

Memo: Bevindingen aanvullend onderzoek locaties Waardsedijk en Bridgeclub Victoria voor hospice De Mantelmeeuw
Datum: 21 augustus 2023
Kenmerk: Z/22/053181 D/23/120771

Aanleiding

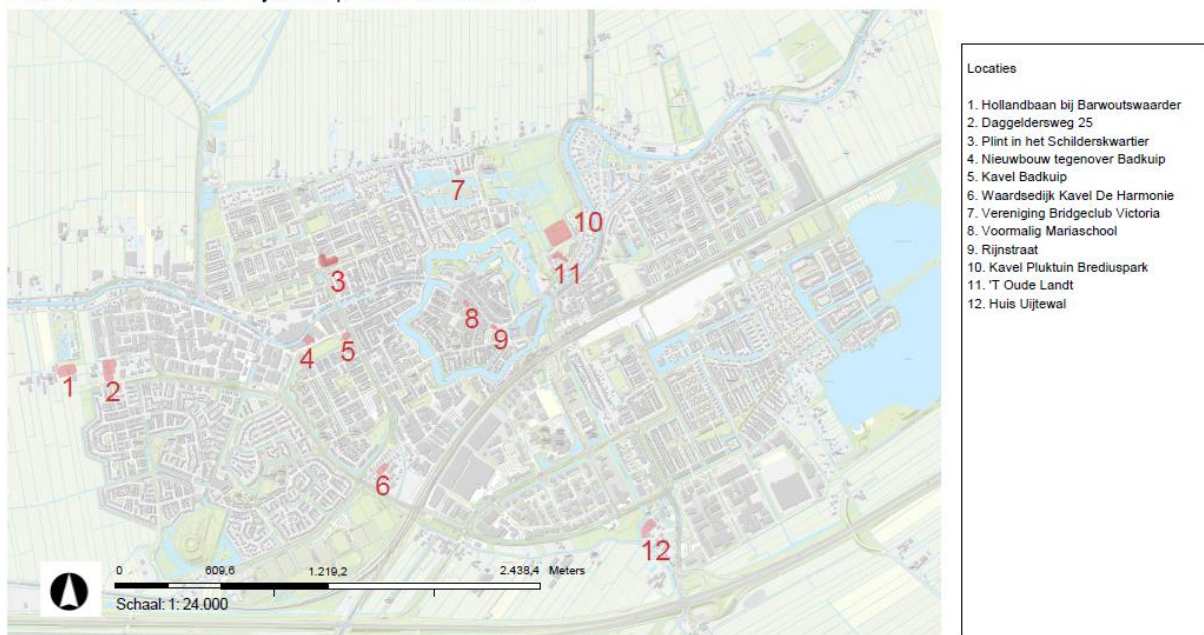
Hospice De Mantelmeeuw is momenteel gevestigd op de Meeuwenlaan. Vanwege de beperkte omvang en daarnaast de verouderde behuizing is zij al enige tijd op zoek naar een andere locatie. De locatie aan de Burgemeester H.G. Van Kempensingel vinden zij zeer passend. Op 23 mei 2023 hebben vertegenwoordigers van De Mantelmeeuw in een themasessie aan het college hun verzoek en hun voorkeur voor deze locatie toegelicht.

Het is niet zondermeer mogelijk om deze locatie aan De Mantelmeeuw te verkopen. Zie daarvoor het memo met kenmerk: Z/22/053181 D/23/099961. Na de themasessie is afgesproken dat er alternatieven worden onderzocht. In dit memo is weergegeven welke dat zijn, op welke twee verder is ingezoomd en in hoeverre deze twee geschikt zijn.

SWOT van 12 locaties

Op basis van een interne brainstorm en mailcontact tussen de gemeente en het hospice uit 2022 zijn 12 locaties benoemd. Deze locaties zijn vervolgens beoordeeld op eigendomssituatie, planologisch regime en ligging met het oog op bereikbaarheid en sociale veiligheid voor personeel van het hospice. Verder is op basis van expert judgement beoordeeld of op niet al te lange termijn het hospice tot verwerving zou kunnen overgaan. Van deze locaties leken 6 (Waardsedijk) en 7 (nabij Bridgeclub Victoria) het meest kansrijk.

Overzichtskaart locatie analyse Hospice De Mantelmeeuw



Bridgeclub Victoria

De locatie ligt op de parkeerplaats direct ten zuiden van de bridgeclub Victoria (rode kader) en bestaat uit de functies groen en parkeren. Het is een relatief rustige plek, mooi gelegen aan het water en aan het groen. De bereikbaarheid voor het personeel van het hospice is goed en de directe omgeving is aantrekkelijk voor bijvoorbeeld een wandeling. Het perceel is met circa 500m² relatief klein. Er is een variant denkbaar waarbij het kavel van de bridgeclub wordt betrokken bij de ontwikkeling. De bridgeclub zal dan worden verhuisd naar een andere locatie of wordt gecombineerd met het hospice.



Volkshuisvestelijk zijn er geen bezwaren, er gaat immers geen woonfunctie verloren. Dat geldt ook voor de eventuele variant.

Planologisch gezien moeten de bestemmingen 'verkeer' en 'groen' worden gewijzigd in 'maatschappelijk'. Daarvoor moet een ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld. Vanwege de 'Waarde-Archeologie 3' moet een fysiek archeologisch onderzoek plaatsvinden. Ook als voor de variant wordt gekozen moet een ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld en archeologisch onderzoek plaatsvinden.

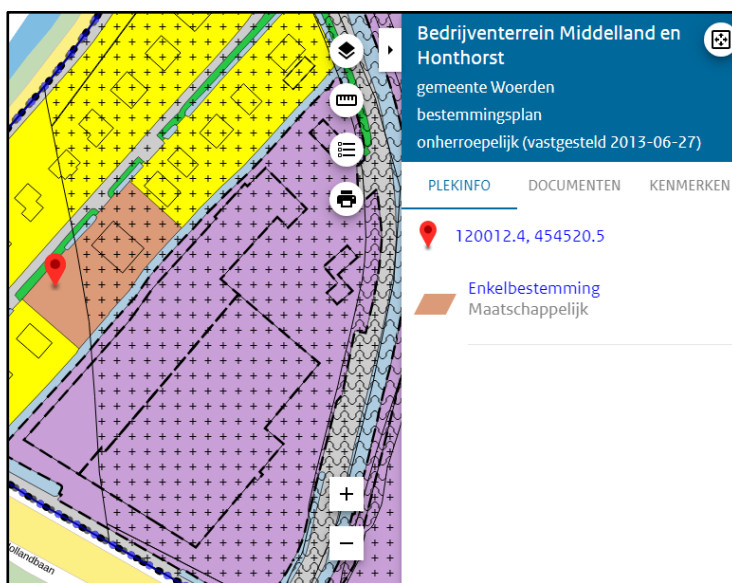
Voor deze optie is een parkeeronderzoek uitgevoerd in de zomer, omdat dit voor de locatie een representatieve periode is. De vraag was of het mogelijk is om permanent 18 parkeerplaatsen te onttrekken aan de parkeerplaats. Het onderzoek wijst uit dat het nog net mogelijk is. In drukke periode staat de parkeerplaats dan wel geheel vol waarbij meer gebruik moet worden gemaakt van de parkeerplaats meer noordelijk gelegen bij Basic-Fit en het zwembad.

De omliggende woningen hebben één laag met een hoge kap waarin zich twee verdiepingen bevinden. Stedenbouwkundig gezien sluit het hospice bij voorkeur aan op deze typologie. Vanwege de gewenste doorzichten op het westelijk gelegen groen en de afstand die tot het pand van de bridgeclub moet worden gehouden, kan het benodigd aantal meters woonoppervlak voor het hospice dan niet meer gehaald worden. In de variant waarbij de kavel en het gebouw van de bridgeclub worden betrokken is er voldoende woonoppervlak. Ook is hierbij mogelijk de ruimtelijke kwaliteit te behouden en te versterken. Daarnaast kunnen een aantal parkeerplekken in deze variant wel behouden worden.

In deze situatie dient de bridgeclub aangekocht te worden en geschikt gemaakt te worden voor het hospice. Het hospice heeft aangegeven dat hier (te)veel investeringen mee gemoeid zijn. Daarnaast is de gemeente geen eigenaar van het gebouw van de bridgevereniging. Ook heeft de bridgevereniging dan een andere locatie nodig waardoor het probleem van huisvesting zich verplaatst. De vraag is dan ook of deze optie mogelijk en/of wenselijk is.

Waardsedijk

De locatie ligt aan de Waardsedijk direct ten noordwesten van bedrijventerrein Honthorst, is circa 2500m² groot en heeft een bestemming maatschappelijk. Aan beide zijden van en tegenover het perceel liggen vrijstaande woningen. Op het noordelijk deel is fanfarevereniging Harmonie de Vriendschap gevestigd in een verouderd gebouw uit 1976 van 265 m² groot. Daarnaast ligt een parkeerterrein en ligt de grond grotendeels braak. De gemeente is eigenaar van het gehele perceel. Het ligt wat excentrischer dan de bridgeclub waardoor de bereikbaarheid voor het personeel van het hospice wat minder goed is. Een wandeling kan in park Cromwijck ten zuiden van de Hollandbaan.



Volkshuisvestelijk zijn er geen bezwaren, er gaat immers geen woonfunctie verloren.

In het bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Maatschappelijk' en de dubbelbestemming 'waarde-archeologie 4'. Voor deze locatie zal een ruimtelijke onderbouwing moeten worden opgesteld en een fysiek archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Het perceel grenst direct aan het bedrijventerrein Honthorst. Op deze locatie zijn bedrijven tot en met categorie 3.2 toegestaan. Deze bedrijven kunnen veel geluidsoverlast veroorzaken. Door Bolton is in 2021 een verzoek ingediend om een deel van het bedrijventerrein te transformeren naar woningbouw. Vanuit milieukundig oogpunt is toen aangegeven dat woningbouwontwikkeling naast bedrijven met milieucategorie 3.2 niet wenselijk is in verband met geluidsoverlast. Voor een leefbare woonomgeving moesten aan de woningen ingrijpende maatregelen genomen worden ter beperking van de geluidsoverlast. Dit zal naar verwachting ook het geval zijn voor het hospice.

Deze locatie biedt voldoende ruimte om een hospice met parkeren op eigen terrein en een tuin te vestigen. Aan de Waardsedijk liggen vrijstaande woningen van één bouwlaag met een kap. Deze typologie biedt genoeg ruimte voor het hospice, die graag een 2 laags gebouw wil.

Het huidige gebouw van de fanfarevereniging doet door zijn verouderde uitstraling af aan de ruimtelijke kwaliteit van de straat. Ook is het terrein slecht onderhouden en vormt een deel van het

perceel een onderbreking van het bestaande lint aan de dijk. Het herontwikkelen van deze locatie biedt de kansen om de ruimtelijke kwaliteit te verhogen, het lint te vervolledigen en representatieve gevel(s) en tuinen aan de Waardsedijk te maken.

Naast het industrieterrein maakt ook de fanfare lawaai. Ze oefenen regelmatig en gebruiken ze af en toe het buitenterrein, de parkeerplaats. Het is de vraag of deze functies hier samengaan. Wanneer het huidige gebouw wordt gesloopt en er twee nieuwe gebouwen komen kunnen deze wel op ruime afstand van elkaar komen te staan (ca. 25 meter). Het is de vraag of dit voldoende afstand is ter beperking van de eventuele geluidsoverlast. Daarnaast zal oefenen in de buitenruimte voor de fanfare waarschijnlijk niet meer mogelijk zijn. Naar verwachting zal de fanfare als gevolg hiervan opzoek gaan naar een andere locatie. Hiermee wordt wederom het probleem van huisvesting verplaatst. De vraag is dan ook of deze optie mogelijk en/of wenselijk is.

Samenvatting en conclusies

Uit een inventarisatie van 12 locaties zijn de locaties bridgeclub Victoria en Waardsedijk nader beschouwd op geschiktheid voor de vestiging van het hospice.

Het perceel direct ten zuiden van de bridgeclub wordt, met behoud van ruimtelijke kwaliteit voor de omgeving, te klein voor de inpassing van het benodigd aantal vierkante meters voor het hospice. Een mogelijkheid is het betrekken van het perceel en de opstal van de bridgeclub waarbij de bridgeclub naar elders verhuisd. Onderzoek vergt de nodige tijd en het is nog onduidelijk of het haalbaar is.

Herontwikkeling van en nieuwbouw op de locatie Waardsedijk verhoogt de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Echter zijn Honthorst, waar bedrijvigheid mogelijk is die relatief veel geluid produceert, en de fanfare beperkingen die niet op korte termijn opgelost kunnen worden.

Voor beide locaties moet een ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld en een fysiek archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Daarnaast is op beide locaties te maken met gemeentelijk eigendom waardoor in geval van verkoop aan meerdere gegadigden gelegenheid moet worden geboden.

De locaties bieden goede kansen voor het realiseren van het hospice, maar brengen lastige problemen met zich mee die niet op korte termijn oplosbaar zijn.