



ADVIES
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Datum B&W-vergadering : 12 juni 2007 **Openbaar**
Onderwerp : voortgang artikel 19 lid 2 WRO procedure voor nieuwbouw locatie Weremere
Kameelstraat 24 te Wormer (nieuwbouw Weremere)

Portefeuillehouder(s) : H. A. Stuurman/P/Tange **Afdelingshoofd/hoofd VROM: J. van der Stoop**
Paraaf : **Paraaf** :

Afdeling : VROM **Datum** : 2-6-2007
Taakveld : RO **Reg. nr.** : --
Redacteur : A. Warmenhoven

Betrokken afd./OR : OW, VROM

Inspraak : nee
Bezwaar/beroep mogelijk : ja

Conceptbesluit:

1. Kennis te nemen van de reactienota "zienswijzen nieuwbouw Weremere" en in te stemmen met het hierin gegeven commentaar op de ingediende zienswijzen tegen het plan;
2. Te bepalen dat de ingediende zienswijzen tegen het bouwplan van WeremerePLUS geen aanleiding geven de artikel 19 lid 2 WRO procedure voor dit bouwplan stop te zetten;
3. De ruimtelijke onderbouwing, die aan het verlenen van de artikel 19 lid 2 WRO vrijstelling ten grondslag ligt, (rapport Grontmij d.d. 26 januari 2007) op enkele punten te actualiseren en aan te scherpen; overeenkomstig is aangegeven op bladzijde 11 van de bij dit besluit behorende reactienota "zienswijzen nieuwbouw Weremere";
4. De vrijstelling als bedoeld in artikel 19 lid 2 WRO te verlenen en de bouwvergunningprocedure voor dit plan te vervolgen;
5. Een afschrift van dit besluit te doen toekomen aan de raad.

Paraaf:	
Akkoord	Bespreken
_____	_____ burgemeester
_____	_____ 1e wethouder
_____	_____ 2e wethouder
_____	_____ 3e wethouder
_____	_____ secretaris

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** } **Agenderen raadsavond (voorblad griffie vereist)**
 Burgemeester
 Delegatie/mandaat

Voorhangprocedure:

- Ja (voorblad griffie vereist)**
 Nee

1. Aanleiding en probleemstelling (Analyse)

Op 21 februari 2007 heeft uw college besloten de (wettelijk voorgeschreven) procedure te starten om via de vrijstelling als bedoeld in artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening positief te besluiten over het bouwplan van WeremerePLUS vof voor het oprichten van een brede school met daarboven 61 woonappartementen inclusief een ondergrondse parkeergarage op de lokatie Kameelstraat 24 te Wormer. De meerderheid van de voorronde raad heeft op 20 februari 2007 met dit voornemen ingestemd.

In dit advies wordt:

- melding gedaan over het (verdere) verloop van de vrijstellingsprocedure;
- een advies gegeven over enerzijds de wenselijkheid voor dit plan de eerdergenoemde vrijstelling als bedoeld in artikel 19 lid 2 WRO te verlenen en anderzijds over het vervolg van de bouwvergunningprocedure.

2. Oplossingsrichtingen/beoogd resultaat

2.1. procesverloop en ingediende zienswijzen

Op 21 februari 2007 is het voornemen om de genoemde vrijstelling voor dit plan te verlenen, gepubliceerd in de Zaankanter. Iedereen die tijdens de voorbereidingsprocedure hierop schriftelijk had gereageerd, heeft een afschrift van deze publicatie ontvangen. Vervolgens is het concrete bouwplan met de bijbehorende ruimtelijke onderbouw met ingang van 22 februari 2007 ter inzage gelegd voor een periode van 6 weken. Tot en met 5 april was een ieder in de gelegenheid tegen het plan een zienswijze kenbaar te maken.

Er zijn in totaal 28 schriftelijke zienswijzen tegen het plan ingediend. Deze zienswijzen, die voor het overgrote deel afkomstig zijn van direct omwonenden van het bouwplan (Arisstraat, Kameelstraat, Kokerstraat en Zaandammerstraat), treft u aan in bijlage 1.

Op dinsdag 1 mei 2007 zijn twee hoorzittingen gehouden. Een aantal reclamanten heeft van de gelegenheid gebruik gemaakt tijdens (1 van deze) hoorzittingen zijn/haar zienswijze te verduidelijken of mondeling toe te lichten. Het verslag van de beide hoorzittingen treft u aan in bijlage 2.

2.2. Beoordeling zienswijzen en heroverweging vrijstelling

2.1.1. Algemeen

Alle zienswijzen zijn op tijd ingediend (voor 6 april) en zijn dus ontvankelijk. Omdat de meeste zienswijzen gelijkloidend zijn en een aantal reclamanten verwijst naar een reactie die eerder is ingediend (september 2006), is ervoor gekozen de zienswijzen in gebundelde vorm ambtelijk samen te vatten en vervolgens van commentaar te voorzien.

2.1.2 Ambtelijke samenvatting van de zienswijzen

De reclamanten zijn niet tegen de bouw van de brede school en de MFA op deze lokatie, maar wel tegen het aantal woningen dat boven de school wordt gebouwd (het aantal lagen van de nieuwbouw) en tegen de parkeerkelder. De reclamanten vinden dat de geplande nieuwbouw voor Wormerse begrippen veel te massaal (te groot en te hoog) is en zijn van mening dat een

dergelijke massale bebouwing niet past in deze wijk en in Wormer. Voorts vrezen de reclamanten dat de nieuwbouw negatieve gevolgen heeft voor hun woon- en leefgenot. Zij menen dat het plan leidt tot een toename van de parkeer- en verkeersdruk in de omliggende straten, dat er teveel groen en leefruimte in de wijk verdwijnt en dat het plan een aantasting van de privacy tot gevolg heeft voor de omwonenden. Tenslotte vrezen de reclamanten voor schade en voor overlast als gevolg van de bouw van de ondergrondse parkeerkelder en zij vinden dat het bouwplan leidt tot een waardevermindering van hun woningen. In dit kader kan worden gemeld dat een groot aantal bewoners de aannemer van het plan (Boers Veenendaal) op voorhand aansprakelijk heeft gesteld voor eventuele sloop en/of bouwschade middels een bouwexploit.

In de reactienota 'zienswijzen op bouwplan Kameelstraat 24 te Wormer', die u aantreft in bijlage 3, worden alle ingediende zienswijzen ambtelijk op een rij gezet en van commentaar voorzien.

2.1.3. Overwegingen ten aanzien van de zienswijzen

Inhoudelijk geven de ingebrachte zienswijzen geen aanleiding de in gang gezette artikel 19 lid 2 WRO procedure voor dit bouwplan stop te zetten omdat:

- a. het voorgenomen bouwplan volledig past binnen de ruimtelijke doelstellingen en uitgangspunten van de gemeente, de provincie Noord-Holland en het Rijk. Het betreft hier een binnenstedelijke bouwopgave waarbij verschillende functies worden gecombineerd en waarbij de bebouwing ter plaatse op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze wordt geïntensiveerd en getransformeerd (ICT);
- b. het bouwplan op 8 mei jl. is voorzien van een positief advies van de welstandscommissie, kring Zaanstreek. In haar advies concludeert de commissie, zijnde een onafhankelijke commissie bestaande uit deskundigen, dat het bouwplan zowel op zichzelf alsmede in relatie tot de omgeving voldoet aan de redelijke eisen van welstand;
- c. op ambtelijk niveau door de provincie Noord-Holland schriftelijk is bevestigd dat voor het onderhavige bouwplan een artikel 19 lid 2 WRO vrijstelling (zonder voorafgaande afgifte van een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten) kan worden verleend. (zie email in bijlage 4) De inschatting is derhalve dat de gemeente geen procedureel risico loopt als middels deze vrijstelling voor dit bouwplan een bouwvergunning wordt verleend;
- d. in het kader van de voorbereiding is zowel in- als extern uitvoerig onderzoek gedaan naar de mogelijke negatieve effecten van dit bouwplan voor de woon- en leefomgeving (o.a. op het gebied van parkeren, de verkeerssituatie, verlies aan groen en verlies aan privacy).
De uitkomsten van dit onderzoek zijn opgenomen in het rapport 'Ruimtelijke Onderbouwing multifunctionele accommodatie Weremere'. Het onderhavige bouwplan voldoet aan alle wettelijke normen en regels en heeft geen onevenredige negatieve gevolgen voor de woon- en leefomgeving;
- e. de aard en inhoud van de zienswijzen zijn voor het grootste deel gelijklopend aan de reacties die de bewoners in het kader van de voorbereidingsprocedure over dit plan kenbaar hebben gemaakt. Deze reacties gaven zowel uw college als de meerderheid van de voorronde raad geen aanleiding de artikel 19 lid 2 WRO procedure niet te starten.

(zie notitie in bijlage 2 van reactienota genaamd ‘overzicht reacties, opmerkingen en vragen over besluitvorming bouwplan nieuwbouw Weremere d.d. 20 februari 2007).

2.1.4 Aandachtspunten verdere procedure

Naar aanleiding van het gestelde in de reactienota wordt mede in verband met het afronding van de bouwvergunningprocedure nog het volgende opgemerkt.

- a. Het is wenselijk de ruimtelijke onderbouwing, die aan het verlenen van de artikel 19, lid 2 WRO vrijstelling ten grondslag ligt (rapport Grontmij d.d. 26 januari 2007) op enkele punten te actualiseren en aan te scherpen. Het gaat hierbij om een aantal kleine ambtelijke wijzigingen. Op bladzijde 12 van de reactienota zienswijzen treft u een overzicht van deze wijzigingen aan;
- b. In dit advies wordt u voorgesteld een besluit te nemen over het verlenen van de vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO voor dit bouwplan. Na dit besluit kan de bouwvergunningprocedure verder worden afgehandeld.

Een probleem dat zich hierbij voordoet, is dat op de aanvraag bouwvergunning voor dit plan op dit moment nog geen beslissing kan worden genomen omdat deze bouwaanvraag op grond van artikel 52a van de Woningwet van rechtswege is aangehouden vanwege het feit dat door de aanvrager nog geen door de provincie Noord-Holland goedgekeurd saneringsplan voor de bodem is overlegd. Deze sanering is nodig omdat geconstateerd is dat op de locatie Kameelstraat 24 sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het saneringsplan is inmiddels door WeremerePLUS wel ter goedkeuring voorgelegd aan de provincie. De verwachting is dat het besluit van de provincie nog een aantal maanden op zich laat wachten omdat hiervoor eerst nog een openbare voorbereidingsprocedure op grond van de Algemene wet bestuursrecht moet worden gevoerd. Deze procedure houdt in dat de aanvraag voor goedkeuring van het saneringsplan eerst wordt gepubliceerd in de krant, vervolgens ter inzage wordt gelegd gedurende een periode van 6 weken en dat daarna Gedeputeerde Staten binnen 6 weken na het verstrijken van de publicatietermijn hierop een beslissing neemt (dit betreft termijn van orde). Afhankelijk van of er zienswijzen tegen het saneringsplan worden ingediend, neemt de afhandeling van de aanvraag nog minimaal 3 maanden in beslag.

Opgemerkt wordt nog dat de aanvrager van het bouwplan op de hoogte is gesteld van het vorenstaande en met de voorgenomen wijze van afhandeling instemt.

3. Conceptbesluit

1. Kennis te nemen van de reactienota ‘zienswijzen nieuwbouw Weremere’ d.d. 24 mei 2007 en in te stemmen met het hierin gegeven commentaar op de ingediende zienswijzen tegen het plan;
2. Te bepalen dat de ingediende zienswijzen tegen het bouwplan van WeremerePLUS geen aanleiding geven de artikel 19 lid 2 WRO procedure voor dit bouwplan stop te zetten;
3. De ruimtelijke onderbouwing, die aan het verlenen van de artikel 19 lid 2 WRO vrijstelling ten grondslag ligt, (rapport Grontmij d.d. 26 januari 2007) op enkele punten te actualiseren en aan te scherpen; overeenkomstig is aangegeven op bladzijde 11

- van de bij dit besluit behorende reactienota ‘zienswijzen nieuwbouw Weremere’;
4. De vrijstelling als bedoeld in artikel 19 lid 2 WRO te verlenen en de bouwvergunningprocedure voor dit plan te vervolgen;
 5. Een afschrift van dit besluit te doen toekomen aan de raad.

4. Communicatie

Een afschrift van het besluit wordt toegezonden aan degenen die een zienswijze hebben ingediend. Het verslag van de gehouden hoorzittingen d.d. 1 mei wordt bijgevoegd.

5. Beslag op middelen

N.v.t.

6. Tijdpad/bezwaar en beroepsprocedure

Tegen het besluit om de vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO voor dit plan te verlenen staat geen zelfstandig bezwaar- en beroep op grond van de Algemene wet bestuursrecht open. Deze rechtsgang staat wel open voor de later te verlenen bouwvergunning. Hiervan wordt expliciet mededeling gedaan in het begeleidend schrijven dat straks uitgaat richting de reclamanten

7. Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen:

1. 28 schriftelijke zienswijzen
2. Verslag hoorzittingen
3. Reactienota zienswijzen
4. Email provincie
5. Reactienota september 2006/Planning vrijstellingprocedure

