

Verslag omgevingsdialoog bestemmingsplan 'Veldbloemenlaan 25, Elburg'

Status: definitief
Datum: 31 oktober 2023

Inhoudsopgave

1 Inleiding.....	3
2 Korte toelichting op de Omgevingsdialoog	6
3 Vragen en opmerkingen van betrokkenen.....	7
4 Aanpassingen aan het (bouw)plan	9
5 Conclusie	9

1 Inleiding

Al ruim 18 jaar is de Protestants Christelijke Stichting voor Zorgverlening Het Baken (hierna: Het Baken) een begrip voor ouderen op de Noord-Veluwe met een zorgvraag op somatisch of psychogeriatrisch vlak. Het Baken is in 2005 ontstaan vanuit de fusie van Protestants Christelijke Stichting De Voord Zorgverlening en Regionale Stichting tot instandhouding van Hervormde Verzorgingstehuizen voor Ouderen: "De Hullen". Beide rechtsvoorgangers van Het Baken kennen evenwel een lange bestaansgeschiedenis als het gaat om de verzorging en verpleging van overwegend de oudere medemens in de regio. Midden jaren negentig werd er gestart met de eerste locatie voor verpleging door De Voord Zorgverlening. Verzorgingshuis De Hullen in Oldebroek werd gesticht in 1972.

Op jaarbasis nemen ruim 400 cliënten zorgdiensten af van Het Baken. Circa 300 cliënten verblijven in één van de vier zorghuizen van Het Baken, de overige cliënten ontvangen zorg in de vorm van dagbesteding of vanuit de eerste lijn.

Locatie De voord

De Voord is een kleinschalig, centraal in Elburg gelegen woonzorgcentrum met een dorps en gemoedelijk karakter. Er is voldoende parkeergelegenheid en aan meerdere zijden is het zorgcomplex omgeven door groen.



Kerngegevens huidige situatie locatie De Voord (excl. 15 zorgappartementen)

Adres: Veldbloemenlaan 25, 8081 DL Elburg

Kadastrale aanduiding: DSK00C 3841 G0000

Perceelnummer: 3841

Perceeloppervlakte: 1277 m²

Bestemming: gezondheidszorgfunctie

De Voord biedt ook de mogelijkheid voor zelfstandig wonen in een zorgwoning (huurappartement) met zorg en diensten binnen handbereik, verpleeghuiszorg, geriatrische revalidatiezorg, 1^e lijnsbehandeling en dagbesteding. De locatie bestaat sinds 1996. Begin 2006 zijn het dagbegeleidingscentrum, een extra verpleegafdeling, extra kantoorruimten en het complex woon-/zorgappartementen gerealiseerd.

De naam van het centrum staat voor een doorwaadbare plaats in een beek of rivier en staat symbool voor een veilige plek die geboden wordt aan de mens, die voor een verandering in zijn/haar leven staat en de laatste fase van zijn/haar leven bij ons doorbrengt c.q. tijdelijk verblijft om na herstel weer naar huis terug te keren. De Voord is nauw verbonden met de gemeenschap in Elburg. Binnen de locatie bestaat een actief verenigingsleven dat onder andere een kaartclub, sjoelclub en handwerkclubs bevat. De locatie fungeert als wijkontmoetingscentrum voor iedereen die wil ontmoeten, een zinvolle dagbesteding zoekt, actief wil deelnemen of een bijdrage wil leveren aan een buurt waarin iedereen welkom is en kan meedoen. Daarnaast worden voor bewoners en bezoekers uit de buurt veel (ouderengerelateerde) activiteiten georganiseerd, waaronder twee keer per maand het wijkbuffet en de jaarlijkse Kerstmarkt.

Het huidige gebouw

Het huidige gebouw komt uit een tijd dat er nog meerpersoonskamers werden aangeboden. We zien dat de zorgomgeving is veranderd, cliënten stromen later in, de zorgvraag wordt complexer en de verblijfstijd in onze huizen korter. Het beeld van het vroegere verpleeghuis met lange gangen en meerbedskamers is allang niet meer de norm in Nederland. Dit medische model voor verpleeghuiszorg is door de sector mede op aangeven van de overheid, al een aantal jaren geleden losgelaten, zo ook door Het Baken. Hiervoor in de plaats is verpleeghuiszorg naar een sociaal-wonenmodel gekomen, een model dat tot wasdom komt binnen het kleinschalig wonen. Het Baken heeft de geprobeerd binnen de mogelijkheden van het gebouw het aantal meerbedskamers af te bouwen. Dit is slechts deels gelukt. Binnen de revalidatie-afdeling bestaat nog een

aantal meerbedskamers. De huidige bouwkundige inrichting biedt echter nauwelijks ruimte voor verdere flexibilisering van het vastgoed en een optimale inrichting van het model van kleinschalig wonen. Zo ontbreekt nu eigen sanitair voor de cliënten; er is sprake van gedeeld gebruik. Ook zijn de mogelijkheden voor scheiden van wonen en zorg beperkt. Zo ontbreekt bemetering van de appartementen voor water, verwarming en elektra en voldoet de geluidsisolatie niet aan de normen die passen bij wonen. Rondom klimaatbeheersing zijn ook verbeteringen nodig.

Duurzaamheid

Ook op het terrein van Duurzaamheid voldoet het gebouw niet en zijn er zeer grote investeringen nodig om het gebouw CO2-neutraal te krijgen en te voldoen aan de eisen op dit terrein.

Domotica en technologie

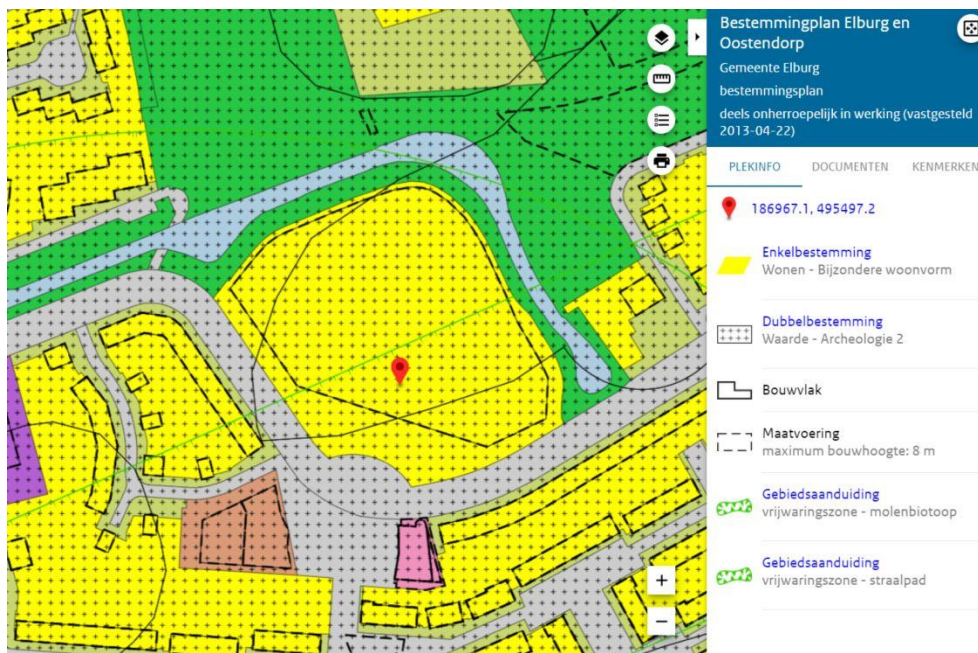
De aanwezigheid en inzet van domotica en andere (zorg)technologische toepassingen zijn in het huidige gebouw De Voord beperkt tot zorgoproep-/alarmeringssystemen. We zijn doordrongen van het gebruik van technologische hulpmiddelen om de zelfstandigheid van onze cliënten te vergroten, zorgtaken van medewerkers te verlichten (en daarmee in te spelen op de personeelstekorten) en bij te dragen aan een veilige woonsituatie.

Nieuwbouw

Aankankelijk is onderzocht om het bestaande gebouw gronding te renoveren. Door de bouwkundige staat en de beperkingen van het bestaande gebouw werd duidelijk, dat renovatie zo duur zou worden (terwijl bepaalde beperkingen zouden blijven) dat gekozen is voor een herontwikkeling op de bestaande locatie. Dat betekent dat er in fases een nieuw gebouw ontwikkeld wordt op de huidige locatie (en het oude gebouw in fases wordt afgebroken), die voldoet aan de eisen van deze tijd (kwaliteit van zorg en duurzaamheid).

Huidig bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Elburg en Oostendorp' van de gemeente Elburg, zoals vastgesteld op 22 april 2013. Het plangebied is volledig bestemd als 'Wonen - Bijzondere woonvorm' en grotendeels voorzien van een bouwvlak. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd tot een bouwhoogte van maximaal 8 meter. Binnen het plangebied liggen twee archeologische dubbelbestemmingen. Centraal door het plangebied betreft dit 'Waarde - Archeologie 2', voor het overige gedeelte geldt 'Waarde - Archeologie 3'. Daarnaast ligt het plangebied binnen gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' en ligt de zuidelijke helft van het plangebied binnen gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - straalpad'.

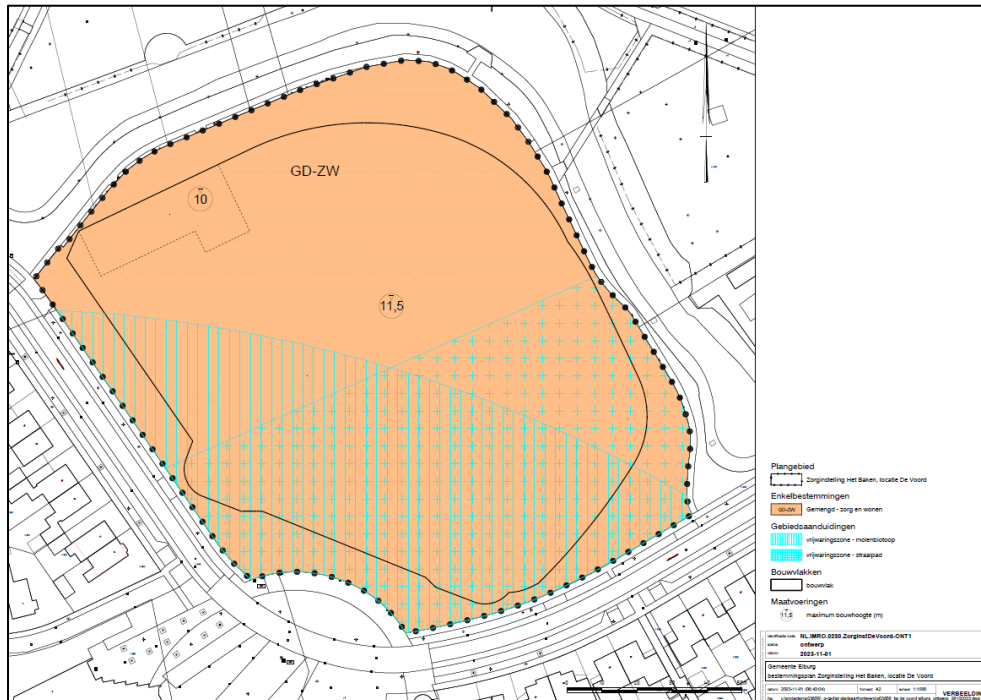


Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Elburg en Oostendorp' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De geldende bestemming 'Wonen - Bijzondere woonvorm' staat de vervangende nieuwbouw in beginsel toe. Echter valt de beoogde nieuwbouw gedeeltelijk buiten het bestaande bouwvlak en overschrijdt de nieuwbouw de maximaal toegestane bouwhoogte. Daarnaast past het toekomstige gebruik volgens recente uitspraken van de Raad van State niet binnen de bestemming 'Wonen – Bijzondere woonvorm'. Om het gebruik en de bestemming in overeenstemming te brengen wordt de bestemming gewijzigd in 'Gemengd – zorg en wonen'. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te kunnen maken is een partiele herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Aanpassingen

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied opgesteld. Onderstaande afbeelding laat de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan zien.



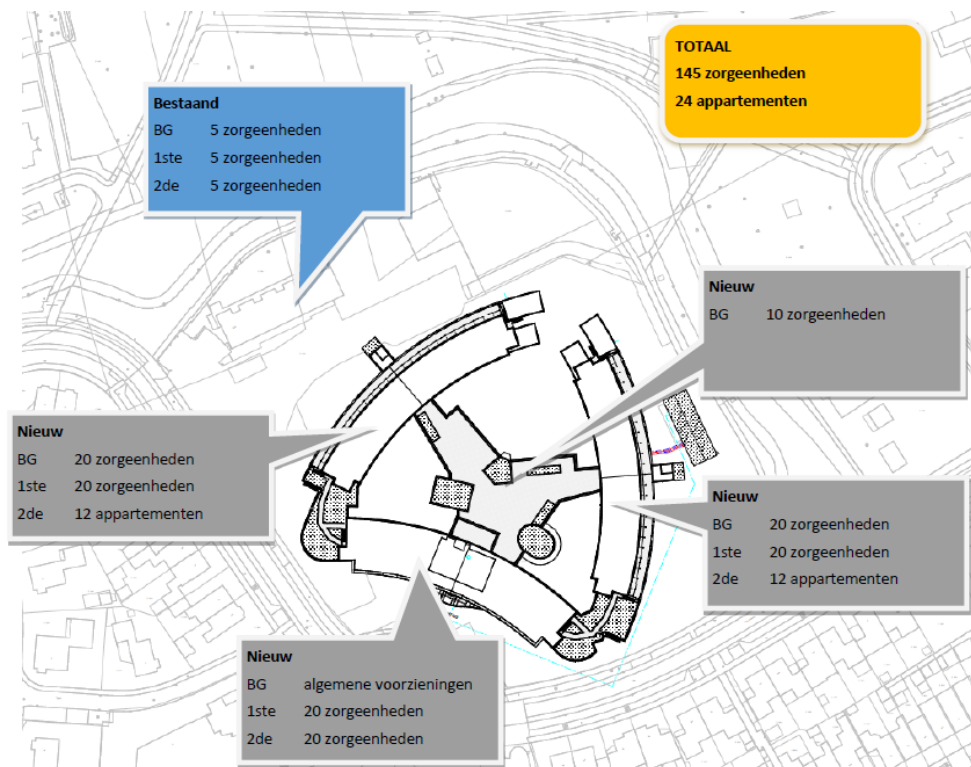
Verbeelding nieuw bestemmingsplan, versie oktober 2023 (bron: Witpaard)

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- De bestemming is gewijzigd naar Gemengd – zorg wonen.
- De vorm van het bouwvlak is iets gewijzigd, waarbij de oppervlakte niet is vergroot.
- Het bouwvlak komt ter plaatse van de voorgevel van de vervangende nieuwbouw dicht op de openbare weg te liggen.
- De maximale bouwhoogte is verhoogd van maximaal 8 naar maximaal 11,5 meter.
- Voor het bestaande te handhaven hoofdgebouw aan de westzijde van het plangebied is een maximale bouwhoogte van 10 m (bestaande situatie) opgenomen.
- 24 appartementen bieden de mogelijkheid om naast zorgwonen ook voor reguliere bewoning (bewoning zonder zorgvraag) in gebruik te worden genomen.
- De aanduiding van de molenbiotoop is aangepast naar de geldende provinciale regeling.

Invulling van de vervangende nieuwbouw

Onderstaande afbeelding verbeeldt de invulling van de beoogde vervangende nieuwbouw en het te handhaven hoofdgebouw aan de westzijde van het plangebied.



Inulling beoogde vervangen nieuwbouw en te handhaven hoofdgebouw, versie september 2023 (bron: Mondria-advies)

2 Korte toelichting op de Omgevingsdialoog

Bestemmingsplanprocedure

Om de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, heeft Het Baken een verzoek tot bestemmingsplanherziening bij de gemeente ingediend. Eén van de stappen in dit proces is de afstemming met omwonenden. Het Baken hecht veel waarde aan de relatie met haar omwonenden, waardoor Het Baken de buurt ook al in een vroeg stadium heeft geïnformeerd over de planvorming en een emailadres heeft aangemaakt voor de communicatie (nieuwbouwDV@zorgverlening-hetbaken.nl). Waar mogelijk is ook tegemoet gekomen aan opmerkingen van de omwonenden en zijn de plannen aangepast.

Contactmomenten omgevingsdialoog

Zoals aangegeven is Het Baken aanvankelijk begonnen met plannen voor een renovatie. Hierbij is ook de buurt structureel geïnformeerd en zijn er bijeenkomsten geweest. Nadat duidelijk werd dat renovatie niet toekomstbestendig was en het besluit genomen is om voor nieuwbouw te gaan, is de buurt ook op diverse momenten betrokken. Zie hieronder de formele contactmomenten

- In april 2022 geïnformeerd over de achtergrond dat de renovatie niet doorgaat en dat er gekozen wordt voor nieuwbouw, met daarbij de aankondiging van een bijeenkomst zodra er eerste tekeningen zijn
- 4 juli 2022 een update brief naar de buurt met daarin de aankondiging dat de buurt wordt uitgenodigd voor een bijeenkomst na de zomer
- 18 oktober 2022 een brief met daarin de uitnodigingsbrief voor een bijeenkomst op 8 november 2022
- Op 8 november 2022 was de informatieavond waarop de bewoners de gelegenheid kregen om een reactieformulier in te vullen. Dat kon ook nog de dagen er na.
- 12 november 2022 terugkoppelingsverslag van de bijeenkomst via een brief
- 18 januari 2023 een brief met daarin een uitnodiging voor een bijeenkomst op 31 januari 2023.
- 31 januari 2023 een bijeenkomst over de ontwikkelingen en een terugkoppeling op de reacties
- 7 februari 2023 terugkoppelingsverslag van de bijeenkomst via een brief

- 10 juli 2023 een uitnodigingsbrief voor een bijeenkomst op 13 september 2023
- 11 september 2023 een buurtbijeenkomst, met een afvaardiging van de buurtbewoners, op verzoek van een aantal buurtbewoners met de verantwoordelijk ambtenaren van de gemeente Elburg in aanwezigheid van de directeur bedrijfsvoering van Het Baken
- 13 september 2023 een bijeenkomst waarin de buurt is geïnformeerd over de laatste stand van zaken en, conform verzoek van de bewoners een laatste bijeenkomst voordat Het Baken formeel het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan zou indienen.
- 27 september 2023 terugkoppelingsverslag van de bijeenkomsten van 11 en 13 september via een brief

De omwonenden

De volgende bewoner(s)/gebruiker(s) zijn per brief bij de omgevingsdialoog betrokken:

Bezorglijst informatie buurt locatie De Voord i.v.m. nieuwbouw De Voord

Veldbloemenlaan 2-58 (even)	29
zorgappartementen (verhuur) nrs 49,53,55,59	4
appartementen/bedrijven Klaverplein 4-52 (even)	25
Weegbree 1, 2-8 (even)	5
Ridderspoor 1-7 (oneven)	4
diaconie Hervormde Gemeente Elburg (janprins80@gmail.com)	1
Oosterkerk, Klaverplein 2 (rzwart@hervormdelburg.nl)	1
"over"	1
	70

3 Vragen en opmerkingen van betrokkenen

Mogelijkheid om te reageren op de plannen

De betrokkenen zijn in de gelegenheid gesteld om reactieformulieren in te vullen. Ook zijn er op andere wijze (mail en brief) reacties binnen gekomen. Hierop is gereageerd en er is aangegeven hoe hiermee is omgegaan. Onderstaand zijn de ingekomen reacties samengevat met daarbij de reactie van Het Baken. In het kader van de AVG zijn de originele reacties niet bij dit verslag opgenomen. Deze kunnen op verzoek geanonimiseerd worden verstrekt.

1. Op basis van de presentatie van de plannen op 8 november 2022 is de suggestie gedaan om de 2^e uitrit ter hoogte van de Veldbloemenlaan 14-16 te combineren en geen extra uitrit te maken, maar de bestaande wel iets breder.

De voorgestelde dubbele inrit ter hoogte van de percelen Veldbloemenlaan 14/16 worden gecombineerd tot één inrit, waar deze nu al ligt. Verbreding is daarbij wenselijk.

2. In de oorspronkelijke plannen was ook de suggestie om een verbinding met het Klaverplein te maken. Hierop zijn terughoudende en afwijzende reacties gekomen.

De in de gepresenteerde plannen opgenomen vergroening van de omgeving, waarbij ook het Klaverplein daarin meegenomen zou worden, is gezien de grote bezwaren tegen aantasting van de parkeercapaciteit in de wijk teruggenomen. Het Baken concentreert zich met de plannen op uitsluitend het eigen terrein, waarbij ook op eigen terrein de parkeervoorzieningen, die de gemeente vereist, zullen worden aangelegd.

3. Vragen/opmerkingen over overlast/schade tijdens de bouw/positionering van het gebouw

Bouwactiviteiten kunnen gepaard gaan met overlast van de bouw danwel vanwege de aan-/afvoer van materialen. Het Baken zal zich inzetten om deze overlast te voorkomen danwel te beperken onder andere door goede afspraken met de aannemer. Mocht er schade ontstaan, die te relateren is aan de bouwactiviteiten, dan wordt compensatie beoogd. Voorafgaand aan de bouw zal daartoe een opname van de gebouwde omgeving plaats vinden.

4. Suggestie om de informatievoorziening via website te laten lopen

Het Baken zal niet de website gaan gebruiken voor informatievoorziening en zal de omwonenden via frequente persoonlijke berichtgeving op de hoogte blijven stellen van ontwikkelingen in de plannen c.q. het bouwproces. Ook blijft het mailadres voor de nieuwbouw beschikbaar voor vragen en opmerkingen.

5. De positionering van het gebouw op het bouwvlak wordt door meerdere burens niet gewaardeerd. Het gebouw komt dicht bij het Klaverplein en naastgelegen woningen.

Het verzoek om het gebouw meer naar achter op het terrein te positioneren kan Het Baken niet honoreren, omdat de nieuwbouw op dezelfde plaats moet plaatsvinden en de 130 bewoners wel gehuisvest moeten blijven, zal de sloop/nieuwbouw gefaseerd moeten plaats vinden. Daarvoor moet een eerste gebouwdeel vóór het huidige gebouw worden gebouwd, waar enkele tientallen bewoners kunnen worden gehuisvest, waarna een eerste deel gesloopt kan worden en volgende fases van de nieuwbouw kunnen worden ingezet. De gemeente heeft vanuit stedenbouwkundig perspectief ook voorkeur gegeven aan een omsluiting van het Klaverplein door de Oosterkerk, het appartementengebouw en de nieuwbouw van De Voord. Het Baken verricht in het kader van de wijziging van het bestemmingsplan een akoestisch onderzoek ter hoogte van de woningen, waar het gebouw dichtbij komt. Daarnaast zullen de gevels ook zodanig bekleed worden, dat geluidswaerkaatsing wordt beperkt. Voor de aansluiting van de Veldbloemenlaan op het Klaverplein ter hoogte van de Lupine zal Het Baken ook aandringen op het herstellen van het wegdek, omdat deze geluidsoverlast veroorzaakt (d.d. 7-2-2023 bij gemeente digitaal gemeld). Veel omwonenden blijven dit bezwaarlijk vinden voor hun uitzicht en ook waarde van hun woning en vinden dat verplaatsing naar achteren wel mogelijk is als Het Baken het maar wil. Op meerdere bijeenkomsten is toegelicht waarom dit niet kan en welke beletselen (fasering, hoge kosten bij eventuele tijdelijke huisvesting en gevolgen voor de organisatie van de zorg op de locatie) er zijn. Het Baken en de gemeente hebben de omwonenden gewezen op de mogelijkheid van een planschadevergoeding, die zij via de gemeente aanhangig kunnen maken. In een uiterste poging is het gelukt om het gebouw in noordoostelijke richting nog 1,5 meter naar achteren te verplaatsen

6. Verzoek om vanuit de door locatie De Voord op te wekken warmte in een warmtenet aan de wijk beschikbaar te stellen

Een verzoek om vanuit de door locatie De Voord op te wekken warmte in een warmtenet aan de wijk beschikbaar te stellen kan niet worden gehonoreerd. Het Baken kan deze warmte zelf benutten en voor een warmtenet is een aanzienlijke schaal nodig, die vanuit de geproduceerde warmte niet verkregen kan worden.

7. Voldoet het plan aan het geldende beeldkwaliteitsplan

De architect is met het ontwerp aangesloten op de omgeving. De gemeente heeft bij de besprekingen van de bouwplannen geen opmerkingen gemaakt, dat het plan niet voldoet aan het eind jaren 90 geldende beeldkwaliteitsplan voor de wijk.

8. Er is een opmerking gemaakt over het bestaan van een rattenplaag

De opmerking dat er mogelijk sprake zou zijn van een rattenplaag rond De Voord wordt weerlegd.

9. De buurt wil geïnformeerd worden, zodra de aanvraag tot bestemmingsplan definitief wordt

ingediend

Op 31 januari 2023 is toegezegd, dat alle uitgenodigde burens zullen worden geïnformeerd zodra de aanvraag tot herziening van het bestemmingsplan definitief wordt ingediend, zodat omwonenden dat niet enkel vanuit de pers hoeven te vernemen. Onder andere om die reden is op 13 september 2023 een avond georganiseerd over de laatste stand van zaken en is aangekondigd dat de aanvraag tot herziening van het bestemmingsplan op korte termijn wordt verstuurd. Ook is de planning gepresenteerd, inclusief besluitvormingsmomenten en mogelijkheden voor bezwaar. Tevens is toegezegd dat de bewoners bericht krijgen over het exacte moment van indiening in oktober/november 2023.

4 Aanpassingen aan het (bouw)plan

De ingekomen reacties hebben op onderdelen, zoals hierboven beschreven, geleid tot aanpassing van het plan.

5 Conclusie

Uit de reacties die wij mondeling en schriftelijk hebben ontvangen, blijkt dat mensen het ontwerp van het gebouw mooi vinden, maar er zijn ook enkele opmerkingen gemaakt over de plannen. Wij hebben de plannen, waar mogelijk, aangepast. Aandachtspunt voor enkele burens is, dat het gebouw dichterbij hun woning komt. In een uiterste poging hebben wij het gebouw in overleg met de architect nog 1,5 meter in noordoostelijke richting naar achter weten te verplaatsen, maar vanwege de omstandigheden is het niet mogelijk om hier nog verder aan tegemoet te komen.