



**ADVIES
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS**

Datum B&W-vergadering : 24-7-2007 Openbaar
Onderwerp : start vrijstellingsprocedure voor bouwplan IHP- Snijderstraat te Wormer
(aanvrager WeremerePlus)

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

Afdeling : VROM **Datum** : 12-7-2007
Taakveld : RO **Reg. nr.** :
Redacteur : A.Warmenhoven

Betrokken afd./OR : VROM OW IHP

Inspraak : Ja
Bezwaar/beroep mogelijk : Ja

Conceptbesluit:

- de raad te vragen in te stemmen met de in dit advies omschreven afwijking van het Stedenbouwkundig programma van Eisen voor het bouwplan van WeremerePlus V.O.F. aan de Snijderstraat in Wormer;
- voor dit bouwplan de vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te starten, onder de voorwaarde dat de planschadeovereenkomst is ondertekend door de aanvrager;
- de voorronde raad advies te vragen.

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)

WeremerePlus V.O.F. heeft op 2 juli 2007 een bouwplan met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing ingediend voor de nieuwbouw ter plaatse van de bestaande basisschool aan de Snijderstraat in Wormer. De stukken treft u aan in bijlage 1.

Het gaat om de bouw van 9 grondgebonden eengezinswoningen. In het 'build en design' traject is het plan van genoemde ontwikkelaar als beste naar voren gekomen.

In dit advies wordt ingegaan op de ruimtelijke aspecten van het plan en wordt een voorstel gedaan omtrent de te volgen vrijstellingsprocedure, die uiteindelijk moet leiden tot het afgeven van de vereiste bouwvergunning.

2. Vigerende bestemming en ruimtelijk kader

Het plan is gelegen in het bestemmingsplan 'Torensloot', dat door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 10 februari 1970 is goedgekeurd. 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 realiseren van woningbouw op deze locatie is in strijd met de genoemde bestemming omdat op deze grond geen woningbouw is toegestaan. Medewerking aan het plan is slechts mogelijk met toepassing van de vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Deze procedure kan worden toegepast omdat het hier gaat om een locatie binnen de bebouwde kom en omdat het bouwplan niet in strijd is met het provinciale ruimtelijke beleid.

2.1. Toetsing aan stedenbouwkundige randvoorwaarden

Voor de planlocatie aan de Snijderstraat en de andere herontwikkelingslocatie aan de Kameelstraat in Wormer is een gezamenlijk stedenbouwkundig program van Eisen opgesteld (SpvE).

Dit SpvE, dat door de raad is vastgesteld op 11 oktober 2005, bevat de stedenbouwkundige randvoorwaarden en is onderdeel van de zogenaamde "aanbestedingsdoos" voor de beide locaties.

Oorspronkelijk voorzag het SpvE op de locatie aan de Snijderstraat in de ontwikkeling van een appartementencomplex, bestaande uit 3 woonlagen. Bij de aanbesteding van dit project is het huidige bouwplan als meest optimale/wenselijke ruimtelijke invulling naar voren gekomen. Bij de opzet van het plan is verder uitdrukkelijk rekening gehouden met de inbreng en wensen van de buurt.

Het bouwplan wijkt af van het SpvE. Het bebouwd oppervlak en de bouwmassa is groter dan de huidige bebouwing, met name richting de Snijderstraat. Het verschil betreft respectievelijk 78 m² en 916 m³, hetgeen procentueel gezien neerkomt op een afwijking van ruim 18 % aan m² en 36 % aan m³ ten opzichte van de bestaande bebouwing.

Verder wordt in de huidige planopzet een andere parkeernorm (1,5 per woning) gehanteerd, dan was voorzien in de SpvE (1,2 per appartement).

Adviesbureau SAB uit Amsterdam heeft op 17 juni jl. een positief advies gegeven over dit plan.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaat hiertegen derhalve geen bezwaar.

Bovendien sluit de ruimtelijke invulling van deze locatie prima aan op de wens van de raad, zoals deze is vastgelegd in het in 2001 vastgestelde masterplan "herstructurering Prins van Oranjestraat en omgeving", om op deze locatie grondgebonden eengezinswoningen te realiseren.

3. Analyse ruimtelijke onderbouwing

Het bouwplan is getoetst aan de wet- en regelgeving van rijk en provincie. In de ruimtelijke onderbouwing, opgesteld door buro Witteveen- Bos, wordt uitvoerig ingegaan op de mogelijke effecten van het bouwplan voor de huidige inrichting van het gebied (zoals bijv. verkeer/parkeren/openbare ruimte) en op de aanwezige gebiedswaarden (bijvoorbeeld natuur, archeologie, externe veiligheid etc).

Onderstaand worden de belangrijkste thema's uit de ruimtelijke onderbouwing meer specifiek belicht.

3.1 Volkshuisvesting

Het voorgenomen plan voorziet in de realisatie van zeven middenwoningen en twee hoekwoningen. Tezamen met twee andere locaties in Wormer dient de verhouding tussen sociale woningen en vrije sectorwoningen 30-70 % te zijn. In totaal worden 85 woningen gerealiseerd, waarvan 26 in de sociale sector. Dat is ruim 30 %. Hiermee voldoen de plannen aan de vereiste hoeveelheid sociale woningen.

3.2 Verkeer/parkeren

Het aantal verkeersbewegingen in de Snijderstraat en omliggende straten zal als gevolg van de realisatie van het bouwplan afnemen. Tevens zullen bij de basisschool in de huidige situatie in korte tijd vaak veel auto's aankomen en weer vertrekken, terwijl de aankomsten en vertrekken in de nieuwe situatie met de te realiseren woningen meer gespreid zal zijn.

Het bouwplan voorziet in de aanleg van in totaal 14 parkeerplaatsen. Hierbij wordt voldaan aan de landelijke CROW- richtlijnen. Hierin wordt een norm gehanteerd van 1,5 parkeerplaats per woning. De (CROW) parkeernorm is hoger dan de norm van 1,2 per woning welke destijds in het aanbestedingsbesluit van de raad is vermeld. Alle parkeerplaatsen worden overigens binnen de grenzen van het plangebied aangelegd.

3.3. Openbare ruimte/groen

Zie paragraaf 2.4. van de ruimtelijke onderbouwing. De afdeling Openbare Werken is akkoord met het bouwplan.

3.4 Akoestische aspecten/Geluid

In paragraaf 4.1 van de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de akoestische aspecten van het plan. Op basis van berekeningen blijkt dat er akoestisch gezien geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het onderhavige bouwplan.

3.5 Externe veiligheid/Luchtkwaliteit

Het bouwplan is getoetst aan het Besluit Luchtkwaliteit en aan eisen van externe veiligheid. Conclusie is dat beide aspecten (naar verwachting) geen belemmering vormen voor deze ontwikkeling.

3.6 Archeologie

Er is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Bij de ontwikkeling van de planlocatie worden hieromtrent geen risico's verwacht. Met de conclusies uit het rapport wordt ingestemd.

3.7 Ecologie

De planlocatie ligt nabij het Habitat- en Vogelrichtlijngebied Wormer- en Jisperveld. Vanwege de zeer tijdelijke aard van de sloopwerkzaamheden op de planlocatie en de tussenliggende bebouwing en infrastructuur wordt geen negatief effect op de natuurwaarden in het beschermde gebied verwacht als gevolg van de planontwikkeling.

Op de planlocatie worden geen zwaarder beschermde soorten verwacht, zodat het aanvragen van ontheffing hiervoor niet noodzakelijk is. Er zijn goede mogelijkheden om goed om te gaan met vogels op de planlocatie. Een zoogdierenspecialist zal bij de sloop van het gebouw het gebied nog inspecteren op de aanwezigheid van vleermuizen.

3.8 Bodem en milieu

Er is bodemonderzoek verricht. De bodem (grond en grondwater) bevat niet tot licht verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen. Vanuit de bodem- en milieuwetgeving worden geen belemmeringen verwacht tegen woningbouw op deze locatie.

3.9 Watertoets

Met het Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier is overleg gevoerd over de wateraspecten van het bouwplan. HHNK is akkoord met de uitgangspunten van het plan.

3.10 Planschade

Door adviesburo Van Oosten Advies & Detachering is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Uit die analyse blijkt dat er geen planschaderisico te verwachten is, gezien de planologisch gunstiger situatie.

Om enig planschaderisico voor de gemeente in deze te vermijden, wordt geadviseerd met WeremerePlus een planschadeovereenkomst af te sluiten. De vrijstellingsprocedure wordt pas gestart nadat de aanvrager de overeenkomst heeft ondertekend.

4. Conclusies

- a. Het onderhavige bouwplan voldoet aan de ruimtelijke wet-en regelgeving.
- b. Het plan voldoet op 1 onderdeel niet aan het destijds door de raad vastgestelde stedenbouwkundig programma van eisen (SpvE) voor deze locatie.
De gemeenteraad dient in te stemmen met de voorgestelde afwijking.

Dit voorstel is op 12 juli besproken in de coördinatiegroep IHP. De opmerkingen van deze werkgroep zijn in dit advies verwerkt.

5. Advies en conceptbesluit

- de raad te vragen in te stemmen met het in afwijking van het Stedenbouwkundig programma van Eisen planologisch mogelijk maken van het bouwplan van WeremerePlus V.O.F.voor de locatie aan de Snijderstraat in Wormer;
- voor dit bouwplan de vrijstellingsprocedure als bedoeld in artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te starten, onder de voorwaarde dat de planschadeovereenkomst is ondertekend door de aanvrager;
- de voorronde raad advies te vragen,