

onderwerp : Bijlage bij raadsvoorstel herontwikkeling van de locatie van de Flierefluiters
datum : 21 november 2019
zaaknummer : Z-04987/201424684

0. Samenvatting

Het is nog steeds de bedoeling om op de locatie van de basisschool de Flierefluiters woningbouw te realiseren. Daartoe zijn verschillende stedenbouwkundige modellen ontwikkeld en is diverse malen met de wijkraad en de omgeving e.a. gesproken. Voor woningbouw bestaat in beginsel draagvlak. Het gekozen voorkeursmodel 2018 is vertaald naar een Stedenbouwkundig Programma Van Eisen.

Voor de (financiële) haalbaarheid van dat model zijn marktpartijen gepolst. De uitkomsten daarvan zijn niet bemoedigend. Zij geven aanleiding om de uitgangspunten/kaders bij te stellen. Een voorstel daartoe is op 17 september 2019 in de commissie RBF gepresenteerd. De commissie is echter van mening dat het aan de gemeenteraad is om de kaders te stellen. Met deze notitie (een bijlage bij een raadsvoorstel en -besluit) willen wij hieraan gevolg geven.

Uitgangspunt is nog altijd bebouwing, uit te voeren in één bouwlaag (hoogte ongeveer 4,00 meter), met optioneel een variant in de vorm van een opbouw op de verdieping.

1. Inleiding; het vrijkomen van de voormalige basisschool

In 2015 zijn twee schoollocaties opgeheven. Deze zijn nu ook in economisch opzicht qua eigendom van de schoolbesturen in handen van de gemeente overgegaan. Het gaat om de Brug, locatie Uitterweert, en de Flierefluiters. In de vergadering van 28 april 2015 heeft de gemeenteraad op basis van de *'Rapportage onderzoek herbestemming schoollocaties'* een besluit genomen over 'de toekomst' van beide locaties.

Voor wat betreft de Flierefluiters is besloten het gebouw te handhaven. Onderzocht zou worden of een gebruik overeenkomstig de (overigens breed geformuleerde) geldende bestemming van het gebouw tot de mogelijkheden zou behoren en daarna zou kunnen worden gefaciliteerd. Als termijn voor dat onderzoek gold medio 2016. Bij een negatieve uitkomst van dat onderzoek zou daarna een besluit worden genomen om het gebouw op termijn toch te slopen. Sloop heeft tot nu toe niet plaatsgevonden in verband met het gebruik door een antikraakwacht.

Wel moet de kanttekening worden geplaatst dat herontwikkeling van de locatie voor woningbouw toen geen optie was. De mogelijkheden voor nieuwbouw in Westervoort waren door de provincie Gelderland dermate gecontingenteerd, dat alle beschikbare aantallen voor nieuw te bouwen woningen toen al waren opgesoupeerd door de al vergunde/in uitvoering zijnde nieuwbouwprojecten.

Het is ons niet gelukt om voor de locatie een geschikte koper of permanente huurder te vinden. Het gebouw is in gebruik gegeven aan een vastgoedbeschermer. Deze verhuurt delen (een aantal lokalen) daarvan voor tijdelijke huisvesting. Twee lokalen zijn in gebruik bij de gebruikers van het Groenteplein.

2. Ontwikkeling naar woningbouw

Als gevolg van door de provincie Gelderland verruimde woningbouwmogelijkheden naar aanleiding van de sterk verhoogde instroom van statushouders, hebben wij medio 2016 besloten om deze locatie alsnog voor woningbouw in te zetten en de mogelijkheden daarvan te laten onderzoeken. Voor een andere invulling zagen wij destijds geen kansen. Daar bestond toen vanuit de markt ook

geen oprechte belangstelling voor. In de commissievergadering van 20 juni 2017 is ingestemd met die denkrichting *en* met de volgende planopzet:

- transformatie van het schoolgebouw naar 10 - 12 woningen tot maximaal de bestaande hoogte (van ongeveer 4,00 meter) *en*
- realisatie van een beperkt aantal grondgebonden woningen (circa 6 - 8) achter de Koeweide 118 - 128.

Met name dat tweede leverde forse weerstand en een aantal bezwaarschriften/reacties van omwonenden op, reden voor ons om die opzet te heroverwegen. Wij hebben daarop nieuwe stedenbouwkundige modellen laten opstellen.

3. Totstandkoming van de huidige plannen en modellen; het voorkeursmodel 2018

Met het oog op de realisatie van woningen op de locatie is in de periode van december 2016 tot en met februari 2019 een interactief proces gevolgd. Op basis van diverse stedenbouwkundige modellen hebben wij op informatieavonden, via nieuwsbrieven en in gesprekken met de wijkraad, omwonenden en andere belanghebbenden (waaronder de gebruikers van het Groenteplein) van gedachten gewisseld over de mogelijkheden van woningbouw.

Uit dat proces is in maart 2018 een *voorkeursmodel* naar voren gekomen. Dat model gaat uit van 12 woningen in één aaneengesloten blok, uitgevoerd in één bouwlaag (ongeveer 4,00 meter hoog), groen en parkeren. De hoogte komt overeen met die van het schoolgebouw. Apart daarvan is op het terrein een gebouwtje geprojecteerd met daarin:

- 12 bergingen voor de woningen
- een ruimte voor de gebruikers van het Groenteplein

De bebouwing beperkt zich tot het terrein van de basisschool. Niet op gronden die daarbuiten liggen (zoals dat in enkele voorgaande modellen wel het idee was). Binnen de omgeving en bij de wijkraad en andere belanghebbenden bestaat voor dit voorkeursmodel (over het algemeen) volgens ons voldoende draagvlak.

4. De tot nu toe gestelde kaders en randvoorwaarden

Om dit voorkeursmodel in de vorm van een kader en met randvoorwaarden 'handen en voeten te geven', is een Stedenbouwkundig Programma Van Eisen (SPVE) opgesteld. Dit SPVE beschrijft onder meer en het geeft (referentie)beelden van:

- de te realiseren situatie
- de architectuur
- toe te passen kleuren en materialen van de bebouwing
- inrichting van de omgeving inclusief de toe te passen materialen
- overige (technische) eisen en voorwaarden (groen, water, parkeren, duurzaamheid)

5. Het Groenteplein

Op 10 september 2015 is met de Stichting Mikado een gebruiksovereenkomst gesloten v.w.b. de inrichting en het gebruik van een gedeelte van het voormalige schoolterrein als Groenteplein. In alle tot nu toe gepresenteerde modellen is dat plein gerespecteerd en opgenomen. Overigens 'garandeert' die overeenkomst de Stichting Mikado geen aparte ruimte of gebouw voor haar gebruikers.

6. Communicatie met de bewoners en anderen tot nu toe; het Groenteplein

Zoals hiervoor is aangegeven is tot nu toe met de wijkraad, bewoners en andere belanghebbenden een interactief proces gevolgd. Daarbij is gelegenheid gegeven voor mondelinge en schriftelijk reacties om op de diverse voorstellen en stedenbouwkundige modellen te reageren. Hier is ruimschoots gebruik van gemaakt. Voor wat betreft hetgeen in de commissievergadering van 17 september 2019 gepresenteerd is, is er voor gekozen om *eerst* de reactie van de commissie af te wachten, alvorens met de omgeving e.a. hierover het gesprek aan te gaan.

7. Aftasting in de markt van het voorkeursmodel 2018; uitkomsten

De (financiële) haalbaarheid van dat voorkeursmodel is begin 2019 informeel bij een aantal marktpartijen gepolst. Dat is gebeurd door hen ter beoordeling:

- het SPVE
- een uittreksel uit de concept selectieleidraad
- overige voorwaarden

ter beoordeling te verstrekken. De (nog vast te stellen) selectieleidraad beschrijft aan welke (inschrijving)voorwaarden belangstellenden voor het project moeten voldoen om voor de realisatie daarvan in aanmerking te komen. De leidraad bevat ook selectiecriteria (10.10.).

7.1. De uitkomsten van die marktconsultatie vonden wij niet bemoedigend. Conclusies zijn feitelijk dat:

- een aantal van deze partijen sowieso geen mogelijkheid ziet om op grond van de aangeleverde criteria een woningbouwplan in de huursector (voorkeursmodel 2018) te verwezenlijken voor de aangegeven doelgroep (jongerenhuisvesting met een door ons gemaximaliseerde huursom), bij de door de gemeente minimaal gevraagde bieding voor overname van de ontwikkellocatie (= de grond met de aanwezige opstallen)
- enkelen nog wel een kans zien om het schoolgebouw te verbouwen tot koopwoningen
- overigens de sterk gestegen bouwkosten de belangrijkste oorzaak vormen voor de tegenvallende ontvangst van ons voorstel/aanbod
- het nog altijd maar een eerste oriëntatie is geweest

7.2. Uit deze marktconsultatie blijkt dat voor dit plan (voorkeursmodel 2018) in de huursector als gevolg van de in de afgelopen jaren sterk gestegen bouwkosten geen tot zeer weinig slagingskansen is. Bij voortzetting van de oorspronkelijke plannen zou er bij de door de gemeente gewenste grondopbrengst (lees: de boekwaarde van het perceel plus opstallen) een huurprijs moeten worden gehanteerd, die voor de oorspronkelijk beoogde doelgroep (Westervoortse) jongeren ver boven de in Westervoort gangbare marktwaarde uit zou komen. Vandaar ons voorstel voor een andere opzet zoals dat op 17 september 2019 in de commissie is gepresenteerd.

8. Voorstel voor een gewijzigde planopzet n.a.v. deze marktconsultatie

Gezien de huidige marktomstandigheden en de resultaten van onze eerste marktconsultatie, heeft het nu onze voorkeur om de plannen aan te passen. Hiervoor zijn enkele nieuwe modellen opgesteld om daarmee een ander(e) doelgroep en marktsegment te kunnen bedienen. Dat idee hebben wij in die commissievergadering gepresenteerd om het gevoel daarbij te kunnen polsen. In de door ons beoogde, aan de marktsituatie aan te passen, plannen bestaat nog steeds de wens om op deze locatie woningen te realiseren, nu met inachtneming van de volgende randvoorwaarden

- beperkt qua vorm en opzet (10 - 12 woningen)
- hoogte als bestaand (van het schoolgebouw) aanhouden; ongeveer 4,00 meter
- met respect voor en inpassing van het Groenteplein
- iets grotere woningen (footprint ongeveer 70 - 80 m²) maar nu in de koopsector
- in pandige bergingen en geen apart gebouwtje meer
- woningen in twee of in drie blokken opgedeeld *of*
- woningen binnen zo veel mogelijk de contouren van het schoolgebouw als *alternatief*

Onze voorkeur gaat uit naar het *alternatief*: een plan dat zoveel mogelijk het stramien van het huidige schoolgebouw volgt voor 10 - 12 koopwoningen (conform model 03). Een opzet waarbij de 10 - 12 woningen worden opgedeeld in twee of drie blokken - zoals voorgesteld in de twee andere modellen - achten wij toch erg compact van omvang. Daarbij ogen de geprojecteerde binnentuintjes of patio's niet alleen niet erg logisch maar blijken deze commercieel gezien ook niet bijster aantrekkelijk te zijn.

Van begin af aan - ook vastgelegd in ons coalitieakkoord - hadden we uitgesproken ideeën over het realiseren van betaalbare (huur)woningen van jongeren. Die intentie bestond ook met de realisatie van het oorspronkelijk bedachte voorkeursmodel 2018. Jammer genoeg moeten we dat idee voor deze locatie naar onze inschatting nu toch loslaten. Toch zijn wij nog altijd van mening dat realisatie van deze nieuwe koopwoningvariant vanwege woningtype en prijs nog steeds aantrekkelijk zal

kunnen zijn voor jongeren/starters en oudere inwoners. Dat is nog altijd volledig in lijn met de uitgangspunten van onze eigen gemeentelijke woonagenda.

9. Uitkomsten behandeling in de commissie RBF van 17 september 2019

De bij 8. genoemde nieuwe opzet van het woningbouwplan is in de vergadering van de commissie RBF besproken. Dat overleg hierover heeft voor ons nog geen groen licht opgeleverd. Ons is gevraagd om de gemeenteraad (mede) kaders en randvoorwaarden te laten aangeven. Via deze notitie willen wij daaraan voldoen.

10. Voorstel voor gewijzigde kaders en randvoorwaarden; optioneel een variant

10.1 Met het verlaten van de opties:

- beoogde doelgroep: huisvesting voor (Westervoortse) jongeren en
- huurwoningen met een gemaximaliseerde huurprijs,

willen wij - conform de door u vastgestelde woonagenda - nu proberen om huurwoningen voor (Westervoortse) jongeren elders in de gemeente te realiseren. Uitgangspunt van de nu beoogde planopzet bij de Flierefluiter is de realisatie van koopwoningen, als volgt:

- ter keuze 10 - 12 grotere *koopwoningen* met inpandige bergingen; footprint woningen ongeveer 70 - 80 m²
- zo veel mogelijk bouwen volgens het stramien van de basisschool
- hoogte aanhouden als bestaand (= ongeveer 4 meter, uitgevoerd met een sheddak) overeenkomstig het vastgestelde SPVE (stedenbouwkundig programma van eisen)
- inpassen van het Groenteplein
- een aparte voorziening voor de gebruikers van het Groenteplein nog nader te bepalen.

10.2. Wij willen ons maximaal inspannen om dat model bij een aantal marktpartijen onder de aandacht te brengen en de uitvoering daarvan te bewerkstelligen.

10.3. Uitgangspunt is nog steeds het destijds voor het eerdere voorkeursmodel 2018 (lees: maximaal 12 betaalbare woningen) opgestelde SPVE. Volgens ons behoeft dat slechts in beperkte mate aan de nieuwe planopzet te worden aangepast. Niet zo zeer qua toe te passen materialen, uitgangspunten, te behalen doelen (inrichting openbare ruimte enz.). Versobering van het plan is alleen aan de orde wanneer dit bij het beoordelen van de inschrijvingen door marktpartijen, de selectie van een partij en de uiteindelijke realisatie van (doorslaggevende) betekenis mocht blijken te zijn.

10.4. Gezien het tot nu toe doorlopen traject met de wijkraad, de omgeving en andere belanghebbenden enz. zien wij geen mogelijkheden om te komen met andere bebouwingsvoorstellen, waarin mogelijk sprake zou kunnen zijn van:

- veel meer woningen op de schoolkavel;
- meerdere bouwlagen en daarmee een veel hoger gebouw;
- woningbouw op gronden gelegen buiten de schoolkavel;
- het bij de planvorming betrekken van het wijkcentrum 'de Bult'.

Een dergelijke benadering zal volgens ons slechts - met verwijzing naar eerder gepresenteerde modellen die daarvoor ideeën bevatten - op veel weerstand kunnen rekenen.

10.5 Criterium in het bestaande SVPE is: bouwhoogte als bestaand (= ongeveer 4,00 meter conform het schoolgebouw). Het SPVE gaat uit van woningen in één bouwlaag met een zgn. sheddak (= een kleine verhoging van het dak vanwege de uitstraling, architectuur). Daarin past geen 2^e volwaardige bouwlaag.

10.6. Uitgangspunt is nog altijd om met dat aangepaste plan (10 – 12 woningen in één bouwlaag; ongeveer 4,00 meter enz.) opnieuw de interesse bij de betreffende marktpartijen te verkennen.

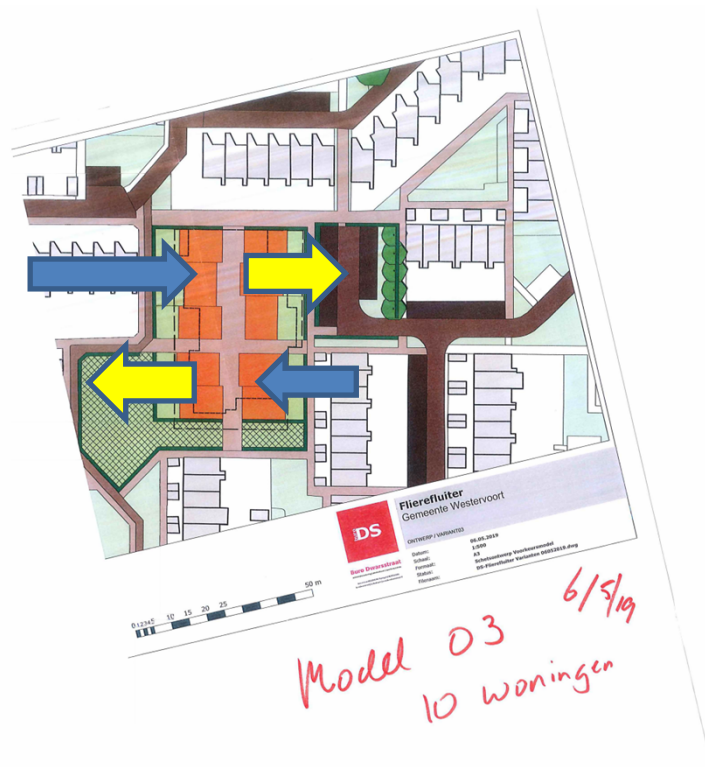
Het kan echter zijn dat dit nog steeds geen realiseerbaar plan dan wel een verdienmodel oplevert, omdat wij - na de consultatie van hen - geen biedingen verwachten te krijgen, die corresponderen met de op dat tijdstip geldende actuele boekwaarde.

Met het oog op de *haalbaarheid en verkoopbaarheid van woningen* (in algemene zin) en *in verband met de terug te winnen boekwaarde* willen wij *in die situatie* al wel de vrijheid hebben om een **variant** te onderzoeken en om daarvoor eveneens de interesse in de markt te kunnen polsen, als volgt:

- een plan waarbij gedeeltelijk op de verdieping een ruimte annex 2^e bouwlaag met een grotere hoogte dan bestaand ontstaat, vorm te geven als 'sheddak'
- dit om hierin over een beperkt, afgebakend, gedeelte van het dakvlak per woning een (slaap)kamer mogelijk te maken
- zo'n opbouw qua (uit)zicht en grootste bouwhoogte naar *binnen* toe richten/positioneren en alleen naar *buiten* toe, waar dat qua aansluitend (openbaar) terrein en/of gezien de afstand tot nabij gelegen woningen mogelijk is
- de plaats, hoogte, (uit)zichtrichting, oriëntatie, ruimtebeslag enz. op het dakvlak contractueel (een maatwerk bouwplan) en planologisch vastleggen

In feite ontstaat daarmee een 'tweetrapsraket'.

In de illustratie is dat bij wijze van voorbeeld met pijlen aangegeven (geel = een opbouw is naar *buiten* toe gericht; blauw = die is naar *binnen* toe gericht). Uitgangspunt blijft dus nog steeds een plan met bebouwing in één bouwlaag (ongeveer 4.00 meter) enz., echter wel met de vrijheid om de interesse voor een variant daarop te kunnen polsen..



Als de stedenbouwkundige beoordeling daarvan qua architectuur, vormgeving, projectie enz. positief is en zo'n woning daartoe inpandig geschikt te maken is, treden wij hierover uiteraard in overleg met de omgeving e.a. Gevolg is immers dat de woningen dan aan één zijde gedeeltelijk een grotere hoogte dan ongeveer 4,00 meter krijgen.

Zo'n ruimte kan overigens per woning nog variëren. Afhankelijk daarvan kan dat een 'zich onderscheidende architectuur' opleveren. Dat kan leiden tot een interessante invulling van deze locatie. De omliggende bebouwde omgeving wordt overigens ook gekenmerkt door een min of meer 'sheddakachtige' vormgeving.

Mocht na de consultatie van het allereerst voor te leggen woningbouwplan (woningen in één bouwlaag enz.) een **variant** met een opbouw slagingskans blijken te hebben, dan willen wij dat te zijner tijd planologisch *en* contractueel ook zodanig vastleggen dat het risico van het op termijn (kunnen) ontstaan van een volledig benutbare c.q. volwaardige 2^e bouwlaag over het gehele dakvlak zo maximaal mogelijk wordt beperkt. Dat willen wij doen door:

- *bij de selectieprocedure maatwerk te eisen*; primair dat planidee op te nemen in de selectieleidraad waarop kan worden ingeschreven,
- *contractueel*: vervolgens in de te sluiten overeenkomst(en) expliciet te verwijzen naar het geselecteerde bouwplan met de verplichting om dat ook zo te realiseren *alsmede* hierin een specifiek omschreven verbod v.w.b. het ruimere gebruik van (een te bouwen ruimte op) de verdieping opnemen, met daaraan gekoppeld boetebepalingen en een kettingsbeding, om dat alles bij verkoop aan de eerste eigenaren en hun rechtsopvolgers op te leggen;
- *publiekrechtelijk*: in het bestemmingsplan daartoe voor de ruimte op de verdieping een specifiek daarop afgestemde bouw-, aanduidings- en/of gebruiksregeling c.q.-verbod op te nemen met bijbehorende maatvoeringen.

10.7. Het respecteren en inpassen van het Groenteplein staat voorop. Wij gaan er wel vanuit dat hierbij van de kant van zowel de initiatiefnemer als van de gebruikers een zekere mate aan flexibiliteit in acht wordt genomen om te komen tot een voor beide partijen aanvaardbaar resultaat.

Ons doel is ook nog steeds om (zij het niet gegarandeerd) een ruimte voor de gebruikers van het Groenteplein te realiseren. Dan niet meer als onderdeel van een apart gebouw (met daarin de bergingen voor de woningen) maar als separate voorziening. Dat in overleg met hen nog nader te bepalen.

10.8. Wij willen vast blijven houden aan een minimale verkoopprijs van de grond plus opstallen overeenkomstig de op dat moment geldende boekwaarde. Slechts omwille van de haalbaarheid van een inpasbaar bouwplan, met concreet zicht op de verkoopbaarheid aan de beoogde doelgroep, zouden wij bereid zijn om in enigerlei mate op die waarde in te boeten.

Of er volgens marktpartijen sprake is van een reële verkoopprijs valt nu uiteraard nog niet aan te geven. Dat kan pas blijken uit de inschrijvingen van marktpartijen in combinatie met een door hen gepresenteerd bouwplan en onze beoordeling daarvan.

10.9. Na overleg met de wijkraad, de omwonenden en andere belanghebbenden polsen wij de belangstelling in de markt voor:

- allereerst de nieuwe planopzet in het koopsegment conform het SPVE (= hoogte als bestaand ongeveer 4,00 m uitgevoerd met sheddak) *en*
- daarna dan als **variant**: uitvoering met zo'n beperkte en afgebakende ruimte op verdiepniveau zoals wij dat hiervoor hebben beschreven.

10.10. Wij passen de concept selectieleidraad op de nieuwe situatie aan. Hierin is een beoordelings-systeem van de inschrijvingen opgenomen. Beoordelingscriteria die wij (procentueel gezien) willen gaan hanteren zijn:

- de bieding/prijs (55/100),
- stedenbouwkundige, architectonische en ruimtelijke kwaliteit (20/100);
- duurzame ontwikkeling (15/100);
- overige aspecten zoals markttechnische haalbaarheid, realisatieperiode enz. (10/100).

Wij behouden ons het recht voor om te kiezen voor een lagere bieding (= het in enigerlei mate inboeten op de boekwaarde). Dat als enige partij kwalitatief gezien enz. volgens ons een beter plan

presenteert dan een partij die een hogere bieding uitbrengt. Daarbij wordt meegewogen hoeveel lager die bieding is.

Wij gaan er echter vanuit dat bij de ontwikkeling van woningen in het koopsegment rekening kan en mag worden gehouden met een hogere bieding, dan bij de eerder verkende ontwikkelvariant op basis van huurwoningen in het betaalbare segment.

Te zijner tijd maken wij de uitkomsten van de selectieprocedure en onze keuze bekend.

10.11. Voor de verkenning van deze herontwikkeling hebben wij van gedeputeerde staten van de Provincie Gelderland op 7 februari 2017 een bedrag van € 15.000,- aan subsidie ontvangen (Steengoed benutten). Wij spannen ons in om nogmaals een beroep te doen op deze regeling om een eventueel negatief saldo (bieding versus boekwaarde) te kunnen minimaliseren.

11. Risico's

11.1. Het risico bestaat namelijk nog altijd dat voor zo'n aangepast plan voor 10 - 12 koopwoningen tot een hoogte als bestaand (10.1.):

- de belangstelling vanuit de markt onvoldoende blijkt te zijn of
- het uiteindelijk niet lukt om op basis van de te hanteren uitgangspunten/condities een geschikte marktpartij te selecteren en met deze een overeenkomst te sluiten

In die situatie is het handig om alvast wel de vrijheid te hebben om een **variant** (een plan met zo'n opbouw) te kunnen laten onderzoeken.

Mocht geen van beide tot een succesvol bouwplan enz. leiden dan moet voor de locatie een andere keuze worden gemaakt. Dat kan zijn:

- handhaving van het gebouw en het continueren van de tijdelijke huisvesting c.q. de anti-kraakwacht; dan moet er ook aandacht zijn voor *enerzijds* de lasten van het gebouw (kosten onderhoud, reparaties, verzekeringen, energieverbruik enz.) en *anderzijds* de (beperkte) opbrengsten vanwege de tijdelijke huisvesting *of*
- sloop van het gebouw en een sobere herinrichting van de vrijgekomen ruimte; tot nader order geen ontwikkelingen faciliteren; ook dan is sprake van kosten i.v.m. onderhoud bijv. als het terrein wordt ingezaaid

In beide gevallen ook de instandhouding van het Groenteplein.

11.2. Tot nu toe is steeds een maximale bouwhoogte van ongeveer 4,00 meter aangehouden. Het risico bestaat dat het hiervoor tot nu toe volgens de inschatting verkregen draagvlak in de omgeving en bij anderen/de wijkraad geweld wordt aangedaan. Dit als een plan voor 10 – 12 woningen met een 'sheddakachtige vormgeving', met daarin gedeeltelijk opgenomen zo'n opbouw op het dakvlak (lees: een grotere hoogte dan de tot nu toe gehanteerde circa 4,00 meter als bestaand) de optie wordt.

Dat ondanks de bereidheid om zo'n situatie dan zo maximaal mogelijk (voor de omgeving) vast te leggen. Dat kan reacties, zienswijzen en beroep tijdens de bestemmingsplanprocedure en bezwaar en (hoger) beroep tegen een omgevingsvergunning opleveren. Daarmee vertraging van het project.

11.3. Ook een 'risico', althans een kwestie van onzekerheid/vertraging/aandacht, vormen:

- de PAS-problematiek (Programma Aanpak Stikstof) n.a.v. de uitspraken van de Raad van State en de naar aanleiding daarvan in gang gezette acties
- de PFAS-problematiek (de relatie met deze stof en grondverplaatsingen enz.).

Beide aspecten moeten - voor zover die gelet op de genomen dan wel nog te nemen maatregelen op dat tijdstip nog relevant zijn - tijdens de bestemmingsprocedure via onderzoek in beeld worden gebracht.

11.4. Het (moeten) honoreren van planschadeclaims als gevolg van een ruimtelijk plan/besluit vormt op zich genomen altijd een onzekere (financiële) component. Of echter sprake is van een financieel risico hangt af van de mate waarin realistisch gezien de te honoreren planschade zich zal voordoen in verhouding tot hetgeen het plan aan baten genereert. Dat kan:

- d.m.v. een planschaderisico-analyse vooraf indicatief al in beeld worden gebracht
- overigens via de anterieure overeenkomst worden afgewenteld/verhaald op de geselecteerde marktpartij

Met die instreek vormt dat voor de gemeente geen risico.

12. Rechtsbescherming

In een eerdere fase van dit proces hebben enkele bewoners officieel een bezwaarschrift ingediend tegen 'besluiten' die voor deze herontwikkeling genomen zijn. Er is echter geen sprake van besluiten in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (die op rechtsgevolg gericht zijn), welke vervolgens om advies aan een onafhankelijke commissie voor de bezwaar- en beroepschriften moeten worden voorgelegd.

Voor het nu door de gemeenteraad te nemen, kaderstellend/richtinggevend, besluit is dat niet anders. Het is goed om dat nu al kenbaar te maken. Dat voorkomt dat onnodige procedures worden gestart waarbij mogelijk verwachtingen kunnen worden gewekt.

Het project bevindt zich nog steeds in de fase van voorbereiding om de uitgangspunten te formuleren voor een concreet te maken (bouw)plan. Pas daarna kan gereageerd worden:

- tijdens de bestemmingsplanprocedure (inspraak/zienswijzen/beroep/voorlopige voorziening)
- tegen de omgevingsvergunning voor het bouwplan (bezwaar/beroep/hoger beroep/voorlopige voorziening)
