

Aan

gemeenteraad

Van

Siebre Siebenga

Datum

23 mei 2018

Vragen en antwoorden n.a.v. commissie ROM 17 mei 2018

1. Kan de zorg, zoals nu aangegeven in het bestemmingsplan, over het planvak (wat nu zorg en wonen is) worden verdeeld of verschoven om zo een meer gedifferentieerd aanzicht in het gevelbeeld te realiseren?

Antwoord:

Het bestemmingsplan is nu als volgt opgezet: Het gebied tussen de Meineszstraat en de Coehoorn van Scheltingaweg bestaat uit twee vakken. In het zuidelijke vak is wonen en zorg toegestaan. Hier vestigt zich Talant met zorgwoningen in rijen. Het bestemmingsplan maakt mogelijk om (op termijn) de zorgwoningen om te zetten naar gezinswoningen. In het noordelijke vak kunnen alleen (gezins)woningen (grondgebonden, twee onder een kap) worden gebouwd.

De opzet van de zorgwoningen in het zuidelijke vak is gebaseerd op de zorgvisie van Talant. De woningen zijn met de voorzijde gericht naar de Meineszstraat en de Coehoorn van Scheltingaweg. Hierdoor kan een gemeenschappelijke besloten binnentuin worden gerealiseerd waar bewoners (en begeleiders elkaar kunnen ontmoeten). Deze gebiedinrichting maakt het mogelijk dat de zorg adequaat en efficiënt kan worden geleverd, dat er duidelijke zichtlijnen zijn voor cliënten en begeleiders, dat er integratie is met de omgeving en het geheel een veilige en vertrouwde omgeving biedt.

Het omwisselen van de vakken: dus in het noordelijke vak zorg/wonen en in het zuidelijke vak alleen wonen, is in eerdere instantie overwogen, maar heeft als nadeel dat de afstand tot Marijkehiem toeneemt en het beeld in de Meineszstraat in de ogen van het college niet wezenlijk wijzigt.

Het verdelen van de zorgwoningen over beide vakken heeft versnippering van de zorgfunctie tot gevolg, waardoor de zorg en begeleiding niet adequaat kan worden geleverd. De reden van deze nieuwe locatie is juist de schaalvergroting door het opheffen van te kleine locaties in Heerenveen. Het verdelen van de woningen over het gebied is dus geen optie voor Talant, omdat niet wordt voldaan aan de zorgvisie.

*Onlangs is het gevelbeeld door de architect verder uitgewerkt tot definitief ontwerp. Hiermee is het gevelbeeld afgestemd op het beeldkwaliteitplan en is een rustiger gevelbeeld ontstaan (**zie bijlagen**). De Welstand heeft inmiddels beoordeeld dat dit ontwerp uitzicht biedt op een positief advies als het voor vergunning wordt ingediend.*

2. Kan het zorgcomplex van Talant in één lijn langs de Coehoorn van Scheltingaweg worden geplaatst, zodat er aan de Meineszstraat alleen woningen (2^e kap) komen?

Antwoord:

Het plaatsen van alle zorgwoningen aan de Coehoorn van Scheltingaweg heeft tot gevolg dat de besloten binnentuin vervalst en dat de zichtlijnen van cliënten en begeleiders tussen de gebouwen vervallen.

Het wonen in de zorgwoningen is gericht op de besloten binnentuin, aan de straatzijde lopen de gangen. In de binnentuinen vinden de ontmoetingen plaats en biedt het veiligheid aan deze kwetsbare groep inwoners.

Talant heeft aangegeven dat vanuit de organisatie van zorg het niet gewenst is om de gebouwen in de lengte te plaatsen aan de Coehoorn van Scheltingaweg.

3. Zijn er mogelijkheden om de verschijningsvorm te verzachten, waarbij gekeken kan worden naar andere voorbeelden van voorzieningen die door Talant recent zijn gerealiseerd?

Antwoord:

Andere recent door Talant ontwikkelde locaties zijn uiteraard afgestemd op de omgeving en daarmee qua opzet niet direct vergelijkbaar met de locatie Tellepark. Qua verschijningsvorm hebben deze locaties een aaneengesloten structuur en voldoen daarmee aan de zorgvisie van Talant. Uit de recent ontwikkelde projecten zijn geen ideeën bruikbaar die de inpasbaarheid qua verschijningsvorm verzachten.

*Onlangs is wel het gevelbeeld door de architect verder uitgewerkt tot definitief ontwerp. Hiermee is het gevelbeeld afgestemd op het beeldkwaliteitplan en is een rustiger gevelbeeld ontstaan (**zie bijlagen**).*

Daarnaast is de groenstrook ter plaatse van het Talantgebouw met 4,40 meter verbreed tot 7,60 meter, waarbij de optie is om deze samen met de bewoners van de Meineszstraat in te richten (zie vraag 5).

4. Gevel gebouw zorg Talant is qua verschijning inmiddels aangepast en afgestemd op beeldkwaliteitplan, kunnen we deze ontvangen?

Antwoord:

Zie ook vraag 3, tekeningen zijn bijgevoegd.

5. Wat is er veranderd aan de groenstrook naar aanleiding van de inspraak?

Antwoord:

In het eerste plan (voorjaar 2017) was de openbare groenstrook tussen Meineszstraat en voetpad 3,20 meter breed. Na de inspraakreactie van de bewoners van de Meineszstraat zijn, in overleg met Zwanenburg en Talant, de voortuinen in de Meineszstraat verkleind en de openbare groenstrook met 4,40 meter verbreed naar 7,60 meter. Dit geeft extra mogelijkheden de openbare groenstrook zo in te richten

dat de effecten van de nieuwbouw op de tegenoverliggende woningen worden verzacht.

De brede groenstrook biedt de mogelijkheid om in overleg met bewoners te komen tot een voor hun gewenste invulling.

6. Is een wijziging van het bestemmingsplan mogelijk door middel van een amendement van de raad?

Antwoord:

Ja, dat is mogelijk.

De formulering van het amendement verdient bijzondere aandacht. Het amendement voorziet in een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en wordt rechtstreeks overgenomen in het juridische deel (regels en verbeelding) van het bestemmingsplan.

Als de raad een wijziging van de verbeelding of een wijziging van de regels wenst, dient deze wijziging exact te worden aangegeven. Dit betekent dat de raad exact aangeeft welke aanpassing van de verbeelding (plankaart) zij wenst. Bij een gewenste wijziging van de planregels dient exact te worden aangegeven welke regels eventueel geschrapt dienen te worden en wat de exacte formulering van nieuwe regels dient te zijn.

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend instrument. Het bindt zowel de overheid als de burger. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan is beroep bij de Raad van State mogelijk. Ook tegen de bij amendement aangebrachte wijzigingen is beroep bij de Raad van State mogelijk. Ook daarom dient het amendement zorgvuldig en juridisch correct te worden geformuleerd.

Indien de raad dit wenst, is hierbij uiteraard ambtelijke ondersteuning mogelijk.

Indien de raad bijvoorbeeld zou willen bepalen dat de zorgwoningen in het gehele uitgeefbare gebied tussen de Coehoorn van Scheltingaweg en de Meineszstraat zouden kunnen worden gebouwd, dan dient bij amendement zowel de verbeelding als de planregels te worden gewijzigd. Het amendement bevat de volgende tekst:

De verbeelding dient te worden gewijzigd in die zin dat de functieaanduiding "zorginstelling" van de verbeelding wordt verwijderd.

De in dat geval noodzakelijke wijziging van de regels is opgenomen in de bijlage.

Een andere optie is dat de raad de vaststelling van het bestemmingsplan aanhoudt en het college opdracht geeft om te onderzoeken of een bepaalde door de raad gewenste aanpassing van het bestemmingsplan mogelijk is.

7. Als het bestemmingsplan wordt vastgesteld wat zijn dan de schuifmogelijkheden voor woningbouw en zorgwoningen?

Antwoord:

Voor het gebied tussen de Coehoorn van Scheltingaweg en de Meineszstraat geldt dat de openbare ruimte de bestemming 'Verkeer – Verblijf' en de bestemming 'Groen' heeft.

De gronden met de bestemming 'Verkeer – Verblijf' zijn bestemd voor wegen en straten, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen (en daaraan ondergeschikt voor water, bermen, beplanting en nutsvoorzieningen). De gronden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor beplanting en bebossing, groenvoorzieningen zoals plantsoenen, bermen, groenstroken (en daaraan ondergeschikt speel- en spelvoorzieningen, wegen en paden, sloten en bermen, waterpartijen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen). Er mogen geen gebouwen en geen overkappingen worden gebouwd binnen deze bestemmingen.

De uitgeefbare grond tussen de Coehoorn van Scheltingaweg en de Meineszstraat heeft de bestemming 'Wonen'. Het zuidelijk deel van deze bestemming is voorzien van de functieaanduiding "zorginstelling". Het bestemmingsvlak heeft een afmeting van circa 55 meter bij 150 meter. Het aanduidingsvlak heeft een afmeting van circa 55 meter bij 70 meter.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de gronden bestemd voor woonhuizen.

Ter plaatse van de aanduiding "zorginstelling" zijn de gronden eveneens bestemd voor een bijzondere woonvorm al dan niet in combinatie met maatschappelijke voorzieningen (bedoeld voor de zorgfunctie van Talant). Dit betekent dat woonhuizen binnen het gehele bestemmingsvlak mogen worden gebouwd en dat een zorginstelling alleen in het zuidelijk deel mag worden gebouwd. Een zorginstelling mag ook een kleiner deel dan het aangegeven deel benutten.

De woonhuizen en hoofdgebouwen voor een bijzondere woonvorm mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. De bouwvlakken hebben een langgerekte vorm en lopen parallel aan de straat. De bouwvlakken hebben een diepte van 16 meter.

Binnen de bouwvlakken is een maximum goothoogte en een maximum bouwhoogte aangegeven. De goothoogte mag niet meer dan 7 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. Per bouwvlak mogen niet meer dan 8 wooneenheden worden gebouwd.

Conclusie: de schuifmogelijkheden zijn beperkt.

BIJLAGE bij vraag 6:

De regels dienen te worden gewijzigd in die zin dat de doorgehaalde tekst wordt geschrapt en de in rood aangegeven tekst wordt toegevoegd (de wijziging van de nummering volgt uit de aanpassingen):

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
- b. een bijzondere woonvorm al dan niet in combinatie met maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat ten hoogste 50 % van het bestemmingsvlak hiervoor wordt benut; [EXACTE FORMULERING VOLGT]
- c. bijbehorende bouwwerken;

~~en tevens voor:~~

- ~~c. een bijzondere woonvorm al dan niet in combinatie met maatschappelijke voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling';~~

met daaraan ondergeschikt:

- d. wegen en paden;
- e. water;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van ~~woonhuizen~~ **hoofdgebouwen** gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw worden uitsluitend woonhuizen **dan wel gebouwen ten behoeve van lid 5.1 onder b.** gebouwd;
- ~~b. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling' als hoofdgebouw tevens gebouwen ten behoeve van lid 5.1 onder c. worden gebouwd;~~
- c. hoofdgebouwen worden binnen een bouwvlak gebouwd;
- d. per bouwvlak wordt ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal wooneenheden gebouwd;
- e. de goothoogte en bouwhoogte bedragen ten hoogste de in de aanduiding aangegeven 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte en bouwhoogte;
- f. de dakhelling bedraagt ten hoogste 80°.



GEVELS

Straatgevel Meineszstraat



34

