

MEMO T.B.V. BESLUITVORMING STAF RO/FINANCIËN

ONDERWERP

Woongebied Essendael

GEADVISEERDE BESLISSING

1. In de RVC te melden dat de gemeente geconstateerd heeft, dat er strikt genomen in het nieuwe bestemmingsplan inderdaad minder woningen gerealiseerd kunnen worden in Essendael.
 2. In de RVC te melden dat - indien nodig en na vaststelling van een geactualiseerd stedenbouwkundig plan en een geactualiseerde overeenkomst (SOK) - een bestemmingsplan procedure doorlopen zal worden.
 3. De GEM opdracht te geven het stedenbouwkundig plan te actualiseren in afstemming met de gemeente op basis van het uitgangspunt, dat het Verpleeghuis Rhoon niet meer gerealiseerd wordt binnen Essendael.
 4. DE GEM opdracht te geven de proces- en werkafspraken tussen RVC/GEM en gemeente te hernieuwen om onzorgvuldigheden in de besluitvorming in de toekomst te voorkomen.
-

INLEIDING

Aanleiding is de memo van 28 jan 2015 van de Directie GEM aan de RVC over verschillen tussen het oude bestemmingsplan Essendael uit 2006 en het bestemmingsplan Rhoon Dorp 2013. Wij hebben de verschillen geanalyseerd, waarbij we hebben geconstateerd dat er een aantal onzorgvuldigheden in het bestemmingsplan Rhoon Dorp terecht zijn gekomen.

BEOOGD EFFECT

Met dit memo wordt duidelijk gemaakt:

- over welke verschillen tussen het huidige en oude bestemmingsplan het gaat (zie bijlage).
- hoe de geconstateerde verschillen opgelost kunnen worden (besluitpunt 1 en 2).
- wat er nodig is om deze procesfouten in de toekomst te voorkomen (besluitpunt 3).

ARGUMENTEN

2.1 Het bestemmingsplannen moet gebaseerd zijn op vastgesteld stedenbouwkundig plan en contractuele afspraken

De Directie GEM brengt het woongebied Essendael in uitvoering volgens het vastgestelde stedenbouwkundige plan en de contractuele afspraken, zoals vastgelegd in de SOK. Het bestemmingsplan vormt het juridisch kader op hoofdlijnen en moet voldoende ruimte bieden voor uitvoering van de SOK en het stedenbouwkundige plan. Uit de analyse komt echter naar voren, dat er zitten tussen zowel het oude bestemmingsplan, als het nieuwe bestemmingsplan als het stedenbouwkundig plan en de SOK. Een belangrijk verschil is een verschil van 33 woningen tussen het nieuwe bestemmingsplan en de SOK. Deze fout is ontstaan door het per abuis niet meenemen van 33 vergunde, maar nog niet gebouwde woningen in het aantal nog te bouwen woningen. Het is echter nog niet direct te zeggen, of hiermee het bestemmingsplan voor Essendael ook te knellend is.

Daarvoor moet eerst het stedenbouwkundig plan geactualiseerd worden en - als dat nodig blijkt - achtereenvolgens de SOK en het bestemmingsplan.

2.2 De GEM kan voorlopig nog vooruit

Vooralsnog kan Essendael worden uitgevoerd volgens het vastgestelde stedenbouwkundig plan. Er is voldoende tijd om het stedenbouwkundig plan te actualiseren en - zo nodig - ook de SOK. Een van de redenen om het stedenbouwkundig plan te actualiseren is het wegvallen van de opgave voor de realisatie van Verpleeghuis Rhoon.

2.3 Het risico dat er bezwaren of planschadeverzoeken gegrond worden verklaard is verwaarloosbaar

Omdat het stedenbouwkundig plan vooralsnog niet gewijzigd is, ontbreekt de grondslag voor bezwaar en de berekening van planschade. Een verslechtering van de planologische situatie op basis van alleen het bestemmingsplan is lastig te onderbouwen. De uitzondering hierop is het Verpleeghuis Rhoon, maar het uitgangspunt dat het Verpleeghuis Rhoon niet meer gerealiseerd wordt binnen Essendael leidt tot een verbetering van de planologische situatie voor de omgeving.

3.1 De GEM zal in overleg met de gemeente een actueel stedenbouwkundig plan op moeten stellen

Om een bestemmingsplanprocedure te kunnen doorlopen, zal eerst een nieuw stedenbouwkundig plan overeengekomen moeten worden en vertaald moeten worden in de contractuele afspraken (SOK). Naast het uitgangspunt, dat het Verpleeghuis Rhoon niet doorgaat, heeft Bouwfonds een aantal wensen t.a.v. de wijziging van de stedenbouwkundige onderlegger. Als we het eens worden over de gewenste wijzigingen in de het stedenbouwkundig plan, dan moet beoordeeld worden of dit ook contractueel (SOK) en via een bestemmingsplanprocedure aangepast moet worden.

4.1 Het ontbreekt aan heldere proces- en werkafspraken

Niet helder is hoe de communicatie en besluitvorming voorafgaand aan de wijziging van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden. Er is wel samengewerkt aan plannen voor het verpleeghuis Rhoon, maar dit ging niet volgens duidelijke proces- en werkafspraken. Er is geen inzicht in het hoe en waarom zaken zijn uitgevoerd en besloten. Helder is dat hier wel behoefte aan is bij beide partijen.

4.2 Voor de GREX 2014 is geen grondige analyse van de verschillen en risico's gemaakt

In de besluitvorming rond de GREX 2014 is meerdere malen gevraagd om een duidelijke analyse van de risico's en de verschillen met de GREX 2013. Die uitgebreide analyse is in 2014 niet gemaakt. De GREX 2014 is in RVC van oktober uiteindelijk vastgesteld om administratieve redenen, maar met de nadrukkelijke kanttekening dat de grondige analyse nog moet worden gedaan ten behoeve van de GREX 2015. Als de verschillen- en risico analyse in 2014 wel grondig uitgevoerd was, dan hadden toen de risico's van het ontbreken van contractuele afspraken rond het verpleeghuis Rhoon en het verschil tussen de bestemmingsplannen boven water moeten komen. De GREX 2014 is daarmee – met de kennis die toen al beschikbaar was, maar nu pas is geanalyseerd – te positief ingeschat.

KANTTEKENINGEN

2.1 We moeten waakzaam zijn op de druk om te verdichten

Het oorspronkelijke plan was om Essendael richting de Tijsjesdijk wat dun/duur af te ronden. In de afgelopen periode zijn verschillende voorstellen en vragen vanuit Bouwfonds aan de gemeente voorgelegd, die een indicatie geven dat Bouwfonds wil verdichten. Daarbij moeten we scherp letten op de stedenbouwkundige kwaliteit en de contractuele afspraken.

FINANCIËN

De GREX 2015 moet naar beneden bijgesteld worden vanwege de grote kans, dat er geen verpleeghuis gerealiseerd wordt. Het risico, dat *er bezwaren of planschadeverzoeken gegrond worden verklaard is verwaarloosbaar*, omdat het stedenbouwkundig plan vooralsnog niet gewijzigd is. De enige uitzondering hierop is het verpleeghuis Rhoon.

De extra kosten voor het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure voor wat betreft de correctie van de aantallen is verwaarloosbaar ten opzichte van de kosten voor de wijziging in verband met het verpleeghuis Rhoon en eventuele andere stedenbouwkundige aanpassingen. Omdat de onderbouwing van de wijziging in de aantallen te vinden is in het oude bestemmingsplan achten wij het risico op complicaties zeer klein.

COMMUNICATIE

De analyse is met medewerking van de collega's van vergunningverlening en Advies Ruimte opgesteld en doorgesproken met de directie van de GEM.

UITVOERING

Na besluitvorming in de RVC dienen achtereenvolgens het stedenbouwkundig plan en indien nodig de SOK en het bestemmingsplan aangepast worden.

BIJLAGEN

1. Memo van 28 jan 2015 van de directie aan RVC
2. Memo beantwoording vragen directie Essendael