

ZIENSWIJZENREACTIENOTA

Bestemmingsplan 'Herontwikkeling de Hofkamp'

Inleiding

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 is wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling de Hofkamp' heeft van woensdag 13 juni t/m 24 juli ter inzage gelegen. Hiertegen zijn drie zienswijzen ingediend.

Appellant

1. Bewoners van de Hanzelaan, vertegenwoordigd door fam. Ter Haar, Hanzelaan 24, 7607 NM te Almelo. Het gaat in totaal om 15 bewoners. De zienswijze is gedateerd op 10 juli 2018;
2. Wijkplatform Almelo Centrum, vertegenwoordigd door de voorzitter, dhr. Lucassen, Sumatraplein 1, 7607 WC Almelo. De zienswijze is gedateerd op 10 juli 2018;
3. Stichting Natuurhus Almelo, vertegenwoordigd door dhr. Oude Luttikhuis, Deldensestraat 205, 7601 RT Almelo;

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en worden hieronder voorzien van een gemeentelijke reactie.

Zienswijze

1. Bewoners van de Hanzelaan

Bouwhoogte

Appellant geeft aan dat het bestemmingsplan onduidelijk is mbt de bouwhoogte. In paragraaf 3.1 van het bestemmingsplan wordt eerst aangegeven dat de nieuwbouw maximaal 4 bouwlagen telt, conform de huidige situatie, maar vervolgens dat de nieuwbouw circa twee meter hoger wordt dan de huidige bouw (bouwhoogte wordt 14 meter in plaats van 12 meter).

Gemeentelijke reactie

Het aantal bouwlagen in de huidige en de nieuwe situatie is 4 aan de zijde van het Hagenpark. Omdat er sprake is van nieuwbouw moet worden getoetst aan het nu geldende bouwbesluit. Het huidige bouwbesluit is sinds de bouw van het bestaande gebouw gewijzigd. De norm voor de hoogte van een bouwlaag is 3,3 meter. Om deze reden is een hogere maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan opgenomen.

Het bouwplan van Zorgaccent voorziet in een gebouw met deels 4 bouwlagen (zijde Hagenpark) en deels 3 bouwlagen (zijde Franciscanessenhof), zie hieronder de impressies.





Op basis van het huidige bestemmingsplan is voor het gehele gebouw een maximale bouwhoogte toegestaan van 12 meter, echter met een andere situering, zie hieronder. Om deze reden is in het ontwerpbestemmingsplan opnieuw voor het gehele gebouw eenzelfde bouwhoogte opgenomen.



Echter, 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 getreden met de bewoners van de Hanzelaan. In samenspraak met de bewoners 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.

Aantasting van de woon- en leefomgeving

Appellant geeft aan dat de bebouwing dicht bij de woningen aan de Hanzelaan wordt gerealiseerd en dat er hierdoor sprake is van aantasting van privacy.

Gemeentelijke reactie

Het gebouw van Zorgaccent wordt losgekoppeld van het gebouw (aanleunwoningen) van St. Joseph, waardoor een vrije doorkijk naar het Hagenpark ontstaat. Dit levert een grote bijdrage aan de open ruimtelijke beleving van de omgeving. Om toch het gewenste bouwmassa te kunnen situeren voor de 61 wooneenheden (in de huidige situatie zijn dit 68 wooneenheden) is ervoor gekozen om niet een hogere bouwhoogte toe te passen, maar te voorzien in een andere situering. Hierdoor ontstaat een gebouw met een hoekprofiel, die deels met ongeveer 22 meter buiten het bestaande bouwvlak wordt gerealiseerd. De kortste afstand tot de achterzijde van de woningen aan de Hanzelaan is ongeveer 35 meter. Dit is een passende afstand binnen stedelijk gebied. Er is geen sprake van lichthinder of schaduwhinder. De inpassing van de nieuwbouw is zorgvuldig afgewogen om zoveel mogelijk aan te sluiten bij het bestaande stedelijke weefsel; een evenwichtig aansluiting bij de monumentale bebouwing van het oude Elisabeth ziekenhuis, de kapel. Hier ontstaat een soort gesloten bouwblok met een binnentuin. De voorzijde van de nieuwbouw is gericht op het park om zo ook de vitaliteit en de sociale controle op het park te vergroten, samen met de herinrichting van het park. De impact van de schaduwwerking van de nieuwbouw op het park is minimaal omdat het pand aan de oostzijde is gesitueerd en daarmee ligt het park (en de moestuin) het overgrote deel van de dag in het zonlicht. De afstand van de bebouwing tot de woningen aan de Hanzelaan en door de plattegronden slim te ontwerpen is er minimale impact op de privacy en woongenot.

Een bestemmingsplan voorziet niet in regels ten aanzien van gevelopeningen. Deze aspecten worden meegenomen bij de nog in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning. De impressies, zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan, geven dan ook een indicatie van de voorgenomen bebouwing ten aanzien van de balkons, gevelopeningen, entree, indeling van het terrein, enz. Zorgaccent is in overleg getreden met de bewoners van de Hanzelaan op de door hun aangedragen punten en heeft voorstellen gedaan om de (concept) tekeningen aan te passen naar aanleiding van hun opmerkingen. Hierdoor kan een groot deel van de zorgen worden weggenomen.

Ander gebruik

Appellant geeft aan dat het toekomstig woongebruik ook voor andere doelgroepen mogelijk is door de gemengde bestemming. Het gebouw dient enkel te worden bestemd voor zorgwonen.

Gemeentelijke reactie

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. De ontwikkeling van Zorgaccent voorziet in een andere bebouwing, maar niet in een andere doelgroep. Omdat het gebruik niet wijzigt dient rekening te worden gehouden met de verworven planologische gebruiksrechten. In het ontwerpbestemmingsplan is hierop aangesloten, door de bestemming Gemengd op te nemen. Hierbinnen is, op basis van de huidige manier bestemmen, een onderscheid aangebracht door wederom wonen op te nemen en het huidige gebruik (zorginstelling en zorgwonen) expliciet te benoemen.

Verkeerssituatie

Appellant geeft aan dat de verkeersontsluiting via de Hanzelaan ongewenst is. Er is sprake van extra verkeersbewegingen, zoals busvervoer. De Hanzelaan is een drukke en onveilige weg.

Gemeentelijke reactie

Met de nieuwbouw zal het aantal verkeersbewegingen gelijk of minder zijn, deze voorziet immers in minder wooneenheden (61 ipv 68). In de huidige situatie vindt ook een ontsluiting plaats aan de Hanzelaan en het parkeren vindt plaats op eigen terrein. De Hanzelaan is een gebiedsontsluitingsweg en voldoet aan de gestelde eisen. De bewoners beschikken zelf vrijwel niet over auto's, waardoor de verkeersbewegingen grotendeels alleen betrekking hebben op het personeel en de bezoekers.

Verdwijnen van groen en aanleg van asfalt

De gronden achter de muur zijn aangemerkt als structureel groen en mag niet verdwijnen. Dit vormt een natuurlijke barrière tussen het huidige complex en de woningen. Een vraag om deze gronden bij de woningen aan te trekken is om deze reden geweigerd. Door de aanleg van parkeerplaatsen verdwijnen bomen.

Gemeentelijke reactie

Een aantal parkeerplaatsen worden aan de zijde van de Franciscanessenhof gerealiseerd dat nu als openbaar groen in gebruik is. Verkoop van de deze gronden aan de naastgelegen woningen hebben wij in het verleden afgewezen. Deze gronden moeten een openbaar karakter houden en een bepaalde mate van openheid voor de omgeving garanderen. Door deze gronden aan te wijzen als structureel groen wordt hieraan bijgedragen. Het gaat erom dat geen bebouwing (schuttingen, schuren, e.d.) mag plaatsvinden, waardoor deze gronden geheel aan de openbare ruimte zouden worden onttrokken. Verkoop aan een enkele woning zou daarbij betekenen dat de gehele strook aan de achterzijde van de woningen zou worden verkocht. Het gebruik van deze gronden voor parkeren is een passend alternatief. Er is immers geen bebouwing mogelijk en behoud haar karakter van de openbare ruimte. Daarbij gaat het slechts om een deel van de gronden en draagt bij aan het voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Het openbaar groen (en eveneens geparkeerde auto's) is daarbij niet zichtbaar voor de bewoners van de Hanzelaan door de aanwezige (monumentale) muur. In de muur zijn geen achteringen van de percelen, zie de foto hieronder.





Appellant geeft aan dat er bomen zullen verdwijnen. Zoals op bovenstaande foto van de groenstrook is weergegeven staan er 4 grote bomen. In het ontwerpbestemmingsplan is in de inrichtingstekening opgenomen dat drie bomen behouden blijven. Zorgaccent heeft echter haar plannen kunnen aanpassen mbt de aanleg van parkeerplaatsen, zodat alle vier bomen blijven bestaan. De inrichtingstekening is mede hierop aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan, zie hiervoor de volgende pagina.

Daarbij vermeld dat de bomen niet zijn aangewezen als een bijzondere of monumentale boom in de bomenstructuurplan en dus ook geen bescherming genieten. De monumentale muur (erfafscheiding) maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan en maakt eveneens geen onderdeel uit van de verkoop van gronden aan Zorgaccent.

Richtafstand

In het bestemmingsplan wordt het gebied aangemerkt als 'gemengd' gebied, maar dit moet 'rustige woonwijk' zijn.

Gemeentelijke reactie

In paragraaf 5.5 van de toelichting van het bestemmingsplan is de milieuzonering aangegeven. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. In de directe omgeving van de Hofkamp zijn diverse functies aanwezig, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Hierdoor is er geen sprake van de typologie 'rustige woonwijk', maar is er sprake van een 'gemengd' gebied. Dit neemt niet weg dat het woon- en leefklimaat ter plaatse niet in acht wordt genomen. De woningen aan de Hanzelaan en de Hofkamp hebben allebei hetzelfde beschermingsniveau voor geluid, stof, geur, enz. Hiervoor gelden richtafstanden en wordt aan voldaan. Voor een verdere informatie wordt verwezen naar paragraaf 5.5 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Belangenafweging

Er is onvoldoende rekening gehouden met de belangen van de bewoners van de Hanzelaan.

Gemeentelijke reactie

Er heeft een grondige belangenafweging plaatsgevonden. Er zijn diverse studies gedaan naar de situering van de bouwmassa en er is veel aandacht voor de inrichting van de omgeving, zoals de aansluiting op het Hagenpark en een eigen belevingstuin. Het bieden van een toekomstbestendige accommodatie die voldoet aan alle huidige inzichten en eisen voor de toekomstige bewoners van de nieuwbouw is eveneens een belang waar wij rekening mee houden. Wij hechten grote waarde om deze doelgroep ook te kunnen faciliteren op een locatie nabij het centrum, waarbij gebruik kan worden gemaakt van alle voorzieningen.

Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan, zodat de maximale bouwhoogte van het bouwvlak voor het deel dat haaks op de Hanzelaan is gesitueerd wordt verlaagd van 14 naar 10 meter.

2. Wijkplatform Almelo Centrum

Algemeen

Appellant geeft aan in gesprek te zijn met de gemeente om een 30km zone in te stellen voor de noord-zuid verbinding Schipbeekstraat- Hanzelaan.

Gemeentelijke reactie

Dit verzoek is ons bekend. Wij zijn in overleg met appellant om te kijken naar de noodzaak en eventuele mogelijkheden. Dit maakt echter geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure en wordt via het reguliere verkeersoverleg opgepakt.

Verkeer

De nieuwbouw voorziet in een verruiming van het aantal zorgmogelijkheden, zie hiervoor ook het aantal parkeermogelijkheden. Ontsluiting in de huidige situatie is via de Canisiushof en de Franciscanessenhof. In de nieuwe situatie wordt alles ontsloten via de Franciscanessenhof. Hiermee neemt de druk toe op de Hanzelaan. Hierover zijn al diverse klachten door omwonenden.

Gemeentelijke reactie

Er is geen sprake van verruiming van de mogelijkheden. Het aantal wooneenheden wordt verlaagd van 68 naar 61. Ten tijde van de bouw van het huidige complex gold een andere parkeernorm, waardoor er aanzienlijk minder parkeerplaatsen nodig waren. Op basis van de huidige parkeernorm dienen extra parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, zie de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 3.2). Het gebouw wordt voor auto's alleen bereikbaar via de Franciscanessenhof, waar ook de parkeergelegenheid voor is ingericht. Dit betreft de achterzijde, waardoor aan de voorzijde een rustiger beeld ontstaat. De Hanzelaan is voldoende ingericht om het verkeer ten aanzien van de nieuwbouw af te wentelen.

Andere bestemming

Er kan een verschuiving plaatsvinden naar regulier wonen, waardoor de verkeerssituatie nog meer onder druk kan komen te staan.

Gemeentelijke reactie

In het geldende bestemmingsplan is het perceel voorzien van de bestemming 'Wonen B', waardoor wonen in de brede zin van het woord mogelijk is, waaronder wonen met zorg. In het ontwerpbestemmingsplan is hierop aangesloten, waarbinnen het huidige gebruik (zorginstelling en zorgwonen) expliciet is benoemd binnen de bestemming. Ten alle tijden moet aan de parkeernormen worden voldaan. De parkeernormen voor wonen voorzien in het aanleggen van meer parkeerplaatsen, maar hiervoor is geen ruimte beschikbaar.

Groen

Er verdwijnt groen in de omgeving voor de aanleg van parkeergelegenheid. Hierom moeten oude bomen wijken.

Gemeentelijke reactie

Zie hiervoor de reactie bij appellant 1

Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3. Stichting Natuurhus Almelo

Hoogte gebouw en ligging gevel

Het gebouw komt dicht bij het Hagenpark en voorziet in 4 bouwlagen. In de huidige situatie is er sprake van 1 bouwlaag. Hierdoor wordt de beleving van het Hagenpark fors aangetast en geeft ook schaduwwerking.

Gemeentelijke reactie

In het geldende bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen met een maximale bouwhoogte van 12 meter. In het ontwerpbestemmingsplan is voorzien in een bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 14 meter en ligt het bouwvlak ongeveer 8 meter dicht bij het Hagenpark. Dit is echter een beperkte inbreuk op het Hagenpark. Hieronder is een concept-situering opgenomen ten opzichte van het Hagenpark.

