

## VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

|                         |                         |                     |                         |  |
|-------------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|--|
| Datum Raadsvergadering: | Bestuurlijk hoofdthema: | BBVnummer:<br>98812 | Raadsvoorstel:<br>99113 | Portefeuillehouder:<br>Raymond van Praag |
|-------------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|--|

|                    |  |
|--------------------|--|
| Paraaf controller: |  |
| Datum Paraaf       |  |

### Onderwerp

Quick scan locatiekeuze woonzorgcentrum Klepperwei

### Geadviseerde beslissing:

- Kennis te nemen van de 'Quick scan locatiekeuze woonzorgcentrum Klepperwei'.
- In afwijking van het raadsbesluit van 27 september 2010 de nieuwbouw voor woonzorgcentrum Klepperwei op de alternatieve locatie Essendael nader uit te werken.
- Met toepassing van artikel 25 van de gemeentewet de geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de 'Quick scan locatiekeuze woonzorgcentrum Klepperwei' (versie 11 mei 2011)

### Samenvatting:

In september 2010 heeft uw gemeenteraad in principe ingestemd met de locatie van de basisschool De Wegwijzer voor nieuwbouw van woonzorgcentrum Klepperwei. Uit nader onderzoek is echter gebleken dat deze oplossing financiële consequenties tot gevolg heeft die het noodzakelijk maken om alternatieven te zoeken die financieel sluitend c.q. er beter uit lijken te zien. Uit een ambtelijke verkenning is een locatie in het nabij gelegen nieuwbouwproject Essendael naar voren gekomen. In een quick scan is een variantenvergelijking tussen beide locaties opgesteld waaruit blijkt dat de locatie Essendael de voorkeur geniet. Omdat de locatie De Wegwijzer niet haalbaar wordt geacht, wordt voorgesteld om het alternatief Essendael voor de nieuwbouw van het woonzorgcentrum Klepperwei nader uit te werken.

### Proces:

In september 2010 heeft uw gemeenteraad in principe ingestemd met de locatie van de basisschool De Wegwijzer voor nieuwbouw van woonzorgcentrum Klepperwei. Een nieuwe school zou tevens in het plan geïntegreerd worden. Uit nader onderzoek is echter gebleken dat deze oplossing financiële consequenties tot gevolg heeft die het noodzakelijk maken om alternatieven te zoeken die financieel sluitend c.q. er beter uit lijken te zien. Uit een ambtelijke verkenning is een locatie in het nabij gelegen nieuwbouwproject Essendael naar voren gekomen. In een quick scan is een variantenvergelijking tussen beide locaties opgesteld ten aanzien van de aspecten planeconomie, grondzaken, ro-juridisch, planning, stedenbouw, verkeer, onderwijs (welzijn) en politiek- maatschappelijk draagvlak. De beschrijving van beide locaties, de analyse en de variantenvergelijking is opgenomen in bijgevoegde geheime rapportage. Deze rapportage is geheim omdat openbaarmaking van deze informatie de economische of financiële belangen van de gemeente kan schaden. Op grond van artikel 25 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 2 sub b WOB wordt gevraagd om de geheimhouding op deze rapportage te bekrachtigen.

Aan de hand van de quick scan wordt uw gemeenteraad geïnformeerd over de mogelijkheden en consequenties van nieuwbouw voor Klepperwei op basis waarvan een locatiebesluit genomen kan

worden.

**Doel:**

Het nemen van een (nieuw) locatiebesluit voor nieuwbouw van woonzorgcentrum Klepperwei in Rhoon.

**Betrokken belangen:**

De planvorming voor nieuwbouw van Klepperwei in Rhoon loopt al geruime tijd, is onderwerp geweest van meerdere workshops en heeft in toenemende mate geleid tot een besef van urgentie. Niet alleen door de (lange) historie, maar tevens vanwege de brandveiligheid van het huidige gebouw. Naast uitbreiding van volume is nieuwbouw van Klepperwei noodzakelijk gelet op de huidige verouderde staat van het gebouw.

**Belangenafweging:**

Als ruimtelijke kwaliteit centraal wordt gesteld (stedenbouw en verkeer), dan heeft locatie Essendael de voorkeur. Ook als financiële middelen centraal worden gesteld, dan is de locatie Essendael duidelijk voordeliger. De locatie De Wegwijzer laat een fors negatiever financieel resultaat zien door het ongedekte tekort in de grondexploitatie en de extra investeringskosten voor een nieuwe school waarin de onderwijsbegroting niet in voorziet. Het financiële risico voor locatie Essendael, dat nog afhankelijk is van de te wijzigen afspraken in de betreffende samenwerkingsovereenkomst, zal naar verwachting lager uitvallen dan de tekorten en risico's van locatie De Wegwijzer.

Onderdeel van de verhuizing van woonzorgcentrum Klepperwei en de financiële haalbaarheid is de herontwikkeling van de huidige locatie. Vooruitlopend op de nog op te stellen 'Parkvisie' zal een nieuw woningbouwprogramma voor deze locatie gedefinieerd moeten worden om een spoedige nieuwbouw van Klepperwei (financieel) mogelijk te maken. Het uitgangspunt voor het nieuw te bepalen woningbouwprogramma is, naast de Woonvisie van juli 2009, dat het niet zal conflicteren met het bestaande park.

Voor locatie Essendael is er een strijdigheid geconstateerd met het nieuwe programma van Klepperwei zodat de wijzigingsbevoegdheid in het betreffende bestemmingsplan niet gebruikt kan worden. Dit betekent dat een nieuwe planologische procedure gevoerd moet worden.

Ten aanzien van planning ontlopen beide locaties elkaar weinig. Het kritieke pad zal vooral liggen in het opstellen c.q. aanpassen van diverse overeenkomsten.

Resumerend heeft locatie Essendael de voorkeur boven De Wegwijzer. Het is noodzakelijk om, na besluitvorming in uw gemeenteraad, op korte termijn te onderzoeken of de contractuele en financiële aanpassingen in de afspraken van Essendael haalbaar te maken zijn.

**Scenario's:**

**Scenariokeuze en resultaat:**

**Kosten:**

Zie rapportage 'Quick scan locatiekeuze woonzorgcentrum Klepperwei'.

De kosten van in- en externe uren vallen binnen het door uw raad in september 2010 verleende plankostenkrediet.

### **Communicatie**

Vooralsnog vindt alleen communicatie plaats met de samenwerkende partij in project Essendael om de voorwaarden van de vestiging van een woonzorgcentrum te bepalen. Wanneer op basis van de nadere (financiële) uitwerking de locatiekeuze definitief kan worden, zal een communicatieplan opgesteld worden om het in- en externe communicatieproces in de verdere planontwikkeling te beschrijven. Indien nodig worden de direct omwonenden geïnformeerd.

### **Evaluatie en controle:**

N.v.t

### **Bijlagen:**

- 98821: Quick scan locatiekeuze Woonzorgcentrum Klepperwei (geheim)

Poortugaal, 17 mei 2011

Het college van de gemeente Albrandswaard,  
De secretaris, De burgemeester,



Hans Cats



Mr. Harald M. Bergmann