

PLANOLOGISCHE QUICKSCAN

HERONTWIKKELING VERENIGINGSGEBOUW DE BOEZEM

Project: Herontwikkeling verenigingsgebouw 'De Boezem'
Projectnummer: 4137
Datum: 3 december 2024
Gewijzigd: -
Opsteller: Corné van Roest – Annelies Cluistra

Inleidende toelichting

Per 1 januari 2024 is de wetgeving rondom bouwen en ruimtelijk beleid veranderd in de Omgevingswet. Bij deze verandering zijn verschillende termen gewijzigd. Een bestemmingsplan heet vanaf nu een omgevingsplan. Echter in begripsbepaling en ander beleid wat voor 2024 is vastgesteld wordt het begrip bestemmingsplan nog vermeld. Om deze reden worden deze termen in de huidige overgangsperiode door elkaar gebruikt, maar er wordt hetzelfde mee bedoeld.

Aanleiding

Het aan de Prinses Wilhelminastraat 17 gelegen verenigingsgebouw 'De Boezem' vervult een belangrijke sociale rol binnen de gemeenschap van Hekendorp. Na het vertrek van de basisschool is dit nog de enige maatschappelijke voorziening in het dorp. De Boezem is in eigendom van Stichting de Boezem die bestaat uit vrijwilligers die deze accommodatie onderhouden en exploiteren. Verschillende Hekendorpse verenigingen houden hun bijeenkomsten in verenigingsgebouw 'De Boezem' en zetten zich gezamenlijk in om voor de lange termijn een toekomstbestendig onderkomen te verwerven. Aanleiding hiervoor is de matige bouwkundige staat waar het gebouw in verkeert met hoge onderhouds- en gebruikskosten tot gevolg. Het gebouw is dusdanig gedateerd (en daarmee matig geïsoleerd) wat hoge energielasten met zich meebrengt.

De Stichting de Boezem heeft met gebruikers (actieve Hekendorpse verenigingen en het dorpsplatform Hekendorp), vanuit een gezamenlijk comité 'Red de Boezem' het initiatief genomen, om te onderzoeken op welke wijze er het best gekomen kan worden tot een toekomstbestendige invulling van het gebouw. De gemeente is geïnformeerd via een startnotitie en is bereid een deel van deze kosten van het haalbaarheidsonderzoek voor haar rekening te nemen. Het doel is het laten voortbestaan van verenigingsgebouw 'De Boezem' als verbindende factor binnen de gemeenschap van Hekendorp.

Definitie planologische quickscan

Een planologische quickscan is een snelle en beknopte analyse van de ruimtelijke ordening en de mogelijkheden voor ontwikkeling in een bepaald gebied. Het doel is om in korte tijd inzicht te krijgen in de belangrijkste aspecten, zoals:

1. Bestemmingsplannen: Wat zijn de huidige bestemmingen en gebruiksmogelijkheden?
2. Wet- en regelgeving: Welke relevante wet- en regelgeving is van toepassing?
3. Omgevingsfactoren en haalbaarheidsaspecten: Wat zijn de fysieke, sociale en economische kenmerken van het gebied? Met welke haalbaarheidsaspecten hebben we rekening te houden?
4. Kansen en risico's: Welke kansen zijn er voor ontwikkeling en welke risico's moeten worden beheerd?

Op basis van deze vier aspecten gaan wij per locatie in op de mogelijkheden en onmogelijkheden van de locatie. In deze planologische quickscan is dus geen aandacht besteed aan de financiële haalbaarheid van de locaties. Deze zullen in een vervolgfase moeten worden geraamd. Om een integrale afweging te kunnen maken en daadwerkelijk een keuze te maken tussen de locaties is dit logischerwijs wel wenselijk.



BOUWADVIES



ARCHITECTUUR



ONTWIKKELING

Programma van eisen

Aan de hand van een inventarisatie van de wensen en eisen is de huidige situatie door het comité in kaart gebracht. Lokale en regionale voorzieningen, historie en de bouwkundige staat zijn hierin onder andere aan bod gekomen. Conclusie die hieruit getrokken kan worden is dat er beperkte openbare voorzieningen in Hekendorp zijn en dat vanwege de bouwkundige staat van het bestaande pand er groot onderhoud vereist is en verduurzamingsmogelijkheden beperkt zijn.

Om concreet invulling te kunnen geven aan het herontwikkelen van het verenigingsgebouw zijn aansluitend de ruimtelijke behoefte en de bijbehorende uitgangspunten in kaart gebracht. Dit vormt de onderlegger voor het benodigde ruimtebeslag bij nieuwbouw/herontwikkeling van het verenigingsgebouw.

Potentiële locaties herontwikkeling verenigingsgebouw 'De Boezem'

In de zoektocht naar mogelijkheden voor herontwikkeling gaat de aandacht uit naar verschillende locaties al dan niet gecombineerd met de mogelijkheid voor het realiseren van woningen. Voor de volgende locaties zijn inpassingsstudies vervaardigd. In deze planologische quickscan is de volgorde van de scenario's aangehouden die in deze inpassingsstudies is vervaardigd:

Scenario 1: Renovatie bestaand gebouw – niet door Verstoep onderzocht

Scenario 2: Nieuwbouw op locatie OBS Goejanverwelle Kolonel Stamfordstraat 2

- Variant 2.a. Nieuwbouw Boezem op schoollocatie
- Variant 2.b. Nieuwbouw Boezem op schoollocatie + woningbouw op schoollocatie
- Variant 2.c. Nieuwbouw woningen op huidige locatie Boezem

Scenario 3: Nieuwbouw verenigingsgebouw op bestaande locatie Prinses Wilhelminastraat 17

Scenario 4: Nieuwbouw verenigingsgebouw op locatie nabij de Opweg grasland achter Opweg 1a

Gericht op bovenstaande scenario's is de planologische impact inzichtelijk gemaakt. In zowel scenario 2 als 4 kan op de huidige locatie woningbouw plaatsvinden. Bij deze scenario's wordt hier tekstueel bij stil gestaan. Deze kans vormt een mogelijkheid om belanghebbenden te overtuigen om de beoogde nieuwbouw van verenigingsgebouw 'De Boezem' mogelijk te maken.

Potentiële locaties herontwikkeling verenigingsgebouw 'De Boezem'

1. Verbouwen huidige verenigingsgebouw – niet door Verstoep onderzocht

2. LOCATIE: Kolonel Stamfordstraat 2

Kadastrale gegevens:

- Aanduiding: HKDOO-A-3222
- Perceeloppervlakte: gedeelte van 14.210m²



luchtfoto projectlocatie



Fragment Bestemmingsplankaart



Fotoweergave projectlocatie 'streetview'

2.1. Huidige bebouwing

Dit betreft de locatie waar de bebouwing van de inmiddels gesloten basisschool OBS Goejanverwelle staat. Deze bebouwing dateert uit 1985. De uitgewerkte inpassingsstudies gaan niet uit van behoud en/ of transformatie van het bestaande gebouw. Ondanks dat dit geen voorkeursscenario lijkt te zijn verdient het wellicht de aandacht om aan de hand van nader bouwtechnisch onderzoek – *mede afhankelijk van de financiële mogelijkheden* – de haalbaarheid van behoud van de bestaande bebouwing te onderzoeken. De functionaliteit van de bestaande bebouwing is komen te vervallen met dat de school gesloten is. Dit maakt dat deze locatie zich leent voor nieuwe ontwikkelingen. Grenzend aan de bebouwing is een speeltuin gesitueerd waar door de kinderen uit Hekendorp veel gebruik van wordt gemaakt. Bij eventuele ontwikkelingen op deze locatie is het dan ook de wens dat de speeltuin behouden blijft.

In het hoofdlijnenakkoord 2022-2026 welke is vastgesteld door de gemeenteraad is deze locatie benoemd als woningbouwlocatie als de school noodgedwongen moet sluiten. Voorwaarde is dat de doelgroepenverordening van kracht is op dit project, de woningen BENG gebouwd worden (bijna energieneutraal) en de parkeernorm van 2021 wordt behaald.

2.2. Bestemmingsplan

Deze locatie valt binnen bestemmingsplan Hekendorp welke is vastgesteld op 2017-04-20 en daarmee onherroepelijk van kracht is. De Kolonel Stamfordstraat 2 valt binnen de enkelbestemming 'Maatschappelijk' en kent ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Direct grenzend aan het perceel is er sprake van de enkelbestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' en de enkelbestemming 'Groen'. Ook is er hier sprake van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Aan de noordzijde van het perceel is er sprake van de enkelbestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' met de functieaanduiding speelterrein.

In Hekendorp zijn diverse welstandsregels geformuleerd waar gebouwen aan moeten voldoen. Deze locatie valt in gebied 1.2 "Woongebieden in stroken- en blokverkaveling 1945-1980". Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning moet het gebouw wat is ontworpen voldoen aan deze nota. Dit betreft een aandachtspunt voor de vervolfase.

2.3. Bestemmingsplanregels – samenvatting

Voor het inzien van de complete omschrijving van de bestemmingsregels wordt verwezen naar regels op de kaart welke zijn te vinden via www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart. In deze paragraaf wordt ingegaan op de belangrijkste zaken welke van toepassing zijn bij herbouw van het verenigingsgebouw ter hoogte van de bestaande bebouwing – voormalige basisschool OBS Goejanverwelle.

Artikel 6 Maatschappelijk

Artikel 6.1 Bestemmingsomschrijving: de oprichting van een nieuw verenigingsgebouw past binnen de bestemming maatschappelijk aangezien de gronden o.a. zijn bedoeld voor 'verenigingsleven'.

Artikel 6.2 Bouwregels: er is sprake van een bouwvlak met een oppervlakte van 1270m² waarbinnen gebouwen opgericht dienen te worden en welke voor 50% bebouwd mag worden waarbij er sprake is van een maximumgoothoogte van 4m¹.

Artikel 6.3 Afwijken van de bouwregels: betreffend artikel geeft de mogelijkheid om mits passend afwijkingen in afmetingen, verhoudingen, dakvorm, nokrichting, dakhelling, etc. toe te staan.

Artikel 14 Waarde – Archeologie 3

In het geval er sprake is van een bouwwerk met een verstoringsoppervlakte van ten hoogste 2500m² of de bodem niet meer dan 2m¹ onder maaiveld wordt verstoord is er sprake van een vrijstelling voor wat betreft de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Artikel 4 Groen

In de aangrenzende tuin aan de achterzijde van het perceel is er sprake van de bestemming 'Groen'. Deze gronden zijn o.a. bestemd voor groen, water, bruggen, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd.

Artikel 15 Waterstaat – Waterkering

In de aangrenzende tuin aan de achterzijde van het perceel is er ook sprake van de bestemming 'Waterstaat – Waterkering'. In de basis is het op deze gronden alleen toegestaan om overige bouwwerken met een bouwhoogte van ten hoogste 3,5 m¹ te realiseren. Het bevoegd gezag heeft – in afstemming met de waterbeheerder – de mogelijkheid hier middels een omgevingsvergunning van af te wijken mits voorgestelde planvorming geen schade berokkend aan het waterkeringsbelang.

Artikel 7 Recreatie - Dagrecreatie

Op het noordelijk gelegen aangrenzend perceel ligt de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' met de functieaanduiding speelterrein. Bedoeld als speelterrein met de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en toegangswegen. Deze bestemming met bijbehorende functieaanduiding kent beperkte bouwmogelijkheden – alleen de realisatie van bouwwerken, geen gebouw zijnde is een mogelijkheid.

Artikel 17, 18 en 19 Algemene bouwregels, afwijkingsregels- en wijzigingsregels

In de artikelen 17, 18 en 19 is er de mogelijkheid om tot op zekere hoogte af te wijken van de basisregels – dit geeft de mogelijkheid voor het bevoegd gezag om op onderdelen meedenkend te kunnen zijn in overschrijding van bestemmingsvlakken, hoofdmaatvoeringen, etc.

Artikel 20

In de basis dient aan de hand van de door het CROW uitgegeven publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' de parkeerbehoefte te worden bepaald. Als er geen onevenredige afbreuk aan de parkeersituatie ontstaat kan hiervan worden afgeweken aan de hand van artikel 20.2 lid c.

2.4. Wet en regelgeving

Een verenigingsgebouw is een openbaar gebouw. Deze gebouwen kennen specifieke eisen voor toegankelijkheid. Deze openbare gebouwen moeten te gebruiken zijn door iedereen, ongeacht de eventuele lichamelijke beperking. Hierdoor wordt de laatste jaren veel geïnvesteerd in de toegankelijkheid van deze gebouwen.

2.5. Omgevingsfactoren

Bodem

Als er nieuwbouw plaatsvindt dan moeten er bodemroerende activiteiten worden uitgevoerd zoals graven, heien, et cetera. Om deze werkzaamheden te mogen uitvoeren moet er bodemonderzoek worden uitgevoerd. Op deze locatie van de bestaande school is al een fundering aangebracht. Onderzocht kan worden of deze fundering hergebruikt kan worden waardoor er geen bodemonderzoek hoeft te worden uitgevoerd. De kans dat dit kan is zeer klein vanwege de positie van de huidige school ten opzichte van het kavel en de aangeleverde visualisatie. Rekening moet dus worden gehouden met de kosten die gemoeid gaan met bodemonderzoek.

Milieuzonering, geluid en geur

Qua milieuzonering, geluid en geur zijn er geen bijzonderheden op deze locatie. Er is voldoende afstand tot andere functies. De omliggende functies zijn wonen.

Ecologie

Om het bestaande pand te slopen zal er een ecologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd. Een quickscan zou bepalen of er bepaalde beschermde diersoorten aanwezig zijn of niet. Als dit het geval is zal er vervolgonderzoek moeten worden uitgevoerd. Een deel van het perceel is nog niet bebouwd. Naast het onderzoek naar vleesmuissorten, huismussoorten en dergelijke moet er ook onderzoek verricht worden naar de aanwezigheid van haas, konijn en kleine marterachtigen omdat de provincie Utrecht dat verplicht heeft gesteld.

Water

Als er niet meer m² zal worden gebouwd dan nu al op deze locatie staat hoeft er geen watercompensatie te worden uitgevoerd. Als er meer bebouwing ontstaat dan moet dat wel. De huidige schoolomvang is groter dan de benodigde 420 m² wat benodigd is voor het verenigingsgebouw. Hoogstwaarschijnlijk hoeft er in dit scenario dus geen watercompensatie plaats te vinden.

Verkeer en Parkeren

De huidige functie is maatschappelijk en dat zal het als wordt gekozen voor deze locatie voor het nieuwe verenigingsgebouw ook zo blijven. De huidige bebouwing is groter dan het benodigde aantal m². Daarom is het mogelijk om aan te nemen dat het aantal parkeerplaatsen voldoende is. Als de gemeente eist dat wordt voldaan aan de huidige parkeernorm die passend is bij een verenigingsgebouw zal gekeken moeten worden in overleg met de gemeente hoe dit opgelost moet worden.

Economische uitvoerbaarheid

De kosten van deze ontwikkeling komen voor rekening van de eigenaar van het pand. Aangezien de gemeente een belang heeft kan zij overwegen mee te investeren in de herontwikkeling van deze functies. Wij hebben geen zicht hierop en kunnen daarom niets aangeven met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid.

Participatie

Bij elke vergunningsaanvraag dient de initiatiefnemer te participeren. Op deze locatie is al een maatschappelijke bestemming welke ook volstaat voor het verenigingsgebouw. Toch is er sprake van een ander patroon van gebruik. Bij een basisschool zijn er veel vervoersbewegingen en geluid overdag. Een verenigingsgebouw heeft een aantrekkende werking voornamelijk in de avonduren en in de weekenden. Het participatietraject hier is dus heel belangrijk en moet op korte termijn worden ingezet. Hiermee wordt op lange termijn bezwaar beperkt of mogelijk zelfs voorkomen.

2.6. Kansen en risico's

Voordelen	Nadelen/ aandachtspunten
Huidige bestemming is maatschappelijk wat maakt dat planvorming in te passen is in bestemmingsplanregels	Beperken van ontwikkelmogelijkheid wonen op deze locatie hoewel deze locatie wel al benoemd is in het hoofdlijnenakkoord van de gemeente.

Huidige bebouwing heeft groter ruimtebeslag dan benodigd voor nieuw verenigingsgebouw dus geen watercompensatie nodig	Bereikbaarheid (verkeersbewegingen) door woonwijk
Hergebruik van huidige fundering (onderzocht moet worden of dit ook haalbaar is)	Capaciteit nutsvoorziening onbekend en mogelijk beperkt
Procedure vergunningtermijn 8 weken via BOPA (geen fatale termijn)	
Nutsvoorzieningen al aanwezig	
Participatie relatief eenvoudig vanwege het feit dat de bestemming niet wijzigt	
Perceel is relatief groot wat meer mogelijkheden biedt tot herontwikkeling	

2.7. Conclusie

Met het doorlopen van een aanvraag omgevingsvergunning kan binnen de bestemming maatschappelijk ter hoogte van de bestaande bebouwing van de voormalige basisschool OBS Goejanverwelle medewerking verleend worden aan de ontvangen inpassingsschetsen. Uitgangspunt hiervoor is dat er gebouwd wordt binnen het aanwezige bouwvlak met een maximale oppervlakte van 635m² (50% van de totale oppervlakte van het bouwvlak).

Op deze locatie is een gebouw beoogd met een maximale goothoogte van 4m1 – met toepassing van de artikelen 6.3, 17, 18 en 19 is er de mogelijkheid om hiervan af te wijken mits een en ander ruimtelijk goed in te passen is. Dit betreft een ontwerpogave waar na het maken van een definitieve locatiekeuze invulling aan gegeven kan gaan worden. Nieuwbouw op deze locatie is mogelijk binnen de bestemmingsplanvoorschriften. Een aanvraag omgevingsvergunning is na gereedkomen van het ontwerp en de daaropvolgende technische uitwerking te doorlopen binnen een proceduretermijn van in de basis 8 weken.

Parkeren kan ingevuld worden binnen de bestemming maatschappelijk en/ of eventuele uitbreiding hiervan binnen de omliggende bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Definitieve invulling hiervan maakt onderdeel uit van de verdere ontwerpogave.

2.8. Varianten nieuwbouw verenigingsgebouw gecombineerd met wonen (variant 1a, 1b en 1c)

Als variant is een inpassingsschets ontvangen waarbij het nieuwe verenigingsgebouw wordt gerealiseerd aan de rand van het bouwvlak van de voormalige school, binnen de maatschappelijke bestemming, gecombineerd met de ontwikkeling van woningen. Dit kan de betaalbaarheid van de locatie ten goede komen. Het in bovenstaande paragrafen opgesomde geldt in dat geval nog steeds voor het nieuw realiseren van verenigingsgebouw 'De Boezem' aan de Stamfordstraat 2 aangevuld met wat aanvullende regels die we in deze paragraaf toelichten.

Doordat de nieuwbouw van het verenigingsgebouw op de grens van het bouwvlak wordt gerealiseerd blijft er (mogelijk) ruimte over om naast het nieuwe verenigingsgebouw enkele woningen geschikt voor kleine huishoudens (starters of senioren) op deze locatie te realiseren. Aan woningen voor deze doelgroep is een grote behoefte. De bestemming maatschappelijk is niet bedoeld voor het realiseren van woningbouw maar aangezien het al in het hoofdlijnenakkoord is benoemd is dit in onze ogen wel kansrijk. Als er woningen worden toegevoegd zal de beoogde maximale bebouwingspercentage echter wel worden overschreden.

Naast nieuwbouw van woningen op het perceel aan de Kolonel Stamfordstraat ziet één van de varianten toe op de ontwikkeling van woningbouw op de huidige locatie aan de Prinses Wilhelminastraat waar verenigingsgebouw 'De Boezem' gevestigd is. Voor deze locatie geldt eveneens onderstaande opsomming.

Om invulling te kunnen geven aan de ontwikkeling van woningbouw op deze locaties zal er een ruimtelijke procedure doorlopen moeten worden door de initiatiefnemer. In afstemming met de gemeente zal bepaald moeten worden of dit ingevuld wordt middels een TAM-IMRO omgevingsplan of BOPA-procedure. De uiteindelijke keuze hierin bepaalt de mate van uitwerken van de planvorming. In het geval van een BOPA-procedure wordt er een procedure doorlopen/ vergunning verleend voor het bouwplan in zijn totaliteit met de daarbij behorende onderzoeken. In het geval van een TAM-IMRO omgevingsplan wordt de planologische mogelijkheid gecreëerd – de kaders waarbinnen er een nieuwbouwplan ontwikkelt kan worden. In beide gevallen zal er sprake zijn van het opstellen van een goede ruimtelijke onderbouwing met daarin aandacht voor omgevingsaspecten als bodem, klimaatadaptatie, archeologie, ecologie, geluid, etc.

2.9. Omgevingsfactoren Verenigingsgebouw gecombineerd met Wonen.

Het toevoegen van woningen heeft ook impact op de haalbaarheidsaspecten. Bovengenoemde haalbaarheidsaspecten worden aangevuld met:

Bodem

Als er nieuwbouw plaatsvindt dan moeten er bodemroerende activiteiten worden uitgevoerd zoals graven, heien, et cetera. Om deze werkzaamheden te mogen uitvoeren moet er bodemonderzoek worden uitgevoerd. Als op de beoogde schoollocatie naast het verenigingsgebouw ook woningbouw zal plaatsvinden moet zeker rekening worden gehouden met de kosten die gemoeid gaan met bodemonderzoek.

Milieuzonering, geluid en geur

Woningbouw toevoegen aan de bestaande functie lijkt geen aanvullende eisen met zich mee te brengen. De omliggende functies zijn ook al wonen.

Ecologie

Als er gekozen wordt om op deze locatie ook nieuwbouwwoningen toe te voegen zal er ecologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd. Als deze optie direct wordt meegenomen kan dit in één ecologisch onderzoek worden meegenomen.

Water

Als er niet meer m² zal worden gebouwd dan nu al op deze locatie staat hoeft er geen watercompensatie te worden aangebracht. Als er meer bebouwing ontstaat dan moet dat wel. De huidige schoolomvang is groter dan de benodigde 420 m² wat benodigd is voor het verenigingsgebouw. Als er woningen worden toegevoegd zal het huidige bebouwingspercentage worden overschreden en dient er een watercompensatie aangebracht te worden.

Verkeer en Parkeren

De huidige functie is maatschappelijk en dat zal het als wordt gekozen voor deze locatie voor het nieuwe verenigingsgebouw ook zo blijven. Voor het deel van het perceel waar woningen worden gerealiseerd zal de bestemming gewijzigd moeten worden. Afhankelijk van het woningtype en het formaat van de woning zal er op het perceel ook aan de parkeernorm moeten worden voldaan. Rekening moet worden gehouden met gemiddeld 1,6-2,4 parkeerplaatsen per nieuw gerealiseerde woning.

Economische uitvoerbaarheid

De kosten van deze ontwikkeling komen voor rekening van de ontwikkelaar die de woningen gaat ontwikkelen. Wij hebben geen zicht hierop en kunnen daarom niets aangeven met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid.

Participatie

Bij elke vergunningsaanvraag dient de initiatiefnemer te participeren. Het toevoegen van woningen heeft hoe dan ook een impact op de omgeving. Het participatietraject hier is dus heel belangrijk. Geadviseerd wordt om hier in een vroegtijdig stadium invulling aan te geven. Hiermee wordt op lange termijn bezwaar beperkt of mogelijk zelfs voorkomen. Het is wel belangrijk dat alvast wordt nagedacht over welke woningen en welke prijsklasse. Hierdoor kun je de participatie gelijk goed inzetten en wordt teleurstelling bij omwonenden voorkomen.

NB: de te doorlopen procedure voor het realiseren van woningbouw op deze locatie kan mogelijk los gezien worden van de beoogde nieuwbouwplannen van verenigingsgebouw 'De Boezem' – deze is immers met toepassing van de regels uit het bestemmingsplan en de daarbij behorende afwijkingsmogelijkheden te vergunnen mits hier op een passende wijze invulling gegeven wordt aan de ontwerpopgave.

Voordelen	Nadelen/ aandachtspunten
Aangezien deze locatie(s) al voor woningbouw is genoemd zal de gemeente geen herziening van hun beleid hoeven te doen.	Uitgebreide procedure BOPA of TAM-IMRO met langere doorlooptijd
Ontwikkelmogelijkheden Prinses Wilhelminastraat 17 (huidige locatie Verenigingsgebouw De Boezem) en de schoollocatie in gezamenlijkheid.	Er zullen uitgebreidere onderzoeken moeten worden aangeleverd om dit in procedure te brengen. De kosten hiervan zijn nog niet in kaart gebracht. (Een mogelijk voordeel is dat deze kosten mogelijk gedeeld

Hekendorp kan worden uitgebreid met extra woningen voor een doelgroep die op dit moment echt in de knel zit. Dit heeft impact op de veerkracht van het dorp en daarmee ook op het functioneren van het verenigingsgebouw. De jeugd kan dan in Hekendorp blijven wonen. Vanwege stijgende kosten in de bouwsector is seriematig bouwen steeds belangrijker geworden om de betaalbaarheid te garanderen. Door beide projecten tegelijkertijd in de markt te zetten kan een kostenvoordeel ontstaan.	kunnen worden met een toekomstig ontwikkelaar. Zolang deze niet gevonden is, is dit nog een nadeel)
	Meer aandacht voor participatie en het inzetten van een goed traject is noodzakelijk.
	Voor toegevoegde woningen zal een NUTS aansluiting moeten worden gerealiseerd.
	Toevoegen van parkeerplaatsen op huidige locatie Boezem zal niet voldoen conform inrichtingsschets.
	Bereikbaarheid (verkeersbewegingen) door woonwijk

Opmerking met betrekking tot de ingepaste inrichtingsschets. Er is een groot tekort aan woningen geschikt voor starters en senioren. In de huidige inrichtingsschets is geen mogelijkheid voor appartementen onderzocht. Hiermee zou een integrale locatie van maatschappelijk en wonen kunnen ontstaan. Dit geeft een hogere diversiteit van het woningaanbod in Hekendorp die op dit moment zeer eenzijdig is.

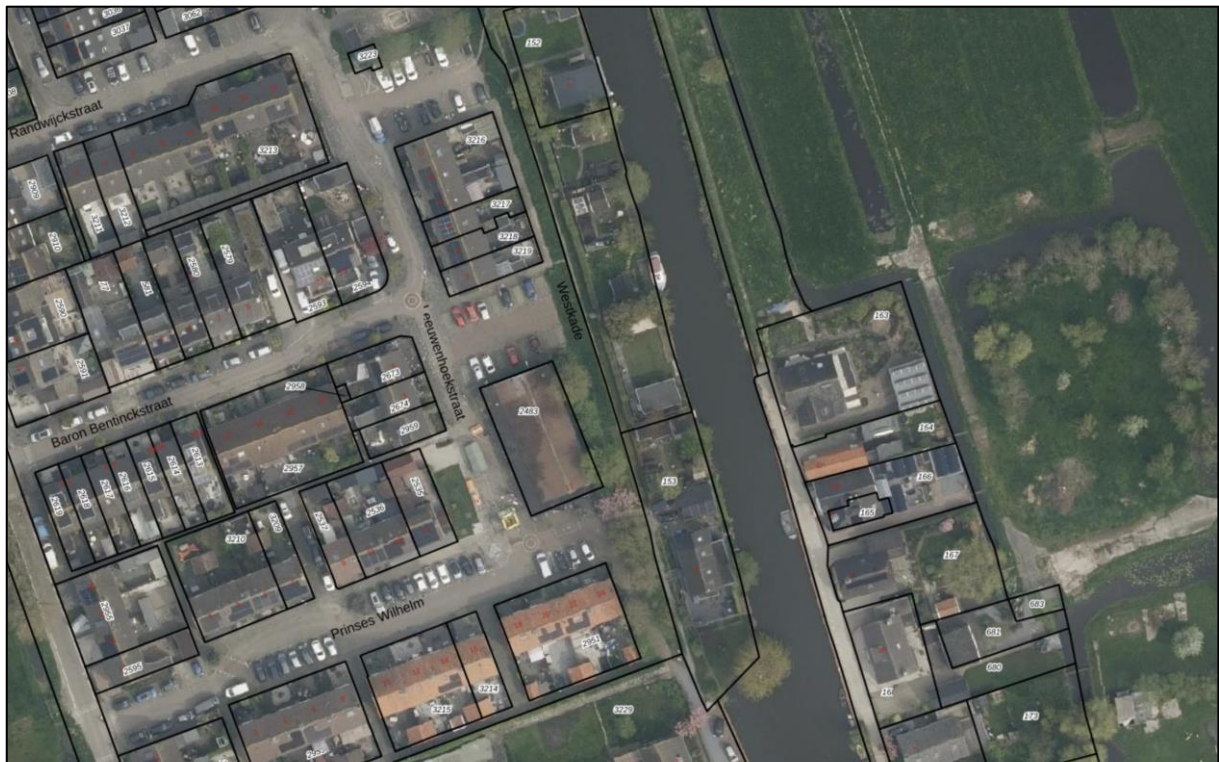
<https://allecijfers.nl/woonplaats/hekendorp/>

NB: Als wonen en een ontmoetingsruimte worden geïntegreerd bestaan er over het algemeen meer subsidieregelingen.

3. LOCATIE: Prinses Wilhelminastraat 17

Kadastrale gegevens:

- Aanduiding: HKD00-A-2483
- Perceeloppervlakte: 420m2



Prinses Wilhelminastraat 17, 3467PK
luchtfoto projectlocatie



Fragment Bestemmingsplankaart

Hekendorp
Bestemmingsplan Gemeente Oudewater

Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (5)

- ☐ Verkeer - Verrijfsgebied >
- ☒ Groen >
- ☒ Waterstaat - Waterkering >
- ☐ Waarde - Archeologie 3 >
- ☐ Maatschappelijk >

Bouwvlakken (1)

- ☐ bouwvlak

Maatvoeringen (1)

- ☒ Maximum goothoogte (m) (1)
- ☐ Maximum goothoogte (m): 4



Fotoweergave projectlocatie 'streetview'

3.1. Huidige bebouwing

Dit betreft de locatie waar het huidige verenigingsgebouw 'De Boezem' gevestigd is. De maximale bebouwingmogelijkheden zijn in de bestaande situatie al benut gelet op de grootte van het bestemmingsvlak- en bouwvlak. De huidige staat van de bebouwing maakt dat er onderzoek naar herontwikkeling plaatsvindt waarbij de bestaande locatie een logische overweging lijkt te zijn.

3.2. Bestemmingsplan

Deze locatie valt binnen bestemmingsplan Hekendorp welke is vastgesteld op 2017-04-20 en daarmee onherroepelijk van kracht is. De Prinses Wilhelminastraat 17 valt binnen de enkelbestemming 'Maatschappelijk' en kent ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Direct grenzend aan het perceel is er sprake van de enkelbestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' en de enkelbestemming 'Groen'. Ook is er hier sprake van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'.

In Hekendorp zijn diverse welstandsregels geformuleerd waar gebouwen aan moeten voldoen. Deze locatie valt in gebied 1.2 "Woongebieden in stroken- en blokverkaveling 1945-1980". Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning moet het gebouw wat is ontworpen voldoen aan deze nota. Dit betreft een aandachtspunt voor de vervolgfase.

3.3. Bestemmingsplanregels – samenvatting

Voor het inzien van de complete omschrijving van de bestemmingsregels wordt verwezen naar regels op de kaart welke zijn te vinden via www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart. In deze paragraaf wordt ingegaan op de belangrijkste zaken welke van toepassing zijn bij herbouw van het verenigingsgebouw op de bestaande locatie.

Artikel 6 Maatschappelijk

Artikel 6.1 Bestemmingsomschrijving: de oprichting van een nieuw verenigingsgebouw past binnen de bestemming maatschappelijk aangezien de gronden o.a. zijn bedoeld voor 'verenigingsleven'.

Artikel 6.2 Bouwregels: er is sprake van een bouwvlak waarbinnen gebouwen opgericht dienen te worden en welke voor 100% bebouwd mag worden waarbij er sprake is van een maximumgoothoogte van 4m1.

Artikel 6.3 Afwijken van de bouwregels: betreffend artikel geeft de mogelijkheid om mits passend afwijkingen in afmetingen, verhoudingen, dakvorm, nokrichting, dakhelling, etc. toe te staan.

Artikel 14 Waarde – Archeologie 3

In het geval er sprake is van een bouwwerk met een verstoringsoppervlakte van ten hoogste 2500m² of de bodem niet meer dan 2m¹ onder maaiveld wordt verstoord is er sprake van een vrijstelling voor wat betreft de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Artikel 4 Groen

In de aangrenzende tuin aan de achterzijde van het perceel is er sprake van de bestemming 'Groen'. Deze gronden zijn o.a. bestemd voor groen, water, bruggen, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd.

Artikel 15 Waterstaat – Waterkering

In de aangrenzende tuin aan de achterzijde van het perceel is er ook sprake van de bestemming 'Waterstaat – Waterkering'. In de basis is het op deze gronden alleen toegestaan om overige bouwwerken met een bouwhoogte van ten hoogste 3,5 m¹ te realiseren. Het bevoegd gezag heeft – in afstemming met de waterbeheerder – de mogelijkheid hier middels een omgevingsvergunning van af te wijken mits voorgestelde planvorming geen schade berokkend aan het waterkeringsbelang.

Artikel 17, 18 en 19 Algemene bouwregels, afwijkingsregels- en wijzigingsregels

In de artikelen 17, 18 en 19 is er de mogelijkheid om tot op zekere hoogte af te wijken van de basisregels – dit geeft de mogelijkheid voor het bevoegd gezag om op onderdelen meedenkend te kunnen zijn in overschrijding van bestemmingsvlakken, hoofdmaatvoeringen, etc.

Artikel 20

In de basis dient aan de hand van de door het CROW uitgegeven publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' de parkeerbehoefte te worden bepaald. Als er geen onevenredige afbreuk aan de parkeersituatie ontstaat kan hiervan worden afgeweken aan de hand van artikel 20.2 lid c.

3.4. Wet en regelgeving

Een verenigingsgebouw is een openbaar gebouw. Deze gebouwen kennen specifieke eisen voor toegankelijkheid. Deze openbare gebouwen moeten te gebruiken zijn door iedereen, ongeacht de eventuele lichamelijke beperking. Hierdoor wordt de laatste jaren veel geïnvesteerd in de toegankelijkheid van deze gebouwen.

3.5. Omgevingsfactoren

Bodem

Als er nieuwbouw plaatsvindt dan moeten er bodemroerende activiteiten worden uitgevoerd zoals graven, heien, et cetera. Om deze werkzaamheden te mogen uitvoeren moet er een bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Milieuzonering, geluid en geur

Qua milieuzonering, geluid en geur zijn er geen bijzonderheden op deze locatie. Er is voldoende afstand tot andere functies. De omliggende functies zijn wonen.

Ecologie

Om het bestaande pand te slopen zal er een ecologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd. Een quickscan zou bepalen of er bepaalde beschermde diersoorten aanwezig zijn of niet. Als dit het geval is zal er vervolgonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Water

Als er niet meer m² zal worden gebouwd dan nu al op deze locatie staat hoeft er geen watercompensatie te worden aangebracht. Als er meer bebouwing ontstaan dan moet dat wel. Aangezien op deze kavel de volledige aantal m² is bebouwd zal hier geen toename mogelijk zijn. Daarom is watercompensatie uitgesloten.

Verkeer en Parkeren

De huidige functie is maatschappelijk en dat zal het als wordt gekozen voor deze locatie ook zo blijven. Daarom hoeft er waarschijnlijk geen extra parkeergelegenheid te worden gecreëerd. Als de gemeente eist dat wordt voldaan aan de huidige parkeernorm zal gekeken moeten worden in overleg met de gemeente hoe dit opgelost moet worden – de omliggende gronden hebben wellicht mogelijkheden in zich om extra parkeerruimte in te passen.

Economische uitvoerbaarheid

De kosten van deze ontwikkeling komen voor rekening van de eigenaar van het pand. Aangezien de gemeente een belang heeft kan zij overwegen mee te investeren in de herontwikkeling van deze functies. Wij hebben geen zicht hierop en kunnen daarom niets aangeven met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid.

Participatie

Bij elke vergunningsaanvraag dient de initiatiefnemer te participeren. Op deze locatie is het verenigingsgebouw al gevestigd en de verwachting is dan ook dat het participatietraject beperkt hoeft te worden uitgevoerd. Het moet logischerwijs wel gebeuren.

Overig

De verenigingsfunctie in het dorp moet behouden blijven, ook tijdens de eventuele werkzaamheden. Daarom is een vervangende locatie tijdens de werkzaamheden noodzakelijk. De kosten die hiermee gemoeid zijn zullen moeten worden meegenomen in het totaalpakket aan maatregelen en de financiële analyse.

3.6. Kansen en risico's

Voordelen	Nadelen/ aandachtspunten
Planvorming in te passen in bestemmingsplanregels	Tijdelijke huisvesting verenigingsactiviteiten (2x verhuizen)
Procedure vergunning termijn 8 weken (geen fatale termijn)	Bereikbaarheid (verkeersbewegingen) door woonwijk
Oppervlakte bouwvlak sluit aan op ruimtebehoefte	Geen aanvullende functies mogelijk zoals speeltuin, ook geen verdere uitbreiding mogelijk naar de toekomst.
Nutsvoorzieningen al aanwezig	Aanvullende parkeernorm
Ontwikkelmogelijkheden Kolonel Stamfordstraat 2 (voormalige schoollocatie) naar totale woningbouw	
Beperkte participatie noodzakelijk vanwege toereikende bestemming	

3.7. Conclusie

Met het doorlopen van een aanvraag omgevingsvergunning kan op de bestaande locatie door de gemeente medewerking verleend worden aan de ontvangen inpassingsschets. Uitgangspunt hiervoor is dat er gebouwd wordt binnen het aanwezige bouwvlak met een oppervlakte van 420m². Op deze locatie mag een gebouw worden gebouwd met een maximale goothoogte van 4m¹. Met toepassing van de artikelen 6.3, 17, 18 en 19 is er de mogelijkheid om hiervan af te wijken mits een en ander ruimtelijk goed in te passen is. Dit betreft een ontwerpogave waar nadere invulling aan gegeven moet worden.

Nieuwbouw op deze locatie is mogelijk binnen de bestemmingsplanvoorschriften. Een aanvraag omgevingsvergunning is na gereedkomen van het ontwerp en de technische uitwerking te doorlopen binnen een proceduretermijn van in de basis 8 weken. Met invoering van de omgevingswet is deze vergunningstermijn niet meer fataal wat betekent dat de gemeente de proceduretermijn kan verlengen.

Parkeren kan ingevuld worden binnen de bestaande parkeersituatie en/ of eventuele uitbreiding hiervan binnen de omliggende bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Definitieve invulling hiervan maakt onderdeel uit van de verdere ontwerpogave. Sommige haalbaarheidsaspecten zoals ecologie, bodem en andere aspecten behoeven onderzoek. Het participatietraject van deze locatie zal qua gebruik relatief eenvoudig zijn omdat op dit moment ook al een verenigingsgebouw gevestigd is op deze locatie.

4. LOCATIE: grasland achter Opweg 1a

Kadastrale gegevens:

- Aanduiding: HKD00-C-583
- Perceeloppervlakte: gedeelte van 221.595m2



luchtfoto projectlocatie



Fragment Bestemmingsplankaart



Fotoweergave projectlocatie 'streetview'

4.1. Huidige bebouwing

Deze locatie betreft een stuk onbebouwd grasland direct grenzend aan de dorpskern van Hekendorp aan de westelijke zijde van de Opweg. Huidige eigenaar is bekend met de denkrichting om op deze locatie de nieuwbouw van verenigingsgebouw 'De Boezem' mogelijk te maken en heeft aangegeven hier positief tegenover te staan.

Opgemerkt wordt dat er in diverse raadsstukken van de Gemeente Oudewater al ingegaan wordt op de uitbreiding van het dorp Hekendorp aan de westkant, waar de Opweg onder valt. De Provincie is positief in het voornemen om 50 woningen toe te voegen aan deze dorpskern. Gesprekken met inwoners moest zorgen voor een denkrichting en verdere uitwerking hiervan. Dit plan heeft geleid tot veel weerstand bij de bewoners van Hekendorp. Indien de gemeente desondanks toch overgaat tot het bebouwen van deze gronden dan is deze locatie zeer geschikt om een buurthuis op te richten, aangezien er dan meegelift kan worden op de ontwikkelingen van de door de gemeente gekozen ontwikkelaar en het buurthuis zich dan middenin het dorp bevindt in plaats van op de rand.

4.2. Bestemmingsplan

Deze locatie valt binnen bestemmingsplan Landelijk gebied Hekendorp Papekop welke is vastgesteld op 2018-10-18 en daarmee onherroepelijk van kracht is. Het betreffende stuk grond valt binnen de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden' en kent ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. De bestemming grenst direct aan bestemmingsplan Hekendorp en de daarbinnen vallende bestemming 'Water' in verband met de doorlopende sloot en 'Verkeer – Verblijfsgebied' gelet op de ligging van de naastgelegen Opweg.

In Hekendorp zijn diverse welstandsregels geformuleerd waar gebouwen aan moeten voldoen. Deze locatie valt in gebied 6.2 "Polderlint – uitloper/buurtschap". Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning moet het gebouw wat is ontworpen voldoen aan deze nota. Dit betreft een aandachtspunt voor de vervolgfase.

4.3. Bestemmingsplanregels – samenvatting

Voor het inzien van de complete omschrijving van de bestemmingsregels wordt verwezen naar regels op de kaart welke zijn te vinden via www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart. In deze paragraaf wordt ingegaan op de belangrijkste zaken welke van toepassing zijn bij herbouw van het verenigingsgebouw ter hoogte van het perceel Opweg 1a.

Artikel 3 Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden

De voor 'Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor: de uitoefening van een agrarisch bedrijf - een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of houden van dieren.

Alsmede voor:

het behoud, herstel en/of ontwikkeling van aan de betreffende gronden eigen zijnde landschappelijke en natuurwaarden (toegekende waarde in visueel-ruimtelijk, cultuurhistorisch en/ of ecologisch opzicht en de actueel aanwezige flora en fauna) alsmede de volgende specifieke waarden:

1. voor gronden zonder aanduiding: een weids, open veenweidegebied, onderbroken door bebouwingslinten, gekenmerkt door de grondgebonden veehouderij (graslanden), de weidsheid van het landschap (openheid), de waardevolle landschapsstructuur (slotenpatroon, verkaveling) en de daarmee samenhangende natuurwaarden zoals weidevogels, oever- en slootvegetaties en de doorzichten naar het achtergelegen gebied;

Artikel 22 Waarde – Archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

In het geval er sprake is van een bouwwerk met een verstoringsoppervlakte van ten hoogste 2500m² of de bodem niet meer dan 2m1 onder maaiveld wordt verstoord is er sprake van een vrijstelling voor wat betreft de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Artikel 27, 28, 29 en 30 Algemene bouwregels, afwijkingsregels, procedure- en wijzigingsregels

Binnen genoemde artikelen heeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om tot op zekere hoogte mee te werken aan overschrijdingen van de bij de bestemming behorende regels. Dit betreft afwijkingen, wijzigingen welke een geringe impact hebben op de ruimtelijke kwaliteit welke binnen de betreffende bestemming beoogd is.

4.4. Wet en regelgeving

Een verenigingsgebouw is een openbaar gebouw. Deze gebouwen kennen specifieke eisen voor toegankelijkheid. Deze openbare gebouwen moeten te gebruiken zijn door iedereen, ongeacht de eventuele lichamelijke beperking. Hierdoor wordt de laatste jaren veel geïnvesteerd in de toegankelijkheid van deze gebouwen.

4.5. Omgevingsfactoren

Bodem

Als er nieuwbouw plaatsvindt dan moeten er bodemroerende activiteiten worden uitgevoerd zoals graven, heien et cetera. Om deze werkzaamheden te mogen uitvoeren moet er een bodemonderzoek worden uitgevoerd. Op deze locatie is nog geen sprake van bebouwing. Bodemonderzoek is daarom noodzakelijk.

Milieuzonering, geluid en geur

Qua milieuzonering, geluid en geur zijn er geen bijzonderheden op deze locatie. Er is voldoende afstand tot andere functies. De omliggende functies zijn wonen.

Ecologie

Om het verenigingsgebouw hier op te richten dient er een ecologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Dit start met een quickscan naar aanwezige (beschermde) diersoorten. Als deze er zijn zal aanvullend onderzoek nodig zijn.

Water

Watercompensatie is een thema op deze locatie. Op dit moment is er geen bestaande bebouwing aanwezig. Het aanbrengen hiervan zorgt voor een groter deel aan verharding. Hier zal naar verwachting compensatie voor plaats moeten vinden – hier kan op een passende wijze invulling aan gegeven worden met een te graven waterpartij als natuurlijke afscheiding naar het aangrenzende weiland.

Verkeer en Parkeren

Rondom het toekomstig verenigingsgebouw moet voldoende ruimte zijn voor parkeren. De locatie is van die omvang dat hier op een passende wijze in aansluiting op de van toepassing zijnde parkeernormen invulling aan gegeven kan worden. Hierbij dient er ook rekening gehouden te met de inpassing van mindervalide parkeerplek(ken) en laadmogelijkheden voor elektrische voertuigen.

Economische uitvoerbaarheid

De kosten van deze ontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemer. Aangezien de gemeente een belang heeft kan zij overwegen mee te investeren in de herontwikkeling van deze functies. Wij hebben geen zicht hierop en kunnen daarom niets aangeven met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid.

Participatie

Bij elke vergunningsaanvraag dient de initiatiefnemer te participeren. Op deze locatie is nog geen bebouwing aanwezig. Daarom is het participatietraject een belangrijk aandachtspunt op deze locatie. Op dit moment zijn er geen verkeersbewegingen naar dit stuk land. Dit zal aanzienlijk toenemen. Belangrijk is om buurtbewoners vroegtijdig te betrekken.

Overig

Op deze locatie zijn nog geen nutsvoorzieningen aanwezig. Hier moet rekening mee worden gehouden in deze ontwikkeling.

4.6. Kansen en risico's

Voordelen	Nadelen/ aandachtspunten
Uitgebreide procedure in verband met het niet passen binnen het huidige bestemmingsplan	Beperken van ontwikkelmogelijkheid wonen ten opzichte wat in de gemeenteraad is besloten
Goede verkeersontsluiting	Geen bouwvlak aanwezig om een gebouw in op te richten
Ontwikkelmogelijkheden Prinses Wilhelminastraat 17 (huidige locatie Boezem) en Schoollocatie waarbij wonen erg passend is binnen de bestaande dorpskern.	Participatie binnen de buurt is noodzakelijk omdat er nu geen bebouwing aanwezig is
Geen sloopkosten van bestaande opstallen. Huidige locatie kan worden verkocht aan een ontwikkelaar die deze kosten over neemt.	Hoge planologische kosten
Geen tijdelijke huisvesting nodig voor het Verenigingsgebouw (1x verhuizen)	Geen nutsvoorzieningen aanwezig
Grote vrijheid voor het ontwerp en de inrichting van de locatie (samen met de gemeente te realiseren)	

4.7. Conclusie

De op deze locatie van toepassing zijnde bestemming sluit in de basis niet aan bij de wens om hier de nieuwbouw van verenigingsgebouw 'De Boezem' mogelijk te maken. De grond is bedoeld voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf en ziet verder toe op behoud, herstel en/ of ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden. Met de nieuwbouw van het verenigingsgebouw wordt hier op geen enkele wijze invulling aan gegeven – een nieuwbouwplan op deze locatie doet afbreuk aan de regels welke voor deze locatie zijn opgesteld.

Echter betreft het wel een locatie welke direct grenst aan de bestaande bebouwing van de dorpskern. Vanuit dit gegeven is het geen onlogische ontwikkellocatie en deze erkenning is er ook geweest vanuit de gemeenteraad. Er is voldoende ruimte om het verenigingsgebouw op te richten en invulling te geven aan de bijbehorende parkeeropgave en daarbij aan te sluiten op de bestaande infrastructuur. Om invulling te kunnen geven aan de bouw van verenigingsgebouw 'De Boezem' op deze locatie zal er een ruimtelijke procedure doorlopen moeten worden. In afstemming met de gemeente zal bepaald moeten worden of dit ingevuld wordt middels een TAM-IMRO omgevingsplan of BOPA-procedure. De uiteindelijke keuze hierin bepaalt de mate van uitwerken van de planvorming. In het geval van een BOPA-procedure wordt er een procedure doorlopen/ vergunning verleend voor het bouwplan in zijn totaliteit met de daarbij behorende onderzoeken. In het geval van een TAM-IMRO omgevingsplan wordt de planologische mogelijkheid gecreëerd – de kaders waarbinnen er een nieuwbouwplan ontwikkelt kan worden. In beide gevallen zal er sprake zijn van het opstellen van een goede ruimtelijke onderbouwing met daarin aandacht voor omgevingsaspecten als bodem, klimaatadaptatie, archeologie, ecologie, geluid, etc. In dergelijke processen dient er ook aandacht uit te gaan naar participatie met de omgeving en dient er op een passende wijze invulling gegeven worden aan de parkeeropgave die bij een dergelijke ontwikkeling komt kijken.

Conclusie herontwikkeling verenigingsgebouw 'De Boezem'

In deze Planologische Quicksan zijn drie locaties onderzocht, waarbij op de locatie van de school en de locatie waar het huidige verenigingsgebouw is gevestigd er varianten gecombineerd met woningbouw zijn aangeleverd. In de planologische quickscan is rekening gehouden met het huidige bestemmingsplan en de informatie die we via internet hebben verzameld.

Wat opvalt is dat op twee van de drie locaties al een plan/ positieve grondhouding is om woningbouw te ontwikkelen. Deze percelen zijn al benoemd in stukken van de gemeente. Dit versterkt in onze ogen de positie van Verenigingsgebouw 'De Boezem' als zij een plan ontwikkelen gecombineerd met woningbouw, omdat het dan geen nieuwe afweging behoeft van de gemeente.

Op de huidige locatie van De Boezem is de herontwikkeling het eenvoudigst. Dit omdat het huidige bestemmingsplan al aansluit bij de oprichting van/ het gebruik behorend bij een verenigingsgebouw. Nadelen van dit scenario zitten hem vooral in het zoeken van een tijdelijke locatie. Hiervoor zou mogelijk de school gebruikt kunnen worden maar als hier woningbouw gerealiseerd zal worden is niet bekend of deze gedurende de herbouw nog (geheel) beschikbaar blijft. Als er een herontwikkeling op deze locatie plaatsvindt dan dient er een ontwerp te worden gemaakt en kan deze bij de gemeente worden ingediend. Dit betreft de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen waar geen verdere wijziging van het bestemmingsplan voor benodigd is. Deze procedure is minder kostbaar en bovendien sneller dan een uitgebreide procedure zoals bij de andere locaties zou moeten plaatsvinden. Bovendien heeft De Boezem hier geen stakeholders en kan zij zelfstandig (in afstemming met de gemeente) keuzes maken. Op de andere locaties zal zij moeten optrekken met ontwikkelpartners.

Voor zowel de locatie Opweg 1a als aan de Kolonel Stamfordstraat 2 (gecombineerd met wonen) dient naast een aanvraag omgevingsvergunning ook een ruimtelijke procedure te worden doorlopen. Wel is er als er gekozen wordt voor deze locaties een win-win mogelijk. Als er gekozen wordt voor locatie Opweg, duurt de procedure misschien langer, maar kan er daarna op de huidige locatie (meer) woningbouw plaatsvinden. Bovendien is de ontsluiting hier goed. Als gekozen wordt voor de locatie van de school kan eerst het verenigingsgebouw worden gebouwd en kan daarna de ontwikkeling van de woningbouw over de twee locaties gezamenlijk plaatsvinden.

Voor het doorlopen van procedures zijn onderzoeken nodig om de plannen te onderbouwen. Te denken valt hierbij aan participatie, bodemonderzoek, flora en fauna onderzoek, luchtkwaliteit, verkeer, et cetera. Wij hebben een beknopte analyse gemaakt van welke omgevingsaspecten van toepassing kunnen zijn maar om dit exact vast te stellen is vervolgonderzoek nodig. Duidelijk mag zijn dat de onderzoeken en benodigde onderbouwingen voor herbouw op de huidige locatie beperkter zullen zijn ten opzichte van nieuwbouw op de andere locaties.

Op hoofdlijnen kan het volgende geconcludeerd/ ter overweging meegenomen worden:

- Herbouw op de locatie sluit aan binnen de aanwezige bestemming en van toepassing zijnde regelgeving mits er ruimtelijk gezien tot een passend ontwerp gekomen kan worden. Procedure is het eenvoudigst (benodigde onderzoeken, participatie, etc.) en ook het kortst (doorlooptijden). Op deze locatie hoeft er niet samen met ontwikkelende partijen opgetrokken te worden en is verenigingsgebouw 'De Boezem' beslissingsbevoegd in eigen beheer en afstemming met de gemeente. Kanttekening welke gemaakt kan worden is dat gelet op de ligging en de bestaande infrastructuur alle verkeersbewegingen richting het verenigingsgebouw door de woonkern heen plaats zullen vinden – *dit is in de huidige situatie ook overigens ook het geval.*
- Nieuwbouw aan de Kolonel Stamfordstraat sluit aan binnen de aanwezige bestemming en van toepassing zijnde regelgeving mits er ruimtelijk gezien tot een passend ontwerp gekomen kan worden. Gelet op de grootte van het perceel en de beoogde woningbouwontwikkeling op deze locatie lijkt nieuwbouw (zonder dat dit gecombineerd wordt met woningbouw) op deze locatie economisch niet reëel. Ook hier kan de kanttekening gemaakt worden met betrekking tot verkeersbewegingen door de aangrenzende woonwijk.
- Nieuwbouw aan de Kolonel Stamfordstraat gecombineerd met woningbouw (al dan niet aan de Prinses Wilhelminastraat) is economisch wellicht haalbaar maar maakt wel dat er ruimtelijke procedures doorlopen moeten worden welke van invloed zijn op de haalbaarheid (participatie) en doorlooptijd

(uitgebreide procedures). Er zal hierbij gekeken moeten worden naar de beste win-winsituatie voor het dorp (woningaanbod) en daarmee de toekomst van het verenigingsgebouw in bredere afstemming met stakeholders.

- Nieuwbouw op het grasland achter Opweg 1a vraagt om een uitgebreide procedure waarbij onderzoeken, nadere onderbouwing en participatie onderdeel zal zijn van de uiteindelijke haalbaarheid. Deze locatie leent zich wel voor een dergelijke ontwikkeling gelet op de bestaande infrastructuur en ligging aan de rand van de dorpskern.

De financiële aspecten van de verschillende inpassingslocaties dienen vanzelfsprekend meegewogen te worden in verdere besluitvorming omdat naar alle waarschijnlijkheid deze uiteen zullen lopen. Bovenstaande conclusie is schematisch als volgt samen te vatten.

Overzicht inventarisatie locaties:

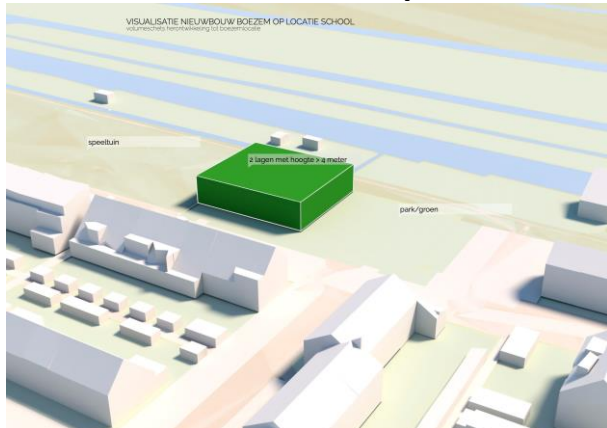
LOCATIES	Prinses Wilhelminastraat 17	Kolonel Stamfordstraat 2	Varianten met woningontwikkeling	Grasland achter Opweg 1a
<i>Aandachtspunten</i>				
Bouwvlak	420m2 (100%)	1270m2 (50%)	1270m2 (50%)	Geen bouwvlak
Bestemmingsplan	Maatschappelijk	Maatschappelijk	Maatschappelijk	Agrarisch
Geografisch	Rand woonwijk	Rand woonwijk	Rand woonwijk	Goede bereikbaarheid
Procedure	Binnenplans	Binnenplans	TAM-IMRO / BOPA	TAM-IMRO / BOPA
Economisch	Aannemelijk	Woningbouwplannen	Samenwerking derden	Kosten ondergrond

Score +
Score +/-
Score –

Waar relevant zijn bovenstaande waarderingen verwerkt in de overzichtstabel.

Bijlagen:

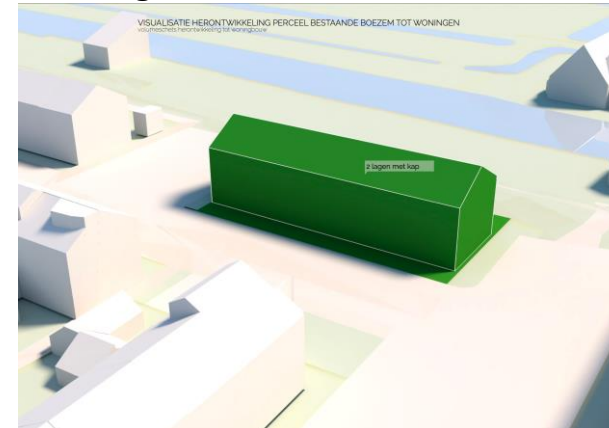
Scenario 1: Nieuwbouw op locatie basisschool – gecombineerd met woningbouwontwikkeling



Figuur 1: Variant 1.a.



Figuur 2: Variant 1.b.



Figuur 3: Variant 1.c.

Scenario 2: Herbouw op bestaande locatie



Figuur 4: Scenario 2

Scenario 3: nieuwbouw op grasland/ rand dorpskern



Figuur 5: Scenario 3



BOUWADVIES



ARCHITECTUUR



ONTWIKKELING