

## **2. VISIE PLANGEBIED**

### **2.1 Inleiding**

Dit hoofdstuk beschrijft de visie op de herontwikkeling van het Sociaal Medisch Centrum te Enkhuizen en geeft zo een beeld van de voorziene ruimtelijke en functionele invulling van het gebied. Tevens worden de afwijkingen van voorliggend plan met het vigerende bestemmingsplan aangegeven.

### **2.2 Uitgangspunten**

Bij het herontwikkelingsplan 'De Vijzeltuin' wordt een breed scala aan sociaal-medische voorzieningen in de binnenstad van Enkhuizen gerealiseerd. De naam 'De Vijzeltuin' verwijst naar de ligging aan de Vijzelstraat en de grote stadstuin waaromheen de maatschappelijke functies worden gehuisvest. 'De Vijzeltuin' moet een plek worden waar mensen snel en gemakkelijk kunnen samenkomen, om te ontspannen of gebruik te maken van de aangeboden omliggende gezondheidsvoorzieningen.

De nieuwe bebouwing wordt met respect voor de bestaande bebouwing en tuin ingepast. Het monumentale ziekenhuis aan de Vijzelstraat, het monumentale zusterhuis en drie van de vier waardevolle bomen op het binnenterrein krijgen hun oorspronkelijke allure weer terug. De vierde boom (Judasboom) zal worden verplant naar het Wilhelminaplantsoen.

#### **Zorgaanbod**

In 2015 zal bijna een kwart van de Noord-Hollandse bevolking uit ouderen bestaan. Het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid is erop gericht deze groeiende groep de juiste zorg te leveren (zie tevens Hoofdstuk 4). Goede begeleiding en vergroting van de zelfstandigheid van de groep ouderen zijn speerpunt van beleid. In de regio West-Friesland wordt gestreefd naar de indeling van het zorgaanbod in knooppunten. Door de clustering van zorg, welzijn en wonen wordt 'De Vijzeltuin' een belangrijk zorgknooppunt in de regio.

### **2.3 Functionele en ruimtelijke uitwerking**

#### **Maatschappelijke functies**

Voor mensen met vergevorderde psychogeriatrische aandoeningen zoals dementie is zelfstandig wonen met begeleiding op een gegeven moment niet meer toereikend.

Voor deze doelgroep worden in het plangebied circa 46 clusterwoningen gerealiseerd. De bewoners hebben een eigen zit/slaapkamer, maar delen een huiskamer met andere bewoners (in groepen van 6, 7 of 8 personen). De verzorging, verpleging en behandeling vinden plaats in een nieuwe, beschermde woonomgeving.

Voor een optimaal gebruik van het zorgcomplex dienen de clusterwoningen in één gezamenlijk pand gerealiseerd te worden. Om dat te bereiken zal de (niet beschermde) noordbeuk van het rijksmonument Vijzelstraat 24 worden gesloopt. Op de plek van de Judasboom is in het herontwikkelingsplan tevens bebouwing ten behoeve van het zorgcomplex gepland. Deze boom zal dan ook worden herplant naar het Wilhelminaplantsoen.

De nieuwbouw zal aansluiten bij de schaal van de huidige bebouwing en de bebouwingmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan. Het zorgcomplex bestaat uit maximaal drie verdiepingen. Aan de noord- en westzijde van het plangebied wordt een geleding in de verdiepingen aangebracht. De bovenste verdiepingen komen zodoende meer richting binnentuin te liggen. Op deze manier wordt er een geleidelijke overgang van de omringende achtertuinen naar het zorgcomplex gevormd.

Om aan te sluiten bij de reeds aanwezige monumentale bebouwing wordt gekozen voor een begane grondhoogte van 3,5 meter. Daarnaast moet in de verdiepingvloeren en het dak ruimte worden gezocht voor de koeling van de psychogeriatrische plaatsen, de dakisolatie en de dakbedekking (mos-sedumdak in verband met waterberging). Zodoende wordt uitgegaan van een totale maximale bouwhoogte van 10 meter.

In het rijksmonument Vijzelstraat 24 (inclusief zuidelijke uitbouw) is ruimte voor zorgfuncties aanvullend aan het zorgcomplex, bijvoorbeeld praktijkruimte voor fysiotherapie, maar ook voor andere maatschappelijke functies. In ieder geval dient in deze bestaande bebouwing ten minste 1.000 m<sup>2</sup> aan aanvullende zorg gerealiseerd te worden, naast de circa 46 psychogeriatrische clusterwoningen in de nieuwbouw.

In de binnentuin, in het monumentale zusterhuis, is ruimte voor ondersteunende horeca met een terras. Hierbij moet gedacht worden aan bijvoorbeeld een theehuis voor voornamelijk bewoners en bezoekers van het zorgcomplex.

## **Wonen**

Tegenover het rijksmonument aan de Vijzelstraat zijn maximaal negentien nultredewoningen gepland, in de vorm van appartementen. Volgens de definitie van VROM<sup>1</sup> is een nultredewoning een woning die extern en intern toegankelijk is. Dit betekent dat de woonkamer zonder trappen van buiten af bereikbaar is en dat de keuken, het sanitair en minimaal één slaapkamer vanuit de woonkamer eveneens

---

<sup>1</sup> <http://www.bioveiligheid.nl/pagina.html?id=21821#a140> (geraadpleegd 31 augustus 2009)

zonder traplopen te bereiken zijn. Drempels in de woning zijn laag of ontbreken. In de woning kan de bewoner 24 uur per dag zorg en ondersteuning ontvangen. De hoofdmassa van het appartementengebouw is recht tegenover het rijksmonument geïntegreerd. De entrees komen zodoende ook tegenover elkaar te liggen.

Voor het rijksmonument Vijzelstraat 24 en zuidelijke uitbouw is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waardoor op termijn (onder voorwaarden) tevens woningen mogelijk gemaakt kunnen worden in deze bebouwing.

Aan het Doelenlaantje is, ten noordwesten van nummer 16, ruimte voor één of twee stadswoningen. Ook het pand wat momenteel in gebruik is als kringloopwinkel krijgt een woonbestemming. Tenslotte wordt ook voor het gemeentelijk monument Sijbrandsplein 15 een woonbestemming opgenomen.

## **2.4 Openbare ruimte**

Het binnenterrein van 'De Vijzeltuin' wordt opgewaardeerd tot het vitale hart van het zorgaanbod. Het zal worden ingericht als semi-openbare stadstuin. Dat wil zeggen dat de tuin overdag in principe voor een ieder openbaar toegankelijk is, maar dat de tuin wel afgesloten kan worden, bijvoorbeeld 's avonds. Het binnenterrein wordt in de nieuwe situatie aantrekkelijker en toegankelijker dan voorheen.

De mogelijkheid voor ondersteunende horeca in het monumentale zusterhuis op het binnenterrein, alsmede de ligging van het zorgcluster rondom de stadstuin zorgen voor levendigheid binnen het complex en een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte.

De entree van de stadstuin zal liggen aan de Vijzelstraat, ten noorden van het monumentale pand. Deze brede (circa 6 meter), prominente toegang biedt vanaf de Vijzelstraat en Sint Nicolaasstraat een uitnodigend zicht op de stadstuin, het monumentale zusterhuis en de nieuwe bebouwing. Via het Doelenlaantje is de stadstuin eveneens te bereiken.

## **2.5 Parkeren**

Het grootste deel van de parkeerplaatsen in het plangebied wordt gerealiseerd door de aanleg van een parkeergarage onder het noordelijke deel van de het nieuwe zorgcomplex. De in- en uitrit naar de parkeergarage ligt aan het Sijbrandsplein. De parkeergarage bestaat uit één laag op de begane grond en twee lagen ondergronds. In totaal is op die manier plaats voor maximaal 108 parkeerplaatsen in de garage.

Aan de overzijde van de Vijzelstraat, gedeeltelijk onder het appartementencomplex (op de begane grond), gedeeltelijk op het achtergelegen terrein, kunnen 19 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Op de hoek van de Vijzelstraat en de Sint Nicolaasstraat is ruimte voor 4 parkeerplaatsen. Op het onbebouwde deel van woonbestemmingen Sijbrandsplein 15 en Doelenlaantje 10 (huidige kringloopwinkel) kunnen respectievelijk 2 en 1 parkeerplaats(en) op eigen terrein worden gerealiseerd. Tenslotte is de mogelijkheid opgenomen op maaiveld nog circa 4 gehandicapten parkeerplaatsen te kunnen realiseren. Het aantal realiseerbare parkeerplaatsen binnen het plangebied komt hiermee op 138.

In paragraaf 6.3 wordt aandacht besteed aan de parkeerbehoefte binnen het plangebied.

## **2.6 Motivatie strijdigheid vigerend bestemmingsplan**

De hiervoor beschreven ruimtelijke en functionele uitwerking past op onderdelen niet binnen het vigerend bestemmingsplan 'Boerenhoek', zoals kort beschreven in paragraaf 1.4. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is daarom voorliggend bestemmingsplan opgesteld. De strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan zullen in deze paragraaf beknopt worden genoemd en gemotiveerd.

### **Ziekenhuisterrein**

Wat betreft het huidige ziekenhuisterrein, ten westen van de Vijzelstraat, kan geconcludeerd worden dat de beoogde te realiseren functies ook nu al mogelijk zijn binnen de bestemming 'Bijzondere Doeleinden'. Wat afwijkt zijn vooral het bebouwingspercentage en de toegestane hoogtes.

In het vigerend bestemmingsplan is een maximaal bebouwingspercentage opgenomen van 40%. Daarbij zijn geen beperkingen gesteld aan de situering van de gebouwen op het terrein. In voorliggend bestemmingsplan kan ongeveer 60% van het plangebied bebouwd worden. Dit kan echter alleen aan de randen van de binnentuin. Zo wordt aangesloten bij de karakteristiek van de omgeving (zie ook hoofdstuk 5 – Beeldkwaliteit) en krijgen de aanwezige monumenten en drie van de vier waardevolle bomen op het terrein zoveel mogelijk ruimte.

In plaats van een maximale goothoogte van 9,5 meter en een dakhelling van 60 graden (en ten minste 20 graden), wordt in het onderhavige bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 10 meter gehanteerd. De maximaal mogelijke bebouwingshoogte wordt daarmee dus naar beneden gebracht. Bovendien wordt in een groot deel van het plan een maximale bouwhoogte van 4 meter gehanteerd. Dit is voornamelijk het geval bij de erfgronden. In het vigerende bestemmingsplan 'Boerenhoek' geldt een minimum goothoogte van 6,5 meter. De overgang van het plan-

gebied naar haar omgeving zal zodoende minder hard worden dan momenteel toegestaan is.

#### **Parkeerterrein**

Op het huidige parkeerterrein tegenover het ziekenhuis past de beoogde ontwikkeling op bepaalde onderdelen niet binnen de thans geldende bestemmingen en de daarin opgenomen bouwvolumes, zoals bijvoorbeeld de bestemming 'Tuincentrum'. Het appartementengebouw sluit daarentegen functioneel wel goed aan bij de bestemming 'Gemengde Bebouwing-Woningen', die voor nagenoeg de gehele oostelijke zijde van de Vijzelstraat geldt.