

Samen Verder

Locatieonderzoek basisschool De Toermalijn, Wormerveer

Januari 2016

Inleiding

Basisschool de Toermalijn in Wormerveer zit in een oud gebouw en dit gebouw is hard aan vervanging toe. Reden om een nieuw schoolgebouw te bouwen.

Stichting Agora vroeg in 2012 een vergunning aan voor vervangende nieuwbouw van de bestaande school (inclusief een uitbreiding voor kinderopvang). Hiermee is ingestemd vanwege het urgente belang om de bestaande schoolvoorziening tot een hedendaags niveau te tillen. Er is destijds gekozen voor de reguliere procedure, die ook paste bij de urgentie voor de nieuwe school. Deze keuze heeft geen stand gehouden bij de rechtbank.

De uitspraak van de rechtbank heeft geleid tot een beslissing van het college van B&W om geheel opnieuw te beginnen met de vervangende nieuwbouw voor de Toermalijn, en daarmee ook een onderzoek te doen naar een geschikte locatie voor De Toermalijn.

Omdat de bouw van een school aan vast omschreven randvoorwaarden gebonden is kan deze niet zomaar overal worden gebouwd. Denk bijvoorbeeld aan milieunormen als geluid en geuroverlast, maar ook de afwikkeling van het verkeer en het feit dat het een buurtschool betreft beperken het aantal opties.

Het college en de gemeenteraad besluiten op welke locatie de nieuwe school gebouwd wordt. Om het college en de gemeenteraad zo goed mogelijk van advies te voorzien is dit locatieonderzoek opgesteld.

Dit onderzoek omschrijft

- het onderzoeksproces, hoe alle belanghebbenden daarbij betrokken waren (hoofdstuk 1);
- de randvoorwaarden die we mee hebben gekregen van de omwonenden en het schoolbestuur (hoofdstuk 2);
- het programma van eisen, waar een locatie aan moet voldoen om voor nieuwbouw in aanmerking te komen (hoofdstuk 3);
- een omschrijving van het toetsingskader, waar elk van de drie locaties op getoetst is (hoofdstuk 4);
- de toetsing van de mogelijke locaties, (hoofdstuk 5);
- een weging op basis van de toetsing, een eindconclusie met een advies en de vervolprocedure (hoofdstuk 6).

De projectleiding van het onderzoek zijn alle belanghebbende dank verschuldigd voor het actief meedenken. Zowel de gemeenteraad, het schoolbestuur, de ambtenaren, ouders van school en in het bijzonder de omwonenden hebben zich actief opgesteld en constructief mee gedacht bij de zoektocht naar de meest geschikte locatie.

Evelien de Bunje en Paola Basseleur,
projectleiders gemeente Zaanstad

Inhoudsopgave

1	Het proces	5
1.1	Voorverkenning: 3 van de 6 locaties.....	5
1.2	Informatieavonden voor belanghebbenden	5
1.3	Informatieavond voor de gemeenteraad	6
1.4	Extra inloopavond.....	6
1.5	Drie werkgroepavonden	6
1.6	Het resultaat van de werkgroep	7
1.7	Laatste informatieavond	7
1.8	Communicatie.....	7
2	Randvoorwaarden	8
2.1	Randvoorwaarden omwonenden.....	8
2.2	Randvoorwaarden schoolbestuur	9
3	Het programma van eisen.....	10
3.1	Ruimte.....	10
3.2	Verkeer, parkeren & bereikbaarheid	10
4	Toetsingskader	11
4.1	Ruimtelijke risico-inventarisatie.....	11
4.2	Snelheid van realisatie	11
4.3	Draagvlak bij omwonenden	11
4.4	<i>Draagvlak bij schoolbestuur</i>	11
4.5	Mogelijkheden inpassen randvoorwaarden	12
4.6	Kosten.....	12
4.7	Risicoanalyse.....	13
5	Locatiestudie Toermalijn in Wormerveer	14
5.1	Tulpstraat.....	15
5.2	Krommenieërpas/Marktstraat.....	20
5.3	Noordeinde	25
6	Eindconclusie locatieonderzoek en vervolgprocedure.....	32
6.1	Eindconclusie	32
6.2	Advies	32
6.3	Vervolgprocedure	33

1 Het proces

In juni 2015 is gestart met het onderzoek naar een nieuwe locatie van De Toermalijn. In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe dat in zijn werk is gegaan.

1.1 Voorverkenning: 3 van de 6 locaties

In de zomermaanden is een voorverkenning uitgevoerd. De centrale vraag daarbij was in eerste instantie waar in Wormerveer er gelegenheid is voor het bouwen van een school? In totaal kwamen zes locaties voor nieuwbouw in aanmerking. Daarvan zijn in grote lijnen de mogelijkheden verkent. Eén locatie, het oude postkantoor, voldeed niet aan de milieu-eisen en de benodigde vierkante meters oppervlakte. Twee andere plekken, de Amandelbloesem en de Pinkstergemeente vielen af omdat het niet mogelijk bleek deze te verwerven. Uiteindelijk zijn er drie locaties overgebleven:

- Krommenieërpad/Markstraat;
- Tulpstraat;
- Noordeinde.

Op een eerste informatieavond op 9 september 2015 zijn deze drie locaties met de buurt en andere betrokkenen besproken.

1.2 Informatieavonden voor belanghebbenden

9 September 2015 was de eerste informatieavond. De opkomst was groot. Circa honderd belanghebbenden en belangstellenden luisterden in buurtcentrum De Lorzie naar de uitkomsten van de voorverkenning.



Na de toelichting op het eerste selectieproces werden de drie overgebleven locaties toegelicht en vervolgens is aan de aanwezigen gevraagd zich door middel van het plakken van notities op grote luchtfoto's, voor- en nadelen, tips en suggesties van de drie plekken op te geven.

Tot slot is er die avond een werkgroep geformeerd, bestaande uit een representatieve vertegenwoordiging van de aanwezigen om later in dit kleinere comité de (on)mogelijkheden per locatie verder in kaart te brengen.

1.3 Informatieavond voor de gemeenteraad

Enkele dagen later, op 15 september 2015 is de gemeenteraad in het stadhuis in de gelegenheid gesteld zich op vergelijkbare wijze uit te spreken over de drie locaties.

1.4 Extra inloopavond

Vervolgens is op donderdagavond 17 september in buurtcentrum De Lorzie een extra inloop avond georganiseerd voor geïnteresseerden die eerder niet konden.

1.5 Drie werkgroepavonden

Op 5 en 12 oktober en op 12 november is de werkgroep bijeen geweest. Een dertigtal belanghebbenden, bestaande uit omwonenden van de drie locaties, vertegenwoordigers van de biljartvereniging, vertegenwoordigers van de kerk en de school (zowel ouders als bestuur) bogen zich actief over de drie luchtfoto's. Met blokjes van schuim werd er op de kavels gepuzzeld en gekeken hoe De Toermalijn ingepast zou kunnen worden op de verschillende locaties. Voor- en nadelen werden benoemd en er werd geschoven met lokalen, schoolplein, parkeerplekken en fietsenstalling.



Zo werd duidelijk welke randvoorwaarden er waren voor de verdere uitwerking van mogelijke modellen en de indeling op de kavel.

1.6 Het resultaat van de werkgroep

De verschillende puzzelresultaten, die geleid hebben tot de randvoorwaarden van de werkgroep, zijn ambtelijk uitgewerkt in “modellen”. Op de slotavond van 12 november zijn deze met de werkgroep besproken. Door deze modellen werd voor de werkgroep visueel gemaakt, wat de verschillende randvoorwaarden voor effect hebben. De omwonenden van het Krommenieërpad hebben aangegeven de modellen voor Krommenieërpad/Markstraat niet te herkennen.

De modellen zijn als bijlage aan dit rapport toegevoegd ter illustratie. Zoals ook de werkgroep is uitgelegd, dienden het puzzelen en de modellen voor het opstellen van de randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden helpen in de afweging voor een keuze over de locatie.

Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat pas na de locatiekeuze begonnen wordt met de ontwerpfase voor een nieuw gebouw. De modellen zijn niet de uiteindelijke ontwerpen voor de school.

1.7 Laatste informatieavond

Op 1 december 2015 is aan de grote groep belanghebbenden en belangstellenden terugkoppeling gegeven over de werkgroepavonden en zijn de feiten en bevindingen gepresenteerd, samen met de meest genoemde randvoorwaarden van de omwonenden van de drie locaties.

1.8 Communicatie

Naast een intensieve en persoonlijke communicatie tussen het gemeentelijk projectteam en de werkgroepleden, is er gedurende het proces veel aandacht geweest voor communicatie met alle belanghebbenden en geïnteresseerden. Via nieuwsflitsen (papier en digitaal) en met behulp van sociale media zijn de omwonenden regelmatig geïnformeerd.

2 Randvoorwaarden

2.1 Randvoorwaarden omwonenden

Tijdens de bijeenkomst met de werkgroep hebben de omwonenden van de drie locaties verschillende randvoorwaarden meegegeven, waarmee zoveel mogelijk rekening wordt gehouden bij het ontwerpproces op het moment dat een locatie is gekozen. In hoofdstuk 5 zijn per locatie de randvoorwaarden benoemd die of niet inpasbaar zijn en/of extra financiële dekking vragen.

Hieronder staan de randvoorwaarden die meerdere malen zijn genoemd door de omwonenden. De complete lijst met randvoorwaarden kunt u vinden in bijlage 1.

Locatie Tulpstraat:

- Fietsparkeren en autoparkeren zoveel mogelijk gescheiden
- Tulpstraat éénrichtingsverkeer maken (tevens in de parallel liggende Hyacintstaat)
- Een goede toegang tot de Tulpstraat voor verkeer
- Mogelijke extra ontsluiting aan de Zaanstroom
- Geen hoogbouw aan zuid- en westzijde, maar hoogbouw aansluiten bij de Zaanstroom.

Locatie Krommenieërpad/Marktstraat:

- Biljartvereniging terug op zijn oude locatie, maximaal 1 bouwlaag, meer naar achteren op de kavel en met een eigen ingang
- Groenstrook Krommenieërpad terug
- maximale bouwhoogte conform het nu bestaande bestemmingsplan, dus geen aanpassing van het nu bestaande bestemmingsplan ten behoeve van een nieuw te ontwerpen gebouw. In dit stuk van de straat staan uitsluitend ééngezinswoningen, dus het laagbouwkarakter behouden door slechts 1 (één) bouwlaag.
- Bebouwing aan kant van Parteon en doortrekken naar Marktstraat
- Trillingsvrij heien

Locatie Noordeinde:

- Fiets- en voetgangersbrug voor verbinding met Ruijterkade
- Fietsparkeren en autoparkeren scheiden
- Compact midden op de kavel of compacte school in de noordhoek
- Combinatie schoolplein met groenzone

2.2 Randvoorwaarden schoolbestuur

Ook het schoolbestuur heeft randvoorwaarden meegegeven waarmee zoveel mogelijk rekening wordt gehouden bij de verdere uitwerking. Deze zijn:

- De snelheid van realisatie
- De voortgang van het onderwijs c.q. het creëren van rust op school (bij voorkeur geen nieuwe tijdelijke huisvesting meer)
- Een flexibel, bij voorkeur compact, gebouw om de maximale functionaliteit te bereiken
- Aandacht voor de parkeer- en verkeersdruk en (verkeers)veiligheid om de school

3 Het programma van eisen

3.1 Ruimte

Op de locatie moet in ieder geval ruimte zijn voor de volgende voorzieningen:

- de school, deze moet volgens de leerlingen prognose van 1 oktober 2014 een minimale oppervlakte hebben van 1.634 m²;
- het schoolplein moet volgens de geldende verordening een minimale oppervlakte hebben van 600 m²;
- kindvoorzieningen (kinderopvang): met een oppervlakte tussen de 250 en 300 m²;
- speelvoorziening voor de kindvoorzieningen;
- parkeren, kort parkeren (kiss & ride) en fietsparkeren.

Om dit allemaal in te kunnen passen is berekend dat de kavel minimaal 3.000 m² oppervlakte moet hebben.

3.2 Verkeer, parkeren & bereikbaarheid

De locatie moet goed bereikbaar zijn voor auto, fiets en voetganger, niet aan een drukke verkeersweg of langs het spoor en binnen de bebouwde kom van Wormerveer liggen.

4 Toetsingskader

Dit hoofdstuk beschrijft het toetsingskader. Het toetsingskader voor De Toermalijn is opgebouwd uit zeven onderdelen. Ruimtelijke risico inventarisatie, snelheid van realisatie, draagvlak bij omwonenden, draagvlak bij schoolbestuur, mogelijkheden inpassen randvoorwaarden, kosten en een risicoanalyse. Elk van de drie locaties is hierop getoetst.

4.1 Ruimtelijke risico-inventarisatie

Een ruimtelijke risico-inventarisatie stelt in hoofdzaak de vraag of er een ruimtelijke onderbouwing te schrijven is die voldoet aan de voorwaarden van een goede ruimtelijke ordening, rekening houdend met geldend beleid, wet en regelgeving. In het bijzonder wordt in dit onderzoek de locatie gewogen op de factoren geluid, verkeer, flora en fauna, stedenbouw en bodem.

4.2 Snelheid van realisatie

Bij beoordeling op dit criterium spelen voor deze drie locaties voornamelijk de vragen welke procedure er doorlopen moet worden bij de vergunningaanvraag en of de gemeente al eigenaar van het stuk grond is.

4.3 Draagvlak bij omwonenden

Voor deze component is de werkgroep in het leven geroepen. Wat vinden de omwonenden van de komst van een school op de drie plekken? Er is grondig geïnventariseerd aan welke randvoorwaarden zou moeten worden voldaan wil de bouw van een school op iedere plek op draagvlak kunnen rekenen.

4.4 Draagvlak bij schoolbestuur

Het schoolbestuur stelt voorwaarden met betrekking tot de snelheid van realisatie, de flexibiliteit van het gebouw, het verkeer en de (on)rust die nieuwbouw met zich mee brengt. Het schoolbestuur vindt het op basis van onderwijskundige argumenten van belang dat de nieuw te bouwen school flexibel (compact) is, zodat veranderingen van volumes en gebruik van de ruimtes eenvoudig te realiseren zijn. Dit om in te kunnen spelen op steeds veranderende eisen die aan het onderwijs worden gesteld.

4.5 Mogelijkheden inpassen randvoorwaarden

In hoofdstuk 2 staat over de randvoorwaarden dat hier zoveel mogelijk rekening mee wordt gehouden bij het ontwerpproces op het moment dat een locatie is gekozen. Twee dilemma's kunnen zich hierbij voordoen.

Allereerst betreft dit de kosten. In de actualisatie IHP 15.2 is uitgelegd dat een school gebouwd moet worden binnen de taakstellende normbedragen. Deze gaan uit van een sober, maar doelmatig gebouw dat voldoet aan de eisen van het bouwbesluit. Naast de normkosten zijn per school locatie gebonden kosten begroot, zoals parkeeroplossingen, stedenbouwkundige wensen, milieu-eisen en participatieprocessen.

Samen vormen zij het financieel kader waarbinnen het schoolbestuur de school moet realiseren.

In het volgende hoofdstuk is zichtbaar gemaakt welke randvoorwaarden van omwonenden extra geld kosten.

Hierbij is wel de afweging gemaakt in hoeverre deze voorwaarden (extra aanpassingen) noodzakelijk zijn indien de school op die locatie wordt gerealiseerd.

Een optie is om de locatie gebonden kosten daarmee op te hogen.

Dit brengt ons echter tot het volgende dilemma en dat is de precedentwerking. Als het budget voor de Toermalijn wordt opgehoogd met de kosten voor de randvoorwaarden van omwonenden, is de kans groot dat de locatie gebonden kosten ook bij toekomstige scholen opgehoogd zal moeten worden.

Een oplossing kan gevonden worden om een vast bedrag per school op te nemen voor wensen van bewoners. Dan kan per school met omwonenden gesproken worden hoe dit budget het beste besteed kan worden. In actualisatie IHP 16.1 wordt dit verder uitgewerkt.

4.6 Kosten

In deze locatiestudie is per locatie een inschatting gemaakt van de kosten voor nieuwbouw. De kosten zijn in de geheime bijlage 2 nader gespecificeerd in normkosten, locatie gebonden kosten en wensen/randvoorwaarden van bewoners.

4.7 Risicoanalyse

Tot slot wordt in dit onderzoek, onder de noemer risicoanalyse, per locatie een opsomming gegeven van de mogelijke risico's en hoe zwaar deze risico's wegen.

Bij de risico-afweging kan een score worden verkregen van 1 t/m 5. Een score voor kans (hoe groot is de kans dat het risico zich voordoet?) en een score voor impact (wat zijn de gevolgen als dit risico zich voordoet?). Tevens wordt in de tabel aangegeven op welk onderdeel het risico impact heeft.

Hier wordt onderscheid gemaakt in:

- Ruimtelijke ordening
- Draagvlak
- Snelheid realisatie
- Haalbaarheid plan

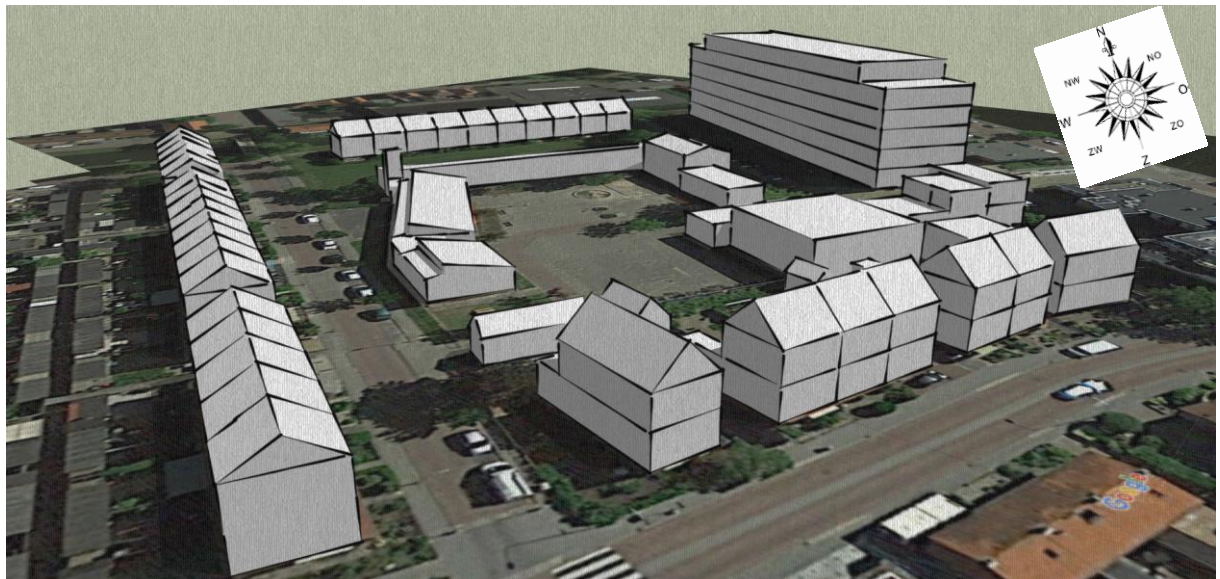
Vervolgens zijn per risico beheersmaatregelen aangegeven. Met beheersmaatregelen kan het risico verkleind worden. Als de beheersmaatregel wordt uitgevoerd, heeft dit invloed op de score. De score na het uitvoeren van de beheersmaatregel is terug te vinden in de laatste 2 kolommen.

5 Locatiestudie Toermalijn in Wormerveer

In dit hoofdstuk worden de drie locaties getoetst aan de zeven toetsingscriteria. In zijn algemeenheid is dat een lastige exercitie omdat het feit óf de nieuwbouw voldoet aan de criteria natuurlijk direct verband houdt met hóe deze eruit komt te zien. Zo zijn bijvoorbeeld zaken als geluidsoverlast en parkeerdruk nauw verbonden met de inpassing van het gebouw op de kavel. Om toch tot een zo goed mogelijke beoordeling te komen is daarom per locatie beschreven wat waar wel en niet kan (denk aan schoolgebouw, schoolplein en al dan niet de gelegenheid voor (fiets)parkeren op eigen terrein).

5.1 Tulpstraat

3D-Afbeelding van de huidige situatie op de Tulpstraat



5.1.1 Ruimtelijke risico-inventarisatie

Geluid

Afhankelijk van de situering op de kavel moet er een hogere grenswaarde voor het wegverkeerslawaai worden vastgesteld. Dit wegverkeerslawaai is afkomstig van de Kerkstraat. Deze hogere grenswaarde is niet van toepassing naarmate de school meer noordelijk op de kavel wordt gerealiseerd.

Verkeer

Het parkeren en Kiss & Ride kan goed worden ingepast op de kavel. Wel is een herstructurering van de Tulpstraat noodzakelijk. Zo zouden de bestaande parkeerplaatsen, nu oostelijk gelegen, naar de westkant van de Tulpstraat verplaatst moeten worden. Ook moet er aandacht gegeven worden aan de toegang van de Tulpstraat. Deze is momenteel erg smal en wat lastig verbonden met de Kerkstraat.

Bodem

Ten aanzien van de verontreiniging van de bodem moet aanvullend onderzoek plaatsvinden. Wanneer de grond 50 cm wordt opgehoogd is archeologisch onderzoek niet nodig.

Flora en fauna

Eventueel aanwezige beschermde flora en faunasoorten vormen met gepaste mitigerende of compenserende maatregelen geen belemmering.

Stedenbouw

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien is de Tulpstraat een geschikte locatie. Ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien zou het gebouw bij voorkeur aan de Tulpstraat worden gebouwd met zijn voorgevel. In maat en vormgeving moet de school wel aansluiting vinden bij de omliggende woningen.

Conclusie

De Tulpstraat kan op vrijwel alle punten voldoen aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

5.1.2 Snelheid realisatie

Eigendom

De kavel op de Tulpstraat is eigendom van de gemeente Zaanstad. Deze grond hoeft dus niet aangekocht te worden.

Nieuwbouw op de kavel van de Tulpstraat betekent wel dat de huidige vier klassen verplaatst moeten worden. Hiervoor moet ruimte worden gezocht en ook tevens een procedure voor een tijdelijke vergunning voor worden gevolgd.

Omgevingsvergunning

De school past met zijn functie binnen het bestemmingsplan. De bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan zijn echter afgestemd op het bestaande gebouw. Bij nieuwbouw op deze locatie moet er eerst gesloopt worden. De nieuwbouw van de eventuele school komt daarbij hoogstwaarschijnlijk niet binnen de bestaande bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan. Tevens geldt er volgens het bestemmingsplan een 'platte daken' regeling met verschillende maximale hoogtes, variërend van maximaal 6 tot 9 meter. Onduidelijk is nog hoe een eventueel gebouw op de Tulpstraat eruit komt te zien. De kans is dan ook aanwezig dat ook niet voldaan kan worden aan deze platte daken regeling.

Aangezien de bestaande gebouwen gesloopt moeten worden voor er nieuwbouw gepleegd kan worden, kan de vergunning alleen worden verleend middels medewerking aan een ontheffing van het bestemmingsplan ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 (projectbesluit). Deze uitgebreide procedure neemt 26 weken in beslag.

Planning

Start bouw mogelijk 1^e kwartaal 2018

(zonder bezwaar en/of beroep)
Voor de planning zie bijlage 3.

5.1.3 Draagvlak omwonenden

Omwonenden van de Tulpstraat die in de werkgroep hebben mee gedacht geven aan geen bezwaar te hebben tegen met een school op deze kavel. Wel hebben zij met name aandacht gevraagd voor verkeerskundige oplossingen.

Randvoorwaarden

Bewoners hebben, indien gekozen wordt voor de locatie Tulpstraat, wel een aantal randvoorwaarden en aandachtspunten meegegeven. Een opsomming van alle randvoorwaarden is integraal opgenomen in bijlage 1.

Op hoofdlijnen zijn de genoemde randvoorwaarden:

- fiets- en autoparkeren zoveel mogelijk gescheiden;
- wens om éénrichtingsverkeer in de Tulpstraat en Hyacintstaat;
- goede toegang tot de Tulpstraat voor verkeer;
- extra (auto)ontsluiting aan de Zaanstroom;
- geen hoogbouw aan zuid- en westzijde;
- hoogbouw aansluiten bij de Zaanstroom.

5.1.4 Draagvlak schoolbestuur

Gebouw

Op onderwijskundige gronden wenst het schoolbestuur een flexibel en compact gebouw. Dit kan aan de Tulpstraat worden gerealiseerd.

Verkeer

Het schoolbestuur deelt de bevindingen van de omwonenden waar het gaat om verkeersveiligheid. Het bestuur geeft aan dat er bij een keuze voor de Tulpstraat extra aandacht moet zijn voor de verkeersdruk en veiligheid. Zo lijkt een extra ontsluiting via de Zaanstroom essentieel, maar ook de toegang tot de Tulpstraat behoeft aandacht.

Rust

Tijdens het bouwen op deze locatie hoeft slechts een klein deel van de leerlingen tijdelijk ergens anders gehuisvest te worden.

5.1.5 Mogelijkheden inpassen randvoorwaarden

De meeste randvoorwaarden van omwonenden en schoolbestuur kunnen ingepast worden.

Een aantal randvoorwaarden brengt extra kosten met zich mee, dit betreffen:

- extra aansluiting via de Zaanstroom
- gebouwde fietsenstalling
- verkeerskundige aanpassen rondom de school

De kosten hiervan zijn opgenomen in de financiële bijlage.

De volgende randvoorwaarden lijken op gespannen voet te staan met elkaar:

- geen hoogbouw aan zuid- en westzijde vs stedenbouwkundig de voorkeur tot een gebouw met voorgevel aan de Tulpstraat
- compact gebouw vs voorkeur laagbouw met beperkt hoogbouw

5.1.6 Financiën

In de begroting van het IHP was voor de nieuwbouw van de Toermalijn een eerste budget opgenomen van € 3.400.000. Indien gekozen wordt voor de locatie Tulpstraat, dient dit bedrag met € 1.340.000 aangevuld te worden. Voor meer details zie geheime bijlage.

5.1.7 Risicoanalyse

Risico	Kans	Impact	Impact op	Beheersmaatregelen	Kans	Impact
De wens van de omwonenden (vnl. laagbouw aan zuid- en westzijde) kan strijdig zijn met de wens van het schoolbestuur voor een compact gebouw en de stedenbouwkundige voorkeuren	4	3	ruimtelijke ordening/ snelheid	In goed overleg tot een compromis komen	4	2
De verbinding met de Zaanstroom kan niet worden gerealiseerd	5	3	draagvlak	In goed overleg tot een compromis komen	5	2
Er wordt beroep en hoger beroep ingediend bij THV en school	2	5	snelheid	Een goed ontwerp proces waarbij omwonenden nauw betrokken worden, geeft geen garanties op uitblijven beroep. Accepteren.	2	5

5.1.8 Eindconclusie

De Tulpstraat kan op vrijwel alle punten voldoen aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

Zowel de omwonenden als het schoolbestuur vinden de Tulpstraat een goede locatie voor de nieuwe school. Echter de randvoorwaarden van de omwonenden met betrekking tot het beperken van de hoogbouw, kunnen conflicteren met de wens van het schoolbestuur voor een flexibel (compact) gebouw.

Ten aanzien van de verkeerssituatie hebben zowel het schoolbestuur als de omwonenden hun zorg uitgesproken. Een extra ontsluiting via de Zaanstroom kan een oplossing zijn, maar het is nog niet zeker of deze daadwerkelijk kan worden gerealiseerd.

Alhoewel de Tulpstraat in eigendom is van de gemeente, kan hier niet een snel en duidelijk traject worden gegarandeerd. Het inpassen van de randvoorwaarden van bewoners, gemeente en schoolbestuur vraagt nog veel aandacht (en dus tijd).

5.2 Krommenieërpad/Marktstraat

3D-Afbeelding van de huidige situatie van het Krommenieërpad/Marktstraat



5.2.1 Ruimtelijke risico-inventarisatie

Geluid

Het plangebied en zijn omgeving kunnen worden gekenmerkt als een gemengd gebied in het kader van bedrijven en milieuzonering. De afstand tussen gevoelige functies en de schoolfunctie moet in dit gebied tenminste 10 meter bedragen.

Afhankelijk van de situering van het schoolplein op de kavel, is er mogelijk sprake van een toename van (geluid)hinder op de omliggende woningen aan de Marktstraat of het Krommenieërpad. Hiermee zal afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefklimaat van de woningen.

Verkeer

Het (personeels)parkeren en Kiss & Ride kan goed worden ingepast op de kavel. Indien de toegang van de school aan het Krommenieërpad gevestigd wordt en de (auto)verkeerstroom plaatsvindt via het Krommenieërpad, leidt dit tot een toename van de parkeerdruk en verkeersoverlast met gevolgen voor de verkeersveiligheid. Op piekmomenten kan dit leiden tot conflicterende situaties.

Grond en archeologie

Ten aanzien van de verontreiniging van de bodem moet aanvullend onderzoek worden gedaan. Als de grond 50 cm wordt opgehoogd is archeologisch onderzoek niet nodig.

Flora en fauna

Eventueel aanwezig beschermde flora en faunasoorten vormen met gepaste mitigerende of compenserende maatregelen geen belemmering.

Stedenbouw

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt biedt de locatie Krommenieërpad mogelijkheden maar is niet ideaal. Ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien heeft het de voorkeur om de rooilijn aan het Krommenieërpad te volgen. Dit betekent dat de school bij voorkeur met zijn voorgevel aan het Krommenieërpad wordt gebouwd. Dit voorkomt het ontstaan van een 'gat' in de straat. Anderzijds ontstaat dit gat dan wel weer aan de Marktstraat. De beperkte ruimte en complexe binnenstedelijke opgave zorgt ervoor dat de ruimtelijke meerwaarde die aan de ene kant van de kavel wordt gerealiseerd, een minder wenselijke situatie aan de andere kant tot gevolg heeft.

Conclusie

De locatie Krommenieërpad/Marktstraat is ruimtelijk gezien een ingewikkelde locatie. Het is dan ook niet overduidelijk dat aan alle voorwaarden voor een goede ruimtelijke ordening kan worden voldaan.

5.2.2 Snelheid realisatie

Eigendom

De grond aan het Krommenieërpad/Marktstraat is deels in eigendom van de gemeente. Om de ruimte aan de Marktstraat volledig te kunnen benutten, moet het pand aan de Marktstraat 16/18 en een deel van de kerk aangekocht worden. Het pand aan de Marktstraat staat nog steeds te koop.

Het bestuur van de kerk heeft al eerder aangegeven een deel van de kerk en de grond beschikbaar te willen stellen voor de realisatie van de school. De enige voorwaarde is dat het in tweeën delen van de kerk gefinancierd moet worden door de gemeente.

Op woensdag 18 november jl. heeft de gemeente een brief ontvangen van het RK kerkbestuur met het aanbod om het gehele perceel van de kerk, inclusief parochiehuys en omliggende grond over te nemen. De opstallen worden aangeboden voor een symbolisch bedrag. De grond tegen marktwaarde. Wel dient er in de school, indien de school op deze plek komt,

ruimte te komen voor kerkdiensten. Ook is een wens dat de klokkentoren behouden blijft.

Het feit dat panden en grond moeten worden aangekocht, zorgt voor een afhankelijkheid van derde partijen in het proces.

Omgevingsvergunning

De school past met zijn functie binnen het bestemmingsplan. De bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan zijn echter afgestemd op het bestaande gebouw. De nieuwbouw van de eventuele school komt hoogstwaarschijnlijk niet binnen de bestaande bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan. Nu hier nog geen duidelijkheid over is, wordt er uitgegaan van een uitgebreide procedure van 26 weken.

Planning

Start bouw mogelijk 2^e kwartaal 2018

(zonder bezwaar en/of beroep)

Voor de planning zie bijlage 3.

5.2.3 Draagvlak omwonenden

Omwonenden van de locatie Krommenieërpad/Marktstraat die in de werkgroep hebben mee gedacht geven aan geen bezwaar te hebben tegen het blijven bestaan van de school op deze kavel.

Randvoorwaarden

Bewoners hebben, indien gekozen wordt voor de locatie Krommenieërpad/Marktstraat, wel een aantal randvoorwaarden en aandachtspunten meegegeven.

Een opsomming van alle randvoorwaarden is integraal opgenomen in bijlage 1.

Op hoofdlijnen zijn de genoemde randvoorwaarden:

- biljartvereniging terug op zijn oude locatie, maximaal 1 bouwlaag, meer naar achteren op de kavel en met een eigen ingang;
- groenstrook Krommenieërpad moet terug;
- er is bij de omwonenden van het Krommenieërpad geen draagvlak voor een aanpassing van het huidige bestemmingsplan;
- het laagbouwkarakter van de straat moet behouden blijven, waardoor er geen draagvlak is voor meer dan één bouwlaag;
- bebouwing aan kant van Parteon en doortrekken naar de kant van de Marktstraat;
- er moet trillingvrij worden geheid.

5.2.4 Draagvlak schoolbestuur

Gebouw

Op onderwijskundige gronden wenst het schoolbestuur een flexibel (compact) gebouw

Verkeer

Er zijn geen opmerkingen van het schoolbestuur ten aanzien van de component verkeer voor de locatie Krommenieërpad/Marktstraat.

Rust

Als de school aan het Krommenieërpad/Marktstraat gebouwd wordt, dan moet een groot deel van de leerlingen tijdelijk elders worden ondergebracht. Dit vindt het schoolbestuur niet wenselijk.

5.2.5 Mogelijkheden inpassen randvoorwaarden

Er kunnen weinig randvoorwaarden van omwonenden en schoolbestuur ingepast worden.

Eén randvoorwaarde brengt extra kosten met zich mee, dit betreft:

- gebouwde fietsenstalling

De kosten hiervan zijn opgenomen in de financiële bijlage.

De volgende randvoorwaarden staan op gespannen voet met elkaar:

- geen aanpassing van het bestemmingsplan vs stedenbouwkundige voorkeur vs compact en flexibel gebouw
- één bouwlaag vs programma van eisen

5.2.6 Financiën

In de begroting van het IHP was voor de nieuwbouw van de Toermalijn een eerste budget opgenomen van € 3.400.000. Indien gekozen wordt voor de locatie Krommenieërpad/Marktstraat, dient dit bedrag met € 3.045.000 aangevuld te worden (kosten terugplaatsen biljartvereniging pm)
Voor details zie geheime bijlage.

5.2.7 Risicoanalyse

Risico	Kans	Impact	Impact op	Beheersmaatregelen	Kans	Impact
Succesvol beroep in verband met geen goede ruimtelijke ordening	5	5	Snelheid/ draagvlak/ haarbaar- heid plan	geen	5	5
Afspraken maken met verkoper Marktstraat en bestuur Kerk duren lang of kunnen niet naar ieders tevredenheid worden gemaakt.	2	5	Snelheid realisatie	Indien locatie gekozen wordt, vaste periode afspreken om tot afspraken te komen	1	5

5.2.8 Eindconclusie

Gelet op de onverenigbaarheid van de randvoorwaarden van de omwonenden en het schoolbestuur en de voorwaarde voor een goede ruimtelijke ordening, is het niet mogelijk een goede school (fris & duurzaam, flexibel) op deze locatie te realiseren.

5.3 Noordeinde

3D-Afbeelding van het huidige situatie van het Noordeinde



5.3.1 Ruimtelijke risico-inventarisatie

Geluid

De locatie is volledig gelegen binnen de geluidzone van het bedrijventerrein 'Nieuweweg Zuid-West en Croklaan'. Het verlenen van een hogere grenswaarde geluid is dan ook noodzakelijk bij realisatie van de school op deze locatie.

Verkeer

Bij ontwikkeling van deze kavel moet er op het Noordeinde een goede ontsluiting worden gerealiseerd voor het verkeer. Het heeft de voorkeur om parkeerplekken te realiseren aan de westkant van het gebied in verband met de verkeersveiligheid voor de kinderen. Door een nieuw te bouwen bruggetje kan ook het langzaam verkeer beter worden verspreid. De parkeerplekken voor het personeel en de Kiss & Ride kan goed worden ingepast op de kavel.

Het smalle wegprofiel van het Noordeinde maakt dat in de huidige situatie een herinrichting van de weg naar een 30km/uur zone noodzakelijk is. Tezamen met een langzaam verkeerverbinding naar de De Ruyterkade zorgt dit voor een verhoging van de verkeersveiligheid.

Bodem en archeologie

Bij het bouwen van een school op deze kavel, dient in verband met de mobiele en immobiele verontreinigingen, rekening gehouden te worden met sanerende maatregelen (saneringsplan) alsmede met de archeologie op deze locatie.

Flora en fauna

Eventueel aanwezig beschermde flora en faunasoorten vormen met gepaste mitigerende of compenserende maatregelen geen belemmering.

Stedenbouw

Het Noordeinde is onderdeel van programma ZaanIJ en valt daarmee stedenbouwkundig gezien onder de supervisie van de stedenbouwkundig supervisor van ZaanIJ, Frits Palmboom. De supervisor en het programma ZaanIJ staan positief ten opzichte van de komst van een school op het Noordeinde. De geplande ligging van de nieuwe school sluit namelijk mooi aan bij de Zeeheldenbuurt en is een verrijking voor de nog te bouwen woonbuurt aan het Noordeinde.

Het programma ZaanIJ en de supervisor hebben vanwege de kwaliteitssturing vanuit ZaanIJ op locaties langs de Zaan enkele aandachtspunten en voorwaarden. Deze randvoorwaarden, financieel vertaald in de geheime bijlage, zijn:

- dubbelgebruik van de beoogde groene openbare zone met het schoolplein wordt gezien als een ondersteuning van de openbare zone in de bocht van de weg;
- geen parkeerplaatsen langs het Noordeinde t.h.v. de groene zijdes van de weg in verband met zicht op de Zaan;
- een bruggetje voor langzaam verkeer is een winst voor de aansluiting van het Noordeinde op de Zeeheldenbuurten en andersom;
- afstemming met supervisie tijdens het ontwerpproces van de school en het schoolplein.
- Aandachtspunten bij de uitwerking:
 - o afrastering/het hekwerk om de school heen.
 - o Het schoolplein moet ook na schooltijd een openbare functie krijgen.
 - o Een groen schoolplein met daarin bestrating/groene randen/een schoolplein in het groen.
 - o De voorgevel van het gebouw een gezicht geven aan het schoolplein (voorgevel over de gehele breedte laten lopen)

Conclusie

Het Noordeinde kan op alle punten voldoen aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

5.3.2 Snelheid realisatie

Omgevingsvergunning

De locatie is gelegen in het gebied waarvoor momenteel geen bestemmingsplan geldt. Er is momenteel wel een voorbereidingsbesluit van toepassing.

Indien er een aanvraag wordt ingediend na de inwerkingtreding van dat besluit dan heeft dat in ieder geval tot gevolg dat er een bouwverbod is totdat er een bestemmingsplan in werking is getreden of het voorbereidingsbesluit is verlopen. Het bevoegd gezag kan, in afwijking van het bouwverbod, een omgevingsvergunning verlenen, als het bouwplan niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

Eigendom

Voor de bouw van de nieuwe school op deze locatie dient grond aangekocht te worden van de ontwikkelaar BPD. Met BPD zijn afspraken gemaakt in het geval het college en de raad kiezen voor deze locatie. De financiële gevolgen van deze aankoop zijn verwerkt in de geheime bijlage.

BPD en de gemeente zijn in gesprek over de ontwikkeling van het gehele Noordeinde met woningen en bereiden daartoe een anterieure overeenkomst, bestemmingsplan en bouwplan voor. Indien het college en de gemeenteraad kiezen voor de locatie Noordeinde als nieuwe locatie voor de school wordt de schoolkavel losgeknipt van de anterieure overeenkomst en het bouwplan. Er wordt dan op korte termijn een overeenkomst gesloten voor de overdracht van bouwrijpe grond, waarna de ontwikkeling van de school van start kan gaan. Hierbij is het uitgangspunt dat de ontwikkelingen van de woningen en school hand in hand gaan. Mocht de ontwikkeling van de school sneller gaan dan de woningen, dan zijn er terugvalopties (beheersmaatregelen) besproken om de school onafhankelijk te realiseren.

Onderbouwing aankoop van de grond

De ontwikkelaar BPD heeft een verkavelingsschets gemaakt met woningen waarbij is getracht rekening te houden met de randvoorwaarden (zoals die van milieutechnische en archeologische aard). In de verkavelingsschets heeft ontwikkelaar BPD, om het plan financieel haalbaar te maken, woningen ingetekend in de "groene" zone (zie punt 1). Woningen in de groene zone is niet overeenkomstig de afspraken met de gemeente voor het stedenbouwkundig model van de herontwikkeling van de locatie

Noordeinde. De groene zone is namelijk bedoeld als openbaar verblijfsgebied en die zone geeft eveneens zicht op de Zaan. Die zone is cruciaal omdat hierdoor een extra kwaliteit ontstaat voor het totale gebied. De ontwikkelaar, de gemeente en de supervisor onderzoeken momenteel de mogelijkheden de groene zone vrij te houden en de benodigde opbrengsten elders in het plan te realiseren.

Vanwege de mogelijke komst van de school op het Noordeinde en de wens om deze snel te kunnen ontwikkelen doet zich het dilemma voor dat de ontwikkelaar risico's ziet in het "goedmaken" van de opbrengstverliezen van de groene zone en de schoollocatie. De kavel wordt tenslotte kleiner en de druk op de ontwikkeling groter.

Derhalve wil de ontwikkelaar alleen meewerken aan de komst van de school en het "losknippen" als alle ingetekende woningen in het gebied van de school verrekend worden. Dit is inclusief de 6 woningen in de groene zone. Alleen op die manier is de ontwikkeling van de school en woningen haalbaar voor de ontwikkelaar.

Om er zeker van te zijn dat op deze wijze geen staatssteun wordt verleend is in de geheime bijlage een onderbouwing opgenomen voor de aankoop van de grond en het bouwrijp maken van de schoollocatie op basis van ervaringscijfers. Hieruit blijkt dat het voorstel van de ontwikkelaar BPD redelijk is.

Tijdelijke huisvesting

Indien nieuwbouw van de Toermalijn plaats vindt op deze kavel, hoeft geen tijdelijke huisvesting te worden gerealiseerd. De school kan op de huidige plek blijven zitten (Marktstraat en Tulpstraat) totdat de nieuwbouw is gerealiseerd.

Planning

Start bouw mogelijk 1^e kwartaal 2018
(zonder bezwaar en/of beroep)
Voor de planning zie bijlage 3

5.3.3 Draagvlak omwonenden

De omwonenden van de locatie Noordeinde, die in de werkgroep hebben mee gedacht, geven aan geen bezwaar te hebben tegen een school op deze kavel.

Randvoorwaarden

Bewoners hebben, indien gekozen wordt voor de locatie Noordeinde, wel een aantal randvoorwaarden en aandachtspunten meegegeven. Een opsomming van alle randvoorwaarden is integraal opgenomen in bijlage 1.

Op hoofdlijnen zijn de genoemde randvoorwaarden:

- fiets- en voetgangersbrug voor verbinding met Ruijterkadeⁱ;
- fiets- en autoparkeren gescheiden houden;
- het gebouw compact midden op de kavel of compact in de noordhoek;
- combinatie schoolplein met groenzone;
- in samenhang met een ontwikkeling van de rest van het terrein.

5.3.4 Draagvlak schoolbestuur

De eerste voorkeur van het schoolbestuur is de locatie Noordeinde. Een belangrijke voorwaarde hierbij is dat de school gecombineerd wordt met de bouw van woningen in dit gebied om de school symmetrisch in het voedingsgebied te laten blijven liggen.

Gebouw

Op onderwijskundige gronden wenst het schoolbestuur een flexibel en compact gebouw. Dit kan aan het Noordeinde worden gerealiseerd.

Verkeer

Het schoolbestuur ziet de verkeerssituatie niet als belemmerend mits er een brug komt voor fiets- en loopverkeer vanaf de Ruijterkade en een er een aanpassing wordt gedaan aan de huidige verkeersontsluiting op de hoek Kerkstraat en Noordeinde.

Rust

Als op deze locatie gebouwd gaat worden, kan de rust op de school gegarandeerd worden. Er hoeft immers niet gezocht te worden naar tijdelijke huisvesting.

5.3.5 Mogelijkheden inpassing randvoorwaarden

De meeste randvoorwaarden van omwonenden, schoolbestuur en Programma Zaan-IJ kunnen ingepast worden.

Een aantal randvoorwaarden brengen extra kosten met zich mee, dit betreffen:

- fiets en voetgangersbrug voor verbinding met De Ruyterkade
- kwaliteitseisen vanuit Programma Zaan-IJ

De kosten hiervan zijn opgenomen in de financiële bijlage.

De volgende randvoorwaarden lijken op gespannen voet te staan met elkaar:

- integrale ontwikkeling school en woningen vs snelheid ontwikkeling school

5.3.6 Financiën

In de begroting van het IHP was voor de nieuwbouw van de Toermalijn een eerste budget opgenomen van € 3.400.000. Indien gekozen wordt voor de locatie Noordeinde, dient dit bedrag met € 775.000 aangevuld te worden. Voor details zie geheime bijlage.

5.3.7 Risicoanalyse

Risico	Kans	Impact	Impact op	beheersmaatregelen	Kans	Impact
Integrale afspraken maken met BDP, het schoolbestuur en het programma Zaan-IJ over kwaliteit, financiën en planning duren lang of kunnen niet naar ieders tevredenheid gemaakt worden.	3	5	Snelheid realisatie Haalbaarheid plan	Losknippen van de ontwikkeling van de school met de woningen, waardoor school geen vertraging oploopt.	0	5
Woningbouw laat op zich wachten.	2	5	Snelheid realisatie ivm vertraging bestemmingsplan Draagvlak	Vergunning verlenen school bij aflopen voorbereidingsbesluit voorkomt vertraging school bij vertraging bestemmingsplan. Verwachtingen managen bij omwonenden en schoolbestuur over komst woningen door goed te informeren.	2	1
Beroep van omwonenden of van Cargill (fabriek Veerdijk Wormer)	2	5	Snelheid	Zorgvuldig traject met alle belanghebbenden geeft geen garanties op uitblijven beroep.	2	5

				Met gemeentelijk project Zaans Proeflokaal is met Cargill diverse malen gesproken over woningbouw aan de overzijde van de Zaan en dit leverde een positieve houding op van het bedrijf tov woningbouw op het Noordeinde, Bij daadwerkelijke planvorming van school en woningen afspraken met Cargill tbv woningen en school juridisch borgen. Afspraken baseren op rechtszekerheid voor Cargill en een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners. Voordeel coördinatieregeling: beroep direct bij Raad van State, snel duidelijkheid. Nadeel: bij aanhouden woningbouwdeel, ook aanhouden school.		
--	--	--	--	---	--	--

5.3.8 Eindconclusie

Het Noordeinde kan op alle punten voldoen aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

Het schoolbestuur heeft een voorkeur uitgesproken voor de locatie Noordeinde. Ook de omwonenden vinden het Noordeinde een goede locatie voor de nieuwe school.

Het grootste risico betreft hier de integrale afspraken die met de verschillende partijen nog gemaakt moeten worden (programma Zaan-IJ en de eigenaar), dit kan vertragend werken voor de school.

6 Eindconclusie locatieonderzoek en vervolgprocedure

6.1 Eindconclusie

In onderstaande matrix worden de resultaten van het locatieonderzoek weergegeven.

	Ruimtelijke ordening	Snelheid	Onderwijsinhoudelijk	Draagvlak omwonenden	Draagvlak schoolbestuur	Inpassen randvoorwaarden	Financieel
Tulpstraat 18	+	+	+	+	+/-	+/-	+/-
Krommenieër-Pad/Marktstraat	-	+/-	-	+	+/-	-	-
Noordeinde	+	+	+	+	+	+	+

In onderstaande matrix wordt een samenvatting gegeven van de mogelijke risico's per locatie.

In deze matrix zijn de gegeven cijfers met elkaar vermenigvuldigd en vervolgens per onderdeel bij elkaar opgeteld. In de matrix worden vervolgens de eindscores van 0 in groen aangegeven. 1 t/m 10 in geel, 11 t/m 20 oranje en 21 en hoger in rood. Deze laatste score geeft het grootste risico aan.

	Ruimtelijke onderbouwing	Snelheid realisatie	Draagvlak	Haalbaarheid plan
Tulpstraat 18	8	18	10	0
Krommenieër-Pad/Marktstraat	25	30	25	25
Noordeinde	0	12	2	0

6.2 Advies

De locatie Noordeinde is ruimtelijk gezien de meest geschikte locatie om een school met de juiste kwaliteit te realiseren. Ook is de kans op compromissen ten aanzien van de randvoorwaarden van een ieder het kleinst. Op een goede tweede plek staat de Tulpstraat.

Voor Noordeinde geldt een risico ten aanzien van de afspraken die met de verschillende partijen nog gemaakt moeten worden. De verschillende partijen staan echter positief tegenover de komst van de school. De

verwachting is dan ook dat er op korte termijn overeenstemming bereikt kan worden.

De Tulpstraat is in eigendom van de gemeente, maar een snel en duidelijk traject kan hier niet worden gegarandeerd.

Het inpassen van de randvoorwaarden van bewoners, gemeente en schoolbestuur vraagt nog veel aandacht (en dus tijd). Uitkomst kan zijn het sluiten van compromissen, voor iedereen. Dat betekent voor de gemeente mogelijk stedenbouwkundig kwaliteitsverlies, voor het schoolbestuur verlies aan onderwijskwaliteit en voor de omwonenden mogelijk in woongenot/beleving. De vraag is of we tot compromissen kunnen komen en of we hierdoor uiteindelijk tot nog bezwaren gaan krijgen, die leiden tot vertraging. Daarnaast moet er ook nog tijdelijke huisvesting georganiseerd worden.

6.3 Vervolprocedure

Zodra de keuze voor een nieuwe locatie voor de Toermalijn is gemaakt, zal een klankbordgroep gevormd worden uit de direct omwonenden van de gekozen locatie. Het proces wordt dan samen met een klankbordgroep, het schoolbestuur en in geval van Noordeinde met ontwikkelaar en programma Zaan-IJ opnieuw opgestart. Samen met deze partijen wordt gekeken naar de uiteindelijke indeling op de kavel en het model van de school. Hierbij zal uiteraard rekening worden gehouden met de reeds aangeleverde randvoorwaarden van de omwonenden.

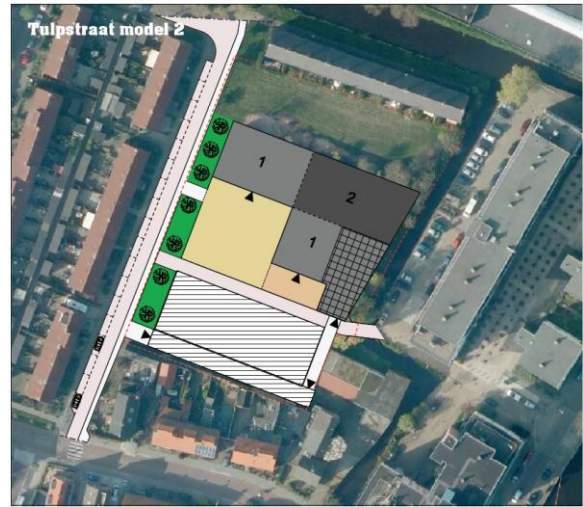
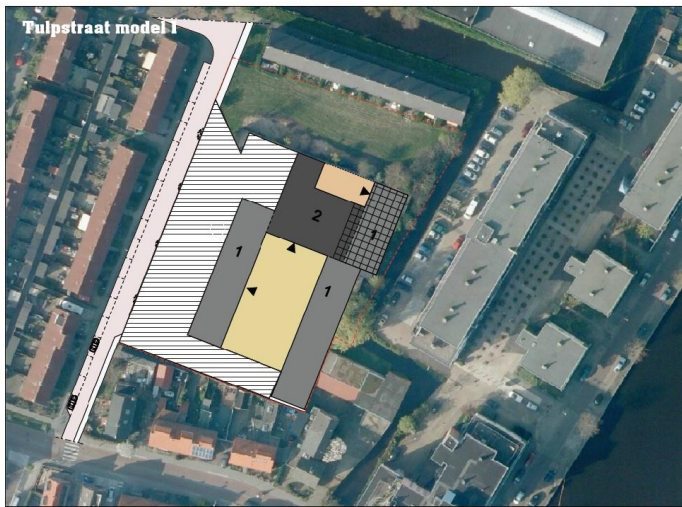
Bijlage 1

Randvoorwaarden omwonenden Tulpstraat

- Zoveel mogelijk laagbouw, met name aan de Tulpstraat en Tulpkade
- Liever parkeren of speelplaats als uitzicht
- Het plaatsen van de school iets verder naar achteren op de kavel (richting Zaanstroom), zoveel mogelijk in de noord-oost hoek
- Afwisselen 1 en 2 laags, 2 laags in het midden
- Fietsparkeren en autoparkeren zoveel mogelijk gescheiden
- Kiss & Ride realiseren aan de Tulpstraat
- Een goede toegang tot de Tulpstraat voor verkeer, entree Tulpstraat verbreden (bewoner Tulpstraat 1A is bereid zijn huis te verkopen voor € 400.000)
- Tulpstraat éénrichtingsverkeer maken (tevens in de parallel liggende Hyacintstaat)
- Bij éénrichtingsverkeer tevens schuine parkeerplaatsen voor de bewoners
- Gescheiden speelpleinen (schoolplein en plein kindvoorzieningen)
- Groenstrook behouden aan de Tulpkade
- Schooltuinen op de groenstrook mogelijk maken
- Mogelijke extra ontsluiting aan de Zaanstroom
- Graag een school en geen woningbouw
- Krommenieërweg (de verbinding tussen het Krommenieërp pad en de Kerkstraat) af sluiten voor (auto)verkeer
- Goede scheiding auto- en fietsverkeer rondom het schoolplein
- Locatie Tulpstraat graag een school in de Tulpstraat en geen woningbouw.
- Bij eenrichtingsverkeer in de straat is het misschien handig om schuine parkeerplaatsen te maken voor de bewoners. Je maakt dan meer parkeerplaatsen op dezelfde ruimte.
- Voor de kiss- & ride gaan er waarschijnlijk parkeerplaatsen in de straat verloren door de inrit en uitrit.
- Ik neem aan, dat de bewoners van de Tulpkade ook geen hoogbouw van de school dicht bij hun huizen willen net zo min als ik
- de bewoners van de Tulpstraat. Liever parkeren of een speelplaats als uitzicht.
- Schooltuinen op de bossage en/of groenstrook is een leuke optie.
- Een ontsluiting naar de Zaanstroom is ook handig.
- Goed kijken naar de verkeerssituatie inrit Tulpstraat en Tulpstraat zelf en mogelijke impact op de buurt.

- Mogelijk aankopen van Tulpstraat 1A om de weg en de inrit vanaf de Kerkstraat te verbreden en kijken of Krommenieërweg (de verbinding tussen het Krommenieërp pad en de Kerkstraat) is af te sluiten voor (auto)verkeer. Hiermee ontlast je de onoverzichtelijke kruising die er nu ligt.
- Inrit vanaf de Kerkstraat naar de Tulpstraat moet overzichtelijker en gemakkelijker in te draaien worden met voldoende ruimte voor oversteken, autoverkeer en fietsen.
- De school is alleen mogelijk als er eenrichtingsverkeer wordt ingesteld voor de Tulpstraat en de daaraan parallel liggende Hyacintstraat.
- Om de school mogelijk te maken deze vanaf de Tulpstraat wat naar achteren plaatsen om zo parkeerplaatsen in de Tulpstraat te kunnen realiseren.
- Geen hoogbouw aan zuid- en westzijde, maar hoogbouw aansluiten bij de Zaanstroom.
- Perceel niet anders gebruiken dan voor een school (dus geen school èn huizen bouwen).
- Goede scheiding auto- en fietsverkeer rond het plein.
- Er moet HEEL goed gekeken worden naar de ingang van de Tulpstraat. Deze is naar onze mening te klein voor het realiseren van een school van deze omvang.
- Aandacht kruising Kerkstraat, Tulpstraat en Krommenieërp pad omdat de laatste 2 diagonaal tegenover elkaar liggende wegen zijn!)
- Goede scheiding diverse verkeersstromen (fiets, auto en voetgangers)
- Kiss and Ride van model 1. Toepassen op alle modellen!!
- Tulpstraat eenrichtingsverkeer

Modellen Tulpstraat



LEGENDA (conform PVE)

-  Programma school
-  Kindvoorziening
-  Schoolplein (basisschool)
-  Schoolplein (kindvoorziening)
-  Zoekgebied parkeerplaatsen, Kiss & Ride en fietsparkeren
-  Openbare weg
-  Trottoir
-  Openbaar groen
-  Plangrens



Randvoorwaarden omwonenden Krommenieërpad/Markstraat.

Voorwaarden bij uitvoering van model 1:

- Fietsenstalling moet worden uitgevoerd conform geluidsarme normen van Tulpstraat.
- Tegenover Krommenieërpad 14 een goede geluidsdempende groenstrook (meer dan nu staat ingetekend).
- Aan de gehele straatkant van het Krommenieërpad meer groen, en daarachter het fietsparkeren (in plaats van andersom).
- Behoud van trottoir.

Indien gebouwd gaat worden op de locatie Krommenieërpad/Markstraat dient rekening te worden gehouden met de volgende randvoorwaarden:

- Biljartvereniging laten blijven in huidige pand
- Biljartvereniging terug op zijn oude locatie, maximaal 1 bouwlaag, meer naar achteren op de kavel en met een eigen ingang
- Bebouwing aan kant van Parteon en doortrekken naar Markstraat
- Krommenieërpad vrijhouden voor schoolplein, parkeren en Kiss & Ride
- Groenstrook Krommenieërpad terug
- Toegang aan Markstraat en Krommenieërpad
- Krommenieërpad als kavel (inclusief de ruimte/oppervlakte van de biljartvereniging) is te klein om alles op eigen terrein te realiseren
- De toermalijn of netjes op het Klinkenberg terrein. Misschien op de manier aan gegeven mijn foto, met fietspad naar de brug van de Corbruijnweg .
- Of op het krommenieërpad ,Maar dan de biljartvereniging weer terug op de oude plaats,
En dat die dan 1 hoog wordt en meer naar achter is gebouwd en een eigen ingang heeft.
- Groen strook weer terug zoals belooft door B&W Zaanstad.
- De school dan ongeveer volgens de foto. (zie bijlagen)
- Overleg met direct omwonenden en bewoners die in het verleden bezwaar hebben aangetekend om zo gezamenlijk te komen tot een aanvaardbaar ontwerp voor een nieuw te bouwen schoolgebouw met inachtneming van de wettelijke voorwaarden en het bestaande bestemmingsplan zonder daarvoor een herziening te hoeven doen.
Omwonenden zijn immers niet tegen een nieuw schoolgebouw, maar wel tegen de wijzigingen van een bestemmingsplan dat voorziet in een karikaturaal schoolgebouw met wanstaltige afmetingen op de erfgrans.

- Groenstrook langs trottoir Krommenieërpad zoals in de oude situatie. Immers, deze groenstrook zorgde voor luchtzuivering en leefbaarheid in de straat.
- het “blokjesmodel” (zoals voorgesteld in de werkgroepen en gemaakt op de luchtfoto’s van de locaties) mag niet beoordeeld worden in combinatie met de (plotseling opgedoken) belangen van de RK Kerk Onze Lieve Vrouwe Geboorte aan de Marktstraat waardoor de kavel fictief groter wordt beschouwd. Hiermee wordt bedoeld dat de belangen van de kerk niet mogen worden opgevoerd om een schoolgebouw neer te zetten dat nog niet voldoet aan de randvoorwaarden zoals opgesteld door de direct omwonenden van locatie Krommenieërpad/Marktstraat.
- realisering van voldoende parkeerplaatsen OP EIGEN TERREIN ten behoeve van het parkeren van de leerkrachten en de KISS AND RIDE
- maximale bouwhoogte conform het nu bestaande bestemmingsplan, DUS GEEN AANPASSING VAN HET NU BESTAANDE BESTEMMINGSPLAN ten behoeve van een nieuw te ontwerpen gebouw. In dit stuk van de straat staan uitsluitend ééngezinswoningen, dus het laagbouwkarakter behouden door slechts 1 (één) bouwlaag.
- Paaltje met sleutel op inrit (voor garage en toegangspoort) of andere maatregelen tegen de overmatige overlast van parkeren. (schokkende foto’s voorhanden)
- bouwactiviteiten: aan- en afvoer van bouwmaterialen etc NIET via Krommenieërpad-Noordeinde in verband met stukrijden van bestrating, schade aan panden door voortdurend zwaar vrachtverkeer en de draaicirkel van dit vrachtverkeer. Mogelijke schade aan geparkeerde auto’s danwel verkeersborden etc. Via Marktstraat is toegangsweg ruimer en overzichtelijker.
- snelheidsbeperkende maatregelen bijvoorbeeld verkeersdrempels tussen schoolgebouw en hoek Noordeinde/Krommenieërpad
- opnieuw beoordelen van plaatsing “verboden in te rijden” bord aan begin straat bij Noordeinde/Krommenieërpad. Wordt zeer frequent genegeerd, zichtbaarheid is slecht door te hoge plaatsing. Extra bord aan de zijde van Noordeinde 10 is mogelijk extra optie
- Trillingsvrij heien
- door het onttrekken aan schoolfunctie van een tweelaags schoolgebouw met 6 lokalen en dit toewijzen aan een biljartvereniging, is de kavel bewust kleiner gemaakt, zodat er nu te weinig ruimte overblijft om alle vereiste activiteiten te situeren. Het heeft mijn uitdrukkelijke voorkeur om de biljartvereniging een nieuw pand toe te wijzen, niet op de kavel Krommenieërpad/Marktstraat, waardoor de kavel mogelijk vergroot wordt en dit gedeelte ook betrokken kan worden in de nieuwbouwplannen.

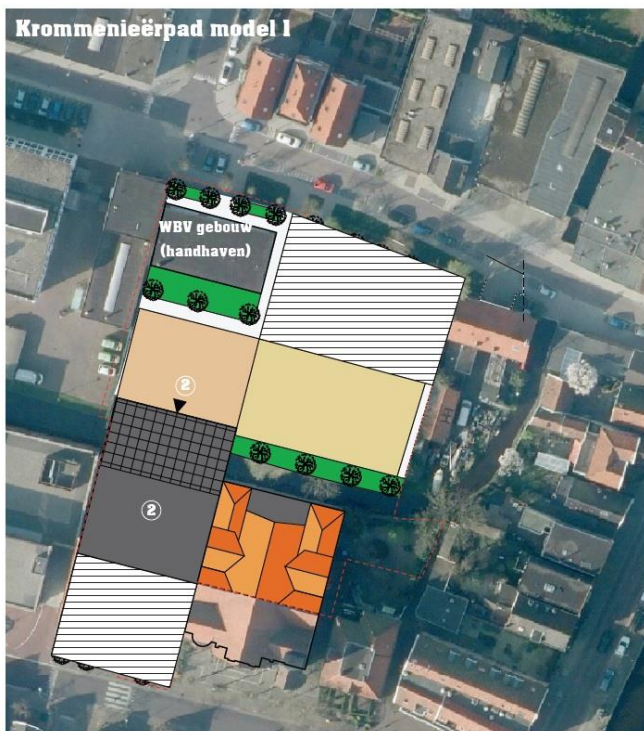
Immers, een biljartvereniging kan ook elders gehuisvest worden, bijvoorbeeld in buurthuis de Lorzie (met voldoende parkeermogelijkheden op het Marktpllein!!)

Zo heeft de school er 6 lokalen bij, waardoor nieuwbouw beperkt kan blijven tot uitbreiding van de locatie (waar nu dus de biljartvereniging huist) en minder impact heeft op de nabije omgeving. Parkeren etc kan dan gewoon plaats hebben op de locatie zelf.

- Alleen een plan dat past binnen wettelijk kader en binnen het vandaag geldende bestemmingsplan.
- Wanneer het gebouw niet op dezelfde locatie terugkomt als Marktstraat 22, het nieuwe gebouw/ de nieuwe gebouwen op een minimale afstand van 20 meter van bestaande woningbouw.
- Bij bouw aansluitend aan de straat, niet meer dan 1 bouwlaag.
- De gehele bouw niet hoger dan passend in huidige bestemmingsplan.
- Herstel van de groenstrook, geluidsdempend voor functies op het schoolterrein.
- Het bestaande kavel beschikbaar voor de bouw is te klein, bouw op deze locatie is alleen mogelijk als hier tenminste de volledige oude school in wordt meegenomen en 30% vergroting van het kavel wordt gerealiseerd van aangrenzende terreinen.
- Uitvoering niet op het bestaande inmiddels te klein gebleken kavel, maar kavel vergroten tot het plan binnen het huidige bestemmingsplan past.
- Geen gebruik van uitzonderingen zoals 'kruimelvrijstelling'.
- Uitvoering visueel met respect voor historische panden op Krommenieerpad. Aan deze kant van het Krommenieerpad wordt het straatbeeld bepaald door ééngezinswoningen.
- Trillingsvrij heien.
- De nieuwbouw/verbouw perceel totaal resetten, dus met nul/niets beginnen.
- De nieuwbouw/verbouw perceel moet voldoen aan de wet en regelgeving/bouwbesluit.
- De nieuwbouw/verbouw perceel moet voldoen aan het nu geldende bestemmingsplan Wormerveer-Noord.
- De nieuwbouw/verbouw perceel moet voldoen aan eisen welstand.
- De nieuwbouw/verbouw perceel moet worden uitgevoerd conform bestek en tekeningen.
- Het parkeren van het te realiseren project moet voldoen aan de nu geldende parkeernota Zaanstad 2013.
- De nieuwbouw/verbouw perceel op de juiste locatie realiseren.
- Juiste afstand houden tussen ergens/belenden.
- Geluidswerende maatregelen treffen.
- Aanbrengen groenvoorziening/bomen langs Krommenieerpad zoals voorheen.
- Voor start bouw, bouwkundige opname belenden.
- Voorzieningen aan belenden die nodig zijn i.v.m. bouw uitvoeren.

- Voorzieningen aan Krommenieërpas 5 i.v.m. reeds uitgevoerde werkzaamheden vergoeden.
- Vooraf aangeven wie er verantwoordelijk/aansprakelijk is voor de schade aan de eigendommen/belenden van omwonenden, veroorzaakt door de nieuw/verbouw.
- Schade die ontstaan is door reeds uitgevoerde werkzaamheden vergoeden.
- Contactpersoon die in de voorbereiding en tijdens de bouw met regelmaat ons voldoende informeert.
- Dat wij met personen te maken krijgen die ter zake kundig zijn.
- Dat de door gemeente Zaanstad toegezegde beloften worden nagekomen.
- Dat de kosten die wij hebben moeten maken door het beleid en het niet juist handelen van gemeente Zaanstad worden vergoed.

Modellen Krommenieërpas/Marktstraat



LEGENDA (conform PVE)

	Programma school
	Kindvoorziening
	Schoolplein (basisschool)
	Schoolplein (kindvoorziening)
	Zoekgebied parkeerplaatsen, Kiss & Ride en fietsparkeren
	Openbare weg
	Trottoir
	Openbaar groen

Randvoorwaarden omwonenden Noordeinde

- Goede verkeersontsluiting en vooral veilig voor fietsers en voetgangers
- Fiets- en voetgangersbruggen voor verbinding
- Bruggetjes realiseren op de plaatsen waar vroeger deze ook zaten.
(Absoluut niet op andere plek op de Ruijterkade)
- Mogelijkheid om gymzaal te bouwen
- Fietsers en auto's gescheiden
- Fietsparkeren aan 2 kanten van de school(zaanzijde en slootkant) en dan langs de slootkant n fietspad maken naar de school toe en indien nodig ook aan de zaanzijde
- Omwonenden kijken liever tegen een schoolplein aan dan tegen een muur
- Compact midden op de kavel of compacte school in de noordhoek
- Combinatie schoolplein met groenzone
- Fietsparkeren en autoparkeren scheiden
- Liever geen Kiss & Ride op Ruyterkade
- Ruyterkade onaantrekkelijk maken voor autoverkeer
- Fietspad naar de brug van de Cor Bruijnweg
- Groenstrook langs de sloot en schoolplein
- Bruggetjes realiseren op de plaatsen waar vroeger deze ook zaten.
(Absoluut niet op andere plek op de Ruijterkade)
- Groenstrook langs de sloot en schoolplein.
Autoverkeer aan de zaanzijde (Kiss&ride, parkeerplaatsen)
- Fietsparkeren aan 2 kanten van de school(zaanzijde en slootkant) en dan langs de slootkant n fietspad maken naar de school toe en indien nodig ook aan de zaanzijde
- Hoog afsluitbaar hek rondom de school om hangjongeren tegen te gaan.
- Pré is toch wel een gymzaal ivm veiligheid en meer bewegingslessen voor de kinderen.(En hierdoor ook meer mogelijkheden om activiteiten aan te bieden voor de buurt)
- Daarbij is het zeer gewenst vanuit de buurt dat er verder niets in de wijk gebouwd gaat worden op de brug(gen) na. Alles op eigen terrein realiseren dus.
- Indien hiervoor gekozen gaat worden ga ik er vanuit dat de gemeente mijn funding hersteld. Deze is zo penibel dat bouwen schade zal toebrengen. Ik ga ervanuit dat u hiervan al op de hoogte bent gebracht door de verenigde bewoners van de oude woningen van de Ruyterkade.
- **Onze de Ruijterkade** is nu **rustige** route met als enig **verkeersbestemmingsverkeer onze woonwijk**. Dus mocht

locatie Noordeinde uiteindelijk voorkeur voor de de Toermalijn worden dan...

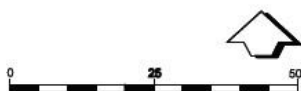
Zijn wij zijn als bewoner bang voor een doorgaande autoverkeer-route vanuit **alle richtingen Wormerveer** om t.z.t. kinderen af te leveren bij "bruggetjes" met de nodige parkeeroverlast gezien de **onaantrekkelijke route** via **het Noordeinde**. (zie Voorverkenning onderzoek september 2015 Locatie Noordeinde: "**Noordeinde is gezien periferie niet geschikt** voor ontsluiting etc....." **beperkte bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers**) en dan hebben we het nog niet eens over de "**aansluiting** van een **stedebouwkundig plan** met woningen en school (intgraal) op de omringende kleinschalige oude woonbebouwing van de 100 jarige **Zeeheldenbuurt met bijbehorende Wegsloot** (zie bestemmingsplan Wormerveer) en alsnog afgekondigd /nieuw? **bestemmings- en saneringsplan Noordeinde**

Modellen Noordeinde

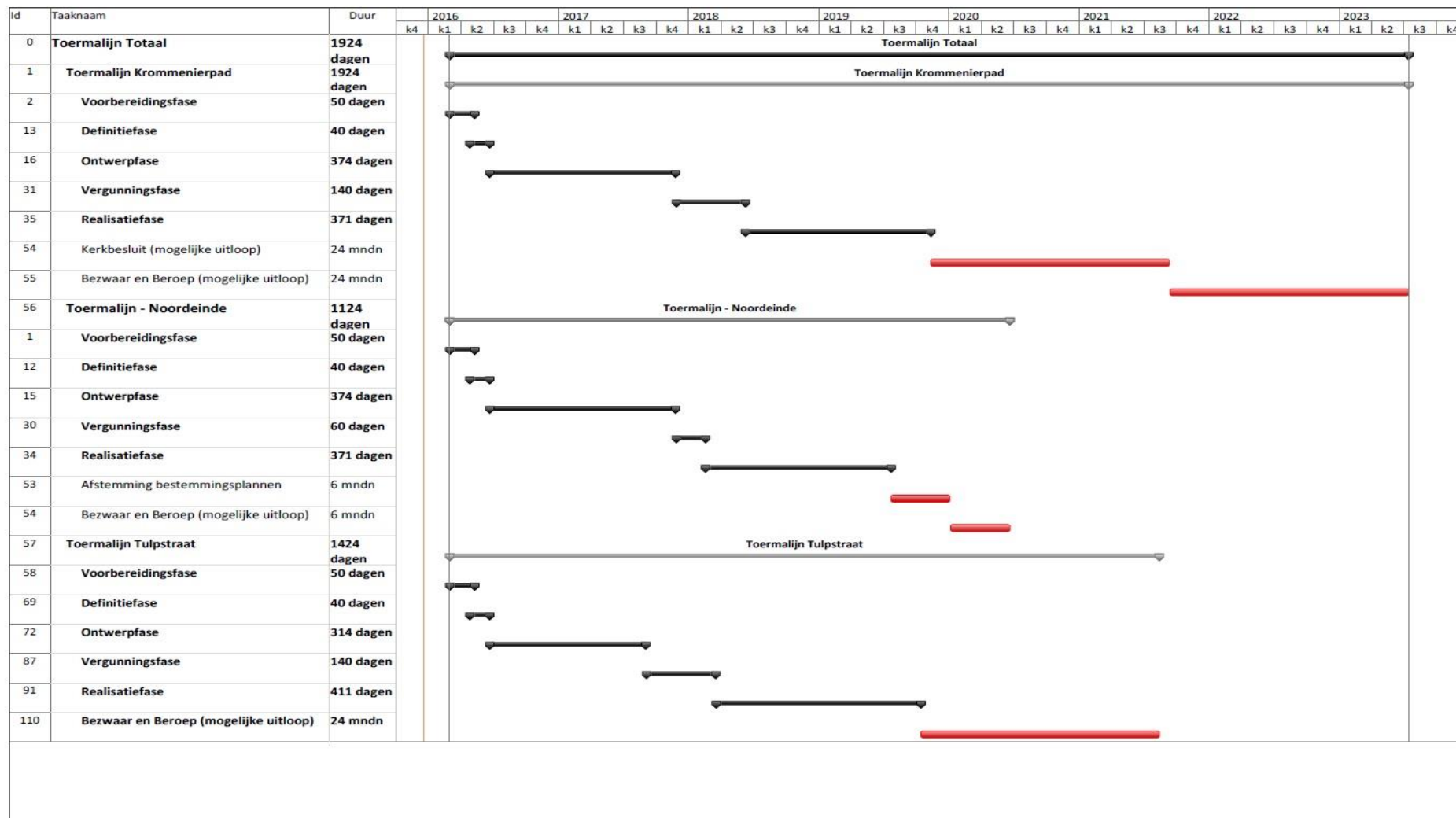


LEGENDA (conform PVE)

-  Programma school
-  Kindvoorziening
-  Schoolplein (basisschool)
-  Schoolplein (kindvoorziening)
-  Zoekgebied parkeerplaatsen, Kiss & Ride en fietsparkeren
-  Openbare weg
-  Trottoir
-  Openbaar groen
-  Plangrens



Bijlage 2 Planning





gemeente Zaanstad

Stadhuisplein 100, 1506 MZ Zaandam
Postbus 2000, 1500 GA Zaandam

T14 075
www.zaanstad.nl