



## Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor om het bestemmingsplan "Hof van Assisi" gewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan maakt het realiseren van een klein zorgpension, drie behandelkamers, gespecialiseerde opvang voor kinderen met eetproblemen, een gemeenschappelijke ruimte en 25 huurappartementen mogelijk. Dit op de plek van de grotendeels gesloopte boerderij aan de Pletzersstraat / Médoclaan / Winterslag in Wolder. Van 4 augustus tot en met 14 september 2017 heeft dit ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn 10 ontvankelijke schriftelijke zienswijzen ingediend en er is 1 niet-ontvankelijke zienswijze ontvangen. De zienswijzen 1 t/m 7 zijn ongegrond. De identieke zienswijzen 8 t/m 10 zijn voor wat betreft de reactie tegen het bestemmingsplan Hof van Assisi gegrond en hebben betrekking op de parkeeroplossing. Daarom wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

## Beslispunten

1. Akkoord te gaan met bijgaand ontwerp-raadsstuk "Vaststellen bestemmingsplan Hof van Assisi".
2. Het ontwerp-raadsstuk aan te bieden voor de raadsvergadering van 30 januari 2018.

**Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 19 december 2017:**

**Conform.**



## 1. Aanleiding

De ontwerp-bestemmingsplannen “Hof van Assisi en Cour Wolder” hebben vanaf 4 augustus 2017 tot en met 14 september 2017 voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Op 12 en 14 september 2017 is concreet de mogelijkheid geboden om mondeling zienswijzen in te dienen. Hier is geen gebruik van gemaakt. Er zijn 11 schriftelijke zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan “Hof van Assisi” en 20 schriftelijke zienswijzen ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan “Cour Wolder”.

Er is meermaals overleg geweest met een delegatie van bezwaarmakers en met de initiatiefnemer, Wilre BV. De gemeenteraad is hierover geïnformeerd middels raadsinformatiebrief van 3 november jl., kenmerk 2017.36740.

In het laatste overleg met de initiatiefnemer van 20 november jl. is gezamenlijk besloten om de procedure van bestemmingsplan Hof van Assisi en het bestemmingsplan Cour Wolder los te koppelen. Ten aanzien van Cour Wolder is in overleg met de vertegenwoordigers van de initiatiefnemer, Wilre BV, op 20 november jl. besloten om een pas op de plaats te maken en om in overleg tussen initiatiefnemer, buurtbewoners en gemeente te komen tot een gedragen plan. Afsproken is dat er verder onderling overleg volgt tussen de gemeente en Wilre BV over eventuele alternatieven. Aansluitend zal Wilre BV ook overleg hebben met de indieners van de zienswijzen. Wij hebben de gemeenteraad over deze aanpak middels raadsinformatiebrief van 29 november 2017 geïnformeerd.

Tevens is geconstateerd, dat voor het bestemmingsplan Hof van Assisi een bestuurlijk standpunt kan worden ingenomen met betrekking tot de ingediende zienswijzen. Voorgesteld wordt om de bestemmingsplanprocedure Hof van Assisi door te zetten. Bovenstaande betekent dat dit collegevoorstel zich verder concentreert op het bestemmingsplan “Hof van Assisi”.

## 2. Context

Bij de raad rust ingevolge de Wet ruimtelijke ordening de taak om het bestemmingsplan vast te stellen.

## 3. Gewenste situatie

Middels vaststelling van het bestemmingsplan “Hof van Assisi” wordt het juridisch kader vastgesteld voor:

\* 25 huurappartementen verspreid over de begane grond, eerste en tweede verdieping.



- \* 7 kamers herstellzorg (Pallium).
- \* 3 behandelkamers voor therapie.
- \* kinderopvang met specialistische zorg (Seyscentra).
- \* gemeenschappelijke ruimten voor bewoners Hof van Assisi.
- \* parkeerkelder met bergingen en 19 parkeerplaatsen
- \* parkeren op maaiveld in de vorm van maximaal 27 parkeerplaatsen.

Voor wat betreft het parkeren zal geëxperimenteerd worden middels e-carsharing.

Op de begane grond komen een drietal zorgfuncties; een herstelhotel met 7 kamers, een klein aantal therapeuten en een kliniek voor kinderen met een eetstoornis .

De zeven herstelkamers van het herstelhotel zijn bedoeld voor mensen die genezen of revalideren na een zware ziekte of operatie, of respijtzorg, zodat de mantelzorgers even vrij kunnen nemen en kunnen uitblazen. De zorg in Hof van Assisi wordt begeleid door de thuiszorg organisatie Pallium Portam. De therapeuten werken kleinschalig; geheel op maat bieden zij hun herstel- en revalidatieprogramma aan voor bewoners en cliënten in het gebouw, maar ook voor de bewoners van Wolder en de directe omgeving.

SeysCentra behandelt kinderen en jongeren met chronische/selectieve eetproblemen en onzindelijkheidsproblematiek. De eetkliniek van SeysCentra is een landelijk erkend expertisecentrum. De behandelgroep bestaat uit 12 tot 16 kinderen van 0 tot 18 jaar.

De kinderen komen 5 dagen per week van 8.30-17.00 uur naar het behandelcentrum.

Dagelijks krijgen zij eet-sessies waarin zij leren om (nieuwe producten) te eten.

Naast de sessies worden er ontwikkelingsgerichte activiteiten aangeboden en wordt er aan school gewerkt. Voor ieder kind wordt er een passend dagprogramma opgesteld.

Ouders worden nauw betrokken bij de behandeling.

In het hart van het gebouw is er een gezamenlijke huiselijke woonkamer waar omwonenden, bewoners, bezoekers en cliënten elkaar kunnen ontmoeten bij een kopje koffie aan de leestafel.

#### **4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

Uitgangspunt voor de initiatiefnemer bij de ontwikkeling van het bouwplan is een duurzame ontwikkeling. Dit houdt in dat bij de ontwikkeling en realisatie van gebouwen er altijd extra oog is voor duurzaamheid en energieprestatie hebben. Bij elk project worden veelal duurzame en ecologische materialen en hernieuwbare grondstoffen toegepast.



De ambitie van de initiatiefnemer is om telkens een energieneutraal gebouw te realiseren, zonder gasaansluiting. Om deze ambitie te halen, zal de benodigde energie zoveel mogelijk lokaal moeten worden opgewekt door gebruik te maken van zonne-energie en omgevingswarmte. Al deze inspanningen resulteren in een zeer laag energieverbruik en daarmee dus ook lagere energiekosten voor de bewoners en gebruikers. Ook het concept van de elektrische deelauto's sluit aan bij de duurzaamheidsambities

#### **5. Effect op de openbare ruimte**

Niet van toepassing.

#### **6. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing

#### **7. Informatiemanagement en automatisering**

Niet van toepassing

#### **8. Financiën**

Het feitelijke bouwplan Hof van Assisi is een bouwplan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening waarvoor een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is. Dit betekent dat het gemeentelijke kostenverhaal (voor de werkzaamheden van het gemeentelijk apparaat) verzekerd moet zijn middels een exploitatieplan of anderszins via een privaatrechtelijke overeenkomst. Voor het bestemmingsplan is 1 (anterieure) exploitatieovereenkomst aangegaan, waarin is vastgelegd dat de ontwikkelaar aan de gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd is van in totaal € 15.927,00.

#### **9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

#### **10. Participatie tot heden**

Eén van de vastgestelde randvoorwaarden had betrekking op een zorgvuldige communicatie over het initiatief naar de buurt. De gemeente heeft de initiatiefnemer daarom verzocht om de communicatie met de buurt (verder) op te pakken en aan te geven in hoeverre draagvlak voor de plan "Hof van Assisi" bestaat. De initiatiefnemer heeft in de afgelopen periode overleg gehad met diverse buurtbewoners en –kaders ( onder andere op 3, 18 en 30 maart 2016,10 december 2016 en 23 mei 2017). Dit met de bedoeling om de omwonenden / bewoners van Wolder o.a. te



informereren over het parkeren in de buurt, de woon- en huursituatie, de horeca-exploitatie en de planologische procedures.

In het kader van het informeren heeft de initiatiefnemer ook in het buurtblad een aantal keren de inhoud en voortgang van de plannen laten weten. Participatie houdt overigens niet in dat partijen het op alle vlakken eens zijn (geworden).

Ook is er van gemeentezijde meerdere keren overleg geweest met een delegatie van bezwaarmakers en met de initiatiefnemer, Wilre BV. De gemeenteraad is hierover geïnformeerd met raadsinformatiebrieven van 3 november jl., kenmerk 2017.36740 en 29 november jl., kenmerk 2017.40161.

#### **11. Voorstel**

1. Akkoord te gaan met bijgaand ontwerp-raadsstuk "Vaststellen bestemmingsplan Hof van Assisi".
2. Het ontwerp-raadsstuk aan te bieden voor de raadsvergadering van 30 januari 2018.

#### **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit bekend gemaakt en ter inzage gelegd. Vervolgens staat nog beroep open bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.