

Naam: E.R. Jasper  
Datum: 04 december 2018  
Team/teamonderdeel: SE Advies en Ontwerp  
Telefoonnummer: 541153

## Voorstel aan de raad

Onderwerp	<b>Vaststelling bestemmingsplan 'Herontwikkeling de Hofkamp'</b>
Hoofdoopgave	Hoofdtakveld <b>Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing</b>
Portefeuillehouder	<b>J.M. van Rees</b>

## Samenvatting raadsvoorstel

Het woonzorgcentrum De Hofkamp aan de Canisiushof 1 is verouderd en voldoet niet meer aan de eisen en wensen voor mensen met een intensieve zorgvraag. Het voornemen is het gebouw te slopen en nieuwbouw te laten plaatsvinden in een vrijstaand pand met drie tot vier bouwlagen. Hiervoor heeft een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Hiertegen zijn zienswijzen ingediend en deze hebben aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen. Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

## Voorgesteld raadsbesluit

1. De ontvangen zienswijzen te beantwoorden met de zienswijzenreactienota 'Bestemmingsplan Herontwikkeling de Hofkamp', kenmerk INT-1865323;
2. Het bestemmingsplan 'Herontwikkeling de Hofkamp' (planid:NL.IMRO.0141.00071-BP31) gewijzigd vast te stellen met de volgende aanpassingen:

### Regels

- Toevoeging aan Artikel 1 Begrippen:
  - o 1.24 Huishouden: *Een groep van één of meer personen die een huishouding voert waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid.*
  - o 1.36 Wonen: *het bewonen van een woning door niet meer dan één huishouden.*
  - o En de overige artikelen te hernoemen

### Verbeelding

- Verlaging van de maximale bouwhoogte van 14 meter naar 10 meter ter plaatse van het bouwvlak voor het deel dat haaks op de Hanzelaan is gesitueerd;
3. Het bestemmingsplan 'Herontwikkeling de Hofkamp' in elektronische vorm vast te leggen bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00071-BP31 met de daarbij behorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) versie (01-12-2017);
  4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.
  5. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

## Inleiding

Stichting ZorgAccent neemt het initiatief om het bestaande woonzorgcentrum de Hofkamp te slopen en hiervoor nieuwbouw te realiseren. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig door de andere situering van het bouwvlak. Tijdens de ter inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan zijn

drie zienswijzen ontvangen door de directe omgeving. De zienswijzen zijn voorzien van een gemeentelijke reactie.

## **Beoogd effect**

Het planologische toetsingskader vast te stellen, zodat een aanvraag omgevingsvergunning kan worden verleend voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling: een vernieuwd woonzorgcentrum voor mensen met een intensieve zorgvraag met 24-uurs aanwezige zorg dat voldoet aan de huidige eisen en wensen.

## **Argumenten voor**

### *1.1 Hiermee wordt een gemeentelijke reactie op de zienswijzen gegeven*

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling de Hofkamp' heeft vanaf 13 juni t/m 24 juli 2018 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn 3 zienswijzen ontvangen; het Wijkplatform Almelo Centrum, een gezamenlijke zienswijze van 15 bewoners van de Hanzelaan en de Stichting Natuurhus.

#### *Hieronder worden de zienswijzen kort samengevat:*

Het bestemmingsplan voorziet in een extra bouwlaag ten opzichte van de geplande nieuwbouw en men kan zich niet vinden in de geplande balkons en raampartijen voor zover deze gericht zijn naar de Hanzelaan. Het perceel is voorzien van de bestemming 'Gemengd', waardoor alle woonvormen kunnen worden gehuisvest, waaronder doelgroepen met een andere zorgindicatie, zoals met verslaving. Deze doelgroepen wil men niet in de woonwijk, hier zijn er al voldoende van en men wil een concentratie van specifieke woonvormen voorkomen. Het huidige pand wordt via de Canisiushof en de Franciscanessenhof ontsloten. Met het nieuwe plan wordt alles ontsloten via de Franciscanessenhof en vervolgens naar de Hanzelaan. Men vreest voor verkeersoverlast en verkeersonveilige situaties. Ook is de gehanteerde richtafstand onjuist. Er is geen sprake van een gemengd gebied, maar een rustige woonwijk. Door deze benadering kunnen ongewenste toekomstige ontwikkelingen worden gerealiseerd. Er wordt openbaar groen verkocht aan Zorgaccent, zodat deze als parkeerplaatsen kunnen worden gebruikt. Een aantal bewoners van de Hanzelaan had eerder ook belang bij deze gronden, maar dit was niet mogelijk omdat het groen werd aangemerkt als structureel groen en moest behouden blijven. Daarbij vinden zij ook dat er veel groen verdwijnt op het terrein van Zorgaccent. Tot slot geeft men aan dat de omgeving te laat wordt geïnformeerd over de planvorming; de plannen zijn immers al in detail uitgewerkt.

#### *Hieronder wordt de gemeentelijke reactie kort samengevat:*

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een nieuw woonzorgcomplex, zijnde een vrijstaand pand met 3 tot 4 bouwlagen, gelegen tussen de Canisiushof en de Franciscanessenhof. In tegenstelling tot de huidige situatie, wordt het nieuwe hoofdgebouw losgekoppeld van de bebouwing van het naastgelegen pand van St. Joseph. Hierdoor ontstaat tussen de bebouwing een doorgang naar het Hagenpark. De beoogde bebouwing van ZorgAccent voorziet in een lagere bebouwing aan de zijde van de Franciscanessenhof als dat in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Zorgaccent is in overleg gegaan met de bewoners van de Hanzelaan. In samenspraak met hen is afgestemd om de maximale bouwhoogte aan de zijde van de Hanzelaan te verlagen tot de hoogte van het beoogde bouwplan. Hierdoor vervalt de mogelijkheid voor Zorgaccent om bij recht een vierde bouwlaag te realiseren. Eveneens heeft Zorgaccent haar inrichtingstekening aangepast zodat alle 4 bomen bij de te realiseren parkeerplaatsen blijven bestaan. In het geldende bestemmingsplan is het perceel voorzien van de bestemming 'Wonen B'. Hierdoor is wonen in de brede zin van het woord mogelijk, waaronder wonen met zorg, zoals de doelgroep van de Hofkamp. Omdat de doelgroep van Zorgaccent niet wijzigt, dient rekening te worden gehouden met de verworven planologische gebruiksrechten, namelijk 'Wonen'. Het bestemmingsplan voorziet in een andere situering van de bebouwing, maar behoud dezelfde doelgroep. Door de gewijzigde bebouwingsvorm en de besloten tuin is geen ontsluiting meer mogelijk via de Canisiushof (wel voor calamiteitendiensten) en zal de ontsluiting uitsluitend via de Hanzelaan plaatsvinden. Dit is een gebiedsontsluitingsweg en voldoet aan de hiervoor gestelde eisen. Door de aanleg van extra parkeerplaatsen wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten opzichte van de bestaande situatie. Dit ondanks dat in een kleiner aantal wooneenheden wordt voorzien (61 in plaats van 68). Deze parkeerplaatsen worden deels aangelegd in een stuk openbaar groen. Dit groen heeft als doel een openbaar karakter te hebben en wordt om deze reden niet verkocht aan aanwonenden. Het parkeren is hier echter wel mee in overeenstemming. De omwonenden zijn door Zorgaccent geïnformeerd over de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op het moment dat zijn hun plannen concreet hadden.



Voor de volledige gemeentelijke reactie wordt verwezen naar de bijgevoegde zienswijzenreactienota 'Bestemmingsplan Herontwikkeling de Hofkamp'.

### *1.2 De indieners van de zienswijzen zijn gehoord door de raadscommissie bestemmingsplannen*

Alle indieners van de zienswijzen hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een mondelinge toelichting te geven op de ingediende zienswijzen tijdens de raadshoorzitting bestemmingsplannen op 10 september 2018. Het verslag is als bijlage opgenomen. Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn vervolggesprekken gestart om te kijken naar mogelijkheden om aanpassingen te doen.

### *2.1 Er wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de indieners van de zienswijzen*

Fame Groep heeft, namens initiatiefnemer ZorgAccent, diverse overleggen gevoerd met de indieners van de zienswijzen. Door aanpassingen te doen aan het bestemmingsplan met betrekking tot de bouwregels (verwijderen van de mogelijkheid om een vierde bouwlaag haaks op de Hanzelaan te realiseren), alsmede het behoud van vier bestaande bomen bij de te realiseren parkeerplaatsen aan de Franciscanessenhof, aanpassingen met betrekking tot de aansluiting van de terreininrichting op het Hagenpark en aanpassingen van het uiteindelijke bouwplan (zoals gevelopeningen, toepassing matglas, situering balkons) is er sprake van consensus met de indieners van de zienswijzen. Men heeft aangegeven zich te kunnen vinden in de voorgestelde wijzigingen en hebben aangegeven af te zien van verdere procedures tegen het bestemmingsplan.

Bovenstaande aanpassingen zijn niet allemaal op het bestemmingsplan van toepassing, maar hebben deels betrekking op de feitelijke uitvoering en de omgevingsvergunning. Naar aanleiding van bovenstaande wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld, zodat de maximale bouwhoogte van het bouwvlak voor het deel dat haaks op de Hanzelaan is gesitueerd wordt verlaagd van 14 naar 10 meter. Tot slot wordt een aanpassing gedaan, zodat correct wordt aangesloten bij de huidige omschrijving voor 'wonen'. Hiervoor is het nodig om de definitie voor 'huishouden' en 'wonen' aan het bestemmingsplan toe te voegen.

### *2.2 Hiermee wordt de strijdigheid met het bestemmingsplan weggenomen*

Door het bestemmingsplan 'Herontwikkeling de Hofkamp' vast te stellen wordt de strijdigheid met het bestemmingsplan weggenomen. Hierdoor kan de voorgenomen ontwikkeling tot algehele sloop en nieuwbouw worden gerealiseerd, zodat voor de realisatie een omgevingsvergunning kan worden verleend.

### *3.1 Hiermee wordt voldaan aan de digitale verplichting.*

Het digitale bestemmingsplan is leidend. Met de benoeming van het geldende GML- en DXF-bestand is duidelijk welk bestemmingsplan wordt vastgesteld.

### *4.1 Er is geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.*

Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld omdat er voor de gemeente geen uitvoeringskosten aan het bestemmingsplan verbonden zijn.

### *5.1 Met een gewijzigde vaststelling kan de raad verzoeken om een versnelde publicatie.*

Na een gewijzigde vaststelling wordt de provincie zes weken de gelegenheid geboden om een eventuele reactieve aanwijzing te geven. Aangezien de gewijzigde vaststelling geen provinciale (en Rijks) belangen schaadt, wordt haar verzocht om versneld te publiceren.

## **Kantttekeningen**

### *2.1 Aan de zienswijzen wordt niet geheel tegemoet gekomen*

Omdat niet geheel aan de zienswijzen tegemoet wordt gekomen, kunnen juridische procedures niet worden uitgesloten. Daarentegen hebben de indieners van de zienswijzen aangegeven hier geen gebruik van te maken.

## **Alternatieven**

Geen medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Dan vindt er geen vernieuwing plaats, waardoor de aansluiting op de eisen en wensen vanuit de zorg wordt gemist. Stichting Zorgaccent zal dan op zoek moeten naar alternatieven en het kan uiteindelijk leiden tot leegstand van het bestaande gebouw.

## **Kosten, opbrengsten, dekking en preventief toezicht**

Met Stichting Zorgaccent is een exploitatieovereenkomst gesloten, hiermee is in het kostenverhaal voor de gemeente voorzien. Eveneens is een planschadeovereenkomst gesloten. Voor de bestemmingsplanprocedure worden leges geheven.

## **Vervolg**

Nadat het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld wordt deze ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze periode kan beroep worden aangetekend door belanghebbenden, voor zover deze ook een zienswijze hebben ingediend.

## **Bijlagen**

- Zienswijzenreactienota bestemmingsplan 'Herontwikkeling de Hofkamp', kenmerk: INT-1865323;
- Vast te stellen bestemmingsplan 'Herontwikkeling de Hofkamp', kenmerk: INT-1865392;
- Verslag raadshoorzitting 10 september 2018, kenmerk: INT-1865322;

---

**Burgemeester en Wethouders van Almelo,** \_\_\_\_\_

**de secretaris,**  
F.W. van Ardenne

**de burgemeester,**  
A.J. Gerritsen

---

---

## De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

### Besluit:

1. De ontvangen zienswijzen te beantwoorden met de zienswijzenreactienota 'Bestemmingsplan Herontwikkeling de Hofkamp', kenmerk INT-1865323;
2. Het bestemmingsplan 'Herontwikkeling de Hofkamp' (planid:NL.IMRO.0141.00071-BP31) gewijzigd vast te stellen met de volgende aanpassingen:

#### Regels

- Toevoeging aan Artikel 1 Begrippen:

- o 1.24 Huishouden: *Een groep van één of meer personen die een huishouding voert waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid.*
- o 1.36 Wonen: *het bewonen van een woning door niet meer dan één huishouden.*
- o En de overige artikelen te hernoemen

#### Verbeelding

- Verlaging van de maximale bouwhoogte van 14 meter naar 10 meter ter plaatse van het bouwvlak voor het deel dat haaks op de Hanzelaan is gesitueerd;
3. Het bestemmingsplan 'Herontwikkeling de Hofkamp' in elektronische vorm vast te leggen bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00071-BP31 met de daarbij behorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) versie (01-12-2017);
  4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.
  5. De provincie te verzoeken in te stemmen met een versnelde publicatie van het bestemmingsplan.

---

Gedaan in de openbare vergadering van 4 december 2018,

de griffier,



drs. C.M. Steenbergen

de burgemeester,



A.J. Gerritsen