

Van 8 december 2011 gedurende tot 19 januari 2012 heeft het voorontwerp bestemmingsplan Dorpscentrum Wormer Kempphaanstraat/Faunastraat ter inzage gelegen. Ook is het plan in het kader van vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro aan de wettelijke overlegpartners gestuurd. Het plan maakt op de locatie op de hoek van Kempphaanstraat en de Faunastraat het realiseren van winkels, multifunctionele accommodaties en parkeren mogelijk.

Van de wettelijke overlegpartners hebben de provincie Noord Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier een reactie gestuurd. Beide partijen kunnen zich verenigen met het plan. Het HHNK vraagt wel aandacht voor het tijdig aanvragen van een watervergunning.

Er zijn in totaal door 18 belanghebbenden inspraakreacties ingediend, in de onderstaande tabel wordt de inhoud daarvan weergegeven en wat het gemeentelijke reactie hierop is:

Nr.	Inspraakreactie	Overweging gemeente
1	Onder 3.3.3 wordt gesteld dat er ter plaatse van het plan een 30 km zone is. Het is echter 50km waardoor akoestisch onderzoek wel nodig is.	Op basis van Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan zijn de woongebieden gewijzigd van 50 km zones naar 30 km zones. Dat geldt ook voor de straten rond de planlocatie. Geen aanpassing nodig.
2	Onder 3.5.2 staat dat het verhard oppervlak niet substantieel toeneemt. Bij de voormalige school was circa 60% bebouwd of verhard. Het gaat naar bijna volledig verhard waardoor er wel sprake is van substantiële toename van de verharding.	De vergelijking die moet worden gedaan is het verschil tussen de mogelijkheden in het bestaande bestemmingsplan en het nieuwe. In het bestaande bestemmingsplan mag weliswaar een kleinere oppervlakte worden bebouwd maar het is wel mogelijk om het hele terrein te verharden. Dat wordt in het nieuwe bestemmingsplan niet anders. Vandaar dat terecht gesteld is dat het verhard oppervlak niet substantieel toeneemt. Geen aanpassing nodig.
3	Onder 3.9 wordt de planschaderegeling te globaal omschreven. Graag aanvullen en inzicht geven in gevolgschade.	De planschade regeling wordt in het bestemmingsplan globaal weergegeven om duidelijk te maken dat de regeling er is. Een uitgebreide omschrijving van de regeling is op de website van de gemeente terug te vinden of op te vragen bij de gemeente. Gevolgschade (aangenomen wordt dat het om schade ten gevolge van bouwactiviteiten gaat) wordt niet in het bestemmingsplan geregeld maar is de verantwoordelijkheid van de aannemer van de bouwwerkzaamheden. Geen aanpassing nodig.
4	Er wordt een bouwhoogte van 13m toegestaan, dat is aanmerkelijk hoger dan in de schetsplannen is weergegeven, daarnaast kan met 10 % ontheffing 14,3 m worden toegestaan.	Omdat er nog geen absolute zekerheid is dat het plan om de MFA niet op de planlocatie maar op het bestaande winkelcentrum te realiseren echt doorgaat wordt de mogelijkheid open gehouden om terug te vallen op het eerdere plan (supermarkt en MFA op vlek A) en daar is de hogere bouwhoogte voor nodig. Het principeplan dat er nu ligt heeft een bouwhoogte van 4 m met aan de zijde van het parkeerterrein een opbouw tot 8 m.

		<p>De mogelijkheid om ontheffing tot 14,3 m te verlenen is een wettelijke bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Binnen de gemeente geldt een terughoudend beleid als het gaat om dergelijke ontheffingen. Het college besluit alleen na zorgvuldige afweging op een verzoek om ontheffing. Belanghebbenden kunnen beroep aan tekenen bij de rechtbank.</p> <p>Geen aanpassing nodig.</p>
5	Er is geen bebouwingspercentage aangegeven.	<p>Er is geen bebouwingspercentage aangegeven maar wel een maximale bebouwingsoppervlakte van 2500 m² (planregels onder 3.2.1)</p> <p>Geen aanpassing nodig.</p>
6	De algemene ontheffing van 10% van alle maten is veel te ruim. De voorwaarden om een ontheffing al dan niet toe te staan zijn te globaal, niet duidelijk is wie dat gaat beoordelen en hoe eventueel verweer tegen de plannen gedaan kan worden.	<p>Deze regeling komt in alle bestemmingsplannen voor om enige flexibiliteit te hebben. Het college beoordeelt de aanvraag en weegt zorgvuldig af of de ontheffing kan worden verleend. Belanghebbenden kunnen in beroep gaan bij de rechtbank.</p> <p>Geen aanpassing nodig.</p>
7	Het verkeersonderzoek is verouderd en kan niet dienen als onderbouwing voor het nieuwe plan. Kan er een bevestiging komen voor de maatwerk parkeeroplossingen zoals die op blz 16 worden genoemd en zijn er middelen voor gereserveerd? Nu duidelijk is welke functies in het plangebied komen kan de verfijningslag voor parkeerbehoefte uitgevoerd worden.	<p>Per abuis is in de toelichting gesteld dat het verkeersonderzoek uit 2008 stamt, dat moet 2006 zijn. Voor dit bestemmingsplan is ervoor gekozen geen nieuw onderzoek te doen. Ingeschat is dat de omstandigheden niet substantieel zijn gewijzigd en de parkeerbehoefte ten opzichte van het voorgaande plan dus ongewijzigd is. Door de gemeente zal een inrichtingsplan worden gemaakt voor het centrumgebied, de financiële middelen daarvoor komen uit de verkoop van de grond onder vlek A. De tekst onder 3.8 van de toelichting zal worden herzien om duidelijk te maken op welke wijze zal worden voorzien in de parkeerbehoefte. Na de eerste alinea wordt de tekst:</p> <p><i>“De benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen is globaal bepaald aan de hand van het “Parkeersonderzoek centrum Wormer” en komt uit op circa 136 plaatsen. De beschikbare ruimte op het dak van het te bouwen gebouw en op het huidige parkeerterrein is ruim voldoende om te voldoen aan de parkeerbehoefte. Uitgegaan is van de maximale parkeerbehoefte die ontstaat als alle functies tegelijkertijd open zijn. De parkeerbehoefte neemt af als de functie op verschillende tijdstippen geopend zijn en als bezoekers in het plangebied gebruik maken van 2 of meer functies. Bijvoorbeeld naast een bezoek aan de supermarkt wordt ook een bezoek gebracht aan de bibliotheek. De gemeente zal zorg dragen voor een passende inrichting, met voldoende parkeerplaatsen, van het gebied tussen de planlocatie en het winkelcentrum Plaszoom. Gesteld kan worden dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering</i></p>

		<p><i>vormt voor de realisatie van het project"</i></p> <p>Het jaartal van het onderzoek wijzigen in 2006 en de tekst onder 3.8 herzien.</p>
8	<p>Wordt er een exploitatieplan vastgesteld, uit de tekst onder 3.9 valt dat niet op te maken.</p>	<p>Onder 3.9 derde alinea staat dat er geen exploitatieplan zal worden gemaakt. Een exploitatieplan is alleen nodig als er van de ontwikkelaar een wezenlijke bijdrage nodig is voor het inrichten van de openbare ruimte en de infrastructuur. Omdat er in dit bestemmingsplan nauwelijks sprake is van openbare ruimte is een exploitatieplan niet nodig. De gemeente zal zelf zorg dragen voor het inrichten van de ruimte tussen vlek A en B.</p> <p>Geen aanpassing nodig.</p>
9	<p>In de planregels wordt duidelijkheid gemist ten aanzien van een aantal definities (bijv 1.20, 1.22 1.24) De onder 2.2 genoemde maximale overschrijding van de bouwgrenzen door ondergeschikte bouwdelen (1 m) wordt als royaal ervaren.</p>	<p>De gebruikte definities en de regeling voor ondergeschikte bouwdelen zijn begrippen afkomstig uit de landelijk standaard voor bestemmingsplannen en komen in alle bestemmingsplannen in Wormerland voor.</p> <p>Geen aanpassing nodig.</p>
10	<p>Onder 3.2.2 worden maximale maten gegeven maar onder artikel 6.2 kan daar fors van worden afgeweken, dit scheidt onduidelijkheid.</p>	<p>De ontheffingregeling van artikel 6.2 is overgenomen uit het bestaande bestemmingsplan en behoort dus nu al de mogelijkheden. Ook hiervoor geldt dat in geval van het verlenen van een ontheffing het college zorgvuldig moet afwegen of aan een aanvraag kan worden meegewerkt.</p> <p>Geen aanpassing nodig.</p>