

M E M O

Aan : Fractie van de PvdA
Van : college van burgemeester en wethouders van Wormerland
Datum : 15 januari 2007
Onderwerp : beantwoording vragen PvdA i.v.m bespreking plan nieuwbouw
Weremere in voorronde raad van 16 januari 2007.

=====

Onderstaand treft u ons commentaar aan op de door uw gestelde vragen.

Vraag 1: Wat is de reden dat er op dit moment advies gevraagd wordt aan de raad, terwijl nog gewacht moet worden met het starten van de zienswijzentermijn. Met name het ontbreken van een advies van de afdeling OW met betrekking tot het definitief ontwerp voor de buitenruimte maakt het lastig om op dit moment tot goede advisering te komen. Is het niet beter om in het kader van een zorgvuldige procesgang en met name door de inpassing van dit bouwproject in een omgeving eerst het advies van de afdeling OW af te wachten? Overigens geldt datzelfde voor de punten 2 en 3 van het conceptbesluit. Graag nadere uitleg over hoe en waarom.

Antwoord: De reden is enerzijds ingegeven door het feit dat wij het besluitvormingstraject over de afhandeling van de bouwvergunning (inclusief de afwikkeling van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 WRO) niet onnodig willen vertragen, maar anderzijds de nodige (juridische) zorgvuldigheid betrachten bij de voorbereiding van het plan. Officieel (d.w.z. in juridische zin) start de vrijstellingsprocedure overigens pas op het moment van publicatie van het bouwplan. Op dat moment moet er een compleet en definitief uitgewerkt plan dat voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing op tafel liggen.

Inmiddels kan worden gemeld dat:

- a. het Steunpunt Cultureel Erfgoed (schriftelijk) heeft ingestemd met het plan;
- b. er in de afgelopen periode over de "watertoets" eisen van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) uitvoerig overleg heeft plaatsgehad en dat deze zaak inmiddels is opgelost. Wij verwachten dat op zeer korte termijn de benodigde akkoordverklaring van HHNK wordt ontvangen;
- c. de afdeling Openbare Werken advies heeft uitgebracht over de eisen, die in het definitieve ontwerp moeten worden opgenomen met betrekking tot (inpassing van het plan in) de openbare ruimte. Hierover is inmiddels overeenstemming bereikt met WeremerePlus. De eisen worden op dit moment door de architect van het plan in het definitief ontwerp verwerkt.

Vraag 2: Onder het kopje Stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt bij het eerste aandachtsblokjes gesproken over afwijkende bouwhoogten op enkele plaatsen. Zoals wij dat interpreteren is de toegestane hoogte binnen het vigerende bestemmingsplan 9.00 m. De hoogte van het nieuwbouwplan bedraagt deels 9.60 m en deels 12.60 m. U spreekt verder uit dat het geheel overziende kan worden geconcludeerd dat het plan goed past binnen het programma van eisen". Deze conclusie komt ons wat vreemd voor. Kunt u ons nader toelichten hoe u tot de conclusie bent gekomen dat een overschrijding van de bouwhoogte van 40% goed past binnen het programma van eisen?

Antwoord: Volgens de geldende bestemming mag de goothoogte van de hoofdgebouwen maximaal 10 meter bedragen (bijzondere bebouwing, klasse B). In het bestemmingsplan zijn verder geen voorschriften

opgenomen over de dakconstructie en de maximale bouwhoogte. Bij het ontbreken van voorschriften omtrent de bouwhoogte kan wettelijk worden teruggevallen op de bouwverordening (deze werkt aanvullend) In het algemeen is de bouwhoogte in de bouwverordening bepaald op een maximumhoogte van 15 meter. Uitgaande van deze bouwhoogte behoort een kapconstructie met een hoogte van 5 meter dus tot de mogelijkheden

De hoogte van het nieuwbouw aan de kant van de Zaandammerstraat blijft binnen de norm van het programma van eisen (12.60 meter) .

De bouwhoogte aan de kant van de Arisstraat en Kokersrtraat wijkt hier wel in geringe mate van af. Dit heeft enerzijds te maken met het feit dat bij uitwerking van het plan om architectonische redenen ervoor gekozen is de gekozen hoogte van 12.60 meter. aan de kant van de Zaandammerstraat enkele meters de hoek om door te trekken teneinde het bouwplan' af te ronden'. De Noordhollandse welstandcommissie heeft hiermee ingestemd. Anderzijds is bij de uitwerking van het plan rekening gehouden met 0.60 meter hoogteverschil als gevolg van de nodige afschot voor de afvoer van het regenwater.

Vraag 3 Onder het kopje volkshuisvesting wordt gesproken over een verhouding van 30/70 (30% sociale koopwoningen en 70 % markt-woningen). U spreekt dat naar verwachting de sociale koopwoningen voor maximaal EUR 140.000 in de markt "weggezet" kunnen worden. Kunt u dit nader uitleggen? Het is onze ervaring dat in een situatie als deze, waarbij sprake is van realisatie van een brede school inclusief een multifunctionele accommodatie, 61 woningen en een ondergrondse parkeergarage, de financiële onderbouwing dusdanig onder druk komt te staan dat sociale woningbouw niet meer haalbaar kan zijn. Wij zijn daarom zeer geïnteresseerd in het kosten- batenoverzicht van dit project. Kunt u ook aangeven wat het alternatief is indien blijkt dat e.e.a. niet haalbaar is? Worden er garanties geëist?

Antwoord: WeremerePlus moet 30% van de te bouwen woningen realiseren binnen de sociale sector. Blijkens de gesloten ontwikkelings- en realisatieovereenkomst is sprake van de bouw van 26 sociale koopwoningen. In de 'aanbestedingsdoos' is hiervoor als maximale verkoopprijs het bedrag van EUR 140.000 gehanteerd. WeremerePlus zal zich hieraan houden en voldoet als zodanig op het terrein van de volkshuisvesting aan de gestelde voorwaarden. In de overeenkomst zijn (sanctie)bepalingen opgenomen ingeval de marktpartij in gebreke blijft.

Vraag 4: Onder het kopje Verkeer/parkeren blijkt dat in tegenstelling tot het gestelde in het stedenbouwkundige pve (spve) de in- en de uitrit van de parkeerkelder aan de Arisstraat is gesitueerd. Dit geeft extra verkeersdruk op één punt van de directe omgeving. Kunt u aangeven waarom dit zo is opgelost. Zijn er geen alternatieven? Waarom wordt niet vastgehouden aan de oorspronkelijke eis in het spve? Dit verlicht de verkeersdruk en geeft minder overlast voor de direct omwonenden.

Antwoord: De ligging van de in- en uitgang van de garage nabij de Zaandammerstraat is besproken in de adviesgroep verkeer en als beste locatie beoordeeld. Door de ligging zal het verkeer van en naar de garage zich hoofdzakelijk over de Zaandammerstraat afwikkelen. Het is eerder een voordeel dan een nadeel dat de in- en uitrit van de parkeergarage alleen in de Arisstraat gesitueerd is. Het scheelt een locatie waar de gebruikers van de garage conflicteren met de voetgangers en het verkeer waaraan zij voorrang dienen te verlenen.

Vraag 5 Onder het kopje Openbare ruimte wordt aangegeven dat een eventuele aanpassing van de rijbanen van de Arisstraat, Zaandammerstraat en de Kokerstraat worden meegenomen in de planvorming. Kunt u aangeven waarom dit wordt voorgesteld? Is het niet zo dat de aanpassingen van deze straten onlosmakelijk verbonden zijn met dit nieuwbouwplan? Ligt het daarom niet in de lijn van de verwachtingen dat deze rijbanen worden meegenomen in de planvorming en besluitvorming. Hoe

wordt de extra verkeersdruk in deze straten opgelost? Wij willen u er daarbij op wijzen dat de verkeersdruk verder vergroot wordt door de toename van circa 85 auto's welke alleen al voor dit project gebruik gaan maken van de direct om het nieuwbouwplan gelegen wegen.

Antwoord: De inrichting van de openbare (verkeers)ruimte maakt een onderdeel uit van de besluit- en oordeelsvorming over dit plan. Het bouwplan is voorgelegd aan de adviesgroep Verkeer. Deze commissie heeft hierover een positief advies uitgebracht. Verwacht wordt dat de Zaandammerstraat door de ligging van de in- en uitgang van de garage iets meer belast zal worden. Dit is qua aantallen echter een geringe toename te noemen.

Structurele problemen in dit opzicht worden niet verwacht. In het huidige gebouw van Weremere zitten nu 14 leslokalen. Het totaal aantal groepen neemt dus slechts toe met 4. Er komen wel enkele groepen peuterspeelzaalkinderen bij. Daarentegen verwachten wij dat als de nieuwbouw van de Eendragt in gebruik is genomen, het aantal verkeersbewegingen welke direct gerelateerd is aan de bestaande noodschool aan de Spijtstraat (hierin is nu volledige 13-klassige school gevestigd) verdwijnen.