

Projectgegevens

Naam: Ontwikkeling Maeykehiem

Nummer: BS2023-208

Status: D01

Datum: 22 december 2023

Opdrachtgever:

Stichting Maeykehiem
Bouwen 17
8512KN, Sint Nicolaasga

Vestiging Leeuwarden
Westerplantage 15
058 – 79 20 020

Vestiging Heerhugowaard
W.M. Dudokweg 22b
072 – 7202 235

Vestiging Groningen
Aarnusweg 2-14
050 – 76 20 774

Vestiging Zwolle
Schrevenweg 5
038 – 84 57 719

22-12-2023



Bureau Schmidt
ingenieurs en adviseurs

Inleiding

Stichting Maeykehiem biedt wonen, creatieve dagbesteding, begeleiding en gespecialiseerde zorg aan cliënten met een verstandelijke beperking. Ook is Maeykehiem specialist in epilepsiezorg voor cliënten met een verstandelijke beperking. Stichting Maeykehiem is gesitueerd ten noorden van Sint Nicolaasga, op een prachtige locatie middenin de natuur. Hier wonen cliënten in alle rust en veiligheid, en hebben vele andere cliënten een mooie locatie waar ze terecht kunnen voor dagbesteding.

De laatste jaren groeit Maeykehiem op deze locatie uit zijn voegen. Enkele cliënten wonen in tijdelijke gebouwen, en enkele andere gebouwen zijn toe aan vervanging of voldoen niet meer aan de normen om goede zorg te kunnen leveren... Ook heeft Maeykehiem een aantal buitenlocaties waarbij door toenemende zorgvraag de behoefte bestaat aan een veilige omgeving die de buitenlocaties niet kunnen bieden.

1. Maatschappelijke noodzaak

Stichting Maeykehiem biedt zorg voor een diverse doelgroepcliënten. Het niet voldoen aan de eisen, de almaar langer wordende wachtlijst, de toenemende energieprijzen in combinatie met de verouderde gebouwen en de wens van cliënten op de buitenlocaties ook op het veilige hiem te wonen maken dat het nodig is om de locatie in Sint Nicolaasga op te waarderen. Op dit moment zijn er meerdere tijdelijke gebouwen waarin cliënten verblijven. Hier is al meerdere keren een tijdelijke vergunning voor afgegeven. Wij willen de locatie in Sint Nicolaasga nu dusdanig aanpakken dat ook deze tijdelijke gebouwen niet meer nodig zijn. Maeykehiem is de afgelopen jaren diverse malen in financieel zwaar weer beland. Dit wordt veroorzaakt door de beperkte omvang. Voor een structureel positieve exploitatie is het belangrijk beperkt uit te breiden met een beperkt het aantal cliënten. Hierdoor kunnen de overheadkosten die nodig zijn om een zorginstelling draaiend te houden en de zorg voor cliënten met een zwaar zorgprofiel te organiseren over meer cliënten worden verdeeld. Uitbreiding is essentieel



22-10-2023 | 1:10000 | 5.12.2023 | Van Wieren | ontwikkelina Maeykehiem Sint Nicolaasga

Martin Luther Kinsma 11 | 020140 Drachten | 062 684661 | info@VMEZ.nl



Totaalprogramma nieuw complex (Bijlage I)

voor het verbeteren van de kwaliteit van zorg en de (financiële) continuïteit op lange termijn

Voor de doelgroep van cliënten met moeilijk verstaanbaar gedrag hebben wij te weinig passende huisvesting beschikbaar. Dit clientprofiel vormt het merendeel van onze wachtlijst. Voor deze cliënten moet nieuw worden gebouwd. De normen voor bouw in vierkante meters vanuit de overheid zijn ruimer dan de huidige bouw op ons terrein op de Bouwen. Dit betekent dat meer vierkante meters nodig zijn om de huisvesting

te realiseren. De bouw dient gezien de doelgroep om zorginhoudelijke redenen plaats te vinden in of bij ons terrein in Sint Nicolaasga. Deze doelgroep heeft zorginhoudelijk de ruimte en veiligheid van ons Hiem nodig.

Wij willen dit aanpakken door een aantal gebouwen te slopen en hier nieuwbouw te plaatsen. Daarnaast willen we een aantal bestaande woningen uitbreiden. Ook willen we een aantal punten die tijdens informatieavonden voor omwonenden naar voren zijn

gekomen aanpakken. Hierbij gaat het om het creëren van een Engels bos aan de linkerzijde van het Hiem met enkele dierverblijven. We hebben ook de wens meer parkeerplaatsen toe te voegen. Ten eerste is dit noodzakelijk omdat de BVO van het complex verruimt (door de uitbreiding en nieuwbouw), ten tweede omdat er tijdens de zwemlessen in het naastgelegen zwembad vaak sprake is van een (te) hoge parkeerdruk. Ook bezoekers van het bos parkeren geregeld op onze terreinen. Op bovenstaande kaart is weergegeven hoe we de nieuwe situatie willen vormgeven. Daarbij is het nodig om een deel van de ontwikkeling te realiseren op gronden die buiten de huidige bestemming liggen. Hier geldt de bestemming Natuur, en deze gronden zijn in de Provinciale Verordening Romte Fryslân aangewezen als EHS Overige Natuur. In hoofdstuk 3 gaan we hier verder op in.

De toegangsweg vanuit het dorp is erg smal. Graag zouden wij in samenwerking met de gemeente op zoek gaan naar een oplossing om deze vriendelijker in te richten. Nu krijgen wij veel klachten dat er gevaarlijke situaties ontstaan door het ontbreken van een degelijk trottoir of doordat auto's moeilijk kunnen passeren. Deze klachten zijn van zowel onze cliënten of vertegenwoordigers hiervan en van inwonenden.

2. Landschappelijke inpassing

Wij zijn ons ervan bewust dat de uitbreiding richting het zuiden toe niet wenselijk is voor omwonenden. Wij willen er juist voor zorgen dat de nieuwbouw uit het zicht blijft voor omwonenden. Wij willen zo weinig mogelijk ruimte buiten de huidige bestemming in beslag nemen om onze plannen te realiseren. De grond die wij willen verwerven voor de uitbreiding is in eigendom van Jonkheer mr. T.A.J. van Eysinga. De Jonkheer heeft in een eerder gesprek al aangegeven dat hij bereid is om een deel van deze gronden ter beschikking te stellen voor de uitbreiding van Maeykehiem.

Met onze plannen, inclusief het realiseren van de het Engelse Bos, stellen we onze terreinen nog meer open voor het publiek. We realiseren nieuwe wandelroutes, die het gebied aantrekkelijk maken om te bezoeken. Ook



Totaalconcept ontwikkeling Maeykehiem (Bijlage II)

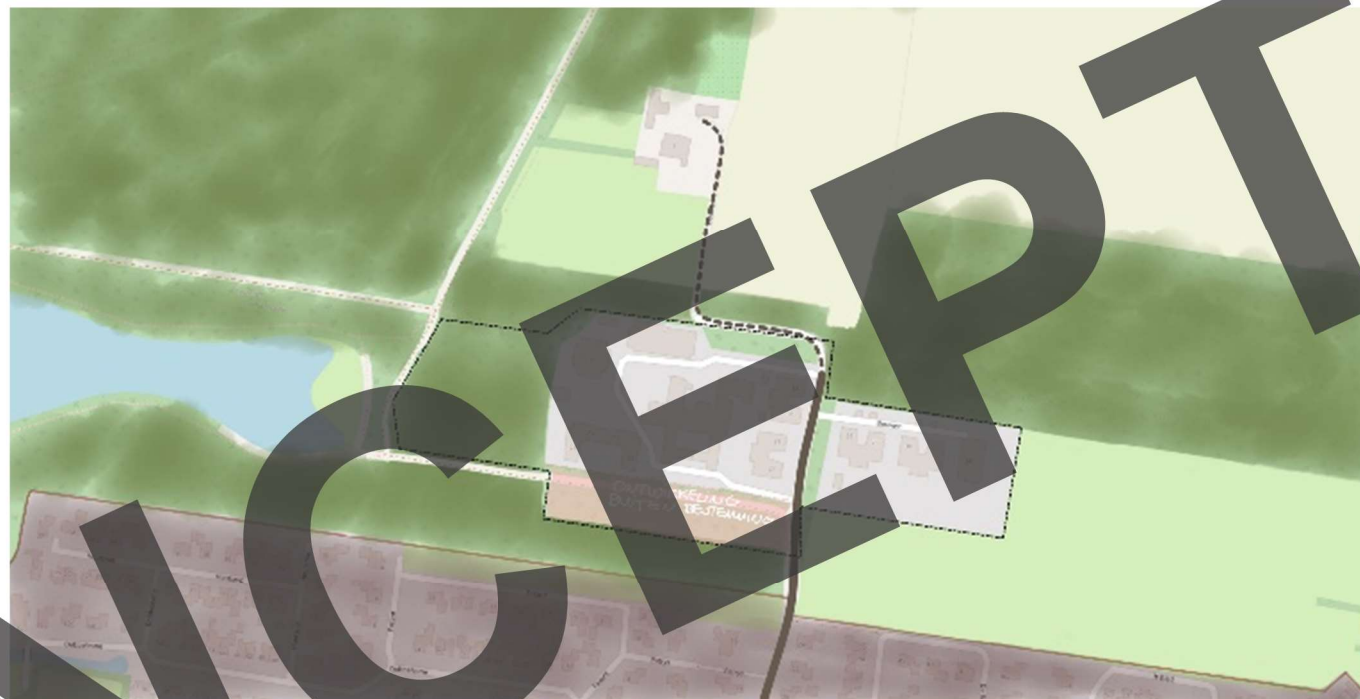
willen we, in verband met de watercompensatie, een verbinding maken met het meer dat ten westen van onze terreinen ligt.

De toestroom van auto's zal door de uitbreiding zeer beperkt zijn. Een groot aantal cliënten die wonen op de buitenlocaties van Maeykehiem ontvangen al dagbesteding op de hoofdlocatie. Door deze cliënten op de hoofdlocatie te laten wonen neemt de verkeersstroom van deze cliënten af. Daarnaast nemen wij een aantal verkeersbeperkende maatregelen die passen in onze strategie een gezonde en vitale zorgorganisatie te zijn, zoals het stimuleren het komen op de fiets of lopen en ook het meer thuiswerken als dit mogelijk is.

3. Uitbreiding in natuur

De uitbreiding in de als EHS Overige Natuur aangewezen gronden is voor ons absoluut noodzakelijk. We hebben gesproken met de grondeigenaar die de percelen aan de oostzijde van onze terreinen bezit, maar hier hebben we door een te hoge grondprijs geen overeenkomst mee kunnen maken. Uitbreiding aan de Noordzijde is voor ons niet wenselijk, omdat we de gebouwen aan deze zijde willen behouden. Juist door nieuw te bouwen op en grenzend aan de gronden waar we gaan slopen is daarin efficiënt. Ook kunnen we op deze manier kwaliteit van de buitenruimte toevoegen door het in één geheel aan te vliegen.

Wij zijn ons ervan bewust dat een ingreep in de natuur niet geheel wenselijk is, ongeacht of onze uitbreiding / ontwikkeling in maatschappelijke noodzaak voorziet. Wij hebben in 2019 al met de heer Jonkheer mr. T.A.J. van Eysinga van Landgoed Eysinga State gesproken. Deze eigenaar is welwillend om op een gedeelte van zijn gronden extra bomen aan te planten, om eventueel te voorzien in het oppervlakte bos dat wij moeten kappen voor onze ontwikkeling. Deze gronden liggen tegen hetzelfde EHS Overige natuur aan als waar wij onze ontwikkeling in willen realiseren. Hierover zijn nog geen concrete afspraken gemaakt, maar we houden er rekening mee dat het optioneel noodzakelijk is om bos terug te planten.



Ontwikkeling buiten bestemmingsplangrenzen

De nu beoogde uitbreidingsruimte die nodig is voor de uitbreiding aan de zuidzijde bedraagt tussen de 0,5 en 1,5 hectare. Dit is aan de voorkant een ruime schatting, omdat op dit moment nog niet zeker is hoeveel ruimte het parkeerterrein vraagt. In januari / februari gaan wij een parkeeronderzoek uitvoeren, waarna wij in kaart brengen wat de huidige parkeerdruk is en hoeveel extra parkeerruimte er benodigd is wanneer de totale uitbreiding van het zorgcomplex gerealiseerd is. Wij voeren deze berekening uit aan de hand van de parkeernomen van de gemeente (ASVV 2021). Als wij inzichtelijk hebben wat de toekomstige parkeerdruk wordt, kunnen wij een schatting maken van de totale benodigde extra ruimte.

22-12-2023

4. Inpassing Engels Bos

De wens bestaat om in het bosperceel ten westen van ons terrein een Engels bos aan te leggen. Dit is een gedeelde wens vanuit het dorp en vanuit Maeykehiem. In dit bos willen we ruimte maken voor een aantal dieren. Cliënten van Maeykehiem kunnen naar de dieren om ze te aaien en te verzorgen. Andere activiteiten rondom het Engelse bos zijn ook wenselijk in de vorm van dagbesteding. Dit is goed voor de algehele ontwikkeling van de cliënten.

Met de komst van het Engelse bos dienen enkele bomen gekapt te worden. Deze bomen kunnen elders op het terrein van Jonkheer mr. T.A.J. van Eysinga worden gecompenseerd. Daarnaast doet het kappen van enkele bomen, de andere bomen die blijven staan ten goede. Het Engelse bos wordt ingepast in de bestaande omgeving en ontwikkelt en behoudt de natuur. Een plan voor het kappen van de bomen, een goed herstel- en herplantplan en gedegen en fantastisch ontwerp voor het Engelse bos volgt. Dit plan en ontwerp stemmen wij af met de gemeente en de inwoners van het dorp.

Het bestemmingsplan Buitengebied Noord – 2017, vastgesteld door de gemeente de Fryske Marren op 28 juni 2017, is van toepassing op Maeykehiem en het terrein rondom. Op de plaats van de beoogde ontwikkeling van het Engelse bos, ten westen van Maeykehiem, geldt de enkelbestemming Natuur. De gronden die zijn aangewezen met de bestemming Natuur zijn bestemd voor grasland, water, moeras, bos, eendenkooi, vaarrecreatie en extensieve dagrecreatie, alsmede voor het herstel, onderhoud en ontwikkeling van natuurlijke waarden.

Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor onder andere het afbreken, onderbrengen en verzorgen van dieren. Mits dit niet extra auto's naar de locatie trekt en de natuur behouden blijft en verder ontwikkelt wordt. In een eerdere alinea van dit hoofdstuk gingen wij al kort in op de wijze waarop wij willen uitvoeren en realiseren.

5. Participatie, Wixselwurk

We hebben eerder al gesprekken gevoerd met belanghebbenden ((familie van) cliënten, omwonenden) over onze voornemens om de zorginstelling op te waarderen. Nu we onze plannen geconcretiseerd hebben willen we opnieuw in gesprek. We zijn van plan om in de tweede helft van januari een inloopavond te organiseren voor de buurt, waarna we ook met de familie van cliënten een sessie willen organiseren.

Het document Wixselwurk van de gemeente Fryske Marren, vastgesteld in november 2021, nemen we in acht en gebruiken we als leidraad. Wixselwurk is een belangrijk en nuttig document die de samenwerking tussen overheid en inwoners stimuleert: inwoners- en overheidsparticipatie.

We gebruiken het Wixselwurk-kompas. We stellen met alle betrokkenen vast wat onze plannen zijn. Een logische stap is het betrekken van de inwoners van Sint Nicolaasga. Naast dat wij onderdeel zijn van het dorp en goed contact met hen hebben – we kennen elkaar – werken er ook meerdere inwoners van het dorp bij Maeykehiem. Dit maakt participatie met het dorp nog intenser en wenselijk.

We doen hiermee aan overheidsparticipatie. Wij bedenken de plannen, nemen de omgeving en het dorp hierin mee en stellen de gemeente op de hoogte van onze plannen. De gemeente denkt mee in mogelijkheden en kansen. Samen komen we tot het beste resultaat voor Maeykehiem en het dorp.

6. Eerdere besprekingen

Er zijn eerder al gesprekken geweest met de gemeente Fryske Marren en de Provincie Fryslân. De opmerkingen die we toen hebben gekregen over de uitbreidingsplannen hebben we meegenomen in deze laatste plannen.

In eerdere correspondentie vanuit de gemeente (28 april 2021, zaaknummer 1940201592) is er gesteld dat het

maatschappelijk belang onvoldoende onderbouwd was en dat er niet genoeg onderzocht was of er reële alternatieven mogelijk zijn. Ondertussen is dit wel gebeurd, en is de noodzaak tot uitbreiding van het complex alleen maar toegenomen. Uitbreiding aan de oostzijde is niet mogelijk in verband met een te hoge aankoop prijs vanuit de verkopende partij. De uitbreiding aan de westzijde is niet meer noodzakelijk, het gaat nu enkel om een relatief beperkte uitbreiden ten zuiden van de bestaande bebouwing. Zoals aangegeven is het mogelijk om op een perceel van Jonkheer mr. T.A.J. van Eysinga bomen te herplanten. Hierin is het mogelijk om deze bomen aan te planten op gronden die grenzen aan de waarde EHS Overige Natuur.

De mogelijkheid om onze uitbreiding te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied is er niet. Ons bestaande complex ligt nou eenmaal buiten bestaand stedelijk gebied, en nieuwbouw realiseren op een locatie elders, maar binnen bestaand stedelijk gebied, is voor ons logischerwijs niet mogelijk. Juist het centreren van onze zorgaanbieding op één (bestaande) locatie versterkt onze dienstverlening, is efficiënter, minder ingrijpend voor onze cliënten en de omgeving, en vanuit biedt Maeykehiem de waarborgen om een voor de toekomst rendabele exploitatie op te zetten. We ontwikkelen nu in de richting van het bestaand stedelijk gebied, maar willen wel een groene buffer behouden. Dit willen we grotendeels voor de omwonenden, maar ook deels voor onze eigen bewoners. Juist de ligging in het bos is onderdeel van het karakter van Maeykehiem. We hopen op deze manier duidelijk te maken waarom de uitbreiding op deze locatie noodzakelijk is en hopen de gemeente en de provincie hiermee te overtuigen.

7. Aanvraag in twee fasen

Tijdens het overleg met de gemeente Fryske Marren hebben we besproken of het mogelijk is om de herontwikkeling van het gebied in twee fasen aan te vragen. De eerste fase zou dan gaan om de uitbreiding en nieuwbouw op de oostelijke gronden. Hier staan al enkele woningen, op dit moment staan er ook enkele tijdelijke woningen. Uitbreiding van deze gronden valt binnen de bestemmingsplangrenzen, vandaar dat hier een reguliere Omgevingsvergunning voor nodig is en dit geen onderdeel hoeft te zijn van de BOPA. Om een compleet beeld te krijgen van het gehele plan hebben we deze uitbreiding opgenomen op de totaalkaart.

Uitbreiden Fase 1

Voor de uitbreiding van Fase 1 is eerder al gedeeltelijk een vergunning aangevraagd. Deze vergunning is toentertijd ook verleend, maar wegens financiële omstandigheden is deze uitbreiding toen niet gerealiseerd. Volgens het bestemmingsplan is het mogelijk om uit te breiden tot maximaal 50% van het bestaande bebouwde gebied ([15.4.1 Uitbreiding gebouwen](#)). In totaal is in de huidige situatie 7.918 m² bebouwd. Het totale oppervlakte dat in bezit is van Stichting Maeykehiem bedraagt 29.165 m².

Een deel van het hoofdgebouw wordt gesloopt, waarna er weer een deel wordt bijgebouwd. Dit is te zien op Bijlage II. Dit is gunstig voor het totale oppervlakte van de nieuwe bebouwing.

In de nieuwe situatie komt het bebouwde oppervlakte uit op zo'n 8500 m². Dit is afgeleid van de oppervlakten die staan genoteerd in Bijlage I. Wanneer dit gerealiseerd wordt, betekent dit dat de totale uitbreiding (dus Fase 1 en Fase 2) niet meer bedraagt dan maximaal 50% van het bestaande oppervlakte. De maximale te bebouwen oppervlakten komen volgens de bestemmingsplanregels namelijk uit op 11.877 m². Hier voldoen we dus aan.



plattegrond 26-32 + 2 nieuwe groepen van 8



Ontwikkeling Maeykehiem – Fase 1 (Bijlage III)

Voor Fase 1 betekent dit dat de uitbreiding mogelijk is, aangezien het totaalconcept voldoet aan deze regel uit het bestemmingsplan.

