

Raadsvergadering d.d. 29 mei 2008

No. 30

Agendapunt 12

Onderwerp: Vaststellen van de locatiekeuze voor De Schoof.

Wervershoof, 20 mei 2008

Aan de raad,

Voorstel

1. kiezen voor de locatie Bisschop Grentplantsoen voor de bouw van de nieuwe Schoof;
2. de bibliotheek niet meenemen bij deze nieuwbouw.

Inleiding

Op 13 december 2007 heeft de gemeenteraad besloten tot het nieuw laten bouwen van De Schoof en is opdracht gegeven om nader te onderzoeken op welke locatie deze nieuwbouw dient plaats te vinden. Tevens is hierbij de vraag gesteld of het zinvol is de bibliotheek mee te nemen bij deze nieuwbouw.

Beide vraagstukken zijn inmiddels geanalyseerd en met betrokkenen besproken.

Voorts is onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor de herbestemming van de oude Schoof.

Bij dit raadsvoorstel hoort een notitie met de volgende drie onderwerpen, nl.:

1. Locatiekeuze nieuwe Schoof.
2. De bibliotheek naar de nieuwe Schoof?
3. De invulling van de oude Schoof.

Deze notitie ligt op de gebruikelijke wijze bij de stukken ter inzage.

Toelichting locatiekeuze

Wat betreft de locatiekeuze voor de nieuwe Schoof bleven na studie 2 locaties over die aan de vereisten voldeden, nl.

- a. de locatie van de oude Olympiazalen en
- b. de locatie van de seniorenwoningen op het Bisschop Grentplantsoen.

De voorkeur van zowel ons college als van het bestuur van de Schoof gaat uit naar de locatie Bisschop Grentplantsoen.

Belangrijk argument hierbij is dat op die locatie nieuw bouwen van de Schoof een ruimtelijke verbetering is voor het dorp. In de eerste schetsen wordt een pleintje halverwege het Kerkelaantje voorzien en een extra groenstructuur om er een sfeervol geheel van te maken. Bovendien is er op deze locatie voldoende ruimte om een efficiënt ontwerp te maken, zowel voor het gebouw als voor de invulling van de openbare ruimte, en kan gemakkelijker afstand worden gehouden ten opzichte van de naastgelegen woonbebouwing.

Zeer belangrijk bij die locatiekeuze is verder, dat het zo gewenste woningbouwprogramma van de woningstichting op de locatie Olympiazalen (24 grondgebonden seniorenwoningen) onverkort kan worden uitgevoerd.

In dit verband heeft de woningstichting in principe besloten om de nieuwbouw van de 24 woningen op de locatie Olympiazalen versneld te realiseren, zodat de bewoners van de huidige seniorenwoningen desgewenst naar die nieuwe woningen kunnen verhuizen.

In de samenwerkingsovereenkomst, in het kader van het Centrum-/Westrandplan, van mei 2004, met de woningstichting staan 12 van deze 24 woningen gepland in 2012.

Het blijkt nu dus van belang om deze nieuwbouw naar voren te halen en wel naar 2009.

Ingevolge die samenwerkingsovereenkomst, die bij de raadsstukken ter inzage ligt, dient hierover wel overeenstemming bereikt te worden tussen de partijen van de zgn.

begeleidingsgroep van het Centrum-/Westrandplan, zijnde ons college, de woningstichting en de ontwikkelaar (Bouwfonds).

In de bij dit voorstel behorende notitie wordt verder uitgebreid ingegaan op de afweging van de verschillende locatieargumenten.

Als bijlage bij die notitie is ook een ruimtelijke verkenning opgenomen waarin een mogelijke inrichting van de voorkeurslocatie wordt gegeven. Gaande het ontwerpproces zal dit verder worden uitgewerkt.

In het kader van het te herziene bestemmingsplan zal de ruimtelijke opzet voor besluitvorming te zijner tijd aan u worden voorgelegd.

Bewoners en omwonenden

De woningstichting heeft de bewoners van de woningen op het Bisschop Grentplantsoen geïnformeerd over de wellicht op handen zijnde plannen. Dit is gedaan om te voorkomen dat mensen de eventuele ontwikkelingen via derden zouden vernemen.

Het zal duidelijk zijn dat de bewoners de berichten niet met vreugde hebben ontvangen. Voor de bewoners zal een sociaal plan van toepassing zijn, wat inhoudt dat men recht heeft op vervangende minimaal gelijkwaardige woonruimte en men een verhuiskostenvergoeding krijgt (ruim € 5.000,00).

Bedacht dient te worden dat deze woningen gedateerd zijn en dat bij de bouw van het bestaande atriumgebouw in 2000 de mogelijkheden tot sloop al aan de orde zijn geweest.

De overige omwonenden zijn door ons ook geïnformeerd.

Daarbij zijn bezwaren van met name uitzicht en (verkeers)overlast van het eventuele nieuwe gebouw en van het straks heringerichte Kerkelaantje naar voren gekomen.

In het vervolgproces zal hieraan uiteraard de nodige aandacht geschonken moeten worden.

Tevens is uitgesproken dat de omwonenden zoveel mogelijk zullen worden betrokken bij het ontwerpproces, zodat waar mogelijk rekening kan worden gehouden met hun wensen.

De verslagen van beide bijeenkomsten liggen bij de raadsstukken ter inzage.

Toelichting bibliotheekvraagstuk

Verhuizing van de bibliotheek naar de nieuwe Schoof lijkt in eerste instantie een aantrekkelijke optie.

Alles overwegende, zoals beschreven in de bijgaande notitie, is ons college er toch geen voorstander van, met name omdat de extra 420 m² voor een bibliotheek ruimtelijke inrichtingsnadelen (massaliteit) oplevert en omdat het belangrijk wordt geacht dat waar mogelijk leegstand in het winkelcentrum moet worden voorkomen. Het gemeentelijk beleid is wat dat betreft gericht op behoud en waar mogelijk versterking van het winkelcentrum.

Het behoud van het voorzieningenaanbod in het centrum staat voorop.

Belangrijke overweging is voorts dat de bezoekers van de bibliotheek, blijkens onderzoek, voor het overgrote deel tevreden zijn over de huisvesting.

Financiën

Financieel blijken de beide locaties elkaar op basis van de huidige cijfers niet veel te ontlopen.

In dit verband wordt verwezen naar de bijgevoegde notitie "locatiekeuze nieuwbouw Schoof".

Toelichting herbestemming oude Schoof

Geanalyseerd is wat de mogelijke nieuwe invulling zou kunnen zijn voor de oude Schoof. Naar aanleiding van deze analyse, die u als bijlage hierbij aantreft, hebben wij geconstateerd dat het zinvol is om eerst te laten taxeren wat vrije verkoop van het oude gebouw zou kunnen opleveren. Het bestuur van de Schoof heeft, als eigenaar, hiertoe opdracht gegeven. Ten aanzien van het achterdeel is vermoedelijk de beste oplossing om dit te slopen en in te zetten als overloopparkeruimte voor de nieuwe Schoof.

Samenwerking met woningstichting

Overeenkomstig opmerkingen vanuit uw raad is nader verkend op welke wijze kan worden samengewerkt met de woningstichting. Gekoerst wordt nu op een constructie, die nog nader moet worden uitgewerkt, mede lettend op fiscale overwegingen, waarbij de woningstichting onder een aantal voorwaarden eigenaar en verhuurder wordt van de nieuwe Schoof en het Schoofbestuur het pand van hen huurt. Het bestuur van de Schoof staat hier positief tegenover. Het grote voordeel is dat de Schoof zich kan concentreren op haar kerntaak, sociaal cultureel werk, en dat het gebouw professioneel wordt onderhouden. Voor de woningstichting zijn overigens beide locaties bespreekbaar.

Ook voor het dorpshuis te Onderdijk is een dergelijke constructie in voorbereiding.

Verdere proces nieuwbouw

Het verdere proces ter realisatie van de nieuwbouw bestaat in hoofdlijnen uit de volgende onderdelen:

- aangaan samenwerkingsovereenkomst tussen de woningstichting, het bestuur van de Schoof en de gemeente;
- afspreken concept huurovereenkomst tussen de Schoof en de woningstichting;
- keuze architect en ontwerpproces, leidend tot bouwaanvraag
- herzien bestemmingsplan
- herhuisvesting huidige bewoners
- aanbesteding bouw en uitvoering

Het herhuisvestingproces van de huidige bewoners zal bepalend zijn voor het tempo van de nieuwbouw. Deze herhuisvesting zal in een mensvriendelijk tempo gaan, waarbij zo goed mogelijk wordt aangesloten bij de wensen van bewoners.

Verwacht wordt dat, lettende op bovenstaande, over ca. 2 jaar gestart kan worden met de nieuwbouw.

Resumé voorstel

Wij stellen u resumerend voor:

1. te kiezen voor de locatie Bisschop Grentplantsoen voor de bouw van de nieuwe Schoof.
2. de bibliotheek niet mee te nemen bij deze nieuwbouw.

Burgemeester en wethouders van Wervershoof,
De secretaris, De burgemeester,
H.M. Rood. F. Vletter.

LOCATIEKEUZE NIEUWBOUW SCHOOF

SOCIAAL CULTUREEL CENTRUM WERVERSHOOF

Status: definitief

Wervershoof, 24 april 2008



Wervershoof

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	3
2.	MOGELIJKE LOCATIES	3
2.1.	RUIMTEBEHOEFTE NIEUWE SCHOOF	3
3.	VOOR- EN NADELEN BEIDE LOCATIES.....	4
3.1.	LOCATIE OLYMPIAZALEN	4
3.2.	STEDENBOUWKUNDIGE INVULLING LOCATIE OLYMPIA	5
3.3.	LOCATIE BISSCHOP GRENTPLANTSOEN	6
3.4.	STEDENBOUWKUNDIGE INVULLING LOCATIE B.GRENTPLANTSOEN.....	6
3.5.	FINANCIEEL VERSCHIL.....	8
4.	LOCATIE OUDE SCHOOF.....	8
5.	CONCLUSIE.....	8



1. INLEIDING

Op 13 december 2007 heeft de Raad van de gemeente Wervershoof besloten tot nieuwbouw van de Schoof.

In deze notitie wordt onderzocht welke locatie de voorkeur verdient voor de nieuwbouw voor de Schoof.

2. MOGELIJKE LOCATIES

Onderzocht is welke locaties beschikbaar zouden kunnen zijn voor nieuwbouw van de Schoof, die voldoen aan de volgende criteria:

- locatie minimaal 1500 m²;
- in het centrum gelegen;
- binnen afzienbare tijd beschikbaar;
- goed ontsloten.

Geconstateerd is dat in principe 2 locaties hieraan voldoen, t.w. de locatie B. Grentplantsoen, of de locatie van de Olympiazalen.

Voor beide locaties geldt dat nog een planologische procedure moet worden doorlopen om er een nieuwe Schoof te kunnen realiseren.

Voor de locatie aan het Bisschop Grentplantsoen geldt voorts dat de zittende bewoners moeten worden geherhuisvest. De Olympiazalen zijn in eigendom van de gemeente en staan inmiddels leeg.

Voor beide locaties geldt voorts dat rekening moet worden gehouden met de beoogde verbreding van het Kerkelaantje.

2.1. Ruimtebehoefte nieuwe Schoof

Het benodigde oppervlakte voor een nieuwe Schoof is in ieder geval 1020 m², plus eventueel een 420 m² voor de bibliotheek. Deze laatste optie heeft nog nadere besluitvorming. Daarnaast is er buitenruimte nodig m.n. voor parkeren. Uitgangspunt hierbij is 1-3 parkeerplaatsen per 100 m² BVO, en 20 m² per parkeerplaats inclusief rijbaan.

	M2 BVO 1 verdieping	Parkeerplaatsen (2 per 100 m2 BVO)	Groen en inrichting	Totaal opp afgerond
Nieuwe Schoof zonder bibliotheek	1020 m ²	410 m ²	150 m ²	1580 m ²
Nieuwe Schoof met bibliotheek	1440 m ²	670 m ²	150 m ²	2110 m ²

Een deel van de nieuwe Schoof zal wellicht op verdieping kunnen worden gerealiseerd, waarmee de ruimtebehoefte afneemt. Er wordt hierbij gedacht aan totaal maximaal 2 verdiepingen (begane grond plus één verdieping, dus vergelijkbaar met de hoogte van een woning met kap), over een deel van het gebouw.



Wervershoof

Indien parkeerplaatsen van bijvoorbeeld bibliotheek en Schoof dubbel kunnen worden gebruikt vanwege de verschillende openingstijden, dan neemt het ruimtebeslag in het platte vlak af.

Onderzocht is of er ruimte is voor een sociaal-cultureel centrum in de directe nabijheid van woningen. In de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" wordt een minimale afstand van 30 meter tot een gevoelige functie gehanteerd. Dit is een richtgetal. Als de afstand naar woonbebouwing kleiner is moeten extra akoestische voorzieningen worden gerealiseerd om het vereiste binnenniveau in de woningen te waarborgen.

Daarnaast zullen voor een sociaal-cultureel centrum de richtlijnen uit het Activiteitenbesluit gelden.

3. VOOR- EN NADELEN BEIDE LOCATIES

3.1. Locatie Olympiazalen

Oppervlakte: ca. 3.500 m² (is mede afhankelijk van aan te passen plannen voor woningbouw), volledig in eigendom gemeente

Voordelen:

- ✓ Vestiging sociaal-culturele voorziening in Centrumplan
- ✓ Er kan op wat kortere termijn begonnen worden met de bouw
- ✓ Er is in principe voldoende ruimte voor parkeergelegenheid (al aanwezig)
- ✓ Er is in principe voldoende buitenruimte

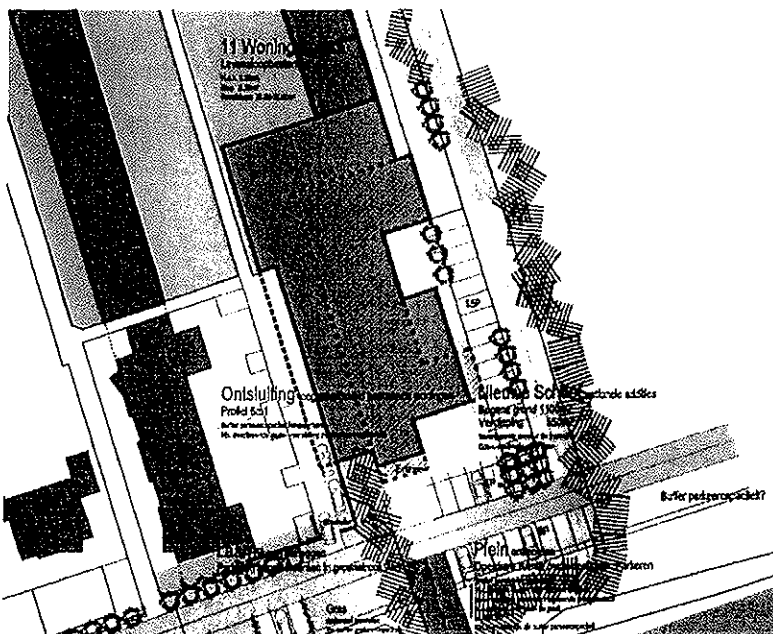
Nadelen:

- ✓ Er moet nog een planologische regeling getroffen worden (doorlooptijd proces ong. 1 jaar)
- ✓ Op het perceel kan een minder efficiënt gebouw worden gerealiseerd.
- ✓ Nabijheid woningen
- ✓ Aanpassing woningbouwprogramma Centrumplan (voorzien zijn 24 grondgebonden levensloopbestendige woningen)
- ✓ Vraagt goede akoestische voorzieningen omdat relatief dichtbij woonbebouwing staat.
- ✓ Vermindering grondinkomsten Centrumplan met nader te overleggen bedrag.
- ✓ De woningstichting hecht eraan om deze locatie deels wel met woningen in te vullen, omdat verwacht wordt dat Grentplantsoen en Schoof samen tot aanzienlijk minder woningen leiden, terwijl er wel veel vraag is naar deze woningen (grondgebonden levensloopbestendige woningen)
- ✓ Er ligt een ondertekende overeenkomst met de woningstichting omtrent bovenstaande.

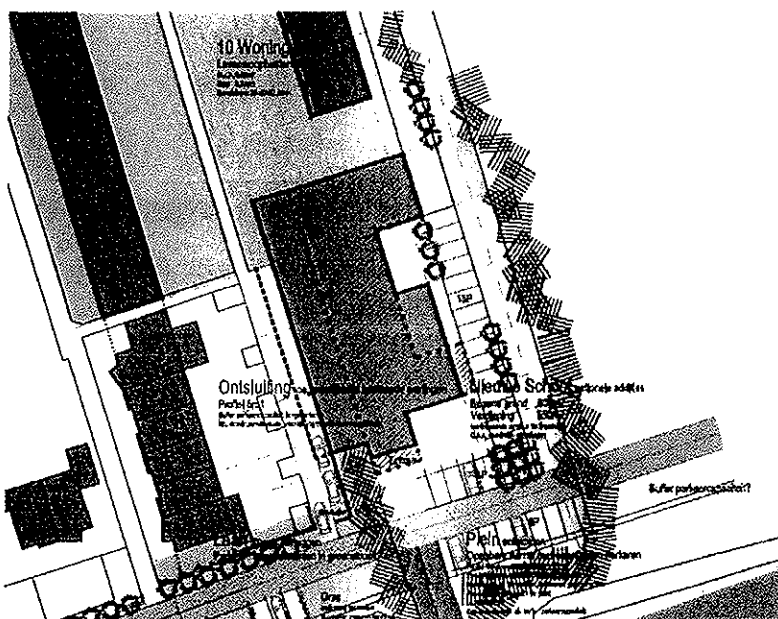
In samenspraak met de woningstichting is de haalbaarheid van deze locatie nader verkend. De conclusie hieruit is dat de woningstichting bereid is om het aantal te realiseren woningen op deze locatie terug te brengen naar minimaal 5 woningen. Een lager aantal wordt vanuit volkshuisvestelijke redenen niet wenselijk geacht, omdat er veel vraag is naar de beoogde levensloopbestendige woningen.

3.2. Stedenbouwkundige invulling locatie Olympia

Er zijn eerste schetsen gemaakt om de ruimtelijke mogelijkheden van de locatie Olympia te verkennen. Dit leidt tot de volgende mogelijkheden, waarbij een onderscheid wordt gemaakt in de invulling met en zonder de bibliotheek.



Figuur: Schets locatie Olympia met bibliotheek



Figuur: Schets locatie Olympia zonder bibliotheek



Wervershoof

De stedenbouwkundige opzet is zo gekozen dat de nieuwe Schoof zichtbaar blijft vanaf de Dorpsstraat, en een afronding vormt van het Kerkelaantje. Hiermee ontstaat stedenbouwkundig een mooie afronding.

Een aantal zaken zijn op deze locatie echter minder goed op te lossen, te weten:

- parkeren blijft erg in het zicht waardoor de beeldkwaliteit matig is;
- aan de westzijde grenst de nieuwbouw van de Schoof aan de achtertuinen van woningen; deze gevel moet dus relatief gesloten blijven om geen overlast te veroorzaken;
- het nieuwe gebouw wordt toch weer vrij smal zodat er minder mogelijkheden zijn om een efficiënte en multifunctionele plattegrond te creëren;
- de dichtheid is vrij hoog.

Door zijn vorm is deze locatie veel logischer in te vullen met woningen.

3.3. Locatie Bisschop Grentplantsoen

Oppervlakte: ca. 2.600 m² waarvan 855 m² in eigendom van de woningstichting en de rest in eigendom van de gemeente.

Voordelen:

- ✓ Herstructurering verouderde woningen
- ✓ Op het perceel kan een optimaal ingericht gebouw worden gerealiseerd
- ✓ Er is voldoende ruimte voor parkeergelegenheid
- ✓ Er is voldoende buitenruimte
- ✓ Deze locatie is bespreekbaar voor het bestuur van de woningstichting;
- ✓ Het bestuur van de Schoof geeft nadrukkelijk de voorkeur aan deze locatie.

Nadelen:

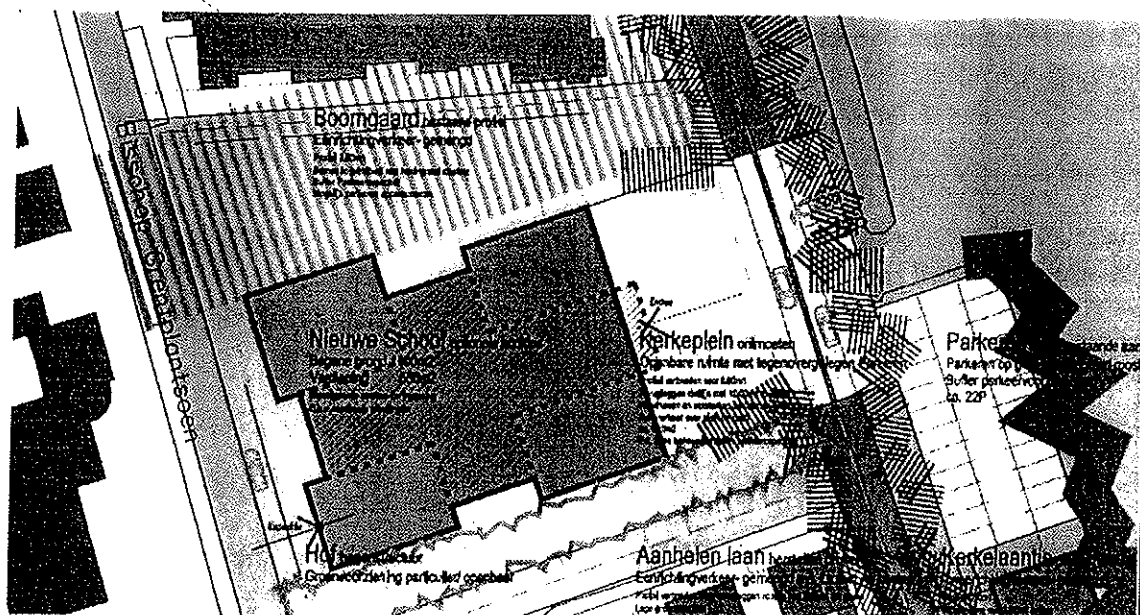
- ✓ De huidige bewoners moeten hun huizen verlaten ¹
- ✓ Kosten sloop woningen;
- ✓ Verhuiskostenvergoeding bewoners
- ✓ Er moet nog een planologische regeling getroffen worden
- ✓ Nabijheid woningen
- ✓ Doorlooptijd proces min. 1.5 jaar en wellicht meer in verband met het verhuizen van de bewoners
- ✓ Vraagt goede akoestische voorzieningen omdat relatief dichtbij woonbebouwing staat.

3.4. Stedenbouwkundige invulling locatie B. Grentplantsoen

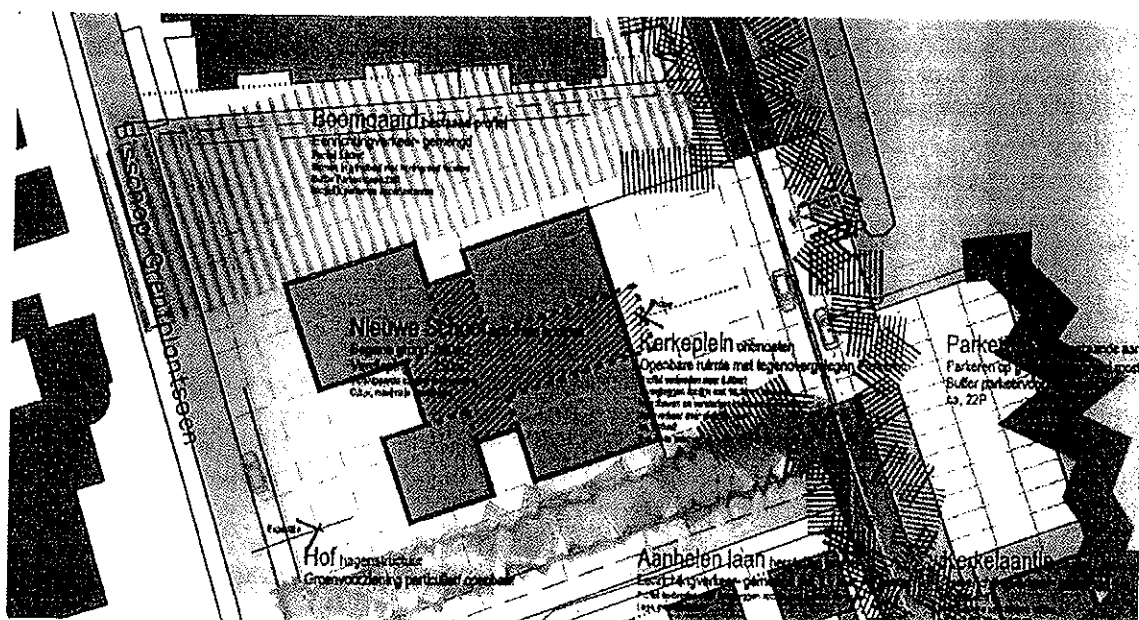
Er zijn eerste schetsen gemaakt om de ruimtelijke mogelijkheden van de locatie B. Grentplantsoen te verkennen. Dit leidt tot de volgende mogelijkheden, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen de invulling met en de invulling zonder bibliotheek.

¹ De woningstichting stelt voor om, indien voor de locatie B. Grent wordt gekozen, de woningen op de Olympialocatie versneld te bouwen, zodat de senioren van Grentplantsoen daarheen kunnen. Planologisch zijn voor deze bouw geen beletselen.

Wervershoof

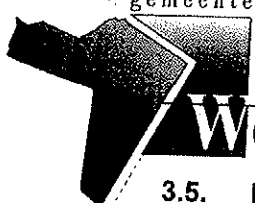


Figuur: Schets locatie B. Grentplantsoen met bibliotheek



Figuur: Schets locatie B. Grentplantsoen zonder bibliotheek

De stedenbouwkundige oplossing is zo gekozen dat er een nieuw pleintje ontstaat aan het Kerkelaantje, en dat om het gebouw een ruimte groenstructuur gehandhaafd blijft. Het parkeren vindt deel plaats op de plek van de te slopen aanbouw achter de oude Schoof, op honingraatroosters zodat er een groene aanblik ontstaat. Stedenbouwkundig is deze locatie de meest logische voor de nieuwbouw van de Schoof.



Wervershoof

3.5. Financieel verschil

Onderzocht is voorts wat het financieel verschil is in de grondkosten tussen de beide locaties. De locatie B. Grentplantsoen lijkt €20.000,- à €40.000,- goedkoper dan de locatie Olympia, m.n. omdat de laatste locatie al gekocht en betaald is door de woningstichting. Diverse posten vragen nog nader onderzoek om het exacte bedrag te kunnen geven.

Wel is op voorhand een duidelijke conclusie te trekken: de beide locaties ontlopen elkaar niet zoveel wat betreft het financieel effect op de grondkosten.

Het verschil is te klein om een locatiekeuze voor een gebouw wat er hopelijk in ieder geval een jaar of 40 à 50 zal staan, op te baseren.

4. LOCATIE OUDE SCHOOF

De "oude Schoof" komt vrij bij nieuwbouw op één van deze locaties.

De Schoof is eigendom van de stichting zelf.

Het oude gebouw is vanwege de historie wellicht het behouden waard. Anderzijds is het een lastig weer in te vullen gebouw.

De aanbouw kan hoe dan ook beter worden gesloopt. De ruimte die dan vrij komt kan op verschillende manieren worden ingezet. Als gekozen wordt voor de locatie B. Grentplantsoen zou parkeren voor de Schoof deels daar kunnen plaatsvinden.

Omtrent de herinvulling van deze locatie zal de Raad te zijner tijd een separaat voorstel worden gedaan.

5. CONCLUSIE

Alles overwegende gaat inhoudelijk de voorkeur uit naar de locatie aan het B. Grentplantsoen. Stedenbouwkundig is dit de beste locatie.

Het grootste nadeel van deze locatie is dat realisatie van de Schoof hier langer zal duren en dat de huidige bewoners erg zullen moeten wennen aan deze plannen.

Voorgesteld wordt evenwel om de keuze nu toch te maken.

Voorafgaande aan de verzending van deze stukken naar de Raad zijn de bewoners reeds geïnformeerd over deze mogelijke plannen.

Voorgesteld wordt na de keuze zo snel mogelijk de werkzaamheden op te starten om de nieuwbouw op deze locatie voor te bereiden.

Voorgesteld wordt om bewoners en omwonenden te betrekken bij het proces, o.a. wat betreft de architectkeuze en de ontwerpinvulling, naast uiteraard de woningstichting en het bestuur van de Schoof.