt gevormd door de Olsterhof. Hierover, en met name over de bebouwing in de Olsterhof, lopen de meningen sterker uiteen. De weerstand van Bescherm Olst was vooral op deze bebouwing gericht. De onvrede hierover is niet verdwenen. Een representatieve steekproef onder de bevolking van Olst zou inzicht bieden in de algehele waardering voor de verschillende onderdelen van het nieuwe centrum van Olst.

Verbetering van de verkeersafwikkeling

Tijdens het traject dat leidde tot realisatie van het Centrumplan is door tegenstanders vooral de vrees geuit dat de verkeersdrukke en –onveiligheid in het centrum zouden toenemen als gevolg van extra verkeersstromen van en naar de Aldi. Een verkeersstromenonderzoek namens de Aldi bestreed dit. De bezwaren van tegenstanders vonden geen weerklank bij de rechter. Er is geen onderzoek gedaan naar de uiteindelijke verkeersstromen, afgezet tegen het verkeer vóór de herinrichting. In hoeverre de verkeersafwikkeling verbeterd is, is niet objectief vast te stellen.

Versterking van de ruimtelijk-functionele relatie tussen Olst en de rivier (terugbrengen van de kwaliteit als 'dorp aan de rivier')

Deze doelstelling is niet gerealiseerd. Er is in de bestrating weliswaar sprake van enige samenhang tussen dorp en IJssel, maar van een ruimtelijke eenheid is geen sprake. Dorp en rivier zijn daarvoor te zeer gescheiden door bebouwing en een ontoegankelijke dijk.

4. Om welke reden(en) is samenwerking gezocht met externe partijen?

4a. Welke afspraken zijn daarbij gemaakt?

4b. Waren de afspraken duidelijk?

4c. Was de samenwerking doeltreffend?

SallandWonen was de belangrijkste partner waarmee de gemeente samenwerking heeft gezocht. De gemeente heeft van het begin af aan aangegeven dat het project niet door zou kunnen gaan als de gemeente de enige realisator zou zijn. Een samenwerking met een projectontwikkelaar was derhalve noodzakelijk. De samenwerking met SallandWonen werd zeer geschikt geacht voor dit doel, omdat SallandWonen niet alleen een woning-scheppende –en beherende functie heeft, maar ook een maatschappelijk functie. Door een samenwerking met SallandWonen als projectontwikkelaar aan te gaan kon het hele centrum worden aangepakt en niet slechts die delen die aantrekkelijk waren uit een winstoogmerk.

De samenwerking is tot uitdrukking gebracht in een samenwerkingsovereenkomst. Daarin wordt bepaald dat de gemeente een voorwaardenscheppende en faciliterende rol vervult en dat de corporatie de grondexploitatie op zich neemt en de kosten hiervoor ook draagt. De afspraken waren volgens betrokkenen duidelijk; over elkaars rol zijn gedurende het traject geen verschillen van inzicht ontstaan.

In de samenwerkingsovereenkomst wordt gesteld dat partijen beogen het Centrumplan Olst te realiseren. Dat is (op dit moment nog behoudens de realisatie van de al wel in aanbouw zijnde woningen op Westervoorde) gerealiseerd. De samenwerking tussen SallandWonen en de gemeente Olst-Wijhe was daarmee doeltreffend.

Doelmatigheid – Uitvoeringspraktijk

5. Was de gemeente Olst-Wijhe toegerust op een project van de omvang van het Centrumplan Olst?

5a. Zo nee, waarom niet en/of waar bleek dat uit?

Aanvankelijk heeft de gemeente een externe deskundige van KPMG ingeschakeld voor de begeleiding van het project. Deze begeleiding bracht echter niet wat de gemeente ervan verwachtte. De samenwerking werd derhalve beëindigd. De senior beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening werd vervolgens als projectleider aangewezen. Hij heeft er onder meer voor gezorgd dat aan de ruimtelijke randvoorwaarden voor de realisatie van het plan voldaan werd (aanpassen bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan) en heeft ervoor

gezorgd dat de noodzakelijke subsidies van de provincie en Europa binnengehaald werden.

Gaandeweg werd echter duidelijk dat de gemeente niet was toegerust op een dergelijk groot project. Zij had er simpelweg de capaciteit niet voor. Interne uren voor het project waren niet begroot en ook de planning en fasering van het project waren volgens diverse gesprekspartners onvoldoende. De projectleider had geen mandaat, bevoegdheden of budget en had geen ervaring met een project van een dergelijke omvang. Hij was bovendien niet vrijgesteld voor het project; z'n andere werkzaamheden liepen gewoon door.

In 2005 is namens de gemeente een externe projectleider aangesteld. Deze aanstelling wordt door veel gesprekspartners beschouwd als keerpunt in het project. De betreffende projectleider beschikte over ruime ervaring en expertise en had een ruim mandaat. Hij was hierdoor beter in staat zakelijke besluiten te nemen. Ook kon hij zich, in tegenstelling tot zijn voorganger, volledig richten op dit project.

Achteraf kan worden geconstateerd dat de omvang van het project en de gevolgen ervan voor de gemeentelijke organisatie, zijn onderschat. Dat geldt voornamelijk voor het projectmanagement. Met de aanstelling van de externe projectleider is deze valse start goedge maakt. In de meer uitvoerende sfeer (ruimtelijke ordening, juridisch, financieel) was de gemeente wel voldoende toegerust. De gemeente was niet genoodzaakt dergelijke capaciteit extern in te huren.

6. Wat waren de globale geraamde en feitelijke kosten van het project?

De geraamde kosten en (verwachte) opbrengsten voor de gemeente komen nagenoeg overeen met de werkelijke kosten en opbrengsten, en zijn als volgt (in miljoenen euro's):

TABEL 6.1: WERKELIJKE KOSTEN EN OPBRENGSTEN (X MILJOEN)

	KOSTEN	OPBRENGSTEN
Westervoorde (A1)	€ 2,9	
Kop A. Geertsstraat (A2) en postkantoor (A3)	€ 1,3	
Aldi (D)	€ 1,6	€ 1,6
Uitbreiding Westervoorde	€ 0,15	
Verrekening met SallandWonen		€ 1,3
Totaal bruto	€ 5,95	€ 2,9
Verwachte subsidies		€ 1,3
Totaal netto	€ 1,75	

7. Was de samenwerking met SallandWonen doelmatig?

De samenwerking is door beide partijen doelmatig bevonden. De lijnen waren kort, de onderlinge verhouding goed en men wist wat men aan elkaar had. Uiteraard zijn er tijdens een dergelijk intensief en ingrijpend traject meningsverschillen en twistpunten ge-

weest, maar deze hebben een goede en doelmatige samenwerking niet in de weg gestaan.

8. Is het proces rond de inbreng van de Aldi in het plan zorgvuldig verlopen?

8a. Is de inwoners voldoende en tijdig de mogelijkheid geboden tot inspraak en indienen van zienswijzen?

8b. Is over het inbrengen van de Aldi in het plan adequaat gecommuniceerd naar de bevolking?

8c. Had de gemeente zelf de regie in handen of verkeerde het ten opzichte van de Aldi in een afhankelijke positie?

Vanaf het begin is duidelijk geweest dat de gemeente een discounter als trekker in het centrum van Olst wilde. Op de eerste informatie-avonden in december 2001 was het reeds onderwerp van gesprek (en, gezien de weerstand, van discussie). Over de locatie van de Aldi bestond niet vanaf het begin duidelijkheid. Uiteindelijk is door de gemeente gekozen voor de locatie aan de H. Droststraat. Tegen de ruimtelijke plannen die dit mogelijk moesten maken, zijn door omwonenden en Bescherp Olst diverse rechtszaken gevoerd op zowel procedurele als inhoudelijke gronden. Deze zijn alle door de gemeente gewonnen. De gemeente heeft daarmee naar het oordeel van de rekenkamercommissie zorgvuldig gehandeld in het proces rond de inbreng van de Aldi.

De Aldi werkt volgens een eigen beleid. Volgens sommigen maakt dit de Aldi een lastige partij. Anderen vinden dat een eigen beleid niet moet worden verward met lastig. Daarbij heeft de gemeente volgens betrokkenen ook veel eisen aan de Aldi gesteld. Er was in feite sprake van een wederzijdse afhankelijkheid: de gemeente wilde een Aldi in het centrum van Olst en de Aldi wilde zich in Olst vestigen.

9a. Wat waren de voornaamste grieven van Bescherp Olst over de inhoud en het proces?

9b. Waren deze grieven te voorkomen geweest?

9c. Op welke wijze(n) heeft de gemeente getracht inhoudelijk dat wel procesmatig tegemoet te komen aan de grieven van Bescherp Olst?

De voornaamste punten waar Bescherp Olst voor streed, waren:

- geen bebouwing in het park;
- geen Aldi in de H. Droststraat;
- geen sloop maar renovatie van oude “kenmerkende en beeldbepalende panden in het centrum”;
- totstandkoming van een verbinding tussen het dorp en de IJssel.

Naast deze inhoudelijke grieven, richtte de onvrede van Bescherp Olst zich op de bejegening door de gemeente en was er volgens de vereniging sprake van schijninspraak: de gemeente zou niet werkelijk tegemoet willen komen aan inhoudelijke bezwaren die bij de bevolking leefden over het plan.

De gemeente is niet tegemoet gekomen aan de inhoudelijke bezwaren van Bescherm Olst tegen het plan. De enige aanpassing van het plan is geweest dat er minder woningen in het park zijn gebouwd dan aanvankelijk de bedoeling was. Bescherm Olst wijt het grotendeels vasthouden van de gemeente aan de plannen aan de weigering van de gemeente om zich wat aan te trekken van kritiek en critici. De gemeente stelt echter dat het draagvlak voor het plan bij de raad en de bevolking dermate groot was, dat Bescherm Olst een minderheidsstandpunt innam. Een (representatief) onderzoek onder de bevolking heeft de gemeente overigens niet laten uitvoeren.

Wat betreft voorlichting, informatie en gewekte verwachtingen door het gemeentebestuur zijn er diverse twistpunten tussen de gemeente en Bescherm Olst. Als gevolg van verschillende interpretaties, percepties, visies, invalshoeken en uitgangspunten wordt tegen dezelfde omstandigheden, uitspraken en situaties soms totaal verschillend aangekeken. Hieruit kan afgeleid worden dat de gemeente (nog) duidelijker had moeten zijn, met name wat betreft de status van (schets)plannen en (voor)ontwerpen. Wat staat vast, wat moet nog ingevuld worden en wat kan nog gewijzigd worden? Dergelijke zaken dienen volstrekt mono-interpretabel te zijn. Kennelijk was dat niet het geval.

Vertegenwoordigers van Bescherm Olst hebben zich vooral in het begin van het traject niet correct bejegend gevoeld door de gemeente. Daarnaast stelt Bescherm Olst dat in die periode gevraagde informatie niet altijd tijdig werd geleverd. Door de Overijsselse Ombudsman is een klacht (op persoonlijke titel) van de secretaris van Bescherm Olst over de gang van zaken rond de herplant van bomen bij de Aldi gegrond verklaard. De Ombudsman noemde de geringe voortvarendheid door de gemeente "niet behoorlijk" en de beperkte communicatie en informatieverschaffing door de gemeente aan Bescherm Olst "onzorgvuldig". De bejegening van Bescherm Olst is wezenlijk verbeterd met de komst van de externe projectleider.

10. Hoe heeft de gemeenteraad invulling gegeven aan de sturing van het college van B&W?

10a. Zijn vooraf kaders door de gemeenteraad gesteld?

10b. Op welke wijze(n) is de gemeenteraad door B&W geïnformeerd over de uitvoering van het Centrumplan?

10c. Was deze informatie te karakteriseren als adequaat, tijdig en op maat?

10d. Heeft de gemeenteraad invloed uitgeoefend of trachten dit te doen op de uitvoering van het Centrumplan?

Gebleken is dat het onderwerp geen terugkerend thema was in de raad of de raadscommissie. Het was geen onderwerp waarmee raadsleden zich intensief hebben beziggehouden. Nadat met de keuze voor het asmodel de hoofdlijnen van het plan waren vastgesteld, richtte de aandacht van de raadsleden met betrekking tot het Centrumplan zich vooral op het mogelijk maken van financiële en ruimtelijke randvoorwaarden.

De raad wilde vooral op de hoogte worden gehouden van de voortgang van het traject (planning, hoe staat het ermee?) en van de kosten (blijven we binnen het budget?). Deze informatie is in de eerste plaats in de raad en/of de raadscommissie verstrekt. De fre-

quentie waarop het onderwerp daarbij aan de orde werd gesteld, was niet hoog. Behoefte aan meer of vaker geïnformeerd worden was er niet. Informatie werd daarnaast verstrekt in de bestuursrapportages. Een belangrijk deel van de informatie werd daarnaast informeel overgedragen, buiten de politieke arena van de gemeenteraad. De portefeuillehouder praatte raadsleden regelmatig ad hoc bij en creëerde bij die gelegenheden draagvlak. Ook informatie- en inspraakavonden werden hiervoor benut. Vanuit de raad bestaat grote tevredenheid over de informatieverstrekking.

Uit alles blijkt dat het draagvlak bij de raad voor het plan groot was. Algemeen werd gevoeld dat er wat moest gebeuren met het centrum en dat het “nu of nooit” was. Inspraak werd van belang geacht, maar het moest niet ten koste van de voortgang gaan. Het lijkt erop dat het vooral Bescherp Olst was die het college scherp hield, in elk geval in juridisch-procedureel opzicht.

Daadwerkelijke beïnvloeding van het college door de raad heeft, voor zover af te leiden uit de openbare stukken, niet plaatsgevonden. Wijzigingen in het plan, zoals bijvoorbeeld een lager aantal woningen in de Olsterhof, kwamen voort uit inspraakavonden.

Bescherp Olst is in de raad een paar keer geprezen door raadsfracties, maar inhoudelijk vonden de bezwaren van Bescherp Olst er weinig weerklank. Sterker nog, het heeft er de schijn van dat Bescherp Olst vooral gezien werd als een lastige horzel. Inspraak was belangrijk, maar het moest niet ten koste gaan van de voortgang. Door een raadsfractie werd Bescherp Olst in een krantenartikel weggezet als “merendeels import-Olstenaren”, daarmee de suggestie wekkend dat de vereniging daardoor minder serieus te nemen viel.

Bij de raad bestond eerder een bestuurlijke dan een volksvertegenwoordigende houding. Ook na invoering van het dualisme was de relatie raad – college met betrekking tot het Centrumplan goeddeels monistisch. De raad stond als een blok achter het college, discussies gingen over details en over financiële aangelegenheden.

Hoofdstuk 7

Slotbeschouwing

De renovatie van het centrum van Olst is ten tijde van de afronding van dit rapport bijna gereed. Op de locatie Westervoorde wordt inmiddels druk gebouwd en de overige onderdelen van het plan zijn voltooid. De tevredenheid bij de gemeente over het uiteindelijke resultaat is groot. Vriend en vijand zijn het erover eens dat de aanblik van het centrum is verbeterd.

Desondanks zijn niet alle doelstellingen gerealiseerd. Dat deze doelstellingen weinig concreet en niet SMART geformuleerd waren, bemoeilijkt overigens het bepalen van de doeltreffendheid van het Centrumplan. De verbinding van het centrum van Olst met de IJssel is echter evident niet tot stand gekomen. Dit wekt geen verbazing, omdat geen van de onderdelen van het plan daar in feite op gericht was. Daarnaast is er in plaats van een uitbreiding van het voorzieningenniveau sprake een zekere verschraling van het winkelaanbod. De winkeliers met verswaren die gevestigd waren in winkelcentrum Westervoorde, zijn niet op een andere plaats teruggekeerd in het gerenoveerde centrum. De tendens dat supermarkten een steeds uitgebreider versaanbod hebben, zal hierbij een rol hebben gespeeld. De passieve rol van ondernemersvereniging OFO heeft ook niet bijgedragen aan het realiseren van een divers winkelaanbod.

De gemeente heeft in het begin van het traject geprobeerd de projectleiding intern in te vullen. Hoewel in de eerste fase van het proces zeker belangrijke stappen zijn gezet en ontwikkelingen in gang zijn gezet, is het om meerdere redenen van groot belang geweest dat in 2005 een ervaren procesbegeleider als externe projectleider is aangetrokken. Dit is een belangrijke conclusie waar de gemeente in toekomstige gevallen lering uit zal moeten trekken.

Het draagvlak voor het plan bij raad en college was vanaf het begin zeer groot. Algemeen heerste het idee dat er iets moest gebeuren met het centrum van Olst en dat deze kans niet gemist mocht worden. Bij de raad bestond eerder een bestuurlijke dan een volksvertegenwoordigende houding. De gemeenteraad heeft zich vanaf het begin monistisch op-

gesteld, ook na invoering van het dualisme. Een kritische belangenvereniging als Bescherm Olst, die overigens op zich niet tegen renovatie van het centrum was, vond daarvoor geen gehoor bij de raad. Door het gemeentebestuur wordt gesteld dat Bescherm Olst een minderheidsstandpunt vertolkte binnen de gemeenschap. Bescherm Olst publiceerde in haar krantjes enquêtes waaruit bleek dat het draagvlak niet voor alle onderdelen groot zou zijn. Daarbij gaf Bescherm Olst zelf aan dat deze niet representatief waren. In hoeverre ze wel een indicatie vormden van het draagvlak voor onderdelen van het plan, is niet vast te stellen. De gemeente stelde hier echter niets tegenover.

De afwezigheid van een groot draagvlak onder de bevolking voor een plan moet voor een gemeentebestuur niet per definitie aanleiding te zijn een plan niet door te zetten. Er zijn in den lande legio voorbeelden te noemen van plannen die aanvankelijk op veel weerstand stuiten, maar die na realisatie toch door de bevolking omarmd werden. Desondanks was het in het geval van het Centrumplan Olst beter geweest als de bevolking bij een dergelijk grootschalig en ingrijpend plan, van tevoren was geconsulteerd door middel van bijvoorbeeld een representatieve schriftelijke enquête. Hierin had het gemeentebestuur de hoofdlijnen van het plan moeten schetsen. Bij veel weerstand tegen bepaalde onderdelen van het plan, zou een alternatieve invulling overwogen kunnen worden. Bij een alternatief onderdeel als de bebouwing van de Olsterhof zou bijvoorbeeld nagedacht kunnen worden over andere wijzen waarop de sociale controle, veiligheid en levendigheid van het park bevorderd konden worden. Waarbij de gemeente overigens ook tot de conclusie had mogen komen dat bebouwing toch de beste oplossing is.

Indien de enquête een meerderheid voor (onderdelen van) het plan had opgeleverd, zou het draagvlak bij de bevolking aantoonbaar zijn geweest. De verhouding tussen de gemeente en Bescherm Olst zou daarmee waarschijnlijk ook minder verstoord zijn geraakt. De contouren van het plan zouden dan immers zonder meer duidelijk en op alle mogelijke wijzen democratisch gelegitimeerd zijn geweest. Overigens is de houding en rolopvatting van Bescherm Olst zelf mede debet aan de uiteindelijk als verstoord te beschouwen relatie met de gemeente. De vereniging koos voor een polariserende en soms provocerende stijl van oppositie voeren. Dat heeft contraproductief gewerkt.

De samenwerking met SallandWonen heeft – zeker voor de gemeente – een belangrijke meerwaarde gehad. Daardoor is het centrum van Olst gerenoveerd voor relatief zeer weinig gemeenschapsgeld en met een zeer beperkt financieel risico voor de gemeente. Niet alleen daarom is de samenwerking een duidelijke succesfactor gebleken. Beide partijen (gemeente en corporatie) zouden het project niet zelfstandig hebben kunnen uitvoeren.

Op grond van het voorgaande kunnen de volgende ‘lessen voor de toekomst’ geformuleerd worden:

1. Stel concrete en SMART-geformuleerde doelstellingen op.
2. Bepaal voor elk van de doelstellingen hoe beoogd wordt deze te realiseren.
3. Laat bij grootschalige (bouw)projecten een objectief en representatief draagvlakonderzoek uitvoeren onder de bevolking. Pas zo mogelijk onderdelen van het plan aan bij onvoldoende draagvlak.

4. Zoek bij bouwprojecten (opnieuw) samenwerking met een maatschappelijke partner.

Hoofdstuk 8

Bestuurlijke reactie

Uw kenmerk:	uw brief van 7 december 2009	Datum:	22 december 2009
Ons kenmerk:	1002-19-MID-NF	Verzonden:	
Behandeld door:		Postreg.nr.:	
Doorkiesnummer:			
Onderwerp:	Verzoek om bestuurlijke reactie op rapportage rekenkamercommissie		

Geachte commissie,

De rapportage betreffende het onderzoek naar het proces rond de herinrichting van het centrum van Olst is op 22 december 2009 onderwerp van bespreking geweest in ons college. Met tevredenheid hebben wij geconstateerd dat het rapport onze indruk bevestigt dat dit project van behoorlijke omvang voor de gemeente in redelijke mate binnen de planning maar zeker binnen de financiële randvoorwaarden is uitgevoerd. De gemeentelijke investering (€ 1,6 miljoen) was immers gericht op het versterken van de ondersteunende infrastructuur.

Van belang is het om aan te geven, dat de gekozen projectopzet (geen financiële risico's voor de gemeente en het werken met een ontwikkelcombinatie) sterk bepalend is geweest voor het succes van het totale proces.

Geconcludeerd is, dat de rapportage op hoofdlijnen een goed beeld geeft van het verloop van het project. Wel hebben wij een aantal opmerkingen:

1. Bij de ontwikkeling van het centrumplan Olst zijn vanaf het begin breed samengestelde klankbordgroepen betrokken en zijn er diverse informatieavonden gehouden. De eerste klankbordgroep functioneerde bij het opstellen van de centrumvisie Olst, op basis waarvan de twee polenstructuur is gekozen. De tweede klankbordgroep functioneerde tijdens de uitwerking van de visie. Ook was deze klankbordgroep betrokken bij de realisatie van het project. Binnen beide klankbordgroepen bestond een breed draagvlak voor het plan. Dit brede draagvlak werd ook bevestigd in de diverse informatiebijeenkomsten. Uw "les

voor de toekomst” om een breed onderzoek in de vorm van een enquête onder de bevolking te houden kunnen wij niet plaatsen in het licht van de zorgvuldige procedure die bij de totstandkoming van dit centrumplan.

Met betrekking tot het onderdeel draagvlak willen wij nog opmerken, dat u voorbijgaat aan het uitgebreide inspraakproces dat heeft plaatsgevonden en dat de rol van de Vereniging Bescherm Olst daarin wel erg nadrukkelijk belicht wordt temeer dat de vereniging ook zelf aangeeft dat ze niet representatief was.

2. De raad heeft naar ons oordeel goed invulling gegeven aan de kaderstellende rol in dit project. Ook bij de tussentijdse terugkoppelmomenten bleek dat dat het plan kon blijven steunen op een groot politiek draagvlak. Uw “lessen voor de toekomst” onder 1 en 2 passen wat ons betreft minder goed bij projecten van de omvang Centrumplan Olst. De doelstellingen behoren mede te zijn afgestemd op het vermogen deze ook volledig te kunnen beïnvloeden: in de situatie van het Centrumplan Olst waren we voor het bereiken van de doelstellingen ook nadrukkelijk afhankelijk van andere partijen als de ontwikkelaars, de ondernemers en ook – zie het onderdeel aansluiting met de IJssel – een andere overheid. Daar waar de gemeente nadrukkelijk aan zet was waren de doelstellingen vooraf duidelijk en smart: bijv. de tweepolenstructuur regelen, zorgen voor het afgesproken aantal parkeerplaatsen.

Wat ons betreft is het van belang bij dit soort lange termijnprojecten vooraf in scenario’s te denken als het gaat om de uiteindelijke realisatie van de doelstellingen, omdat de tijd invloed kan hebben op de plannen en de uiteindelijke uitkomst. Vervolgens moet er voor het bestuur ruimte zijn om te bepalen hoe de realisatie uiteindelijk kan worden ingevuld.

3. In uw slotbeschouwing geeft u aan dat de gemeente in het begin van project geprobeerd heeft de projectleiding intern in te vullen. Op blz.32 spreekt u zelfs van een “valse” start. Wij willen dat tegenspreken: u meldt zelf ook al op blz 14 dat er bij de start al een externe projectleider is aangetrokken. Dat was omdat de formatie kwalitatief en kwantitatief niet was toegerust op een zodanig groot project. De begeleiding was niet van het niveau dat wij hadden beoogd en daarom is de relatie met de externe begeleider verbroken. Aangezien we nog veel in de fase van het bureauwerk zaten is intern een oplossing gevonden in de wetenschap dat verderop in het proces wel weer een projectleider van buiten zou moeten worden aangetrokken. De leiding van de organisatie heeft vervolgens zelf de latere projectleider bij ons college en (toen nog) Het Saalien voorgedragen.

4. In hoofdstuk 5.2. bij tabel 5.4. is de laatste zin onjuist. De € 150.000 is een versterking van het budget vanuit de gemeente voor de verwerving van Westervoorde. Dit bedrag wordt niet door SallandWonen terugbetaald.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe,
de secretaris, de burgemeester,

A. Oeseburg.

A.G.J. Strien.

Nawoord rekenkamercommissie

De rekenkamercommissie heeft met waardering kennis genomen van de bestuurlijke reactie. Met betrekking tot de aangevoerde punten valt het volgende op te merken.

Ad 1. Een schriftelijke enquête wordt aangegeven als mogelijke vorm van consultatie van de bevolking. De essentie van hetgeen in de slotbeschouwing hierover wordt gesteld is dat het van belang is dat het draagvlak onder de bevolking voor een dergelijk project van te voren overtuigend wordt aangetoond.

Ad 2. Inschakeling van andere partijen doet niet af van het feit dat de gemeente bij dergelijke projecten de regie heeft, en dus de doelstellingen stelt, waar relevant in overleg met de andere betrokken partijen. Als regievoerder blijft de gemeente ook eerst verantwoordelijke voor het realiseren van deze doelstellingen. Het opstellen van scenario's past in de planningsfase ter onderbouwing van het maken van fundamentele keuzes. Nadat deze keuzes gemaakt zijn, dienen duidelijke doelstellingen te worden vastgesteld en de wijze waarop deze doelstellingen worden gerealiseerd te worden uitgewerkt.

Ad 3. De vermelde feiten zijn afkomstig van betrokkenen binnen de gemeente zelf. Deze feiten rechtvaardigen naar het oordeel van de rekenkamercommissie het oordeel op dit punt.

Ad 4. Deze correctie is overgenomen. De betrokken zin is geschrapt uit tabel 5.6, en de tekst waar nodig aangepast (pp. 27, 28 en 32).

Bijlage 1: lijst van geïnterviewden

- M. Arling, projectontwikkelaar Aldi Vastgoed B.V.
- H. Bijsterbosch, oud-lid ondernemersvereniging
- G. van den Blink, projectleider 2005-heden (afwezig januari-september 2008)
- H. Blokker-Steendijk, Bescherm Olst
- H. Elshof, raadslid CDA
- D. Fuijten, provincie Overijssel
- J. Gerkes, raadslid VVD
- J. Hollander, portefeuillehouder college van B&W
- P. Hondtong, Bescherm Olst
- M. Niemeijer, raadslid Gemeentebelangen
- J. Nuisl, raadslid PvdA
- A. Oeseburg, gemeentesecretaris
- E. Penninks, directeur SallandWonen
- H. Schutte, beleidsmedewerker financiën
- H. van Vliet, senior beleidsmedewerker RO, projectleider 2001-2004
- W. Vrugink, Bewonersgroep Olst