

**Voorverkenning
locatieonderzoek
basisschool De Toermalijn
Wormerveer**

1 Inleiding

1.1 Inleiding

Stichting Agora vroeg in 2012 een vergunning aan voor vervangende nieuwbouw van de bestaande school (inclusief uitbreiding). 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 beslissing 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. Dit betekent dat ook gekeken wordt wat een geschikte locatie zou zijn voor de nieuwe school in Wormerveer.

1.2 Opbouw rapport

In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de randvoorwaarden voor de goede locatie en worden alle locaties genoemd die aangedragen en beoordeeld zijn op de eerste randvoorwaarden.

Hoofdstuk 3 gaat in op het nader beoordelen van de overgebleven locaties.

In hoofdstuk 4 wordt de eindconclusie van het locatieonderzoek beschreven en de vervolgprocedure.

2 Programma van eisen

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

- Oppervlakte school volgens de prognoses van 1-10-2014: 1634 m²
- Oppervlakte kindvoorzieningen: tussen 250 en 300 m² (in laatste ontwerp 254 m²)
- Oppervlakte speelvoorziening voor school (volgens verordening): minimaal 600 m²
- Aparte speelvoorziening voor de kindvoorzieningen
- Ruimte voor parkeren, kiss & ride en fietsparkeren.

Dit betekent dat de kavel (indien in twee lagen gebouwd kan gaan worden) minimaal ± 3000 m² groot dient te zijn.

De volgende criteria zijn van belang voor de locatie:

- De locatie moet goed bereikbaar zijn met de auto en langzaam verkeer (fiets en voetgangers);
- De locatie mag niet aan een drukke verkeersweg of het spoor liggen;
- De locatie moet binnen de bebouwde komen liggen.
- De locatie dient bij voorkeur, vanwege de herkomst van de leerlingen in het volgende gebied te liggen.



Zoekgebied voor de nieuwbouw voor de Toermalijn.

In de voorverkenning zijn er 5 mogelijke locaties benoemd met in totaal 8 mogelijkheden om de nieuwe school te realiseren. Het gaat hier om de volgende locaties:



De mogelijke locaties in het voedingsgebied.

1. **Het oude Postkantoor (1978 m2)**
2. **De Amandelbloesem (9126 m2)**
3. **De Pinkstergemeente (3340 m2)**
4. **De Tulpstraat (3600 m2)**
5. **Het Krommenieërp pad en de Marktstraat (4 mogelijkheden) (variërend van 2457 m2 tot 4816 m2)**
6. **Noordeinde (10.595 m2)**

Deze locaties zijn allereerst aan de gestelde eisen (zie hierboven) getoetst.

	Locatie	Oppervlakte	Bereikbaar	Ligging	Bebouwde kom
1	Het oude postkantoor	-	+	-	+
2	De Amandelbloesem	+	+	+	+
3	De Pinkstergemeente	+	+	+	+
4	De Tulpstraat	+	+	+	+
5	Krommenieërp pad en Marktstraat	+	+	+	+
6	Noordeinde	+	+/-	+	+

Zoals uit bovenstaande matrix blijkt, voldoen bijna alle locaties aan bijna al de gestelde eisen en criteria. De locatie van het oude postkantoor is te klein en zal verder niet worden onderzocht. De overige locaties zijn vervolgens nader onderzocht.

3. Locatiestudie Toermalijn in Wormerveer

3.1 Onderzoek 5 locaties

In dit hoofdstuk worden de 5 locaties voor de nieuwe school de Toermalijn behandeld.

Deze locaties zijn beoordeeld op de volgende onderdelen:

1. Eigendom; wie is eigenaar van de grond?;
2. Bestemming; heeft deze locatie al een maatschappelijke bestemming of moet het bestemmingsplan aangepast worden? Op welke termijn kan gestart worden met de voorbereiding voor de nieuwbouw?;
3. Milieu; geluid, geur, luchtkwaliteit, natuur, flora & fauna en externe veiligheid;
4. Bodem: vormen aanwezige stoffen in bodem een belemmering voor de bouw?;
5. Verkeerskundig; parkeergelegenheid, kiss & ride, verkeersstructuur;
6. Stedenbouwkundig; is het stedenbouwkundig gewenst om daar een school te realiseren?;

Per locatie wordt op de bovenstaande onderdelen ingegaan. Locaties die op grond van wetgeving niet geschikt zijn worden niet verder onderzocht. Ook locaties die niet in onze eigendom zijn en waarvan de eigenaar niet bereid is om de eigendom aan de gemeente te verkopen worden ook niet verder onderzocht.

2. De Amandelbloesem (oppervlakte ca. 9.126 m²)



Eigendom

De Stichting Zaandams Volkshuisvesting (ZVH) is eigenaar van de Amandelbloesem aan de Vinkenstraat 2. Gebleken is dat de ZVH inmiddels in een ver gevorderd stadium is om het pand aan een andere gegadigde te verkopen. Daarom wordt deze locatie niet verder onderzocht.

3. De Pinkstergemeente (oppervlakte ca. 3.340 m2)



Eigendom

De Pinkstergemeente is eigenaar van dit pand en deze kavel. Gebleken is dat de Pinkstergemeente niet bereid is deze kavel te verkopen. Daarom wordt deze locatie niet verder onderzocht.

4. Tulpstraat 18 (oppervlakte ca. 3.600 m2)



Eigendom

De gemeente is eigenaar van het pand op de locatie Tulpstraat 18.

Bestemming

Bij uitspraak van de Raad van State (12 augustus 2015, 201501287/1/R6) is het plandeel van de Tulpstraat 18 vernietigd. Deze vernietiging heeft als gevolg dat de oude bestemming uit bestemmingsplan Wormerveer Noord herleeft. Hierin heeft het perceel een maatschappelijke bestemming. Een school past qua functie dus op het perceel. De bebouwingmogelijkheden zijn echter in overeenstemming met het bestaande gebouw. Aangezien er sloop/nieuwbouw noodzakelijk is voor het huisvesten van de Toermalijn zal er een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure gevolgd moeten worden, dan wel een vergunningaanvraag op basis van een nieuwe bestemmingsplan voor deze locatie. Beide opties nemen minimaal 26 weken in beslag.

Milieu

Geluid

Wegverkeerslawaai:

Op een klein deel van de locatie wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Indien de school binnen deze geluidcontouren zal worden gerealiseerd, dan moet er als gevolg van het geluid afkomstig van de Kerkstraat een hogere waarde worden vastgesteld. Er kan voor het vaststellen van de hogere waarden worden voldaan aan de voorwaarden, zoals die zijn gesteld in het geluidbeleid van de gemeente Zaanstad, waardoor het wegverkeerslawaai geen belemmering vormt voor de vervangende nieuwbouw op deze locatie.

Het industrielawaai en het railverkeerslawaai vormen geen belemmering voor de vervangende nieuwbouw op deze locatie.

Ruimtelijke inpasbaarheid

De locatie ligt rondom tussen woningen in. In de huidige situatie grenst het schoolplein al aan de tuinen van de woningen aan de Kerkstraat. Het is nog niet duidelijk hoe de locatie zal worden ingericht, maar voor de woningen aan de Kerkstraat kan aan de richtafstand van 30 meter niet worden voldaan. Het betreft een situatie die zo is gegroeid en al vele tientallen jaren zo bestaat. Het is aan te bevelen om het schoolgebouw en het schoolplein op dezelfde plek als in de huidige situatie te situeren. Hierdoor zal er voor de omliggende woningen per saldo dus geen verslechtering optreden ten opzichte van de huidige situatie en zal de situatie ten aanzien van de ruimtelijke ordening worden geconsolideerd.

De overige onderzochte milieuaspecten vormen geen belemmering voor de vervangende nieuwbouw op deze locatie.

Conclusie:

Er zal mogelijk een hogere waarde moeten worden vastgesteld als gevolg van het wegverkeerslawaai van de Kerkstraat. Daarnaast zal aandacht moeten worden besteed aan de ruimtelijke inpassing van het schoolgebouw en het schoolplein. De milieuaspecten vormen, met inachtneming van de genoemde aanbevelingen, geen belemmering voor de vervangende nieuwbouw op deze locatie

Bodem

Ter plaatse van deze locatie is op een klein gedeelte door de firma Bakker een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (2008). Uit de resultaten blijkt dat maximaal een licht verhoogd gehalte in grond- en grondwater is aangetroffen. Daarnaast is een ondergrondse tank geledigd in het verleden. Het is echter niet bekend op welke wijze dit is gebeurd en of er nog restverontreiniging is achtergebleven.

Conclusie:

Indien dit terrein ontwikkeld zal worden dient een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden conform de NEN 5740. In het historisch onderzoek dient speciale aandacht geschonken te worden aan de verdachte activiteiten zoals hierboven genoemd. Uit dit onderzoek zal moeten blijken of er eventueel sanerende maatregelen moeten worden getroffen

Verkeerskundig

Aan de Tulpstraat ligt het gebouw van de voormalige SBO De Boei. Het gewenste bouwplan kan worden ingepast op deze locatie. De kavel is ruim en er zijn mogelijkheden om de parkeerbehoefte op eigen terrein te realiseren. Aanvullend onderzoek naar de huidige parkeerdruk is wenselijk. Afhankelijk van de resultaten van dit onderzoek, zal de grootte van de eigen parkeervoorziening moeten worden vastgesteld. Kiss & Ride kan tevens gerealiseerd worden op de kavel.

Verkeersveiligheid

De locatie is vanaf alle windrichtingen op een veilige en snelle manier te bereiken voor het fietsverkeer; de Kerkstraat, de Tulpkade etc. Het fietsbruggetje in het noorden kan smal blijken, echter dit leidt naar een deel van Wormerveer dat niet tot het verzorgingsgebied van de school hoort.

Veel fietsers zullen de Kerkstraat gebruiken om de school te bereiken. Op de Kerkstraat zijn geen aparte fietsvoorzieningen ondanks dat dit een 50 km/uur weg is, dit is een minpunt. Voor voetgangers is op de Kerkstraat reeds een goede oversteeek voorziening.

Conclusie:

- Parkeren +
- Kiss&Ride +
- Verkeersveiligheid 0

Stedenbouwkundig

Deze locatie ligt centraal in de wijk en binnen het voedingsgebied en is momenteel al in gebruik als schoollocatie. Bij een herontwikkeling wordt uitgegaan van een volledige sloop van de bestaande bebouwing.

Het terrein is zeer ruim voor alleen een school en biedt dan ook goede mogelijkheden. De huidige bebouwing is aan de straatzijde laag en heeft een gesloten uitstraling; bij nieuwbouw is een tweelaagse school goed inpasbaar in het profiel.

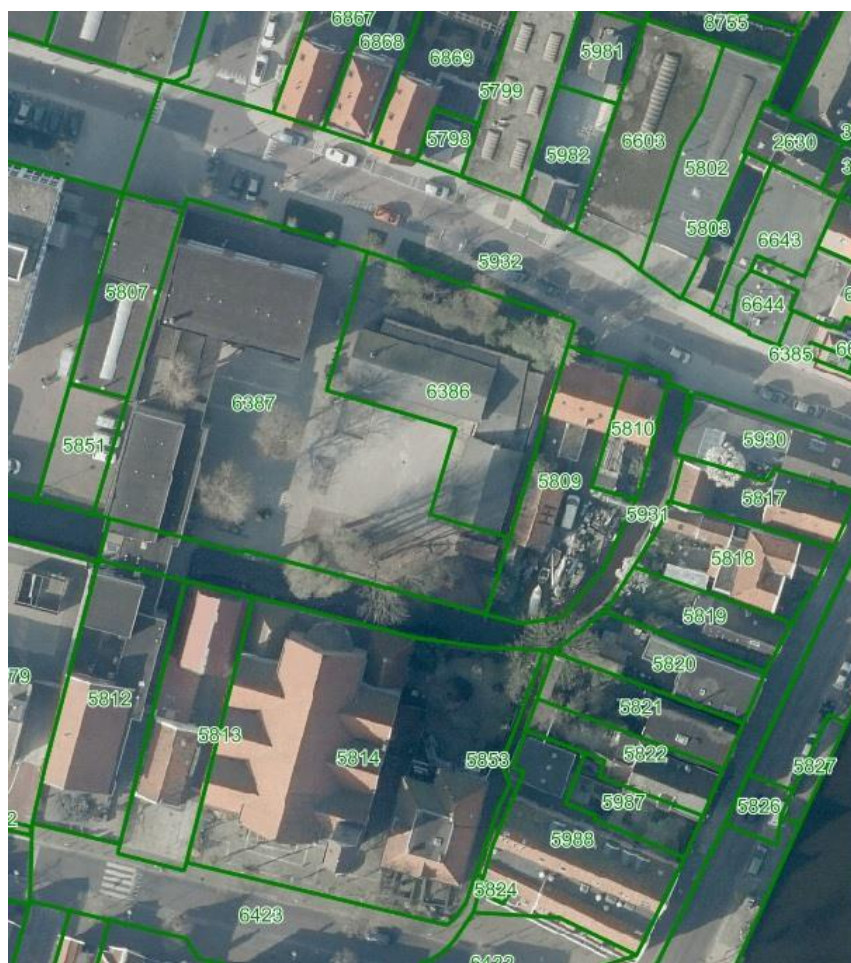
In de bestaande situatie heeft de school een eenzijdige oriëntatie. Herontwikkeling biedt goede kansen om het gebied beter te laten aansluiten op de Tulpstraat en op de achtertuinen van de woonbebouwing aan de Kerkstraat. Momenteel is er sprake van een afwijkende rooilijn aan de zijde van de Tulpstraat. Bij herontwikkeling van de locatie Tulpstraat kan het straatprofiel beter worden vormgegeven en kan de school een duidelijkere voorkant krijgen aan de Tulpstraat.

Er dient aandacht te zijn voor de positionering van de bebouwing aan de zijde van de Kerkstraat (zuidelijke bouwgrens op afstand van de achtertuinen).

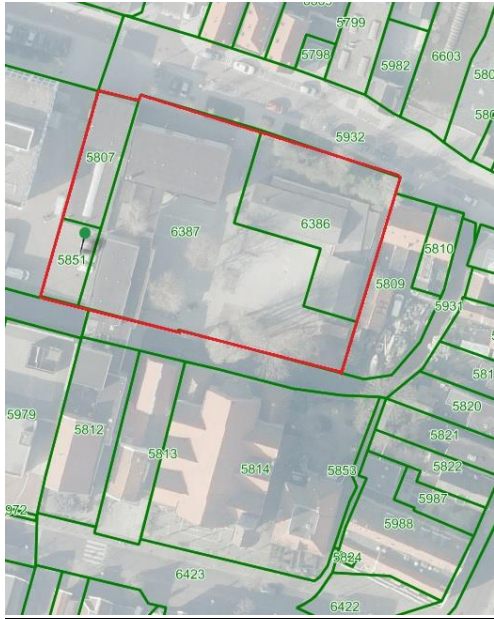
Conclusie:

Herontwikkeling van de Tulpstraat biedt goede kansen. De ruime kavel biedt mogelijkheden om een integrale ontwikkeling te onderzoeken. Hierdoor kan het totale gebied een verbeteringsslag ondergaan en een sterkere relatie krijgen met de omgeving.

5. Het Krommenieërp pad en de Markstraat



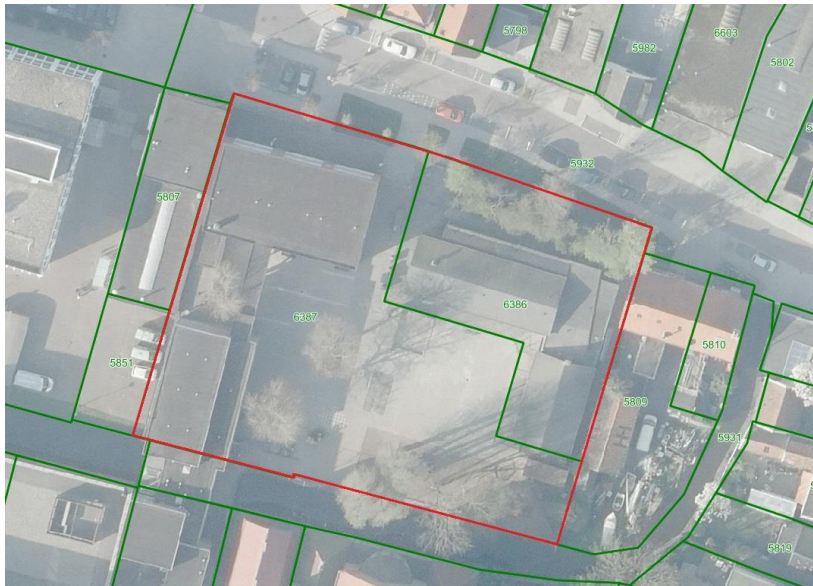
Uitwerking optie 1, ca. 3.317 m²



In deze optie wordt het perceel aan het Krommenieërpad 7A bebouwd. Het perceel aan het Krommenieërpad 9, een loods en bovenwoningen van stichting Parteon, moet voor deze optie worden aangekocht. Het perceel achter deze loods is al in eigendom van de gemeente Zaanstad.

Stichting Parteon heeft aangegeven de loods aan het Krommenieërpad 9 alleen misschien in het uiterste geval (indien er geen andere opties zijn) te willen verkopen. Een ontwikkeling op deze percelen is voor dit moment niet verder uitgewerkt.

Uitwerking optie 2, ca. 2.877 m²



Bij deze optie zal de biljartvereniging die in het (oude) pand van De Toermalijn zit moeten verhuizen naar een andere locatie. De huidige kavel is iets te klein om het parkeren en Kiss & Ride volledig op de eigen kavel te realiseren. Indien noodzakelijk zouden hiervoor de kavel(s) aan de Markstraat gebruikt kunnen worden. Dit kan eventueel verder uitgewerkt worden.

Eigendom

De kavels zijn in eigendom van de gemeente Zaanstad en Agora.

Bestemming

Beiden kavel hebben een maatschappelijke bestemming volgens het bestemmingsplan Wormerveer Noord. Een school past dan ook op deze locatie. De bebouwingmogelijkheden zijn echter gebaseerd op de huidige (of inmiddels gesloopte) gebouwen. Voor de ontwikkeling van een nieuw schoolgebouw zal dan ook een uitgebreide afwijkingsprocedure moeten worden gevolgd van tenminste 26 weken.

Milieu

Geluid

Voor het aspect geluid is getoetst aan de Wet geluidhinder. Het wegverkeer-, het industrie- en het railverkeerslawaai vormen geen belemmering voor de vervangende nieuwbouw op deze locatie.

Ruimtelijke inpasbaarheid

De locatie ligt gedeeltelijk tussen woningen. Het is nog niet bekend hoe de eventuele school op deze locatie zal worden gesitueerd. Voor deze locatie kan niet aan de richtafstand van 10 meter, na terugschaling met 1 afstandscategorie worden voldaan, omdat de woning aan het Krommenieërpad 3 direct aan de schoollocatie is gesitueerd. Het is aan te bevelen om het schoolgebouw dusdanig te situeren, dat het schoolplein ten opzichte van de omliggende woningen door het schoolgebouw zal worden afgeschermd.

Overige milieuaspecten;

De overige milieuaspecten vormen geen belemmering voor de vervangende nieuwbouw op deze locatie.

Conclusie:

De milieuaspecten vormen geen belemmering voor de vervangende nieuwbouw op deze locatie. Wel wordt aanbevolen met het ontwerp van de school rekening te houden met de huizen tegenover en direct naast de kavels. Dit kan worden bereikt door het schoolplein door middel van het schoolgebouw af te schermen ten opzichte van de omliggende woningen, waardoor de geluid(overlast) zo veel mogelijk zal worden beperkt.

Bodem

Door de firma APS is het afgelopen jaar (2014?) veel onderzoek gedaan op deze locatie. De bovengrond (eerste halve meter) van het terrein is over het algemeen licht verontreinigd, vanaf 0,5 tot 1,0 meter beneden maaiveld beginnen de sterke verontreinigingen onder andere zware metalen en PAK's. Er is ook asbest aangetroffen echter onder de interventiewaarde. Ter plaatse van de verwijderde bebouwing is momenteel een leeflaag aangebracht en verharding. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de sterk verontreinigde ondergrond en de leeflaag middels een signaleringsdoek.

Conclusie:

Als de ontwikkelingen over niet al te lange tijd zullen starten (binnen 2 jaar) dan zijn de onderzoeken die reeds zijn uitgevoerd nog representatief. Een verkennend bodemonderzoek is dan niet noodzakelijk. Bij bouw op dit terrein dit wel rekening gehouden te worden met sanerende maatregelen (busmelding / saneringsplan).

Verkeerskundig

Het Krommenieërpad is een smalle straat met de functies wonen en bedrijvigheid. Deze locatie was in beeld voor het oorspronkelijke bouwplan. Probleem bij deze locatie is dat er niet helemaal kan worden voldaan aan de parkeereis op eigen terrein. Daarmee wordt de parkeerbehoefte van de school ingevuld op de openbare weg. De parkeerdruk in deze straat is hoog en is er onvoldoende parkeerruimte beschikbaar om te voorzien in de parkeerbehoefte van het bouwplan. Daarnaast ontbreekt er voldoende ruimte voor een Kiss&Ride voorziening.

Bestaande overlast wordt in de toekomst voortgezet.

De locatie is vanaf alle windrichtingen op een snelle manier te bereiken: de Noorderstraat, Jan van Riebeeckkade, Kortenaerstraat etc. De smalle wegprofielen kunnen echter leiden tot – voor de fietser – onveilige situaties, zeker in combinatie met het autoverkeer voor het brengen en halen van de kinderen.

Conclusie:

- Parkeren –
- Kiss&Ride –
- Verkeersveiligheid 0

Stedenbouwkundig

Voor het gebied tussen Krommeniëerpad en Marktstraat worden verschillende opties voor het realiseren van de school beschouwd.

Krommeniëerpad en Marktstraat zijn van oudsher belangrijke historische structuren waarlangs de bebouwing zich vanaf de Zaan richting Krommenie heeft ontwikkeld. De in het gebied aanwezige Soldatensloot is een overblijfsel van de onderliggende structuur van het slagenlandschap.

In de loop der tijd zijn deze structuren minder herkenbaar geworden door het ontstaan van een menging van wonen, winkels en bedrijven en de realisatie van de Boonfabriek.

Bij herontwikkelingen in het gebied is het ruimtelijk van belang deze structuren weer aan te helen. Bij de herontwikkeling van het Boonterrein is hier al een grote slag mee geslagen.

De voor het realiseren van de school beoogde locatie is in de huidige situatie nog een wat rommelig gebied waar verschillende functies achter andere zitten verscholen.

Het herontwikkelen van (een deel) van dit gebied biedt kansen de bebouwing langs de hoofdstructuren te herstellen en een heldere ontsluiting van het gebied te realiseren om zo een kwaliteitsslag te maken die aansluit bij het al eerder herontwikkelde gebied rond het Boon terrein.

Bij optie 2 ontstaat een goede kavel tussen Krommeniëerpad en Soldatensloot ten behoeve van een schoolgebouw (iets minder dan 3.000 m²) waarin zelfs ruimte zou zijn om de fietsvereniging in te passen. Stedenbouwkundig gezien is het uitgangspunt het aansluiten op de bebouwing langs het Krommenieërpad waardoor de straat weer een begeleiding krijgt en van een kwaliteitsslag wordt voorzien.

Bij de realisatie van het speelterrein dient voldoende rekening te worden gehouden met de ligging aan het water en een afscherpende maatregel met betrekking tot de aangrenzende woonbebouwing.

Conclusie:

Met deze optie ontstaat een goed bruikbare kavel waarin verschillende gebouwmogelijkheden voor de school te realiseren zijn.

Uitwerking optie 3, ca. 4.816 m2



Eigendom

Bij deze optie zijn de gronden aan het Krommenieërp pad 7 en 7A in eigendom van de gemeente Zaanstad. De Marktstraat 22 is in eigendom van het schoolbestuur van de Toermalijn; Agora. Het pand aan de Marktstraat 16/18 moet aangekocht worden. De eigenaar is bereid het perceel te verkopen. Het kerkbestuur is bereid circa 950 m2 van (het achterste gedeelte) van de kerk af te staan om niet. Voorwaarde is wel dat de gemeente de verbouwingkosten op zich neemt.

Bestemming:

De Kerk heeft de bestemming Gemengd – 1 ingevolge het bestemmingsplan Wormerveer (2015). Het perceel aan de Marktstraat 16/18 heeft een Centrumbestemming. In beide bestemmingen zijn maatschappelijke functies toegestaan. De gronden aan het Krommenieërp pad 7, 7A en de Marktstraat hebben een maatschappelijke bestemming ingevolge bestemmingsplan Wormerveer Noord.

In functie is het mogelijk om de percelen te gebruiken voor een school. Het nieuwe te bouwen gebouw zal alleen naar alle waarschijnlijkheid niet passen binnen de gegeven bouw mogelijkheden. Wanneer dit het geval is moet er een uitgebreide afwijkingprocedure van tenminste 26 weken worden gevolgd.

Milieu

Geluid

Voor het aspect geluid is getoetst aan de Wet geluidhinder. Het wegverkeer-, het industrie- en het railverkeerslawaaï vormen geen belemmering voor de vervangende nieuwbouw op deze locatie.

Ruimtelijke inpasbaarheid

De locatie aan de Marktstraat ligt tussen de huidige kerk en het woningcomplex aan de Marktstraat 24 t/m 42. Op deze locatie geldt na terugschaling met 1 afstandscategorie, op basis van de gebiedstypering Gemengd gebied, een richtafstand van 10 meter. Een schoolplein kan hierdoor niet direct tegen het woningcomplex aan de Marktstraat 24 t/m 42 worden gesitueerd. Het is wel mogelijk om aan de Marktstraat tussen de huidige kerk en het woningcomplex aan de Marktstraat 24 t/m 42 een gedeelte van het schoolgebouw te

realiseren, omdat de richtafstand van 10 meter voornamelijk betrekking heeft op het schoolplein en niet op het schoolgebouw. Het schoolplein zal aan de zijde van het Krommenieërpad moeten worden gerealiseerd. Indien mogelijk is het aan te bevelen om tussen het schoolplein en de woningen aan het Krommenieërpad 3 een afstand aan te houden van 10 meter, waardoor ook voor deze woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De overige milieuaspecten vormen geen belemmering voor de vervangende nieuwbouw op deze locatie.

Conclusie:

De milieuaspecten vormen geen belemmering voor de vervangende nieuwbouw op deze locatie, behoudens de ruimtelijke inpassing. Dit kan worden ondervangen door in het ontwerp van de school tussen het schoolplein en de woningen aan het Krommenieërpad 3 een afstand aan te houden van 10 meter. Daarnaast kan tussen de huidige kerk en het woningcomplex aan de Marktstraat 24 t/m 42 geen schoolplein worden gerealiseerd.

Bodem

Door de firma APS is het afgelopen jaar veel onderzoek gedaan op deze locatie. De bovengrond (eerste halve meter) van het terrein is over het algemeen licht verontreinigd, vanaf 0,5 tot 1,0 meter beneden maaiveld beginnen de sterke verontreinigingen onder andere zware metalen en PAK's. Er is ook asbest aangetroffen echter onder de interventiewaarde. Ter plaatse van de verwijderde bebouwing is momenteel een leeflaag aangebracht en verharding. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de sterk verontreinigde ondergrond en de leeflaag middels een signaleringsdoek.

Conclusie:

Als de ontwikkelingen over niet al te lange tijd zullen starten (binnen 2 jaar) dan zijn de onderzoeken die reeds zijn uitgevoerd nog representatief. Een verkennend bodemonderzoek is dan niet noodzakelijk. Bij bouw op dit terrein dit wel rekening gehouden te worden met sanerende maatregelen (busmelding / saneringsplan).

Verkeerskundig

De kerk ligt aan de Marktstraat. Door de locatie van de kerk bij de bouwkavel te betrekken komt er meer ruimte voor een passend bouwplan. De totale kavel is groot genoeg om het parkeren en Kiss & Ride op eigen terrein te realiseren.

Verkeersveiligheid

Het is mogelijk om het bouwplan van beide zijden bereikbaar te maken. Dit is gunstig voor de verkeersveiligheid omdat de verkeersstromen van autoverkeer en langzaam verkeer kunnen worden gescheiden.

De locatie is voor het fietsverkeer vanaf alle windrichtingen op een veilige en snelle manier te bereiken. De smalle wegprofielen kunnen echter leiden tot – voor de fietser – onveilige situaties. Door het Kiss en Ride van de openbare weg te halen komt meer ruimte voor de fietser.

Conclusie:

- Parkeren +
- Kiss&Ride +
- Verkeersveiligheid +

Stedenbouwkundig

Deze optie betreft het gebied tussen Krommenieërpad en Marktstraat. En is qua plangebied een uitbreiding van optie 2.

De optie beslaat een groot gebied waarbinnen het realiseren van een schoolgebouw goed mogelijk wordt geacht. Zelfde uitgangspunten als bij optie 2 voor wat betreft het versterken van de historische structuren van Krommenieërpad en Marktstraat zijn van toepassing. In deze optie wordt de bestaande kerk deels bij de ontwikkeling betrokken. Sloop van het gebouw is ruimtelijk niet wenselijk. Herontwikkeling van (een deel van) het gebouw kan tot

interessante stedenbouwkundige / architectonische oplossingen leiden waarvan in den lande veel aansprekende voorbeelden zijn.

Het integraal beschouwen van dit plangebied biedt kansen de bebouwing langs de hoofdstructuren te herstellen en een heldere ontsluiting van het gebied te realiseren om zo een kwaliteitsslag te maken die aansluit bij het al eerder herontwikkelde gebied rond het Boon terrein. Hierbij kan door middel van het realiseren van een (langzaam) verkeersverbinding tussen Krommeniëerpad en Markstraat het gebied op een heldere manier worden ontsloten waarbij de kwaliteit van de Soldatensloot kan worden benut en het kerkgebouw meer zichtbaar worden gemaakt.

Conclusie:

Met deze optie ontstaat een goed bruikbare kavel waarin verschillende gebouwmogelijkheden voor de school te realiseren zijn.

Uitwerking optie 4, ca. 3.827 m2



Eigendom

Bij deze optie zijn de gronden aan het Krommenieërp pad 7 en 7A in eigendom van de gemeente Zaanstad. Het kerkbestuur is bereid circa 950 m2 van (het achterste gedeelte) van de kerk af te staan om niet. Voorwaarde is wel dat de gemeente de verbouwingkosten op zich neemt.

Bestemming

De Kerk heeft de bestemming Gemengd – 1 ingevolge het bestemmingsplan Wormerveer (2015). Wonen is uitgesloten voor de locatie van de kerk. Binnen de bestemming Gemengd – 1 zijn maatschappelijke functies toegestaan. De gronden aan het Krommenieërp pad 7, 7A hebben een maatschappelijke bestemming ingevolge bestemmingsplan Wormerveer Noord. In functie is het mogelijk om de percelen te gebruiken voor een school. Het nieuwe te bouwen gebouw zal alleen naar alle waarschijnlijkheid niet passen binnen de gegeven bouwmogelijkheden. Wanneer dit het geval is moet er een uitgebreide afwijkingprocedure van tenminste 26 weken worden gevolgd.

Milieu

Geluid

Voor het aspect geluid is getoetst aan de Wet geluidhinder. Het wegverkeer-, het industrie- en het railverkeerslawaai vormen geen belemmering voor de vervangende nieuwbouw op deze locatie.

Ruimtelijke inpasbaarheid

De locatie zal volgens de situatieschets ten opzichte van de huidige situatie worden uitgebreid met een gedeelte van het kerkgebouw. Hierdoor is er voldoende ruimte om voor de woningen aan het Krommenieërp pad en de Markstraat voor het schoolplein rekening te houden met de richtafstand van 10 meter voor het schoolplein. Tevens kan in het ontwerp van de school rekening worden gehouden met de afscherpende werking van het schoolgebouw voor het schoolplein ten opzichte van de omliggende woningen.

De overige milieuaspecten vormen geen belemmering voor de vervangende nieuwbouw op deze locatie.

Conclusie:

De milieuaspecten vormen geen belemmering voor de vervangende nieuwbouw op deze locatie, behoudens de ruimtelijke inpassing. Dit kan worden ondervangen door in het ontwerp van de school tussen het schoolplein en de woningen aan het Krommenieërpad 3 een afstand aan te houden van 10 meter of gebruik te maken van de afscherpende werking van het schoolgebouw voor het schoolplein ten opzichte van de omliggende woningen.

Bodem

Door de firma APS is het afgelopen jaar veel onderzoek gedaan op deze locatie. De bovengrond (eerste halve meter) van het terrein is over het algemeen licht verontreinigd, vanaf 0,5 tot 1,0 meter beneden maaiveld beginnen de sterke verontreinigingen onder andere zware metalen en PAK's. Er is ook asbest aangetroffen echter onder de interventiewaarde. Ter plaatse van de verwijderde bebouwing is momenteel een leeflaag aangebracht en verharding. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de sterk verontreinigde ondergrond en de leeflaag middels een signaleringsdoek.

Conclusie:

Als de ontwikkelingen over niet al te lange tijd zullen starten (binnen 2 jaar) dan zijn de onderzoeken die reeds zijn uitgevoerd nog representatief. Een verkennend bodemonderzoek is dan niet noodzakelijk. Bij bouw op dit terrein dit wel rekening gehouden te worden met sanerende maatregelen (busmelding / saneringsplan).

Verkeerskundig

De kerk ligt aan de Marktstraat. Door de locatie van de kerk bij de bouwkaavel te betrekken komt er meer ruimte voor een passend bouwplan. Het is mogelijk om het bouwplan van beide zijden bereikbaar te maken. Dit is gunstig voor de verkeersveiligheid omdat de verkeersstromen auto en langzaam verkeer zich spreiden.

De totale kavel is groot genoeg om het parkeren en Kiss & Ride op eigen terrein te realiseren. De locatie is voor het fietsverkeer vanaf alle windrichtingen op een veilige en snelle manier te bereiken. De smalle wegprofielen kunnen echter leiden tot – voor de fietser – onveilige situaties, zeker in combinatie met het autoverkeer voor het brengen en halen van de kinderen.

Conclusie:

- Parkeren +
- Kiss&Ride +
- Verkeersveiligheid +

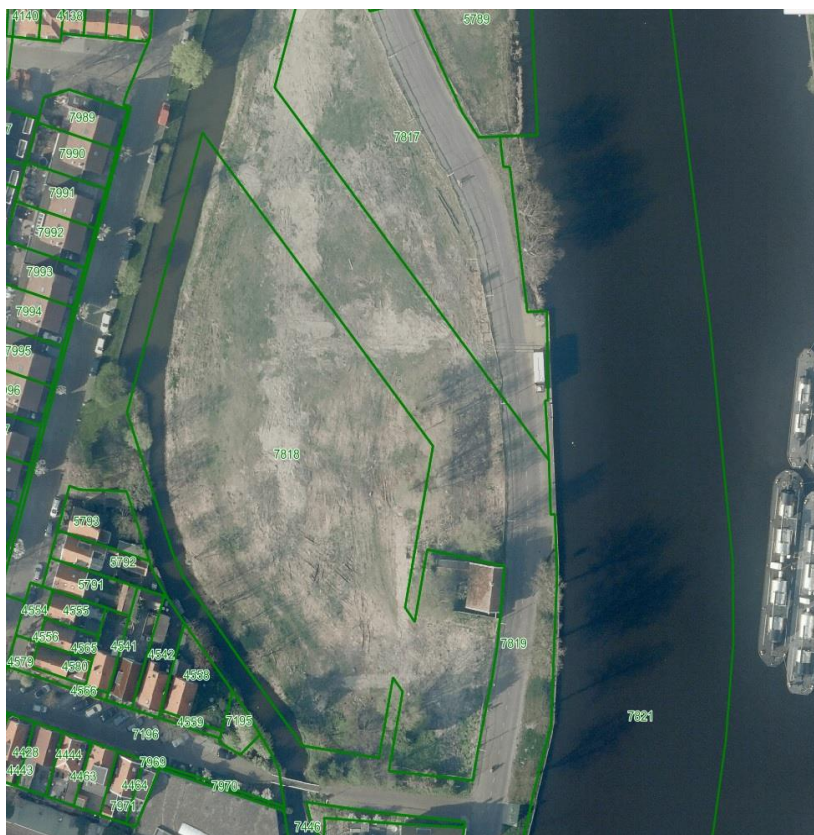
Stedenbouwkundig

Ten opzichte van optie 3 minder mogelijkheden het gebied integraal te herontwikkelen. Betrekken van het kerkgebouw bij de opgave biedt de bij optie 3 genoemde stedenbouwkundige kansen.

Conclusie:

Met deze optie ontstaat een goed bruikbare kavel waarin verschillende gebouwmogelijkheden voor de school te realiseren zijn.

6 Noordeinde (oppervlakte ca. 10.595 m²)



Eigendom

Eigendom van Bouwfonds Ontwikkeling B.V., Stichting Parteon en gemeente Zaanstad. Bouwfonds Ontwikkeling B.V. heeft aangegeven over de verkoop van grond te willen praten met de gemeente.

Bestemming

De locatie heeft geen bestemmingsplan. De locatie valt onder de bepalingen van de Bouwverordening. Wel is er een voorbereidingsbesluit van toepassing. Dit betekent dat er een bouwverbod is totdat er een bestemmingsplan is vastgesteld, dan wel het voorbereidingsbesluit is verlopen.

Milieu

Geluid

Wegverkeerslawaai:

De locatie ligt voor een deel binnen de geluidzone van 200 meter van de Ned. Benedictweg. Indien een school zal worden gerealiseerd binnen de geluidzone van 200 meter, dan dient bij een geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager dan de ten hoogste toelaatbare grenswaarde van 63 dB als gevolg van het wegverkeerslawaai, een hogere grenswaarde te worden vastgesteld. Er kan voor het vaststellen van de hogere waarden worden voldaan aan de voorwaarden, zoals die zijn gesteld in het geluidbeleid van de gemeente Zaanstad, waardoor het wegverkeerslawaai geen belemmering vormt voor een nieuwe school op deze locatie.

Industrielawaai:

De locatie ligt gedeeltelijk binnen de geluidzones van het gezoneerde industrieterrein Wessanen en het gezoneerde industrieterrein Nieuweweg, Zuid-West en Croklaan.

- Gezoneerde industrieterrein Wessanen.

Slechts een klein gedeelte van de locatie aan het Noordeinde valt binnen de geluidzone van Wessanen. Indien een school binnen deze geluidzone zal worden gerealiseerd, dan dient bij een geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A), maar lager dan de ten hoogste toelaatbare grenswaarde van 55 dB(A) als gevolg van het industrielawaai, een hogere grenswaarde te worden vastgesteld als gevolg van het gezoneerde industrieterrein Wessanen. Naar verwachting kan voor het vaststellen van de hogere waarden worden voldaan aan de voorwaarden, zoals die zijn gesteld in het geluidbeleid van de gemeente Zaanstad, waardoor het industrielawaai als gevolg van het gezoneerde industrieterrein Wessanen geen belemmering vormt voor een nieuwe school op deze locatie.

- Gezoneerde industrieterrein Nieuweweg, Zuid-West en Croklaan.

Een groot deel van de locatie aan het Noordeinde valt binnen de geluidzone van Nieuweweg, Zuid-West en Croklaan. Indien een school binnen deze geluidzone zal worden gerealiseerd, dan dient bij een geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A), maar lager dan de ten hoogste toelaatbare grenswaarde van 55 dB(A) als gevolg van het industrielawaai, een hogere grenswaarde te worden vastgesteld als gevolg van het gezoneerde industrieterrein Nieuweweg, Zuid-West en Croklaan. Naar verwachting kan voor het vaststellen van de hogere waarden worden voldaan aan de voorwaarden, zoals die zijn gesteld in het geluidbeleid van de gemeente Zaanstad, waardoor het industrielawaai als gevolg van het gezoneerde industrieterrein Nieuweweg, Zuid-West en Croklaan geen belemmering vormt voor een nieuwe school op deze locatie. Er dient wel rekening te worden gehouden met het feit, dat Cargill tegen de vestiging van een school op deze locatie in beroep zal gaan.

Railverkeerslawaai:

Het railverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de vervangende nieuwbouw op deze locatie.

Geur

Een school wordt volgens het geurbeleid van de gemeente Zaanstad niet beschouwd als een geurgevoelig object, maar het aspect geur zal in het kader van het Activiteitenbesluit voor het locatieonderzoek worden meegenomen. Indien buiten de geurcontour van $5 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ als 98 percentiel een school wordt gerealiseerd, dan is er volgens de evaluatie van de Bijzondere regeling sprake van lichte geurhinder. Buiten de geurcontour van $5 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ als 98 percentiel is voldoende ruimte om een school te realiseren.

Externe veiligheid

De locatie Noordeinde ligt binnen het invloedsgebied van de Ned Benedictweg. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Door middel van een kwantitatieve risicoanalyse kan inzichtelijk worden gemaakt of hier daadwerkelijk sprake van een toename van het groepsrisico, waardoor het groepsrisico verantwoord moet worden.

Ruimtelijke inpasbaarheid

De locatie ligt op voldoende afstand van woningen, waardoor kan worden voldaan aan de richtafstand van 30 meter voor een school en een schoolplein. Daarnaast is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op deze locatie, ondanks het feit dat op deze locatie een verhoogde milieubelasting voor de aspecten geluid, geur en externe veiligheid heerst. Deze aspecten zijn aanvaardbaar door een hogere waarde vast te stellen voor het geluid, er sprake is van lichte geurhinder buiten de geurcontour van $5 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ als 98 percentiel als gevolg van het cacao bonen verwerkend bedrijf Cargill en er sprake is van een verantwoorde toename van het groepsrisico.

De overige milieuaspecten vormen geen belemmering voor de vervangende nieuwbouw op deze locatie.

Conclusie:

De milieuaspecten vormen geen belemmering voor de vervangende nieuwbouw op deze locatie. Er dient wel rekening te worden gehouden dat realisatie van een school op deze locatie buiten de geluidcontour van 55 dB(A) als gevolg van het gezoneerde industrieterrein Nieuweweg, Zuid-West en Croklaan en de geurcontour van $5 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ als 98 percentiel dient

plaats te vinden. Tevens dient voor het industrielawaai en mogelijk voor het wegverkeerslawaai een hogere waarde te worden vastgesteld.

Bodem

Uit diverse onderzoeken, het saneringsplan en de beoordelingen blijkt dat op het hele terrein een ophooglaag en/ of dempingsmateriaal aanwezig is met een dikte variërend van 0,5 tot plaatselijk ongeveer 3,5 meter. De ophooglaag en het dempingsmateriaal is heterogeen licht tot sterk verontreinigd met zware metalen, PAK en of minerale olie. Ter plaatse van de diverse verdachte deellocaties zijn in de grond en het grondwater sterke verontreinigingen met zware metalen, PCB's, PAK, minerale olie en aromaten aanwezig. Uit de beschikking (2002) en de aanvullende email van 2007 blijkt dat op het terrein sprake is van diverse immobiele en mobiele verontreinigingen waarvoor sanering, bij het gebruik wonen met tuin (de destijds beoogde ontwikkeling) spoedeisend is. Bij het huidige gebruik is geen sprake van humane risico's.

Conclusie:

Gezien de historie van het terrein en de aangetroffen verontreinigingen op het terrein ligt de bouw van een school hier niet voor de hand. Mochten er toch serieuze overwegingen zijn dan dienen de bestaande onderzoeken gebundeld te worden en beoordeeld te worden op actualiteit. Afhankelijk van de resultaten hiervan kan aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn. Bij ontwikkeling van dit terrein dient in verband met de mobiele en immobiele verontreinigingen rekening gehouden te worden met sanerende maatregelen (saneringsplan).

Archeologie

In de grond zitten behoorlijk wat archeologische voorwerpen, wat het moeilijk maakt om op sommige plekken te bouwen. Er zal in ieder geval een nader archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden.

Verkeerskundig

Deze locatie aan het Noordeinde is een ontwikkelingslocatie voor woningbouw. De plannen hiervoor zijn echter nog niet in een definitief stadium. De kavel is voldoende groot voor een bouwplan voor de Toermalijn, inclusief een parkeervoorziening op eigen terrein. Aan het Noordeinde is het mogelijk om een Kiss&Ride voorziening te realiseren ten behoeve van de basisschool. Herinrichting van het Noordeinde naar een verblijfsgebied met 30 kilometer per uur is dan gewenst. Het is waarschijnlijk mogelijk om de kavel middels een extra voetgangersbrug met het achterliggende woongebied te verbinden. Dit komt de verkeersveiligheid ten goede omdat dan de verkeersstromen kunnen worden gescheiden: het autoverkeer via het Noordeinde en het langzame verkeer via voetgangersbruggetjes. De locatie is voor het fietsverkeer redelijk goed te bereiken vanaf het voedingsgebied. Hiervoor vormt met name de Evertsenstraat een veilige autovrije verbinding. Het Noordeinde lijkt vanwege het smalle profiel en de afwezigheid van fietspaden minder geschikt voor ontsluiting

Conclusie:

- Parkeren +
- Kiss&Ride +
- Verkeersveiligheid +

Stedenbouwkundig:

Het gebied heeft een perifere ligging waardoor het realiseren van de school op deze plek niet als eerste voor de hand ligt.

De locatie ligt op dit moment braak. Woningbouwplannen zijn nog niet tot uitvoer gekomen. Het betreft een groot plangebied waar in principe een school op een goede wijze valt in te passen in een integraal plan. Daarbij is aandacht benodigd voor het op een goede manier aan laten sluiten van een dergelijk totaalplan op de omringende kleinschalige woonbebouwing langs het lint.

Conclusie:

Gezien de perifere ligging van het gebied, de beperkte autobereikbaarheid en de reeds aanwezige woningbouwplannen lijkt deze locatie niet de meest voor de hand liggende voor de nieuwbouw van de school. Het is wel voorstelbaar dat de nieuwe school in samenhang met de woningbouw in een integraal plan zou worden ontwikkeld. Hierbij leidt de nieuwe woningbouw tot nieuw draagvlak voor de school.

4 Eindconclusie locatieonderzoek en vervolprocedure

4.1 Eindconclusie

In onderstaande matrix worden de resultaten van het vooronderzoek weergegeven.

	Bestemming	Milieu	Bodem	Verkeer	Stedenbouwkundig
Tulpstraat 18	+	0	0	+	+
Krommenieër-Pad, optie 2	+	0	0	-	+
Krommenieër-Pad, optie 3	0	+	0	+	+
Krommenieër-Pad, optie 4	0	+	0	0	0
Noordeinde	0	+	0	+	0

Uit de bovenstaande matrix blijkt dat de volgende locaties geschikt zijn voor nader onderzoek en overleg met omwonenden:

- Tulpstraat 18
- Krommenieërpad, optie 2
- Krommenieërpad, optie 3
- Krommenieërpad, optie 4
- Noordeinde

4.2 Vervolprocedure

Communicatie

In overeenstemming met hetgeen afgesproken is met de gemeenteraad, zullen de bewoners en de stichting Agora actief betrokken worden bij de keuze van een nieuwe locatie en vervolgens bij de zo goed mogelijke inpassing van het gebouw op de voorkeurslocatie. Na dit ambtelijk vooronderzoek voor een nieuwe locatie voor De Toermalijn, zullen de betrokkenen uitgenodigd worden voor een informatieavond waar de mogelijke locaties worden gepresenteerd. Iedereen wordt dan in de gelegenheid gesteld om voor- en nadelen aan te geven voor de locaties, maar uiteraard ook om nieuwe locaties mee te geven voor nader onderzoek.

Financiële consequenties

De komende maanden zullen de financiële consequenties per locatie uitgebreid worden onderzocht. Ook zal gekeken worden naar de eventuele opbrengstpotentie van de verschillende locaties.

Besluitvorming

Het locatieonderzoek zal met een ambtelijk advies voor een te kiezen locatie en een reactie van de bewoners en de stichting Agora over de voor te stellen locatie worden voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Afhankelijk van de uitkomsten en het proces zal ook de gemeenteraad om een zienswijze worden gevraagd.

Planning onderdelen/werkzaamheden

- Memo met plan van aanpak locatieonderzoek in staf 13 augustus 2015
- Afronden ambtelijke voorverkenning uiterlijk 27 augustus 2015, onder voorbehoud van financieel deel
- Behandeling locatieonderzoek (inclusief concept-bewonersbrieven en communicatieplan) in staf onderwijs op 31 augustus 2015

- Versturen bewonersbrieven met informatie over proces en uitnodiging voor bewonersavond (9 september) op 31 augustus 2015
- Bespreken ambtelijke voorverkenning met Jaap Visser op 31 augustus 2015
- Telefonisch informeren door wethouder het bestuur van Agora over ambtelijke voorverkenning
- Vóór 9 september voorbereiden eerste bewonersavond
- 9 september 2015 eerste bewonersavond (Dick aanwezig)
- Zaans Beraad september, bespreken ambtelijke voorverkenning
- 5 en 12 oktober 2^e en 3^e bewonersavond (of avonden voor werkgroepen)
- Ruimtelijke risico-inventarisatie voor locaties die niet passen binnen het bestemmingsplan (direct na 9 september op laten stellen)
- Afronden compleet locatieonderzoek (inclusief financiële deel) 22 oktober 2015
- 26 oktober 2015 locatieonderzoek in staf onderwijs (inclusief college en raadstukken)
- Aanleveren locatieonderzoek voor college B&W in week van 26 oktober 2015
- Behandeling in college van locatieonderzoek 10 november 2015
- Behandeling in Zaanstad Beraad op 19 november 2015 of 3 december 2015
- Behandeling in gemeenteraad op 17 december 2015



gemeente Zaanstad

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

T14 075
www.zaanstad.nl

