



INFORMATIENOTA

Aan: Gemeenteraad
Van: College van Burgemeester en Wethouders
Datum: 25 april 2017
Onderwerp: Scholeneiland Bunnik

1. Inleiding

Het college heeft in het najaar 2016 de plannen voor het Woonzorgcentrum en het Gezondheidscentrum gepresenteerd aan de samenleving en aan de raad. Inwoners van Bunnik hebben ingesproken op de plannen, en de raad heeft er op 24 november over gesproken in de raadsvergadering. In januari 2017 is een nieuwe wethouder aangesteld, als verantwoordelijk wethouder voor het project Scholeneiland Bunnik. In de afgelopen 3 maanden zijn er gesprekken geweest met de initiatiefnemers en met insprekers/bewoners van Bunnik. Suggesties van bewoners zijn verkend en de plannen zijn aangepast rekening houdend met wensen vanuit de insprekers. De wens van een groot aantal insprekers om geheel van de bouw af te zien is niet gehonoreerd. Het college is nog steeds voornemens een woonzorgcentrum en een gezondheidscentrum mogelijk te maken op het Scholeneiland. In dit memo worden de gewijzigde plannen toegelicht en voorgelegd aan de raad.

2. Open Huis en hoorzitting

In het Open Huis op 27 oktober 2016 hebben naast de initiatiefnemers 8 personen ingesproken en op de hoorzitting op 24 november 2016 hebben 18 personen ingesproken. Een aantal insprekers sprak in namens een groep. De meerderheid van de insprekers was tegen (onderdelen van de) van de plannen. Van het Open Huis en de hoorzitting zijn verslagen gemaakt. Voor het totale overzicht wordt verwezen naar de website van de gemeente: <https://www.bunnik.nl/bestuur-organisatie/gemeenteraad/vergaderstukken-open-huis/2016/24-november-2016/technisch-overleg/>

Heel kort samengevat willen de insprekende ouders van kinderen dat de bouwplannen voor het woonzorgcentrum en het gezondheidscentrum niet door gaan. Ze willen dat het gebied groen blijft en gebruikt kan worden voor spelende kinderen. Zij vinden dat de bouwplannen niet passen in de groene gemeente zoals Bunnik wil zijn (strategische agenda), ook vinden ze dat groen en buitenspelen belangrijk is voor de ontwikkeling van de kinderen. Er zijn ook insprekers die de bouwplannen niet geheel afwijzen, maar alternatieve voorstellen doen. Met name aan de zijde van de Anne Frankschool wordt voorgesteld het gebouw meer naar de hoek te verplaatsen en of minder hoog te bouwen.

Een aantal insprekers, waaronder omwonenden, geeft aan dat de plannen anders zijn dan de oude plannen en waarover afspraken zijn gemaakt. De gebouwen bestaan nu uit 3 bouwlagen in plaats van 2 en er komen meer parkeerplaatsen. Zij zijn het hier niet mee eens.

Er is een aantal insprekers die gebruik willen maken van de voorzieningen in het nieuwe gezondheidscentrum en van het woonzorgcentrum. Deze insprekers geven aan dat het huidige gezondheidscentrum niet goed bereikbaar is en dat er een grote behoefte is aan woningen voor ouderen (met een zorgvraag).

De voorzitter van de belangenvereniging De Oranjebuurt vindt dat het nieuwe gezondheidscentrum te ver af ligt van de Oranjebuurt, en doet de suggestie om spreekuren in Bunninchem te organiseren.

Er is een aantal insprekers die vanwege hun beroep/bedrijf inspreken. De fysiotherapeut in het huidige gezondheidscentrum De Loswal vindt het huidige gezondheidscentrum goed voldoen. Een aantal samen-



werkende huisartsen geven aan dat zij juist wel behoefte hebben aan een nieuw gezondheidscentrum. Een niet bij dit initiatief betrokken specialist vraagt meer visie van de samenwerkende partners en de gemeente op de gezondheidszorg in Bunnik.

3. Bespreking van de plannen in de raad in november 2016

Op 24 november heeft de raad de plannen voor het Scholeneiland Bunnik als debatpunt in de gemeenteraad besproken.

<https://www.bunnik.nl/bestuur-organisatie/gemeenteraad/vergaderstukken-gemeenteraad/2016/15-december-2016/>

De raad was unaniem over het uitgangspunt dat het bestemmingsplan leidend is voor de plannen op het Scholeneiland en dat er dus gebouwd gaat worden op het Scholeneiland. Er zijn veel vragen gesteld door de raad, ten aanzien van de bouwhoogte, de parkeernorm en het ruimtebeslag van het parkeren, de invulling van het gezondheidscentrum, en mogelijke leegstand in het centrum. Wethouder Eijbersen heeft de volgende toezeggingen gedaan:

- Bespreken van de opmerkingen over het ruimtebeslag met de initiatiefnemers;
- Goed kijken naar de kwalitatieve invulling van het openbaar groen, naar speelmogelijkheden op andere plekken dan waar ze nu zijn gesitueerd, en de parkeernorm;
- De raad informeren over de vervolprocedure voor de plannen op het Scholeneiland Bunnik.

4. Gespreksronde wethouder Spil

In januari 2017 is wethouder Spil geïnstalleerd en eerst verantwoordelijke geworden in het college voor het project Scholeneiland Bunnik. Zij heeft met zoveel mogelijk partijen gesproken om alle belangen en bijbehorende argumenten helder in beeld te krijgen. Omwonenden, ouders hebben aandacht gevraagd voor:

- Behoud groen, groene natuurlijke ontmoetingsplekken, speelplekken en beweegtuinen voor jong en oud;
- Vasthouden aan gemaakte afspraken, gewekte verwachtingen door het oude plan van Mitros en Zorgspectrum;
- Aandacht voor verkeersveiligheid;
- Aandacht voor voldoende sportmogelijkheden voor jong en oud in de buitenlucht in de nabijheid van de scholen.

Lekstede en Quarijn hebben de behoefte aan woonruimte voor dementeren en andere zorgvragers naar voren gebracht. De deelnemers aan het gezondheidscentrum (huisartsen, fysiotherapeut, tandarts en apotheker) hebben aangegeven waarom zij graag in een nieuw gezondheidscentrum gehuisvest willen zijn en hoe dat de zorgverlening ten goede komt.

Uit de gespreksronde bleek dat gezien de tegenstrijdige belangen het niet mogelijk zou zijn om één plan te presenteren dat aan alle belanghebbenden tegemoet komt. Er moet gekozen worden. Het college heeft gehoord de belangen en argumenten ervoor gekozen om de plannen voor het woonzorgcentrum in combinatie met het gezondheidscentrum uit te laten werken en te optimaliseren.

Daarbij heeft het college gekeken naar:

- Nut en noodzaak en omvang woonzorgcentrum en gezondheidscentrum;
- Mogelijkheid optimalisering van de bouwplannen (locatie en hoogte) inclusief parkeren;
- Kwaliteit van het groen.

5. Nut en noodzaak

Het woonzorgcentrum heeft zijn oorsprong in een burgerinitiatief uit 2007. Uit onderzoeken blijkt dat er behoefte is aan woningen voor dementerenden. Het plan zoals Lekstede met QuaRijn ontwikkeld heeft biedt intramurale wooneenheden voor mensen met een grote zorgvraag, maar ook woningen voor stellen waarbij één van de partners zorg behoeft, of voor mensen met een minder grote zorgvraag. Voor het kunnen organiseren van goede 24-uurszorg is het aantal intramurale eenheden en woningen nodig zoals nu in het plan opgenomen is.

Het gezondheidscentrum kent ook al een lange aanloop. Door vergrijzing, een toename van medische mogelijkheden, het langer zelfstandig thuiswonen van ouderen en de nadruk op een gezonde leefstijl, groeit de druk op de 1^{ste} lijns gezondheidszorg. Zo stijgt het aantal kwetsbare ouderen, het aantal mensen met een chronische aandoening op jonge leeftijd, en is er meer aandacht nodig voor psychosociale ondersteuning.

Daarnaast werkt de zorgverlening steeds meer wijk- en gemeentegericht en multidisciplinair. Dit betekent dat burgers in toenemende mate voor zorg, ook complexere, in hun eigen omgeving, de 1^{ste} lijn, terecht moeten kunnen in plaats van in grote ziekenhuizen of instellingen, de 2^{de} lijn. Denk ook aan spreekuren van specialisten in het centrum. De huisartsen hebben er meer taken bij gekregen, en hebben hierdoor ruimtegebrek in de huidige praktijken. In een nieuw centrum wordt zowel het ruimtegebrek als de overgang van 2^{de} naar 1^{ste} lijn voor de toekomst gerealiseerd. De nauwere samenwerking tussen allerlei zorgverleners in de 1^e lijn zoals huisartsen, wijkverpleging, fysiotherapie, apothekers, psychologen, logopedie, verloskundigen, tandartsen, mondhygiënist, etc maakt het wenselijk om ook fysiek bij elkaar onder een dak gevestigd te zijn. Het Centrum voor Elkaar zal een aantal dagdelen per week gebruik maken van het gezondheidscentrum. Ook voor burgers heeft het voordelen om op één vertrouwde plaats zorg te kunnen krijgen. Door korte lijnen kan snel en eenvoudig de zorg die de patiënt nodig heeft met elkaar afgestemd worden.

De afgelopen jaren hebben de initiatiefnemers de mogelijkheden van verschillende locaties verkend, maar tot nu toe lukte het niet om een goede locatie te vinden en een haalbaar plan te ontwikkelen. Het Scholeneiland Bunnik is een centraal gelegen locatie waar de bestemming het gezondheidscentrum mogelijk maakt en waar de gemeente vanwege de grondpositie ook de mogelijkheid heeft om het gezondheidscentrum te faciliteren. De initiatiefnemers verenigen zich in een Commanditaire Vennootschap.

Veel insprekers hebben het belang van het behoud van een groen Scholeneiland naar voren gebracht. Het college vindt een groene uitstraling van het dorp, voldoende groene ontmoetingsruimten voor alle leeftijden eveneens belangrijk met de mogelijkheden voor sport en spel. Echter elders in de kern Bunnik zijn nog voldoende van deze groene plekken voorhanden. Denk hierbij aan de groengebieden langs de Kennedylaan, langs het Bezembinderpad, en de gaarden in de noordkant van Bunnik.

6. Optimalisering plannen

Het woonzorgcentrum van Lekstede en QuaRijn is gelijk van omvang gebleven. Het gezondheidscentrum is kleiner geworden. De initiatiefnemers van het gezondheidscentrum hebben hun visie op het gezondheidscentrum en de samenwerking tussen de verschillende partners verder uitgewerkt. Ook is duidelijk geworden wie van de initiatiefnemers daadwerkelijk deel wil gaan nemen aan het nieuwe gezondheidscentrum. Omdat een aantal zorgverleners is afgefallen, kan het gebouw kleiner worden en is de derde bouwlaag niet meer nodig. Dit leidt ook tot een lagere parkeerbehoefte in de openbare ruimte, en daardoor behoud van meer groen. In het concept-inrichtingsplan (bijlage 1), is de locatie van beide gebouwen opgenomen, de zorgtuinen van het woonzorgcentrum en de benodigde parkeerplaatsen. De inrichting van het groen moet nog worden uitgewerkt in overleg met omwonenden, ouders en gebruikers van de MFA.

Varianten

Door de insprekers zijn veel suggesties gedaan om de plannen op het Scholeneiland te verbeteren. De initiatiefnemers hebben deze suggesties onderzocht.

Een aantal insprekers heeft gevraagd of de bebouwing verschoven zou kunnen worden, en heeft de suggestie gedaan het gezondheidscentrum naar de hoek van de Laan van Broekhuizen en Pastoor Heggelaan te verschuiven. Het college heeft samen met de initiatiefnemers deze suggestie verkend, maar heeft hier niet voor gekozen. Het bestemmingsplan Scholeneiland Bunnik is pas na een procedure bij de Raad van State vastgesteld. De 40m lijn tot de woningen rond het Scholeneiland was een belangrijk uitgangspunt bij het plan. Ook is kenmerk van het plan de bebouwing die versprongen ten opzichte van elkaar centraal op het Scholeneiland gelegen is. De openbare ruimte (groen, parkeren, spelen) ligt aan de randen van het Scholeneiland. De raad heeft aangegeven vast te houden aan het bestemmingsplan en ook het college kan zich hier goed in vinden. Verplaatsing van het gehele gezondheidscentrum naar de hoek van de Laan van Broekhuizen en Boslaan is daarom niet aan de orde.

Het bestemmingsplan biedt echter wel ruimte om bebouwing 5 meter te verschuiven, buiten het bouwvlak. De initiatiefnemers hebben gekeken of het gezondheidscentrum 5 meter naar het westen verplaatst zou kunnen worden, zodat het speelplein van de Anne Frankschool breder kan worden. Het nadeel hiervan is dat het gezondheidscentrum meer op één lijn komt te staan met het woonzorgcentrum. De afstand tussen woonzorgcentrum en gezondheidscentrum is dan 4 m, wat leidt tot weinig uitzicht en licht in de woonkamers van de woningen in het Woonzorgcentrum. Dit heeft niet de voorkeur van de initiatiefnemers.

Ook is gekeken of beide gebouwen, het woonzorgcentrum en het gezondheidscentrum, 5 meter verschoven kunnen worden, zodat de schoolpleinen van de Anne Frankschool en de Camminghaschool breder

kunnen worden. Een nadeel van deze optie is dat het woonzorgcentrum dan dichterbij de Laan van Broekhuizen komt te liggen en er geen 40m meer tussen de woningen aan de Laan van Broekhuizen en het nieuwe woonzorgcentrum aanwezig is. Dat was bij de start van de planvorming een harde eis van de omwonenden. Een nadeel van deze optie is ook dat het parkeerterrein voor het gezondheidscentrum breder wordt en een klein deel voor het gezondheidscentrum uitsteekt.

Er is ook verkend of het gezondheidscentrum meer naar het noorden geschoven zou kunnen worden zodat de natuurspeeltuin van de Anne Frankschool geheel behouden zou kunnen blijven. Hiervoor is niet gekozen. De gebruikers van de MFA hebben aangegeven veel waarde te hechten aan de mogelijkheid om van het speelterrein van de Anne Frankschool door te kunnen lopen naar het speelterrein van de Camminghaschool en vice versa. Kinderen van de scholen en de naschoolse opvang spelen daardoor met elkaar en het is voor alle gebruikers mogelijk de gehele buitenruimte te benutten. Als het gezondheidscentrum naar het noorden verschoven wordt verdwijnt deze mogelijkheid. Het naar elkaar toe schuiven van het gezondheidscentrum en het woonzorgcentrum leidt ook tot knelpunten in het ontwerp van de plattegronden van beide gebouwen. Het leidt tot minder daglicht in de woonkamers van het woonzorgcentrum en minder zicht op de openbare ruimte (sociale veiligheid).

Bouwhoogte

Het woonzorgcentrum bestaat uit 2 bouwlagen en een derde bouwlaag in de kap. Deze derde bouwlaag is noodzakelijk om in het complex 14 intramurale eenheden en 16 woningen te realiseren. Deze omvang van het woonzorgcentrum maakt het mogelijk om 24-uurs zorg te realiseren. Met minder eenheden is dit financieel niet haalbaar. In het bestemmingsplan is als goot- en bouwhoogte 7,5 en 9 meter opgenomen, maar is ook de mogelijkheid opgenomen voor het college om van deze hoogten met maximaal 10% af te wijken. Gezien de eisen die gesteld worden aan verdiepingshoogten in het Bouwbesluit en de noodzakelijke installaties die verwerkt worden is een grotere goot- en bouwhoogte noodzakelijk dan is voorgeschreven. Het college is voornemens om in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning te verlenen voor deze grotere goot- en bouwhoogte.

Het plan voor het gezondheidscentrum is aangepast. Dit bestaat nu nog maar uit 2 lagen. Het plan is om hier een schuine kap met een sedum dak aan te leggen. Hierdoor is het niet nodig voor dit gebouw een hogere bouwhoogte toe te staan.

Parkeren

Voor het gezondheidscentrum en het woonzorgcentrum zijn 's-ochtends de meeste parkeerplaatsen nodig: 67 parkeerplaatsen (bijlage 2). In de openbare ruimte rondom het Scholeneiland kunnen 25 parkeerplaatsen gebruikt worden voor beide functies. Dit is gebaseerd op parkeertellingen op meerdere tijdstippen op de dag. Aan de oostkant van de Laan van Broekhuizen kan nu al geparkeerd worden, maar de gemeente wil hier het parkeren beter faciliteren door hier 18 parkeerplaatsen in te richten binnen het bestaande wegprofiel. Het profiel van deze laan maakt dit mogelijk.

Op het terrein voor beide gebouwen moeten ca 42 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In het plan zijn vier invalidenparkeerplaatsen voor het woonzorgcentrum opgenomen.

Architectuur

Een aantal insprekers heeft aangegeven de architectuur van het woonzorgcentrum en het gezondheidscentrum niet te vinden passen bij de architectuur van de MFA De Kersentuin. Het college is erg trots op de architectuur van de Kersentuin, en wil dat de architectuur van de twee nieuwe gebouwen hier goed bij past. Het college laat zich voor wat betreft de architectuur van beide plannen adviseren door de Welstandcommissie. De aanvraag voor de omgevingsvergunning zal door Welstand getoetst worden.

Verkeersveiligheid

Omwonenden hebben aandacht gevraagd voor de verkeersveiligheid. Zij geven aan dat op dit moment de Laan van Broekhuizen gebruikt wordt voor het met de auto halen en brengen van de leerlingen. De Laan van Broekhuizen is nu nog een rustige straat maar deze wordt drukker als het gezondheidscentrum en het woonzorgcentrum er komen.

Verkeersveiligheid heeft ook te maken met houding en gedrag. Het college streeft ernaar het fiets- en langzaam verkeer zoveel mogelijk te stimuleren in de kernen. Dat geldt zowel voor het gezondheidscentrum als voor de scholen.

Kwaliteit groen

In 2012 heeft het college het inrichtingsplan voor het Scholeneiland Bunnik vastgesteld. Dit inrichtingsplan is opgesteld door gemeente met de gebruikers van de MFA. Er zijn afspraken gemaakt over het terrein dat bij de MFA hoort en door de stichting MFA onderhouden wordt, en het deel van de gemeente onderhoudt. In grote lijnen komt het hierop neer dat de verharde schoolpleinen onderdeel zijn van het MFA-terrein en de groene terreinen en de kiss-en-ride van de gemeente. De gebruikers hebben toentertijd al aangegeven dat zij behoefte hebben aan natuurlijk spelen. Gemeente en scholen zijn overeengekomen dat de scholen natuurlijk spelen op het gemeentelijk deel mochten realiseren, mits zij dit ook zouden beheren. Ook kregen zij toestemming de braakliggende terreinen te gebruiken zolang er niet gebouwd werd. De Anne Frankschool en de Camminghaschool hebben hiervan gebruik gemaakt en hebben natuurlijke en avontuurlijke speelruimten ingericht. Het college snapt dat voor veel mensen deze tijdelijke situatie een 'definitieve' situatie is geworden. Het college kiest voor een nieuw gezondheidscentrum en een woonzorgcentrum, maar wil tegelijkertijd ouders en scholen de mogelijkheid bieden het groen dat blijft bestaan naar hun wens opnieuw in te richten.

Door ouders die hebben ingesproken is de wens voor natuurlijke speelplekken naar voren gebracht. De groep Bunnik Natuurlijk heeft allerlei ideeën voor een natuurlijke ontmoetingsplekken. Het college wil investeren in de kwaliteit van deze groenzones en wil de gebruikers van de MFA, ouders en omwonenden uitnodigen om met ideeën hiervoor te komen.

Vervolgprocedure

De gemeenteraad heeft het college een duidelijke richting gegeven in het debat in de raad op 24 november 2016. Het college heeft de opmerkingen uit de raad en van de sprekers zo goed mogelijk proberen te verwerken, en dit heeft geleid tot aanpassing van de plannen. Middels deze informatienota wordt de raad geïnformeerd over de aanpassing van de plannen.

Het college wil op basis van het aangepaste plan afspraken gaan maken met de twee initiatiefnemers voor verkoop van de grond. Het college is bevoegd om grond te verkopen aan de initiatiefnemers en om de omgevingsvergunningen te verlenen. De initiatiefnemers zullen hun plannen hiervoor nog verder concretiseren. Voor wat betreft uitwerking van de plannen voor de openbare ruimte zijn college en initiatiefnemers op zoek naar partijen die mee willen denken over het groen. Groepen kunnen zich hiervoor aanmelden bij de gemeente. De gemeente pakt ook het overleg met de gebruikers van de MFA (beheerstichting) weer op.

Bijlage 1: Inrichtingsschets openbare ruimte

Bijlage 2: Parkeerberekening Scholeneiland Bunnik

Bijlage 3: Advies parkeren Scholeneiland Bunnik