



**ADVIES**  
**BURGEMEESTER EN WETHOUDERS**

**Datum B&W-vergadering** : 14-11-2006  
**Onderwerp** : nieuwbouw Weremere

**Openbaar**

---

**Portefeuillehouder(s)** : H. A. Stuurman  
**Paraaf** :

**Afdelingshoofd/hoofd BMO:** J. van der Stoop  
**Paraaf** :

---

**Afdeling** : VROM  
**Taakveld** : RO  
**Redacteur** : K. van 't Veer

**Datum** : 2-11-2006  
**Reg. nr.** :

---

**Betrokken afd./OR** : SAM FIN OW

---

**Inspraak** : ja  
**Bezwaar/beroep mogelijk** : nee

---

**Conceptbesluit:**

Ingestemd wordt het vragen van advies aan de raad omtrent het starten van de vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor het plan voor een nieuwe brede school met appartementen aan de Kameelstraat. De zienswijzentermijn zal pas worden gestart nadat:

1. er overeenstemming is met de afdeling OW over het definitief ontwerp voor de buitenruimte.
2. het akkoord van het Steunpunt Cultureel Erfgoed m.b.t. het archeologisch erfgoed is ontvangen.
3. het akkoord van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier m.b.t. de watertoets is ontvangen.

---

<b>Paraaf:</b>	
<b>Akkoord</b>	<b>Bespreken</b>
_____	_____ <b>burgemeester</b>
_____	_____ <b>1e wethouder</b>
_____	_____ <b>2e wethouder</b>
_____	_____ <b>3e wethouder</b>
_____	_____ <b>secretaris</b>

---

**Het college heeft besloten:**

- Conform advies op** \_\_\_\_\_ :
- het advies aan te houden**
- wijziging(en) aanpassen**
- besloten met wijziging(en)**

---

**Bevoegdheid:**

**Gemeenteraad (voorblad griffie vereist)**

**College van Burgemeester en Wethouders**

**Burgemeester**

**Delegatie/mandaat**

}

**Agenderen raadsavond (voorblad griffie vereist)**

---

**Voorhangprocedure:**

**Ja (voorblad griffie vereist)**

**Nee**

### **Aanleiding en probleemstelling (Analyse)**

WeremerePLUS vof (een samenwerking van Hopman Interheem Groep B.V. en Boers Veenendaal Projectontwikkeling B.V.) heeft de bouwaanvraag en bijbehorende ruimtelijke onderbouwing ingediend voor de nieuwbouw ter plaatse van de bestaande basisschool aan de Kameelstraat. Het gaat om een brede school, inclusief 61 appartementen en ondergrondse parkeergarage.

In het 'build en design' traject is het plan van genoemde ontwikkelaar als beste naar voren gekomen. In dit advies zal worden ingegaan op de ruimtelijke aspecten van het plan en zal een voorstel worden gedaan omtrent de te volgen procedure.

Voor het onderdeel 'Snijderstraat' zal een afzonderlijke aanvraag worden ingediend en een aparte vrijstellingsprocedure worden gevolgd.

### **Vigerende bestemming**

Het plan is gelegen in het bestemmingsplan 'Torensloot'. De gronden hebben de bestemming 'bijzondere doeleinden met bijbehorende erven, klasse B'. Binnen deze bestemming zijn gebouwen toegestaan van bijzondere aard (zoals scholen, kerken, verenigingsgebouwen en gebouwen voor sociale en culturele doeleinden) met daarbij behorende bijgebouwen, dienstwoningen, andere bouwwerken, tuinen en speelterreinen. Het bouwplan wijkt op een drietal punten af van het huidige bestemmingsplan:

- er komt naast een gebouw voor onderwijs- en sociaal-culturele doeleinden een flink aantal woningen.
- de goothoogte van een deel van het gebouw is hoger dan 10 meter.
- een deel van het gebouw komt te liggen in de bestemming 'openbaar groen, plantsoen of berm'.

Medewerking aan het plan is slechts mogelijk door toepassing van de vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

### **Stedenbouwkundige randvoorwaarden**

Het plan is getoetst aan het stedenbouwkundig programma van eisen dat vooraf (o.a. na overleg met de toekomstige gebruikers en omwonenden) als richtinggevend voor de ontwikkeling is vastgesteld en is opgenomen in de 'aanbestedingsdoos'. In het algemeen voldoet het plan aan deze randvoorwaarden. Op enkele onderdelen is dit niet het geval:

- de hoogte aan de Arisstraat en Kokerstraat is niet 9,00 meter, maar 9,60 meter hoog en de terugliggende vierde bouwlaag 12,60 meter hoog.
- de (fietsen)bergingen zijn niet in de bouwmassa opgenomen.

Het geheel overziende kan worden geconcludeerd dat het plan goed past binnen het programma van eisen.

### **Volkshuisvesting**

In de 'aanbestedingsdoos' is als voorwaarde gesteld dat de woningbouw binnen het plan (in combinatie met het plan van 9 woningen voor de Snijderstraat) dient te voldoen aan de verhouding 30/70. Bovendien zou een stukje compensatie moeten plaatsvinden van de niet gehaalde verhouding bij het plan De Eendragt.

Het programma ziet er als volgt uit:

aantal woningen Weremere:	61
aantal woningen Snijderstraat:	<u>9</u>
totaal	70.

Het aantal woningen dat in de sociale sector dient te worden gerealiseerd bedraagt in beginsel 30 %, te weten 21. Daarnaast worden in verband met de compensatie Eendragt nog 5 woningen toegevoegd. Dit betekent dat op de locatie Weremere 26 woningen in de sociale sector worden gebouwd. Naar verwachting zullen alle woningen in de sociale koopsector worden gerealiseerd met een prijs van maximaal € 140.000,-. De oppervlakte van deze woningen bedraagt ca 80 bvo (60-65 m2 netto vloeroppervlak).

Conclusie: aan de vooraf gestelde randvoorwaarde wordt voldaan.

### **Verkeer/parkeren**

In het stedenbouwkundig programma van eisen zijn enkele punten van belang voor de verkeer/parkeersituatie. Ten aanzien van de ondergrondse parkeergarage is het volgende gesteld: 'de ingang van deze garage moet aan de Arisstraat worden gesitueerd. De uitgang aan de Kokerstraat i.v.m. lichtinval in de bestaande woningen.'

Aan deze voorwaarde voldoet het plan niet. Zowel de ingang als de uitgang zitten aan de Arisstraatzijde.

Door een haakse bocht wordt echter voorkomen dat de lichten van de auto's in de woningen aan de Arisstraat schijnen.

Het stedenbouwkundig programma stelt voorts randvoorwaarden ten aanzien van het parkeren. Kort samengevat komt het hier op neer: 1,4 per woning, voor de school minimaal 0,5 - maximaal 1,0 per lokaal, voor de MFA afhankelijk van de functie die er in komt relateren aan CROW-norm.

In het plan wordt het parkeren deels bovengronds en deels ondergronds opgelost. De parkeergarage biedt ruimte aan parkeren voor de bewoners van de appartementen (64 parkeerplaatsen). Daarnaast voorziet het plan in 33 parkeerplekken voor docenten en bezoekers van woningen en MFA. De piek van gebruik door bezoekers ligt met name in de avonden en de weekenden, terwijl de docenten juist overdag gebruik maken van de parkeerplaatsen.

Gelet op het feit dat een flink aantal woningen (26) als starterswoning kan worden aangemerkt en voorts sprake kan zijn van een zekere mate van dubbelgebruik, kan worden ingestemd met de totale parkeerbalans.

Naast de parkeerplaatsen voor bezoekers en docenten zijn 7 haal- en brengplaatsen in het ontwerp opgenomen. Het plan voorziet in een fietsenstalling op het plein (185) en een stalling voor docenten (32).

Tenslotte wordt uitgegaan van het inrichten van de Kameelstraat voor eenrichtingsverkeer. Hierdoor wordt een veiliger verkeerssituatie gerealiseerd.

### **Openbare ruimte**

De herinrichting van de openbare ruimte wordt binnen de ontwikkeling van dit plan meegenomen binnen de grenzen zoals aangegeven op bijgevoegde afdruk uit de ontwikkelings- en realisatieovereenkomst. Dit betekent dat de rijbanen van de Arisstraat, Zaandammerstraat en Kokerstraat niet worden meegenomen. Aan de afdeling Openbare Werken is gevraagd de eventueel noodzakelijke werkzaamheden hiervoor tijdig in te plannen.

Over het voorlopig ontwerp voor de buitenruimte binnen het plangebied zijn door OW een aantal opmerkingen gemaakt. Deze worden in beginsel verwerkt in het definitief ontwerp. Een goed uitgewerkt plan voor de buitenruimte (dat de instemming van OW heeft) is van cruciaal belang voor de ter inzagelegging van de stukken in het kader van de vrijstellingsprocedure. Met de projectleider IHP is daarom afgesproken dat de stukken pas ter inzage worden gelegd nadat het definitief ontwerp akkoord is bevonden.

### **Akoestische aspecten**

In paragraaf 3.7 van de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de akoestische aspecten van het plan. Nagegaan is of de effecten van verkeerslawaaï dan wel geluid ten gevolge van de basisschool (stemgeluid) belemmeringen opleveren voor het plan. Dit is niet het geval.

### **Luchtkwaliteit**

Paragraaf 3.8 van de ruimtelijke onderbouwing bevat een toetsing aan het Besluit luchtkwaliteit. Conclusie luidt als volgt: 'Er vindt zowel in de huidige situatie als in 2010 met en zonder ontwikkeling van Weremere geen overschrijding plaats van de normen van het Besluit luchtkwaliteit 2005'.

### **Archeologie**

Er is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek wordt geconcludeerd dat vervolgonderzoek niet nodig is. Deze conclusie is voorgelegd aan het Steunpunt Cultureel Erfgoed. Het akkoord van dit steunpunt is voorwaarde voor het starten van de vrijstellingsprocedure.

### **Ecologie**

De quick-scan natuurwaarden (paragraaf 3.6 van de onderbouwing) leidt tot de volgende conclusie: Natuurbeleid en -wetgeving vormen geen belemmeringen voor ontwikkeling van het plan. Wel dient voldoende rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige broedvogels bij het kappen van de bomen. Er hoeft geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet of vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet te worden aangevraagd.

### **Bodem**

Op grond van het uitgevoerde bodemonderzoek dient een saneringsplan te worden opgesteld. Bovendien dient aanvullend onderzoek plaats te vinden op de plek van de school nadat deze gesloopt is. De verdere afhandeling loopt via de Milieudienst Waterland.

### **Watertoets**

Met het Hoogheemraadschap is overleg gaande over de wateraspecten van het plan. Vooral de noodzakelijke voorzieningen voor de ondergrondse parkeergarage vereisen de nodige aandacht.

Het akkoord van het Hoogheemraadschap is nog niet ontvangen. Dit is een voorwaarde voor het starten van de vrijstellingsprocedure.

### **Planschade**

Hierover wordt een afzonderlijk advies door de projectleider IHP uitgebracht.

### **Vooraf ingediende zienswijzen**

Door een groot aantal omwonenden is een zienswijze ingediend naar aanleiding van de publicatie van de ingediende aanvraag. Betrokkenen zijn geïnformeerd over de stand van zaken in de procedure en de momenten waarop inspraak e.d. mogelijk is. Zie bijgevoegde brief.

### **Conclusie**

Alles overziende kan worden geconcludeerd dat, na vervulling van enkele voorwaarden, het plan voldoet aan de daaraan te stellen eisen en dat de raad om advies kan worden gevraagd omtrent het starten van de vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

### **Communicatie**

Gelet op de impact van de plan voor de omgeving en het feit dat vooraf al een flink aantal zienswijzen is ingediend, is een zorgvuldige communicatie rondom de te volgen procedure van groot belang. Over de uitvoering hiervan zal regelmatig contact worden onderhouden met de projectleider en de afdeling communicatie.

### **Conceptbesluit**

Ingestemd wordt met het vragen van advies aan de raad omtrent het starten van de vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor het plan voor een nieuwe brede school met appartementen aan de Kameelstraat. De zienswijzentermijn zal pas worden gestart nadat:

- er overeenstemming is met de afdeling OW over het definitief ontwerp voor de buitenruimte.
- het akkoord van het Steunpunt Cultureel Erfgoed m.b.t. het archeologisch erfgoed is ontvangen.
- het akkoord van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier m.b.t. de watertoets is ontvangen.