Advies aan B&W

Onderwerp

Positionering Gezondheidscentrum De Ruwaard.

Datum	13 juli 2021	**Naam en telefoon**	N. van Zuijlen, 14-0412
Afdeling	RO	**Portefeuillehouder**	wethouder J. van Orsouw

Wat adviseer je te besluiten?

1. In te stemmen met het verschuiven van Gezondheidscentrum De Ruwaard met maximaal 2,40 meter in de richting van de Paganinistraat onder de voorwaarde van afsluiten van de doorgang tussen het gezondheidscentrum en de Sterrebosflat.
2. De belanghebbenden te informeren over dit besluit.
3. Het besluit te verwerken in het ontwerp van de ruimtelijke onderbouwing.
4. Dit besluit ter kennisname aan de adviescommissie Ruimte toe te sturen.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Sinds eind 2013 onderzoeken drie in de wijk Ruwaard gevestigde huisartsenpraktijken (Iemhof, Bredero en Talmastraat) en apotheek Hofsteede of zij samen tot nieuwbouw van een gezondheidscentrum kunnen komen. Op 15 september 2020 constateerde u dat de realisatie van Gezondheidscentrum De Ruwaard haalbaar is.

Dit gezondheidscentrum is ongeveer 2.000 m^2 groot en bestaat uit 2 bouwlagen. In het gezondheidscentrum vestigen zich een apotheek, een drietal huisartsenpraktijken, twee fysiotherapiepraktijken, een podotherapiepraktijk, een psychologenpraktijk en een diëtiekpraktijk. De mogelijkheid bestaat om nog andere zorgverleners te huisvesten. Op de begane grond komen de apotheek en overige functies. De huisartsen zijn gevestigd op de eerste verdieping. Het gezondheidscentrum is toegankelijk vanaf de Brederostraat, maar de hoofdingang bevindt zich aan de zijde van de Paganinistraat. Gezondheidscentrum De Ruwaard wordt gedeeltelijk gebouwd op de gronden van De Spil en wijkcentrum D'n Iemhof. De resterende grond wordt voornamelijk ingericht als parkeerterrein ten behoeve van het gezondheidscentrum en winkelcentrum De Ruwert. Aan de kant van het nieuwe parkeerterrein komt de toegang voor de werknemers van functies in het gezondheidscentrum.

De procedure voor een projectafwijkingsbesluit voor een nieuw gezondheidscentrum voor de wijk Ruwaard loopt en wordt naar verwachting in het 2e kwartaal van 2022 afgerond. Onderdeel van de projectafwijkingsprocedure is de omgevingsdialoog die door de initiatiefnemers is georganiseerd. Op 16 juni j.l. vond de omgevingsdialoog plaats. Een verslag van deze dialoog is een bijlage bij dit voorstel. De wijkraad Ruwaard en het bestuur van wijk(k)huis De Haard hebben de nadrukkelijke wens uitgesproken dat het gezondheidscentrum in één lijn komt te liggen met wij(k)huis De Haard en winkelcentrum De Ruwert, gezien vanuit de Brederostraat. De wijkraad Ruwaard stuurde een soortgelijke brief al eerder in het kader van het wettelijk vooroverleg. Concreet betekent dit dat

Gezondheidscentrum De Ruwaard ongeveer 5 meter zou moeten verschuiven in de richting van de Paganinistraat en daarmee aan die zijde vóór de voorgevel van de Sterrebosflat komt te liggen.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?
Het plan voorziet in de bouw van een gezondheidscentrum voor de wijk Ruwaard in een centrale zone in de Ruwaard waar meerdere publieksgerichte functies gevestigd zijn (wij(k)huis De Haard en winkelcentrum De Ruwert).

Welk resultaat willen we bereiken?
We streven er naar om in het 2e kwartaal van 2022 een omgevingsvergunning te verlenen voor de nieuwbouw van Gezondheidscentrum De Ruwaard.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 De initiatiefnemers stellen de verschuiving onder voorwaarden zelf voor.
In het verslag van de omgevingsdialoog spreken de initiatiefnemers de bereidheid uit om het gezondheidscentrum 2,40 meter op te schuiven in de richting van de Paganinistraat. Hieraan verbinden zij wel expliciet de voorwaarde dat er geen doorgang komt in de ruimte tussen Gezondheidscentrum De Ruwaard en de Sterrebosflat. Deze doorgang zou een verbinding kunnen vormen tussen de parkeerplaatsen bij de Sterrebosflat en de hoofdingang van wij(k)huis De Haard aan de Brederostraat. Deze verbinding is echter niet nodig, omdat zich aan de kant van de Paganinistraat ook een ingang naar het wij(k)huis bevindt. Bovendien verstoren voorbijgangers de benodigde rust en privacy van de gebruikers van het gezondheidscentrum.

1.2 Een verdergaande verschuiving dan 2,40 meter is stedenbouwkundig niet gewenst.
Een verdergaande verschuiving van het gezondheidscentrum naar de Paganinistraat is onderzocht. Door het gebouw 2,40 meter te verschuiven, komt de 'schijf', die de hoofdentree van het gezondheidscentrum markeert, tegen het voetpad aan te liggen dat loopt van de Sterrebosflat naar het parkeerterrein en winkelcentrum De Ruwert. Bij een verdergaande verschuiving blokkeert de schijf het voetpad en het vrije uitzicht vanuit de Sterrebosflat. Het voetpad moet dan worden omgelegd, waardoor het begeleidend groen naast de parkeerplaats opgeofferd moet worden. Bovendien gaat dit ten koste van 4 parkeerplaatsen, een boom en de voorruimte voor de ingang van het gezondheidscentrum en daarmee voor het stallen van fietsen. De schijf kan niet vervallen, omdat deze de entree van het nieuwe gezondheidscentrum markeert en daarmee herkenbaar maakt. Deze herkenbaarheid is van belang, omdat de bezoekers niet moeten parkeren bij de Sterrebosflat, maar op het nieuw aan te leggen parkeerterrein tussen gezondheidscentrum en winkelcentrum De Ruwert. Bij een verdergaande verschuiving zou bovendien één van de behandelkamers in het gezondheidscentrum voor het grootste deel achter de Sterrebosflat komen te liggen met directe gevolgen voor de daglichttoetreding.

1.3 Door de verschuiving ontstaat meer zicht op wij(k)huis De Haard.
Door de verschuiving van 2,40 meter ontstaat er meer zicht op wij(k)huis De Haard. De ingang is zichtbaar vanaf een deel van het nieuw aan te leggen parkeerterrein. De tuin van De Haard is al zichtbaar vanaf de entree naar winkelcentrum De Ruwert aan de Brederostraat.

1.4 Een verkleining van het gezondheidscentrum is niet mogelijk.
Een verkleining van het gezondheidscentrum is onderzocht, maar is niet haalbaar. De drie huisartsenpraktijken streven een vergaande samenwerking na en daarvoor moeten zij op één verdieping worden gehuisvest. Zij delen samen onder andere een vergaderruimte en een laboratorium. Verder vervangen zij elkaar gedurende vakanties en afwezigheid.

3.1 De ruimtelijke onderbouwing kan definitief worden gemaakt.
Gezondheidscentrum De Ruwaard wordt gedeeltelijk gebouwd op de gronden van De Spil, onderdeel van de Sterrebosflat, en wijkcentrum D'n Iemhof. Het geldende bestemmingsplan Ruwaard-Oss-2010 staat de nieuwbouw van een gezondheidscentrum niet rechtstreeks toe. De nieuwbouw kan wel gerealiseerd worden door het volgen van een projectafwijkingsprocedure. Met deze procedure kan namelijk worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Daarvoor is een ontwerp ruimtelijke onderbouwing opgesteld (zie bijlage). De procedure startte met het wettelijk vooroverleg, waarbij de concept ruimtelijke onderbouwing werd voorgelegd aan de betreffende instanties. Naar aanleiding van de reactie van wijkraad Ruwaard onderzochten de initiatiefnemers een verschuiving van de nieuwbouw, zodat er meer zicht ontstaat op de ingang van wij(k)huis De Haard aan de Brederostraat. De verschuiving is ook bij de omgevingsdialoog naar voren gebracht. Initiatiefnemers hebben vervolgens de bereidheid uitgesproken om het gezondheidscentrum 2,40 meter op te schuiven in de richting van de Paganinistraat, onder de voorwaarde dat er geen doorgang komt in de ruimte tussen Gezondheidscentrum De Ruwaard en de Sterrebosflat. Als uw college instemt met de voorgestelde verschuiving kan de ruimtelijke onderbouwing op dit punt definitief worden gemaakt. Na het doorlopen van de projectafwijkingsprocedure kan de omgevingsvergunning naar verwachting in het 2e kwartaal van 2022 worden verleend.

4.1 De raad blijft geïnformeerd over de voortgang.
Door het voorstel ter kennisname toe te sturen, blijft de raad op de hoogte van de verschillende stappen in het proces dat uiteindelijk moet leiden tot een toekomstbestendig gebied Ruwaard-Centrum.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

1.1 De wijkraad en bestuur van De Haard dienen een zienswijze in.
Omdat wij niet volledig tegemoet komen aan de wensen van de wijkraad Ruwaard en het bestuur van wij(k)huis De Haard zullen zij waarschijnlijk zienswijzen indienen tegen het ontwerp van de omgevingsvergunning. Naar verwachting wordt dit ontwerp in december 2021 ter inzage gelegd.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën
Voor de bouw van het gezondheidscentrum is een grondexploitatie vastgesteld. Wij ontwikkelen zelf de gronden, begeleiden de planologische procedure en verkopen de bouwrijpe grond. De exploitatie is sluitend.

b. Privacy
Er zijn geen privacy risico's.

c. Communicatie
De belanghebbenden worden van dit besluit op de hoogte gesteld.

d*. Uitvoering*
Naar verwachting kan medio 2022 worden begonnen met de bouw van het gezondheidscentrum en is het centrum medio 2023 klaar.

e. Overlegd met
Gedurende de fase van ontwikkeling van het schetsplan hebben wij met diverse partijen overlegd:

- initiatiefnemers (huisartsenpraktijken Iemhof, Bredero en Talmastraat, apotheek Hofsteede en adviseur)
- architect Homemade Architectuur
- interne projectgroep (RO, VB-VO, VTH en IBOR)
- wijkraad Ruwaard

Bijlagen

1. verslag omgevingsdialoog van 16-6-2021
2. presentatie omgevingsdialoog van 16-6-2021
3. uitnodiging en genodigden omgevingsdialoog
4. ruimtelijke onderbouwing Gezondheidscentrum De Ruwaard, juni 2021