



RAADSVOORSTEL

Aan de raad
der gemeente Wormerland

Nummer 2005/409

Onderwerp: Aanbestedingsbesluit voor vervangende nieuwbouw van o.b.s. Weremere en woningbouw op de huidige schoollocatie Snijderstraat.

Agendapunt: 4

Raadsvergadering: 11 oktober 2005

Wormer, 30 september 2005

Aanleiding en probleemstelling (Analyse)

Op 25 mei 2004 heeft uw raad het Ontwikkelingsplan Basisscholen vastgesteld. Bij de vaststelling van dit plan heeft u ook ingestemd met de besluitvormingsprocedure voor de vervangende nieuwbouw van de openbare basisschool Weremere te Wormer.

Voor de volledigheid hebben we de belangrijkste besluitvormingsmomenten voor u op een rij gezet.

Nr.	Omschrijving	Orgaan	Wanneer
1.	Ontwikkelingsbesluit (kaderstellend)	Raad	25-5-2004
2.	Aanbestedingsbesluit (kaderstellend)	Raad	september 2005
3.	Gunningsbesluit (uitvoerend)	B&W	juli 2006
4.	Investeringsbesluit (uitvoerend)	B&W	maart 2007

Voor de openbare basisschool Weremere zijn wij toe aan het aanbestedingsbesluit. Volgens de planning moet de aanbesteding gestart worden in oktober van dit jaar.

Voordat de aanbesteding wordt gestart moet uw raad besluiten over drie onderdelen van de zogenaamde “aanbestedingsdoos”. Het gaat om het woningbouwprogramma, de stedenbouwkundige randvoorwaarden en het programma MFA op de locatie Weremere. In dit raadsvoorstel stellen wij u voor hierover te besluiten.

Woningbouwprogramma

In het uitvoeringsplan IHP heeft uw raad bepaald dat voor het woningbouwprogramma voor de in het uitvoeringsplan benoemde locaties uitgegaan moet worden van een verdeling van 30% sociale woningbouw en 70% vrije sector. Het gaat hierbij om het totaal van de onderwijslocaties.

In de commissie WSB van 8 maart 2005 hebben wij met u gesproken over de invulling van het woningbouwprogramma.

Wij hebben daarbij ons voornemen besproken om de locaties Weremere en Snijderstraat als één aanbesteding uit te geven waarbij contractueel wordt vastgelegd dat 30% sociale woningbouw voor alle drie locaties: Eendragt, Weremere en Snijderstraat, binnen de bouwplannen van de locaties Weremere en Snijderstraat dient te worden gerealiseerd.

Hierbij wordt afgeweken van het aantal van 8 grondgebonden woningen op de locatie Snijderstraat, zoals eerder was opgenomen in het masterplan Prins van Oranje straat.

De commissie WSB heeft unaniem positief geadviseerd over onze voornemens.

Het totaal aantal woningen is nog niet exact aan te geven maar dient wel te passen binnen de door u vast te stellen stedenbouwkundige randvoorwaarden, zoals aangegeven in de volgende paragraaf.

Multi Functionele Accommodatie

In het uitvoeringsplan IHP is rekening gehouden met 1000 m² MFA, te realiseren op de locatie Weremere. Na uitvoering overleg met de potentiële kandidaten voor de MFA ruimte is nu duidelijk geworden dat niet meer dan 720 m² MFA op de locatie benodigd is.

Beide peuterspeelzalen in Wormer worden gehuisvest in deze ruimte, terwijl voor kinderopvang van Scwo ook ruimte wordt gereserveerd, in hoofdzaak voor bewegingsactiviteiten voor de jeugd.

Wij stellen voor akkoord te gaan met de vaststelling van het programma MFA op 720 m².

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

In het stedenbouwkundig programma van eisen zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden de locaties Snijderstraat en Kameelstraat opgenomen. De randvoorwaarden zijn in samenspraak met de omwonenden, gemeente en personeel van de Weremere opgesteld.

Kameelstraat

Voor de locatie Weremere zijn de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen:

- op de begane grond wordt een 18 klassige school met een MFA van 720m² gerealiseerd;
- de rooilijnen aan de Arisstraat en Kokerstraat worden doorgezet vanuit de reeds aanwezige bebouwing in deze straten;
- de rooilijn aan de Zaandammerstraat wordt geschoven richting water;
- de bouwhoogtes aan de Arisstraat en de Kokerstraat mogen maximaal 9 meter zijn;
- de bouwhoogtes aan de Zaandammerstraat mag maximaal 13 meter zijn;
- ten behoeve van de verkeersoverlast wordt aan de Kameelstraat ruimte gereserveerd voor een haal- en brengstrook. Het profiel van de Kameelstraat is daarom ook verbreed.
- er voor de parkeerbehoefte een parkeerkelder gerealiseerd moet worden;
- er dient over de inrichting van de buitenruimte van het perceel in relatie tot de openbare ruimte overeenstemming te zijn met de afdeling openbare werken.

Snijderstraat

Voor de locatie Snijderstraat 11 te Wormer zijn de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen:

- de maximale bouwmassa wordt bepaald door de rooilijnen van de de Haanstraat, Snijderstraat en Pr. Van Oranjestraat;
- de maximale bouwhoogte wordt op 9 meter gesteld. Indien gebruik gemaakt wordt van een plat dak, heeft het de voorkeur de bovenste laag terug te leggen ten opzichte van de onderliggende lagen
- op de noordelijke erfgrans dient een groene erfafscheiding van minimaal 1,80m hoogte te worden gerealiseerd.
- de parkeerbehoefte op eigen terrein gerealiseerd moet worden.
- er dient over de inrichting van de buitenruimte van het perceel in relatie tot de openbare ruimte overeenstemming te zijn met de afdeling openbare werken.

Aanbesteding

Nadat uw raad heeft besloten over het woningbouwprogramma en de stedenbouwkundige randvoorwaarden ronden wij de aanbestedingsdoos af en starten wij de aanbestedingsprocedure. Naast het volkshuisvestingsprogramma en de stedenbouwkundige randvoorwaarden bestaat de aanbestedingsdoos uit verschillende andere documenten. Het gaat om de volgende zaken.

- Pre-kwalificatieidraad
- Selectieidraad met inschrijvingsformat
- Programma van eisen van de openbare basisschool Weremere
- Eisen ten aanzien van duurzaam energiegebruik
- Grondslagen onderhoud en beheer
- Ondergrondse kabel- en leidingenstructuur
- Sonderingsgegevens
- Rapportage bodemonderzoek
- CD Rom met kadastrale kaarten inclusief formulier gebruiksverklaring
- Concept ontwikkelings- en realisatieovereenkomst

Op het moment dat de totale aanbestedingsdoos gereed is brengen wij u hiervan op de hoogte en kunt u hier desgewenst kennis van nemen. De aanbesteding start voorzover wij op dit moment kunnen beoordelen direct na de raadsvergadering van..... Wij starten dan met de voorselectie van de bedrijven die offerte mogen uitbrengen.

Voorstel

Wij stellen u voor het aanbestedingsbesluit voor vervangende nieuwbouw van de o.b.s. Weremere en woningbouw op de huidige schoollocatie aan de Snijderstraat vast te stellen en in te stemmen met:

1. het woningbouwprogramma
2. de stedenbouwkundige randvoorwaarden.
3. Het programma MFA

Alle op deze zaak betrekking hebbende stukken liggen voor u op de gebruikelijke wijze ter inzage.

Burgemeester en wethouders van Wormerland,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

M. van den Hende

P. C. Tange

Bijlage: besluit



De raad der gemeente Wormerland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 september 2005

b e s l u i t:

1. in te stemmen met het woningbouwprogramma
2. in te stemmen met de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor deze locatie zoals opgenomen in de bijlage bij dit raadsbesluit, aangevuld met de onderstaande punten:
 - de parkeernorm op de locatie Snijderstraat wordt 1.2. per appartement, te realiseren op eigen terrein;
 - 30% van het aantal woningen dat wordt gerealiseerd op de locaties Eendragt, Snijderstraat en Weremere, wordt gebouwd in de sociale sector, met een minimum van 18 sociale sector woningen. Deze 30% wordt gerealiseerd op de locaties Snijderstraat en Weremere;
 - Indien gebruik wordt gemaakt van een plat dak, wordt de noordgevel van de bovenste laag met 3 meter teruggedegd t.o.v. de onderliggende lagen;
3. In te stemmen met het programma MFA van 720 m², in te vullen door de beide Peuterspeelzalen in Wormer en kinderwerk van Scwo.
4. Het college opdracht te geven met de buurt in overleg te treden over de (her-)inrichting van de openbare ruimte in relatie tot deze bijstelling van fase 4 van het Masterplan “Herstructurering Prins van Oranjestraat en omgeving”
5. Het college opdracht te geven om voorafgaand aan de realisatie van fase 3 van genoemd Masterplan een aangepaste stedenbouwkundige visie aan de raad te presenteren waarin opnieuw een samenhang tussen - de inmiddels gewijzigde- plandelen is aangebracht.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de Raad der gemeente Wormerland,
gehouden op 11 oktober 2005

de griffier,

de voorzitter,

mr I. P. Vrolijk

P. C. Tange

Bijlage: stedenbouwkundige randvoorwaarden