



MEMO

Aan : raadsleden
Van : Peter Tange, portefeuillehouder IHP
Datum : 2 februari 2007
Onderwerp : Vrijstellingsprocedure Weremere voorronde 30/01/07

=====

Onderstaand treft u de afronding van de informatieverstrekking van de kant van het college aan n.a.v. beantwoording van de door u gestelde vragen tijdens de behandeling van het onderwerp Starten Vrijstellingsprocedure nieuwbouw Weremere van de voorronde van 16 en 30 januari 2007.

Design en Build

De gemeente handelt bij de bouw van nieuwe basisscholen privaatrechtelijk daar zij opdrachtgever is. Om deze privaatrechtelijke rol goed inhoud te geven is het ontwikkelingsplan opgesteld. Hierin komt o.a. aan bod: de ontwikkelingsopgave, de vereniging van eigenaren, het ontwikkelingsmodel ofwel procedure, de planning en de organisatie. De besluitvormingsmomenten zijn benoemd in het raadvorstel over het ontwikkelingsplan en in het ontwikkelingsplan zelf:

- Het ontwikkelingsplan is de start van definitiefase en is de bevoegdheid van de raad.
- Het aanbestedingsbesluit geeft de kaders en start de ontwikkelaarsselectie en is de bevoegdheid van de raad.
- Het gunningsbesluit, na beoordeling van drie ontwerpen, is de bevoegdheid van het college.
- Het investeringsbesluit behoort tot de bevoegdheid van het college en start de realisatiefase.

Tijdens de raadsvergadering van 25 mei 2004 heeft de raad ingestemd met het Ontwikkelingsplan Basisscholen Wormerland. Het aanbestedingsbesluit is op 11 oktober 2005 genomen en daarmee is de bouw van OBS, MFA en woningen Weremere, een aangelegenheid van het college.

Art 19 lid 2

Bij de behandeling van de vrijstellingsprocedure treedt de gemeente als publiekrechtelijk orgaan op ter toetsing van de ingediende bouwaanvraag en eventuele verlening van vergunningen. Op de locatie Weremere zijn geen provinciale speerpunten aan de orde. Dit betekent dat de artikel 19 lid 2 WRO procedure toegepast kan worden. Artikel 19 lid 2 stelt dat burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen van het bestemmingsplan.

Initiatief voorstel inzake Advisering bouwplannen (woningbouwtoets, motie van der Broek)

Op 20 mei 2003 heeft de raad ingestemd met het voorstel van GroenLinks dat het college bij de uitvoering van de bevoegdheid op grond van artikel 19 lid 2 en artikel 19 lid 3 WRO de raadscommissie in ieder geval om advies vraagt in de volgende gevallen:

- plannen, waarbij het aantal woningen wordt vergroot of verkleind
- plannen die in strijd zijn met het structuurplan

Daar bij dit bouwplan het aantal woningen toeneemt, vraagt het college conform het initiatiefvoorstel de raad om advies. De advisering betreft de toetsing van het aantal woningen.

PvdA amendement 11 oktober 2005

De leden van de raad hebben bij behandeling van het aanbestedingsbesluit van Weremere in de voorronde een aantal aanvullende wensen geformuleerd die in het amendement zijn opgenomen ter verankering. Met het aannemen van dit amendement zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden gewijzigd op de volgende 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...."

Het advies door het college gevraagd aan de raad inzake de artikel 19 lid 2 procedure betreft de woningtoets en de aanvullende eisen conform het amendement van de PvdA. Gezien de Design en Build procedure als afgesproken in het Ontwikkelingsplan, is het advies inzake de vrijstellingsprocedure tevens een goed moment om de controlerende taak uit te voeren en het bouwplan te toetsen aan het Aanbestedingsbesluit. Het college is van mening dat het voorliggende bouwplan voldoet aan hetgeen gesteld is in het aanbestedingsbesluit en in het PvdA amendement.

Tijdens de voorronde van 30 januari 2007 hebben de fracties vragen gesteld m.b.t.:

- De hoogte van het gebouw voldoet aan het Stedenbouwkundig Programma van Eisen zoals door de raad is vastgesteld. Op het gebouw zullen geen opbouwen geplaatst worden. Met betrekking tot het voorbeeld van de lift en een opbouw die hiervoor nodig zou zijn, is afgesproken dat deze binnen de maximale hoogte blijft en indien noodzakelijk van een duwmechanisme wordt voorzien i.p.v. een trekmechanisme.
- Ten aanzien van de zeecontainer die door de school wordt gebruikt om oud papier in te zamelen, heeft de stuurgroep IHP besloten dat deze komt te vervallen. In overleg met het schoolbestuur wordt bekeken wat het beste alternatief is. De stuurgroep vindt het belangrijk dat papier gescheiden van afval ingezameld wordt en de school wil de extra inkomsten die hieruit gegenereerd worden niet kwijt. Momenteel wordt met de school gesproken over kleine rolcontainers die regelmatig door de VAOP geleegd zullen worden.
- Het schoolplein van Weremere kan ook na vier uur en in het weekeinde door kinderen als speelplaats gebruikt worden.
- Tijdens de informatieavond van 29 januari 2007 is aangekondigd dat de gemeente graag een contactgroep in het leven roept om eventuele problemen tijdens de bouw te bespreken en op te lossen. Omwonenden zullen uitgenodigd worden hieraan deel te nemen. Verder is met Weremereplus afgesproken regelmatig een Infobulletin onder de omwonenden te verspreiden.
- De benodigde parkeerbalans bij oplevering is 105,2 (61 woningen maal 1,4 + 6 bestaande woningen Kameelstraat maal 1,4 + 4 arbeidsplaatsen MFA maal 0,6 + 18 lokalen maal 0,5). Indien de 7 schoolwoningen omgebouwd zouden worden tot 7 woningen wordt de benodigde balans 111,5 (68 maal 1,4 + 6 bestaande woningen Kameelstraat maal 1,4 + 4 arbeidsplaatsen MFA maal 0,6 + 11 lokalen maal 0,5). In het B&W besluit bij het raadsvoorstel is aangegeven dat er overeenstemming moet zijn met Openbare Werken omtrent het Definitief Ontwerp van de buitenruimte voordat de zienswijzentermijn wordt gestart. In het Definitief Ontwerp staan 112 plaatsen ingetekend inclusief de haal- en breng plaatsen. Deze haal- en breng plaatsen zullen overdag gereserveerd worden voor kortdurend parkeergebruik, maar kunnen in de avonden gebruikt worden voor langer parkeren. Dus ook in de situatie waarin de 7 schoolwoningen omgezet zouden worden naar 7 woningen, wordt voldaan aan de parkeernorm. Het ligt echter meer in lijn der verwachting dat er voor de 7 klaslokalen minder dan 7 woningen terugkomen gezien het beschikbare aantal vierkante meters.

Wij hopen hiermee de procedurele aspecten en de inhoudelijke vragen die u heeft geuit tijdens de voorronden van 16 en 30 januari voldoende beantwoord te hebben zodat u in staat bent om een definitief advies uit te brengen.