

**Bestemmingsplan Urk -
Horecabedrijf "de Dichte Deur"**

Code 00-69-05 / 15-03-01

GEMEENTE URK 00-69-05 / 15-03-01
BESTEMMINGSPLAN URK - HORECABEDRIJF DE DICHTDEUR

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
TOELICHTING	1
1. LOCATIE-ASPECTEN	3
2. RANDVOORWAARDEN	5
3. RUIMTELIJKE INPASSING	6
4. JURIDISCH-PLANOLOGISCHE REGELING	7
5. OVERIGE REGELGEVING	8
6. UITVOERBAARHEID	9
7. OVERLEG EN INSPRAAK	10
7. 1. Inspraak	10
7. 2. Overleg ex artikel 10 Bro	13

Na afweging van de verschillende mogelijkheden is de voorkeur bepaald voor een locatie aan de Urkerweg. Om de realisering ook planologisch mogelijk te maken, dient er een passende planologische regeling te zijn. Het voorliggende bestemmingsplan wil daarin voorzien.

In deze toelichting komen de relevante aspecten aan de orde:

1. de locatie-aspecten en de keuze voor vestiging aan de Urkerweg;
2. de te stellen randvoorwaarden;
3. de ruimtelijke inpassing in de omgeving;
4. de juridisch-planologische regeling;
5. overige regelgeving.

1. LOCATIE-ASPECTEN

Nadat het oorspronkelijke bedrijf in december 1998 door brand was getroffen en het horecabedrijf "de Dichte Deur" tijdelijk in het gebouw van de visafslag werd gevestigd, is gemeentelijk nagegaan welke locaties in aanmerking zouden komen voor de vestiging van de nieuwbouw van de discotheek. Hiervoor zijn zeven locaties nader bekeken:

- Locatie gebouw Neerlandia aan de Stortemelk 16;
- Locatie boerderij Van der Reest aan de Domineesweg;
- Locatie (afgebrande) boerderij Zwier Hakvoort aan de Urkerweg;
- Locatie botenloods bij de sporthal De Schelp;
- Locatie voormalige Aldi aan de Stortemelk 9;
- Locatie langs de Urkerweg (naast de kinderboerderij);
- Locatie oude visafslag.

De geschiktheid van deze zeven locaties is onderzocht aan de hand van verschillende criteria. Hierbij is eerst gekeken naar planologische aspecten (nabijheid van woonwijken, geluidoverlast, sociale controle, bereikbaarheid, infrastructuur en parkeerruimte). Daarnaast is gelet op de inpasbaarheid in te ontwikkelen plannen, met name in relatie tot de ontwikkelingen die met het nieuwe plan "de Polderwijk" worden voorzien. Ten slotte is in verband met de uitvoerbaarheid ook gekeken naar procedurele aspecten.

Uit deze plaatskeuzeanalyse is een locatie aan de Urkerweg naar voren gekomen als de meest geschikte locatie voor het horecabedrijf. In de raadsvergadering van februari 2000 is deze locatie door de gemeenteraad als definitieve plaats aangeewezen.

Als belangrijke voordelen van deze locatie zijn bij deze afweging aangemerkt: de ligging in combinatie met de goede bereikbaarheid en de mogelijkheid om voldoende parkeerruimte aan te leggen. Daarnaast is de vestiging van de discotheek goed in te passen in te ontwikkelen plannen in de nabije omgeving, met name in relatie tot het voorontwerp-bestemmingsplan voor "de Polderwijk". De gekozen locatie ligt in de geluidzone vanwege het verkeer op de Urkerweg, waar woningbouw niet mogelijk is. Bovendien moeten nog infrastructurele voorzieningen worden aangelegd en ook ten aanzien hiervan is het plan voor de nieuwe discotheek in te passen.

De locatie kent, met name door de ligging nabij een te realiseren woonwijk, echter ook bijzondere punten van aandacht. Het gaat hier om "de Polderwijk". Voor dit gebied aan de zuidoostzijde van Urk is een voorontwerp-bestemmingsplan gemaakt (mei 2000). Dit plan voorziet in hoofdzaak in woningbouw, met in het noorden een zone voor bijzondere functies.

In het zuidelijke deel van het plan, richting de Urkerweg, wordt ruimte gereserveerd voor verschillende woonvormen (vrijstaande woningen, complexmatige bebouwing).

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten adviseert in de publikatie "Bedrijven en Milieuzonering" (1999) ten aanzien van bars en discotheken een minimale afstand van 50 meter ten opzichte van woonwijken aan te houden.

Daaraan kan met de invulling van de woningbouw in "de Polderwijk" worden voldaan. De meest zuidelijk geprojecteerde woningbouw is zodanig gesitueerd, dat deze maat (50 meter) kan worden gehaald. Bovendien worden de meest geluidhinderlijke functies in een kelderverdieping gerealiseerd.

Rondom de woonwijk wordt voorzien in een brede onbebouwde strook met water en groen. Daarin zijn ook geen verbindingsmogelijkheden voorzien met dit deel van de Urkerweg.

Bepalend voor een richtlijn-afstand van 50 meter is in het bijzonder het aspect van geluidhinder. Aanvullend op het ruimtelijke beleid waar het gaat om aan te houden afstanden, worden nadere voorwaarden aan de inrichting en via de milieuvergunning gesteld. Zie ook hierna bij de randvoorwaarden onder punt 2.

Afgezien van de voorgaande aspecten is bij de locatiekeuze meegewogen dat er kans bestaat op procedurele bezwaren.

Bijzondere aandacht verdient voorts het aspect van de sociale controle. Via het bestemmingsplan is dit aspect overigens niet tot nauwelijks te regelen. Veeleer gaat het hier om het treffen van maatregelen.

Er is echter in het gebied waar de discotheek is voorzien, sprake van goede, verlichte en zichtbare verbindingen. Aandachtspunten zijn verder een niet-anonieme inrichting, goede en zichtbare toegangen, overzichtelijke verkeerssituaties en een open beplanting.

Resumerend kan worden gesteld dat de locatie aan de Urkerweg redelijk tot goed is gelegen voor de vestiging van "de Dichte Deur". Bovendien kunnen de nadelen verbonden aan de locatie aan de Urkerweg ondervangen of teruggebracht worden door specifieke maatregelen. Deze komen hieronder aan de orde. De andere locaties kennen in min of meerdere mate nadelen, zodanig dat deze niet geschikt zijn voor nieuwvestiging van het bedrijf.

2. RANDVOORWAARDEN

Uitgaande van de locatie aan de Urkerweg gelden nadere randvoorwaarden aangaande het verkeer, het parkeren, de milieutechnische situatie en het beleid vanuit de drank- en horecawetgeving.

Ten aanzien van het verkeersaspect geldt het volgende.

De discotheek dient te worden ontsloten vanaf de Urkerweg. Ook de naastgelegen kinderboerderij is direct aangesloten op de Urkerweg. De Urkerweg is bij de recent vastgestelde wegcategorisering aangemerkt als gebiedsontsluitende weg. Vanuit verkeersveiligheidsoverwegingen zal ter plaatse op de Urkerweg een middengeleider worden aangebracht, waarbij al rekening wordt gehouden met het feit dat dit weggedeelte binnen afzienbare tijd binnen de bebouwde kom komt te liggen.

Voor wat betreft het parkeren, wordt de norm gehanteerd van 6 parkeerplaatsen per 100 m². De eigenlijke discotheek mag maximaal een oppervlakte hebben van 400 m², zodat er op eigen terrein ruimte moet zijn voor het parkeren van 24 auto's.

Verwacht mag worden dat de bezoekers van de discotheek voor het overgrote deel uit Urk zelf komen. Voor deze bezoekers is de locatie prima per (brom)fiets te bereiken. Behalve de aanleg van het parkeerterrein, moet dus ruime gelegenheid aanwezig zijn voor de stalling van (brom)fietsen.

Wat betreft de woonsituatie is de relatie tot het aangrenzende, geprojecteerde woongebied "de Polderwijk" van belang. Er geldt allereerst al dat in het kader van laatstgenoemd plan een afstand van ± 50 meter wordt aangehouden. Bovendien komt er geen directe verkeersrelatie richting dit gedeelte van de Urkerweg.

Daarnaast wordt ook de geluidhinder door middel van maatregelen tegengegaan. Zo is randvoorwaarde dat de discoruimte zelf ondergronds in de kelderruimte wordt gerealiseerd, terwijl door de realisering van goede geluidwerende voorzieningen de geluidoverlast van de discotheek naar de omgeving verder kan worden beperkt. Naast de ruimtelijke bepalingen in het bestemmingsplan zal er bouwkundig sprake moeten zijn van een gebouw dat met betrekking tot geluidoverlast voldoende geïsoleerd is. Een nader akoestisch rapport zal hieraan ten grondslag dienen te liggen, en tevens worden betrokken in de AMvB Horeca.

3. RUIMTELIJKE INPASSING

Het bouwwerk dient in de omgeving te worden ingepast. Algemeen kenmerk van het landelijk gebied is een rationeel en regelmatig verkavelingspatroon, dat zich in de polder van oudsher zodanig kenmerkt, dat steeds twee boerderijen naast elkaar staan met daaromheen de gronden gelegen. Bij de boerderijclusters zijn vaak nog enkele arbeiderswoningen gesitueerd. Op dit omgevingskenmerk kan worden ingespeeld door het nieuwe horecabedrijf in ruimtelijke zin te relateren aan de naastgelegen kinderboerderij.

Daarnaast wordt bij de bouw van de discotheek niet alleen uitgaan van één bouwlaag met kap, uitgangspunt is tevens het gebouw qua hoofdvorm af te stemmen op de naastgelegen kinderboerderij. Zo wordt uitgegaan van bebouwing die bestaat uit één bouwlaag met aan kap in een relatief kleinschalige hoofdvorm.

4. JURIDISCH-PLANOLOGISCHE REGELING

Het terrein waar de discotheek wordt voorzien, heeft een oppervlakte van circa 1400 m². Daarbinnen is in het voorliggende bestemmingsplan uitgegaan van een maximale bebouwde oppervlakte van 400 m².

De rest van het terrein biedt ruimte voor parkeergelegenheid ($\pm$ 600 m²), een fietsenstalling ($\pm$ 200 m²) en groen ($\pm$ 200 m²).

Het horecabedrijf is met dit bestemmingsplan onder de bestemming "Horecadoeleinden" gebracht. De bestemming is inhoudelijk afgestemd op een regeling die ook in het bestemmingsplan Kom Urk is opgenomen (vastgesteld door de gemeenteraad 26 maart 1998; goedgekeurd door Gedeputeerde Staten Flevoland d.d. 7 augustus 1998 waarna het plan onherroepelijk werd op 26 september 1998).

De gemeente Urk hanteert binnen de horecabedrijven een differentiatie die gebaseerd is op de hoofdactiviteit van het bedrijf. Daarbij wordt een indeling gebruikt die oploopt van "lichte" tot "zware" vormen van horeca.

Deze indeling is gemaakt op basis van de mate van overlast die een horecagelegenheid veroorzaakt of kan veroorzaken:

- horeca 1: logiesverstrekkende bedrijven;
- horeca 2: bedrijven met voedselverstrekking als restaurants, snackbars, cafetaria's, automatieken, e.d.;
- horeca 3: bedrijven met drankverstrekking als café's, bars, bruine café's, e.d.;
- horeca 4: bedrijven waar gelegenheid is tot dansen en muziek als dancings, discotheken, e.d.

Gezien de aanwezige functie valt "de Dichte Deur" onder horecabedrijven categorie 4. Om de geluidsoverlast van de discotheek naar de omgeving te minimaliseren, is - als reeds opgemerkt - bepaald dat het gedeelte met de daadwerkelijke dansgelegenheid ondergronds moet worden gerealiseerd. In de bouwlaag daarboven (begane grond) is ruimte voor overige functies, die minder overlast veroorzaken en dus onder een lichtere horecacategorie vallen. Hierbij valt te denken aan administratieve functies, sanitaire voorzieningen, terwijl hier ook een grandcafé toegestaan kan worden.

5. OVERIGE REGELGEVING

Aanvullend op het bestemmingsplan is sprake van overige regelgeving waarmee een horecabedrijf als "de Dichte Deur" te maken heeft. Zo moet het bedrijf over een vergunning beschikken op grond van de Wet Milieubeheer; deze zal te zijner tijd afgestemd moeten worden op de nieuwe situatie.

Verder is er nog sprake van een horeca-exploitatievergunning op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening in verband met aspecten van openbare orde en het woon- en leefklimaat in de omgeving van een dergelijk bedrijf.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

Vanuit het oogpunt van maatschappelijke uitvoerbaarheid kan verwezen worden naar de inspraakgelegenheid die over het voorontwerp van het bestemmingsplan wordt geboden. De resultaten daarvan zullen in een vervolgstadium aan deze toelichting worden toegevoegd.

Wat de economische uitvoerbaarheid betreft, kan opgemerkt worden dat het plan zich op zich niet leent voor een weergave daarvan, gezien vanuit het beleid van de gemeente. Het plan regelt een bestemming die zal worden gerealiseerd door een particuliere ondernemer. Wel zullen extra kosten van infrastructurele werken in verband met de vestiging van de discotheek voor rekening van de particuliere ondernemer zijn.

7. OVERLEG EN INSPRAAK

Op grond van artikel 4 van de Inspraakverordening gemeente Urk heeft dit ontwerp-bestemmingsplan gedurende de periode 25 september 2000 tot en met 22 oktober 2000 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld schriftelijk en mondeling hun zienswijze op het plan kenbaar te maken.

Verder is het plan op 22 september 2000 in het kader van het artikel 10 Bro-overleg naar verschillende instanties toegestuurd. Tenslotte heeft het plan op grond van artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening met ingang van 05-02-2001 gedurende 4 weken ter inzage gelegen.

7. 1. Inspraak

Op grond van de terinzagelegging op basis van de gemeentelijke Inspraakverordening zijn vijf zienswijzen binnengekomen. Na een korte beschrijving van elke zienswijze wordt hierop een reactie gegeven en wordt aangegeven of en zo ja hoe deze in dit plan is verwerkt.

1. Vrouwen Adviescommissie VAC

De VAC heeft het plan behandeld in haar vergadering van 10 oktober jl. Zij adviseert het punt "veiligheid" ter discussie te stellen. Dit om te voorkomen dat er sluipverkeer ontstaat tussen "de Dichte Deur" en het multifunctionele centrum dat voorlopig is gepland in het noorden van "de Polderwijk".

De VAC pleit voor duidelijke regels die het woongenot van de toekomstige bewoners van deze wijk waarborgen.

Reactie: Het ontstaan van fiets/voetgangersverkeer tussen "de Dichte Deur" en het multifunctioneel centrum door "de Polderwijk", is een angst van veel burgers.

Door aspirant-kopers van grond in "de Polderwijk" is dit meermalen aangegeven. Het is daarom belangrijk dat aan dit probleem aandacht wordt besteed.

Het voorkomen van een sluiproute zal echter moeten worden meegenomen in het bestemmingsplan Polderwijk. Het eventuele verkeer tussen beide gelegenheden zal moeten plaatsvinden via de Ransuil in plaats van door "de Polderwijk". In het bestemmingsplan Polderwijk is hier al rekening mee gehouden door "de Dichte Deur" door een waterpartij af te schermen van de nieuwe woonwijk. De kavelsloot tussen het terrein van "de Dichte Deur" en de kinderboerderij zal daarom worden verbreed, zodat wordt voorkomen dat men vanaf het discotheekterrein naar de kinderboerderij zal overstappen, en van daaruit naar "de Polderwijk". Omdat deze verbreding invloed heeft op beide plannen is deze meegenomen in beide plannen.

2. De heren E.T. van den Heuvel en J. Hoekstra

Beide heren zeggen net als de VAC, bang te zijn dat publiek door de wijk trekt van "de Dichte Deur" naar het geplande multifunctioneel.

Reactie: In principe geldt voor deze zienswijze hetzelfde als voor die van de VAC. Daarom is deze zienswijze op dezelfde manier verwerkt.

3. De heer R. Korf, Urkerweg 60d

Dhr. Korf heeft concreet twee bezwaren. Zijn eerste bezwaar is dat de entree is gesitueerd aan de Urkerweg. Hij adviseert dringend dit niet te doen, maar de entree aan de Ransuil te situeren. Dit ook omdat er volgens hem, zowel op de Urkerweg als op het fietspad, gevaarlijke verkeerssituaties kunnen ontstaan.

Het tweede bezwaar is de angst voor vandalisme van bezoekers ten aanzien van de naastgelegen kinderboerderij. Dhr. Korf is het eens met verplaatsing van "de Dichte Deur" uit de dorpskom, maar vraagt zich af of dit de juiste plek is.

Reactie: De entree van de nieuwe horecage eenheid is bewust gesitueerd aan de Urkerweg, om bezoekend verkeer zo snel mogelijk af te voeren via de hoofdontsluitingsweg, naar huis en zodoende te voorkomen dat bezoekers via "de Polderwijk" de discotheek verlaten.

Om gevaarlijke situaties op de rijbaan te voorkomen, zullen er verkeerstechnische maatregelen, waaronder een middengeleider, op de Urkerweg worden aangebracht, terwijl te zijner tijd dit deel van de weg binnen de bebouwde kom zal komen te liggen.

Zodoende zal de snelheid hier ter plaatse drastisch afnemen, waardoor de situatie hier veiliger zal worden. Hierover is al met de Provincie gesproken. Het langzaam verkeer van en naar "de Dichte Deur" zal over het fietspad komen en gaan. Wanneer hier gevaarlijke situaties ontstaan als gevolg van hardrijdende scooters, zal de Politie hier handhavend moeten optreden, zodat hier een veilige situatie ontstaat.

Ten tweede het bezwaar, van vrees voor vandalisme op het terrein van de kinderboerderij. Ook de Stichting Kinderboerderij Urk heeft hierover een zienswijze ingediend. Zoals al is aangegeven zal de reeds genoemde tochtsloot worden verbreed.

Tenslotte de opmerking van dhr. Korf dat de gekozen locatie niet de juiste plek is. Bij de locatiekeuze is een aantal locaties bekeken. De locatie aan de Urkerweg kwam er als beste uit. Niemand wil een discotheek in de buurt van zijn of haar woning of bedrijf. De jeugd heeft echter behoefte aan uitgaansmogelijkheden en dus zal voor dit maatschappelijk fenomeen ruimte moeten worden gecreëerd, omdat de jeugd anders naar andere plaatsen trekt en daar wellicht overlast veroorzaakt.

4. Stichting Kinderboerderij Urk

De Stichting heeft een aantal bezwaren. Deze bezwaren monden uit in zes aanbevelingen. Bij de Stichting is het hoofdzakelijk de angst voor vandalisme, en de afstand tussen beide gebouwen. Volgens de Stichting moet "de Dichte Deur" op een veel grotere afstand van de kinderboerderij worden gesitueerd. Men vindt dat dan recht wordt gedaan aan de karaktereigenschappen van de Noordoostpolder. De afstand van erfgrans tot "de Dichte Deur" moet volgens de Stichting minimaal 55 meter zijn.

De Stichting doet de volgende aanbevelingen:

- de afstand tussen erfscheiding en oostgevel van "de Dichte Deur" moet minimaal 55 meter zijn;
- het moet niet mogelijk zijn om via het erf van de kinderboerderij en "de Polderwijk" het multifunctioneel centrum, dat voorlopig is gepland in het noorden van "de Polderwijk", te bereiken;
- tussen "de Dichte Deur" en de kinderboerderij moet een waterpartij worden opgenomen;
- rondom de kinderboerderij moet een deugdelijk hekwerk worden geplaatst;
- de gemeente moet er zorg voor dragen dat er op het terrein van de kinderboerderij deugdelijke verlichting wordt aangebracht;
- de situering van "de Dichte Deur" moet worden als op de bijgevoegde tekening.

Reactie: Wanneer de afstand tussen "de Dichte Deur" en de kinderboerderij 55 meter moet zijn, betekent dit dat de nieuwe horecagelegenheid naar het westen moet opschuiven.

Tussen "de Dichte Deur" en de woningen in "de Polderwijk" moet minimaal 50 meter afstand zijn: Opschuiven betekent dat dit ten koste gaat van het aantal woningen in "de Polderwijk". Overigens is het karakter van de Noordoostpolder twee boerderij-erven gekoppeld, met aan één zijde een rij arbeiderswoningen. Dat is hier ook het geval. Ten oosten van de kinderboerderij ligt nog een boerderijkavel, en daarnaast een rij arbeiderswoningen. Vanuit dat oogpunt past bebouwing aan de oostzijde van de kinderboerderij binnen de filosofie van de Noordoostpolder. Er is daarom voor gekozen "de Dichte Deur" niet op te schuiven. Verder wordt verwezen naar de inspraakreactie onder nr. 1. Dientengevolge zal wel een kleine verschuiving van ongeveer 5 meter optreden.

Het is belangrijk dat men vanuit "de Polderwijk" naar de kinderboerderij kan komen. Daarom is in "de Polderwijk" al besloten een fiets/voetgangersbruggetje over de waterpartij ten noorden van de kinderboerderij op te nemen. De eerdergenoemde verbreding van de tochtvaart zal echter voorkomen dat dit bruggetje als sluiproute wordt gebruikt naar het multifunctioneel centrum.

Hiermee is ook de aanbeveling om de tochtsloot te verbreden tot een watersingel afgedaan. Ondanks het verbreden van deze sloot kunnen bezoekers de kinderboerderij via het fietspad langs de Urkerweg bereiken. Daarom is een deugdelijk hekwerk geen overbodige luxe. De vraag wie voor deze kosten opdraait zal niet in dit plan, maar elders moeten worden opgelost.

Hetzelfde geldt voor verlichting. Wanneer voldoende wordt gedaan om de horecagelegenheid af te schermen van de kinderboerderij, is het maar de vraag of er verlichting moet komen zoals de Stichting voor ogen staat.

Tenslotte de bijgevoegde tekening. Dit is inmiddels in het bovenstaande genoegzaam behandeld.

7. 2. Overleg ex artikel 10 Bro

Het ontwerp-plan is op 22 september 2000 toegestuurd aan de volgende 14 instanties:

- Provincie Flevoland, Hoofd afdeling ROV
Postbus 55, 8200 AB Lelystad;
- het College van Dijkgraaf en Heemraden van het Waterschap Zuiderzeeland
Postbus 229, 8200 AE Lelystad;
NV Nederlands Gasunie
Postbus 19, 9700 MA Groningen;
- KPN Telecom
Postbus 10004, 8004 GA Zwolle;
- Energiebedrijf Essent
Postbus 10074, 8000 GB Zwolle;
- Directoraat Generaal Rijkswaterstaat, Directie Flevoland
Postbus 600, 8200 AP Lelystad;
- Kamer van Koophandel Flevoland
Postbus 123, 8200 AC Lelystad;
- Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek
Kerkstraat 1, 3811 CV Amersfoort;
- het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Noordoostpolder
Postbus 155, 8300 AD Emmeloord;
- Regionale Inspectie Milieuhygiëne Noord Holland en Flevoland
Postbus 1182, 2001 BD Haarlem;
- Inspectie van de Ruimtelijke Ordening, Inspectie West
Postbus 1160, 2001 BD Haarlem;
- Inspectie Volkshuisvesting Noord Holland en Flevoland
Postbus 5054, 2000 GB Haarlem;
- Ministerie van Economische Zaken, Regio West
Jansweg 15, 2011 KL Haarlem;
- Regiopolitie Flevoland, district Noord, Afdeling Veiligheid
Postbus 151, 8300 AD Emmeloord.

Er zijn in totaal 4 reacties binnengekomen. Eén gezamenlijke reactie van de drie Regionale Inspecties, één van het Ministerie van Economische Zaken, één van de Gasunie en één van de Provincie Flevoland.

Hiervan heeft alleen de Provincie Flevoland opmerkingen op het plan. De andere drie hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben. De overige instanties hebben niet gereageerd.

Provincie Flevoland, het hoofd Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting
d.d. 25 oktober 2000, kenmerk ROV/00.012890/B.

Het bovenvermelde voorontwerp bestemmingsplan, dat u mij in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Bro heeft toegezonden, geeft mij aanleiding het volgende op te merken.

In het planboekje zijn delen van de tekst gearceerd weergegeven. Uit de tekst maak ik niet op waarom hiervoor is gekozen. Op pagina 3 van de toelichting geeft u aan dat in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, uitgave 1999, wordt geadviseerd ten aanzien van discotheken een minimale afstand van 50 meter aan te houden tot een woonwijk. Vervolgens geeft u aan dat met de toekomstige woonwijk Polderwijk hieraan kan worden voldaan. Ik merk hierbij op dat in deze publicatie in de "Lijst van Bedrijfstypen" met betrekking tot het bedrijfstype "Cafés, bars, discotheken" onder de kolom "Opmerkingen" een "D" van diversiteit is toegevoegd, waarmee wordt bedoeld op de diversiteit van emissies, die in planologisch opzicht relevant zijn. Voor een categorie 3 bedrijf, zoals het onderhavige bedrijfstype, geldt dan een afstandsnorm van minimaal 50 en maximaal 100 meter. Uitgaande van het referentieniveau van een rustige woonwijk, waarvoor een hoger beschermingsniveau geldt, geef ik u in overweging voor de nieuw te bouwen woonwijk Polderwijk een afstand van 100 meter aan te houden.

Reactie: Deze arcering is opgenomen in het overleg tussen gemeente en Buro Vijn, en duiden op de aangebrachte wijzigingen in een eerdere versie van het ontwerp-plan. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan en het bestemmingsplan Polderwijk, is rekening gehouden met een afstand van 50 meter van "de Dichte Deur" tot de dichtstbijzijnde woonbebouwing. Wanneer een afstand van 100 meter wordt aangehouden, dan heeft dat ingrijpende gevolgen voor het aantal te bouwen woningen in "de Polderwijk". Volgens de Beschrijving in Hoofdpijnen moet de bar-dancing/discotheek, dus het geluidproducerende deel van de inrichting, ondergronds worden gerealiseerd. Hierdoor zal geluidsoverlast tot een minimum worden beperkt. Bovengronds kan een grandcafé worden gevestigd. Hier wordt echter veel minder geluid geproduceerd, en wordt een ander type muziek gedraaid dan op de dansvloer. Hierdoor zal er naar verwachting geen sprake zijn van geluidsoverlast op woningen in "de Polderwijk". Bovendien is de ingang van de nieuwe horeca-gelegenheid gericht naar de Urkerweg.

Op pagina 5 van de toelichting geeft u aan dat de nieuwbouw van de discotheek qua bouwvorm wordt afgestemd op de naastgelegen kinderboerderij. Uit de toelichting maak ik echter niet op waar deze kinderboerderij is gesitueerd dan wel welke andere (woon)bebouwing aanwezig is in de directe omgeving van het plangebied van dit bestemmingsplan.

Op de archeologische monumentenkaart, zoals opgenomen in het ontwerp Omgevingsplan, is het onderhavige plangebied aangewezen als een terrein van zeer hoge archeologische waarde. In het plan wordt hier echter geen aandacht aan besteed, waardoor niet duidelijk wordt of versterking zal plaatsvinden en hoe hiermee zal worden omgegaan. In het ontwerp Omgevingsplan is dan ook aangegeven dat hiermee rekening dient te worden gehouden door tijdig expertise bij het planproces te betrekken over de archeologische verwachting en de noodzaak tot inventariserend en waarderend onderzoek.

In artikel 3 lid E van de voorschriften wordt abusievelijk verwezen naar artikel 7 lid A in plaats van artikel 6 lid A.

Reactie: De kinderboerderij is op de plankaart aangegeven en is aangrenzend gelegen ten oosten van het plangebied. Andere woonbebouwing is gesitueerd in het ontwerp-bestemmingsplan Polderwijk. Hierover is hierboven al het nodige geschreven. Laatstgenoemd ontwerp-bestemmingsplan is in het kader van het artikel 10 Bro-overleg inmiddels verstuurd.

In heel vroeg stadium is al gesproken over de grootte van het archeologisch monument. In overleg met de ROB is toen besloten dat alleen het gebied dat nu op de plankaart van het ontwerp-bestemmingsplan Polderwijk is opgenomen, beschermd hoeft te worden. De opmerking van de Provincie doet hier dus niet ter zake.

Hierover is ambtelijk overleg geweest met de provinciaal archeoloog en er is aangegeven dat op de opmerking verder niet hoeft te worden ingegaan.

De foutieve verwijzing in de voorschriften is hersteld.

===