Raadsvoorstel

Raadsvergadering	**Keten en opsteller**
13 maart 2023	Ruimte, P. Verhoeven
Commissie	
Commissie I Ruimte & Duurzaamheid	**Portefeuillehouder**
	K.D.J. Castelein
	Programma
	2

Onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan De Bongerd, Hattem

Voorstel

1. Bestemmingsplan “De Bongerd, Hattem”, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0244.bpDeBongerd-0003, met de daarbij behorende toelichting langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de aanpassingen van de toelichting, de verbeelding en de regels zoals verwoord in de reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “De Bongerd, Hattem”.

Inleiding
Initiatiefnemer Stichting Habion is eigenaar van de woonzorglocatie De Bongerd in Hattem. Op de locatie bevinden zich een drietal gebouwen. Het merendeel van de gebouwen wordt sinds jaren gehuurd door een zorginstelling (IJsselheem, voorheen Stichting Hanzeheerd).

Het doel van het plan is het verbeteren van ouderenhuisvesting én de combinatie van wonen en zorg. De woonzorgzone draagt bij aan het wonen van de toekomst met de zorg- en dienstverlening aan ouderen: zij hebben regie op de eigen zorginzet en kunnen langer zelfstandig wonen. De behoefte aan deze plekken is groot in Hattem en dit plan draagt er aan bij dat er ook voor Hattemers in deze levensfase een plek is in Hattem.

Herontwikkeling van de Bongerd is noodzakelijk omdat met name het zorggebouw sterk verouderd is en niet meer voldoet aan de eisen. Een toekomstbestendige transformatie van het bestaande pand door middel van renovatie blijkt op basis van een quickscan op technisch en financieel gebied alsmede marktonderzoek niet haalbaar.

In overleg met de zorginstelling en in het kader van het scheiden van wonen en zorg is gekozen voor herontwikkeling door middel van nieuwbouw die aansluit bij de wensen van de huidige en toekomstige ouderen, te weten: een veilige woonomgeving, een eigen woning, beschikbaarheid van zorg, met voorzieningen en gelegenheid tot ontmoeten. Voor deze ontwikkeling is een herziening van het bestemmingsplan vereist. In onderstaande figuur is het plangebied met rood globaal aangegeven.



Globale ligging plangebied (bron: openstreetmap.org)

Beoogd effect
De herontwikkeling van de woonzorglocatie De Bongerd geeft direct uitvoering aan Bestuursakkoord Hattem 2022 - 2026 voor het thema Sociaal in Hattem! Iedereen kan oud worden in Hattem.

Bevoegdheid/Juridisch kader
- Wet ruimtelijke ordening
- Crisis- en Herstelwet
- Besluit ruimtelijke ordening
- Algemene wet bestuursrecht

Eerdere besluitvorming en kaders
- Bestuursakkoord 2022-2026 'Hattem - Inspireren, Verbinden, Versterken.'
- Inzicht in de Hattemse woningbehoefte (d.d. 11 september 2019) *bureau Stedelijke Planning*
- Nota parkeernormen 2014, gemeente Elburg, Hattem, Nunspeet en Oldebroek
- Advies welstand d.d. 11 januari 2021 (kenmerk: HAT 20-0076-1)
- Collegebesluit 18 mei 2021: Anterieure overeenkomst met Habion (locatie: De Bongerd)
- Collegebesluit 28 juni 2022: Ontwerpbestemmingsplan De Bongerd, Hattem

Argumenten

1.1. Realisatie van de woonzorgzone op de locatie De Bongerd, Hattem is een wenselijke ontwikkeling.
De gemeente Hattem heeft de ambitie om twee woonzorgzones te realiseren. De woonzorgzones verbinden het wonen van de toekomst met de zorg- en dienstverlening aan ouderen: zij hebben regie op de eigen zorginzet en kunnen langer zelfstandig wonen. De zorg integreert met welzijn, ook als bepaalde onderdelen niet door de gemeente worden bekostigd. De behoefte aan deze plekken is groot in Hattem en dit plan draagt er aan bij dat er ook voor Hattemers in deze levensfase een plek is in Hattem. Deze wens is al drie bestuursperiodes opgenomen in de coalitieakkoorden. De locatie De Bongerd is één van de woonzorgzones, de zone Geldersedijk (oude ijsbaan en omgeving) is de andere.

1.2. Het bestemmingsplan is de juridisch-planologische borging van de ambitie.
Het plan is een directe uitvoering van de ambitie uit het -Coalitieakkoord 2022-2026 'Hattem - Inspireren, Verbinden, Versterken.', waarvan het een passende uitwerking is. Het voorliggende bestemmingsplan is de juridisch-planologische borging van deze ambitie. Hierdoor kan de woonzorgzone gerealiseerd worden.

1.3. *Aan de zienswijzen is gedeeltelijk tegemoet gekomen.*
Aan de ingediende zienswijzen wordt deels tegemoet gekomen en het bestemmingsplan wordt gewijzigd. In de raadsinformatiebrief van 28 juni 2022 is toegelicht dat de initiatiefnemer voor het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan op meerdere punten tegemoet gekomen aan de door belanghebbenden naar voren gebrachte zorgen, bezwaren en wensen. Deze aanpassingen bestaan uit:

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.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld met inachtneming van de aanpassing van de toelichting, de verbeelding en de regels zoals verwoord in de reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “De Bongerd, Hattem”. Het bestemmingsplan is uitvoerbaar.

1.4. *Toezegging toenaderingsbijeenkomst uitgevoerd*
Door de portefeuillehouder is op 19 december 2022 een toenaderingsbijeenkomst met een onafhankelijke waarnemer gehouden na een toezegging in de gemeenteraad. Hiermee is invulling gegeven aan de toezegging die daarover door het college is gedaan aan de raad. Voor de avond zijn de onderwerpen parkeren, inrichting van het terrein en het vervolgproces van de initiatiefnemer met de omgeving geagendeerd. In de bijgevoegde memo is de oogst van de avond beschreven met de conclusie om het bestemmingsplan vast te stellen.

1.5. Toekomstige oplossing petanque
Het college is met Petanquevereniging Gelre in gesprek en vertrouwt erop dat tot een adequate oplossing gekomen gaat worden. Op dit moment liggen er drie scenario’s voor

die ook besproken zijn met de petanquevereniging, namelijk: 1) continuering door middel van inpassing binnen het plangebied volgens optie 12+6 banen; 2) verplaatsing naar een alternatieve locatie (in principe beschikbaar); of 3) integratie van de activiteiten op de locatie Tinneplein i.s.m. de andere petanquevereniging. De oplossingsrichtingen worden verder uitgewerkt en besproken met de petanquevereniging. Na de verdere uitwerking worden de scenario's ook voorgelegd aan de gemeenteraad. De oplossing voor de petanque wordt gevonden voordat de omgevingsvergunning voor de Bongerd wordt verleend.

Kanttekeningen

1.1. *Einde van formele participatieproces vanuit de gemeente.*
Vaststelling van het bestemmingsplan is het einde van het formele participatieproces vanuit de gemeente. Ondanks dat gezocht is naar een oplossing in de participatie om tot een door iedereen gedragen oplossing te komen, is niet iedere omwonende, belanghebbende en Hattemer content met het uiteindelijke plan. De initiatiefnemer heeft toegezegd om met omwonenden over de buitenruimte bij de nadere inrichting nader overleg te voeren met omwonenden.

1.2. *Gymzaal wordt niet betrokken in de planvorming*
Ten aanzien van de (inzet van de) gymzaal constateren we dat de initiatiefnemers geen belang hebben bij (verwerving van) de gymzaal in het licht van het benodigde woonprogramma en dat de gymzaal daarmee geen onderdeel kan worden van het huidige plan. Daarnaast is de gymzaal nodig voor bewegingsonderwijs en Hanzegym. Overigens zou het betrekken van de gymzaal een niet ondergeschikte wijziging betekenen in de planvorming, waardoor het bestemmingsplan opnieuw als (gewijzigd) ontwerp ter inzage gelegd zou moeten worden. Dat acht het college niet in het gemeentelijk volkshuisvestelijk belang gelet op de vertraging in de realisatie van plekken die dat zou betekenen. Datzelfde gemeentelijke belang van adequate huisvesting van haar inwoners sluit niet uit dat in de toekomst, wanneer de woonzorgzones De Bongerd en Geldersedijk volledig benut zijn door de doelgroepen, de locatie niet in beeld kan komen voor uitbreiding van de woningvoorraad, al dan niet binnen een woonzorgconcept. Alsdan zullen we te zijner tijd de markt benaderen.

Financiën
Om dit project mogelijk te maken is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Hattem. In de anterieure overeenkomst zijn onder andere afspraken gemaakt over het gemeentelijk kostenverhaal en mogelijke planschade. De haalbaarheid van dit bestemmingsplan wordt daarmee aangetoond en verzekerd.

Communicatie
Het besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan "De Bongerd, Hattem" wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad, een huis-aan-huis blad en op de website van de gemeente Hattem. Daarna wordt het voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan is digitaal in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website. Sinds 1 juli 2021 is publicatie in de Staatscourant niet meer verplicht, op grond van artikel 6 Bekendmakingswet.

De indieners van zienswijzen worden door de gemeente per brief op de hoogte gebracht. In de brieven en in de publicaties wordt aangegeven voor wie het mogelijk is om beroep in te stellen tegen het bestemmingsplan en waar dat kan.

Uitvoering
Het bestemmingsplan maakt realisatie van de woonzorgzone De Bongerd mogelijk. Op een dergelijk project is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Op grond van de artikelen 1.6 en 1.6a van deze wet dient een eventueel beroepschrift direct bij indiening de beroepsgronden te bevatten en kunnen na afloop van de termijn voor het instellen van beroep geen beroepsgronden meer worden aangevoerd. Op grond van artikel 11 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet moeten deze bepalingen bij het besluit en bij de bekendmaking van het besluit worden vermeld.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van Gedeputeerde Staten of de inspecteur. Artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat in dat geval het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden, in plaats van binnen twee weken. De minister van Infrastructuur en Milieu heeft bepaald dat gemeenten het besluit eerder bekend mogen maken wanneer wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen. Gedeputeerde Staten hebben bekendgemaakt dat zij op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn.

Het bestemmingsplan en de voorgestelde wijziging(en) hebben geen betrekking hebben op nationale en/of provinciale belangen. Daarom kan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend bekendgemaakt worden dan zes weken na de vaststelling. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend beroep instellen. Verder staat beroep open voor belanghebbenden, die geen zienswijze hebben ingediend. Als tijdens genoemde periode geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, wordt het bestemmingsplan onherroepelijk.

Hattem, 10 februari 2023,
Het college van burgemeester en wethouders van Hattem,

de secretaris, de burgemeester,

Bijlagen:
1. Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “De Bongerd, Hattem” met bijlagen
2. Ontwerpbestemmingsplan (zoals dat ter inzage heeft gelegen)
3. Memo college van B&W aan de gemeenteraad