

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 39459-2022

Medewerker	:	Mark Waardenburg
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	20 september 2022
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p><b>BIJLAGEN:</b>  <input checked="" type="checkbox"/> Principeverzoek: 17962-2022 RI Koekoeksweg 100, 8121 CS Olst            Masterplan Overkempe:            Toelichting op Masterplan:            Nadere toelichting Masterplan:</p>
<p><b>AFSTEMMING MET</b>  <input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Wonen, Sociaal (WMO)  <input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar  <input type="checkbox"/> Niet actief openbaar  <input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>
<p><b>ONDERWERP</b>            Principebesluit om medewerking te verlenen aan het renoveren van zorgcomplex Overkempe.</p>

**BESLUIT burgemeester en wethouders**

1. In principe medewerking te verlenen het renoveren van zorgcomplex Overkempe waarbij de het perceel met de bestemming Maatschappelijk wordt vergroot, een nieuw gebouw gerealiseerd wordt en bestaande bebouwing wordt uitgebreid, onder voorwaarde dat;
  - a. initiatiefnemer zorgt voor een nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan;
  - b. initiatiefnemer aantoont met onderzoeken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
  - c. bij de uitwerking er nadere aandacht is voor het parkeren en de ontsluiting van het 'dorpshuis' nader wordt afgestemd met de gemeente.
2. Een bestemmingsplan voor dit perceel in procedure te brengen onder voorwaarde dat er niet eerder wordt gestart met de planologische procedure, voordat de anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer.

**SAMENVATTING**

Initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend voor de Koekoeksweg 100 te Olst. De initiatiefnemer wil het zorgcomplex Overkempe moderniseren, laten voldoen aan de huidige (zorg)normen en bestaande initiatieven op het terrein herhuisvesten. Het college van B&W besluit onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan om de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. Bij de uitwerking is er nadere aandacht noodzakelijk voor het parkeren en de ontsluiting van het 'dorpshuis' vanwege de toevoeging van de ondergeschikte detailhandel en horeca-activiteiten.

## INLEIDING

Op 5 april 2022 heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend om planologische medewerking te verlenen aan de renovatie van het Overkempe complex. 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 passen 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.

## BEOOGD RESULTAAT

Door de renovatie worden de activiteiten geconcentreerd op één locatie en worden er meer uitwisseling gezocht met de omgeving op het terrein zelf. Dat wordt gefaciliteerd door een nieuw wandelpad, meer openheid vanaf het centrale gebouw, de mogelijkheid om op het terrein gekweekte producten en in de bakkerij gemaakte producten te kopen. Daarnaast worden de gerenoveerde gebouwen en de nieuwbouw beter toegankelijk en voldoen aan de huidige eisen, bijvoorbeeld door liften bij de zorgwoningen.

## KADER

Wet ruimtelijke ordening  
Wmo beleidsplan  
Uitvoeringsplan Wmo  
Nota Ruimtelijke Kwaliteit  
Bestemmingsplan Boskamp  
Bestemmingsplan Archeologie  
Parapluplan Parkeren

## ARGUMENTEN

### *Er is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk.*

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.

### *De uitbreiding aan de rand van de kern past binnen het (provinciale) beleid*

De toevoeging van de zorgfunctie is afgestemd met het beleidsteam Wonen en WMO, ook de provincie is benaderd. Deze heeft aangegeven dat de ontwikkeling binnen het provinciale beleid past.

### *De nieuwe bebouwing sluit aan op de eerdere stedenbouwkundige vormgeving*

Op 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 gebouw buiten het bestemmingsvlak te liggen.

### *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.

### *Nieuwe zorgvisie, meer gericht op interactie met de samenleving*

De initiatiefnemer streeft naar meer interactie en openheid. Bij het centrale gebouw, het dorps huis, komt de centrale keuken. Het dorps huis kan daardoor een veel meer op de omgeving gerichte functie krijgen. De bakkerij-activiteiten, die nu nog buiten het complex plaatsvinden, kunnen dan op het terrein gevestigd worden. Dat geeft de mogelijkheid om koffie- en thee te schenken voor passanten in combinatie met verkoop van eigen producten. Ook de entree wordt opnieuw ingericht. In combinatie met het bestaande pad is het daardoor mogelijk om meer verbinding te krijgen met de samenleving rondom het complex.

### *Aandacht voor parkeren en ontsluiting*

Het ‘dorps huis’ op de locatie krijgt meer een ontmoetings- en centrale functie. Er wordt een bakkerij, huisverkoop van eigen producten en beperkte horeca gerealiseerd, als onderdeel van de maatschappelijke functie. Als gevolg hiervan kan de parkeerdruk toenemen en is eventueel een extra ontsluiting naar de Koekoeksweg gewenst. Bij het uitwerken van de plannen moet voldoende aandacht zijn voor de parkeer- en verkeerssituatie.

#### DRAAGVLAK

De initiatiefnemer heeft de plannen toegelicht bij Belangengroep Beter Boskamp en Hart van de Boskamp. Dit in verband met de gebiedsagenda Boskamp en omdat de bakkerij-activiteiten van de Boskamp wordt terug gebracht naar de Overkempe. De BBB kan zich goed vinden in de plannen.

#### DUURZAAMHEID

Verduurzaming is een belangrijk aandachtspunt voor de initiatiefnemer. Zonnepanelen zijn daarbij een van de mogelijkheden. Gebouwgebonden plaatsing heeft daarbij de voorkeur. Dit wordt nog nader uitgewerkt.

#### RISICO'S (financieel/juridisch)

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

#### FINANCIËLE CONSEQUENTIES

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

Er wordt voorzien in een uitbreiding met 6 WLZplaatsen. Daarbij is door de initiatiefnemer vastgelegd dat Overkempe op haar locatie Koekoeksweg 100 niet voornemens is zorg met verblijf vanuit de WMO aan te bieden. Medewerking aan dit verzoek zorgt niet voor een grotere vraag aan WMO-gelden. Dit uitgangspunt wordt ook opgenomen in de anterieure overeenkomst.

#### AANPAK/UITVOERING

De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over uw besluit. Vervolgens is het aan de initiatiefnemer om de plannen verder uit te werken. De anterieure overeenkomst wordt opgesteld en ter ondertekening aangeboden aan de initiatiefnemer. Na ondertekening wordt het bestemmingsplan opgesteld door het stedenbouwkundig bureau. Dit bestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om een zienswijze tegen het plan in te dienen.