# Advies aan B&W

***Onderwerp***

Koopovereenkomst Gezondheidscentrum De Ruwaard

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Datum** | 20 juli 2021 | **Naam en telefoon** | Nicole van Zuijlen, 14-0412 |
| **Afdeling** | Ruimtelijke Ontwikkeling | **Portefeuillehouder** | wethouder J. van Orsouw |

**Wat adviseer je te besluiten?**

1. Aan de initiatiefnemers van Gezondheidscentrum De Ruwaard een perceel grond te verkopen overeenkomstig de bijgevoegde overeenkomst.
2. De verdere ondertekening van de koopovereenkomst en (het verstrekken van de volmacht voor het verlijden van) de notariële akte te mandateren aan het hoofd Vastgoedbedrijf.
3. 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 haalbaar is. 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.

Dit gezondheidscentrum is ongeveer 2.000 m2 groot en bestaat uit 2 bouwlagen. Op de begane grond komen de apotheek en overige functies. De huisartsen zijn gevestigd op de eerste verdieping. Het centrum is toegankelijk vanaf de Brederostraat en aan de kant van de Paganinistraat. Het gezondheidscentrum wordt gebouwd op een gedeelte van de ondergrond van De Spil en wijkcentrum D'n Iemhof. De resterende grond wordt ingericht als parkeerterrein ten behoeve van het gezondheidscentrum en het winkelcentrum. Aan de kant van het nieuwe parkeerterrein komt de toegang voor de werknemers van functies in het gezondheidscentrum.

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.

**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 Het plan draagt bij aan complete gezondheidszorg voor de inwoners van de wijk Ruwaard.*
Het gezondheidscentrum omvat een compleet aanbod aan eerstelijnsgezondheidszorg. Het gezondheidscentrum Ruwaard is een actief samenwerkingsverband van zorgverleners en levert op persoonlijke wijze, laagdrempelig, goede en zinnige zorg voor de directe omgeving. Voor de ruim 13.000 inwoners van deze wijk betekent dit dat zij op loopafstand gezondheidszorg kunnen krijgen. Het is bovendien een herkenbare en goed bereikbare plek.

*1.2 Het gezondheidscentrum ligt op een centrale plek in de wijk Ruwaard.*
De centrale zone tussen de Brederostraat en de Paganinistraat omvat, naast het gezondheidscentrum, wij(k)huis De Haard en winkelcentrum De Ruwert. Wij(k)huis De Haard is gevestigd op de begane grond van de Sterrebosflat. De eigenaar van winkelcentrum De Ruwert heeft plannen voor verbetering ervan. Een omgevingsvergunning voor de beoogde uitbreidingen is onlangs verleend. De uitvoering van deze plannen start begin 2022. De gemeente zal de gehele openbare ruimte in het gebied opnieuw inrichten. Ook hiervoor ligt een plan klaar. Daarmee worden niet alleen de functies, maar het totale gebied, toekomstbestendig gemaakt.

*1.3 Er komen voldoende parkeerplaatsen voor het gezondheidscentrum.*
Wij richten de vrijkomende ruimte tussen winkelcentrum De Ruwert en de Sterrebos in ten behoeve van parkeren en verbetering van de bevoorrading van de Nettorama. De toegangen en de buitenruimte van het gezondheidscentrum worden zodanig vormgegeven dat zij bezoekers ‘uitnodigen’ om op dit nieuwe parkeerterrein te parkeren.

*3.1 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 Voor de bouw van het gezondheidscentrum moet een projectafwijkingsprocedure worden doorlopen.*
Het gezondheidscentrum wordt gebouwd op de ondergrond 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 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 een advies van de wijkraad Ruwaard onderzoeken 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 initiatiefnemers voerden een omgevingsdialoog. Na het doorlopen van de projectafwijkingsprocedure kan de omgevingsvergunning naar verwachting in het 2e kwartaal van 2022 worden verleend.

*1.2 De huisartsenpraktijken blijven tijdelijk gevestigd in wijkcentrum D'n Iemhof.*
De huisartsenpraktijken Iemhof en Bredero zijn en blijven gevestigd in wijkcentrum D'n Iemhof in verband met de continuïteit van de dienstverlening. Het wijkcentrum wordt voor einde van dit jaar gedeeltelijk gesloopt om ruimte te maken voor de nieuwbouw. Apotheek Hofsteede blijft gedurende de bouw gevestigd op de huidige locatie. De eigenaar wil dit gebouw, na het vertrek van de apotheek, invullen met winkels op de begane grond en woningen op de verdieping. Op basis van het bestemmingsplan is dit toegestaan

**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. De marktwaarde van de grond is residueel bepaald (zie bijgevoegde taxatie). De koopovereenkomst bevat afspraken over de overdracht van de grond en voorwaarden waaraan moet worden voldaan. Wanneer niet aan deze voorwaarden kan worden voldaan, vervalt de overeenkomst. De gemeente krijgt dan de door haar gemaakte voorbereidingskosten terug. Omdat een bodemonderzoek pas kan worden uitgevoerd na sloop van het wijkcentrum D'n Iemhof bevat de overeenkomst bepalingen voor het geval er een verontreiniging wordt aangetroffen.

*b. Privacy*
De koopovereenkomst en taxatie zijn vertrouwelijk, omdat deze gevoelige informatie (financiële gegevens) bevat.

*c. Communicatie*
Op maandag 12 oktober 2020 vond een thema-avond plaats in wijkcentrum D'n Iemhof. Alle belanghebbenden en omwonenden konden informatie krijgen en vragen stellen over de veranderingen in het gebied. De bouw van het gezondheidscentrum is één van deze veranderingen. De initiatiefnemers organiseren een omgevingsdialoog. Op woensdag 16 juni vond een bijeenkomst plaats. Van de omgevingsdialoog is een verslag gemaakt.

d*. Uitvoering*
Naar verwachting kan in 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. koopovereenkomst gezondheidscentrum Ruwaard (vertrouwelijk)
2. situatietekening gezondheidscentrum
3. ruimtelijke onderbouwing gezondheidscentrum Ruwaard, juni 2021
4. taxatierapport gezondheidscentrum Ruwaard 10 april 2019 (vertrouwelijk)