

**Agendaformulier B&W-vergadering 10 december 2024**

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              |            |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|
| <b>Portefeuillehouder</b>                         | Malkis Jajan Agendaletter C                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |              |            |
| <b>Onderwerp</b>                                  | Anterieure overeenkomst Gronausestraat 752 (uitbreiding zorgcomplex Bruggerbosch)                                                                                                                                                                                                                                                                              |              |            |
| <b>Openbaar</b>                                   | <i>Openbaar: ja, met uitzondering van bijlagen. De bijlagen bij het bestuursvoorstel worden niet actief openbaar gemaakt omdat de inhoud daarvan de financiële en economische positie van de gemeente betreft (5.1 lid 2 onder b Woo) en omdat er sprake is van bescherming van de persoonlijke levenssfeer van de initiatiefnemer (5.1 lid 2 onder e Woo)</i> |              |            |
| <b>Organisatieonderdeel (cluster of afdeling)</b> | Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Corsanummer: | 2400031754 |
| <b>Schrijver</b>                                  | Mark Jansen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Casenummer   | BV24000415 |
| <b>Urgentie</b>                                   | Normaal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |              |            |
| <b>Raadsbesluit nodig</b>                         | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |              |            |
| <b>Raad informeren</b>                            | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |              |            |
| <b>Mee geadviseerd door</b>                       | Afdeling Gebieds- & Projectontwikkeling: Acelya Dogan (jurist), Martine Beking (jurist) en Jordi Grolleman (planeconoom).                                                                                                                                                                                                                                      |              |            |
| <b>Advies gemeentesecretaris</b>                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              |            |

**Conceptbesluit**

Portefeuillehouder stelt voor te besluiten tot het aangaan van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer voor het nieuwbouwplan aan de Gronausestraat 752 in Enschede.

**Publieksvriendelijke samenvatting**

Initiatiefnemer is van plan op de locatie Bruggerbosch een nieuw gebouw te realiseren naast het bestaande hoofdgebouw. Dit nieuwe gebouw bestaat uit één bouwlaag met 48 nieuwe eenheden met gemeenschappelijke ruimten verdeeld over vier vleugels. Daarnaast wordt de huidige werkplaats op het perceel gesloopt en elders op het terrein wordt een nieuwe werkplaats voor patiënten gerealiseerd.

Om de realisatie van deze ontwikkeling mogelijk te maken zijn er afspraken nodig met betrekking tot de ruimtelijke procedure (middels een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit), het ontwerp, de landschappelijke inpassing, parkeerplaatsen en waterberging. Ook moeten de met dit plan gepaard gaande kosten op de initiatiefnemer worden verhaald. Deze afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

**B&W besluit dd.**

(In te vullen na de vergadering door loco-gemeentesecretaris)

**Inleiding en voorgeschiedenis**

Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel aan de Gronausestraat 752. Hier is de zorglocatie Bruggerbosch gevestigd. Op deze locatie is initiatiefnemer van plan een nieuw gebouw te realiseren naast het bestaande hoofdgebouw. Dit nieuwe gebouw bestaat uit één bouwlaag met 48 nieuwe eenheden met gemeenschappelijke ruimten verdeeld over vier vleugels.

## GEMEENTE ENSCHEDE

Daarnaast wordt de huidige werkplaats op het perceel gesloopt en elders op het terrein wordt een nieuwe werkplaats voor patiënten gerealiseerd.

De achtergrond van deze ontwikkeling is dat er op Bruggerbosch ook zorg wordt geboden aan patiënten met kersakov, D-zep (dementie met gedragsproblematiek) en geronto (psychische problematiek). Voor deze zorggroepen is een prikkelarme omgeving en eigen afzonderlijke huisvesting noodzakelijk. De huidige situatie (diverse zorggroepen die bij elkaar in het huidige hoofdgebouw zijn ondergebracht) leidt in de praktijk tot ongewenste situaties.

In februari 2024 is er een Nieuwe Initiatievenbrief gestuurd waarin wij hebben uitgesproken een positieve grondhouding ten aanzien van deze ontwikkeling te hebben. Daarin zijn randvoorwaarden meegegeven als basis voor de verdere planvorming. Deze randvoorwaarden zijn ook vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Er is inmiddels instemming bereikt over een voorlopig ontwerp. Het landschappelijke inpassingsplan dient nog ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd.

### Huidige situatie



### Voorlopig ontwerp nieuwe situatie



Het nieuwbouwplan van initiatiefnemer past niet binnen het huidige Omgevingsplan, maar kan door een ruimtelijke procedure (een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit op grond van de Omgevingswet) mogelijk worden gemaakt. Initiatiefnemer zal hiervoor een aanvraag indienen zodra de anterieure overeenkomst is gesloten en er inhoudelijke overeenstemming is bereikt over het landschappelijke inpassingsplan en het definitieve ontwerp.

### Overeenstemming over de anterieure overeenkomst

Op grond van de Omgevingswet is de gemeente verplicht het kostenverhaal te regelen. Dit betekent dat de ambtelijke begeleidingskosten en een financiële ruimtelijke bijdrage wordt verhaald op de initiatiefnemer. Hiervoor is een anterieure overeenkomst opgesteld waarin naast deze financiële uitgangspunten ook onze ruimtelijke randvoorwaarden zijn vastgelegd. Door dit vast te leggen in de overeenkomst heeft de gemeente voldaan aan het wettelijk verplichte kostenverhaal.

Over de inhoud van de overeenkomst is inmiddels overeenstemming bereikt met initiatiefnemer. Deze overeenkomst ligt nu ter besluitvorming aan het college voor.

Niet actief openbaar maken van de bijlagen bij het bestuursvoorstel

Het bestuursvoorstel zelf is openbaar. De bijlagen bij het bestuursvoorstel worden niet actief openbaar gemaakt, omdat de inhoud ervan de financiële en economische positie van de gemeente betreft (artikel 5.1 lid 2 onder b Woo). Daarnaast beoogt de gemeente de persoonlijke levenssfeer van de particuliere contractant op grond van artikel 5.1 lid 2 onder e Woo te beschermen. Daarom is de gemeente op grond van art. 5.1 Woo bevoegd niet actief tot openbaarmaking van de anterieure overeenkomst over te gaan. Het belang tot openbaarmaking van overheidsinformatie voor burgers weegt in dit geval naar het oordeel van de gemeente niet op tegen het gemeentelijke belang de overeenkomst niet actief openbaar te maken.

### **Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven**

Door het aangaan van deze overeenkomst worden afspraken vastgelegd en worden de kosten verhaald met betrekking tot het nieuwbouwplan van initiatiefnemer aan de Gronausestraat 752. Daarmee wordt de uitbreiding van het zorgcomplex Bruggerbosch mogelijk gemaakt. De gemeente heeft daarbij een faciliterende en toetsende rol. De ontwikkeling draagt bij aan onze strategische opgaven (zie onder argumenten).

### **Argumenten**

- 1.1 *De ontwikkeling sluit aan bij de strategische opgave Inclusief Enschede*  
In de strategische opgave Inclusief Enschede is het doel geformuleerd dat elke inwoner de mogelijkheid heeft tot financiële zekerheid en stabiliteit, met als subdoel dat iedere inwoner een (geschikt) dak boven z'n hoofd heeft. Bij een kleine groep inwoners is hier ondersteuning voor nodig. De rol van de gemeente is om passende initiatieven, zoals deze ontwikkeling aan de Gronausestraat 752, te ondersteunen en te faciliteren.
- 1.2 *Wettelijk verplicht kostenverhaal is geregeld*  
Omdat het geldende Omgevingsplan dit plan niet toelaat, wordt een ruimtelijke procedure gevoerd in het kader van de Omgevingswet. De hieraan verbonden kosten worden door de gemeente op de initiatiefnemer verhaald door middel van deze anterieure overeenkomst. Hiermee is het gemeentelijk kostenverhaal verzekerd, zoals de Omgevingswet voorschrijft.
- 1.3 *Nadeelcompensatie kan worden verhaald*  
In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de initiatiefnemer eventuele uitkeringen van nadeelcompensatie, die de gemeente aan anderen moet doen, vergoedt. Alle risico's verbonden aan de afwijking van het Omgevingsplan (middels een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit) ten behoeve van het plan van initiatiefnemer zijn hiermee afgedekt.

### **Risico's**

- 1.1 *De vergunning wordt mogelijk niet onherroepelijk verkregen*  
Als de te doorlopen ruimtelijke procedure niet leidt tot een onherroepelijke omgevingsvergunning kan de herontwikkeling niet plaatsvinden en wordt de overeenkomst ontbonden. De initiatiefnemer is in dat geval gehouden de bedragen zoals overeengekomen in de overeenkomst te betalen. Eventueel te veel betaalde kosten met betrekking tot de daadwerkelijk gemaakte kosten worden aan de initiatiefnemer terugbetaald. De gemeente is niet gehouden tot vergoeding van kosten als gevolg van een dergelijke ontbinding.
- 1.2 *Het plan wordt eventueel niet gerealiseerd*  
Nadat de vergunning onherroepelijk is bestaat er een (klein) risico dat het plan niet gerealiseerd zal worden. De vergunning kan op basis van de Omgevingswet worden ingetrokken als de initiatiefnemer niet binnen een bepaalde termijn is gestart met de bouw of de bouw niet binnen een bepaalde termijn afrondt. In de anterieure overeenkomst is initiatiefnemer hierop gewezen en daarin is tevens opgenomen dat de gemeente niet gehouden is tot vergoeding van kosten als de omgevingsvergunning ingetrokken zou worden.

Hiermee zijn de risico's door middel van de anterieure overeenkomst afgedekt.

### **Kosten en financiële dekking van het voorstel**

Het wettelijk verplichte kostenverhaal in de zin van afdeling 13.6 van de Omgevingswet is in de anterieure overeenkomst verzekerd. De plankosten, kosten voor de planologische procedure, eventuele nadeelcompensatie en alle kosten voor eventuele aanpassingen in de openbare ruimte komen, overeenkomstig de gesloten overeenkomst, voor rekening van de initiatiefnemer.

**Commentaar [MB1]:** De opmaak is volgens mij vrij strikt bij bestuursvoorstellen (zoals cursieve argumenten, nummer bij het besluitpunt etc.)

**Afweging en alternatieven**

Het nieuwbouwplan van initiatiefnemer kan alleen plaatsvinden bij een vastgestelde overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Een alternatief kan zijn om de overeenkomst niet te tekenen en geen medewerking te verlenen aan verdere planvorming. Dat zou betekenen dat het zorgcomplex Bruggerbosch niet uitgebreid kan worden.

**Participatie**

In de overeenkomst is initiatiefnemer gewezen op eventueel verplichte participatie onder de Omgevingswet en daarbij is de handreiking "participatie voor initiatieven" bijgevoegd. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor eventuele participatie, de gemeente heeft daarbij een faciliterende rol. Er heeft inmiddels een eerste informatiebijeenkomst voor omwonenden plaatsgevonden en voorafgaand aan de vergunningsaanvraag zal er een tweede informatiebijeenkomst worden georganiseerd.

**Communicatie met direct betrokkenen:**

Communicatie met derden, zoals hulpdiensten, omwonenden en andere belanghebbenden, verloopt via initiatiefnemer. Indien nodig faciliteert en ondersteunt de gemeente hierbij.

**Interne communicatie**

Vanuit de afdeling Gebieds- & Projectontwikkeling wordt de interne communicatie verzorgd

**PR over besluit:**

Nee

**Persbericht, ja of nee:**

Nee

**Vervolg**

Nadat het college heeft besloten deze anterieure overeenkomst aan te gaan, heeft de Opdrachtgever Stedelijke Ontwikkelingsprojecten van de gemeente mandaat om deze anterieure overeenkomst namens de gemeente te ondertekenen. Nadat de anterieure overeenkomst namens de Gemeente is ondertekend, treedt deze in werking. De getekende anterieure overeenkomst is één van de randvoorwaarden voor het starten van de ruimtelijke procedure en het afgeven van de omgevingsvergunning.

**Bijlage(n)**

|           | Omschrijving                   | College | Raad | Niet actief publiceren | Geheim |
|-----------|--------------------------------|---------|------|------------------------|--------|
| Bijlage 1 | Anterieure overeenkomst        | Ja      | Nee  | Ja                     | Nee    |
| Bijlage 2 | Exploitatietekening            | Ja      | Nee  | Ja                     | Nee    |
| Bijlage 3 | Voorlopig ontwerp oktober 2024 | Ja      | Nee  | Ja                     | Nee    |