



# HOOGVEEEN

## Voorstel voor burgemeester en wethouders

Onderwerp: Wolfbos, uitwerkingsplan Jannes van der Sleeden 2010'
Voorgesteld besluit: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Besluit d.d. 14 maart 2011 intrekken inzake vaststellen bestemmingsplan "Wolfbos, uitwerkingsplan Jannes van der Sleeden 2010", en instemmen met bestemmingsplan "Wolfbos, uitwerkingsplan Jannes van der Sleeden 2010" d.d. 24 mei 2011.</li> <li>2. Instemmen met de reactie op de ingebrachte zienswijzen;</li> <li>3. Instemmen met de nota waarin de zienswijzen van commentaar zijn voorzien;</li> <li>4. Instemmen met de bijgevoegde 'staat van wijzigingen' en bestemmingsplan "Wolfbos, uitwerkingsplan Jannes van der Sleeden 2010" met bestandskenmerk NL.IMRO.0118BPU20108008001-VG02 gewijzigd vaststellen;</li> </ol>
Genomen besluit (met datum): <b>24 MEI 2011</b> <b>Akkoord</b>

Parafen met datum <b>12/5</b>	
Afdelingsmanager <b>12/5</b>	Beleidscoördinatie <b>16/5</b>
Financial control	Juridisch control
HRM-officer	ICT-officer
Datum : 24 mei 2011	
Afdeling : R&B/Advies	
Rapporteur : R. Jacobi	
Telefoon : 1727	
Besluit en stukken openbaar?	
Ja	
Zo ja : geen actie richting pers	
Zo nee, waarom niet?	
Programma: Ontwikkelt	
Programmabestuurder: A.W. Hiemstra	
Overleg gevoerd met:	
Naam:	Akkoord:
J. van Slochteren	<input checked="" type="checkbox"/>
G. Schmidt	<input checked="" type="checkbox"/>
R. Molenaar	<input checked="" type="checkbox"/>
Trojka	<input checked="" type="checkbox"/>
Aard voorstel:	
	Ja Nee
Strategisch	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
> € 50.000	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
Politiek gevoelig	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
Regelgeving	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
Risico's:	
	Hoog Laag Geen
Financieel risico	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
Juridisch risico	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
ICT-risico	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
HRM-risico	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
Ander risico, nl.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
Behandelen in raad	
	Ja Nee
	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
Documentnaam:	Voorstel Jannes vd Sleeden vaststelling uitwerkingsplan
Gegevens DIV	Gerelateerd Corsa documentnr: N.v.t.
16 MEI 2010	
Archief	
<b>sett R&amp;B Advies</b>	

Opmerkingen college			
	akkoord	bespreken	Opmerkingen
Burgemeester	<input checked="" type="checkbox"/>		
Weth. AB	<input checked="" type="checkbox"/>		
Weth. KS	<input checked="" type="checkbox"/>		
Weth. TE	<input checked="" type="checkbox"/>		
Weth. AWH	<input checked="" type="checkbox"/>		
Secretaris	<input checked="" type="checkbox"/>		



# GEMEENTE HOOGVEEEN

Voorstel voor burgemeester en wethouders

## Onderwerp

Wolfsbos, uitwerkingsplan Jannes van der Sleeden 2010'

## Voorgesteld besluit

1. Besluit d.d. 14 maart 2011 intrekken inzake vaststellen bestemmingsplan "Wolfsbos, uitwerkingsplan Jannes van der Sleeden 2010", en instemmen met bestemmingsplan "Wolfsbos, uitwerkingsplan Jannes van der Sleeden 2010" d.d. 24 mei 2011.
2. Instemmen met de reactie op de ingebrachte zienswijzen;
3. Instemmen met de nota waarin de zienswijzen van commentaar zijn voorzien;
4. Instemmen met de bijgevoegde 'staat van wijzigingen' en bestemmingsplan "Wolfsbos, uitwerkingsplan Jannes van der Sleeden 2010". met bestandskenmerk NL.IMRO.0118BPU20108008001-VG02 gewijzigd vaststellen;

## Beoogd resultaat

Het mogelijk maken van een woonzorgcentrum in de Groene Driehoek.

## Inleiding

Woonconcept en het Jannes van der Sleedenhuis willen in de wijk Wolfsbos in de Groene Driehoek (tussen de Valkenlaan en de mr. Cramerweg) een woonzorgcentrum realiseren. Het nieuwe gebouw biedt een breed aanbod aan voorzieningen: voorziening met lichte zorgbehoefte (40 plaatsen), voorziening met zwaardere zorgbehoefte (20 plaatsen) en dagverzorging. Daarnaast is er ook de mogelijkheid voor aanvullende vormen van dienstverlening, zoals een kleinschalig restaurant, pedicure, kapper of een huisartsenpraktijk. Ook worden er 30 levensloopgeschikte appartementen gebouwd.

Inzake het voorliggend bestemmingsplan, is op 14 maart jl. ook al het besluit genomen om het bestemmingsplan vast te stellen, echter na overleg tussen gemeente en woonconcept bleek de plankaart na de vaststelling nog aangepast te moeten worden. Deze aanpassing heeft betrekking op de ontsluiting van het Jannes van der Sleedenhuis. Deze zal nu plaatsvinden via bestaande ontsluitingsroutes. Daardoor zullen in het zuidelijke gedeelte van het plangebied een aantal percelen die als Verkeer (V) bestemd waren, nu als Groen (G) of Water (W) bestemd worden, en vice versa. Om die reden dient het bestemmingsplan opnieuw vastgesteld te worden.

## Argumenten

Het plangebied valt onder bestemmingsplan Wolfsbos en heeft de bestemming 'Wooncentrum uit te werken'. In deze bestemming is een aantal uitwerkingsregels opgenomen, waaraan het plan moet voldoen. Het ingediende bouwplan voldoet hier aan. Dit betekent dat het uitwerkingsplan in procedure kan worden gebracht.

Er zijn 3 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt voorgesteld het plan niet aan te passen. Globaal is in de zienswijzen het volgende naar voren gebracht:

- Bezwaar tegen de situering van het Jannes van der Sleedenhuis, ten opzichte van serviceflat Valkenstede,
- Bezwaar tegen het aan te leggen fietspad, gesitueerd naast de Regionale Scholengemeenschap Wolfsbos en De Meander



## GEMEENTE HOOGVEEEN

### Voorstel voor burgemeester en wethouders

- Bezwaar tegen het toestaan van kleinschalige winkelvoorzieningen en een kapsalon binnen de bestemming “Wooncentrumgebied”.

In reactie op de zienswijzen met betrekking tot de serviceflat Valkenstede is aangegeven dat het uitwerkingsplan wordt aangepast. De verbeelding wordt aangepast door het bouwblok aan de zijde van de serviceflat te verkleinen.

In reactie op de zienswijzen met betrekking tot de Regionale Scholengemeenschap Wolfsbos en De Meander is aangegeven dat het aan te leggen fietspad op een ruime afstand van de het schoolgebouw wordt gesitueerd. De afstand bedraagt ongeveer 16 meter. Verder zal door middel van aanplant het fietspad deels aan het zicht onttrokken worden.

In reactie op de zienswijzen met betrekking tot het toestaan van kleinschalige winkelvoorzieningen en een kapsalon binnen de bestemming “Wooncentrumgebied” is aangegeven dat om de leefbaarheid in het complex te vergroten de bestemming realisatie van gemeenschappelijke voorzieningen toe staat. Hierdoor wordt de mogelijkheid geboden tot realisatie van kleinschalige voorzieningen voor de bewoners dichtbij huis. Ook kan hier door omwonenden gebruik van gemaakt worden, als daar behoefte aan is. Op deze manier bestaat de mogelijkheid op interactie tussen de omwonenden en de nieuwe bewoners. De bestemming staat de vestiging van zelfstandige commerciële functies, die geen binding hebben met het complex niet toe. Er is dus geen sprake van concurrentie met de bestaande voorzieningen in winkelcentrum Wielewaal.

Voor een nadere uitwerking wordt verwezen naar de bijgevoegde reactienota.

Naar aanleiding van de zienswijzen is het vast te stellen plan aangepast ten opzichte van het ontwerpplan.

#### **Kanttekeningen**

n.v.t.

#### **Aanpak**

Het uitwerkingsplan voor een periode van zes weken ter inzage leggen.

#### **Kosten, baten en dekking (kostensoort en kostenplaats)**

De kosten komen voor rekening van Woonconcept.

#### **Monitoring en evaluatie**

n.v.t.

#### **Communicatie**

Verzoekers en indienders van de zienswijze ontvangen een brief ter kennisgeving van het besluit (incl. bijlagen).



# GEMEENTE HOOGVEEEN

Voorstel voor burgemeester en wethouders

## **Bijlagen**

Reactienota;

Bestemmingsplan Wolfbos, uitwerkingsplan Jannes van der Sleeden 2010”

## **Reactienota**

Het plan heeft van 22 juli tot en met 1 september 2010 voor een ieder ter inzage gelegen in het Compagnieshuis, Raadhuisplein 24 te Hoogeveen. Daarnaast is er 14 juli 2010 een informatiebijeenkomst gehouden over het plan. Tijdens de inzage periode kon het plan eveneens worden geraadpleegd via [www.bestemmingsplannenhoogeveen.nl](http://www.bestemmingsplannenhoogeveen.nl). Een kennisgeving van de ter inzage legging is gepubliceerd in de Hoogeveense Courant van 21 juli 2010.

Tijdens de termijn van ter inzage ligging hebben de onderstaande adressanten per brief een zienswijze ingebracht:

1. H..J. Wemekamp en M. Reitsma, namens het bestuur van Serviceflat Valkenstede;
2. dr. A.J. Koster, namens Regionale Scholengemeenschap Wolfsbos en De Meander; en
3. Projectbemiddeling & Advies Soest, namens het Woon-Winkel Fonds te Harderwijk.

In het onderstaande zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie.

### **zienswijze 1**

Er wordt gesteld dat een aantal bewoners aan de westelijke zijde van de Zuidvleugel van Valkenstede sterk belemmerd worden in hun uitzicht, door de oostelijke vleugel van het nieuw te bouwen Jannes van der Sleedenhuis. Hierdoor is het niet ondenkbaar dat deze appartementen in waarde zullen dalen.

*Reactie gemeente:*

*Op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening kan een planschadeverzoek worden ingediend bij de gemeente naar aanleiding van een onherroepelijke planologische mutatie. Het planschaderisico vormt geen aanleiding tot aanpassing van het plan.*

Doordat de kopgevel van de Oostvleugel van het Jannes van der Sleedenhuis op de erfscheiding is gesitueerd kunnen de bewoners van het ter plaatse vier verdiepingen hoge Jannes van der Sleedenhuis direct op de balkons en in de woonkamers van het slechts twee verdiepingen hoge Valkenstede kijken. Doordat het Jannes van der Sleedenhuis nu gesitueerd is tot op de erfscheiding met Valkenstede vrezende bewoners dat het aanwezige groen zal worden verwijderd en er geen mogelijkheid meer bestaat om nieuw groen aan te planten.

*Reactie gemeente*

*Ten opzicht van het ontwerpbestemmingsplan wordt het bouwvlak aan de zijde van Serviceflat Valkenstede verkleind. Hiermee wordt bereikt dat de op te richten bebouwing op een grotere afstand van de bebouwing van de serviceflat wordt geprojecteerd. Er is dus naar aanleiding van de zienswijze rekening gehouden met de wensen van Serviceflat Valkenstede.*

Doordat het Jannes van der Sleedenhuis nu gesitueerd is tot op de erfscheiding met Valkenstede vrezende bewoners dat het aanwezige groen zal worden verwijderd en er geen mogelijkheid meer bestaat om nieuw groen aan te planten.

*Reactie gemeente*

*Een andere reden om het bouwvlak te verkleinen is om zodoende nog enkele bomen aan de zijde van Valkenstede te kunnen handhaven. Dit eveneens in overleg met, en naar aanleiding van de zienswijze van Serviceflat Valkenstede.*

**Conclusie:**

De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het uitwerkingsplan. De verbeelding wordt aangepast door het bouwvlak aan de zijde van de serviceflat te verkleinen.

## **zienswijze 2**

Gesteld wordt dat de komst van het aan te leggen fietspad, tussen het nieuw te bouwen Jannes van der Sleedenhuis en het schoolgebouw van Regionale Scholengemeenschap Wolfsbos en De Meander zorgt voor overlast van leerlingen die les hebben in de naastgelegen klaslokalen.

### *Reactie gemeente*

*Het aan te leggen fietspad wordt op een ruime afstand van de het schoolgebouw gesitueerd. De afstand bedraagt ongeveer 16 meter. Daarnaast zal door middel van aanplant het fietspad deels aan het zicht onttrokken worden.*

### Conclusie:

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

## **zienswijze 3**

Binnen de bestemming Wooncentrumgebied zijn kleinschalige winkelvoorzieningen en een kapsalon toegestaan. Het toestaan hiervan wordt ongewenst geacht en is in strijd met de vastgestelde detailhandelsstructuurvisie.

### *Reactie gemeente*

*Om de leefbaarheid in het complex te vergroten staat de bestemming realisatie van gemeenschappelijke voorzieningen zoals recreatieruimtes, keuken, kleinschalige winkelvoorzieningen ten behoeve van bewoners, gezondheidszorg, sociale dienstverlening en daarmee samenhangende administratieve diensten toe. Hierdoor wordt de mogelijkheid geboden tot realisatie van kleinschalige voorzieningen voor de bewoners dichtbij huis. Ook kan hier door omwonenden gebruik van gemaakt worden, als daar behoefte aan is. Op deze manier bestaat de mogelijkheid op interactie tussen de omwonenden en de nieuwe bewoners. De bestemming staat de vestiging van zelfstandige commerciële functies, die geen binding hebben met het complex niet toe. Er is dus geen sprake van concurrentie met de bestaande voorzieningen in winkelcentrum Wielewaal.*

### Conclusie:

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

**Gemeente Hoogeveen**

**Bestemmingsplan Jannes van der Sleeden 2010**

***Staat van wijzigingen***

---

**Jannes van der Sleeden 2010**

**Verbeelding**

De verbeelding is aangepast door het bouwblok aan de zijde van de serviceflat te verkleinen. De bestemming Wooncentrumgebied (WCG) heeft in het vastgestelde plan de bestemming Wooncentrum (WC) gekregen.

**Regels**

De regels zijn aangepast conform de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO)

