

BESTEMMINGSPLAN KAGERBAN SOCIAAL- CULTUREEL CENTRUM DE SCHOOF

**Bestemmingsplan Kagerban Sociaal-
cultureel centrum De Schoof**

Code 087504 / 27-01-10

GEMEENTE WERVERSHOOF 087504 / 27-01-10
BESTEMMINGSPLAN KAGERBAN SOCIAAL-CULTUREEL CENTRUM
DE SCHOOF

TOELICHTING

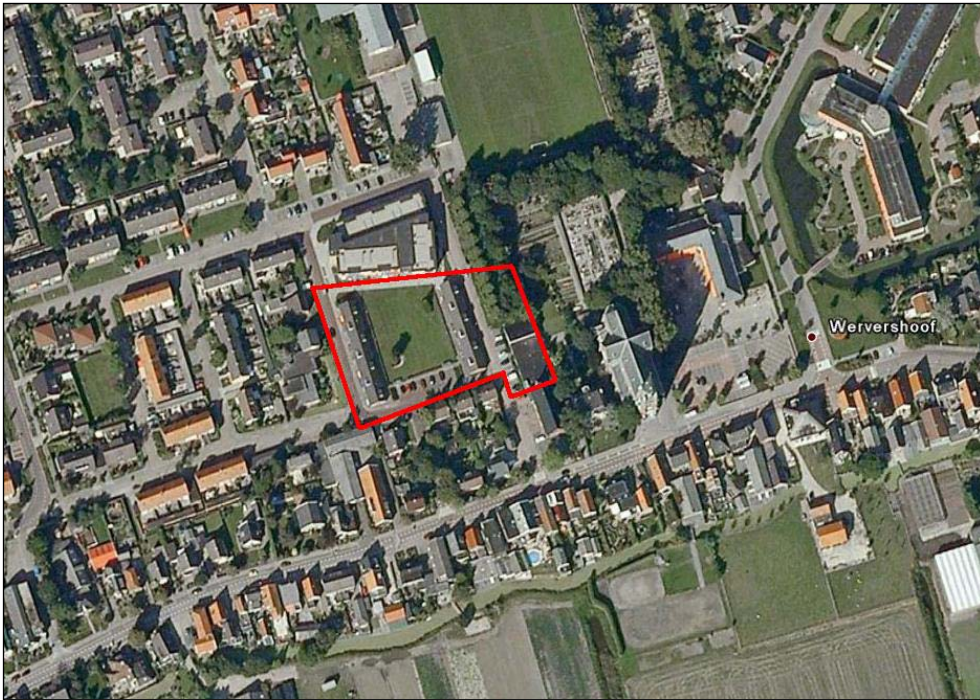
<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT	2
2. 1. Beleidskader	2
2. 2. Huidige situatie	3
2. 3. Nieuwbouw De Schoof: het ontwerp	3
2. 4. Ruimtelijke en functionele inpassing	4
3. OMGEVINGSASPECTEN	6
3. 1. Milieuaspecten	6
3. 2. Ecologie	10
3. 3. Archeologie	11
3. 4. Water	11
4. PLANBESCHRIJVING	13
4. 1. Toelichting op het juridisch systeem	13
4. 2. Toelichting op de bestemmingen	13
5. UITVOERBAARHEID	14
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
5. 2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid	14
6. INSPRAAK EN OVERLEG	15
6. 1. Inspraak	15
6. 2. Overleg	24

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Notitie “Locatiekeuze nieuwbouw De Schoof”
<u>Bijlage 2</u>	Akoestisch onderzoek
<u>Bijlage 3</u>	Vleermuisonderzoek
<u>Bijlage 4</u>	Overlegreacties

1. INLEIDING

Aan het Bisschop Grentplantsoen in de wijk Kagerban zal een nieuw sociaal-cultureel centrum worden opgericht: "De Schoof". Het culturele centrum bevindt zich op een zogenaamde herstructureringslocatie. In het plangebied bevinden zich seniorenwoningen, deze zijn verouderd en zullen worden afgebroken. Direct ten noorden van het plangebied is een aantal jaar geleden een wooncentrum gebouwd.



Figuur 1. Ligging plangebied

De planologische regeling voor het gebied rondom het Bisschop Grentplantsoen is vastgelegd in het bestemmingsplan *Wervershoof - Kagerban* dat op 24 september 2009 is vastgesteld. Met de nieuwbouw van sociaal-cultureel centrum De Schoof is hierin nog geen rekening gehouden. Bij het sociaal-cultureel centrum worden ook parkeerplaatsen aangelegd. Het gebied waar deze parkeerplaatsen zijn voorzien ligt gedeeltelijk in het bestemmingsplan *Wervershoof - Bebouwde kom* uit 2000. Er is gekozen om voor het sociaal-cultureel centrum De Schoof een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

2. 1. Beleidskader

Structuurvisie Wervershoof 2020

In de “structuurvisie Wervershoof 2020” uit 2008 zijn de keuzes over de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente op de lange termijn vastgelegd. In de structuurvisie wordt het ruimtelijk beleid onderverdeeld in vijf thema's: Wonen, Economie, Voorzieningen, Recreatie en toerisme en Bereikbaarheid en ontsluiting. Per thema is het relevante beleid van andere overheden beschreven, is op een rij gezet welke plannen en projecten er in de gemeente op grond van bestaand beleid voor dit thema uitgevoerd (gaan) worden en met welke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden bij het maken van nieuw beleid. Vervolgens zijn ambities geformuleerd, die zijn doorvertaald in beleidsuitgangspunten. Zo wordt er gestreefd naar een compleet en aantrekkelijk voorzieningenpakket, waarbij in iedere kern de basisvoorzieningen aanwezig blijven. Centrumvoorzieningen worden in de kern Wervershoof gehuisvest. Daarnaast worden voorzieningen zoveel mogelijk onder één dak gebracht.

Bestemmingsplan Wervershoof - Kagerban

De planologische regeling voor het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan *Wervershoof - Kagerban*. Dit bestemmingsplan is op 24 september 2009 vastgesteld en is eind 2009 in werking getreden. In het bestemmingsplan *Wervershoof - Kagerban* wordt globaal aangegeven dat in de woongebieden op sommige plekken herinrichting of herstructurering noodzakelijk is. Het kan gaan om *herinrichting*, waarbij alleen de openbare ruimte opnieuw wordt ingericht, maar ook om *herstructurering*, waarbij ook de woningen betrokken worden bij de vernieuwingsoperatie. De eventuele vernieuwingsoperaties zullen gebiedsgebonden zijn en zullen vooral bestaan uit invulling van nu nog onbebouwde locaties of vervanging van bestaande bebouwing. Met de nieuwbouw van sociaal-cultureel centrum De Schoof wordt invulling gegeven aan een dergelijke herstructureringslocatie.

Afweging locatiekeuze

Op 13 december 2007 heeft de Raad van de gemeente Wervershoof besloten tot nieuwbouw van De Schoof, ter vervanging van het oude gebouw aan de Dorpsstraat en is opdracht gegeven om nader te onderzoeken op welke locatie deze nieuwbouw dient plaats te vinden. Op 29 mei 2008 heeft de raad op basis van de notitie “Locatiekeuze nieuwbouw Schoof” gekozen voor de locatie aan de Bisschop Grentplantsoen. De keuze heeft plaatsgevonden op basis van een aantal criteria met betrekking tot de ligging, bereikbaarheid, ontsluiting en de omvang, een tweetal locaties zijn afgewogen (zie **bijlage 1**). Ook het verplaatsen van de bibliotheek naar de nieuwe Schoof en de invulling van de oude Schoof zijn in de afweging meegenomen. Besloten is de bibliotheek niet te verplaatsen, deze blijft op de huidige locatie in het centrum.

In de uiteindelijke keuze tussen de locatie van de oude Olympiahallen en het Bisschop Grentplantsoen is gekozen voor de laatste locatie.

Op deze plek kan de nieuwbouw goed worden ingepast en ontstaat door het vervangen van de verouderde woningen door de nieuwbouw van De Schoof een ruimtelijke verbetering. Ook kan het woningbouwprogramma voor het Centrumplan ongewijzigd worden voortgezet. Op de plek van de Olympiahallen zijn 24 woningen voorzien. Bewoners van de huidige seniorenwoningen kunnen desgewenst naar die nieuwe woningen verhuizen.

2. 2. Huidige situatie

Het bestaande gebouw van de Schoof aan de Dorpsstraat ligt direct ten zuidoosten van het plangebied voor de nieuwbouw van het sociaal-cultureel centrum. De locatie van de nieuwbouw, het Bisschop Grentplantsoen, ligt in het westelijke en oudste gedeelte van Kagerban, even ten noorden van de Dorpsstraat. De hier aanwezig stedenbouwkundige structuur wordt gekenmerkt door een regelmatige, rechte lijnige ontsluitings- en bebouwingsstructuur. De rijen woningen liggen aan weerszijden van de woonstraten en bestaan voornamelijk uit twee bouwlagen met een kap. Er is veel openbare ruimte aanwezig, in de vorm van brede stukken groen. Dit deel van de wijk kent vooral eengezinshuizen en seniorenwoningen, die in de jaren zeventig zijn gebouwd.

In het plangebied bevinden zich in de huidige situatie seniorenwoningen, deze zijn verouderd en zullen worden afgebroken. Direct ten noorden van het plangebied is een aantal jaar geleden een wooncentrum gebouwd.

2. 3. Nieuwbouw De Schoof: het ontwerp

De nieuwbouw van De Schoof bestaat uit een gebouw van twee bouwlagen met een plat dak. Het centrum zal worden gebruikt voor culturele activiteiten, zoals toneel, muzieklessen etc. Daarnaast zal het gebouw ook worden gebruikt ten behoeve van sociale functies (sociaal-cultureel werk, ontmoetingsplek).

Het gebouw wordt geïntegreerd in een pleinontwerp en wordt verdiept aangelegd. Hierdoor gaat het gebouw goed op in de omgeving. Alleen vanaf het Bisschop Grentplantsoen is de volledige hoogte te zien van het gebouw. Aan de westzijde is een verlaagd plein ontworpen, dat zich circa 1.20 meter onder het maaiveld bevindt. Er worden aan beide zijden bij de ingangen hellingen aangelegd, zodat het gebouw ook voor rolstoelen goed toegankelijk is.

Het gebouw oogt speels, maar is in feite een eenvoudige rechthoek met twee lagen. Het gebouw is makkelijk te bouwen en eenvoudig in materiaalgebruik (baksteen, houten kozijnen, houten erkers). De overstek bij de entree is een staalconstructie.



Figuur 2. Ligging van sociaal-cultureel centrum De Schoof

2. 4. Ruimtelijke en functionele inpassing

Het gebouw wordt half verdiept gebouwd, zodat het goed wordt geïntegreerd in een pleinachtig ontwerp. Het gebouw oogt minder hoog en wordt als het ware opgenomen door het groene plein.

Door deze verdiepte ligging sluit het gebouw ook goed aan bij de schaal en maat van de bebouwde omgeving, die hoofdzakelijk uit woningen van twee bouwlagen met kap bestaat. Het eerdergenoemde wooncomplex aan het Bisschop Grentplantsoen bestaat deels uit twee en deels uit drie bouwlagen en heeft een plat dak, net als het nieuwe culturele centrum.

De functie van een sociaal-cultureel centrum past goed in een woongebied. In feite ligt de huidige locatie van de Schoof al aan de rand van het woongebied Kagerban. Door het sociaal-cultureel centrum in een woonwijk te plaatsen, is het ook per fiets of lopen goed bereikbaar voor de bewoners van de nabij gelegen wijken. Verder is ook de ligging nabij het centrumplan gunstig. In dit centrumplan bevinden zich overige sociale, medische en sportieve functies. Vanuit de structuurvisie wordt daarnaast ook ingezet op een concentratie van voorzieningen in de kern Wervershoof. Het voorliggende plan past in deze opzet.



Figuur 3. Impressie van het ontwerp

Met betrekking tot het parkeren is uitgegaan van 2 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Het totale bruto vloeroppervlak van de Schoof bedraagt 1020 m² (twee verdiepingen). Dit houdt in dat er circa 20 parkeerplaatsen nodig zijn. Er wordt een parkeerterrein met 26 parkeerplaatsen aangelegd op de locatie van de oude Schoof, dit gebouw wordt gedeeltelijk afgebroken. Het is de bedoeling dat alle bestaande parkeervoorzieningen behouden blijven, dat er dus een parkeerterrein (met 26 parkeerplaatsen) wordt gerealiseerd en dat er in het gebied rondom de nieuwe Schoof naar additionele parkeervoorzieningen wordt gezocht. In de samenwerkingsovereenkomst, zie hoofdstuk 5, staat dat de gemeente verantwoordelijk is voor de inrichting van de openbare ruimte. In dat kader zal er ook een totaalplaatje voor het parkeren komen. Daarmee denkt de gemeente in voldoende parkeergelegenheid te voorzien.

3. OMGEVINGSASPECTEN

3. 1. Milieuaspecten

3.1.1. Milieuzonering en geluid

Op het voorliggende bestemmingsplan is de Wet geluidhinder niet van toepassing. De VNG-gids 'bedrijven en milieuzonering' uit 2009 geeft aan dat buurt- en clubhuizen en muziek- en balletscholen (waarmee een sociaal-cultureel centrum zoals De Schoof mee te vergelijken is) in milieucategorie 2 vallen ¹⁾. Dit is een milieucategorie die goed in een woonomgeving is in te passen.

Als richtlijnafstand geldt 30 meter (voor geluid) ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals wonen. Dit is een richtgetal. Als de afstand naar woonbebouwing kleiner is (in de voorliggende situatie liggen de meest nabijgelegen woningen op 15 meter afstand), moeten akoestische voorzieningen worden gerealiseerd om het vereiste binnenniveau in de woningen te waarborgen. Hier zal bij de constructie van het nieuwe gebouw rekening worden gehouden.

Gelet op de afstand tot woningen is het van belang de akoestische gevolgen van de aanwezigheid van het sociaal cultureel centrum in de directe omgeving inzichtelijk te maken voor toetsing aan het aspect 'goede ruimtelijke ordening'. Daartoe heeft HGO Advies op 4 januari 2010 een akoestisch onderzoek Nieuwbouwproject Sociaal Cultureel Centrum De Schoof Kerkelaantje Wervershoof uitgevoerd (zie **bijlage 2**). Het doel van dit onderzoek was tweeledig:

- onderzoeken welke gevelopbouw voor het sociaal cultureel centrum noodzakelijk is om op basis van de gewenste activiteiten ter plaatse van de dichtstbijzijnde gevoelige bestemmingen (woningen) aan de geldende geluidsnormen te kunnen voldoen;
- aantonen dat het sociaal cultureel centrum akoestisch inpasbaar is en dat er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Het sociaal cultureel centrum valt in het kader van de Wet milieubeheer onder de werkingssfeer van het Besluit Algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (BARIM) ook wel aangeduid als het 'Activiteitenbesluit'. Niet alle relevante geluidsemissies gerelateerd aan de bedrijfsactiviteiten zijn in het BARIM genormeerd. In de Wet Milieubeheer (BARIM) worden de volgende geluidsbronnen niet getoetst:

- de geluidsbelasting tijdens het laden en lossen;
- de verkeersaantrekkende werking van de inrichting;
- het menselijk stemgeluid op het open terrein van de inrichting;
- akoestisch muziekgeluid (tenzij hiervoor middels de gemeentelijke APV weer normering voor wordt ingesteld).

Indien dit onderzoek wordt gehanteerd voor toetsing in het kader van de Wet milieubeheer dient met bovenstaande rekening te worden gehouden.

¹⁾ Buurt- en clubhuizen (SBI 2008: 94991).

In het onderzoek dat gericht is op een 'goede ruimtelijke ordening' worden deze geluidsbronnen echter wel meegenomen.

De rapportage toont aan dat er voldaan kan worden aan de voorwaarden uit het BARIM. Er treden echter wel de nodige "overschrijdingen" op van de standaard geluidsbronnen indien wordt gekeken naar een 'goede ruimtelijke ordening'. Hierbij gaat het voornamelijk om stemgeluid, laad- en losgeluid en geluiden behorende bij wegverkeer.

Het onderzoek concludeert o.a. dat realisatie van het sociaal cultureel centrum De Schoof akoestisch gezien mogelijk is. Hierbij worden wel enkele kanttekeningen, voorwaarden en aandachtspunten in/door het rapport vermeld, waaronder:

- live muziek (110 dB(A)) in de grote zaal is uitsluitend mogelijk met een zogenaamde festiviteitenregeling;
- maximaal toelaatbaar binnenniveau in grote zaal is 86 dB(A);
- maximaal toelaatbaar binnenniveau in recreatieruimte jongeren is 108 dB(A);
- door dichtslaan van autoportieren treden hoge(re) geluidsniveaus op;
- extra aandacht sluizen. Sluisdeuren dienen niet recht tegenover elkaar te worden geplaatst, liefst te worden gekoppeld en moeten voorzien worden van een dubbele kierdichting;
- afzuiging-/ventilatie-unit mag geen bijdrage leveren aan totale geluidsniveaus. Dit betekent het toepassen van diverse dempers en/of gebruik maken van stille ventilatoren.

Bij realisatie van het sociaal cultureel centrum dienen de aanbevelingen genoemd in hoofdstuk 7 van het rapport, alsmede bovenstaande opmerkingen te worden meegenomen. Hier dient in elk geval specifiek op te worden toegezien bij de bouw (en specifiek door een akoestisch adviseur te worden gedimensioneerd).

De rapportage toont aan dat er voldaan kan worden aan de voorwaarden uit het BARIM. Er treden echter wel de "overschrijdingen" op van de standaard geluidsbronnen indien wordt gekeken naar een 'goede ruimtelijke ordening'. De overschrijdingen van de Grote Zaal bedraagt 24 dB in de nachtelijke uren vanwege livemuziek en de fanfare. Deze activiteiten zijn dus niet mogelijk in de Grote Zaal, tenzij een beroep wordt gedaan op de festiviteitenregeling uit de APV. Deze regeling valt buiten het toetsingskader van het bestemmingsplan.

Gezien de beperkte omvang van overschrijding van de norm (BARIM), waarop wettelijk dus niet getoetst hoeft te worden, van maximaal 1 tot 8 dB(A) in de nachtsituatie, waarbij deze veroorzaakt wordt door het dichtslaan van portieren en daarbij het beperkt aantal verkeersbewegingen van 15 stuks in de nachtsituatie in ogenschouw genomen, acht de gemeente deze beperkte overschrijding acceptabel.

De VNG-richtlijn geeft aan dat buurt- en clubhuizen een potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking hebben.

De gemeente is van oordeel dat de nieuwe Schoof, net als het gebouw op de oude locatie aan de Dorpsstraat, een centrale plek in het dorp moet krijgen. Op deze manier is het gebouw goed vanuit de omringende woonwijken te bereiken, waardoor veel gebruikers ook lopend of op de fiets kunnen komen.

De gemeente is van oordeel dat een cultureel centrum passend is binnen een woonwijk, net zoals scholen en buurthuizen in vergelijkbare situaties. Wellicht zullen voor omwonenden de gevolgen merkbaar zijn (net als op de huidige locatie van de Schoof), denk hierbij aan het komen en gaan van mensen, maar er is naar de mening van de gemeente geen sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de bouw van de Schoof

3.1.2. Bodem

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zal moeten worden stilgestaan bij de bodemkwaliteit in het plangebied. Er moet worden voorkomen dat bodemverontreiniging een risico voor de volksgezondheid oplevert. De bodemkwaliteit kan inzichtelijk worden gemaakt door een verkennend bodemonderzoek.

In de voorliggende situatie wordt een bestaand woongebied geherstructureerd en wordt er een nieuwe maatschappelijke functie voorzien. Het plangebied is niet aangeduid als verdachte locatie op de provinciale kaart bij het bodemloket, waarop verdachte locaties in beeld zijn gebracht.

Om de precieze situatie in beeld te brengen, is bodemonderzoek uitgevoerd ². Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken wordt ingeschat dat op de locatie circa 51 m³ grond boven de interventiewaarde is verontreinigd (PAK). In het grondwater uit de peilbuizen zijn geen verontreinigingen met PAK geconstateerd. Er is op de locatie geen sprake van ernstige bodemverontreiniging van het grondwater. Omdat er meer dan 25 m³ boven de interventiewaarde verontreinigde grond aanwezig is, is er wel sprake van een ernstige bodemverontreiniging in de grond. Er heeft een toetsing plaatsgevonden naar de humane-, verspreide en ecologische risico's van deze verontreiniging (Sanscrit 2.0, voor 'wonen met tuin'). Hieruit blijkt dat er geen spoedeisende sanering noodzakelijk is. Aan het bevoegd gezag kan worden gevraagd uitspraak te doen of er sprake is van urgentie om te saneren. Indien sprake is van een urgente sanering, zal een tijdstip worden bepaald waarop met de sanering dient te worden begonnen. Daarnaast kan een urgentie voor het nemen van sanerende maatregelen zijn wegens nieuwbouwplannen of de overdracht van het terrein.

Bij graafwerkzaamheden op het terrein kunnen er beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie bestaan. De hergebruiksmogelijkheden van eventueel af te voeren grond

²⁾ Landview, *Verkennend bodemonderzoek Bisschop Grentplantsoen* (december 2008) en *Nader bodemonderzoek Bisschop Grentplantsoen* (april 2009).

dienen in overleg met bevoegd gezag en conform het Besluit Bodemkwaliteit bepaald te worden.

Door de combinatie van uitgraven en ophogen wordt er binnen het plangebied met een gesloten grondbalans gewerkt.

Zintuiglijk zijn op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal geen asbestverdacht aangetroffen. Ook door het laboratorium is in de onderzochte grond geen asbest geconstateerd.

Het terrein zal worden gesaneerd conform de eisen die daarvoor gelden vanuit het Besluit Bodemkwaliteit. Voor de uitvoering van het bestemmingsplan zijn er geen belemmeringen.

3.1.3. Externe veiligheid

Sinds 27 oktober 2004 zijn het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) van kracht. In het BEVI zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het besluit verplicht het bevoegd gezag op grond van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening bij hun besluitvorming te voldoen aan de normen van externe veiligheid. Veelal komt dit neer op het houden van voldoende afstand tussen risicogevoelige of kwetsbare objecten (woningen etc.) en risicovolle objecten (inrichtingen die onder het BEVI vallen).

In of in de directe nabijheid van het plangebied komen geen risicovolle objecten voor, zoals is na te gaan op de provinciale risicokaart.

Op het gebied van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

3.1.4. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden. Deze wet betreft een wijziging van de *Wet milieubeheer* en vervangt het *Besluit luchtkwaliteit 2005*. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De *Wet luchtkwaliteit* voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet luchtkwaliteit* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;

- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

In de bovenstaande situaties mag een project of een bestemmingsplan zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Er is in het gebied geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde. Per saldo zal er geen verslechtering van de luchtkwaliteit optreden. Op het gebied van luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

3. 2. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan of project dient met het oog op de natuurbescherming rekening worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij moet worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten, de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

In het kader van de gebiedsbescherming zijn de Natura 2000 gebieden van belang. Het IJsselmeer en het Markermeer zijn de meest nabijgelegen Natura 2000 gebieden. Ontwikkelingen in de omgeving mogen geen negatieve effecten hebben op deze gebieden. Gezien de aard van het tussenliggende gebied (stedelijk gebied) en de relatief geringe aard van de ingreep (woningbouw wordt vervangen door een maatschappelijke functie), zijn er geen significant negatieve effecten te verwachten.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. Van belang is na te gaan of er in het plangebied beschermde soorten kunnen voorkomen. Er is daarom een ecologische quickscan uitgevoerd om de natuurwaarden in het plangebied inzichtelijk te maken ³⁾. Er is een veldbezoek uitgevoerd (13 januari 2009), waarna een rapportage van de aangetroffen natuurwaarden is opgesteld. Hieronder volgt de conclusie uit deze rapportage:

Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde vogels en (kleine) zoogdieren. Gezien de situatie ter plekke is te verwachten dat alleen licht beschermde soorten aanwezig zijn. Het veldbezoek bevestigt deze verwachting. Voor de aangetroffen licht beschermde soorten is het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk.

³⁾ Van der Goed en Groot, *Sociaal Cultureel Centrum 'De Schoof' te Wervershoof, Toetsing in het kader van de Flora- en faunawet*, februari 2009.

In de (te slopen) bebouwing in het plangebied is het voorkomen van beschermde vleermuissoorten op basis van de quickscan niet volledig uit te sluiten.

Als vleermuizen aanwezig zijn, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven. Naar aanleiding van de quickscan is een aanvullend onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd in de periode maart-november. Uit dit aanvullend onderzoek, ⁴⁾ opgenomen in **bijlage 3** bij deze toelichting, blijkt dat de aanwezigheid van slechts één soort vleermuis, de Gewone dwergvleermuis, is vastgesteld. Er werden geen zomerverblijven of paarplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet nodig.

3. 3. Archeologie

In september 2007 zijn de uitgangspunten uit het verdrag van Malta geëffectueerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Deze wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet 1988. Hierin wordt onder andere geregeld dat er in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening wordt gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Via een bestemmingsplan(wijziging), aanlegvergunningstelsel of ontgrondingvergunning is de archeologie toets verankerd in het traject van ruimtelijke planvorming.

De provincie Noord Holland heeft de archeologische en cultuurhistorische waarden inzichtelijk gemaakt op de Cultuurhistorische Waarden kaart (CHW).

Het plangebied ligt volgens deze kaart buiten de aanduiding 'Wervershoof - historische stad- of dorpskern'. Er zijn op basis van deze kaart geen archeologische waarden te verwachten. Bovendien is de bodem door (de aanleg van) de bestaande woningbouw in het verleden verstoord.

3. 4. Water

Bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen en projecten moet de watertoets worden toegepast. Dit houdt in dat alle ruimtelijke plannen en projecten een waterparagraaf moeten bevatten. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zal in ieder geval aandacht moeten worden besteed aan de (te compenseren) waterberging. Hoeveel procent waterberging gecompenseerd moet worden hangt af van het rioolstelsel in het gebied. De Schoof zal worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel, ter hoogte van het Bisschop Grentplantsoen is dit een gescheiden stelsel. De benodigde compensatie is in deze situatie 13,5%.

⁴⁾ Van der Goed en Groot, *Vleermuisonderzoek 'De Schoof' te Wervershoof*, oktober 2009.

De bebouwing neemt ten opzicht van de huidige situatie met ruim 35 m² toe (de bestaande rijtjeswoningen beslaan een oppervlakte van ongeveer 770 m², het bouwvlak voor de nieuwe functie bedraagt 735 m²).

De waterberging die hier uit voortkomt zal kunnen worden opgevangen door het gebruik van een waterdoorlatende bestrating. In het ontwerp van het gebouw met het bijhorende plein is hier rekening mee gehouden. De bestrating wordt gedeeltelijk aangelegd in de vorm van een halfdoorlatende verharding zoals betonnen grastegels, waardoor het water in de grond kan infiltreren. Daarnaast zorgt het vegetatiedak voor een vertraagde afvoer van het regenwater. Er zal bij de bouw gebruik worden gemaakt van niet-uitlogende materialen, waardoor er geen gevaar op zal treden voor de waterkwaliteit.

4. PLANBESCHRIJVING

4. 1. Toelichting op het juridisch systeem

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan is volgens deze nieuwe eisen opgesteld. Het bebouwen en het gebruik van de gronden wordt vastgelegd in de bestemmingsregels van het bestemmingsplan, dit wordt gemotiveerd in de toelichting. Op een analoge kaart worden de bestemmingen gevisualiseerd, in de digitale versie worden de bestemmingsregels direct gekoppeld aan de betreffende gronden en spreekt men niet langer over een plankaart, maar een 'digitale verbeelding' van de bestemmingsregels.

Inherent aan de Wro en het Bro is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is de opvolger van de SVBP 2006 en is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de nieuwe Wro en Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2008.

4. 2. Toelichting op de bestemmingen

Het sociaal-cultureel centrum De Schoof heeft een maatschappelijke bestemming gekregen. De bestemming 'Maatschappelijk' omvat gebouwen ten behoeve van (sociaal-) culturele doeleinden. Onder sociaal culturele doeleinden worden bijvoorbeeld de volgende activiteiten verstaan: toneel- en muzieklessen, lezingen of cursussen, sociaal-cultureel werk voor diverse leeftijdsgroepen of vergelijkbare activiteiten.

De nieuwe bebouwing moet binnen het bouwvlak worden opgericht. De maximale bouwhoogte (8 meter) is binnen dit bouwvlak aangeduid.

Daarnaast komen in het bestemmingsplan ook de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer - Parkeren' en 'Verkeer - Verblijf' voor. Hierin zijn de regels ten behoeve van de groene gebieden, de (nieuwe) parkeerplaatsen en de woonstraten vastgelegd.

5. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid-aspecten van een bestemmingsplan conform 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is het plan in het kader van het Overleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan diverse (overheids)instellingen. Het verslag van de Overlegronde is in hoofdstuk 6 van de bestemmingsplantoelichting opgenomen.

5. 2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

De Grondexploitatiewet (onderdeel van de Wro) stelt een gegarandeerd kostenverhaal als eis aan bestemmingsplannen. Daarom maakt een zogenaamd exploitatieplan verplicht onderdeel uit van het bestemmingsplan, tenzij het kostenverhaal anderszins (privaatrechtelijk) verzekerd is. Dit kan door het sluiten van een anterieure overeenkomst met een initiatiefnemer.

De samenwerking tussen de verschillende partijen die bij dit plan betrokken zijn, worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. De partijen zijn Woningstichting Het Grootslag, stichting De Schoof en de gemeente Wervershoof. Hierbij worden afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten van het project.

De gemeenteraad heeft budget beschikbaar gesteld voor het plan. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate aangetoond.

6. INSPRAAK EN OVERLEG

6. 1. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 5 maart 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De aankondiging hiervoor is op 4 maart 2009 in de locale krant "De Binding" gepubliceerd. Het voorontwerp en de bekendmaking hebben verder met ingang van 5 maart 2009 gedurende zes weken op de gemeentelijke website gestaan. In deze periode zijn 27 inspraakreacties ingediend, waarvan 23 inspraakreacties overeenkomen (zie paragraaf 6.1.3.). De inspraakreacties worden in deze paragraaf samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

6.1.1. Oudervereniging Werenfridusschool

Het bezwaar van de oudervereniging betreft concreet het tweebaans en tweerichtingsverkeer maken van het Kerkelaantje. Hiermee wordt aangesloten op de kanttekening die met betrekking tot dit onderwerp tijdens de voorlichtingsavond over het Verkeersplan van Wervershoof is geplaatst. Gevreesd wordt voor het verslechteren van de verkeersveiligheidssituatie rondom de Werenfridusschool. Gezien de in het bestemmingsplan ingetekende situatie wordt gevreesd dat het Kerkelaantje stilzwijgend in genoemd plan wordt betrokken.

De Werenfridusschool ligt aan de Dorpsstraat 75-77, dagelijks passeren ongeveer 172 leerlingen met hun ouders 2 tot 4 maal de kruising Kerkelaantje/Dorpsstraat. Een alternatieve (en rustige) route loopt via het Bisschop Grentplantsoen en/of het Kerkelaantje. Wanneer het Kerkelaantje tweebaans en tweerichtingsverkeer wordt, vervalt het overzicht op het kruispunt volledig en wordt de verkeerssituatie onoverzichtelijk. Ook zal de weg een ontsluitingsweg voor de achterliggende wijken worden, waardoor de verkeersdruk aanzienlijk zal toenemen. Met het toenemen van de verkeersdruk op de dorpsstraat zal ook de situatie rondom de bij de school gelegen parkeerplaats gevaarlijker worden. De achterliggende wijken zouden daarom niet in het centrum via het Kerkelaantje ontsloten mogen worden, maar via een alternatieve route.

De oudervereniging dringt aan de verkeerssituatie rondom het Kerkelaantje niet te wijzigen en buiten het bestemmingsplan Kagerban Sociaal Cultureel centrum De Schoof te laten. De vereniging wordt daarnaast graag op de hoogte gehouden wat betreft de ontwikkelingen rondom het Kerkelaantje, ongeacht of dat betrekking heeft op het project De Schoof of het wegenverkeersplan in Wervershoof.

Reactie: In het bestemmingsplan "Kagerban - Sociaal-cultureel centrum De Schoof" is het Kerkelaantje vastgelegd onder de bestemming 'Verkeer - Verblijf'. Onder deze bestemming vallen de woonstraten in de gemeente Wervershoof. Binnen deze bestemming mogen woonstraten, paden, parkeervoorzieningen met daarbij behorende speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, sloten, bermen en beplanting worden aangelegd.

Binnen deze bestemming wordt niet geregeld of een woonstraat één- of tweerichtingsstraat moet zijn. Direct ten oosten van het Kerkelaantje is de bestemming 'Verkeer - Parkeren' opgenomen, binnen deze bestemming kunnen parkeervoorzieningen worden aangelegd. Het kruispunt Dorpsstraat-/Kerkelaantje ligt buiten het voorliggende bestemmingsplan. In het in 2009 vastgesteld "Verkeersveiligheidsplan kernen Wervershoof" heeft een afweging plaatsgevonden met betrekking tot de verkeersafwikkeling in het Kerkelaantje en is gekozen voor het instellen van tweerichtingsverkeer in het Kerkelaantje.

6.1.2. De directeur van de basisschool Wenfridus

Tijdens de informatieavond rondom het nieuwe verkeersplan van Wervershoof, zijn vanuit de Werenfridusschool bezwaren geuit tegen verkeersmaatregelen die de drukte rondom de Werenfridusschool doen toenemen. Met name de kruising met de Dorpsstraat wordt drukker als het Kerkelaantje tweerichtingsverkeer krijgt. Dit heeft negatieve gevolgen voor een veilige (leer)omgeving rond de school.

De heer Van Doorn is van mening dat in het bestemmingsplan een deel van het verkeersplan al wordt ingevuld: het Kerkelaantje krijgt tweerichtingsverkeer. Dit zou haaks staan op de procedure van het verkeersplan. Verwacht wordt dat de opmerkingen die op de informatieavond gemaakt zijn worden meegenomen in het uiteindelijke (verkeers)plan.

Reactie: Verwezen wordt naar de reactie opgenomen in paragraaf 6.1.1.

Bewoner Bisschop Grentplantsoen 3

De inspraakreactie van de bewoner van Bisschop Grentplantsoen 4 is tevens afzonderlijk ingediend door meerdere bewoners. De beantwoording op de inspraakreactie van de bewoner van Bisschop Grentplantsoen 4 in deze paragraaf is ook op de inspraakreacties van de bewoners uit de onderstaande lijst van toepassing.

1. De bewoners van Bisschop Grentplantsoen 4
2. De bewoners van Bisschop Grentplantsoen 6
3. De bewoner van Bisschop Grentplantsoen 34
4. De bewoner van Bisschop Grentplantsoen 30
5. De bewoner van Bisschop Grentplantsoen 56
6. De bewoner van Bisschop Grentplantsoen 20
7. De bewoners van Bisschop Grentplantsoen 24A
8. De bewoner van Bakker, Bisschop Grentplantsoen 24
9. De bewoner van Bisschop Grentplantsoen 22A
10. De bewoner van Bisschop Grentplantsoen 34A
11. De bewoner van Bisschop Grentplantsoen 42
12. De bewoners van Bisschop Grentplantsoen 44
13. De bewoner van Bisschop Grentplantsoen 46A

14. De bewoner van Bisschop Grentplantsoen 48
15. De bewoner van Bisschop Grentplantsoen 50
16. De bewoner van Bisschop Grentplantsoen 48A
17. De bewoner van Bisschop Grentplantsoen 42A
18. De bewoner van Bisschop Grentplantsoen 32
19. De bewoner van Bisschop Grentplantsoen 30A
20. De bewoner van Bisschop Grentplantsoen 26A
21. De bewoner van Bisschop Grentplantsoen 40A
22. De bewoner van Bisschop Grentplantsoen 44A
23. De bewoner van Bisschop Grentplantsoen 8

De beoogde bestemming is strijdig met het vigerende ontwerpbestemmingsplan Wervershoof - Kagerban

Hierin is de geplande locatie voor De Schoof niet meegenomen, maar behouden als groengebied. Dat er korte tijd later een separaat bestemmingsplan voor De Schoof wordt opgesteld, wekt de schijn van haast en onzorgvuldigheid. Het inzicht in de locatiekeuze ontbreekt.

Een deel van het te bouwen buurthuis (de trappen/tribunes) lijkt buiten het bouwvlak te zijn gelegen. Het vigerend bestemmingsplan lijkt deze mogelijkheid niet te bieden.

In het ontwerpbestemmingsplan (Kagerban) wordt gesteld dat bedrijvigheid zoveel mogelijk op bedrijventerreinen moet worden gebundeld. Een buurthuis is aangeduid als categorie 2 en zou in die zin beter passen op een bedrijventerrein dan in een rustige woonwijk.

Ook wordt in het ontwerpbestemmingsplan gesteld dat de groen- en waterstructuur in de wijken moet worden behouden. De ontwikkeling van De Schoof tast deze aan.

Reactie: Omdat tijdens het opstellen van het bestemmingsplan Kagerban nog onvoldoende duidelijkheid was over het uiteindelijke ontwerp van De Schoof, is ervoor gekozen in het bestemmingsplan Kagerban de huidige situatie van het Bisschop Grentplantsoen vast te leggen.

Op 13 december 2007 heeft de Raad van de gemeente Wervershoof besloten tot nieuwbouw van De Schoof, ter vervanging van het oude gebouw aan de Dorpsstraat. Aan dit besluit ligt de notitie "Locatiekeuze nieuwbouw Schoof" ten grondslag, waarin op basis van een aantal criteria met betrekking tot de ligging, bereikbaarheid, ontsluiting en de omvang, verschillende locaties zijn afgewogen (zie bijlage 1). Vervolgens is voor de locatie Bisschop Grentplantsoen een ontwerpwedstrijd uitgeschreven, het voorliggende ontwerp is de winnaar hiervan. Nu het ontwerp voor de nieuwe Schoof bekend is, is besloten een apart bestemmingsplan voor de nieuwbouw op te stellen.

Het gebouw zelf valt binnen het bouwvlak. Overige functies en/of bouwwerken (zoals bestrating, de "tribunes" en erf-scheidingen) kunnen buiten dit bouwvlak worden aangelegd. Individuele bedrijvigheid uit de milieucategorieën 1 en 2 passen goed in een woonomgeving.

Een sociaal-cultureel centrum is een voorziening die vanwege de bereikbaarheid en de sociale veiligheid in een woonwijk thuishoort, en niet op een bedrijventerrein past.

In het bestemmingsplan Kagerban is de groen- en waterstructuur in kaart gebracht en wordt ingezet op het behoud daarvan. Binnen Wervershoof is echter ook behoefte aan sociaal-culturele voorzieningen. De voorliggende locatie is hiervoor naar oordeel van de gemeente geschikt. De nieuwbouw kan op een zodanige manier worden ingepast dat er geen sprake is van aantasting van de totale groene hoofdstructuur van het dorp. In vergelijking tot landelijk gestelde normen in de Nota Ruimte, is binnen de gemeente Wervershoof ruim voldoende groen en water aanwezig.

Voorontwerpbestemmingsplan Kagerban - De Schoof: aantasting ruimtelijke kwaliteit en te ruim geformuleerde bestemmingen

De in het bestemmingsplan opgenomen hoogtematen (8 tot maximaal 10 meter) en oppervlaktematen van het bouwblok staan een gebouw toe dat qua hoogte en omvang niet in de omgeving past. Er is onvoldoende rekening gehouden met het visuele effect op de ruimtelijke kwaliteit en het blokkeren van daglicht.

Er worden vergaande uitbreidingsmogelijkheden buiten het bouwblok toegestaan. Bouwwerken (inclusief bouwwerken geen gebouw zijnde) zouden binnen een bouwblok gerealiseerd moeten worden. Elke uitbreiding buiten een bouwblok zou binnen een rustige woonwijk verbonden moeten zijn aan een uitgebreide ruimtelijke procedure, zeker voor dit soort bestemmingen.

In het voorontwerpbestemmingsplan is te onduidelijk beschreven wat de gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming "VB" precies zijn. Ondergetekende gaat er vanuit dat binnen deze bestemming wegen uitsluitend mogen worden gebruikt voor de verkeersfunctie. Als deze bestemming ruimer moet worden geïnterpreteerd, wordt gevraagd om een nadere toelichting.

Er wordt uitgegaan van het feit dat paracommerciële activiteiten in De Schoof in welke vorm dan ook verboden zijn.

In het ontwerpbestemmingsplan Wervershoof - Kagerban wordt aangegeven dat binnen de bestemming Maatschappelijk de bouwvlakken ruim om de bestaande bebouwing zijn gelegd om ruimte voor toekomstige uitbreiding te bieden. Voor De Schoof zal dit niet eenvoudig mogelijk zijn omdat de afstand tot geluidgevoelige bebouwing (woningen) nu al (te) klein is.

De gemeente streeft naar het ontsluiten van het Centrumplan via het Kerkelaantje, die daarvoor moet worden omgevormd tot tweebaansweg. Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de gevolgen hiervan voor omwonenden (verkeersveiligheid, trillingen, geluid etc.) en de verkeersveiligheid op de kruising Dorpsstraat/Kerkelaantje.

Bewoners hebben recht op een minimaal aantal parkeereenheden (1,6) in de directe omgeving van de woning. Een aantal bewoners (atriumgebouw en woningen Bisschop Grentplantsoen 4 en 6) heeft geen parkeergelegenheid op eigen terrein. Het beeld ontstaat dat er parkeerplaatsen verloren gaan en dat er parkeerplaatsen op grotere afstand van de woningen komen te liggen. Gevraagd wordt bestaande rechten op parkeergelegenheid voor bewoners te garanderen en in het plan te waarborgen.

Reactie: *Bij het ontwerp is wel degelijk rekening gehouden met de ruimtelijke inpassing in de buurt. Het gebouw bestaat, net als veel bebouwing in de omgeving, uit 2 bouwlagen (het woongebouw ten noorden van de locatie is ten dele 3 bouwlagen hoog) en wordt verdiept aangelegd.*

De wijzigingsbevoegdheid om het bouwvlak met 25% te vergroten, komt voort uit de (standaard)mogelijkheden van de bestemming "Maatschappelijk" in het bestemmingsplan voor de wijk Kagerban, waarbinnen de nieuwe locatie van De Schoof is gelegen. Omdat het ontwerp voor De Schoof al ver is uitgewerkt, zal van deze (standaard) wijzigingsbevoegdheid geen gebruik hoeven worden gemaakt, deze mogelijkheid is dan ook geschrapt.

Ten aanzien van de beschrijving van de bestemming Verkeer - Verblijf (V - VB), de gebruikelijke bestemming voor woonstraten in Wervershoof, verwijzen wij naar onze reactie onder 6.1.1.

In het sociaal-cultureel centrum zijn geen paracommerciële activiteiten toegestaan. Detailhandel, zelfstandige horeca en dienstverlening zijn via regels uitgesloten.

In het ontwerpbestemmingsplan Kagerban is specifiek om bestaande basisscholen (die onder de bestemming 'Maatschappelijk' vallen) een ruim bouwvlak gelegd in verband met mogelijke toekomstige uitbreidingen. In deze situatie is, op basis van het uiteindelijke ontwerp, het bouwvlak strak om de te realiseren nieuwbouw gelegd.

Met betrekking tot het aspect tweerichtingsverkeer wordt verwezen naar onze reactie onder paragraaf 6.1.1.

De parkeermogelijkheden aan de zuidzijde van het Bisschop Grentplantsoen, waarvan onder andere door de bewoners van de te slopen woningen gebruik wordt gemaakt, komen te vervallen. In plaats daarvan worden ten westen van het plangebied parkeerplaatsen aangelegd. Deze parkeerplaatsen zijn gesitueerd aan de oostzijde van het Bisschop Grentplantsoen (zie figuur 2 uit de plantoelichting). Voor het nieuwe sociaal-culturele centrum worden aan het Kerkelaantje, deels op de locatie van huidige gebouw de Schoof, voldoende parkeerplaatsen aangelegd. De toelichting is op dit onderdeel aangevuld (paragraaf 2.4).

De beoogde bestemmingswijziging is strijdig met verschillende onderdelen van het in de gemeentelijke structuurvisie vastgelegde beleid

In de structuurvisie "Wervershoof 2020" is opgenomen dat het behoud van voorzieningen belangrijk is voor de leefbaarheid. Maar de bereikbaarheid van een voorziening dient volgens de structuurvisie te prevaleren boven de aanwezigheid ervan. De verkeersaantrekkende werking van een sociaal-cultureel centrum (milieucategorie 2) is aanzienlijk en is volgens de VNG-lijst niet gewenst op plaatsen waar de ontsluiting matig tot slecht is, zoals bijvoorbeeld in dorpskernen.

Op de voorliggende locatie is de ontsluiting volgens de VNG-handreiking niet geschikt. De bereikbaarheid van de voorziening is onvoldoende. Dit is strijdig met de structuurvisie, de locatiekeuze voor De Schoof dient te worden herzien.

Door de verkeersafwikkeling van o.a. het centrumplan via het Kerkelaantje en de Dorpsstraat, wordt de verkeerssituatie op deze wegen en de kruising Dorpsstraat/Kerkelaantje onveiliger. De toegenomen verkeersdruk veroorzaakt hinder voor bewoners en weggebruikers (w.o. schoolgaande kinderen).

De realisatie van De Schoof op de beoogde locatie zal zorgen voor een toename van hinder door verkeer, stemgeluid en door aankomende en vertrekkende bezoekers. Ook ontstaat visuele hinder omdat het bestaande uitzicht op het groene plantsoen verloren gaat. Geluidhinder wordt ook verwacht van het gebruik van een buurthuis op deze locatie. In de structuurvisie wordt als gemeentelijke ambitie genoemd 'overlast door milieuhinder voorkomen'.

Er wordt geen rekening gehouden met de in de VNG nota Bedrijven en milieuzonering vastgelegde milieuzonering.

Bij de voorgenomen keuze voor de locatie voor De Schoof en bij het voornemen om het Kerkelaantje tweerichtingsverkeer te maken, is onvoldoende rekening gehouden met de aanwezigheid van gevoelige functies (woningen) en de hierbij relevante milieuaspecten.

In de structuurvisie wordt gesteld dat inwoners steeds minder afhankelijk zijn van voorzieningen in de directe nabijheid. Een hinder veroorzakende en verkeersaantrekkende bestemming als een buurthuis zou daarom beter aan de rand van de bebouwde kom of op een industrieterrein gerealiseerd kunnen worden.

Realisatie van De Schoof op de beoogde locatie zorgt voor een afname van de kwaliteit van de bestaande woon- en leefomgeving.

Eén van de uitgangspunt van de visie is dat in iedere kern basisvoorzieningen aanwezig blijven en dat centrumvoorzieningen in de kern Wervershoof worden gehuisvest. Dit wil niet zeggen dat deze voorzieningen binnen rustige woonwijken gerealiseerd moeten worden. Op andere locaties (bijvoorbeeld de sportvelden of de voormalige ijsbaan) zou de voorziening geen overlast veroorzaken en is meer (beleids)ruimte voor ontwikkeling in de toekomst.

Reactie: De structuurvisie geeft het gemeentelijke ruimtelijke beleid op hoofdlijnen weer. In de structuurvisie worden denkrichtingen en scenario's geschetst die verder worden uitgewerkt, afgewogen en gemotiveerd in (concrete) bestemmingsplannen. De nieuwbouw van het sociaal-cultureel centrum De Schoof past in deze hoofdlijn ten aanzien van de voorzieningen binnen de gemeente.

De afwikkeling van verkeer is in het Verkeersbeleidsplan uitgewerkt en betreft dus besluitvorming dat los staat van dit bestemmingsplan. Zie ten aanzien van dit punt ook onze reactie onder 6.1.1.

Een sociaal-cultureel centrum is een functie die goed in een woonwijk past.

Plaatsing op een bedrijventerrein acht de gemeente juist niet gewenst. Er zijn ten tijde van het ontwerp van de nieuwe Schoof een aantal locaties afgewogen. Zie ten aanzien van dit punt ook onze eerdere reactie op het eerste punt in deze inspraakreactie. Door de het centrum in een woonwijk te plaatsen, is deze juist ook per fiets of lopend goed te bereiken.

Volgens de VNG-richtlijn is een sociaal-cultureel centrum uit milieucategorie 2 goed in te passen in een woonwijk. Er kan worden afgeweken van de richtlijnafstand die hiervoor staat. Voor een sociaal-cultureel centrum gelden de richtlijnen uit het Activiteitenbesluit (Wet Milieubeheer). In overleg met de Milieudienst Westfriesland wordt bepaald op welke wijze aan de voorwaarden uit het Activiteitenbesluit zal worden voldaan. Deze afweging zal in de toelichting bij het bestemmingsplan worden verduidelijkt (paragraaf 3.1.).

De gemeente is van oordeel dat een cultureel centrum passend is binnen een woonwijk, net zoals scholen en buurthuizen in vergelijkbare situaties. Wellicht zullen voor omwonenden de gevolgen merkbaar zijn (net als op de huidige locatie van de Schoof), denk hierbij aan het komen en gaan van mensen, maar er is naar de mening van de gemeente geen sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de bouw van de Schoof.

Voorontwerpbestemmingsplan Kagerban - De Schoof: bestemmingswijziging is in strijd met het provinciaal beleid.

De provincie Noord-Holland streeft ernaar om activiteiten die milieuhinder en schade tot gevolg hebben langs de weg van de ruimtelijke ordening te voorkomen. Er wordt echter onvoldoende rekening gehouden met (geluid)hinder en de daarvoor benodigde afstand tot woningen.

Reactie: *De Wet geluidhinder is op deze ontwikkeling niet van toepassing. Er is wel rekening gehouden met de VNG-richtlijn voor bedrijven en milieuzonering. De afweging ten aanzien van dit punt wordt in de toelichting aangevuld en verduidelijkt. De provincie Noord-Holland heeft in haar overlegreactie aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het bestemmingsplan voor De Schoof.*

De voorgenomen bestemming ligt binnen de milieuzone welke wordt genoemd in de VNG nota 'bedrijven en milieuzonering.

Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de hinder vanuit het gebouw en de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen. Een voorziening uit milieucategorie 2 zou goed in een woonomgeving in te passen zijn. Deze stelling wordt niet nader toegelicht. Binnen de genoemde afstand van 30 meter liggen woningen en een wooncentrum.

Reactie: *De afwijking van deze richtlijn zal in de toelichting nader worden gemotiveerd.*

Locatie is onvoldoende ruimtelijk onderbouwd. Onvoldoende is gezocht naar geschikte alternatieve locaties

Tijdens de ter visie legging van het voorontwerpbestemmingsplan is onvoldoende aandacht besteed aan de afweging van alternatieve locaties, die vanuit ruimtelijke, verkeerskundig en milieuhygiënisch oogpunt geschikt zijn, waaronder de Olympiahallen. Ook is onvoldoende onderzocht naar het combineren van meerdere ruimtelijke opgaven.

Er is onvoldoende zicht op de ruimtelijke, verkeerskundige en milieuhygiënische consequenties van de bouw van de Schoof enerzijds en het tweerichtingsverkeer maken van het Kerkelaantje anderzijds.

Reactie: Op 13 december 2007 heeft de Raad van de gemeente Wervershoof besloten tot nieuwbouw van De Schoof, ter vervanging van het oude gebouw aan de Dorpsstraat. Aan dit besluit ligt de notitie "Locatiekeuze nieuwbouw Schoof" ten grondslag, waarin op basis van een aantal criteria met betrekking tot de ligging, bereikbaarheid, ontsluiting en de omvang, verschillende locaties zijn afgewogen (zie bijlage 1). Vervolgens is een ontwerpwedstrijd uitgeschreven, het voorliggende ontwerp is de winnaar hiervan (zie ook onze reactie op het eerste punt van deze inspraakreactie). De inrichting van het Kerkelaantje staat los van voorliggend bestemmingsplan (zie onze reactie onder paragraaf 6.1.1.).

Bestaande parkeerproblemen.

Er zijn onvoldoende parkeerplaatsen in de omgeving, die in praktijk bovendien worden bezet door bezoekers van in de omgeving aanwezige voorzieningen. Er is onvoldoende rekening gehouden met het bestaande parkeerprobleem.

Reactie: Wij verwijzen hiervoor naar onze reactie onder het tweede punt van deze inspraakreactie.

(Plan)schade en economische uitvoerbaarheid.

Met de bouw van De Schoof in een woonwijk in de dorpskern zal (plan)schade te verwachten zijn (door geluidsoverlast, parkeeroverlast, verminderde privacy en schaduwwerking).

Hoe de totale kosten zijn opgebouwd is niet duidelijk. Het is niet duidelijk of het planschade-element is meegenomen.

Reactie: In de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente, woningstichting en stichting De Schoof zijn afspraken gemaakt over de financiën en kostenverdeling ten aanzien van de bouw van het sociaal cultureel centrum. Eventuele planschade komt voor rekening van de gemeente.

Participatie tijdens de planvormingsfase.

Tijdens de planvormingsfase zijn bewoners en belanghebbenden niet (serieus) betrokken of geconsulteerd.

Bovendien is sprake van onvoldoende onderbouwde mening- en besluitvorming en is onvoldoende rekening gehouden met consequenties van de gemaakte keuzes. Gedegen onderzoek naar mogelijkheden en consequenties van keuzes was op het moment van besluitvorming vaak niet beschikbaar. Veel ruimtelijk relevante besluiten zijn voorafgaand aan de ter visie legging van het voorontwerpbestemmingsplan genomen, waardoor inmiddels een 'point of no return' is bereikt.

De gemeente betreft belanghebbenden pas bij het planproces als zij hier toe door de wet wordt verplicht. Belanghebbenden worden dan voor een voldongen feit geplaatst. De bestuurlijke vaststelling van het bestemmingsplan wordt zo een formaliteit.

Bij de belanghebbenden is de inhoud van de overeenkomsten die tussen de gemeente, Woningstichting Het Grootslag (toekomstige eigenaar), het bestuur van SCC De Schoof en het architectenbureau niet bekend. Mogelijk hebben deze overeenkomsten invloed op de keuzes van de gemeente ten aanzien van de nieuwbouw, dit is nu niet inzichtelijk.

Reactie: Bij de start van het bestemmingsplan lag de keuze voor de locatie vast, deze is eerder met belanghebbenden besproken (zie onze reactie onder het eerste punt). Voor het bestemmingsplan wordt de vereiste procedure, met daarbij mogelijkheid tot inspraak en in een later stadium het indienen van zienswijzen, gevolgd. De overleg- en inspraakreacties geven aanleiding de toelichting op een aantal punten (bijvoorbeeld milieuzonering) aan te vullen, maar niet om het feitelijke ontwerp aan te passen. De genoemde overeenkomsten betreffen afspraken met betrekking tot de uitvoering en heeft geen invloed op bijvoorbeeld de locatiekeuze. Deze lag zoals gezegd bij de start van het bestemmingsplan vast. Het nieuwe gebouw wordt gebouwd door Woningstichting 't Grootslag, straks ook eigenaar van het gebouw. 't Grootslag zal ook het onderhoud en beheer en de verhuur verzorgen. Het gebouw wordt verhuurd aan De Schoof. De gemeente financiert de bouw. De gemeente is geen eigenaar van de nieuwbouw, maar mocht in de toekomst het gebouw niet meer nodig zijn voor een sociaal-culturele of maatschappelijke functie, dan komt het desgewenst weer in eigendom van de gemeente.

6.1.3. Bewoner Bisschop Grentplantsoen 4

Ondergetekende kan zich om verschillende redenen niet vinden in de gekozen locatie voor het cultureel centrum. Het gaat daarbij om de volgende punten:

- bestemmingsplan Wervershoof - Kagerban
- strijd met de structuurvisie
- milieuaspecten
- privaatrechtelijke aspecten
- economische uitvoerbaarheid

Inhoudelijk komen deze punten overeen met de bezwaren van de familie A.F. van Ophem, samengevat in de vorige paragraaf.

Resumerend stelt ondergetekende dat de planologische inpassing van het buurthuis op de voorgenomen locatie in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het verzoek is dan ook om de locatie van het buurtcentrum te herzien.

Reactie: De inhoud van de inspraakreactie komt overeen met die uit de vorige paragraaf. Wij verwijzen dan ook naar onze reacties in paragraaf 6.1.3.

6.1.4. Informatieavond 6 april 2009

Op 6 april is er over het Bestemmingsplan Kagerban Sociaal-cultureel centrum De Schoof een informatieavond gehouden. Een verslag van deze avond is naar de aanwezigen verzonden.

6. 2. Overleg

Ten behoeve van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is het plan in het kader van het Overleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan diverse (overheids)instellingen. Van de volgende instellingen is een reactie ontvangen (zie **bijlage 4**):

1. VROM-Inspectie Regio Noord-West;
2. Provincie Noord-Holland, Unit Vergunningen Omgeving;
3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
4. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland;
5. Gemeente Hoorn;
6. Gemeente Medemblik;
7. Liandon B.V.
8. KPN.

Met uitzondering van de VROM-inspectie, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland en de KPN hebben bovenstaande instanties aangegeven geen opmerkingen of bezwaren tegen het voorontwerpbestemmingsplan te hebben. De reacties van worden in deze paragraaf kort samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

6.2.1. VROM-Inspectie Regio Noord-West

Het plan heeft invloed op omliggende woningen, zijnde geluidsgevoelige bestemmingen. In de plantoelichting wordt aan eventuele geluidhinder van de komst van het sociaal-cultureel centrum in Kagerban geen aandacht besteed. Verzocht wordt een toegesneden geluidparagraaf op te nemen in de toelichting.

*Reactie: De Wet Geluidhinder is in de voorliggende situatie niet van toepassing. Wel is rekening gehouden met de VNG-richtlijn bedrijven en milieuzonering.
Er wordt afgeweken van de richtlijnafstand. Paragraaf 3.1.1. Milieuzonering wordt op dit punt aangevuld.*

6.2.2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het verhard oppervlak neemt binnen het bestemmingsplan in geringe mate toe. Ook zal er gebruik worden gemaakt van waterdoorlatende bestrating, waardoor compenserende maatregelen ten behoeve van de waterberging niet nodig zijn. Het hoogheemraadschap merkt op dat de beoogde waterdoorlatendheid alleen wordt gehaald als deze bestrating op de juiste manier wordt aangelegd en onderhouden. Als dit niet gebeurt, zal er bij hevige regenval geen infiltratie mogelijk zijn. Daarnaast is het vegetatiedak geschikt voor seizoensberging, maar niet voor piekbelasting tijdens hevige neerslag.

Het hoogheemraadschap wacht daarnaast het voorstel ten aanzien van de waterberging in het kader van het bestemmingsplan Wervershoof - Kagerban af.

Ten aanzien van de riolering wordt geadviseerd de hemelwaterafvoer zoveel mogelijk af te koppelen van de riolering (gescheiden stelsel). Ook het conceptontwerp van het riolerings- en eventueel drainageplan ziet het hoogheemraadschap tegemoet.

*Reactie: Er zal bij de uitvoering en het beheer van het sociaal-cultureel centrum rekening worden gehouden met bovenstaande opmerkingen. Dit geldt ook voor de aansluiting op het riool.
Ten aanzien van het bestemmingsplan Wervershoof - Kagerban zal afzonderlijk contact worden opgenomen met het Hoogheemraadschap.*

6.2.3. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland

Ter veiligstelling en bereikbaarheid van de aanwezige leidingen verzoekt het waterleidingbedrijf voldoende ruimte in de openbare grond te reserveren voor het ondergronds verkeer.

In het plangebied komen een aantal hoofdleidingen en aansluitleidingen voor. Het is wenselijk dat er te zijner tijd overleg plaatsvindt met PWN omtrent de consequenties (kostenverdeling) voor het reconstrueren van het bestaande leidingnet in relatie tot de herinrichting van de locatie.

Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de inpassing van bluswatervoorzieningen in het ontwerp.

Reactie: Bij de uitvoering van het bestemmingsplan zal met bovenstaande rekening worden gehouden. Er zal hierover contact worden opgenomen met PWN Waterleidingbedrijf.

6.2.4. KPN

In het plangebied is een kabel aanwezig die niet meer in gebruik is. Gevraagd wordt te controleren of verstrekte gegevens overeenkomen met de locatie van het plan. Eventueel aanwezige huisaansluitkabels zijn niet altijd aangegeven. Inlichtingen hierover zijn te verkrijgen bij de KPN.

Reactie: Bij de uitvoering van het bestemmingsplan zal met bovenstaande rekening worden gehouden. Er zal hierover contact worden opgenomen met de KPN.

===