Informatie van het college aan de raad

Datum 12 april 2022	**Auteur(s)** S. Herder	**Commissievergadering** ARZ
Portefeuillehouder M.A. Schipper K. Broekhuis-Bonte	**Eenheid** O&A	**Raadsvergadering**

Onderwerp De Bongerd / proces en procedure	**Openbaar** ja

Inleiding

In 2018 meldde Habion zich bij de gemeente om in gesprek te komen over vernieuwing van locatie De Bongerd. Voor gemeente Hattem is De Bongerd één van de twee woonzorgzones waar senioren met een (zware) zorgvraag terecht (moeten) kunnen. Het is hierom van belang dat deze zone goed functioneert. Na presentatie van de beoogde herstructureringsplannen door Habion en haar partners in september 2021 is maatschappelijke commotie ontstaan. Dat leidde tot raadsvragen en gesprekken met de omgeving. Op 20 december 2021 vond een informeel gesprek plaats tussen de leden van de gemeenteraad en Habion en haar zorgpartner Hanzeheerd/IJsselheem en bouwpartner Draisma.

In de informele informatieve sessie van 20 december jl. gaf u het college met zoveel woorden de opdracht om nogmaals met Habion en partners de uiterste grenzen op te zoeken om acceptatiegraad van het plan in de omgeving te vergroten en daarbij de buurt te betrekken. Met deze informatiebrief gaan we in op de uitkomsten en op de vervolgprocedure. Ook geven we hiermee antwoord op eerdere vragen van de fracties van D’66 en HattemCentraal.

Kernboodschap
Het college overweegt dat de vernieuwing en uitbreiding van De Bongerd hard nodig is voor de woonkwaliteit van de kwetsbare doelgroep en om antwoord te geven op de demografische druk. Daarnaast kan in vernieuwde Bongerd de zorgverlening op een hoger niveau worden uitgevoerd. Dat is een gemeentelijk belang. De noodzaak voor vernieuwing wordt door omwonenden niet ter discussie gesteld. We achten de noodzaak voor de extra woningen zelfs nog hoger dan voor het verzorgingshuis, vanwege de maatschappelijke trend naar langer thuis wonen in relatie tot genoemde demografische druk. Na de raadssessie zijn door de initiatiefnemer en de gemeentelijke adviseurs aanpassingen gedaan en deze zijn in gesprekken gedeeld met een representatief deel van de omgeving. Naar het oordeel van het college is door de initiatiefnemers het uiterste gedaan om tegemoet te komen aan alle suggesties, bedenkingen en oplossingsrichtingen. Alle representatieve geluiden zijn meermalen gehoord en er is in individuele gesprekken en collectieve bijeenkomsten door de initiatiefnemers op gereageerd, er zijn aanpassingen doorgevoerd en er is afgeweken van zwaarwegende uitgangspunten. Hiermee is het maximaal mogelijke gedaan dat in het collectieve beeld van de representatieve bezwaren mogelijk is, met behoud van een stedenbouwkundig aanvaardbaar ontwerp, dat economisch haalbaar is.

Hieronder lichten we onze overwegingen toe.

Uitgangspunten en kaders
Habion is eigenaar van de gronden in het plangebied. Daarmee is er sprake van een particulier initiatief. Voor een klein gedeelte is verwerving van gemeentegrond door Habion aan de orde. Daarom zijn afspraken nodig over de wijze van ontwikkelen. Deze afspraken zijn gevat in een Anterieure Overeenkomst (AOK). De AOK bevat afspraken

over programma, taak- en verantwoordelijkhedenverdeling, kostenverdeling etc., op basis van een stedenbouwkundig schetsontwerp (SO) (in dit geval structuurontwerp genoemd). Een SO is voldoende concreet voor een bestemmingsplanprocedure. De AOK is door gemeente en Habion getekend op 18 mei 2021. Uitwerking van het SO naar het niveau van een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning komt in een later stadium.

Het voornemen van Habion om bestemmingswijziging te vragen moet ten minste voldoen aan:
- Ruimtelijk relevant beleid, wet- en regelgeving
- Lokaal beleid (w.o. parkeren, molenbiotoop, etc.)
- Stedenbouwkundige/welstandeisen

Bij aanvang van de planvorming hanteerden de initiatiefnemers een aantal uitgangspunten:
- Woonwensen (zie hierna over ‘oud worden in Hattem’ uit interactief traject)
- Gewoon wonen (geen ‘instelling’)
- Duurzaam (BENG, gasloos)
- Onderdeel van de samenleving (open, transparant, doorwaadbaar)
- Zorg op maat
- Gymzaal wordt niet betrokken
- Faseringbouw / 1x verhuizen van zware zorgpatiënten
- 60 eenheden + huiskamers voor Hanzeheerd/IJsselheem

Voor de gemeente is, naast voldoen aan de stedenbouwkundige uitgangspunten en staand beleid en regelgeving, van belang dat de petanquevereniging wordt ingepast op locatie.

Het SO is tot stand gekomen in een gezamenlijk ontwerpproces o.b.v. een werkboek met een lezing van de locatie (opgesteld door de stedenbouwkundig adviseur van de gemeente) en de visie van Habion en haar architect KAW op het gebied, de functies in het gebied en de woonbeleving. Het SO is getoetst door ambtelijke vakafdelingen, voorafgaand aan de sluiting van de AOK. Het SO is stedenbouwkundig aanvaardbaar, vanuit de beoordeling op de ruimtelijke kwaliteit en samenhang in het plangebied. Het SO is getoetst door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) vóór het sluiten van de AOK – het advies is positief (11 januari 2021).

Communicatie- en participatietraject
In de anterieure overeenkomst is overeengekomen dat Habion verantwoordelijk is voor de omgevingscommunicatie. In het gekozen traject zijn twee fases te herkennen:
1. Inspiratiedagen in voorjaar 2019, parallel aan interactief traject Wzz Geldersedijk. Doelstelling: hoe willen mensen oud wonen in Hattem;
2. Communicatietraject bewoners en omgeving over voorgenomen bestemmingswijziging vanaf maart 2021.

Tussen fase 1 en 2 ondernam Habion drie stappen:
- Stap 1 is de vertaling van de woonwensen (en woonfilosofie Habion) in een bouwprogramma en in bouwvolumes, o.b.v. uitgangspunten (zie hiervoor);
- Stap 2 bestaat uit de voorbereidingen (ruimtelijk relevant onderzoek) voor het concept-bestemmingsplan;
- Stap 3 is het bereiken van overeenstemming met de gemeente over randvoorwaarden van de samenwerking (AOK; zie hiervoor).

Fase 2 startte met een presentatie aan de buurt van het SO in maart 2021. Na verwerking van diverse aanpassingen werd op 23 september 2021 een gewijzigd SO gepresenteerd. Aansluitend in oktober en november vonden individuele gesprekken plaats met omwonenden. Op 16 december 2021 informeerde Habion de betreffende omwonenden wat er met hun opmerkingen is gedaan. Kort daarna, op 20 december 2021, vond de BOT-sessie met uw raad plaats. In januari/februari zijn door de initiatiefnemers diverse studies uitgevoerd om aanvullende wijzigingen in de plannen door te voeren. Op 8 maart 2022 vond de laatste terugkoppeling aan (een gedeelte van) de buurtbewoners plaats met een schetssessie waarin werd laten zien hoe en in welke mate aan bedenkingen, suggesties en alternatieven invulling kan worden gegeven. Een representatief aandeel van de bezwaren was aanwezig. Tijdens deze hele periode zijn de representatieve bezwaren (meermalen) gehoord.

Stand van zaken planvorming

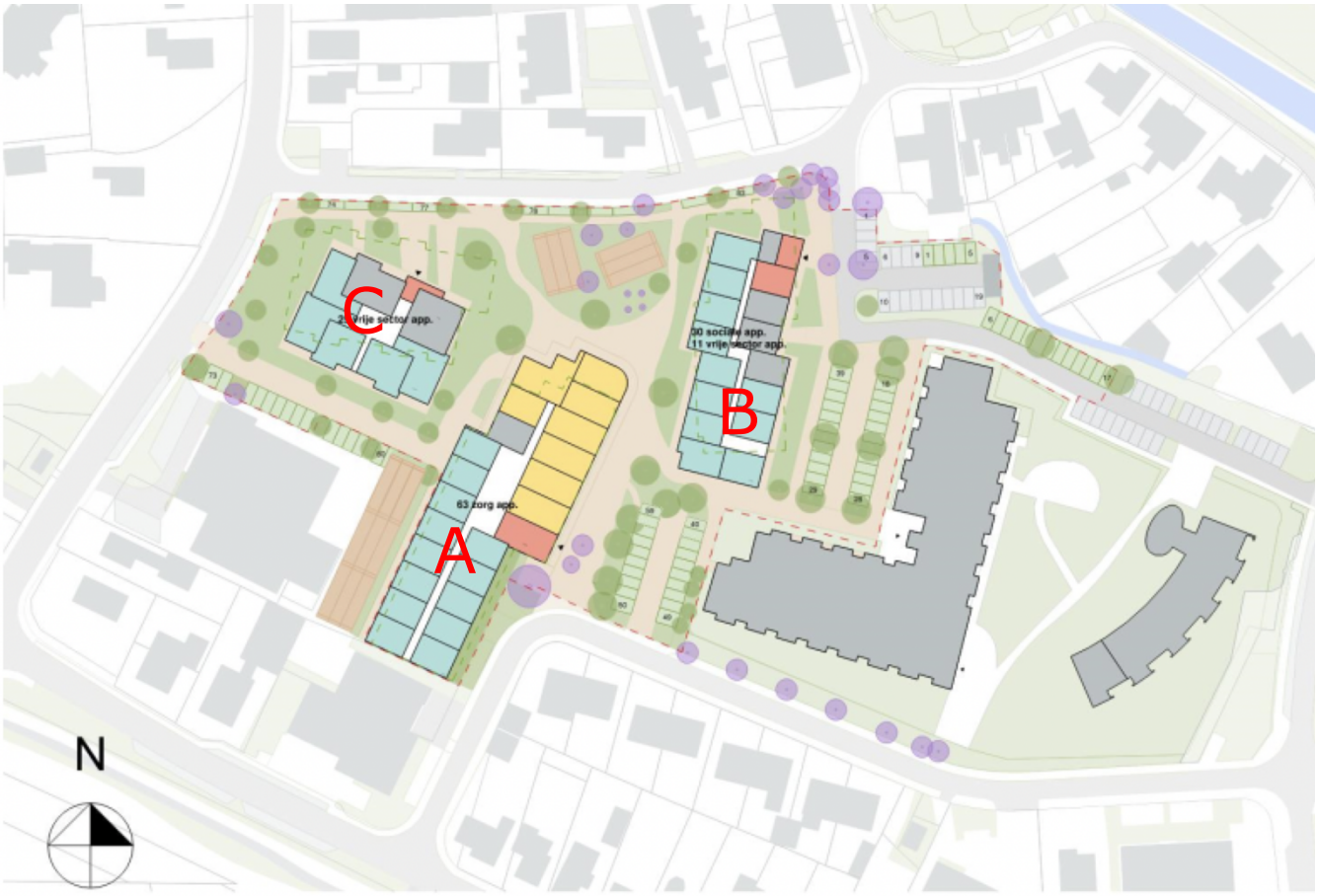
De presentatie van 23 september 2021 richtte zich op de zaken die voor de wijziging van het bestemmingsplan aan de orde zijn. Dit betreft onder andere de bouwhoogte, de situering van de bouwblokken op de locatie en het parkeren. De omgevingsvergunning is nog niet aan de orde; dit is een apart traject (geen plancoördinatie).

Om aan de bezwaren van omwonenden tegemoet te komen, worden door de initiatiefnemers aanpassingen aan bouwhoogte en situering gedaan. Deze aanpassingen bestaan uit (zie ook de schetstekening hieronder):

Gebouw	Aanpassing	Bijdrage aan draagvlak	Kanttekening
A	Het gebouw wordt in noordelijke richting verlengd.	▪ Bouwhoogte aan zijde Van Galenstraat blijft beperkt tot drie lagen. Noordelijke helft van het gebouw telt vier lagen. ▪ Totale bouwtijd wordt korter (er wordt meer gesloopt, waardoor gebouw C eerder gebouwd kan worden)	▪ Uitgangspunt van 1 x verhuizen voor de kwetsbaarste groep moet worden losgelaten.
B	Het gebouw wordt gespiegeld en iets zuidwaarts verschoven. Ingang blijft aan oostzijde.	▪ Hoek Bongerd/Grote Gracht wordt ruimtelijker. ▪ Bouwhoogte blijft beperkt tot drie lagen (hele gebouw).	▪
C	Het gebouw verschuift in zuidelijke richting en wordt met kleinere footprint ontworpen	▪ Afstand tot noordelijke en westelijke perceelgrens wordt vergroot. ▪ Volume van het gebouw wordt kleiner. ▪ Ruimte voor bomen aan noordzijde plangebied. ▪ Bezonning noordzijde plangebied wordt beter.	▪ Gedeeltelijk verschuiven parkeerplaatsen naar de noordzijde (langsparkeren Bongerd). ▪ Een tweede lift vervalt (afwijking van technisch PvE Habion). ▪ Drie jeu de boulesbanen zijn niet te handhaven a.g.v. verdeling parkeren. ▪ Er vervallen vier appartementen.

Met deze aanpassingen van het Structuurontwerp is er sprake van een Voorlopig Ontwerp, ruim voldoende voor de bestemmingsplanprocedure. Een heel aantal bezwaren van omwonenden ziet op aspecten die bij het vergunningtraject aan bod komen. Habion heeft toegezegd om in die fase de buurt nadrukkelijk te betrekken.

Draisma/Habion ziet geen kans de gewenste 18 banen voor Gelre petanque op te nemen in de voorgestelde positionering van gebouwen, parkeren en groen – er vervallen er drie. College en initiatiefnemers zoeken hiervoor nog naar optimalisatie in het plan en zijn hierover in gesprek met Gelre Petanque.



Vervolgstappen
Het college constateert dat het maximale is gedaan aan buurtcommunicatie sinds 23 september 2021. Meer schuifruimte binnen de uitgangspunten en het model is er niet; het ontwerp is nog steeds stedenbouwkundig aanvaardbaar. Het college constateert dat er nu een afweging moet gemaakt worden tussen individueel en collectief belang voor dit plan.
Wanneer het college een compleet en onderbouwd verzoek om bestemmingswijziging krijgt voorgelegd, mede conform afspraken in de anterieure overeenkomst en dat verzoek krijgt een positief ambtelijk advies, dan is het college voornemens het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen. De raad krijgt alsdan t.z.t. het ontwerp bestemmingsplan met een eventuele zienswijzennota voorgelegd ter vaststelling. Bij een bruikbaar bestemmingsplan kan de initiatiefnemer vervolgens vergunning aanvragen.

Communicatie en participatie
Op basis van deze raadsinformatie de buurt een brief sturen.

Vervolg
Wanneer het door de initiatiefnemers in te dienen concept ontwerpbestemmingsplan door het college akkoord wordt bevonden, kan de bestemmingsplanprocedure starten via het ter inzage leggen van het ontwerp gedurende een periode van zes weken.

Bijlagen:
1. Werkboek lezing locatie (MHUD)
2. Structuurontwerp (bijlage bij AOK)
3. Advies CRK 11 januari 2021
4. Brief aan omgeving