Informatie van het college aan de raad

Datum 28 juni 2022	**Auteur(s)** S. Herder	**Commissievergadering** ARZ
Portefeuillehouder M.A. Schipper K. Broekhuis-Bonte	**Eenheid** O&A	**Raadsvergadering**

Onderwerp De Bongerd / ontwerp bestemmingsplan	**Openbaar** ja

Inleiding

De raad heeft de Raadsinformatie “De Bongerd / proces en procedure” geagendeerd voor de vergadering van de Commissie Algemene en Ruimtelijke Zaken van 13 juni 2022. In die vergadering is ingesproken door een omwonende, de vereniging Gelre Petanque, Habion en IJsselheem. Door meerdere commissieleden zijn bedenkingen geuit over het nu vaststellen van een ontwerpbestemmingsplan door het college. Die bedenkingen lijken samen te hangen met de geluiden over het doorlopen participatieproces. Hoewel we als college begrip hebben voor zorgen en vragen die leven over voorgenomen ontwikkelingen, kunnen en willen wij geen 100% draagvlak eis stellen aan een ruimtelijke ontwikkeling.

We zien als college een initiatief van Habion/IJsselheem om een voorziening te realiseren waar in Hattem grote vraag naar is. De ontwikkeling van de woonzorgzones in Hattem is een al lang bestaande wens en vastgesteld beleidsvoornemen. Voor de specifieke plannen voor De Bongerd is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Dat betekent dat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing (inclusief alle van toepassing zijnde onderzoeken) en dat er een goed participatieproces doorlopen moet worden, waarin belanghebbenden de ruimte hebben om op de plannen te reflecteren. We zien dat er een uitgebreid participatieproces heeft plaatsgevonden. We zien dat de initiatiefnemer op meerdere punten tegemoet is gekomen aan de door belanghebbenden naar voren gebracht zorgen, bezwaren en wensen. We zien ook dat niet iedereen tevreden is over dat proces en het nu voorliggende plan.

De vragen waar het college zich voor gesteld ziet, zijn: is er in het participatieproces voldoende ruimte geweest om zaken naar voren te brengen, is daar serieus mee omgegaan, met natuurlijk als belangrijkste vraag: ligt er een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing om in te stemmen met de wijziging van het bestemmingsplan? Het college vindt dat deze vragen positief kunnen worden beantwoord. Vanzelfsprekend kan overwogen worden om nog een extra stap in het proces in te lassen, maar de vraag is of er dan redelijkerwijs nog nieuwe informatie of standpunten verwacht kunnen worden, gelet op het tot nu toe al doorlopen proces. Die verwachting heeft het college op dit moment niet. Terug naar de tekentafel gaan en opnieuw beginnen, doet geen recht aan de geleverde inspanningen en de kwaliteit van het aangepaste plan zoals dat er nu ligt. En bovendien is er tijdens de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen, op basis waarvan eventueel ook nog aanpassing van het plan moet plaatsvinden. Deze formele procedure moet op enig moment starten, om de daadwerkelijke vaststelling en daarna uitvoering van het plan mogelijk te maken. En natuurlijk bestaat de mogelijkheid dat de Raad, alvorens een besluit te nemen, nog aanvullende informatie- en contactmomenten inpast.

Kernboodschap

Het college heeft op 28 juni 2022 besloten het ontwerpbestemmingsplan voor de vernieuwing van woonzorgzone De Bongerd ter inzage te leggen en daarmee de formele procedure tot wijziging van het bestemmingsplan te starten.

Het participatieproces en de ruimtelijke onderbouwing van het plan
In de jaren van voorbereidingen heeft het oorspronkelijke plan wijzigingen ondergaan, vooral op basis van ambtelijke reacties en reacties van bewoners en omwonenden. Hieronder geven we een overzicht van alle wijzigingen, opdat helder is hoe het stedenbouwkundig plan in het ontwerpbestemmingsplan tot stand is gekomen. Het college is van mening dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening.

Het voorliggende plan behelst de sloop van 96 verouderde aanleun- en zorgwoningen en de realisatie van 129 toekomstbestendige huurwoningen, geschikt voor zorg. Een netto toevoeging van 33. In het plan dat de onderlegger vormde voor de anterieure overeenkomst bestond het beoogde programma uit 138 woningen.

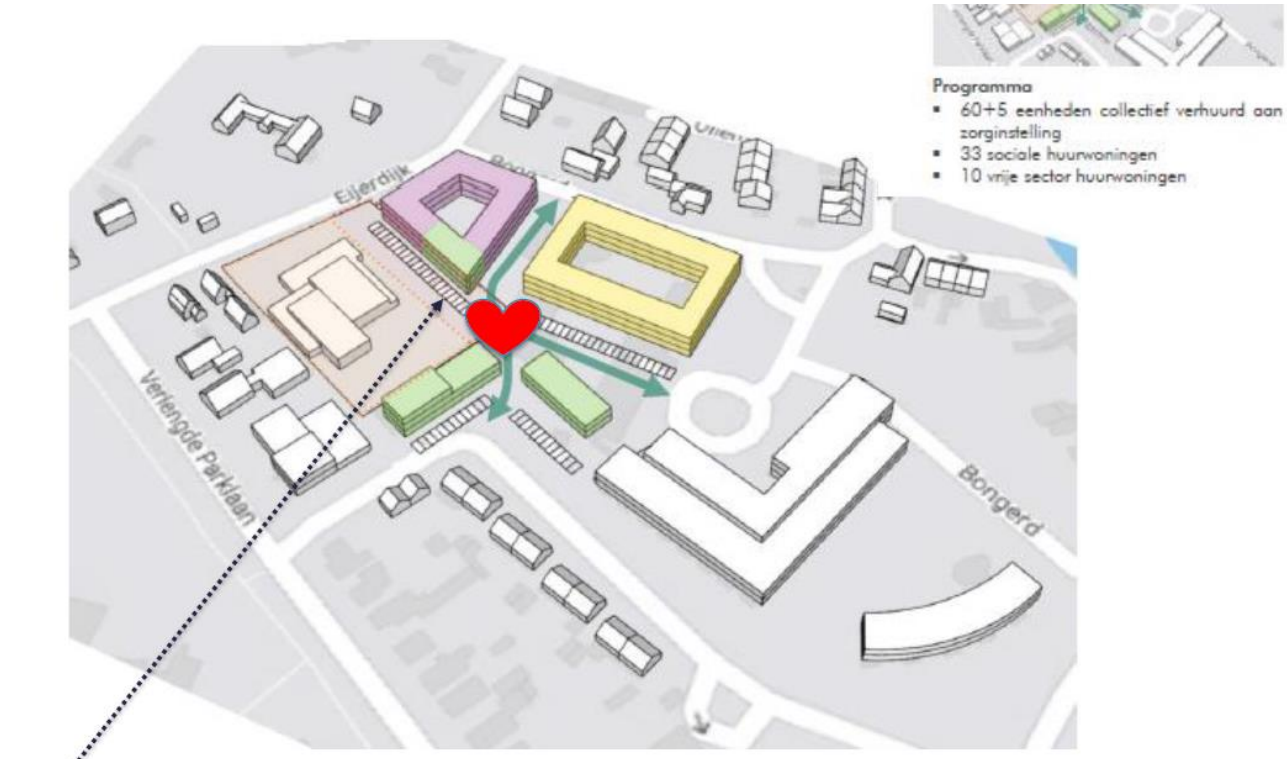
Hierna volgt een serie beelden in een chronologisch overzicht die de wijzigingen in de stedenbouwkundige opzet in de tijd laten zien.

Situatie bestaand



Mei/juni 2019 Inspiratiesessies en volumestudie
Toelichting door Habion op de inspiratiesessies die zij organiseerde voor aanvang van en als input voor de ruimtelijke planvorming:

> 13 en 14 en 22 mei 2019 door Habion inspiratiesessies georganiseerd tezamen met zorgaanbieder Hanzeheerd. Middag- en avondsessies in de Bongerd – in totaal zo'n 250 personen: – omwonenden / belanghebbenden / Hattemers hebben gehoor gegeven aan de uitnodiging. We hebben gevraagd:
>
> - hoe wilt u oud worden
> - wat is er voor nodig
> - wat kunt u er zelf aan doen.
>
> De belangrijkste punten die zijn genoemd: Ontmoeten / een eigen woning / samen kunnen blijven wonen als 1 partner zorg nodig heeft / meer variatie in woninggrootte (2- 3 kamerwoningen) / ertoe blijven doen / in Hattem kunnen blijven – niet meer verhuizen.
>
> Die wensen zijn meegenomen in de planuitwerking door de architect en in werkateliersessies verbeeld met belangstellenden. De buurt en belanghebbenden zijn op de hoogte gehouden tijdens de sessies op de terugkomdag (27 juni 2019) en via de 3 nieuwsbrieven in 2019.



Kenmerken van bovenstaand ruimtelijk scenario zijn vier gebouwen met een gemengd programma van niet-zelfstandige woningen (voor zware zorg), sociale huurwoningen en vrije sectorhuurwoningen. Gewenst is een 'hart' in het gebied met verbindingen van binnen naar buiten en andersom. Dit scenario is de inzet geweest voor de start van de ruimtelijke planvorming.

Sep 2019 Startoverleg planontwikkeling (gemeente en Habion)
Het voornemen van Habion om bestemmingswijziging te vragen moet ten minste voldoen aan:

- Ruimtelijk relevant beleid, wet- en regelgeving op rijks- en provinciaal niveau;
- Lokaal beleid (w.o. parkeren, molenbiotoop, etc.);
- Stedenbouwkundige/welstandeisen.

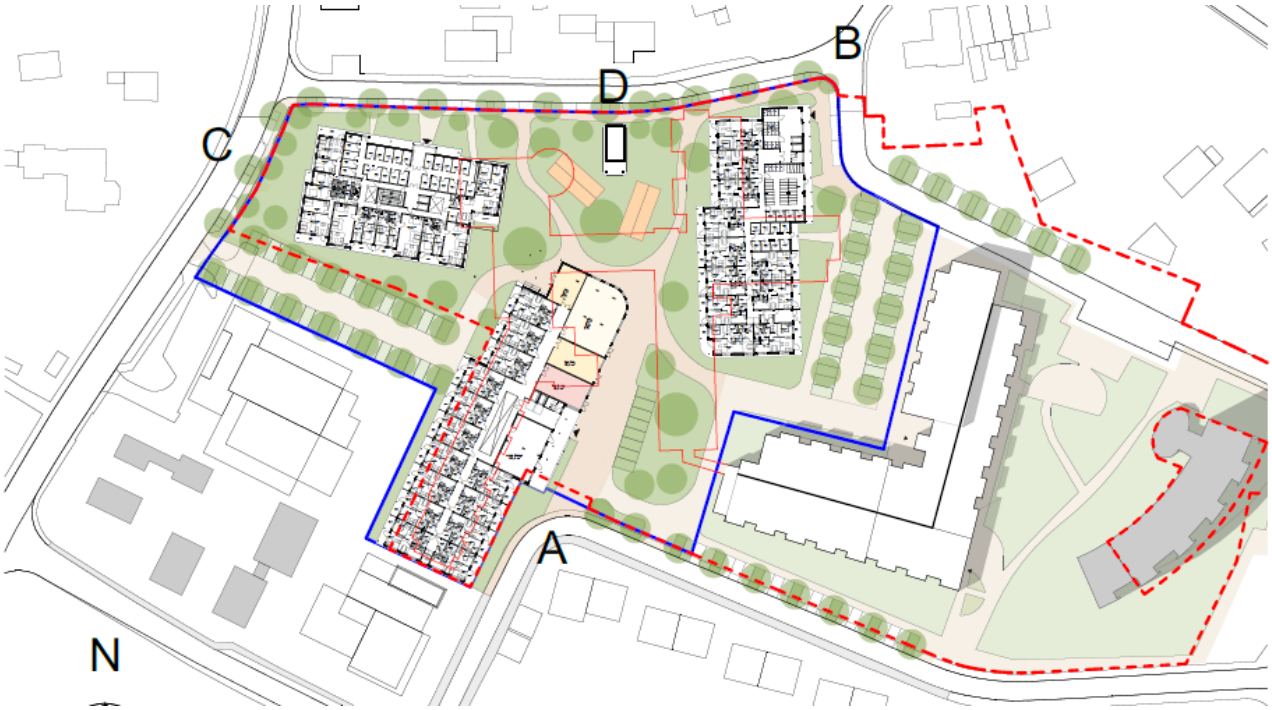
Bij aanvang van de planvorming hanteerden de initiatiefnemers een aantal uitgangspunten:

- Woonwensen (zie hiervoor 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;
- Fasering bouw / 1x verhuizen van zware zorgpatiënten;
- 60 eenheden + huiskamers voor zware zorg (intramuraal) 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. De volumestudie van mei 2019 is niet acceptabel.

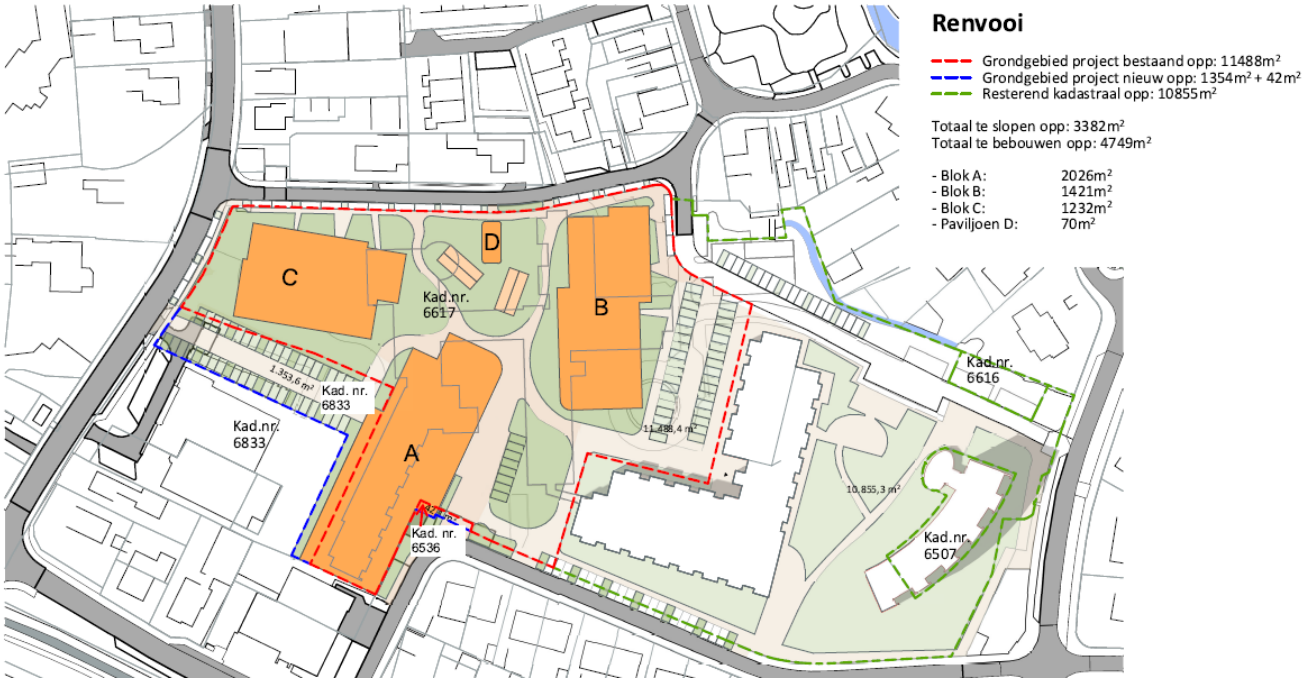
Sep 2020 Ambtelijke beoordeling SO
Het schetsontwerp wordt ambtelijk beoordeeld en nog niet voldragen bevonden op de onderdelen stedenbouw, verkeer/parkeren, woningbouwprogramma, afvalinzameling, alternatief voor Gelre Petanque.

Januari 2021 SO (positieve toets CRK, vergaderdatum 11 november 2020)



Na diverse rondes van overleg en afstemming is het schetsontwerp gewijzigd. De vier gebouwen op de randen van het terrein hebben plaats gemaakt voor drie gebouwen die in een bepaalde hoek ten opzichte van elkaar staan, waardoor zichtlijnen ontstaan langs de gebouwen, zodat er van buiten doorzicht ontstaat. De CRK (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) constateert dat aandachtspunten uit een eerdere zitting voldoende zijn verwerkt en ziet verdere planvorming met vertrouwen tegemoet.

Maart 2021 SO (online presentatie omwonenden; tevens bijlage bij AOK, 18 mei 2021)



September 2021 (presentatie omwonenden)



Toelichting op interactie na 23 september 2021 door Habion:

Naar aanleiding van de toelichting aan de buurt op 23 september 2021 heeft er veel en uitvoerig aanvullend overleg plaatsgevonden. Denk hierbij aan vele individuele participatie gesprekken met bewoners in oktober en begin november 2021. Naar aanleiding van de gesprekken met de bewoners hebben we de verschillende belangen en pijnpunten in kaart gebracht en aanpassingen voorgesteld, die ook in het bestuurlijk overleg van 9 november 2021 tussen de gemeente, Draisma, Habion en IJsselheem zijn besproken. Vervolgens hebben we de omwonenden waarmee we het individuele gesprek hebben gevoerd wederom in een persoonlijk gesprek op 16 december geïnformeerd over de aanpassingen. Tot slot hebben wij in het BOT overleg op 20 december van het afgelopen jaar de raadsleden meegenomen in het gehele ontwikkelproces vanaf het initiatief tot dat moment.

Februari/maart 2022

- *Gezamenlijke oplossingsgerichte tekensessie stedenbouw/architect/gemeente/Habion/Draisma*
- *Gesprek buurt*

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, waarin de groene stippellijnen de verschuivingen laten zien t.o.v. september 2021):

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). ▪ Niet alle 18 jeu de boulesbanen zijn te handhaven a.g.v. verdeling parkeren. ▪ Er vervallen nog vier appartementen.



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

Conclusie
In mei 2019 legde Habion een scenario voor stedenbouwkundige invulling neer op basis van de opgehaalde woonwensen. De massa, positionering en programma is in de loop van de tijd bijgebogen naar een invulling waarbij naar het oordeel van het college sprake is van goede ruimtelijke ordening en waarbij voor een groot deel tegemoet is gekomen aan alle suggesties, bedenkingen en oplossingsrichtingen.

Communicatie en participatie
De buurt en de initiatiefnemer worden vrijwel gelijktijdig met de raad op de hoogte gesteld van het collegebesluit.

Vervolg
Een bestemmingsplanprocedure start via het ter inzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan gedurende de wettelijke periode van zes weken. Tijdens deze periode bestaat voor een ieder de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Na afloop van de termijn wordt aan de raad het eventueel gewijzigde ontwerp-bestemmingsplan aangeboden ter vaststelling, met de eventuele zienswijzennota als bijlage. Het plan is nu al te zien op de website van de gemeente. Het college wil de formele periode waarbinnen zienswijzen ingediend kunnen worden niet grotendeels binnen de schoolvakantie laten vallen. Daarom begint de formele periode op 18 augustus 2022.

De gemeenteraad is het bevoegde orgaan om over het bestemmingsplan het finale besluit te nemen. Bij een bruikbaar bestemmingsplan kan de initiatiefnemer vervolgens vergunning aanvragen. Bij het voorbereiden van de vergunningaanvraag en de inrichtingstekening zal Habion de omgeving opnieuw betrekken.

Bijlagen
1. Persbericht
2. Brief omwonenden
3. Publicatietekst