



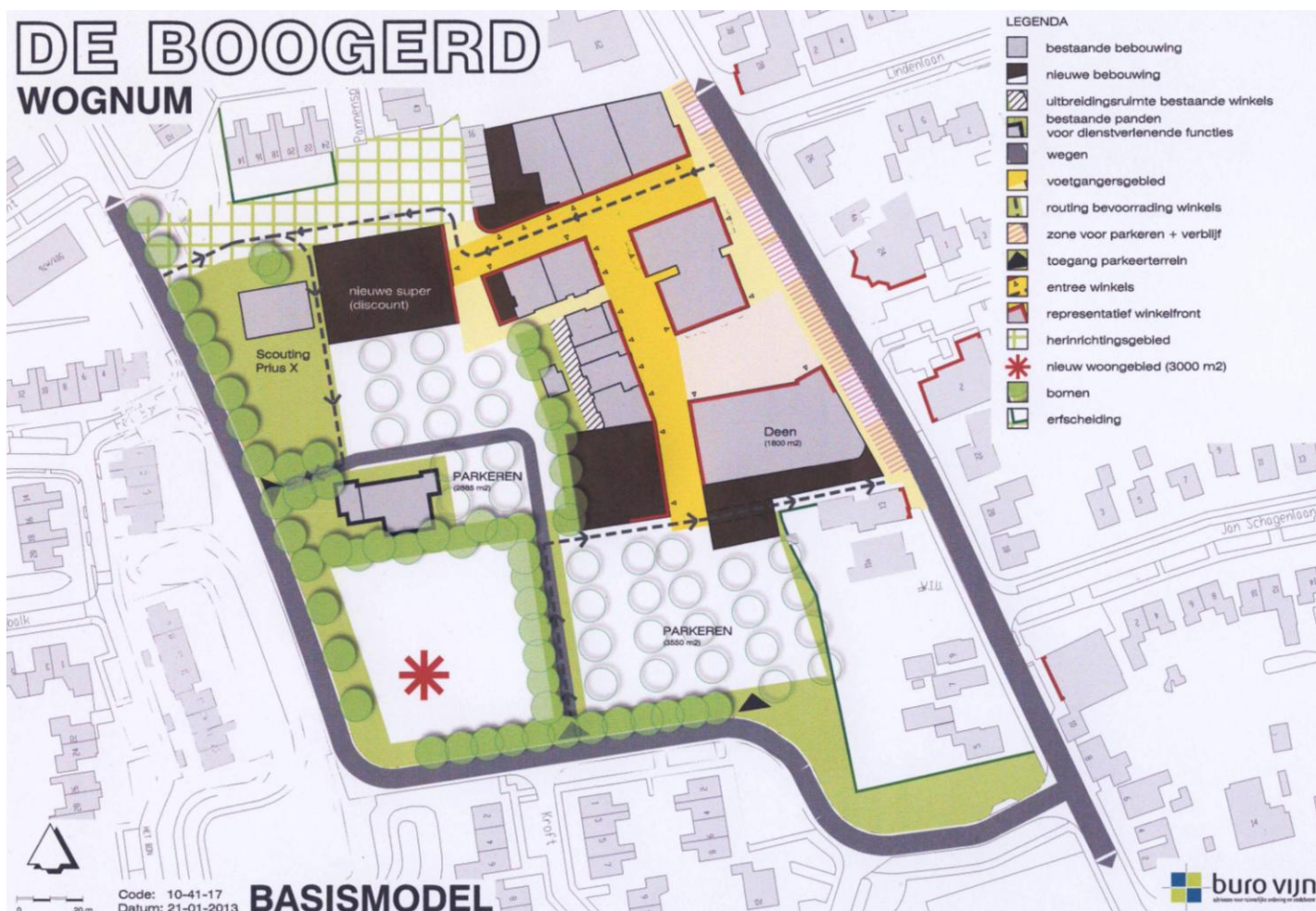
ir. Henk van den Berg stedenbouwkundige

Hanzestraat 14 — 8713 JZ Hindeloopen -- M: 0653808607 -- E: bergpoor@xs4all.nl ---



Ontwikkelingsplan winkelgebied De Boogerd te Wognum

datum: 06 mei 2013



Ontwikkelingsplan winkelgebied De Boogerd te Wognum

Inhoudsopgave 06 mei 2013

blz. 03

blz. 05

blz. 05

blz. 08

blz. 11

blz. 13

blz. 14

blz. 15

blz. 16

blz. 16

blz. 17

zie apart document

1. INLEIDING EN SAMENVATTING

2. PLANTOELICHTING

- 2. 1. de stedenbouwkundige context
- 2. 2. beleid en programma
- 2. 3. uitgangspunten en inrichtingsplan

3. HET PLANPROCES: participatie

4. VERKEER EN PARKEREN

- 4. 1. parkeerbehoefte
- 4. 2. bevoorradersroutes
- 4. 3. verkeersafwikkeling

5. WONINGBOUW

6. BIJLAGE

in apart document

1. INLEIDING EN SAMENVATTING



figuur 1: ligging van het terrein

Het voorliggende plan heeft betrekking op de ontwikkelingsmogelijkheden voor het winkelgebied De Boogerd te Wognum. Deze ontwikkelingsmogelijkheden zijn ontstaan doordat het terrein tussen het winkelgebied De Boogerd en de Stolphoevelaan (zie figuur 1) vrij is gekomen en de komende jaren kan worden getransformeerd. Het terrein heeft een oppervlakte van ruim 1,6 hectare. Op deze locatie waren de school (de Speelwagen) en de sporthal aanwezig. Beide functies zijn verplaatst naar de multifunctionele accommodatie in de nieuwbouwwijk Bloesemgaerde.

Met het ontwikkelingsplan voor De Boogerd wordt de transformatie van de invullocatie in goede banen geleid. Het plan voorziet in een adequate toedeling van functies en beoogt het realiseren van een passende ruimtelijke kwaliteit.

de stedenbouwkundige context

Met het verdwijnen (verhuizen) van school en sporthal is een invullocatie ontstaan op een tamelijk cruciale plek in het dorp. Het terrein, de invullocatie, raakt aan de oorspronkelijke lintstructuur van het dorp, waarvan de Kerkstraat deel uitmaakt. Functioneel gezien is er een directe relatie met het winkelcentrum De Boogerd dat gericht is op de Kerkstraat. Het terrein wordt omringd en ruimtelijk gescheiden van de aangrenzende woonwijk door een verzamelweg (Lange Regel / Stolphoevelaan). Het schoolgebouw en de sporthal zijn inmiddels gesloopt. Op het terrein bevindt zich daarnaast nog een tweetal panden. De terreininrichting is thans nog afgestemd op de vroegere functies: verharding ten behoeve van ontsluiting en parkeren, en groen. Op het terrein bevindt zich een aantal bomen.

programma en planuitgangspunten

Het programma voorziet in de bouw van winkelruimte en woningen, met de daarbij behorende uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen. Dit spoort met het beleid zoals opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie. Het (regionale) dpo geeft richting aan omvang en aard van de mogelijke uitbreiding van het winkelareaal. De gemeentelijke woonvisie bevat de uitgangspunten voor de invulling van het woningbouwprogramma op deze locatie. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt de normstellingmethodiek van het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP) gehanteerd.

Voor de nieuwe invulling van de locatie zijn de volgende vier planuitgangspunten geformuleerd:

1. ook bij uitbreiding met nieuwe winkels wordt de gerichtheid van het winkelcentrum op de Kerkstraat gehandhaafd;
2. een eenduidige, liefst eenvoudige, en in ieder geval herkenbare opzet wordt nagestreefd;
3. uitgegaan wordt van het zogenaamde bronpuntenprincipe; en
4. het ontwikkelingsplan houdt rekening met flexibiliteit, faseeringsmogelijkheid, en uitbreidbaarheid.

planproces en participatie

Het plan is in 2012 tot stand gebracht met nadrukkelijk inschakeling van de bewoners en ondernemers van Wognum. De participatie is op twee manieren georganiseerd, namelijk middels een externe projectgroep (klankbordgroep) en middels een tweetal bewonersavonden.

het plan

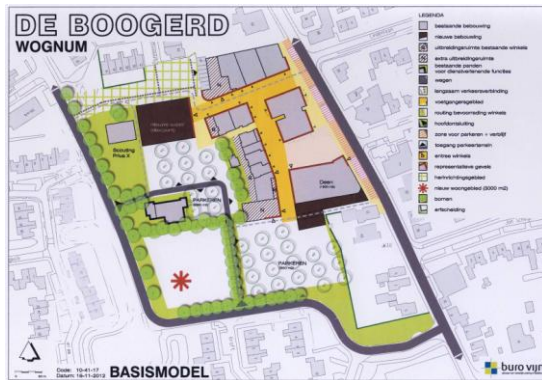
Het plan omvat het zogenoemde basismodel voor de ontwikkeling van de Boogerd. Dit basismodel omvat verschillende elementen die voor een deel min of meer los van elkaar kunnen worden gerealiseerd. Dit impliceert ook dat uitvoering van een planonderdeel naar een later tijdstip kan worden verschoven en dat bovendien op een later moment nog kan worden gewijzigd en afgestemd op nieuwe omstandigheden die zich kunnen voordoen. Daarmee is het plan faseerbaar en flexibel. Eigenschappen die zeker in een economisch onzekere tijd onmisbaar kunnen worden geacht.

De belangrijkste planelementen zijn:

- Toevoeging van winkelruimte middels uitbreiding van bestaande winkels en door vestiging van nieuwe winkels. Uitbreidingsruimte is er concreet voor Deen (tot 1.710 m² bvo) en voor de drogisterij Rozemarijn (tot 255 m² bvo). Verder wordt rekening gehouden met vestiging van een discount supermarkt en met een nieuwe vestiging van de HEMA. Ook is rekening gehouden met nieuwvestiging van nog een tweetal winkelunits van 100 m² bvo elk, en is er voor een aantal bestaande winkels in principe ruimte om aan de achterzijde uit te breiden.
- Bieden van vestigingsmogelijkheid voor de apotheek (250 m²) zodat deze desgewenst naar de Boogerd kan verhuizen. Een goede mogelijkheid bieden de bestaande panden voor dienstverlenende bedrijven aan de westzijde van het plangebied die zo goed kunnen worden ingepast.
- Uitbreiding van het bestaande parkeerterrein, toevoeging van een nieuw parkeerterrein en optimalisering van de parkeermogelijkheden langs de Kerkstraat. Het benodigde aantal parkeerplaatsen is gerelateerd aan de normstelling van het GVVP, zij het dat ook gekeken is naar de meest recente parkeerkencijfers van het CROW, en dat de resultaten van een parkeeronderzoek zijn verdisconteerd. Uitgangspunt is verder dat het (uitgebreide) bestaande parkeerterrein en het nieuwe parkeerterrein onderling verbonden zijn.
- Het gehele winkelcentrum wordt voetgangersgebied. Beide supermarkten met hun parkeerterrein vormen een bronpunt. Tussen deze twee bronpunten is er het autovrije winkelcentrum, met een eenduidige straatinrichting, ruimte voor een terrasje, ruimte voor stalling van fietsen en aantrekkelijk en comfortabel aangekleed.
- De bevoorradersroutes worden zodanig georganiseerd dat er sprake kan zijn van een veilige, conflictarme verkeerssituatie.
- Het zuidwestelijke deel van het gebied is bestemd als nieuw woongebied (3.000 m²). Bij nieuwbouw van winkels is het bouwen van woningen boven winkels mogelijk maar niet verplicht.

In deze rapportage wordt naast de beschrijving van het plan en het planproces ook in detail ingegaan op:

- verkeer, parkeren en bevoorrading
- woningbouw
- uitvoerbaarheid en planning



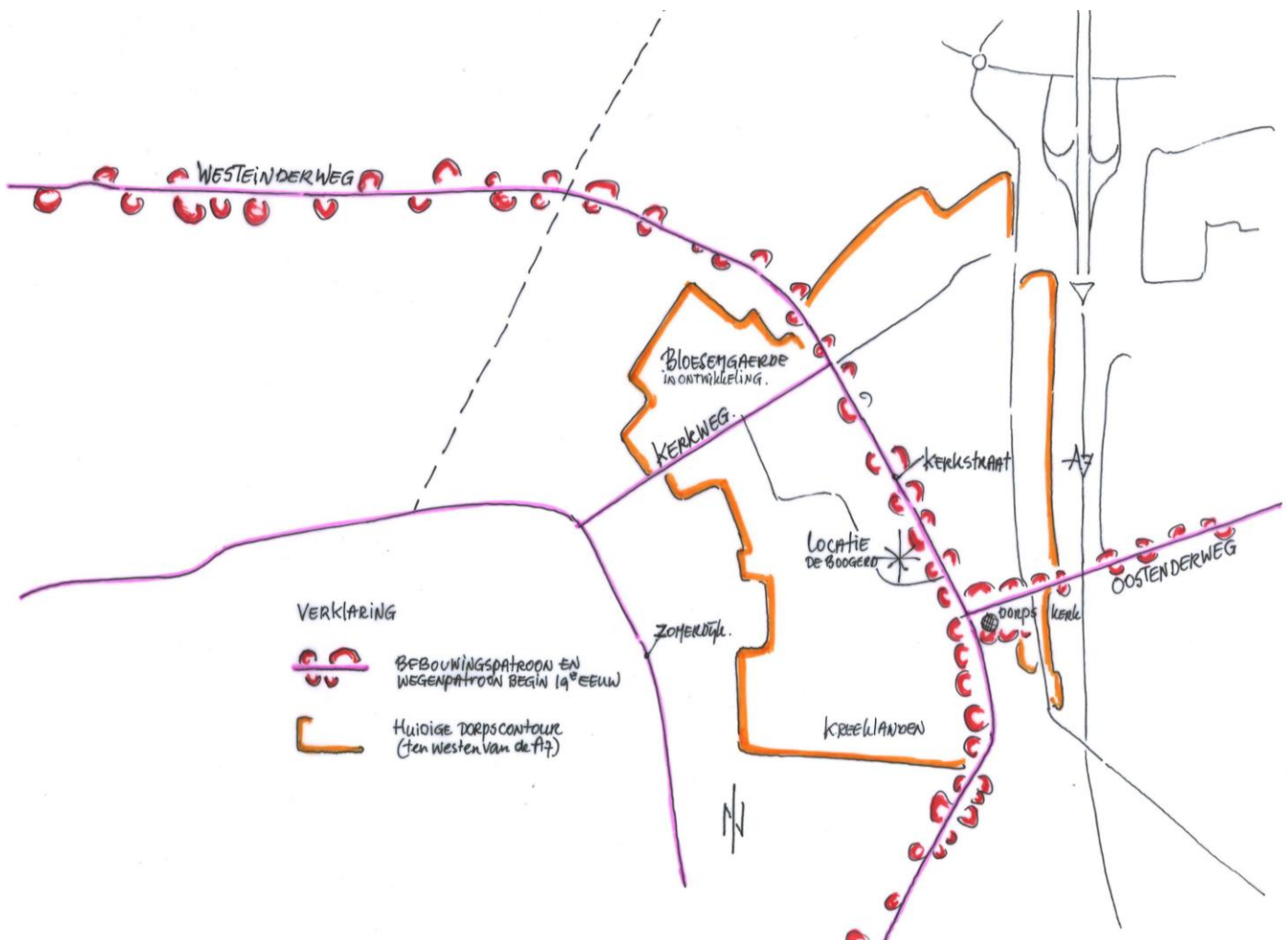
figuur 2: het plan

2. PLANTOELICHTING

in dit hoofdstuk wordt het plan gepresenteerd tegen de achtergrond van de stedenbouwkundige context en de beleidsmatige en programmatische context.

2. 1. de stedenbouwkundige context

In figuur 3 zijn de contouren van Wognum aangegeven tegen de achtergrond van de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur van het dorp zoals deze afleesbaar is van de topografische kaart uit het begin van de 19^e eeuw. Planmatige ontwikkelingen hebben op dat moment nog niet plaatsgevonden. De kaart geeft derhalve een beeld van de oorspronkelijke structuur zoals deze in een proces van groei en verandering in de loop der tijden tot stand is gekomen.



figuur 3: (in rood) schematisch de oorspronkelijke structuur van Wognum

Die oorspronkelijke structuur bestond voornamelijk uit lintbebouwing ter weerszijden van de Westenderweg, Kerkstraat en de Oostenderweg. Op de kruising van de Kerkstraat en de Oosten-

derweg (Raadhuisstraat) bevindt zich het monumentale kerkgebouw.



winkelcentrum De Boogerd



de Kerkstraat

Ter weerszijden van de oorspronkelijke lintstructuur zijn in de loop van de tijd de verschillende dorpsuitbreidingen tot ontwikkeling gekomen, meest recent de Kreeklanden. Aan de noordzijde van het dorp is de nieuwe dorpsuitbreiding Bloesemgaerde in ontwikkeling.

Van belang is dat de invullocatie, zoals op figuur 3 te zien is, raakt aan de lintstructuur van de Kerkstraat. De Kerkstraat met z'n gevarieerde, veelal individuele bebouwing is sterk beeldbepalend voor het dorp als geheel.

Ter plaatse van de invullocatie bevindt zich in de lintstructuur van de Kerkstraat het winkelcentrum De Boogerd. De te ontwikkelen locatie wordt omringd door een verkeersverzamelweg in het westelijke deel van het dorp: de Stolphoeveweg / Lange Regel.

In figuur 4 is de eerdere situatie ter plaatse van de locatie in beeld gebracht. Ter plaatse waren de school (de Speelwagen) en de sporthal aanwezig. Beide functies zijn verplaatst naar de nieuwbouwwijk Bloesemgaerde. Op het terrein bevinden zich nog twee panden. Nr. 3/4 had een kantoorfunctie en in nr. 15 (hoek Stolphoevelaan/Boogerd) is een afdeling van de scouting gehuisvest.

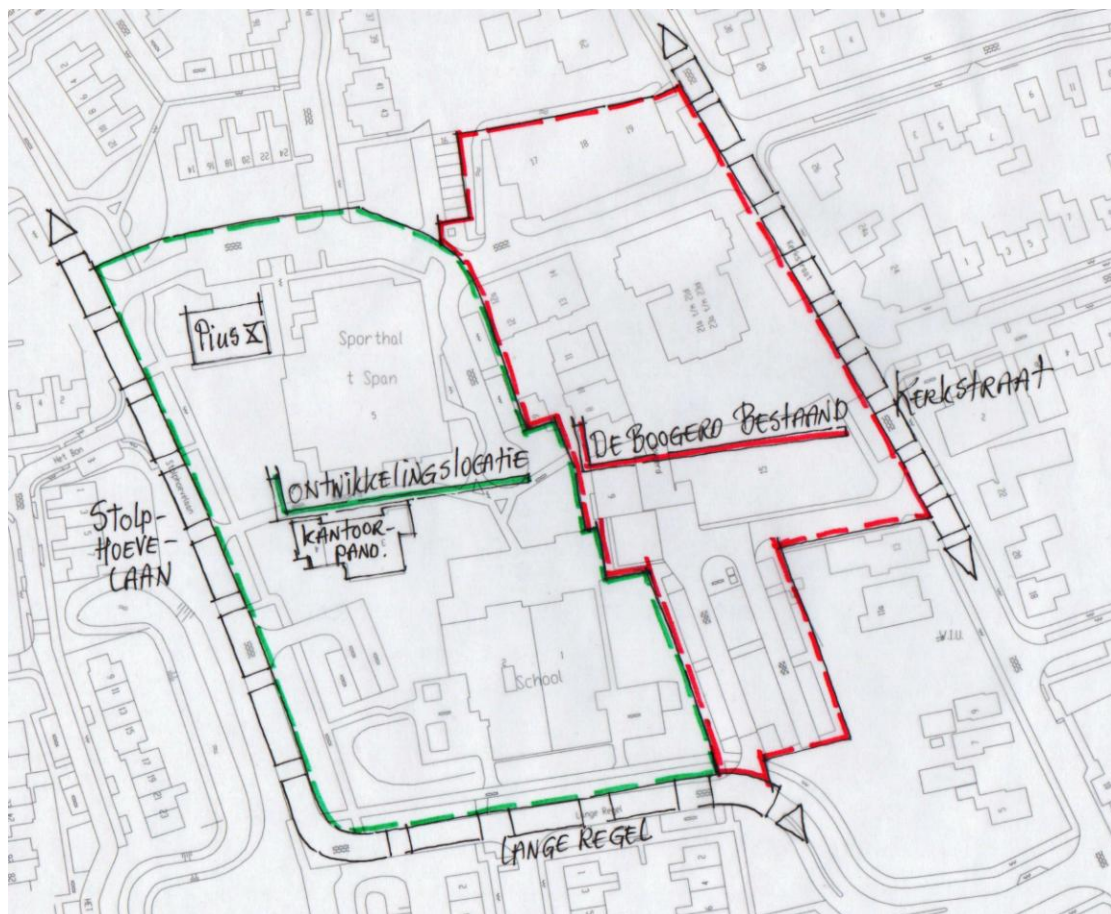
De ruimte tussen de verschillende gebouwen op de locatie is ingevuld met een tweetal insteekweggetjes, waarvan één op het grensvlak met de winkelbebouwing, een enkele oprit, parkeervoorzieningen en paden, en voor de rest groen. Zoals op figuur 4 te zien is bevinden zich ook een aantal bomen op de locatie.

De invullocatie heeft een oppervlakte van ruim 1,6 hectare.

Aan de westzijde wordt het terrein zoals gezegd begrensd door de Stolphoevelaan, een verzamelweg voor de westelijk en zuidelijk aangrenzende woonwijk, aan de zuidzijde door de Lange Regel, het vervolg van deze verzamelweg die via de Kaaspers op zijn beurt weer aansluit op de Kerkstraat. De woningen westelijk en zuidelijk van de verzamelweg zijn niet op deze weg georiënteerd.



figuur 4: de eerdere situatie



figuur 5: Links (groen) het te ontwikkelen gebied met daarin het kantoorpand en het gebouw van Pius X. School en sporthal zijn inmiddels gesloopt. Rechts (rood) het bestaand winkelcentrum De Boogerd

Ze zijn met de achterzijde of met het zijerf gericht op de verzamelmweg, en worden aan de voorzijde ontsloten via een stelsel van woonstraten. De verzamelmweg zelf ligt royaal in het groen en wordt begeleid door de achtererven en de zijerven van de woningen.

De begrenzing van de ontwikkelingslocatie is weergegeven op figuur 5. Daarbij is ook het aangrenzende bestaande winkelcentrum De Boogerd met bijbehorend parkeerterrein aangegeven. De ontwikkelingslocatie is gesitueerd aan de achterzijde van de winkels van de Boogerd, en grenst aan het bestaande parkeerterrein. Noordelijk van de locatie is er de Pannenspiegel met daarlangs een meer recente invulling met nieuwe woonbebouwing.

2. 2. beleid en programma

Het gemeentelijk beleid is verwoord en vastgelegd in de gemeentelijke structuurvisie en het bestemmingsplan¹⁾. Verder zijn de gemeentelijke woonvisie en het GVVP als sectorale beleidsnota's van belang. En ook beleidsnota's en -notities, zowel gemeentelijk als regionaal, betreffende de distributieplanologische structuur en de ontwikkelingsmogelijkheden van winkels.

Het gemeentelijk beleid is er op gericht dat het terrein, ter grootte van ruim 1,6 hectare, kan worden benut voor uitbreiding van het winkelcentrum en voor woningbouw. Dit beleidsuitgangspunt is ook opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie (vastgesteld door de gemeenteraad op 28-02-2013) en de gemeentelijke woonvisie (door de raad vastgesteld op 22-10-2012).

ruimte voor nieuwe winkels en uitbreidingsruimte voor bestaande winkels.

ruimte voor winkels

Voor de ontwikkeling van het winkelcentrum wordt een programma gehanteerd dat rekening houdt met de vestigingswens van een discountsupermarkt (Aldi of Lidl) en de vestigingswens van HEMA. Verder wordt in het programma rekening gehouden met de uitbreidingswens van Deen supermarkt en enkele kleinere winkels. Het programma is verderop in dit hoofdstuk nader gepreciseerd.

woningen boven winkels in principe mogelijk.
woongebiedje van 3.000 m2 in het zuidwestelijk deel van het plan.

ruimte voor woningen

In de structuurvisie en de woonvisie is gerekend met een capaciteit voor 60 nieuwe woningen op de invullocatie de Boogerd. Deze capaciteit is gebaseerd op de veronderstelling dat bij nieuwbouw van winkels er ook boven deze winkels appartementen in een tweetal lagen kunnen worden gebouwd.

Gezien de stagnerende woningmarkt wordt de bouw van woningen boven winkels op korte termijn niet meer voorzien. De woningbouwcapaciteit zal waarschijnlijk veel lager uitvallen dan eerder is aangenomen²⁾. Gezien de overigens in Wognum aanwezige woningbouwcapaciteit is dit voor de gemeentelijke woningbouw-programmering geen probleem. Ruimte voor woningbouw is in het plan in principe dus wel aanwezig boven winkels en verder op het deel van het terrein dat niet voor winkels c.a. en/of parkeerterrein benut wordt (de ontwikkelingslocatie).

¹⁾ Voor het totale plangebied De Boogerd zal het bestemmingsplan worden herzien.

²⁾ Het bestemmingsplan biedt wel de flexibiliteit om desgewenst tot maximaal het oorspronkelijke aantal van 60 woningen te realiseren met inachtneming van de overige kaders (maximaal 3 bouwlagen).

Het gemeentelijk beleid is gericht op het faciliteren van passende woonruimte voor alle inwoners. De verschillende doelgroepen stellen specifieke eisen aan de woningtypen en de woonomgeving. Niet alleen het aspect prijs en het aantal m2 is van belang, ook aan de woonomgeving worden belangrijke eisen gesteld. Een passend en prettig woonklimaat hangt ook samen met de aanwezigheid van de nodige voorzieningen (winkels, zorgfuncties, scholen, openbaar vervoer etc.). Dit verdient een gedegen afweging van de locatiekeuze voor nieuwbouw van verschillende woningtypen.

de locatie is heel geschikt voor de bouw van seniorenwoningen.

de woningbouwcapaciteit op de ontwikkelingslocatie bedraagt 12 tot 18 woningen.

Gemeentelijk wordt prioriteit gegeven aan mensen die kwetsbaar zijn. Dat zijn de doelgroepen met een laag inkomen of mensen die een zorgvraag hebben. Vastgesteld kan worden dat de locatie achter de Boogerd kansen biedt voor passende huisvesting voor verschillende doelgroepen. Gelet op de centrale ligging in het dorp, dicht bij de voorzieningen is de locatie bij uitstek ook geschikt te achten voor de huisvesting van senioren. De ruimtelijke mogelijkheden voor het wonen zijn verder uitgewerkt in [hoofdstuk 5](#). De capaciteit op de ontwikkelingslocatie bedraagt 18 woningen bij een gestapelde vorm en 12 woningen bij grondgebonden woningbouw. Boven winkels is in principe ruimte voor in totaal een 42-tal woningen.



figuur 6: parkeerbehoefte is bepaald voor het totale plangebied. Plangebied is ontsloten door verkeersverzamelwegen

gekozen wordt voor een ruimtereservering voor parkeren binnen het plangebied voor in totaal 252 parkeerplaatsen.

verkeer en parkeren

Uitbreiding van de hoeveelheid winkelruimte en ook de toevoeging van woningen vragen om uitbreiding van de parkeervoorzieningen. Naast het parkeren voor de bezoekers dient er opstelkans te zijn voor de bevoorrading van de winkels en moeten de routes die de vrachtauto's nemen logisch, veilig en overzichtelijk zijn. Tenslotte betekent een toename van activiteiten op een bepaalde plek ook dat de hoeveelheid verkeer toeneemt waarbij met name de wijze waarop de verkeersafwikkeling kan plaatsvinden van belang is.³⁾

parkeren. Voor het bepalen van de benodigde ruimte geeft het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan aan dat hiertoe de parkeercijfers van het CROW dienen te worden gehanteerd en wel voor de situatie "niet stedelijk gebied" en "rest bebouwde kom". Toepassing van de meest recente normstelling van het CROW (publicatie 317 van oktober 2012) leidt tot een gewenste toename van het aantal parkeerplaatsen voor het winkelcentrum met 92 stuks tot een totaal van 252 parkeerplaatsen. Verwacht mag worden dat de gehanteerde marges hierbij zodanig ruim zijn dat hiermee ook de parkeerbehoefte voor een beperkt aantal toe te voegen woningen eveneens is gedekt.

bevoorrading. Voor de bevoorrading van de winkels is het uitgangspunt dat met name er voor winkels zoals supermarkten die frequent worden bevoorraad aparte opstelplekken moeten zijn voor de vrachtauto's. Voor de overige winkels kan bevoorrading voor een deel vanaf de achterzijde plaatsvinden, en voor een deel aan de voorzijde zijnde tevens de ruimte die gebruikt wordt door het winkelend publiek.

³⁾ zie hoofdstuk 4 voor de achtergronden met betrekking tot het parkeren en het verkeer.

verkeersafwikkeling. Voor wat betreft de verkeersafwikkeling kan worden vastgesteld dat het winkelcentrum de Boogerd uitstekend is ontsloten door wegen met een verkeersverzamelende functie, te weten de Kerkstraat en het traject Lange Regel / Stolphoevelaan. De toename van het aantal verkeersbewegingen is te relateren aan de toename van het winkeloppervlak, globaal 100 tot 150 verkeersbewegingen per 100 m2 bvo per etmaal.

ruimtelijke kwaliteit

Bij herinvulling dient voldoende aandacht te worden gegeven aan de verblijfsfunctie in, en de aankleding van de directe woonomgeving. Een mooi vormgegeven omgeving met groen en een speelplek en bijvoorbeeld ook een ontmoetingsplek.

Van belang is voorts dat de uitbreiding van het winkelcentrum op een logische en herkenbare manier wordt gepositioneerd ten opzichte van het bestaande winkelgebied. Aandachtspunten zijn in dit verband de looproutes door het centrum, de verbindingen met de parkeerterreinen en de bevoorrading.

Voor de vormgeving van nieuwe gebouwen en ook de vormgeving van de openbare ruimte zullen beeldkwaliteitseisen worden geformuleerd. Het streven is gericht op een meer dan gemiddelde architectonische kwaliteit en een duidelijke, bij Wognum passende, identiteit.

het beeldkwaliteitplan zal als aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota de kwaliteitseisen bevatten.

programma

kwantitatief

1. bestaande winkels in het winkelcentrum ten westen van de Kerkstraat: 3.800 m2 bvo.
 2. nieuwe winkelruimte (c.a.) erbij nieuwe winkels en apotheek:
 - discountsupermarkt: 1.200 m2 bvo
 - HEMA: 450 m2 bvo
 3. uitbreiding bestaande winkels
 - supermarkt Deen (1.400 -> 1.710) 310 m2 bvo
 - drogisterij Rozemarijn (165 -> 255) 90 m2 bvo
- totaal een toename met 2.050 m2 bvo.
4. daarnaast zijn er mogelijkheden voor
 - apotheek 250 m2 bvo
 - binnen het huidige bestemmingsplan 200 m2 bvo

kwalitatief

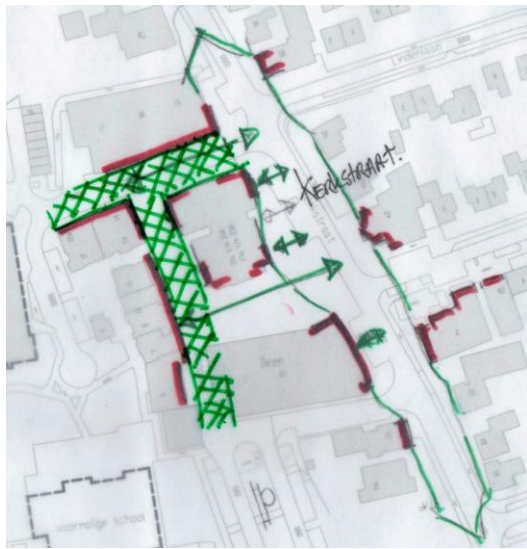
- Supermarkt Deen wil bij voorkeur uitbreiden op de huidige vestigingsplek aan de Kerkstraat.
- Rozemarijn wil over de breedte van het pand 6 meter uitbreiden in westelijke richting.
- situering van HEMA zodanig dat het bronpuntenprincipe wordt versterkt.
- bevoorrading: direct, veilig en zonder overlast.
- woningen boven nieuwe winkelbebouwing zijn gewenst maar moeilijk of niet realiseerbaar en daarom niet verplicht.

benutting resterend terrein (3.000 m2)

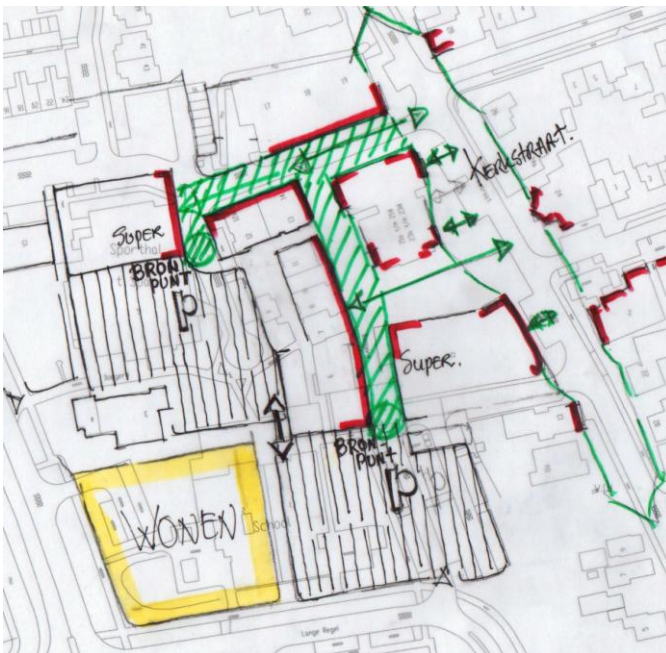
- voor woningbouw. Soort woningbouw nader te bepalen (grondgebonden of appartementen).



figuur 7: gerichtheid op de Kerkstraat



figuur 8: T-vorm



figuur 9: planconcept

2. 3. uitgangspunten en inrichtingsplan

Met in acht name van:

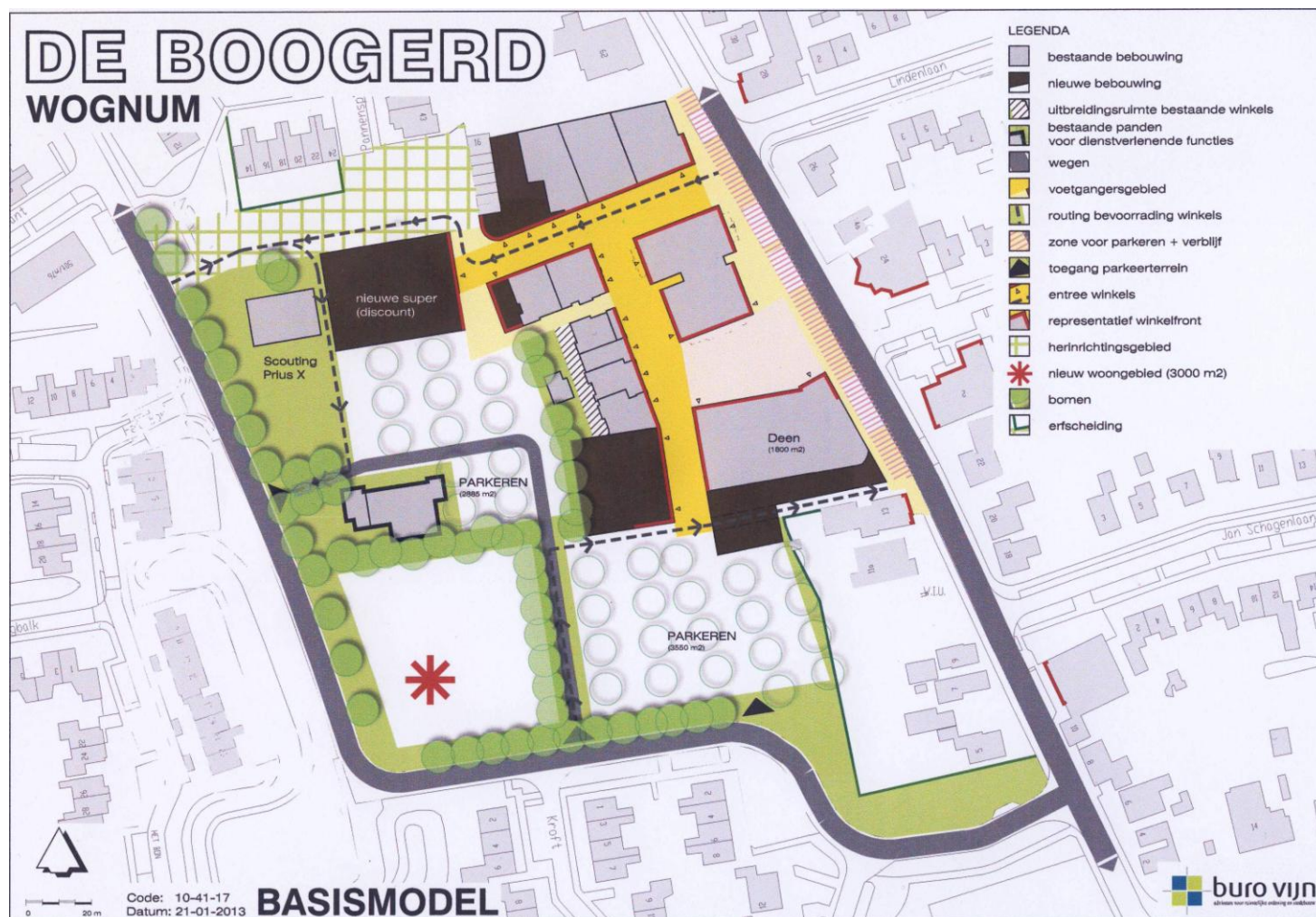
- de stedenbouwkundige context,
- het programma
- de beleidskaders, en
- het resultaat van de eerste bewonersavond⁴)

is het plan opgesteld. Het planconcept is gebaseerd op een viertal ruimtelijk-functionele planuitgangspunten. Een en ander kan als volgt samengevat worden toegelicht

1. gerichtheid van het winkelcentrum handhaven. Het winkelcentrum is gesitueerd aan de Kerkstraat. De verschillende winkels liggen aan de Kerkstraat en aan een voetgangersgebied op enige afstand van de Kerkstraat, en aan het oost-west lopende noordelijke deel van de weg De Boogerd. Deze laatste heeft (nu nog) een functie voor autoverkeer. Bij uitbreiding van het winkelcentrum blijft deze structuur intact. Met andere woorden: geen winkels aan de westzijde plaatsen zonder dat ze een directe relatie hebben met het bestaande winkelgebied.
2. eenduidige, liefst eenvoudige, en in ieder geval herkenbare opzet. Het winkelgebied heeft nu al in beginsel een eenvoudige structuur, te kenmerken als een T-vorm: een noord-zuid gericht gedeelte, vrij van autoverkeer, en een oost-west gericht deel waar het autoverkeer toegang heeft. Er is een duidelijke relatie met de Kerkstraat, zowel via het oost-west gerichte deel, als via het plein bij Deen. Uitgangspunt is dat de openbare ruimte van het gehele winkelcentrum een eenduidige inrichting en functie krijgt. Dit impliceert ook het vervallen van het autoverkeer in het oost-west gerichte gedeelte.
3. uitgaan van het bronpuntenprincipe. Het winkelcentrum functioneert als geheel het beste als spanningsveld tussen (tenminste) twee bronpunten. Een bronpunt is een parkeerterrein, gecombineerd met een publiekstrekker in casu een supermarkt.
4. flexibiliteit, faseringsmogelijkheid, en uitbreidbaarheid. Flexibiliteit houdt in dat voor de oplossing van een probleem of het tegemoetkomen aan een gewenste ontwikkeling, met behoud van het gekozen inrichtingsprincipe, verschillende mogelijkheden gedurende het ontwikkelingsproces zo lang mogelijk open blijven. Optimale faseringsmogelijkheden zijn er wanneer onderdelen van het plan onafhankelijk van elkaar in de tijd kunnen worden gerealiseerd. Uitbreidbaarheid impliceert dat het inrichtingsprincipe ruimte biedt voor toekomstige vergroting van winkels.

Het aldus ontwikkelde planconcept is weergegeven in figuur 9. Het concept is uitgewerkt in figuur 10

⁴) Zie hoofdstuk 3 voor de beschrijving van het planproces en de participatie



figuur 10: inrichtingsplan

Het plan voorziet in toevoeging van winkelruimte middels uitbreiding van bestaande winkels en door vestiging van nieuwe winkels. Verder wordt vestigingsmogelijkheid geboden voor de apotheek (250 m²) zodat deze desgewenst naar de Boogerd kan verhuizen. In relatie tot de uitbreiding van het winkelcentrum wordt het bestaande parkeerterrein uitgebreid, wordt een nieuw parkeerterrein toegevoegd en worden de parkeermogelijkheden langs de Kerkstraat geoptimaliseerd.

Het gehele winkelcentrum wordt voetgangersgebied. Beide supermarkten met hun parkeerterrein vormen een bronpunt. Tussen deze twee bronpunten is er het autovrije winkelcentrum, met een eenduidige straatinrichting, ruimte voor een terrasje, ruimte voor stalling van fietsen en aantrekkelijk en comfortabel aangekleed. De bevoorradersroutes worden zodanig georganiseerd dat er sprake kan zijn van een veilige, conflictarme verkeerssituatie. Het zuidwestelijke deel van het gebied is bestemd als nieuw woongebied (3.000 m²). Bij nieuwbouw van winkels is het bouwen van woningen boven winkels mogelijk maar niet verplicht.

3. HET PLANPROCES: participatie

04-2012 tot 12-2012:	plan maken
01-2013 tot 05-2013	rapportage beoordeling besluitvorming
06-2013	voorontwerpbestemmingsplan
01-2013 tot 12-2013	planuitwerking

Het plan is tot stand gebracht in de periode april tot en met december 2012.

Begin 2013 wordt de rapportage gereed gemaakt zodat in de eerste helft van 2013 bestuurlijke beoordeling en besluitvorming kan plaatsvinden en er een voorontwerpbestemmingsplan kan worden gepresenteerd. Intussen vindt uitwerking van het plan plaats tot het uitvoeringsniveau.

Het plan is ontwikkeld door een ambtelijke projectgroep met medewerking van buro Vijn. Door de planopstellers is uitvoering gegeven aan de bestuurlijke wens van participatie. Deze participatie is op twee manieren georganiseerd. In de eerste plaats door de instelling van een externe projectgroep en in de tweede plaats middels een tweetal bewonersavonden voor alle belangstellende inwoners van Wognum.

De externe projectgroep fungeerde als klankbordgroep, met in de groep vertegenwoordigers van dorpsraad, ondernemers, ouderen, jeugd en ook van de woningbouwcorporatie “De Bouwcompagnie”. In de klankbordgroep is inhoudelijk meegedacht over allerlei aspecten van het plan en is bovendien meegedacht over de wijze waarop alle inwoners van Wognum die dat wensten bij het planproces betrokken konden worden.

Deze brede participatie is gerealiseerd in de vorm van twee bewonersavonden.

ambtelijke projectgroep + buro Vijn
↓
klankbordgroep (externe projectgroep)

twee bewonersavonden:

- grote opkomst
- veel goede ideeën
- instemming met het uiteindelijke plan

De eerste bewonersavond op 4 juli 2012 had als doel:

- informatieverstrekking over aanpak en organisatie van het project en verslag van de inventariserende werkzaamheden die al zijn verricht
- vergaren van ideeën en meningen die bij de bewoners leven over het plangebied, en dan toegespitst op winkels en bedrijven, wonen en veiligheid en op bereikbaarheid en parkeren.

Van het communicatieproces en van het resultaat van de avond zijn de verslagen opgenomen in de bijlage. Van de geboden gelegenheid hebben velen (een honderdtal inwoners van Wognum) gebruik gemaakt en het resultaat is een zeer bruikbare lijst met ideeën en aandachtspunten voor de ontwikkeling van de Boogerd.

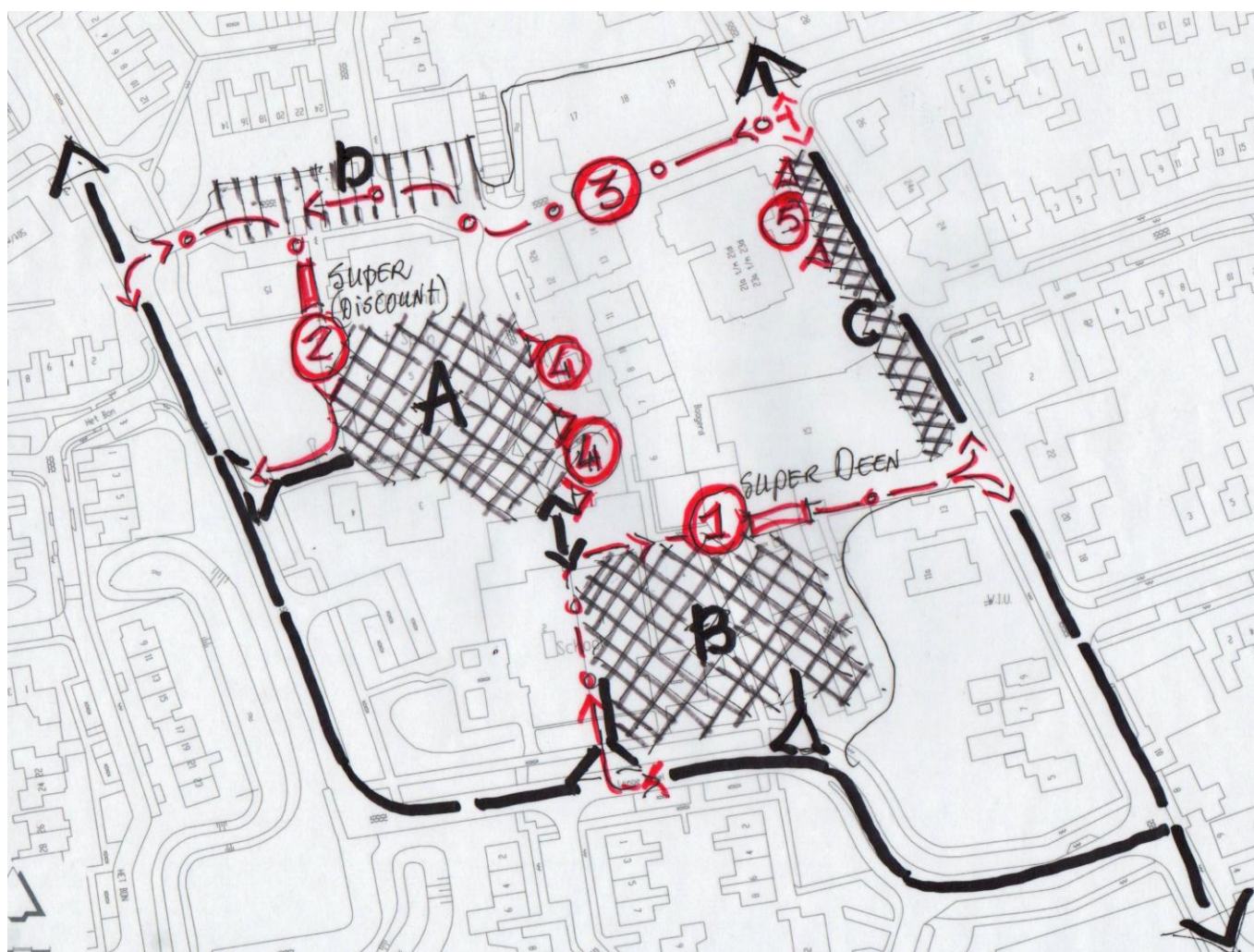
Op 26 november 2012 kon een tweede bewonersavond worden belegd, nu om de bewoners te informeren over de voortgang van het plan en de mening te peilen over de belangrijkste keuzes in het inmiddels ontwikkelde basisplan. Tevens is op deze avond verantwoording gegeven van de wijze waarop de resultaten van eerste bewonersavond in het plan zijn verwerkt, en zijn alle aanwezigen uitgenodigd om tips en suggesties mee te geven voor de planuitwerking. Ook deze avond werd bezocht door een honderdtal belangstellenden. Door het invullen van een viertal matrixen door iedereen, kon een beeld worden gegeven van de mate waarin men het met de hoofdlijnen eens was. De matrixen zijn opgenomen in de bijlage en laten een duidelijke ondersteuning voor het plan zien. De gemaakte opmerkingen worden indien mogelijk en wenselijk meegenomen bij de planuitwerking.

4. VERKEER EN PARKEREN

De hoeveelheid parkeerplaatsen in een bepaald gebied dient in overeenstemming te zijn met de behoefte in dat gebied. In dit verband is het evident dat met een uitbreiding van de hoeveelheid winkelruimte en toevoeging van woningen, een uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen gepaard zal moeten gaan. Van belang is daarbij of in de huidige situatie de aanwezige parkeervoorziening voldoende is, of dat er een bepaalde compensatie nodig is. Dit kan vrij eenvoudig worden vastgesteld met een onderzoek naar het feitelijk parkeergedrag.

Naast het parkeren voor de bezoekers dient er ruimte te zijn voor de bevoorrading van de winkels.

Tenslotte is ook de wijze waarop de verkeersafwikkeling kan plaatsvinden van belang. Het gaat dan om de aansluiting van de parkeerterreinen op de omliggende wegen en om de bevoorradingsroutes. In dit verband is tevens van belang dat een toename van activiteiten op een bepaalde plek, (met vergroting van de parkeerruimte), ook een toename van de hoeveelheid verkeer tot gevolg heeft.



figuur 11: Verkeer, parkeren (A t/m D) en bevoorradingsroutes (1 t/m 5)

Met verwijzing naar figuur 11 kunnen de verschillende verkeersaspecten als volgt worden toegelicht.

4. 1. parkeerbehoefte

Ten behoeve van het winkelend publiek is er thans een parkeerterrein aanwezig zuidelijk aansluitend aan het winkelcentrum (figuur 11, gebied B oostelijk deel). Verder is er de mogelijkheid van parkeren (blauwe zone) in een strook langs de Kerkstraat (figuur 11, gebied C). Ook zijn er parkeermogelijkheden in het noordelijk deel van de Boogerd en rond de vroegere sporthal (ondermeer gebied D).

Om te bepalen hoeveel parkeerruimte in de nieuwe situatie benodigd is zijn door de het gemeentelijke Taakveld BOVV de volgende acties ondernomen.

1. parkeeronderzoek huidige situatie
2. berekening parkeerbehoefte ten behoeve van de toe te voegen m2 winkelruimte en de toe te voegen woningen.
3. als 2, maar dan met gebruikmaking van de nieuwste CROW parkeerkencijfers.

ad. 1. het parkeeronderzoek.

In oktober 2012 is op 3 dagen een parkeertelling gehouden. De conclusie van dit onderzoek is dat in de huidige situatie het beschikbare aantal parkeerplaatsen van 160 stuks voldoende is. Op basis van deze conclusie kan worden vastgesteld dat de benodigde ruimte voor het parkeren in de nieuwe situatie eenvoudig kan worden berekend als de som van het huidige aantal parkeerplaatsen (160) en het te berekenen aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de toe te voegen m2 winkelruimte. Wat betreft de toe te voegen woningen is het uitgangspunt dat de parkeerruimte wordt gereserveerd in het voor wonen gereserveerde gebied van 3.000 m2. Eventueel kan bij uitwerking worden gekozen voor een andere situering van deze bewonersparkeerplaatsen. Er wordt geen rekening gehouden met de realisering van woningen boven winkels (zie hoofdstuk 5).

ad. 2. berekening op basis van GVVP.

Voor het bepalen van de benodigde parkeerruimte geeft het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan aan dat hiertoe de parkeercijfers van het CROW dienen te worden gehanteerd en wel voor de situatie “niet stedelijk gebied” en “rest bebouwde kom”. Deze berekening leidt tot een parkeerbehoefte van in totaal 202 parkeerplaatsen, dus een toename ten opzichte van de huidige situatie met 42 parkeerplaatsen

ad. 3. berekening op basis van de nieuwste parkeerkencijfers van het CROW (2012).

In het GVVP zijn de oudere parkeerkencijfers van toepassing verklaard. Toepassing van de meest recente normstelling van het CROW (publicatie 317 van oktober 2012) leidt tot een hogere gewenste toename van het aantal parkeerplaatsen voor het winkelcentrum met 92 stuks tot een totaal van 252 parkeerplaatsen. Hierbij is ook uitgegaan van de situatie “niet stedelijk gebied” en

gekozen wordt voor een ruimtereservering voor parkeren binnen het plangebied voor in totaal 252 parkeerplaatsen.

“rest bebouwde kom”. Verwacht mag worden dat de gehanteerde marges met deze nieuwe normen zodanig ruim zijn dat hiermee ook de parkeerbehoefte voor een beperkt aantal toe te voegen woningen eveneens is gedekt.

In figuur 11 zijn de plekken aangegeven die opgrond van het ontwikkelde basisplan voor De Boogerd bestemd kunnen worden als parkeerterrein (delen A, B, C en D).

De oppervlakte van deze terreinen tezamen bedraagt ongeveer 7.900 m² en is daarmee ruim voldoende voor het benodigde aantal parkeerplaatsen volgens de berekeningen op basis van de nieuwste parkeerkencijfers.

4. 2. bevoorradersroutes

bevoorrading. Voor de bevoorrading van de winkels is het uitgangspunt dat met name er voor winkels zoals supermarkten die frequent worden bevoorraad aparte opstelplekken moeten zijn voor de vrachtauto's. Op figuur 11 zijn de ontworpen routes aangegeven te weten:

- route 1 met opstelplek voor supermarkt Deen.
- route 2 met opstelplek voor een nieuwe discount super
- route 3 het noordelijk deel van de Boogerd. Deze straat wordt in het plan voetgangersgebied. Bevoorrading van de aan deze straat gelegen winkels kan vanaf de Kerkstraat via dit voetgangersgebied plaatsvinden. Omtrent de wijze van bevoorrading kunnen afspraken worden gemaakt bijvoorbeeld alleen 's morgens tot 11.00 uur bevoorraden en met vrachtauto's tot maximaal 10 meter lengte.

De bevoorraders kunnen vervolgens doorrijden naar de Stolphoevelaan.

- route 4 vanaf het parkeerterrein de achterzijde van een aantal winkels langs de Boogerd. Bevoorrading is hier nu al mogelijk, en blijft ook in de toekomst mogelijk.
- route 5 vanaf de Kerkstraat de hieraan gelegen winkels.

Verwacht mag worden dat bevoorrading zo op een vlotte, overzichtelijke en vooral veilige manier kan plaatsvinden, en dat de huidige knelpunten (met name bij Deen) tot het verleden zullen behoren.

4. 3. verkeersafwikkeling

verkeersafwikkeling. Voor wat betreft de verkeersafwikkeling kan worden vastgesteld dat het winkelcentrum de Boogerd uitstekend is ontsloten door wegen met een verkeersverzamelende functie, te weten de Kerkstraat en het traject Lange Regel / Stolphoevelaan. De toename van het aantal verkeersbewegingen is te relateren aan de toename van het winkeloppervlak, globaal 100 tot 150 verkeersbewegingen per 100 m² bvo per etmaal.

5. WONINGBOUW

Voor woningbouw is er ruimte in de zuidwesthoek van het plangebied in de vorm van ongeveer 3.000 m² bouwgrond.



figuur 12: ruimte voor woningbouw

Aanvankelijk was de gedachte om boven de nieuw te bouwen winkels ook woningen te realiseren in de vorm van appartementen. Van de verplichting om woningen boven winkels te bouwen is afgezien, waarbij de volgende omstandigheden en overwegingen een rol spelen.

- In de eerste plaats de stagnerende woningmarkt waardoor de realiseringskansen van nieuwe woningen op korte en wellicht ook middellange termijn minimaal is.
- Het is verder in hoge mate gewenst dat de bouw van enkele nieuwe winkels op afzienbare termijn daadwerkelijk mogelijk is. Het als verplichting projecteren van woningen boven nieuwe winkels zou belemmerend werken door de stagnerende woningmarkt.
- Men zou in deze situatie kunnen overwegen om de winkels eerst te bouwen en constructief rekening te houden met het later opzetten van woningen. Dat zou echter leiden tot een extra kostenpost nu door extra maatregelen in de bouw van winkels en een groot risico voor de afzet.
- Daar komt bij dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt de bouw van woningen boven nieuwe winkels niet noodzakelijk is. De daarmee te bereiken grotere bouwmassa is niet nodig. Verder is er voldoende sociale controle in het gebied, door de aanwezigheid van bestaande woningen in de directe omgeving en ook boven winkels in het bestaande winkelcentrum.

- Geen woningen boven winkels betekent ook geen aanvullende maatregelen ter vermindering van een milieuconflict tussen woon- en winkelfunctie.
- En: er is voldoende woningbouwcapaciteit elders in het dorp. Voldoende redenen dus om van de verplichting om woningen boven winkels te bouwen af te zien. Tegelijk willen we het niet onmogelijk maken om nieuwe woningen boven winkels te bouwen in het geval de omstandigheden dit mogelijk maken. Het bestemmingsplan biedt hiertoe de ruimte.

Voor de woningbouw in de zuidwestelijke hoek van het plangebied zijn verschillende opties denkbaar (zie figuur 13 t/m 15).

Wat betreft de realiseringkansen van een woningbouwproject geldt evenzeer de omstandigheid van een stagnerende woningmarkt op dit moment.

Daarom willen we in bestemmingsplan een flexibele bestemming opnemen opdat de aangeduide modellen in principe allemaal zouden kunnen worden gerealiseerd. Wanneer de markt weer aantrekt kan op dat moment besloten worden welke van de modellen de meeste realiseringkans heeft, cq. het beste voldoet aan de marktvraag, en derhalve kan worden uitgevoerd.

Het parkeren wordt in principe gerealiseerd binnen het gebied van 3000 m². Er kan bij de uitwerking worden gekozen voor een andere situering van de bewonersparkeerplaatsen, indien duidelijk is dat de verwachte ruime marges van de parkeercapaciteit voor de winkels, zoals aangegeven in hoofdstuk 4, bewaarheid is geworden.

woningbouw **model A**: appartementen.
Capaciteit bij 2 bouwlagen 12 stuks en
bij 3 bouwlagen 18 stuks.
Geschikt voor diverse doelgroepen.
Voorzijde appartement op zuiden of
westen.



figuur 13: bouwblok met appartementen

woningbouw **model B**: grondgebonden woningen. Geschikt als model voor seniorenhuisvesting met een volledig woonprogramma op de begane grond en extra (logeer-, hobby-) ruimte op de verdieping. Kleine beschutte privé achtertuin. Gemeenschappelijk ingerichte en onderhouden voortuinen. Tuindorpachtig groen karakter met toepassing van lage heggen. Capaciteit 12 woningen.



figuur 14: grondgebonden woningen

woningbouw **model C**: 15 patiowoningen. Door volledige benutting van het beschikbare terrein is maximalisering van het aantal grondgebonden woningen te realiseren. Net als model B geschikt voor seniorenhuisvesting. (woonprogramma op begane grond, verdieping voor logeren en hobby c.a.)



figuur 15: patiowoningen

=====



ir. Henk van den Berg stedenbouwkundige

Hanzestraat 14 — 8713 JZ Hindeloopen -- M: 0653808607 -- E: bergpoor@xs4all.nl ---



6. BIJLAGE

ontwikkelingsplan winkelgebied De Boogerd te Wognum
25 februari 2013

bijlage planproces: participatie en resultaat

opzet van de eerste bewonersavond (4 juli 2012)

De eerste bewonersavond op 4 juli is opgebouwd in drie delen te weten een deel toelichting, een deel workshop en een deel samenvatting van het resultaat van de workshop.

Allereerst wordt verslag gedaan van het werk dat al is verricht te weten de organisatie van de projectgroep, het plan van aanpak en de inventarisatie en analyse van het gebied de Boogerd c.a. NB. Duidelijk moet worden gemaakt dat er nog geen plan is, alleen een analyse van mogelijkheden zoals wij die op dit moment zien. Na een korte pauze worden de aanwezigen verdeeld in groepen met een ambtenaar als gespreksleider, en met als opdracht om per groep gezamenlijke HUN ideeën over het plangebied op papier te zetten. Dit gebeurt aan de hand van een gbkn ondergrond van het plangebied, een luchtfoto en een aantal thema's.



GOED	ANDERS	
SLECHT		
ONDERWERPEN ☐ winkels + bedrijven ☐ wonen en veiligheid ☐ bereikbaarheid en parkeren	OPMERKINGEN	
		OP KAART MET KLEUR AANGEVEN ☐ GOED ☐ SLECHT ☐ ANDERS

workshoppaneel zoals gebruikt tijdens de eerste bewonersavond

Als thema's zijn genoemd:

- * de winkels en bedrijven
- * het wonen en veiligheid
- * bereikbaarheid en parkeren

Gevraagd wordt aan de groepen om per thema op te schrijven:

- * wat is goed
- * wat kan of moet er anders
- * wat is slecht.

Aan de groepen wordt ook gevraagd om de ideeën op de kaart aan te tekenen (voor zover mogelijk).

Verder is er ruimte om los van de thema's opmerkingen te maken en te noteren.

Na weer een korte pauze doen de gespreksleiders plenair verslag van de bevindingen van hun groep en wordt de avond afgesloten. Het resultaat wordt door de projectgroep verwerkt en gebruikt bij het maken van het plan.

In een later stadium zal in een tweede bewonersavond opnieuw de mening van de bewoners worden gepeild, waarbij het gaat over het dan door de projectgroep gepresenteerde plan.

resultaat van de eerste bewonersavond (4 juli 2012)

verslag

2012-07-04; Informatieavond met belangstellende (omwonende en winkeliers) over de herinrichting van winkelcentrum De Boogerd.

Aanwezig: 90 personen.

Arjan houdt een inleiding om de aanwezigen te vertellen wat deze avond de bedoeling is. Jan zegt in het kort wat de te volgen procedures zijn en dat dit een eerste informatieavond is.

Henk geeft –aan de hand van sheets- uitleg over de huidige situatie en hij geeft voorbeelden over de mogelijkheden voor de nieuwe inrichting van het vrijkomende gedeelte van 'De Boogerd' en hoe het huidige winkelcentrum in een nieuwe situatie ingepast zou kunnen worden. Mogelijkheden met meer winkels, met eengezinswoningen, met 3 lagen appartementen, met wonen boven de winkels en de aan te leggen benodigde parkeergelegenheid.

Nu is de zet aan de aanwezigen om hun inbreng op papier te zetten en men gaat met zijn of haar groepsleider naar de verschillende ruimtes voor het spuien van de ideeën.

Om 21.00 uur is men terug in de Raadszaal om hun uitkomsten door de gespreksleiders naar voren te laten brengen. Iedereen heeft een goed gevoel over de opzet van de avond.

Arjan zegt dat de gespreksleiders ongeveer 3 minuten per groep hebben om te laten horen wat de uitkomst is van de sessies.

Wergroepen Winkels en Bedrijven:

Zefanja:

Bevindingen, uitkomsten, ideeën;

Het moet een mooi groot winkelcentrum worden met verbinding naar en met elkaar. Diversiteit en parkeerterrein – achter in de

hoek van het terrein -. Misschien een grote 'publiekstrekker' als Aldi of HEMA aantrekken.
Met senioren (55+) woningen. Terraswoningen of appartementen, hooguit 2 of 3 lagen. Starterwoningen maar gedoseerd.
Dienstverlening gewenst; geen kantoorgebouwen
Sfeervol en gezellig, met groen en horeca.
Dode hoeken in het centrum vermijden en hangplek jeugd naar een andere plek brengen, wel in samenspraak met de jeugdigen.

Tamara:

Bevindingen, uitkomsten, ideeën;
Als 'goed' wordt aangegeven, de bereikbaarheid van het winkelcentrum. Meestal voldoende parkeerplaatsen maar wel aanpassen aan de nieuwe situatie.
Bevoorradingsroute is ook goed.
Als 'slecht' wordt genoemd, de lange leegstand van pand nr. 17. Misschien door economische situatie, misschien slechte plek voor een onderneming. Hangjongeren moeten ook weer een plek kunnen krijgen, zijn onderdeel van het centrum en van de gemeenschap.
De achterzijde van de panden 6 t/m 14 is niet fraai. Nieuwe winkels daar tegen aan zetten?
Verder veel overeenkomsten met eerste groep.

Henk:

Bevindingen, uitkomsten, ideeën;
Deze groep heeft nieuwe dingen bedacht.
Het 1^{ste} wat naar voren werd gebracht; scouting moet blijven en worden ingepast.
Het winkelcentrum voldoet voor eerste levensbehoefte. Ook hier de optie voor grote trekkers, zoals Action, Aldi of HEMA. Horeca met terras, bijv. bij de bakker voor.
De winkel van Deen is te klein. Misschien uitbreiding of verplaatsing. Voor ouderen van de Sweelinckhof is het huidige winkelcentrum erg ver weg. Hoe is het met de service verlening van de winkeliers voor ouderen.
Niet erg goed is ook de aankleding van het huidige winkelcentrum. De plek is geschikt voor wonen, heeft een groen karakter en dat moet zo blijven. Geen hoge bebouwing tegenover bestaande bebouwing. Alles goed in combinatie.
Er komt een opmerking van uit de aanwezigen: Prettig te weten dat bomenkappen zoveel mogelijk zal worden tegengegaan.
En wat betreft het parkeren, men heeft de ingang van parkeerterrein liever niet aan de Stolphoevelaan.
OPMERKINGEN:
Grote winkels met kleinere units; gedeeltelijk overdekt.
Duidelijke bewegwijzering voor fietsers en goede fietsenstalling.
Oudere gebouwen in het middenstuk eventueel vervangen door nieuwbouw of om een doorgang te creëren.
Grotere Deen eventueel in een ander pand c.q. andere plaats of supermarkt erbij.
Gebied goed toegankelijk houden voor voetgangers. Ook denken aan het gebruik van rollators.
Plein met mogelijkheid voor openbaar toilet.

Terrassen op verschillende locaties, voorstel is bij de bakker.
Andere locatie voor Pius X., in overwegen nemen of in de nieuwe situatie de plek nog wel de juiste is.
Verkeersremmers en nieuw zebrapad in Stolphoevelaan.
Parkeren aansluiten op huidig parkeerterrein met uitbreiding parkeerplaatsen.
Geen rijtje woningen in lange blokken; bijv. 2 of 3 onder één kap.
Meer groen (bijv. bomen) maar wel open structuur. Bomen langs Stolphoevelaan handhaven.
Behoeftte gezondheidcentrum onderzoeken.

Wergroep Wonen en Veiligheid:

Jan:

Bevindingen, uitkomsten, ideeën;

Ook in deze groep geldt: structuur van bomen moet gehandhaafd blijven. **Een groot** winkelcentrum heeft de voorkeur boven twee kleinere. De winkels moeten in het zicht liggen. Wonen moet ook voor starters en ouderen en dan zowel koop- als huurwoningen. Maximaal 3 woonlagen, geen lange blokken, transparant. Een goed mix maar wel weer geconcentreerd.

Veiligheid: entree van flats of appartementen met sleutel, zodat het beschermd is tegen overlast en ongenode bezoekers.

Dienstverlening alleen als het echt nodig is, maar aan de rand van het plan. Graag nog meer groen in het centrum. Geen steegjes om de openheid te bewerkstelligen. Het JOP moet in overleg met jeugd naar een andere plek.

Dienstverlening en JOP krijgen extra aandacht. Bij afbraak van 't Span komt container van JOP- jongeren erg vrij te staan. Aandacht hiervoor hebben. Wel moeten de jongeren zelf hun rotzooi opruimen. Dit moet niet *ten* koste van de gemeenschap gaan en ook niet *op* kosten van de gemeente.

Piet:

Bevindingen, uitkomsten, ideeën;

Wonen mogelijk boven de nieuwbouwwinkels aan de Kerkstraat, dit verhoogd de sociale veiligheid. In nieuwe situatie graag de woningen met tuinen situeren naar het winkelcentrum toe.

Gespiegeld aan de Stolphoevelaan, het liefst voornamelijk seniorenwoningen.

Hangplek: zat aan achterzijde is nu verschoven naar het midden. Toezicht is groter, voorkomt misschien wel problemen.

Bevoorrading van Deen was een probleem, veel ongemak en een onveilige situatie.

Langs de slager is het ook onveilig, eventueel dit stuk straat afsluiten.

Parkeren: is nu in balans; straks concentreren of een verbinding creëren. Parkeren verbinden zal heen en weer rijden bevorderen en dit geeft onveilige situatie. Meting hiervoor kan uitkomst bieden. Oproep om tempo te maken met het plan. Het leeft nu onder de winkeliers en omwonenden en dit moet 'gebruikt' worden, 4 jaar voor dat men aan de gang kan gaan, is misschien wel erg lang. Voorstel om speelplek te creëren binnen het winkel gebied of op de kop Pannenspiegel met de mogelijkheid voor de mensen om te winkelen en de kinderen te laten spelen.

Van een ondernemer komt de vraag of het winkel / woongebeuren los te koppelen is in de ontwikkeling. Eerst de winkels bouwen, daarna de woningen.

Dit moet meegenomen worden zodat er rekening mee gehouden kan worden bij het ontwikkelen van het inrichtingsplan.

Als een stuk weg afgesloten zou worden komen winkeliers daar op een 'dood' punt te zitten, dat is niet bevorderlijk voor de klandizie. Men komt in een stille hoek.

Sjaak:

Bevindingen, uitkomsten, ideeën;

Eerst wordt benoemd wat goed is. Het open plein bij de ingang van het huidige winkelcentrum. Kan wel voor meer functies gebruikt worden, o.a. terrassen. Open structuur en groen moeten gehandhaafd blijven.

Achterkant winkels is minder goed. Een idee is de dat ingang aan de achterkant net zo moeten worden als aan de ingang aan de voorkant, eigenlijk een dubbele voorkant dus.

Opgemerkt is wel dat de parkeergelegenheid nu, goed is.

Voor nieuw plan is een optie de open lijnen behouden en eventueel ondergronds parkeren. Twijfels aan de capaciteit van de ontsluitingsweg als alle nieuwe functies er zijn. De Ronde bij Bloesemgaerde is een voorbeeld om goed naar te kijken.

Wonen moet een gevarieerd programma worden met aandacht voor ouderen en starters met een startprijs voor de woningen van max. € 150.000,-. Eventueel patiowoningen op het dak van de winkels met binnentuin.

Ook hier wordt geopperd dat er 'trekkers' moeten komen.

De hangplek is niet echt onveilig, geeft alleen een onveilig gevoel.

Er zijn geen concrete aanwijzing om dit te veranderen.

Aangewezen plekken worden vaak niet benut.

Grote gebouwen mogen eventueel weg. Andere functies bij in het centrum zou geen probleem zijn, maar de gezondheidszorg verdeeld over het dorp is ook prima.

Veiligheid staat voorop, dus open zichtlijnen, ruimtelijke structuur en het groen in het plan houden.

OPMERKINGEN:

Eén groot winkelcentrum; niet in 2 of meerdere delen splitsen.

Winkeliers Kerkstraat er bij betrekken.

Wonen, maximaal 3 lagen. Gemixt wonen met starters, ouderen, huur en koop.

Entree woningen beschermd voor bewoners; ingangen alleen te openen met sleutel.

Goede verlichting zodat er geen donkere hoeken ontstaan.

Gedeelte van De Boogerd –langs Blokker- afsluiten voor verkeer en inrichten als voetgangersgebied.

Bevoorraden winkels in tijdspad aangeven (bijv. tussen 08.00 en 10.00 uur).

Ondergronds parkeren (is financieel niet haalbaar).

Patiowoningen op winkels.

Werkgroep Bereikbaarheid en Parkeren:

Jaap M.:

Bevindingen, uitkomsten, ideeën;

De aanwezigen hebben aangegeven het leuk te vinden dat er meegepraat kan worden over de nieuwe plannen.

Het gebied aan de Kerkstraat is qua sfeer en uitstraling goed. Wat er achter ligt is minder fraai.

Deen is te klein, deze zou verplaatst kunnen worden, laden en lossen geeft problemen, misschien deze ruimte in kleinere winkels verdelen.

Een dorpsplein zou een prima idee zijn, is goede toevoeging. Marktkramen moeten er kunnen staan maar geen parkeerruimte. Met ruimte moet zorgvuldig omgegaan worden.

Pannenspiegel kent veel sluipverkeer. De Boogerd zou als wandelgebied kunnen worden ingericht. Geen stenen maar veel groen. Speelterrein van de school gaat weg. Graag aandacht voor speelterrein van / voor kinderen. Hoe gaan zaken ingevuld worden als er gesloopt/gebouwd gaat worden.

Parkeerplaatsen verdelen in het gebied.

De opmerking wordt geplaatst dat als Deen verplaatst gaat worden, dit een andere publiektrekker als bijv. Aldi niet het gevoel zal geven om zich dan te vestigen.

Misschien een aantal noodwinkels in de tijd dat er gebouwd gaat worden.

Bij tijdelijke speelterrein denken aan niet alleen gras maar ook speeltoestellen voor de kinderen. Natuurlijk ook in de nieuwe situatie.

Jaap K.:

Bevindingen, uitkomsten, ideeën;

Er is ondertussen al veel gezegd over ontwikkeling en voorbereiding.

Route Stolphoevelaan – Lange Regel wordt als zeer positief ervaren. De Boogerd vanaf de Kerkstraat tot aan nu.12 zou wandelgebied mogen worden met mogelijkheid tot bevoorrading van de winkels (instellen van tijden). Deen bevoorrading gaat goed behalve op zaterdagen. Parkeergelegenheid is voldoende.

In nieuwe situatie misschien een plein voor parkeren aan beide kanten. Winkels van nr. 9 tot 11 zien graag een promenade met winkels aan de andere zijde en dan misschien overdekt.

Woningbouw ontwikkelen aan Stolphoevelaan met kleine onderbrekingen. Parkeren ondergronds is wel geopperd maar niet haalbaar.

Krijn:

Bevindingen, uitkomsten, ideeën;

Lest best en zeker geen mosterd na de maaltijd.

Algemene opmerking is dat sporthal 't Span zo snel mogelijk gesloopt moet worden. Dat voorkomt vandalisme.

Hangjongeren geven over het algemeen geen probleem, wel blijven faciliteren en controleren.

Binnen de ruimte van de winkels zou een park moeten komen.

Parkeren tussen de winkels van de Boogerd is geen goed idee, zo veel mogelijk ruim houden.

Aanvoerlijnen door en met vrachtverkeer geeft overlast. Deze buiten de kern van winkelcentrum houden door bijv. grote bedrijven aan de rand te situeren. Het huidige parkeerterrein is bij drukte te klein. Bij Speelwagen tijdelijk parkeerplaats maken. Ook wordt ondergronds parkeren gepromoot.

OPMERKINGEN:

Huidige parkeersituatie onderzoeken of dit voldoet aan eisen.
Een centrale parkeerplaats, goed bereikbaar.

Aandacht voor tijdelijke inrichting, denk aan sluiproutes.

Markt op plein handhaven.

Overdekte promenade.

Overlast bij bevoorrading door vrachtverkeer.

Sporthal 't Span zo snel mogelijk laten slopen.

Arjan neemt het woord. Niemand van de aanwezigen heeft nog iets toevoegen aan wat er allemaal gezegd is. Het was een goed bezochte avond, met veel prima opmerkingen en goede ideeën.

Iedereen bedankt voor zijn/haar komst en tot ziens.

Sluiting 21.50 uur.

resultaat van de bewonersbijeenkomst van 4 juli, gerubriceerd en samengevat:

WINKELS EN BEDRIJVEN

structuur

- streven naar een mooi groot winkelcentrum, oud en nieuw ruimtelijk met elkaar verbonden, gedeeltelijk overdekt, een mix van grotere winkels en kleinere units. Verder goed aangekleed, met groen en een terrasje.
- streven naar diversiteit van winkels, voldoende ruimte voor Deen supermarkt, en publiekstrekkingen zoals Lidl, Aldi, HEMA en Action erbij. Wel bedenken dat het gaat om een winkelcentrum voor dagelijkse boodschappen.
- dienstverlening erbij, bijvoorbeeld een gezondheidscentrum, ziet men wel zitten. De behoefte hieraan zou wel moeten worden onderzocht. Geen nieuwe kantoorgebouwen!

wensen

- horeca erbij
- dorpsplein met markt
- openbaar toilet
- overige winkel(iers) Kerkstraat bij plan betrekken
- HAAST! eerst winkels bouwen, later de woningen.

wat moet beter

- winkelcentrum beter aankleden
- geen leegstand (nr. 17 staat al heel lang leeg, hoe komt dit?)
- oudere winkelbebouwing middenstuk (nr. 6 t/m 14) niet fraai (NB. achterkant), eventueel vervangen door nieuwbouw?, nieuwe winkels tegen achterkant?
- "dode" hoeken vermijden

WONEN EN VEILIGHEID

structuur

- De locatie is (ook) geschikt voor wonen, maar wel met behoud van een groen (zoveel mogelijk behoud bestaande bomen) en open karakter, in een passende schaal en vormgeving. Geen lange rijen en blokken.
- te denken valt aan terraswoningen, appartementen, en wellicht patio-woningen met binnentuin op de nieuwe winkels. Ook genoemd worden woningen met een tuin (grondgebonden)

- er wordt behoefte verondersteld aan woningen voor senioren en starters, zowel koop als huur.

wensen

- scouting handhaven en inpassen, inclusief groene buitenruimte
- woningen boven de nieuwbouwwinkels langs de Kerkstraat
- langs de Stolphoevelaan woningbouw gespiegeld met de andere zijde (dus ook tuinen naar de Stolphoevelaan).
- Bij appartementen de gezamenlijke entree beveiligen (sleutel)

wat moet beter

- de hangplek verplaatsen naar elders
- de hangplek opnieuw inpassen

BEREIKBAARHEID EN PARKEREN

structuur

- De bereikbaarheid van het winkelcentrum is goed. Dit geldt ook voor de bevoorradingsroutes. (overigens wordt wel genoemd dat het bevoorraden bij Deen een probleem was/is). Het is dus de kunst om bij uitbreiding en herinvulling van de locatie deze kwaliteit te behouden.
- Voor het nieuwe (uitgebreide) winkelcentrum is een goede toegankelijkheid voor voetgangers, ook met rollator uitgangspunt
- Ook een bewegwijzering voor fietsers, en stallingmogelijkheden voor fietsen zijn uitgangspunt.
- De structuur mag niet leiden tot sluipverkeer (Pannenspiegel).
- De huidige parkeercapaciteit is voor de huidige situatie in het algemeen voldoende. Bij uitbreiding en herinvulling zijn meer parkeerplaatsen nodig, waarbij het uitgangspunt is dat ook dan de parkeercapaciteit voldoende moet zijn.

wensen

- genoemd wordt de wenselijkheid van een parkeerterrein achter in de hoek (groep1)
 - anderen: parkeren verdelen over het gebied
 - weer anderen zien een parkeerterrein aansluitend op het bestaande parkeerterrein.
 - voorkom in ieder geval het onnodig rijden bij het zoeken naar een parkeerplaats.
 - gepleit wordt voor het niet maken van een ingang naar een parkeerterrein vanaf de Stolphoevelaan.
 - de Boogerd als wandelgebied
- genoemd worden verkeersremmers en een zebra op de Stolphoevelaan

opzet van de tweede bewonersavond (26 november 2012)

De Boogerd 2e bewonersavond op 26 november 2012

Doel:

- informeren over de voortgang
- verantwoording verwerking opbrengst 4 juli (1e bewonersavond)
- toelichting geven op het basisplan
- verzamelen tips en suggesties van de aanwezigen
- enquête (meningspeiling)

Effect:

- een beter plan
- draagvlak voor het plan



basismodel

Het basisplan bevat een aantal belangrijke keuzes voor de verdere ontwikkeling van het winkelcentrum De Boogerd te Wognum. Te noemen zijn:

1. Het winkelcentrum blijft één geheel, gericht op Kerkstraat en bestaande winkelpromenade. Dus geen ontwikkeling met winkels gericht op de achterkant.
2. Het noordelijke deel van de Boogerd wordt autovrij winkelgebied.
3. Er wordt ruimte gemaakt voor een discount supermarkt erbij met uitbreiding van het parkeerterrein.
4. Nieuw woongebied langs Lange Regel / Stolphoevelaan. Woningen boven nieuwe winkels??

De meningspeiling wordt als volgt vormgegeven:

Per aspect wordt door eenieder een stip op een matrix gezet, waarmee tot uitdrukking wordt gebracht of men het eens of oneens is met de gemaakte keuze en of men het aspect belangrijk of onbelangrijk vindt. Er ontstaat zo voor de 4 aspecten op even zoveel bladen een wolk stippen.

De meningspeiling wordt gecombineerd met een bespreking van het basisplan en de daarin vervatte keuzes in kleinere groepen na de pauze. Hier is voor eenieder de gelegenheid om opvattingen, tips en aanwijzingen naar voren te brengen en vragen te stellen.

Aan het einde van de avond kan het resultaat worden getoond (de wolken) en kan per groep samenvattend verslag worden gedaan van de inbreng van de groepsleden.

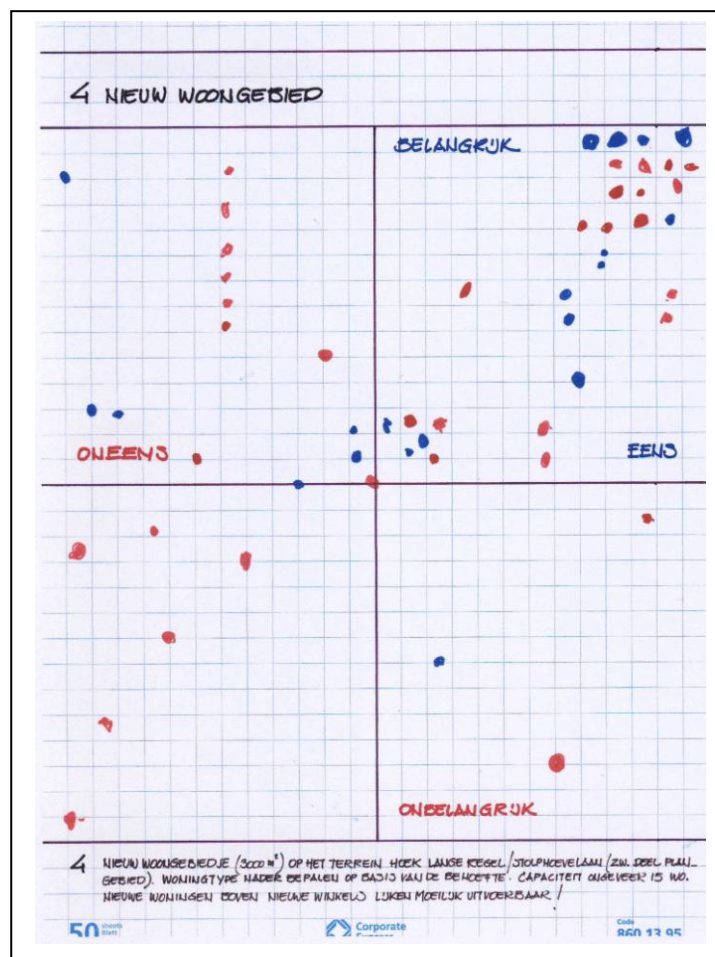
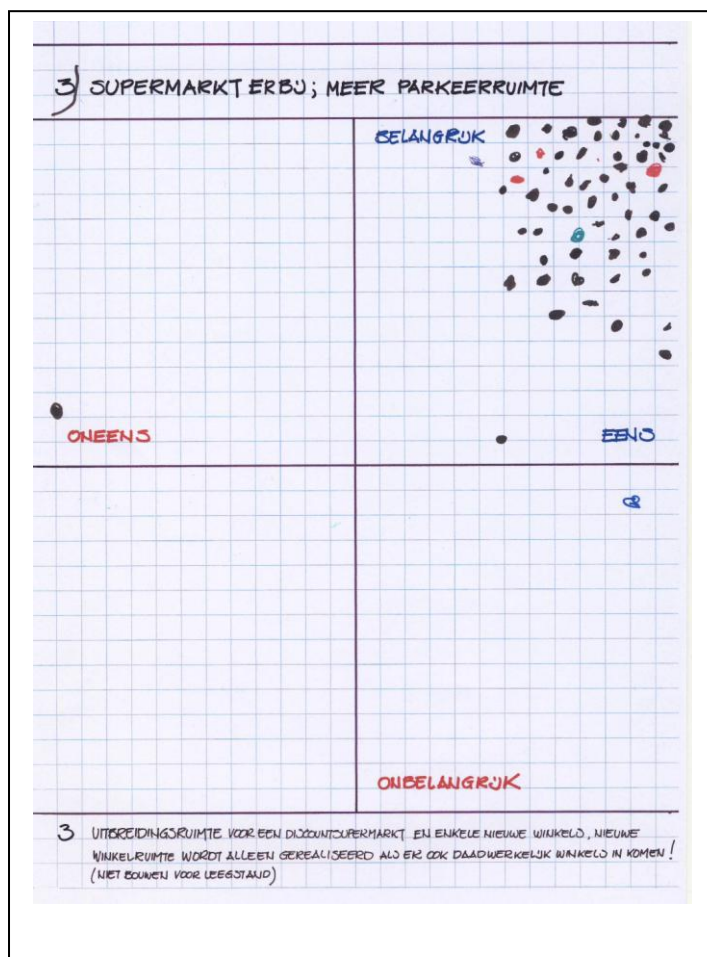
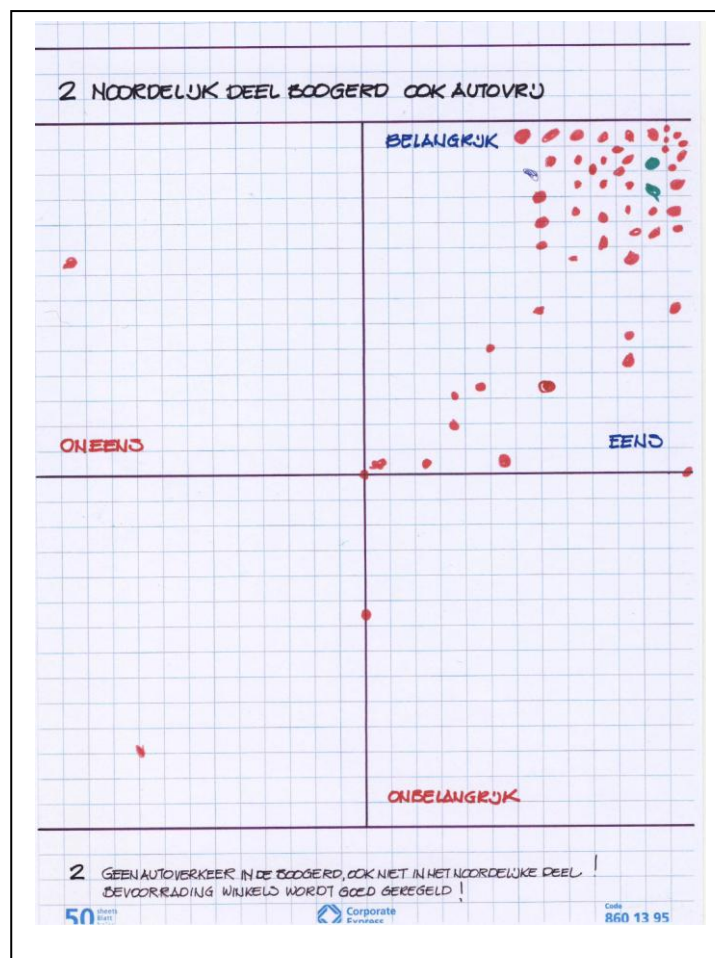
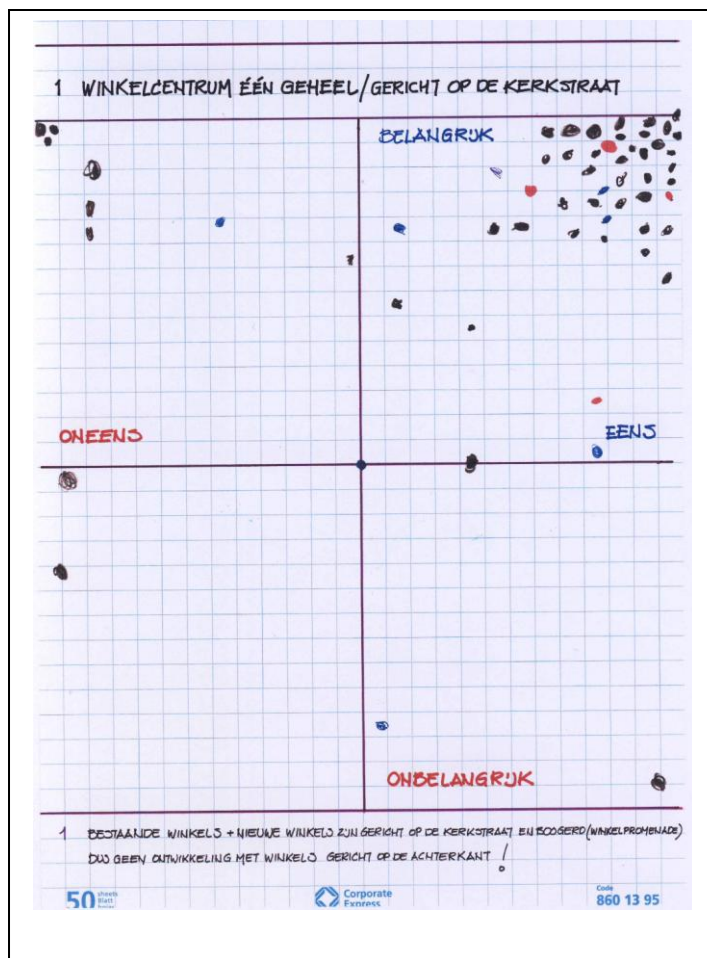
Het resultaat van de 2^e bewonersavond wordt gebruikt bij de verdere uitwerking van het plan.

resultaat van de tweede bewonersavond (26 november 2012)

Het resultaat omvat het enquêteresultaat en het verslag van de avond.

Het enquêteresultaat laat zich aflezen uit de ingevulde matrixen. Alle vier laten zij een duidelijk resultaat zien: men vindt het betreffende onderwerp belangrijk en is het er in grote meerderheid mee eens. Alleen het nieuwe woongebied ligt iets meer genuanceerd.

Al met al een duidelijke ondersteuning van het plan.



Verslag informatieavond winkelcentrum De Boogerd

Datum: maandag 26 november 2012: 19.00 uur.

Locatie: Gemeentehuis Wognum.

Aanwezig: Totaal 97 belangstellenden.

Arjan Dekker heet iedereen welkom en opent de avond met een terugblik naar de bijeenkomst van juli 2012 waarin de belangstellenden hebben aangegeven wat de wensen en/of tekortkomingen van het huidige winkelcentrum zijn.

De stedenbouwkundige de heer Henk van den Berg geeft aan de hand van sheets een presentatie over het basisplan. Het is een "basisplan" dit betekent dat er nog geen definitieve uitwerking heeft plaatsgevonden. Mede aan de hand van de opmerkingen die deze avond worden ingebracht, zal het basisplan verder worden uitgewerkt.

Na de presentatie worden de belangstellenden per groep meegenomen door de gespreksleiders naar de verschillende spreekkamers om zich over de gegevens te buigen en eventueel nieuwe ideeën en mogelijkheden aan te geven.

Voordat de aanwezigen terug gaan de Raadszaal in, wordt hen gevraagd hun mening weer te geven op de vier items die zijn opgehangen in de hal. Dit kan door middel van een kruisje of een stip.

Om ongeveer 21.00 uur geeft Arjan Dekker het woord aan de groepsleiders om een kort verslag te geven van wat er in de subgroepjes heeft plaatsgevonden.

De opmerkingen uit de diverse groepen zijn hieronder per rubriek samengevat:

Woonbebouwing:

- Woningen boven winkels geen optie. Er zijn genoeg andere bouwlocaties.
- Liever geen hoogbouw maar patiowoningen voor senioren.
- Geen 4 lagen, 3 lagen is meer dan genoeg.
- Betaalbare woningen op de sterlocatie, voorkeur een hofje voor ouderen.

Bedrijven:

- Blij met discounter met parkeerplaatsen.
- Winkelcentrum moet één geheel blijven.
- Huidige entree van Deen moet gehandhaafd blijven.
- Kwaliteit winkelgevels verbeteren door geen uitstallingen voor de winkels of blinde muren.
- Achterkant winkels verfraaien.

Verkeer:

- Boogerd Noord auto vrij maken.
- Pannenspiegel kan niet te veel 'sluip' verkeer krijgen, moet doodlopend worden of eenrichtingsverkeer krijgen.
- Verkeersveiligheid Stolphoevelaan nader bezien i.v.m. schoolverkeer.
- Fietsstallingen aanbrengen bij de winkels.
- Bereikbaarheid parkeerterreinen niet erg duidelijk.
- Bevoorradingsroute van Boogerd Noord noodzakelijk?

Overige:

- Groen inrichten met speeltoestellen of bijv. Cruiffcourt.
- Zorgen voor goede plek voor de JOP van de hangjongeren.
- Overkant van het centrum ook betrekken bij bestratingpatroon.
- De bevoorrading van de nieuwe discount niet door het winkelgebied.
- Overkapping (luifel) doorzetten.
- Aankleding van het plein met meer groen, terrassen en toiletvoorzieningen.

Na het verslag van de groepsleiders krijgt de zaal nog de gelegenheid om verder te reageren:

- Het plan is volgens een belangstellende eigenlijk 1,5 jaar te laat gestart, men had veel eerder moeten beginnen.
- Een andere aanwezige is het hiermee eens. Zeker als het nog 4 jaar duurt voordat een eerste paal de grond in gaat. Jan Schavemaker geeft als antwoord dat het de normale procedure is. Bij geen bezwaarschriften van de omwonenden wordt het bestemmingsplan niet eerder dan 2014 goedgekeurd. Dan moet alles heel vlot gaan wil men in 2015 de eerste nieuwe winkels openen.
- Naar aanleiding van een vraag wordt aangegeven dat het "rode steentje" bij Deen het keurmerk "veilig ondernemen" is.

Jan Schavemaker krijgt het woord om de conclusies van de geplaatste kruisjes/stippen samen te vatten en eventueel het verdere proces toe te lichten.

Heel duidelijk is dat veel stippen staan in het rechter bovenkwadrant. Dit betekent dat de grote meerderheid zich in het basisplan kan vinden. Er is bijna geen verschil in de verschillende borden. We zijn dan ook blij met de algemene instemming van het basisplan.

Henk van den Berg vult die nog aan met de volgende opmerking: "De stippen die geplaatst zijn bij het item over de woonbebouwing geeft een grotere spreiding aan. Hieruit kan worden geconcludeerd dat zeer zorgvuldig met "de hoogte" van de woonbebouwing moet worden omgegaan". Met name hebben omwonenden gepleit om niet hoger te gaan dan 3 bouwlagen.

Tenslotte worden nog de volgende algemeen opmerkingen gemaakt:

- Er zou meer ruimte moeten komen voor kleinere winkels. Met name wordt achter Lidl of Aldi iets van 'fun' gemist; men had Deen ook groter verwacht in het nieuwe plan. Alle kleinere winkeliers

zijn gebaat met 2 grote winkels zodat men niet buiten het dorp hoeft te winkelen.

- De vertegenwoordiger in de projectgroep van de ouderen geeft aan dat de woningbouw boven de winkels niet zo gewenst is. Men heeft een sterke voorkeur voor woningen in laagbouw specifiek voor ouderen zoals in de laatste sheet van Henk van den Berg wordt aangegeven. Met de toekomstige vergrijzingen hebben ouderen daar een mooie plek dichtbij de winkels verdiend.
- De Scouting is blij dat gebouw blijft staan op de huidige plek en dat ook het grasveld blijft.
- Op de vraag wat er met de opmerkingen gaat gebeuren wordt aangegeven dat deze zoveel mogelijk worden betrokken bij de uitwerking van het plan.

Met deze opmerkingen wordt om ongeveer 21.30 uur de bijeenkomst door Arjan Dekker afgesloten. Hij bedankt de aanwezigen voor hun inbreng en aanwezigheid.
