

Quick scan locatiekeuze Woonzorgcentrum Klepperwei

GEHEIM



Quick scan locatiekeuze
woonzorgcentrum Klepperwei
Gemeente Albrandswaard
definitief concept
11 mei 2011

Quick scan locatiekeuze Woonzorgcentrum Klepperwei

Gemeente Albrandswaard

Mei 2011

GEHEIM

Projectnummer
0044.09

Datum: 11 mei 2011
Opsteller: J. van de Kamp
Status: definitief concept
Versie: 1.2 (na workshop d.d. 3 mei 2011 en bespreking opdrachtgever d.d. 11 mei 2011)

Managementsamenvatting

In 2010 heeft de 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 de quick scan is een variantenvergelijking opgesteld op basis waarvan een (nieuw) locatiebesluit genomen kan worden.

In onderstaande matrix zijn de beide locaties beoordeeld op verschillende aspecten.

Beoordelingsaspect	Financieel	Onderwijs en welzijn	Verkeer	Stedenbouw	Grondzaken en contracten	RO-juridisch	Planning
Variant							
Locatie 'De Wegwijzer'	--	+	--	-	-	0	0
Locatie 'Essendael'	-/0	0	++	+	0	-	0/+

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. Over de financiële consequenties van een programmawijziging in Essendael moet echter in onderhandeling met Bouwfonds getreden worden. Een financieel neutrale grondruil voor Argos Zorggroep is afhankelijk van het nieuwe programma op de huidige vrijkomende locatie.

Voor locatie Essendael is er een strijdigheid geconstateerd met het nieuwe programma zodat de wijzigingsbevoegdheid in het betreffende bestemmingsplan niet gebruikt kan worden. Los van de noodzaak van een andere procedure, heeft dit vooral consequenties voor het bepaalde in de overeenkomsten met Bouwfonds. Dit betekent dat de gemeente in overleg met Bouwfonds moet treden over de juridische en financiële consequenties t.a.v. de beoogde programmawijziging en het eerste ontwikkel- en realisatierecht. Het is een afbreukrisico als Argos Zorggroep niet zelf kan ontwikkelen en realiseren. De Europese aanbestedingsregels zijn beter te ondervangen bij de locatie Essendael. Daar is wel een contractuele en financiële ontvlechting met Bouwfonds voor benodigd.

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 op korte termijn te onderzoeken of de contractuele en financiële aanpassingen in de afspraken met Bouwfonds haalbaar te maken zijn.

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	OPDRACHT QUICK SCAN	5
1.3	HERHUIJVESTING KLEPPERWEI	5
2	LOCATIE ‘DE WEGWIJZER’	7
2.1	LOCATIEBESCHRIJVING	7
2.2	FINANCIËEL	8
2.3	ONDERWIJS EN WELZIJN	9
2.4	VERKEER	11
2.5	STEDENBOUW	12
2.6	GRONDZAKEN EN CONTRACTEN	12
2.7	RO-JURIDISCH	13
2.8	PLANNING	14
3	LOCATIE ‘ESSENDAEL’	15
3.1	LOCATIEBESCHRIJVING	15
3.2	FINANCIËEL	15
3.3	ONDERWIJS EN WELZIJN	16
3.4	VERKEER	16
3.5	STEDENBOUW	17
3.6	GRONDZAKEN EN CONTRACTEN	17
3.7	RO-JURIDISCH	19
3.8	PLANNING	21
4	VARIANTENVERGELIJKING	22
4.1	BEOORDELINGSASPECTEN	22
4.2	POLITIEK EN MAATSCHAPPELIJK DRAAGVLAK	25
4.3	BEOORDELINGSMATRIX	26
4.4	AFBAKENING	26
5	CONCLUSIE	27
BIJLAGE I	LOCATIE ‘DE WEGWIJZER’	30
BIJLAGE II	LOCATIE ‘ESSENDAEL’	31
BIJLAGE III	FINANCIËLE VARIANTENANALYSE	32

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Albrandswaard is al enige jaren in gesprek met diverse partijen over de ontwikkeling van een nieuw woonzorgcentrum in Rhoon ter vervanging van het huidige complex Klepperwei. In 2010 heeft de gemeenteraad in principe ingestemd met de nabij het park van Rhoon gelegen locatie van de basisschool 'De Wegwijzer' die tevens in het plan geïntegreerd zou worden. Uit nader onderzoek is echter gebleken dat deze oplossing financiële consequenties tot gevolg heeft die niet aansluiten bij het gemeentelijke uitgangspunt van een financieel neutrale realisatie. Daarom heeft de gemeente de mogelijkheden voor nieuwbouw van het woonzorgcentrum in breder verband verkend om alternatieven te zoeken die financieel sluitend c.q. er beter uit lijken te zien. Uit deze ambtelijke verkenning is een locatie in het nabij gelegen nieuwbouwproject 'Essendael' naar voren gekomen. De volgende stap is het opstellen van een variantenvergelijking om het gemeentebestuur te informeren over de mogelijkheden en consequenties op basis waarvan een (nieuw) locatiebesluit genomen kan worden.

1.2 Opdracht quick scan

Buro Beeld is gevraagd een quick scan uit te voeren naar de varianten 'De Wegwijzer' en 'Essendael'. De quick scan geeft op korte termijn inzicht in de stand van zaken en haalbaarheid van een nieuw woonzorgcentrum Klepperwei op de aspecten planeconomie, grondzaken, ro-juridisch, planning, stedenbouw, verkeer, onderwijs (welzijn) en politiek- maatschappelijk draagvlak. Het politieke- en maatschappelijke draagvlak wordt verkend op basis van interviewgesprekken met de stakeholders. De kansen en bedreigingen worden voor beide alternatieven beschreven. De bestuurlijke terugkoppeling van de quick scan dient, gelet op de besluitvorming in 2010, vergezeld te gaan van een bestuurlijk voorstel waarin de historie, de aanleiding voor en resultaten van de quick scan en een keuze voor het vervolg worden benoemd.

1.3 Herhuisvesting Klepperwei

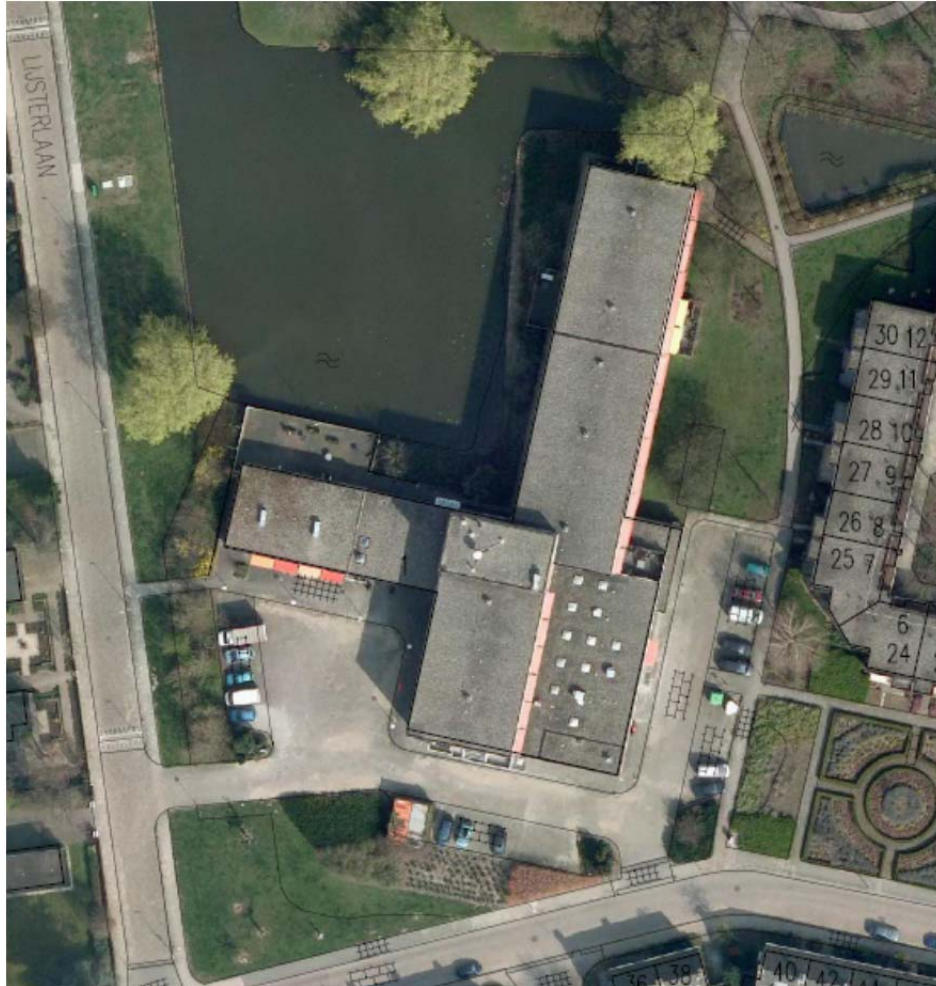
Sinds 1998 zijn plannen in ontwikkeling geweest voor de ontwikkeling van een nieuw woonzorgcentrum ter vervanging van de Klepperwei in Rhoon. Naast uitbreiding van volume is nieuwbouw noodzakelijk gelet op de huidige verouderde staat van het gebouw.

Klepperwei is een zorgcentrum dat ruimte biedt aan 74 bewoners. Het gebouw van Klepperwei dateert uit 1972 en onderging in de loop van de tijd verschillende aanpassingen en renovaties. Naast zorgcentrumzorg biedt Klepperwei dagverzorging, aanvullende psychogeriatrische en somatische verpleeghuiszorg en heeft het centrum een verpleegafdeling. Het gebouw bestaat overwegend uit drie lagen. De appartementen bevinden zich op de eerste en tweede etage. De twee nieuwe, moderne verpleegunits liggen op de begane grond en eerste etage.



Figuur 1: Aanzicht Klepperwei

Het gebouw, gelegen aan de Zwaluwenlaan en Lijsterlaan, is inclusief het direct omliggende parkeerterrein eigendom van de stichting Argos Zorggroep (kadastraal perceel 4254). De huidige locatie Klepperwei is direct gelegen aan het park van Rhoon. Voor dit park wordt door de gemeente een Parkvisie voorbereid.



Figuur 2: Luchtfoto woonzorgcentrum Klepperwei en omgeving

In de directe omgeving van de huidige locatie bevindt zich woningbouw. Aan de Tweespan, Zwaluwenlaan en Lijsterlaan bevinden zich respectievelijk ouderen(zorg)woningen in twee lagen, eengezinswoningen en vrijstaande bungalows.

Bij een verhuizing van het complex is op de bestaande locatie in principe een ontwikkeling tot woningbouw mogelijk, in afstemming met de af te ronden gemeentelijke Parkvisie.

In het aantal verpleeg- en verzorgingsunits zal Klepperwei bij nieuwbouw beperkt groeien. De groei in vloeroppervlak is wel groot aangezien het merendeel van de units in grootte zullen verdubbelen. Dit betekent dat van de huidige grootte van ca. 3.500 - 4.000 m² het woonzorgcentrum Klepperwei moet groeien naar 7.000 - 7.500 m².

2 Locatie ‘De Wegwijzer’

2.1 Locatiebeschrijving

De basisschool De Wegwijzer is gelegen aan de Sportlaan in Rhooen en eigendom van de Vereniging Protestants Christelijk Basisonderwijs (VPCBO) in Albrandswaard. Binnen het VPCBO Albrandswaard met in totaal circa 1.150 leerlingen vallen vier christelijke basisscholen in de gemeente Albrandswaard, waaronder de basisschool De Wegwijzer met 7 lokalen. Het gebouw bestaat uit één laag met een school(speel)terrein aan de noord- en zuidzijde. Het gehele terrein betreft kadastraal perceel 4988 en is volledig eigendom van de VPCBO Albrandswaard.



Figuur 3: Luchtfoto CBS De Wegwijzer en omgeving

De Sportlaan is tevens de ontsluitingsweg voor een gemeentelijke gymzaal en het zwembad Rhooen. Enkele ouderen(zorg)woningen aan de Vierspan kijken uit op de basisschool en langs de Tijssedijk grenzen enkele (half)vrijstaande woningen met de achterzijde aan het schoolgebouw of -terrein.

De locatie ‘De Wegwijzer’ betekent een mogelijkheid om op de locatie van de te amoveren gymzaal de nieuwbouw voor Klepperwei mogelijk te maken, in samenhang met de door het schoolbestuur gewenste nieuwbouw van de Wegwijzer. Hierdoor ontstaat één gebouw waarin een woonzorg- en basisonderwijsfunctie geïntegreerd zijn. Zie bijlage I voor een modelstudie.

2.2 Financieel

De financiële analyse is gebaseerd op nominale cijfers en is een globale berekening om in grote lijnen inzicht te verschaffen. Er is geen rekening gehouden met een dynamische eindwaarde berekening, waardoor nog rente voor- of nadelen zijn te behalen. Daarnaast is er in de berekening rekening gehouden met een maatschappelijke grondprijs per m² bvo van € 200 overeenkomstig met andere maatschappelijke ontwikkelingen binnen de gemeente en beneden de door het Centrum Zorg en Bouw gepubliceerde grondkosten. Er is geen rekening gehouden met het verzoek van Argos om de huidige grond te ruilen om niet tegen de nieuwe grond. Vanuit de variantenanalyse kan wel bepaald worden of dat economisch haalbaar is.

Voor de financiële analyse van de nieuwbouw Klepperwei ter plaats van de basisschool De Wegwijzer zijn er twee onderdelen die apart benaderd moeten worden:

1. de haalbaarheidsanalyse voor de ontwikkeling Klepperwei;
2. de kosten voor de nieuwbouw van de basisschool de Wegwijzer.

Ad. 1

De haalbaarheidsanalyse voor de ontwikkeling Klepperwei sluit op een negatief resultaat van € 0,35 mln. Dit komt voornamelijk door de huidige boekwaarde van de school en de gymzaal ad € 0,64 mln. Daarnaast is rekening gehouden dat Argos Zorggroep € 1,5 mln. betaald voor de grond. Deze geraamde opbrengst dient aan te sluiten bij het uitgangspunt van Argos Zorggroep voor een kostenneutrale grondruil (zie ook paragraaf 4.2).

De grondwaarde van de huidige locatie van Klepperwei, dat eigendom is van Argos Zorggroep, wordt bepaald door het nieuw toe te laten woningbouwprogramma. Afhankelijk van het programma – geschakelde of vrijstaande woningen of appartementen – is een bandbreedte in grondwaarde mogelijk die in staat wordt geacht aan te sluiten op de grondkosten die Argos Zorggroep moet betalen voor de locatie De Wegwijzer. Omdat het nieuwe programma nog niet vastgesteld c.q. bekend is, dient wel rekening te worden gehouden met het risico dat de opbrengsten in de grondexploitatie van locatie ‘De Wegwijzer’ lager kunnen uitvallen in het geval dat Argos de extra grondkosten niet kan of wil betalen. Afwijking van een marktbepaalde grondprijs dient echter uitgesloten te worden van het risico ongeoorloofde staatssteun. De definitie van het woningbouwprogramma op de huidige locatie Klepperwei hangt uiteraard nauw samen met de nog af te ronden Parkvisie.

Ad.2

De kosten voor de nieuwbouw van de basisschool bestaat uit tijdelijke huisvesting en uit de werkelijke nieuwbouw. Voor de werkelijke nieuwbouw is rekening gehouden met een kostenvoordeel doordat de school onderdeel uitmaakt van het totale nieuwe Klepperwei gebouw. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de kosten.

omschrijving	kosten	
tijdelijke huisvesting school	€	600.000
nieuwbouw school	€	1.400.000
subtotaal	€	2.000.000

Tabel 1: kosten tijdelijke huisvesting en nieuwbouw De Wegwijzer

De kosten voor de tijdelijke huisvesting en de kosten van de nieuwbouw van de school dienen beiden apart benaderd te worden. De nieuwe school geeft namelijk een hogere exploitatielast op de begroting, maar op de tijdelijke huisvesting kan niet afgeschreven worden en deze dient dan ook direct gedekt te worden. Voor de tijdelijke school bestaan er

wel mogelijkheden om de kosten te verlagen. Het gebruik van een bestaande leegstaand object zou hier in kunnen helpen, maar hiermee is vooralsnog geen rekening gehouden.

Voor de exploitatielasten geldt het volgende overzicht:

Exploitielasten per jaar in huidige begroting (obv boekwaarde)	€	43.680
Exploitielasten per jaar nieuwbouw school	€	93.217
Verschil per jaar	€	-49.537

Tabel 2: Exploitielasten huidig en nieuw gebouw De Wegwijzer

De nieuwbouw van de school zou dus een verhoging van de jaarlijkse exploitatielasten betekenen van afgerond € 50.000. Hierbij is gekeken naar de exploitatielasten voor de komende vier jaar (looptijd programmabegroting).

In onderstaande tabel zijn de gemeentelijke investeringen op een rij gezet.

Omschrijving	Bedragen	
Kosten tijdelijke huisvesting school	€	600.000
kosten haalbaarheidsanalyse	€	1.850.000
subtotaal	€	2.450.000
Grondverkoop Argos (haalbaarheidsanalyse)	€	-1.500.000
totaal	€	950.000 ongedekt
Kosten nieuwbouw school	€	1.400.000
Exploitielasten per jaar in huidige begroting (obv boekwaarde)	€	43.680
Exploitielasten per jaar nieuwbouw school	€	93.217
Verschil per jaar	€	-49.537

Tabel 3: Gemeentelijke investeringen bij nieuwbouw Klepperwei en De Wegwijzer

Naast de nog ongedekte eenmalige lasten van € 0,95 mln. als negatief resultaat uit de grondexploitatie, dient er tevens gekeken te worden naar de nieuwe exploitatielasten voor de onderwijsbegroting. Een extra jaarlast van € 50.000 staat gelijk aan een investeringsbedrag van ongeveer € 850.000 (op basis van een afschrijvingstermijn 40 jaar en 3,5% rente), dat tevens het verschil tussen de nieuwe investering en de huidige boekwaarde kenmerkt. Deze extra investering is vooralsnog niet gedekt in de onderwijsbegroting.

In het raadsbesluit van september 2010 is aangegeven dat het proces van opstellen van diverse overeenkomsten en tot het moment van definitieve besluitvorming de inzet van personele kosten vergt. In principe zullen deze plankosten worden gedekt uit de op te stellen grondexploitatie. Bij het niet doorgaan van het project worden deze kosten ten laste gebracht van de algemene reserve.

In bijlage III is de financiële berekening opgenomen.

2.3 Onderwijs en welzijn

Het Integraal Huisvestings Plan (IHP) van de gemeente Albrandswaard is op 6 juli 2010 ter kennisgeving aangenomen door het college van B&W. De doelstelling van het IHP is om de maatschappelijke vastgoedvoorraad van de gemeente Albrandswaard te inventariseren inclusief een meerjarenperspectief. Ook worden denkrichtingen aangereikt als input voor de integrale toekomstvisie Albrandswaard 2025.

In het IHP is aangegeven dat De Wegwijzer op korte termijn te maken krijgt met een tekort aan groepsruimten. In de gemeentelijke verordening die de huisvesting van onderwijs regelt is opgenomen dat een verzoek om uitbreiding niet wordt gehonoreerd als binnen een straal van 3.000 meter in een andere school ruimte aanwezig is. Dit betekent dat claims door het bestuur van beide genoemde scholen niet kunnen worden gehonoreerd. Voor onderwijs heeft De Wegwijzer volgens de prognoses 7 lokalen nodig in de periode 2019-2023. Voor de langere termijn is er een ruimtebehoefte van 6 lokalen. Het huidige gebouw voldoet aan de gestelde eisen ten aanzien van prognoses en functie.

Belangrijke conclusie in het IHP is dat de ruimtebehoefte naar onderwijsruimten in de (oude) kern Rhooon in totaliteit voldoende is de komende 15 jaar. Afhankelijk van de werkelijke instroom van leerlingen ontstaat ruimte voor medegebruik. De eerste jaren zal bij ongewijzigd beleid door enkele basisscholen gebruik gemaakt moeten worden van alternatieve schoollocaties.

Ook heeft in 2009 een schriftelijke enquête m.b.t. een knelpuntenanalyse plaatsgevonden. Hierbij is ingegaan op functionele knelpunten van het gebouw en het terrein. Technische (onderhouds) knelpunten zijn hierbij buiten beschouwing gelaten. Voor De Wegwijzer is aangegeven dat meer (spreek)ruimte buiten de lokalen gewenst is ten behoeve van ontwikkelingsgericht onderwijs.

De gemeentelijke gymzaal aan de Sportlaan is op basis van de behoefte vanuit onderwijs-sport overbodig. De staat van de zaal is erg slecht. Bij sloop van de gymzaal voor de geïntegreerde nieuwbouw van Klepperwei en De Wegwijzer, dient wel gekeken te worden naar de enkele verenigingen die de gymzaal voor hun gebruik huren.

Het IHP geeft de volgende handreikingen en uit te werken richtingen:

- Uit de prognoses blijkt dat er op den duur leegstand komt in de onderwijsgebouwen. Vanuit de gedachte van clustering van voorzieningen en de voor- en vroegschoolse educatie (VVE) is het een optie de accommodatieproblematiek voor kinderopvang/peuterspeelzaalwerk door inzet van de leegstaande lokalen op te lossen.
- Uitgangspunt is voldoende gymnastiekaccommodatie binnen de onderwijshuisvesting, waarbij de gymzaal Rhooon verdwijnt. Huurders van de gymzaal Rhooon kunnen dan ondergebracht worden in Poortugaal of in de sporthal Rhooon.

In de voorzieningenvisie van de gemeente Albrandswaard worden waar mogelijk voorzieningen gekoppeld aan /gehuisvest in onderwijsvoorzieningen. Vaak is dit het gevolg van leegstand in onderwijsgebouwen. Door het gebruik van ruimten in een bestaand gebouw ontstaan er situaties die niet altijd optimaal zijn voor de aanvullende voorziening.

Het IHP doet geen uitspraak over clustering van voorzieningen die buiten de functies onderwijs, sport, peuterspeelzalen, kinderopvang en jeugd liggen. Een combinatie van een woonzorgfunctie met een functie voor basisonderwijs op één locatie is daarom geen expliciet benoemd beleidsuitgangspunt, maar kan in het licht van het IHP wel onder clustering van functies geschaard worden, waarbij dubbelgebruik van ruimtes efficiencyvoordelen oplevert. Te denken hierbij valt aan vergaderruimten en parkeerterreinen c.a.

Het voordeel voor het basisonderwijs op de locatie De Wegwijzer is uiteraard dat het VPCBO Albrandswaard een nieuw voor oud gebouw verkrijgt.

2.4 Verkeer

Voor de parkeerbalans wordt in de gemeente Albrandswaard de parkeerkencijfers van het CROW (brochure nummer 183, "Parkeerkencijfers- basis voor parkeernormering") gebruikt:

- serviceflat/aanleunwoning: 0,3-0,6 ppl. per woning
- verpleeg/verzorgingstehuis: 0,5-0,7 ppl. per wooneenheid
- arts/maatschap/kruisgebouw/therapeut: 1,5-2,0 ppl. per behandelkamer
- basisonderwijs: 0,5-1,0 ppl. per leslokaal (excl. 'Kiss & Ride', rekenmethode)
- kantoor: 1,7-2,5 ppl. per 100 m² bvo

Een globale parkeerbalans voor de locatie De Wegwijzer wijst het volgende uit:

- begane grond: 1.500 m² voorzieningen, 8 appartementen, school 1.132 m². Benodigd: ongeveer 40 ppl.
- 1e verdieping: 4 groepen van elk 8 pl. (1.900 m²). Benodigd: 20 ppl.
- 2e verdieping: 16 appartementen, 7 KDO eenheden (1.800 m²). Benodigd: 13 ppl.
- 3e verdieping: 20 appartementen (1.700 m²). Benodigd 9 ppl.

Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen is 82. Opgemerkt wordt dat het aantal parkeerplaatsen bij de huidige locatie van Klepperwei ongeveer 30 bedraagt. Door dubbel gebruik kan het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen nog neerwaarts worden bijgesteld, maar het biedt vooralsnog geen zicht op een sluitende parkeerbalans. Van het gebruik van het huidige parkeerterrein bij Klepperwei zijn geen gegevens bekend, echter ook geen klachten.

Dit is slechts een globale inschatting van het aantal parkeerplaatsen. Aanbevolen wordt een meer exacte berekening uit te voeren waarvoor meer gegevens benodigd zijn, bijv. van het aantal werknemers van Klepperwei en aantallen groepen van de basisschool. De locatie van De Wegwijzer kent in de huidige situatie een parkeerprobleem, dat in een nieuw ingerichte situatie verbeterd zou kunnen worden.

Ten aanzien van de bereikbaarheid kan het volgende gesteld worden.

De Zwaluwenlaan heeft nu de functie van gebiedontsluitingsweg, waarbij een maximale snelheid van 50 km per uur geldt. Eind 2011 of begin 2012 zal de Zwaluwenlaan worden heringericht waarbij snelheidsremmende voorzieningen worden aangelegd en de Zwaluwenlaan zal worden aangewezen als 30 km zone. De Tijsjesdijk tussen de Zwaluwenlaan en de Dorpsdijk is al als 30 km zone aangewezen en ingericht. In de toekomst zal wellicht ook het deel van de Tijsjesdijk tussen de Rijdsdijk en de Zwaluwenlaan worden ingericht als 30 km zone. Met betrekking tot de capaciteit van en intensiteiten op de toeleidende wegen zal de verkeerstoename als gevolg van de nieuwbouw Klepperwei naar verwachting geen grote problemen opleveren. Wellicht is het ontsluiten van de beoogde locatie van de Klepperwei op De Gaarde nog een mogelijkheid.

Het halen en brengen van kinderen bij de basisschool De Wegwijzer via de Sportlaan leidt in de huidige situatie wel al regelmatig tot problemen. Het aantal beschikbare parkeerplaatsen is gering en het draaien en keren leidt regelmatig tot ongewenste verkeerssituaties.

Ook de levering van goederen ten behoeve van de nieuwbouw Klepperwei zal moeten plaatsvinden via de Sportlaan. Er zal dus een keermogelijkheid moeten worden gecreëerd voor de vrachtwagens. Achteruitrijdende vrachtwagens nabij de basisschool is geen optie. De breedte van de huidige rijbaan van de Sportlaan is te smal om elkaar te kunnen passeren en voor vrachtverkeer ongeschikt. Een alternatieve ontsluiting voor goederenverkeer is via De Gaarde, echter niet realiseerbaar via de wijzigingsbevoegdheid (zie paragraaf 2.7).

Het kruispunt Tijsjesdijk-Zwaluwenlaan vormt een knelpunt, dit is het gevaarlijkste kruispunt van de gemeente, waar veel bijna-ongevallen plaatsvinden.

Uit de stukken is vooralsnog niet gebleken dat bij de basisschool in een parkeergelegenheid om fietsen te stallen is voorzien. Daarnaast is nog onduidelijk op welke wijze de ontsluiting en parkeergelegenheid voor het zwembad wordt ingepast.

2.5 Stedenbouw

De beschikbare kavel heeft een richting die aansluit op de bebouwing in de omgeving. Dit is globaal de richting van de Rijsdijk. Het bebouwen van de kavel met een groot volume in die richting levert een ruimtelijk conflict op met de kleinschalige bebouwing aan de Tijsjesdijk. Die bebouwing volgt de richting van de Tijsjesdijk. Het complex staat te dicht tegen deze bebouwing en is ook te grootschalig ten opzichte van de bebouwing langs de dijk.

De kleinschalige woonbebouwing aan de Gaarde is dezelfde als die van de bebouwing langs de Tijsjesdijk. In de richting van de Klepperwei (locatie Wegwijzer) is de afstand groot genoeg en de bebouwingsrichting is dezelfde. Het ruimtelijk contrast is hier niet zo groot.

De locatie ligt aan het park dat een relatie legt met het centrum van Rhoon, voor bewoners en personeel is dat een gunstige ligging. Het gebouw ligt ten opzichte van het wegennet enigszins verscholen, dat heeft nadelen en voordelen. Er is weinig zicht op beweging van verkeer, het gebouw heeft een rustige ligging.

Tegenover de positieve kanten van een rustige ligging aan het groen, kan op de negatieve punten worden gewezen: Het grootschalige gebouw verkleint (visueel) het park en vormt ook een barrière in de continuïteit van de groenzone van het Centrum van Rhoon tot aan de Essendijk.

Mede in het licht van de problemen t.a.v. bereikbaarheid, zal een bezoeker ervaren dat over een kleiner wordende infrastructuur een groter doel (massa en programma) wordt bereikt. In relatie tot de Tijsjesdijk is het beoogde bouwvolume immens. De bestaande lintbebouwing aan de Tijsjesdijk bevat een kwaliteit die kenmerkend is voor de identiteitswaarde van het dorp. Een nieuw gebouw voor Klepperwei en De Wegwijzer conflicteert met het tijdsbeeld van de bestaande (oude) bebouwing aan de westzijde van de Tijsjesdijk.

2.6 Grondzaken en contracten

De VPCBO Albrandswaard is eigenaar van het perceel waarop de basisschool staat. Gelet op onderwijsregels wordt er vanuit gegaan dat het 'economisch eigendom' bij de gemeente ligt. De onderwijswetgeving stelt dat indien een gebouw geen onderwijsfunctie meer heeft, de gemeente het eigendom terug verkrijgt. Het schoolbestuur is verplicht dit te doen.

Het schoolbestuur is volgens mondelinge informatie van de ambtelijke organisatie in principe voorstander van herontwikkeling op deze variant, omdat het huidige oude gebouw gesloopt zal worden en het onderwijs gehuisvest zal worden in een nieuw gebouw (geïntegreerd met de nieuwbouw voor het woonzorgcomplex).

Na huisvesting in een tijdelijke locatie, kan de huidige school gesloopt worden en de gronden weer juridisch eigendom worden van de gemeente. De gemeente maakt vervolgens bouwrijp en

geeft de gronden uit aan de Argos Zorggroep voor het woonzorgcomplex en levert tevens het eigendom van het nieuw opgeleverde schoolgebouw over aan het schoolbestuur.

Dit betekent dat het schoolbestuur met Argos Zorggroep een soort van splitsingsakte moet maken en ieder appartementsrecht heeft en ze een vereniging van eigenaren moeten hebben. Het is de vraag of dit een voor het VPCBO Albrandswaard en Argos Zorggroep wenselijke situatie is.

Het aspect Europese aanbesteding verdient bijzondere aandacht. Op grond van de definitie van overheidsopdrachten voor werken kunnen ook private/commerciële werken (zoals i.c. de ontwikkeling en realisatie van een woonzorgcentrum integraal met een basisschool) Europees aanbestedingsplichtig zijn. Namelijk als voldaan wordt aan zowel het criterium van de bezwarende titel alsook aan het eisen-criterium. Er is volgens het Hof van Justitie EU sprake van een overeenkomst onder bezwarende titel als de aanbestedende dienst een “rechtstreeks economisch belang” heeft bij de uit te voeren werkzaamheden of werken. Volgens het Hof kan het “rechtstreeks economisch belang” ook gelegen zijn in onder meer het feit dat de aanbestedende dienst financieel aan de verwezenlijking van het werk heeft deelgenomen.

Als de aanbestedende dienst vervolgens met het stellen van eisen verder zou gaan dan zijn gebruikelijke publiekrechtelijke betrokkenheid en zou eisen dat bepaalde bouwwerken tot stand komen of regels zou uitvaardigen die op een specifiek bouwwerk van toepassing zijn, en de aanbestedende dienst actief het verwezenlijken van deze bouwwerken of regels zou nastreven, zou kunnen zijn voldaan aan het eisen-criterium en een aanbestedingsplicht in beeld kunnen komen.

De totale ontwikkelings- en realisatiewaarde van een gebouw voor het woonzorg- en onderwijsprogramma zal boven de drempelwaarde komen te liggen. Gelet op de criteria van bezwarende titel en het stellen van eisen, lijkt de nieuwbouw van Klepperwei op de locatie De Wegwijzer in aanmerking te komen voor een plicht tot Europese aanbesteding. Het is echter zeer de vraag of Argos Zorggroep een doorlegging van deze plicht zal willen opnemen en uitvoeren gelet op hun rol (zie ook paragraaf 4.2). Van het kunnen uitsluiten van aanbestedingsrechtelijke risico's is daarom vooralsnog geen sprake.

2.7 RO-juridisch

Het vigerende bestemmingsplan is ‘Rhoon Dorp’, vastgesteld door de raad in januari 2009. Een ontwikkeling van een nieuwe bestemming ter plaatse van de basisschool kan met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Het gaat hierbij om een bevoegdheid van het college. In de voorschriften is geregeld dat een wijziging naar de bestemming “Maatschappelijk” mogelijk is, mits:

1. herontwikkeling pas mogelijk is als sprake is van integrale en gefaseerde ontwikkeling van het wijzigingsgebied waarbij de herbouw van de Klepperwei wordt afgestemd op de overige nieuwbouw;
2. de nieuwbouw past in de nog op te stellen visie op de herontwikkeling van het park;
3. de nieuwbouw stedenbouwkundig zorgvuldig wordt afstemming op de omgeving (dorps woonmilieu);
4. het minimaal benodigde oppervlak aan waterberging, zoals beschreven in de bestemming "Recreatie - R -", gerealiseerd is;
5. door de nieuwbouw het huidige oppervlakte van het park niet wordt verkleind;

6. ten hoogste 35% van het wijzigingsgebied bebouwd mag worden;
7. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 14 m;
8. de afstand van woningen tot de rand van de weg ten minste 5 m bedragen.

Past het concrete plan binnen de randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid en wordt voldaan aan de randvoorwaarden, dan kan een procedure tot vaststellen wijzigingsplan worden gevoerd. Het college kan overeenkomstig artikel 3.6. Wro het wijzigingsplan als ontwerp 6 weken ter inzage leggen voor zienswijzen. Daarna volgt verwerken reacties, vaststellen van het plan en indienen en vergunnen bouwplan.

Voor beide varianten geldt dat als het bouwplan afwijkt van de randvoorwaarden als genoemd in het bestemmingsplan, niet van de mogelijkheid van toepassen van een wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt. Dan dient een afzonderlijke procedure gevoerd te worden, zoals een uitgebreide Wabo procedure of een projectbestemmingsplan. Verwachte procedure tijd ligt dan tussen 0,5 jaar en 1,5 jaar.

Aandachtspunt is dat alle onderzoeken nog moeten worden gedaan en dat er een integrale visie moet komen voor het gebied (parkvisie) waarin de ontwikkeling is meegenomen. Daarnaast is compensatie voor groen en water een belangrijk aandachtspunt. Mede gelet op de eis dat het huidige park niet kleiner mag worden, is er een risico aanwezig dat niet voldaan kan worden aan alle randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

Omdat het plangebied van de wijzigingsbevoegdheid niet direct grenst aan De Gaarde en Tijsjesdijk en een verkeerskundig gewenste ontsluiting naar deze wegen de bestemming van het park doorkruist, is een dergelijke ontsluiting niet mogelijk. Hiervoor is een herziening nodig van het bestemmingsplan.

Het risico van planschade is zeer aanwezig gelet op de huidige woonbebouwing aan de Tijsjesdijk en de toename van de bouwhoogte. Het risico van vertraging in de procedure door het instellen van beroepen is daarmee reëel.

2.8 Planning

Bepalend in de totale globale doorlooptijd van de herontwikkeling is contractvorming met zowel Argos Zorggroep en overeenstemming bereiken met de VPCBO Albrandswaard. Nadien zal het kritieke pad liggen op het de bouwplanontwikkeling en regelen van tijdelijke huisvesting voor de basisschool. De ruimtelijke en planologische mogelijkheden voor het tijdelijk huisvesten van De Wegwijzer zijn nog niet in beeld gebracht. Onbekend is daarom of een tijdelijke huisvesting eenvoudig – en dus snel – te faciliteren is. Zo niet, dan levert dit extra druk op de planning.

Het risico van vertraging in de procedure door het instellen van beroepen is reëel gelet op de direct omliggende woonbebouwing.

3 Locatie 'Essendael'

3.1 Locatiebeschrijving

Aan de oostzijde van de Tijsjesdijk is de nieuwbouwlocatie Essendael gelegen. Op deze locatie worden 600 woningen gebouwd, waarvan de afgelopen jaren al de eerste fasen zijn opgeleverd. Het project Essendael wordt geëxploiteerd door de Beheermaatschappij Essendael (GEM) die op basis van een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Albrandswaard en Bouwfonds is opgericht. Het plangebied wordt globaal van oost naar west ontwikkeld.



Figuur 4: Alternatieve locatie Klepperwei in Essendael

In de westhoek van het plangebied van Essendael is in principe een locatie aanwezig die, direct aan de oostzijde van de Tijsjesdijk gelegen, op steenworp afstand ligt van de variantlocatie De Wegwijzer. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Essendael is sprake geweest van een vooruitziende blik; in het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming wonen te wijzigen in maatschappelijke doeleinden.

3.2 Financieel

Voor de financiële analyse gelden dezelfde uitgangspunten als benoemd voor de locatie 'De Wegwijzer' (zie paragraaf 2.2).

In de grondexploitatie van Essendael is voor het betreffende perceel rekening gehouden met een opbrengst van € 1,3 mln. Deze opbrengst is wel pas voorzien in de laatste fase van realisatie van Essendael en daardoor is er bij eerdere afname een rentevoordeel. Er is een risico op een commerciële afwaardering van het woonprogramma dat in de directe nabijheid van de beoogde locatie nog moet worden ontwikkeld. Dit risico is echter nog niet op geld gewaardeerd omdat nadere informatie van de marktpartij hierover ontbreekt. In de variant De Wegwijzer is al

onderbouwd dat voor de ontwikkeling van het woonzorgcentrum een grondprijs kan worden gevraagd van € 1,5 mln.

Doordat het gebied anders wordt ingericht ontstaan er ook extra inrichtingskosten en plankosten. Het is momenteel nog onduidelijk wat deze kosten precies zijn. Het lijkt daarbij logisch dat deze kosten bovenop de berekende kavelprijs van € 1,3 mln. komen.

De financiële consequenties van een programmawijziging in Essendael t.b.v. de nieuwbouw Klepperwei, dienen nog nader bepaald te worden. Over de afspraken op dit punt in de overeenkomsten met Bouwfonds, zie ook paragraaf 3.6, zal opnieuw onderhandeld moeten worden.

De consequenties van de te betalen grondprijs door Argos Zorggroep in relatie tot de residuele grondwaarde van de huidige locatie en het uitgangspunt van kostenneutrale grondruil zijn beschreven in paragraaf 2.2 waarnaar korthedshalve wordt verwezen.

Van gemeentelijke investeringen in tijdelijke herhuisvesting voor en nieuwbouw van een basisschool is geen sprake. De dekking van gemeentelijke (plan)kosten is afhankelijk van de wijze waarop de gronden in Essendael uitgegeven worden.

3.3 Onderwijs en welzijn

De basisschool De Wegwijzer is geen onderdeel van de planvorming op de locatie in Essendael. Ten aanzien van de basisschool en de gymzaal is het gemeentelijke accommodatiebeleid onderwijs en sport van toepassing.

Op de locatie Essendael is evenwel geen ruimte voor extra functies of clustering ervan.

3.4 Verkeer

Aangezien de locatie zich direct naast de Tijsjesdijk bevindt ligt het voor de hand om de beoogde Klepperwei vanaf de Tijsjesdijk te ontsluiten. Dit heeft vanuit verkeersoogpunt niet de voorkeur. Zeker als er hierdoor een verkeersverbinding ontstaat tussen de Tijsjesdijk en de rest van Essendael. De toekomstige verbinding tussen de Tijsjesdijk en Essendael betreft slechts een calamiteitenaansluiting.

Ter hoogte van de hoek Tijsjesdijk/De Gaarde en ten noorden van het sportpark komen nog een ontsluitingsmogelijkheid voor hulpdiensten en een verbinding voor langzaam verkeer. Het ontsluiten van de beoogde Klepperwei via deze calamiteitenontsluiting is een mogelijkheid, een doorgaande verbinding naar Essendael is echter onbespreekbaar. De woonzorgfunctie Klepperwei kan daarmee een eigen inrit op de Tijsjesdijk krijgen. In het stedenbouwkundig ontwerp en de profielen van de openbare ruimte van Essendael is hiervoor voldoende ruimte.

Bij een planuitwerking van deze locatie dient aandacht te zijn voor de parkeerbalans. Gelet op het huidige parkeerterrein van Klepperwei en de potentiële ruimte op de kavel in Essendael, wordt dit oplosbaar bevonden.

3.5 Stedenbouw

Anders dan bij de locatie De Wegwijzer ligt de bouwkavel in Essendael op een logische wijze in de omgeving. De bouwkavel volgt de richting van de Tijsjesdijk en begeleidt twee doorgaande water- en groenstroken. Bebouwing in de richting van deze kavel is goed inpasbaar in de omgeving. Ten opzichte van de Tijsjesdijk zal wel enige afstand moeten worden gehouden. De evenwijdige ligging van de bebouwingstroken kan een ruimtelijke samenhang opleveren.

De kavel mist voor bewoners een directe uitloop in het groen en de afstand tot het centrum van Rhoon is wat groter.

De rationele plattegrond (zoals gesuggereerd in schetsen) kan leiden tot een grootschalig complex, dat in schaal te ver uitstijgt boven die van de omgeving. Er zal moeten worden gezocht naar een zekere mate van schaalverkleining en samenhang met de woonwijk die voornamelijk uit eengezinshuizen bestaat.

Voor de inpassing van Klepperwei op de locatie (kavel) in Essendael, zijn in een schetsboek al enkele ruimtelijke verkenningen en modellen gepresenteerd, zie bijlage II. Sommige van deze modellen zijn te grootschalig. Het is van belang om naar de zijde van de Tijsjesdijk een zekere afstand te houden en te streven naar een kleinschalige vormgeving. Dat geldt ook voor de andere zijde van de kavel waarbij in een straatprofiel wordt aangesloten op gewone eengezinshuizen. Bij een planuitwerking dient het streven naar schaalverkleining een uitgangspunt te zijn voor de latere modelkeuze. Er zijn nog enkele ontwerptimalisatie nodig voor een goede inpassing in de verkaveling.

3.6 Grondzaken en contracten

Op 26 oktober 2005 is tussen de gemeente Albrandswaard, Bouwfonds MAB en BWB-ZW een samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten. Naar aanleiding hiervan is GEM Essendael C.V. opgericht, in de overeenkomsten verder aangeduid als "Beheermaatschappij". De gemeente verkoopt in deze SOK haar grondeigendommen in het plan aan de GEM. Ook een wijzigingsbevoegdheid wordt in het bestemmingsplan toegezegd teneinde maatschappelijke voorzieningen mogelijk te maken.

Op 17 december 2007 wordt tussen de GEM en Bouwfonds MAB de ontwikkelingsovereenkomst Essendael gesloten. Bouwfonds aanvaardt de verplichting 600 woningen in het gebied te realiseren. In artikel 2 van deze overeenkomst wordt gesteld dat indien door middel van de wijzigingsbevoegdheid het mogelijk is geworden om in het exploitatiegebied maatschappelijke functies toe te staan, de Beheermaatschappij het voorgeschreven programma zal aanpassen. De Beheermaatschappij zal in dat geval Bouwfonds een aanbod doen voor het ontwikkelen en realiseren van die maatschappelijke doeleinden.

Er wordt in deze analyse vanuit gegaan dat het onderhavige exploitatiegebied en deze planontwikkeling alleen de hiervoor genoemde overeenkomsten zijn.

De afspraken gemaakt in de SOK zijn ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid en het oprichten van de GEM voltrokken. De gronden in Essendael die als locatievariant voor het woonzorgcentrum Klepperwei gelden, zijn in eigendom van de GEM.

In artikel 2 van de Ontwikkelingsovereenkomst wordt bepaald dat indien gebruikt gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan om maatschappelijke functies toe te staan, de Beheermaatschappij het voorgeschreven programma voor het Exploitatiegebied zal aanpassen.

De Beheermaatschappij bestaat volgens de Ontwikkelingsovereenkomst uit de GEM en de Beheermaatschappij. Deze partij is dus bevoegd om het Programma Essendael (bijlage 5) aan te passen t.b.v. maatschappelijke functies. Indien de Beheermaatschappij het Programma aanpast dan heeft zij zich verplicht tot het doen van een aanbod aan Bouwfonds voor het ontwikkelen en realiseren van die maatschappelijke voorzieningen. Hoewel niet uitdrukkelijk opgenomen mag aangenomen worden dat daarna de routing van de artikelen 3 en 4 verder gevolgd dient te worden. (het opstellen van Deelplannen door Bouwfonds; ter goedkeuring voorleggen aan de Beheermaatschappij; vervolgovereenkomsten sluiten met in achtneming van de Afsprakenlijst Vervolgovereenkomsten).

Of het de GEM vrij staat om 1 op 1 te contracteren met Bouwfonds is de vraag. De deelname van de gemeente aan een GEM ontslaat haar (lees GEM) namelijk niet van de verplichting tot Europese aanbesteding. Hierin schuilt een mogelijk risico in zoverre dat dan de GEM haar verplichtingen ten aanzien van Bouwfonds niet na zou kunnen komen tenzij Bouwfonds de verplichting aanvaard om aan te besteden en dat in die specifieke situatie ook toegestaan is.

In een onderzoek dat het Instituut voor Bouwrecht (IBR) eind 2007 in opdracht van VNG en NEPROM heeft verricht worden enkele aanbevelingen gedaan aan gemeenten om te voorkomen dat zij – wanneer zij samenwerken bij gebiedsontwikkeling – in strijd handelen met de Europese regelgeving op het gebied van aanbesteden en staatssteun. Mede naar aanleiding van het arrest Auroux uit januari 2007 is bij gemeenten veel onduidelijkheid gerezen over de (selectie van) samenwerking(spartners) en de toepassing van het Europees recht daarbij.

De aanbevelingen van het IBR komen kort samengevat op het volgende neer:

- De recente jurisprudentie van het Europese Hof vormt géén reden om de huidige Nederlandse samenwerkingspraktijk bij gebiedsontwikkeling ter discussie te stellen. Dat betekent dat gronduitgifte aan een marktpartij en/of het kiezen van een marktpartij als partner voor een PPS (bijvoorbeeld een Grond Exploitatie Maatschappij (GEM)) niet een Europese aanbestedingsprocedure behoeven te doorlopen. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met de onderstaande punten:
- Volgens de huidige inzichten blijft ook het doorleggen van de aanbestedingsplicht van publieke werken naar een GEM of naar marktpartijen met grondposities mogelijk. Wel leidt de nieuwe jurisprudentie tot het inzicht dat terughoudendheid betracht moet worden met het doorleggen in die situaties waarin de grondposities van de marktpartijen minder substantieel zijn (of waren) en waar bijvoorbeeld gronden vooral van overheidswege in een GEM zijn ingebracht;
- De nieuwe jurisprudentie leidt ook tot het inzicht dat in het geval de overheid rechtstreeks financieel participeert in de opstalontwikkeling (bijvoorbeeld in woningen of kantoren), het risico bestaat dat Europese aanbesteding verplicht is. Naarmate de overheidsparticipatie in opstallen substantiëler is, komt Europese aanbesteding meer in zicht;
- Tenslotte wordt er naar aanleiding van de nieuwe jurisprudentie vaak gesproken over 'gemeentelijke eisen'. Dit betekent dat eisen die gemeenten aan vastgoed stellen en die verder reiken dan de gemeentelijke publieke taak ten aanzien van gebiedsontwikkeling, aanleiding kunnen geven tot de gedachte dat sprake is van eisen zoals een opdrachtgever die pleegt te stellen.

Uit nader juridisch onderzoek moet blijken of de casus Klepperwei en GEM Essendael leidt tot een mogelijke verplichting tot Europese aanbesteding. Zo ja, dan is deze tegenstrijdig met het eerste ontwikkelrecht van Bouwfonds. Er is hiervoor geen voorziening opgenomen in de overeenkomst.

Bouwfonds heeft een ontwikkelrecht op 600 woningen en zal, bij vermindering van dit aantal ten gunste van een woonzorgcomplex, daarvoor mogelijk compensatie (bouwclaim) willen zien, zo is bij monde van de directeur van de Beheermaatschappij medegedeeld. Daar is echter een kanttekening bij te plaatsen. In het contract is expliciet de mogelijkheid opgenomen dat de GEM het programma mag aanpassen (art. 2 lid 1). Indien het programma aangepast wordt in verband met maatschappelijke functies dan verkrijgt het Bouwfonds de mogelijkheid tot ontwikkeling en realisatie daarvan (art. 2 lid 2). Uit de overeenkomst volgt dat indien het Programma wordt aangepast ten behoeve van de maatschappelijke voorzieningen dit in de plaats komt van de vermindering het aantal te realiseren woningen. M.a.w. de maatschappelijke functies compenseren dus de aanpassing van het Programma.

Op basis van de overeenkomst is het zo dat de GEM een aanbod doet aan Bouwfonds indien de situatie zich voordoet zoals bepaald in artikel 2. Het is aan Bouwfonds te bepalen of zij dat aanbod aanvaardt. Bij niet aanvaarding lijkt het risico van het niet aanvaarden te liggen bij het Bouwfonds, mede omdat de GEM de bevoegdheid heeft om het Programma te wijzigen. De compensatie van het wijzigen van het Programma ligt in het realiseren van de maatschappelijke functies. Bij niet aanvaarding daarvan ligt het risico ook bij Bouwfonds. Dit leidt er niet toe dat er nogmaals gecompenseerd moet worden in de vorm van bouwclaim of eventueel schadevergoeding.

Er kunnen grote vraagtekens gezet worden bij het proces dat de Argos Zorggroep de ontwikkeling van hun woonzorgcentrum uit handen zal willen geven. Volgens de overeenkomst ligt de ontwikkeling van een dergelijke functie in Essendael echter eerst bij Bouwfonds.

Als het woonzorgcentrum Klepperwei valt onder de maatschappelijke functie zoals geformuleerd in het bestemmingsplan, is de conclusie dat de gesloten overeenkomsten voldoende ruimte bieden voor de beoogde invulling. Uit paragraaf 3.7 zal echter blijken dat het nieuwe programma van Klepperwei niet past binnen de wijzigingsregels.

Het scenario dat niet van de wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt, is niet geregeld in de overeenkomsten. Het is de vraag of Bouwfonds een planologische titel via een uitgebreide Wabo procedure of partiële herziening van het bestemmingsplan als gelijkwaardig met een wijzigingsplan wil beschouwen. Artikel 2 van de Ontwikkelingsovereenkomst verwijst immers expliciet naar het gebruiken van de wijzigingsbevoegdheid. Dit betekent dat de gemeente in overleg met Bouwfonds moet treden over de juridische en financiële consequenties hiervan t.a.v. de afgesproken programmawijziging en het eerste ontwikkel- en realisatierecht.

3.7 RO-juridisch

Het vigerende bestemmingsplan is 'Essendael', vastgesteld door de raad in februari 2006. In het bestemmingsplan is aangegeven dat er onderzoek zal plaats vinden of er in het plangebied ruimte moet komen voor maatschappelijke voorzieningen zoals een school of een kinderopvang. Indien blijkt dat deze behoefte aanwezig is, kan de gemeenteraad het plan op dit punt wijzigen. In het plan is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het aantal te bouwen woningen zal dan evenredig afnemen (100 m² aan voorzieningen staat gelijk aan één woning).

De ontwikkeling van een woonzorgcentrum valt binnen de te wijzigen bestemming naar maatschappelijke doeleinden. In het bestemmingsplan worden aan de wijzigingsbevoegdheid, die voorbehouden is aan de gemeenteraad, de volgende randvoorwaarden gesteld:

- a. gebleken is dat de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen binnen de gemeente het wenselijk maken hiervoor in het plangebied ruimte te bieden;
- b. het vloeroppervlak aan voorzieningen niet meer mag bedragen dan 5.000 m²;
- c. met betrekking tot het in dit plan bepaalde ten aanzien van het aantal te bouwen woningen geldt dat 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte aan voorzieningen gelijkgesteld wordt aan één woning;
- d. de maatschappelijke functie niet in de nabijheid van de bestaande woningen aan de Rijsdijk / Tijsjesdijk worden gebouwd;
- e. de hoogte van de bebouwing niet meer bedraagt dan 10 meter;
- f. geen hinder ontstaat voor de bestaande woonomgeving ten aanzien van de volgende aspecten:
 - verkeersaantrekkende werking;
 - de afstand tot woningen in verband met mogelijke hinder;
 - bezonning;
 - privacy;
- g. de voorgenomen bebouwing past binnen de voorgenomen stedenbouwkundige opzet van het plan.

Gelet op het beoogde programma voor nieuwbouw van Klepperwei, nl. 7.000 tot 7.500 m² bvo, is er strijdigheid met het toegestane maximale vloeroppervlak van 5.000 m², dat optioneel nog verhoogd kan worden tot 5.500 m² als gebruik wordt gemaakt van de algemene vrijstelling.

De beoogde afname van het aantal woningen in het bestemmingsplan is vreemd geformuleerd en biedt meerdere interpretatiemogelijkheden. Als de intentie uit de toelichting wordt gevolgd, dan wordt het aantal woningen in het bestemmingsplan verlaagd tot minimaal 500 en maximaal 600 wanneer gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. De afname van het woningbouwprogramma in Essendael van 600 naar 581 als gevolg van een inpassing van Klepperwei op de beoogde locatie, past overigens dan nog steeds binnen de bepalingen.

Gelet op de afstand van de beoogde locatie in Essendael ten opzicht van de bestaande woningen aan de Tijsjesdijk, lijkt er tevens een tegenstrijdigheid te zijn met de eis dat niet in de nabijheid van deze woningen mag worden gebouwd. Het betekent in ieder geval een risico op bezwaar en beroep en vertraging in een procedure bij het gebruiken van de wijzigingsbevoegdheid.

De wijzigingsbevoegdheid geldt alleen voor de bestemming “Woongebied”. De noodzakelijke kavel voor een vestiging van Klepperwei, zie ook figuur 4 op pagina 15, is echter te groot en overlapt een bestemming “Verkeersdoeleinden”, die niet te wijzigen is.

Aangezien het bouwplan niet past binnen de randvoorwaarden als genoemd in het bestemmingsplan, kan niet van de mogelijkheid van toepassen van een wijzigingsbevoegdheid gebruik worden gemaakt. Dan dient een afzonderlijke procedure gevoerd te worden, zoals een uitgebreide Wabo procedure of een projectbestemmingsplan. Verwachte procedure tijd ligt dan tussen een 0,5 jaar en 1,5 jaar.

Gelet op de aanwezige woonbebouwing langs de Tijsjesdijk en de nieuw bestemde woningen direct ten zuiden van de beoogde locatie in het bestemmingsplan Essendael, is het scenario van planschadeclaims reëel.

3.8 Planning

Bepalend in de totale globale doorlooptijd van de herontwikkeling zijn de contractuele regelingen die getroffen moeten worden met de grondeigenaar Beheermaatschappij Essendael, de partij met het eerste ontwikkel- en realisatierecht Bouwfonds, de gemeente als vennoot in de GEM en Argos Zorggroep. De procedure van het wijzigingsplan dient wel via de raad gevoerd te worden en zal alleen op het kritieke pad komen te liggen als de genoemde partijen pas in gesprek willen gaan als de gemeente deze mogelijkheid in de samenwerkingsovereenkomst heeft gebruikt. Nadien zal het kritieke pad liggen op het de bouwplanontwikkeling. De gronden liggen er in principe bouwrijp en ontsloten bij.

4 Variantenvergelijking

De quick scan geeft op korte termijn inzicht in de stand van zaken en haalbaarheid van een nieuw woonzorgcentrum Klepperwei op de aspecten planeconomie, grondzaken, ro-juridisch, planning, stedenbouw, verkeer, onderwijs (welzijn) en politiek- maatschappelijk draagvlak. Deze aspecten worden allereerst toegelicht en vervolgens, aan de hand van de analyse uit de hoofdstukken 2 en 3, beoordeeld in een matrix.

4.1 Beoordelingsaspecten

Bij het invullen van de matrix voor de twee locatie, worden de beoordelingsaspecten van een waardering voorzien aan de hand van de navolgende vraagpunten.

Financieel

Indicatie van de kosten voor het bepalen van de effecten van de varianten op de voorlopige financiële uitgangspunten c.q. nieuw te besluiten kaders:

- kostenneutraliteit voor de gemeente vanuit grondexploitatie totale ontwikkeling;
- beschikbaar budget vanuit onderwijsfonds voor een benodigde bijdrage voor afschrijving boekwaarden en (tijdelijke) (her)huisvestingskosten basisschool;
- kostenneutraliteit Argos Zorggroep ten aanzien van de grondkosten;
- kostenneutraliteit GEM Essendael.

De locatie De Wegwijzer laat een fors negatiever financieel resultaat zien als gevolg van het ongedekte tekort in de grondexploitatie en de extra investeringskosten voor een nieuwe school waarin de onderwijsbegroting niet in voorziet. De (gemeentelijke) kosten van tijdelijke huisvesting en een nieuwe school doen zich uiteraard niet voor in de locatie Essendael.

Gelet op het aantal woningen dat in Essendael 'plaats moet maken' voor de nieuwbouw van Klepperwei, zullen de hieraan verbonden financiële consequenties naar verwachting de geraamde tekorten van locatie 'De Wegwijzer' niet overstijgen. De financiële consequenties van een programmawijziging in Essendael dienen nog nader bepaald te worden in nieuwe onderhandelingen met Bouwfonds. De locatie 'Essendael' is daarmee vooralsnog niet financieel neutraal te realiseren – afhankelijk van het onderhandelingsresultaat met Bouwfonds – maar in financieel opzicht voordeliger dan de locatie 'De Wegwijzer'.

Voor beide locaties zijn de grondkosten voor Argos Zorggroep afhankelijk van het nieuw toe te staan woningbouwprogramma op de huidige locatie Klepperwei. Voor een variantvergelijking is hierin geen onderscheid te maken.

Onderwijs, sport en welzijn

Het aspect onderwijs, sport en welzijn is beoordeeld aan de hand van de volgende punten:

- Invloed van de variant op de mogelijkheid om functies te clusteren conform integraal accommodatie- c.q. huisvestingsplan, zoals dubbelgebruik van bestaande functies (vergaderruimten, speellokaal, parkeren, c.a.) en bieden van mogelijkheden voor nieuw toe te voegen functies (kinderdagverblijf, instructiezwemband, c.a.).
- Effect van variant op benodigde huisvesting voor onderwijs en sport op korte en lange termijn (tot 2031).

Voor onderwijs heeft De Wegwijzer volgens de prognoses 7 lokalen nodig in de periode 2019-2023. Voor de rest is er een ruimtebehoefte van 6 lokalen. Voor gymnastiekonderwijs en sport kan de behoefte opgevangen worden in een nieuw te bouwen sporthal in Poortugaal en de sporthal Rhoon. In beide varianten zal het dan niet noodzakelijk zijn een binnensportvoorziening te bouwen.

De variant Wegwijzer geeft meer gelegenheid om de woonzorg- en onderwijsfuncties te clusteren. Het raadsbesluit van september 2010 voor een locatiekeuze van De Wegwijzer kan in deze context aangeduid worden als ad hoc geformuleerd beleid.

Verkeer

- Mate waarin de variant strijdig is met het bestaande gemeentelijke verkeersbeleid.
- De kwaliteit van de verkeerskundige maatregelen, die getroffen moeten worden.
- Mate waarin voldaan kan worden aan de relevante parkeernormen c.q. richtlijnen CROW.

Op basis van de analyse kan geconcludeerd worden dat wat betreft de bereikbaarheid en de parkeersituatie de voorkeur uitgaat naar de locatie Essendael.

Stedenbouw

De vergelijking is gebaseerd op de beschikbare schetsen voor de twee locaties. In het plan Essendael zijn globaal de verschillende ruimtelijke mogelijkheden geschetst. Voor het plan De Wegwijzer lijkt de structuur al vastgelegd. Vanuit de stedenbouwkundige discipline bezien zijn voor de afweging tussen beide locaties de volgende criteria van belang:

1. De stedenbouwkundige situatie ten behoeve van de gebruiker:
Stedenbouw en ruimtelijke ordening hangen nauw samen. Spreiding van voorzieningen, integratie van functies en bevolkingsgroepen en streven naar harmonieuze samenhang. In dit geval is er sprake van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening in een ruime betekenis. Het woonzorgcentrum zoekt een omgeving die het beste kan bieden aan deze bijzondere woonfunctie. Hierbij wordt gedacht aan de verschillende soorten bewoners, maar ook de bezoekers die de waarde van de woon- en leefkwaliteit van de bezochte personen beleven of beoordelen.
2. De stedenbouwkundige situatie die ontstaat voor de omgeving:
Is er sprake van een logische samenhang tussen het woonzorgcentrum en de omgeving, is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (en betekenis) van de omgeving. Een levendig gebruik van de openbare ruimte. Een bijzonder 'landmark' in een gewone woonwijk etc.

De boven omschreven criteria kunnen worden samengevat: 1) de locatie beoordelen van binnen naar buiten en 2) de locatie beoordelen van buitenaf.

In de opgave is het bouwprogramma (functies en volume) een vast gegeven. De twee mogelijke terreinen zijn tamelijk nauwkeurig begrensd. Dat leidt in een vergelijkende afweging tot het nauwkeurig bepalen van de relatie tussen het bouwvolume en het kaveloppervlak en de maatverhoudingen tot de omgeving. De twee vaste maatgegevens leiden tot een functionele afweging en een esthetische. Bijvoorbeeld is er voldoende ruimte op de kavel, kan het aantal benodigde parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het gestelde bouwvolume in combinatie met de kavel kan ook problemen opleveren ten aanzien van de beeldkwaliteit. Het nieuwe bouwvolume (al dan niet geleed) zal op een goede wijze moeten passen (harmoniseren) met de bouwvolumen en ruimten in de omgeving.

Een globale beoordeling van de twee locaties leidt tot de volgende voorlopige conclusie:

De kavel in het plan Essendael biedt stedenbouwkundig gezien de beste mogelijkheden voor een verdere bouwplanontwikkeling. De kavelrichting en het de structuur van de omgeving komen overeen. Het woonzorgcentrum ligt op een prominente plek en vraagt daardoor wel om een zorgvuldige architectonische vormgeving. Het kan daardoor een goede aansluiting van de woonwijk Essendael aan de Tijsjesdijk (en daardoor aan het dorp) bevorderen.

Een nieuw gebouw voor Klepperwei en De Wegwijzer conflicteert met het tijdsbeeld van de bestaande (oude) bebouwing aan de westzijde van de Tijsjesdijk. Wanneer Klepperwei een nieuw gebouw krijgt in Essendael, sluit dit beter aan in de ruimtelijke ervaring dat “nieuwbouw bij nieuwbouw” hoort.

Grondzaken en contracten

Het effect van de varianten op de bestaande grondposities en bestaande overeenkomsten en de mate waarin bestaande contracten ruimte bieden voor de beoogde ontwikkeling.

De schoollocatie is goed juridisch te regelen, waarin sprake is van drie partijen (Argos, gemeente en schoolbestuur). Het schoolbestuur heeft echter een beheersbare invloed als aan hun belang (een nieuw schoolgebouw voldaan wordt), maar met deze partij dient wel minnelijke overeenstemming bereikt worden. Van het kunnen uitsluiten van risico's ten aanzien van Europese aanbestedingsregels is vooralsnog geen sprake.

De locatie in Essendael is op basis van de bestaande overeenkomsten ook oplosbaar; de contracten bieden expliciet de ruimte voor een dergelijke voorziening. Deze mogelijkheid is wel gebaseerd op de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid die onbruikbaar is gelet op de strijdigheid van het nieuwe programma. Gelet op het eerste ontwikkelrecht van Bouwfonds, wordt deze partij, en de grondeigenaar GEM, uitdrukkelijk betrokken in de verplaatsing van de Klepperwei. Het is een afbreukrisico als Argos Zorggroep niet zelf kan ontwikkelen en realiseren. De contractuele en financiële ontvlechting met Bouwfonds voor deze locatie zal bij voorkeur via minnelijk overleg gebeuren, maar de effecten zijn nog niet op een totale waarde te beoordelen.

RO-juridisch

- Wat zijn de vigerende bestemmingsplannen en passen de varianten in de regels van de respectievelijke bestemmingsplannen?
- Welke procedure is benodigd voor het regelen van een planologische titel voor de variant?
- Effect op de verwachte proceduresnelheid en mogelijke planschade op basis van de mate waarin een variant afwijkt (in functie, bebouwingsoppervlak, afstanden, bouwhoogtes, c.a.) van de mogelijkheden van de vigerende bestemmingsplannen.

Planning

- Invloed die een variant heeft op de planning, m.a.w. welke variant kan leiden tot een zo spoedig mogelijke start bouw.
- Invloed die de variant heeft op de 'bedrijfsvoering' van de te verplaatsen en/of nieuw onder te brengen functies (woonzorgcentrum en/of basisschool).

4.2 Politiek en maatschappelijk draagvlak

De planvorming voor nieuwbouw van Klepperwei in Rhoon loopt sinds 1998, 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. In deze context is tot besluitvorming gekomen over een locatiekeuze voor De Wegwijzer, zoals opgenomen in het collegeprogramma en met instemming van de gemeenteraad in september 2010.

Het bieden van snelheid in de herontwikkeling lijkt overwegend bepalend te zijn geweest in de recente besluitvorming, maar dient echter nog in relatie te worden gebracht met financiële kaders en consequenties. In het raadsvoorstel van september 2010 is aangegeven dat de op te stellen grondexploitatie, op basis van de locatie De Wegwijzer, aan de raad zal worden aangeboden. Gelet op de nu uitgevoerde financiële analyse zal de keuze voor De Wegwijzer een nieuwe bestuurlijke weging moeten krijgen en vergeleken worden met een alternatief in Essendael.

Argos Zorggroep wil in Rhoon een nieuw woonzorgcentrum bouwen en het huidige gebouw Klepperwei slopen. Het is sterk verouderd en zal naar eigen zeggen niet meer voldoen aan de brandweereisen. De hiervoor te nemen maatregelen vergen forse investeringen die bij sloop op korte termijn weggegooid geld zullen zijn.

De huidige locatie met 74 eenheden kent een bijna 100% bezetting. Grootschalige uitbreiding in eenheden is echter niet nodig aangezien de wachtlijst beperkt is en zelfstandige seniorenwoningen leiden tot een vraag naar zorgwoningen op latere leeftijd. Omdat de grootte per zorgeenheid wel groter wordt, zal het bestaande vloeroppervlak nagenoeg verdubbelen van circa 3.500 - 4.000 m² naar circa 7.000 - 7.500 m² bvo. Daarbij wordt tevens rekening gehouden met flexibiliteit; toekomstige kamers in het verzorgingshuis van 45 m² zijn indien nodig te splitsen in kamers van 18 m² voor het verpleeghuis.

Bij nieuwbouw van Klepperwei treedt Argos Zorggroep op als ontwikkelende partij die tevens zelf de selectie van uitvoerende partijen wil voeren. Voor Argos Zorggroep is een mogelijke rol van Bouwfonds als ontwikkelende en realiserende partij, zie paragraaf 3.6, onbespreekbaar. Dit is voor hen een breekpunt.

De primaire belangen van Argos Zorggroep liggen in de snelheid van ontwikkelen, een financieel neutraal resultaat t.a.v. grondkosten en de mogelijkheid van zelfstandige ontwikkeling en realisatie. Een solitair gebouw heeft daarbij de voorkeur. Vanuit welzijns oogpunt hecht Argos Zorggroep belang aan een goede ontsluiting naar het park, een eigen inrit op de Tijsjesdijk – in het geval van de locatie Essendael – en beperking van het aantal bouwlagen tot 3. Dit laatste biedt een voordeel in de bedrijfsvoering aangezien horizontaal toezicht efficiënter is dan verticaal (in de situatie van de locatie De Wegwijzer met 4 bouwlagen).

Voor een deficit in grondkosten heeft Argos Zorggroep geen budget aangezien eerdere budgetten voor tijdelijke huisvesting zijn vervallen als gevolg van de lange historie van de planontwikkeling.

Argos Zorggroep geeft aan in circa 9 maanden tot een definitief ontwerp te kunnen komen. Model C, zie bijlage II, heeft daarbij als vertrekpunt de voorkeur en biedt voldoende mogelijkheden om nog 'gekneed' te worden ten behoeve van een optimale ruimtelijke inpassing. Los van de financiële en contractuele (afbreuk)risico's, geeft Argos Zorggroep aan een voorkeur te hebben voor locatie Essendael.

4.3 Beoordelingsmatrix

Bij het invullen van de beoordelingsmatrix zijn de volgende scores gehanteerd:

Erg negatief	--
Negatief	-
Gelijk	0
Positief	+
Zeer positief	++

Beoordelingsaspect							
Variant	Financieel	Onderwijs en welzijn	Verkeer	Stedenbouw	Grondzaken en contracten	RO-juridisch	Planning
Locatie 'De Wegwijzer'	--	+	--	-	-	0	0
Locatie 'Essendael'	-/0	0	++	+	0	-	0/+

Tabel 4: Beoordeling locaties De Wegwijzer en Essendael

Het politiek en maatschappelijk draagvlak is niet beoordeeld in de matrix. Omdat een integrale vergelijking nog niet eerder heeft plaats gevonden, zal het draagvlak afhangen van de beoordeling van nu opgenomen aspecten. Daarom is een onderlinge vergelijking en beoordeling van het politiek en maatschappelijk draagvlak op dit moment niet mogelijk. Uiteraard is het wel van belang voor de conclusie (hoofdstuk 5).

4.4 Afbakening

De volgende punten zijn niet in ogenschouw genomen in de quick scan en beoordeling:

- De herhuisvesting van de huidige huurders (sportverenigingen) van de gymzaal Rhoon. Dit punt wordt als een secundair belang gezien gelet op het beleidsuitgangspunt van het IHP (verdwijnen van de gymzaal).
- De koopovereenkomsten van particulieren binnen het bestemmingsplangebied Essendael met ontwikkelingsmogelijkheden voor twee woningen direct nabij de variantlocatie Klepperwei.
- De mogelijke schriftelijke toezeggingen die in het planvormingsproces de afgelopen jaren aan Argos Zorggroep zijn gedaan en derhalve grond zouden kunnen bieden voor een gerechtelijke procedure van hun kant. Een beoordeling van alle correspondentie sinds 1998 op dit punt is niet inpasbaar binnen de quick scan en valt buiten de vraagstelling voor een variantenvergelijking.
- Met Bouwfonds zijn in het kader van de quick scan geen gesprekken gevoerd, zo is in overleg met de ambtelijk opdrachtgever afgesproken. Het is aan de gemeentelijke projectleider Essendael om, bij de voorbereiding van het bestuurlijke voorstel over een (nieuwe) locatiekeuze, Bouwfonds te informeren.

5 Conclusie

Als kwaliteit centraal wordt gesteld, dan heeft locatie Essendael de voorkeur. Op het gebied van stedenbouw en verkeer (bereikbaarheid en parkeren) scoort Essendael duidelijk beter. Ingrepen in de ruimtelijke ordening hebben effect tot tientallen jaren in de toekomst, zodat deze aspecten belangrijk zijn in de beoordeling. De locatie Essendael biedt de beste duurzaamheid en toekomstvastheid voor de ruimtelijke kwaliteit van Rhoon.

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. De (gemeentelijke) kosten van tijdelijke huisvesting en een nieuwe school doen zich uiteraard niet voor in de locatie Essendael.

Gelet op het aantal woningen dat in Essendael 'plaats moet maken' voor de nieuwbouw van Klepperwei, zullen de hieraan verbonden financiële consequenties naar verwachting de geraamde tekorten van locatie 'De Wegwijzer' niet overstijgen. De financiële consequenties van een programmawijziging in Essendael dienen echter nog nader bepaald te worden in nieuwe onderhandelingen met Bouwfonds.

De grondkosten voor Argos Zorggroep zijn een risico. Er is geen budgetruimte voor extra grondkosten ten opzichte van een financieel neutrale grondruil. Afhankelijk van het programma op de huidige vrijkomende locatie – geschakelde of vrijstaande woningen of appartementen – is een bandbreedte in grondwaarde mogelijk die in staat wordt geacht aan te sluiten op de grondkosten die Argos Zorggroep moet betalen voor een nieuwe locatie. Omdat het nieuwe programma nog niet vastgesteld c.q. bekend is, en in relatie staat tot de op te stellen Parkvisie, dient wel rekening te worden gehouden met het risico dat de grondopbrengsten lager kunnen uitvallen.

Op de aspecten onderwijs/welzijn en ro-juridisch heeft locatie De Wegwijzer de betere papieren. De mogelijkheid voor clustering van functies en nieuwbouw van een school – al voldoet het huidige schoolgebouw nog – zijn de voordelen van locatie De Wegwijzer. Ten aanzien van welzijn kan neutraal geoordeeld worden, omdat Argos Zorggroep heeft aangegeven dat het aspect welzijn voor de bewoners van het woonzorgcentrum ook op de locatie Essendael voldoende kan worden geborgd. De ro-juridische procedure voor nieuwbouw op locatie De Wegwijzer is eenvoudiger via een wijzigingsplan. In Essendael is er een strijdigheid geconstateerd met het nieuwe programma zodat de wijzigingsbevoegdheid in het betreffende bestemmingsplan niet gebruikt kan worden. Los van de noodzaak van een andere procedure, heeft dit vooral consequenties voor hetgeen is bepaald in de overeenkomsten met Bouwfonds.

Het scenario dat niet van de wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt, is niet geregeld in de overeenkomsten. Het is de vraag of Bouwfonds een planologische titel via een uitgebreide Wabo procedure of partiële herziening van het bestemmingsplan als gelijkwaardig met een wijzigingsplan wil beschouwen. De ontwikkelingsovereenkomst verwijst immers expliciet naar het gebruiken van de wijzigingsbevoegdheid. Dit betekent dat de gemeente in overleg met Bouwfonds moet treden over de juridische en financiële consequenties t.a.v. de beoogde programmawijziging en het eerste ontwikkel- en realisatierecht.

Het is een afbreukrisico als Argos Zorggroep niet zelf kan ontwikkelen en realiseren. Het risico vanuit Europese aanbestedingsregels is beter te ondervangen bij de locatie Essendael. Daar is wel een contractuele en financiële ontvlechting met Bouwfonds voor benodigd.

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 op korte termijn te onderzoeken of de contractuele en financiële aanpassingen in de afspraken met Bouwfonds haalbaar te maken zijn.

Colofon:



Oude Utrechtseweg 40
3743 KN Baarn
Tel. 035 - 5480100
e-mail: info@beeld.nl
www.beeld.nl

Anne Kluit (grondzaken en contracten)
Mark Bouman (planeconomie)

In samenwerking met:



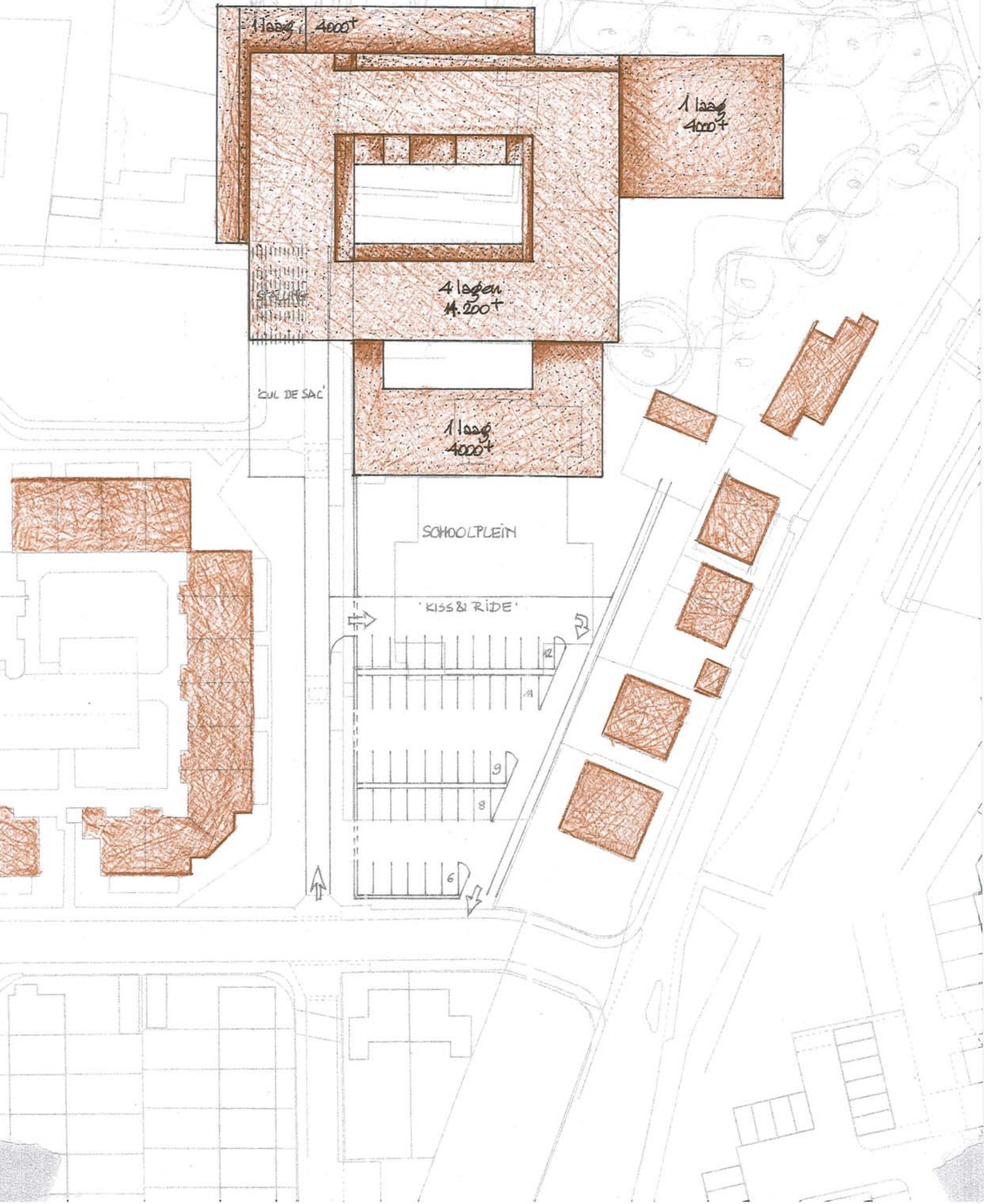
Henk van der Linden (opdrachtgever)
Quido Maas (onderwijs en welzijn)
Peter Knoester (verkeer)
Corry de Klerk-Verbeek (ro-juridisch)
Aad de Graaf (stedenbouw), Kuiper Compagnons

Bijlage I Locatie ‘De Wegwijzer’

MODEL 030210
0 15mtr.



BEBOUWING

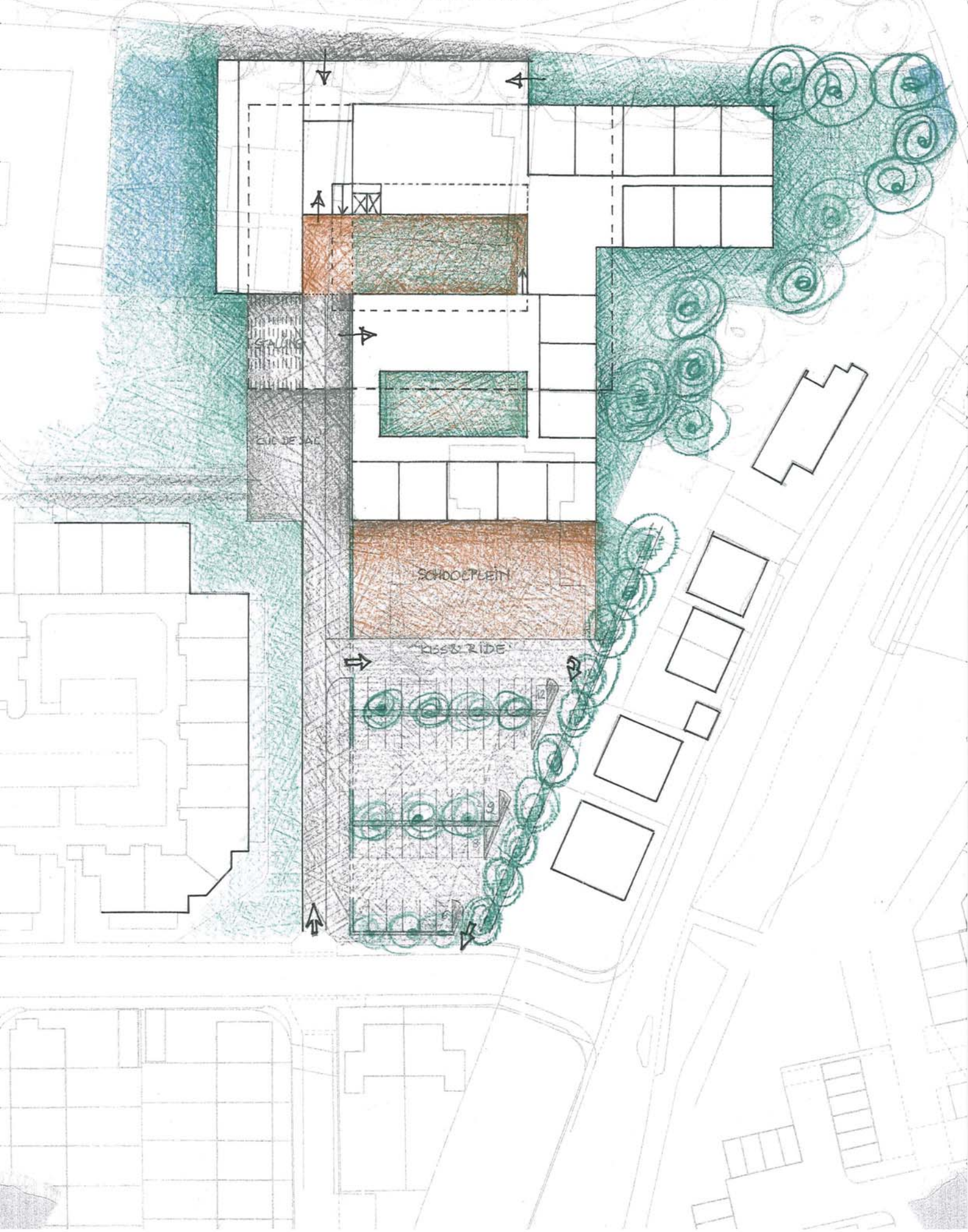


MODEL 030210

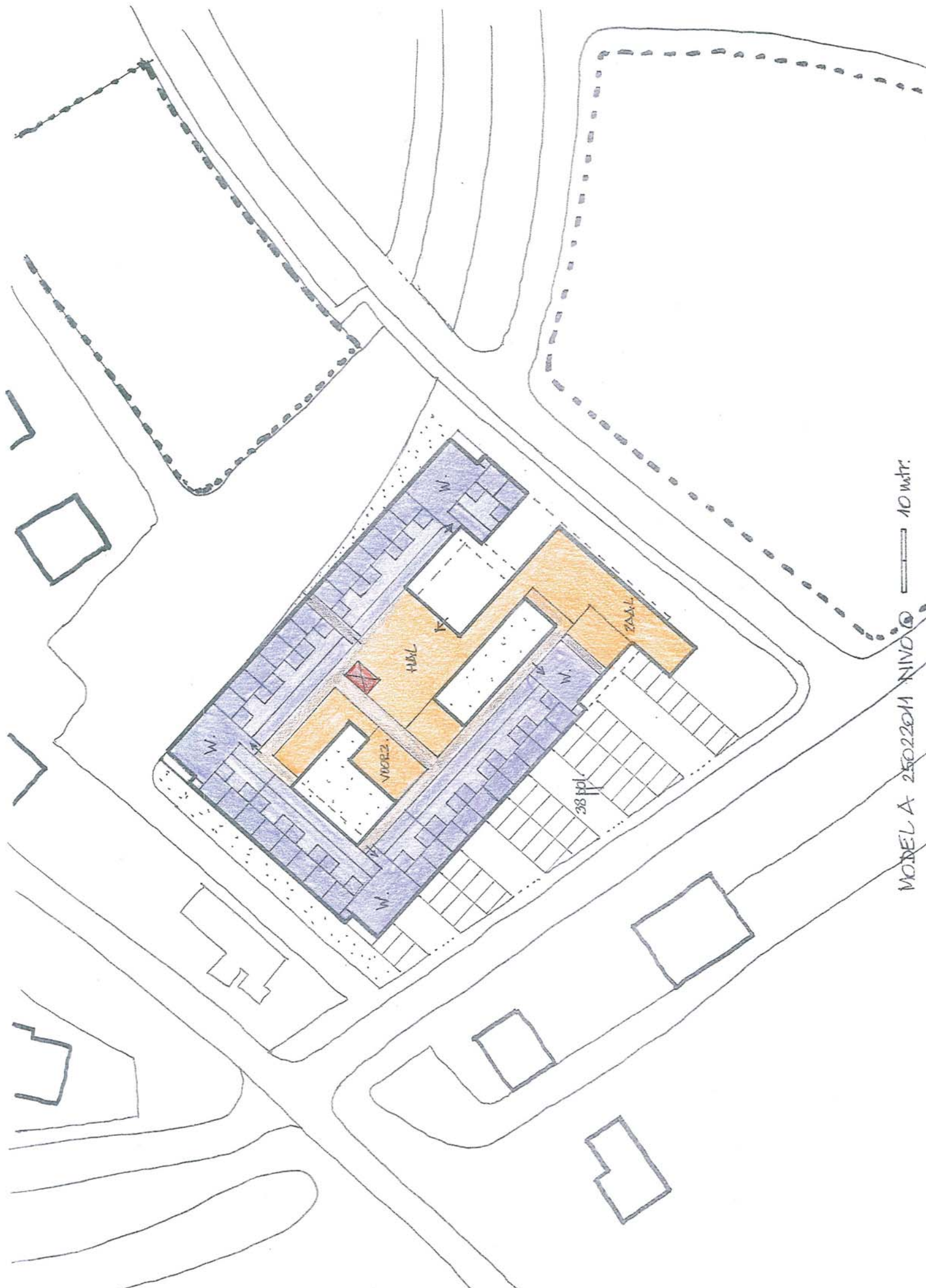
0 15mtr.



MAASSVELDINRICHTING



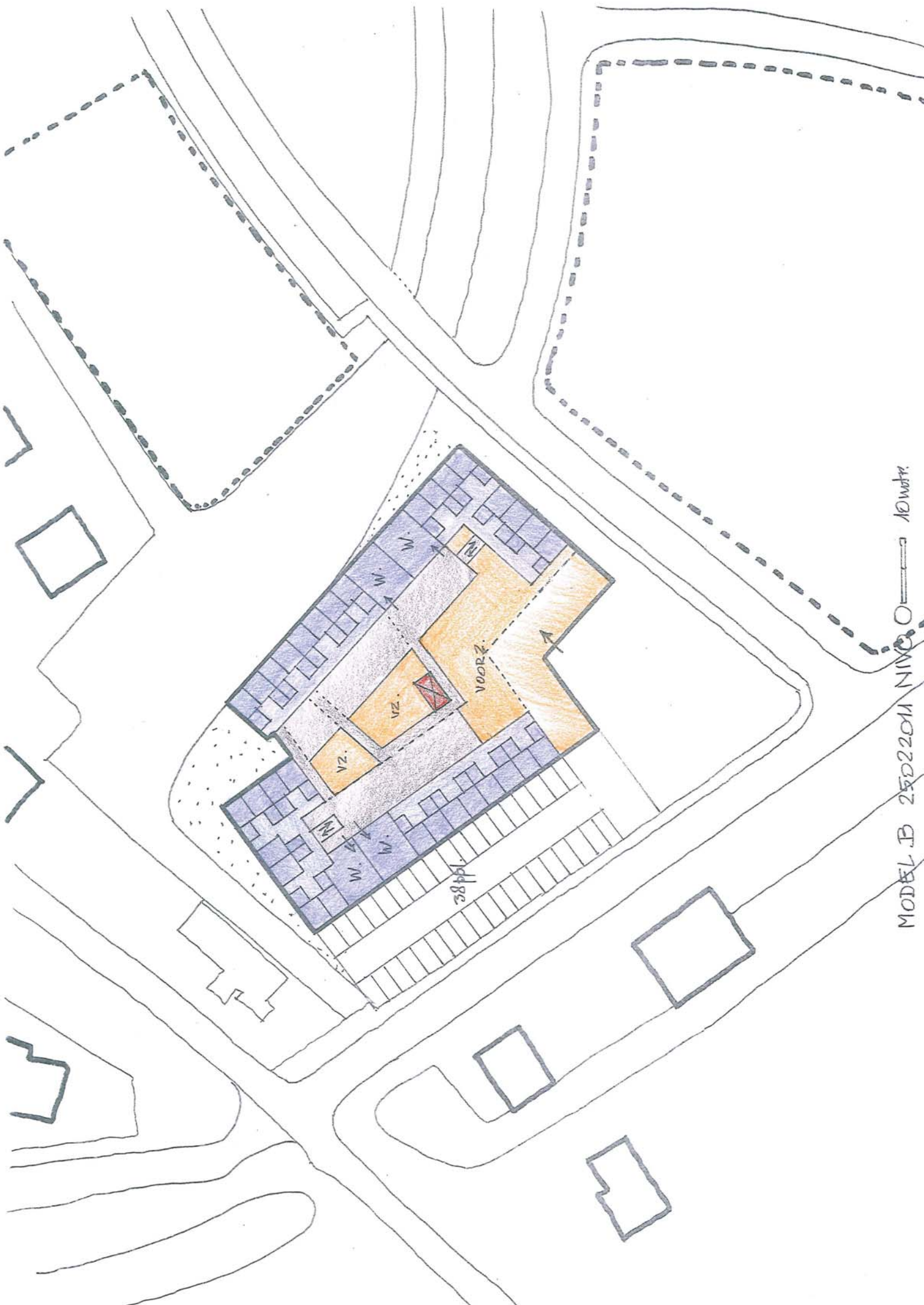
Bijlage II Locatie ‘Essendael’



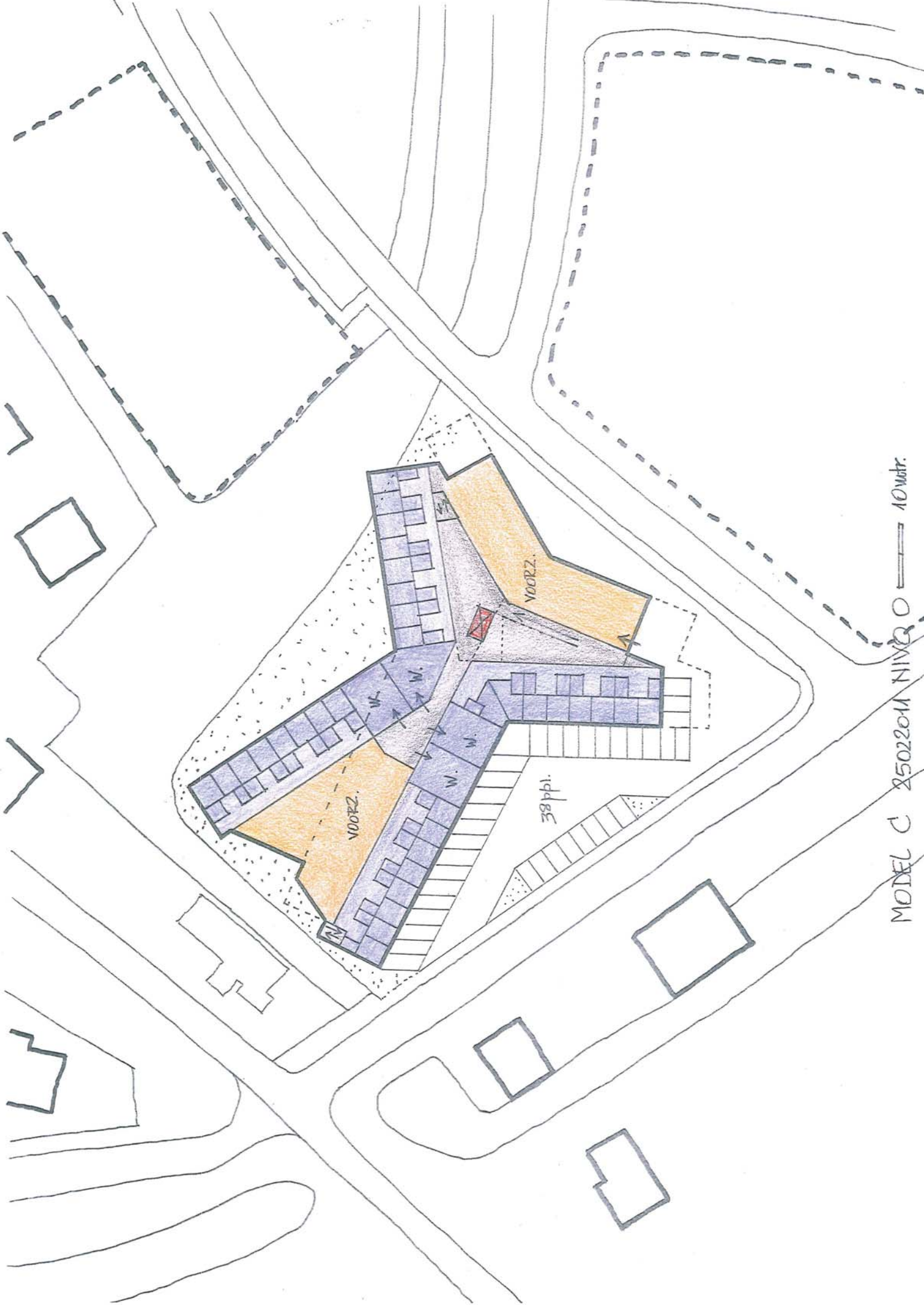
MODEL A 25022011 NINDO



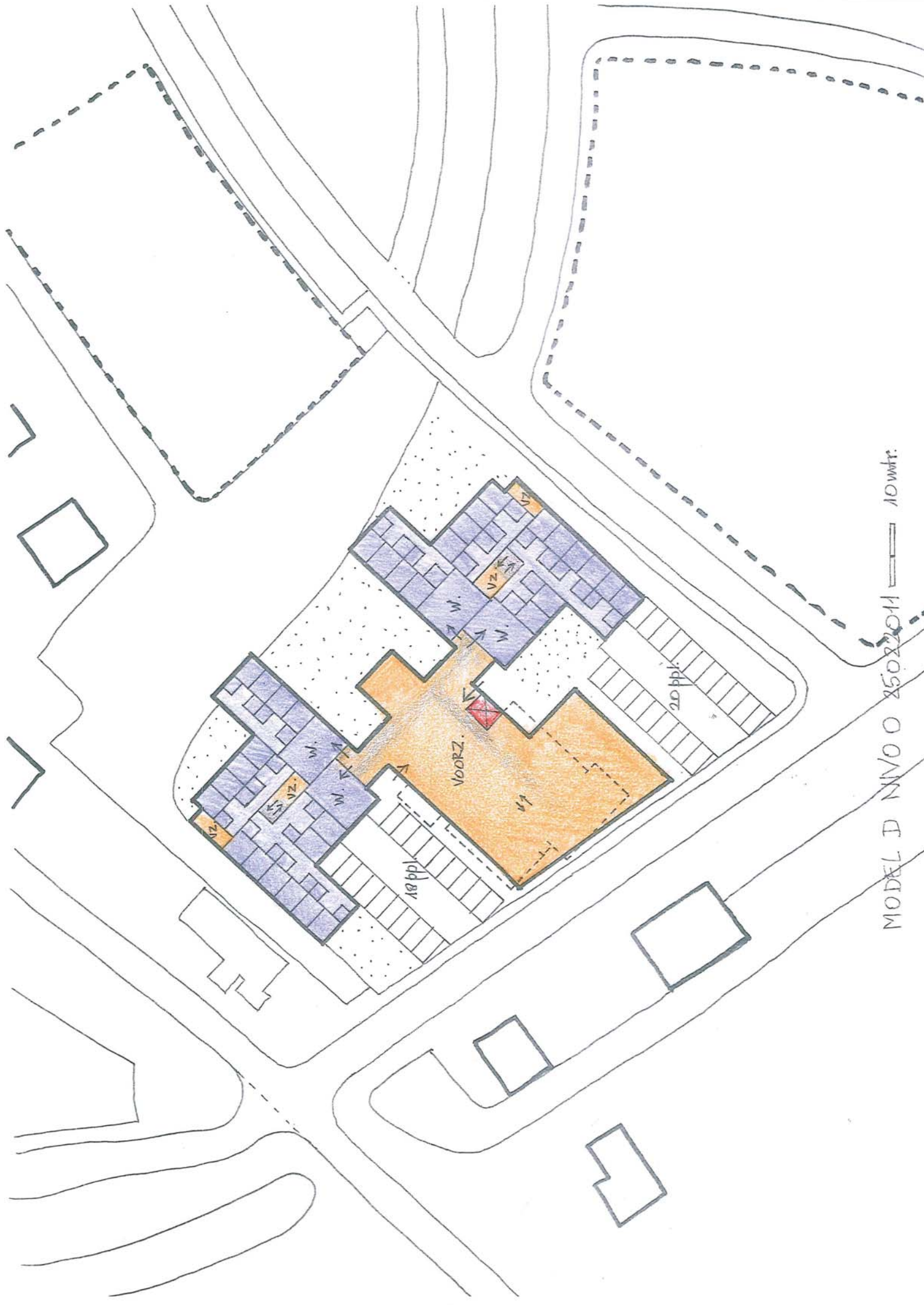
10 mtr.



MODEL B 25022011 NINO O 10 meter



MODEL C 25022011 NING O 10mtr.



MODEL D NIVO 0 25022011 10 wtr.

Bijlage III Financiële variantenanalyse

* Nominale bedragen		
Varianten nieuwbouw Klepperwei		
Varianten 1 nieuwbouw tpv school		
	Kosten	Opbrengsten
Tijdelijke werkzaamheden		
Tijdelijke huisvesting school (8 groepen 2 jaar incl. plankosten)	582.000	
Verhuizing school (2 keer)	20.000	
Subtotaal	602.000	0
Realisatie school		
Realisatie school (6/7 groepen) 10% korting door bouwvoordeel	1.440.000	
Verweringskosten (voor school, variant 1c)		
Inrichtingskosten schoolterrein (variant 1c)		
Bijdrage (reservering school vanuit de gemeente)		
Subtotaal	1.440.000	0
Grondexploitatie		
Verweringen (boekwaarde school en gymzaal)	641.169	
Bouwrijpe grond opleveren	113.000	
Bouwrijp maken en Woonrijp maken	431.000	
Plankosten	406.000	
Groen/water compensatie (schatting?)	228.250	
Fondsen	29.000	
Grondkosten (voor Zorgcentrum Klepperwei)		1.500.000
Subtotaal	1.848.419	1.500.000
Totaal	3.890.419	1.500.000
Varianten 2 nieuwbouw tpv Essendeal		
	Kosten	Opbrengsten
Tijdelijke werkzaamheden		
Tijdelijke huisvesting school (8 groepen 2 jaar incl. plankosten)		
Verhuizing school (2 keer) ?		
Subtotaal	0	0
Grondexploitatie		
Verweringen (boekwaarde school en gymzaal)		
Bouwrijpe grond opleveren		
Bouwrijp maken en Woonrijp maken	pm	
Plankosten	pm	
Fondsen		
Grondkosten (voor Zorgcentrum Klepperwei)		1.500.000
Subtotaal	0	1.500.000
Diversen		
bijdrage opstalexploitatie	pm	
Subtotaal	0	0
Totaal	0	1.500.000
Nieuwbouw huidige locatie Klepperwei		
Variant 1 nieuwbouw 14 2-1 kappers		
Grondexploitatie		
Bouwrijp maken en Woonrijp maken	250.000	
Plankosten	346.000	
Fondsen	40.000	
Grondverkoop (14 2 ^M kap woningen)		1.300.000
Subtotaal	636.000	1.300.000
Saldo		664.000
Variant 2 appartementen		
Grondexploitatie		
Bouwrijp maken en Woonrijp maken	300.000	
Plankosten	346.000	
Fondsen	40.000	
Grondverkoop		1.923.932
Subtotaal	686.000	1.923.932
Saldo		1.237.932