

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 9487-2024

Medewerker	:	Mark Waardenburg
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	26-2-2024
Portefeuillehouder	:	Wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 – Bestemmingsplan Boskamp, Koekoeksweg 100 (verbeelding) - zaaknummer 26634-2023</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 – Bestemmingsplan Boskamp, Koekoeksweg 100 (toelichting inclusief bijlagen) - zaaknummer 26634-2023</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 3 – Bestemmingsplan Boskamp, Koekoeksweg 100 (regels) - zaaknummer 26634-2023</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 4 – Bestemmingsplan Boskamp, Koekoeksweg 100 (bijlagen bij de toelichting) - zaaknummer 26634-2023</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 5 – Bestemmingsplan Boskamp, Koekoeksweg 100 (bijlagen bij de regels) - zaaknummer 26634-2023</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 6 – Raadsvoorstel en -besluit tot vaststelling bestemmingsplan Boskamp, Koekoeksweg 100 - zaaknummer 9487-2024</p>
<p>AFSTEMMING MET → Wethouder Blind, teamleider Leefomgeving.</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>
<p>ONDERWERP</p> <p>Collegevoorstel vaststelling bestemmingsplan Boskamp, Koekoeksweg 100</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

De gemeenteraad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan “Boskamp, Koekoeksweg 100” bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2023006005-0301 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 31 augustus 2023, gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterieur verzekerd is.

SAMENVATTING

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Overkempe aan de Koekoeksweg 100 in Boskamp. De Seizoenen, de beheerder van de locatie Overkempe wil het zorgcomplex Overkempe moderniseren, laten voldoen aan de huidige (zorg)normen en bestaande initiatieven op het terrein herhuisvesten. Bij de uitwerking is er nadere aandacht besteed aan het parkeren en de ontsluiting van het ‘dorpshuis’. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in de periode van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024. In deze periode zijn geen zienswijzen over het plan naar voren gebracht. Door de initiatiefnemer is nog verzocht om een ondergeschikte wijziging van het bouwvlak bij het woongebouw aan de noordoostzijde. Daar zijn geen planologische bezwaren tegen. Daarnaast is er een nader onderzoek naar de aanwezige geluidswaarden van de Koekoeksweg aangeleverd, dat bij het bestemmingsplan is gevoegd. De gemeenteraad wordt voorgesteld om het plan gewijzigd vast te stellen.

INLEIDING

De beheerder van het Overkempe complex heeft verzocht om planologische medewerking te verlenen aan de renovatie en herinrichting van de gebouwen. Daarnaast is verzocht om een extra gebouw op te richten. De wens om het complex aan te passen komt voort uit een aantal punten:

- De ruimte in de woningen, die begin jaren '90 zijn gebouwd, voldoet niet aan de huidige ruimtebehoefte.
- De werkgebieden (dagbesteding voor cliënten) zijn gericht op 100 bewoners terwijl er 136 bewoners zijn (ruim 100 op het terrein en 30 in Olst).
- Vanwege afnemende mobiliteit en eisen van zorgvoorzieningen is er meer behoefte aan gelijkvloerse woonruimte.
- De wens bestaat voor een beperkte uitbreiding met 6 WLZplaatsen aangezien er meer vraag is voor bewoners met een intensievere begeleidingsvraag.
- Een van de gebouwen (Josef Beuijshuis) voldoet niet meer aan de huidige eisen. Alleen door een zeer ingrijpende verbouwing kan dit gebouw voldoen aan de eisen. Dan gaat echter ten koste van de uitstraling en de karakteristieke elementen van het gebouw.

De renovatie bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Renoveren van zorgwoningen.
2. Uitbreiding van de (zorg)boerderij op het complex met kantine, stallen en kassen.
3. Uitbreiding van de houtwerkplaats.
4. Renovatie van het gebouw de Meander: nieuwe locatie van de wasserij en nieuwe entree.
5. Uitbreiding van het centrale gebouw (het dorps huis): nieuwe locatie van de keuken, verkoop van eigen boerderijproducten, bakkerij en nieuwe ontvangstruimte en foyer.
6. Verbetering van de entree en aanleg van nieuw toegangspad met vijver.
7. Nieuwbouw van een woonaccommodatie voor 24 cliënten, de Zorgster, waarvan 18 cliënten uit het bestaande Josef Buijshuis.
8. Herbesteding van het bestaande Josef Buijshuis van woon/zorgfunctie naar administratie/kantoor, ondersteunende functies voor (para)medische dienst en facilitaire dienst

HET TERREIN IN DE EINDFASE

Nevenstaande kaart laat de gebouwen zien na de uitvoering van het Lange Termijn Huisvestingsplan en het strategisch vastgoedplan.

1. Herbesteding en renovatie van het Josef Beuijshuis
2. Uitbreiding van het dorps huis en nieuwe vormgeving van de entree tot Overkempe
3. uitbreiding, aanpassing en renovatie van de Meander
4. Aanpassen en renoveren van de zorgwoningen (mid-life renovatie, integrale toegankelijkheid).
5. Nieuwbouw van een woonaccommodatie voor 24 cliënten, De ZorgSter,
6. Aanpassing en uitbreiding van de Boerderij van Overkempe. Kantine, stal en kassen.
7. Uitbreiding van de houtwerkplaats,

In de volgende pagina's wordt stil gestaan bij de afzonderlijke vernieuwingen aan de hand van structuurplannen van de gebouwen en de verbeelding ervan in impressies.



De renovatieplannen zullen langere tijd duren. Eerst moet er ruimte zijn voor verhuizing voordat de bestaande bebouwing kan worden aangepast. Vanwege de zorgbehoefte van de cliënten moet dit met de nodige zorgvuldigheid worden voorbereid. Daarvoor is een Masterplan opgesteld, dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. De renovatie past niet binnen het geldende bestemmingsplan Boskamp.

Door de renovaties worden de bouwvlakken overschreden. Daarnaast is het nieuwe complex de Zorgster buiten de bouwvlakken en buiten de bestemming Maatschappelijk gepland.

Gevraagd besluit

Het plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, wat betekent dat er een wijziging benodigd is. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in de periode van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024. In deze periode zijn geen zienswijzen over het plan naar voren gebracht. Er is door de initiatiefnemer verzocht om een ondergeschikte wijziging door te voeren. Daartegen bestaan geen planologische bezwaren. Het college wordt daarom voorgesteld om het plan gewijzigd ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad.

BEOOGD RESULTAAT

Een wijziging van het bestemmingsplan/omgevingsplan voor de locatie Koekoeksweg 100 in Boskamp, waarbij ruimte wordt geboden voor de gewenste renovatie van het complex.

KADER

Omgevingsplan gemeente Olst-Wijhe
Bestemmingsplan Boskamp
Gebiedsagenda Boskamp
Omgevingsvisie Overijssel
Omgevingsverordening Overijssel
Nota Ruimtelijke Kwaliteit
Wet ruimtelijke ordening

ARGUMENTEN

1.1 Het initiatief is strijdig met het bestemmingsplan en er is daarom een wijziging nodig

Het complex Overkempe aan de Koekoeksweg 100 valt binnen het bestemmingsplan Boskamp. Het heeft complex heeft de bestemming "Maatschappelijk". De zuidoostelijk gelegen gronden behorend bij de (zorg)boerderij hebben de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschap". De bouwvlakken bij de bestemming "Maatschappelijk zijn vrij dicht om de bestaande bebouwing getrokken. De gewenste uitbreidingen overschrijden die bouwvlakken. Daarnaast wordt het gewenste nieuwe gebouw, de Zorgster, buiten de bestemming Maatschappelijk gebouwd en deels op de bestemming Agrarisch met waarden – Landschap.

Medewerking kan verleend worden door het bestemmingsplan/omgevingsplan te wijzigen. Het ontwerp-bestemmingsplan is voor 1 januari 2024 ter inzage gelegd. Op basis van het overgangsrecht bij de Invoeringswet van de Omgevingswet wordt in dergelijke gevallen de procedure op basis van het recht onder de Wet ruimtelijke ordening afgerond.

1.2 De ontwikkeling is ruimtelijk aanvaardbaar

Het terrein krijgt over het algemeen een kwaliteitsimpuls. Daarnaast zijn de eisen ten aanzien van de brandveiligheid en de eisen voor het verlenen van zorg vanuit patiëntenwelzijn en arbeidsomstandigheden voor het personeel veranderd. Dit heeft onvermijdelijk tot gevolg dat er ook bouwkundige aanpassingen verricht moeten worden. De aanpassingen vinden volledig binnen het eigen terrein plaats. De bestaande stedenbouwkundige structuur blijft behouden.

Er is sprake van een ruim opgezet terrein met verspreid liggende bebouwing. Deze inrichting wordt behouden. Het complex is ingericht met verspreid liggende en kleinschalige complexen. Die bebouwingsvorm wordt gevolgd voor het nieuwe complex. Door te kiezen voor een vergelijkbare bebouwingsvorm komt het nieuwe gebouw echter deels buiten het bestaande bestemmingsvlak te liggen.

1.3 Noodzaak voor vervangende nieuwbouw op een andere locatie in plaats van de bestaande locatie

Het is niet mogelijk om eerst het bestaande Josef Buijshuis te slopen en vervolgens op dezelfde plek een nieuw gebouw te plaatsen. Dan zouden de bestaande 18 cliënten elders moeten worden gehuisvest worden. Dat stuit op praktische problemen aangezien er geen alternatieven op de locatie zijn terwijl de cliënten wel aan de locatie gebonden zijn vanwege de zorgvoorzieningen. Vanwege het minder zelfredzame karakter kunnen zij ook niet vaak of eenvoudig van omgeving en locatie wisselen.

1.4 Initiatief voldoet aan voorwaarden gesteld door college B&W

Er is in augustus 2022 besloten door het college om in principe medewerking te verlenen. Daarbij is aangegeven dat er nog aandacht besteed moest worden aan het parkeren en de ontsluiting van het 'dorpshuis'. Dit is opgenomen omdat er ondergeschikte functies gepland zijn in het dorpshuis (theehuis en verkoop van eigen producten). Deze functies passen binnen zowel het huidige bestemmingsplan en het nieuwe bestemmingsplan, maar kunnen een grotere bezoekersstroom veroorzaken waardoor meer parkeervoorzieningen en een aanpassing aan de ontsluiting gewenst is. Er is aangetoond dat het perceel voldoende ruim is voor de eventueel noodzakelijke wijzigingen.

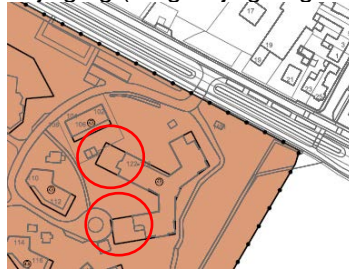
1.5 Het verzoek om ondergeschikte wijziging is planologisch gezien aanvaardbaar

Door de initiatiefnemer is na de terinzagelegging verzocht om het bouwvlak rondom het bestaande Joseph Beuyshuis enigszins te vergroten. In verband met de aanstaande verbouwing is verzocht om de middelste en de zuidelijke vleugel met 12 meter te verlengen. De noordelijke vleugel wordt niet verlengd omdat deze vleugel dan binnen het gebied komt waar het geluid van de Koekoeksweg boven de voorkeursgrenswaarde ligt. Daarvoor is een nader geluidsonderzoek aangeleverd, dat bij het bestemmingsplan wordt gevoegd.

Ontwerp



Wijziging (de gewijzigde grenzen zijn rood omcirkeld)



De verlenging van de vleugels zijn op gericht op het binnenterrein. De bestaande stedenbouwkundige indeling wordt niet wezenlijk anders.

DRAAGVLAK

De initiatiefnemer heeft de plannen toegelicht bij Belangengroep Beter Boskamp en Hart van de Boskamp. De BBB kan zich goed vinden in de plannen. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in de periode van 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024. In deze periode zijn geen zienswijzen over het plan naar voren gebracht.

DUURZAAMHEID

Niet van toepassing.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Er is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers gesloten. Hierin is ook een paragraaf voor planschade opgenomen. Hierdoor is de gemeente van dit risico gevrijwaard.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Geen. De risico's liggen bij de initiatiefnemers. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de kosten van een eventuele planschadeclaim door derden, worden verlegd naar de initiatiefnemers.

AANPAK/UITVOERING

Na het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal deze in gevolge van artikel 3.8 van de Wro gedurende zes weken ter visie worden gelegd voor beroep bij de Raad van State. De initiatiefnemer wordt schriftelijk op de hoogte gesteld van de vaststelling.