

Aan de gemeenteraad van Purmerend

uw brief van

uw kenmerk

ons kenmerk

datum

1460572

8 januari 2019

onderwerp

Inzet Karekietpark voor tijdelijke woningen

Geachte leden van de raad,

Op 26 april heeft u het besluit genomen om op vier locaties in totaal 118 tijdelijke woningen te realiseren. De nadere uitwerking van de locaties heeft daarna plaatsgevonden. Hierover is in het besluit van 26 april het volgende gezegd:

Na vaststelling van het krediet door de gemeenteraad worden de vier locaties inhoudelijk nader uitgewerkt tot een gedetailleerd stedenbouwkundig ontwerp, eventueel met aanvullende randvoorwaarden ten aanzien van het beheer. Per locatie wordt in een B&W voorstel gevraagd af te wijken van het bestemmingsplan en akkoord te gaan met het toekennen van een omgevingsvergunning. Vervolgens neemt het college een voorgenomen besluit over het definitief tot uitvoering brengen van deze locatie. De raad wordt per locatie door middel van een raadsinformatiebrief geïnformeerd over dit voorgenomen besluit en heeft dan op grond van artikel 169, lid 4 van de gemeentewet de gelegenheid om bedenkingen kenbaar te maken.

Karekietpark

De volgende locatie waarover een definitief besluit kan worden genomen is het Karekietpark. Deze grond is op dit moment niet bebouwd. Bijgaand ontvangt u het 'voorgenomen' collegebesluit, waarin alle relevante informatie staat over deze locatie.

Doorlopen proces

Het Karekietpark is een plek waar we te maken hebben met vele betrokkenen. Wat voor de ene belanghebbende een goede oplossing is, is voor een andere niet wenselijk. Als gemeente wegen we alle belangen zo goed mogelijk tegen elkaar af.

Er zijn drie inloopavonden geweest. De eerste inloopavond was vooral voor omwonenden. Voor de daarop volgende inloopavonden zijn, naast de omwonenden, ook mensen via de nieuwsbrief (1.000 uitnodigingen) en via de media uitgenodigd. Er hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden met vertegenwoordigers van de Gebroeders Conijnstraat, Klankbordgroep Karekietpark en de directie van basisschool de Klimop. Tijdens deze gesprekken kwam naar voren dat er zorgen waren over: inblik in achtertuin, schaduw,

bijlage(n): 1

extra geluid, behoud van groen, overlast nieuwe burens, parkeren en verkeer (ontsluiting van het gebied).

Op basis van deze zorgen, is het ontwerp als volgt aangepast:

- de tijdelijke woningen worden gerealiseerd in één bouwlaag, in verband met mogelijke gevolgen voor de privacy;
- de woningen komen naast elkaar te staan met de entrees van de woningen aan de achterzijde, ter voorkoming van geluidsoverlast;
- de bomen aan het water worden behouden;
- er wordt zo min mogelijk gesnoeid;
- parkeren wordt zo gesitueerd dat het aanwezige groen zoveel mogelijk behouden kan blijven en
- er komen meer parkeerplaatsen dan op basis van de norm nodig is.

Daarbij komt er een aanspreekpunt bij wie eventuele problemen kunnen worden aangekaart.

De zorgen die nog leven ten aanzien van verkeer, hebben vooral betrekking op de komst van het ROC. Deze zorgen zijn uitgebreid besproken ten tijde van de totstandkoming van dit project en beoordeeld door de Raad van State. De verwachting is dat de verkeersbewegingen die de bewoning van de tijdelijke woningen met zich meebrengt dusdanig beperkt is dat dit geen verdere gevolgen heeft. Dit wordt ook ondersteund door het verkeersonderzoek dat is uitgevoerd ten behoeve van de realisatie van het ROC. Dit betekent dat de verkeersmaatregelen worden gerealiseerd, zoals afgestemd in de ontwikkelingsplannen van de bouw van het ROC.

Naast de bekende verkeersmaatregelen zijn er zogenaamde 'smileys' geplaatst om de snelheid te registreren. Ook wordt nog bekeken hoe de inrit zo veilig mogelijk kan worden gemaakt. Een aantal maanden nadat de tijdelijke woningen en het ROC zijn gerealiseerd wordt er met betrokkenen geëvalueerd. Zo krijgen we inzicht in hoe het gaat en waar we nog iets kunnen verbeteren. Ook bij eventuele nieuwe ontwikkelingen wordt de situatie opnieuw bekeken en kunnen op basis van die bevindingen mogelijke verbeteringen worden onderzocht en doorgevoerd.

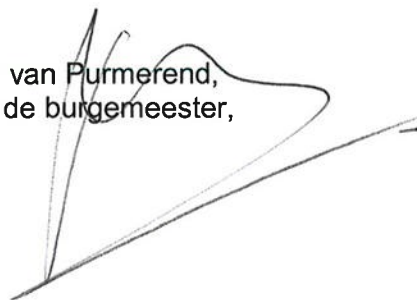
Bedenkingen

Op grond van artikel 169, lid 4 van de gemeentewet wordt u als gemeenteraad in de gelegenheid gesteld eventuele bedenkingen in te brengen met betrekking tot het voorgenomen besluit van het college. Het college verzoekt u eventuele bedenkingen voor 24 januari 2019 kenbaar te maken.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Purmerend,
de secretaris,

de burgemeester,



Registratienummer: **1460579**

Onderwerp: Inzet locatie Karekietpark tbv tijdelijke woningen

Voorstel aan B&W

Samenvatting

Op 20 maart besloot het college om te streven naar het plaatsen van tijdelijke woningen op vier locaties, waaronder het Karekietpark. De gemeenteraad heeft dit voorstel vervolgens goedgekeurd en budget beschikbaar gesteld voor de realisatie. Daarbij is afgesproken om per locatie een definitief besluit te nemen, waarbij zaken als ontwerp en participatie in een apart voorstel per locatie worden omschreven. Dit betreft het voorstel voor de locatie in het Karekietpark. Belangrijkste kenmerk van het ontwerp is dat het een gebouw in een bouwlaag is, waarmee tegemoet is gekomen aan de nadrukkelijke wens van de omwonenden. De tijdelijke woningen komen in een langgerekte rij te staan aan de oostkant van het park. De parkeergelegenheid komt in het zuidelijke deel te liggen, naast het parkeerterrein van het Horizon / Regio College. Deze keuze is gemaakt om te verkeersdrukte bij het in- en uitgaan van de Klimopschool te verminderen.

Inleiding en probleemstelling

Vanwege de woningnood in Purmerend hebben college en gemeenteraad besloten om tijdelijke woningen aan te schaffen en buiten het reguliere huurwoningstelsel te verhuren. Hiervoor zijn in ieder geval vier beoogde locaties, waaronder de locatie Karekietpark. Bij de behandeling van het voorstel in de raad is afgesproken om per locatie nog een definitief besluit te nemen op het moment dat de benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd, het globale ontwerp gereed is en participatie heeft plaatsgevonden. Voor de locatie Karekietpark is dat moment bereikt.

Oplossingsrichtingen

Het Karekietpark was vroeger geheel gevuld met scholen en maatschappelijke functies. Voor een deel zijn deze scholen de laatste tien jaar verlaten. De maatschappelijke functies zoals de Inval en sportzaal De Karekiet zijn nog wel aanwezig en een nieuw schoolgebouw voor het Regio College en Horizon College is inmiddels in aanbouw. Dit gebied is aangewezen als ontwikkelgebied en zal in de toekomst nog verder worden herontwikkeld. Hiervoor zijn echter nog geen concrete plannen. Een gedeeltelijke invulling met tijdelijke woningen staat dat niet in de weg.

Ontwerp: Oorspronkelijk was het idee om 44 woningen in twee bouwlagen te plaatsen op de plek van het (inmiddels afgebrande) leegstaande schoolgebouw Karekietpark 20. In de uitgebreide participatie die heeft plaatsgevonden is gebleken dat de omwonenden eenlaagse bouw veel meer accepteren dan een tweelaags gebouw. Na het bespreken van vele varianten is de variant met een lange rij eenlaagse tijdelijke woningen als voorkeursvariant gekozen. Hierbij heeft de participatie de doorslag gegeven, want vanuit stedenbouw wordt dit ontwerp als minder fraai gezien (de woningen zijn eigenlijk te iel voor de omgeving waarin ze staan), het kost dubbel zoveel grond en de investering in bouw- en woonrijp is veel hoger, omdat een groter gebied wordt ingericht.

Het parkeren is na veel overleg in het zuidelijke deel van het Karekietpark geplaatst, naast de te realiseren parkeerplaats van het Regio College / Horizon College. Hierdoor lopen de verkeersstromen van en naar dit parkeerterrein niet door de verkeersdrukte rondom de Klimopschool heen. Ook de parkeerplaatsen die nu naast de Inval liggen worden daarheen verplaatst. De entree voor die parkeerplaatsen komt aan de PJ Oudlaan te liggen.



Bestemmingsplan en vergunningverlening: De locatie Karekietpark valt in twee bestemmingsplannen 'Overwhere Noord 2012' (vastgesteld op 30-07-2012) en 'Horizon/Regiocollege karekietspark 2015' (vastgesteld op 26-05-2016). In beide plannen hebben de gronden de bestemming 'Maatschappelijk' waarbinnen tijdelijke woningen niet zijn toegestaan. In de bestemmingsplannen is geen wijzigingsdanwel afwijkingsbevoegdheid opgenomen om (tijdelijke) woningen toe te staan.

Aangezien de woningen na een periode van maximaal 10 jaar worden verwijderd is volgens wetgeving sprake van een zogenaamd 'kruiemelgeval' (Bijlage II, artikel 4 Besluit omgevingsrecht (Bor)) en is het mogelijk om van de bestemmingsplannen af te wijken zonder deze te hoeven wijzigen. Hieraan zijn de volgende eisen verbonden:

- 1) Aannemelijk moet zijn dat de tijdelijke activiteit ook daadwerkelijk na ommekomst van de termijn gestaakt wordt.
- 2) De gevolgen van de activiteit moeten omkeerbaar zijn.

De bouw van tijdelijke woningen is omkeerbaar. De geplaatste tijdelijke woningen kunnen aan het einde van de termijn van 10 jaar worden verwijderd en worden verplaatst naar een andere locatie en de aangelegde voorzieningen kunnen ongedaan worden gemaakt en/of worden verwijderd.

Procedure

De reguliere voorbereidingsprocedure van paragraaf 3.2 Wabo is van toepassing. Dit betekent dat uw college binnen acht weken (evt. verlenging met zes weken) na de datum van ontvangst van de aanvraag dient te beslissen op de aanvraag om een omgevingsvergunning. Indien niet tijdig besloten wordt, ontstaat er een vergunning van rechtswege.

Tegen de verlening van de vergunning staat bezwaar bij uw college open, vervolgens beroep bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie: Toen de plannen voor tijdelijke woningen in het Karekietpark voor het eerst werden aangekondigd was de verontwaardiging van de omwonenden groot. Dit kwam met name voort uit het feit dat vele omwonenden nog steeds tegen de komst van het Horizon College / Regio College zijn en vrezen dat dit veel impact op de omliggende wijken zal hebben.



Er is mede als reactie op deze verontwaardiging veel tijd besteed aan participatie. Dit bestond onder andere uit drie informatieavonden in De Inval, gesprekken met twee groepjes afgevaardigden van de omliggende wijken, gesprekken met de Klimopschool, het uitwerken van zeven varianten, het doen van verschillende verkeersstudies en het zitting laten nemen van een vertegenwoordiger van de aangrenzende woonwijk in de beoordelingscommissie van de aanbesteding van de woningen. Al deze acties hebben in ieder geval geleid tot een ontwerp dat op acceptatie kan rekenen van veel bewoners van de omliggende wijken. Een kleine groep blijft ontevreden over de ontsluiting van het parkeerterrein van het Regio College / Horizon College. Een beter alternatief is echter niet gevonden.

Planning: Eind november is de aanbesteding definitief gegund. Zodra het voorliggende B&W-besluit definitief is kan een definitief ontwerp worden gemaakt en een omgevingsvergunning aangevraagd. Daarna heeft de leverancier nog 150 dagen voordat de woningen opgeleverd moeten worden. Dat is voldoende tijd om de locatie bouwrijp te maken, wat overigens geen grote ingrepen vergt. Zonder tegenvallers wordende woningen in oktober 2019 opgeleverd.

Meetbare doelstellingen

Het plaatsen van 44 tijdelijke woningen op de locatie Karekietpark.

Financiële consequenties

De aanbesteding van de tijdelijke woningen is gunstig uitgevallen, waardoor op de aanschaf van de woningen een voordeel ten opzichte van de begroting zal worden behaald. Het bouwen woonrijp maken valt hoger uit omdat het totale gebied groter is dan eerder werd aangenomen (vanwege de eenlaagse bouw ipv tweelaags). De verwachting is dat per saldo het totale budget niet zal worden overschreden.

Communicatie

Er heeft al veel communicatie plaatsgevonden met betrekking tot de tijdelijke woningen. In het algemeen via persberichten, bewonersavonden, etc. en meer specifiek naar de 800 mensen die zich hebben ingeschreven voor de nieuwsbrief. Met de 'klankbordgroep Karekietpark' en met vertegenwoordigers van de Gebr. Conijnstraat hebben aparte gesprekken plaatsgevonden, evenals met de Klimopschool. Al deze gesprekspartners worden na het collegebesluit geïnformeerd over de genomen besluiten.

Als vervolg op dit collegebesluit wordt de raad in kennis gesteld middels bijgaande raadsinformatiebrief. De raad kan op grond van artikel 169 van de gemeentewet bedenkingen kenbaar maken. Indien er geen bedenkingen zijn of deze niet door een meerderheid van de raad worden gesteund wordt het besluit tot uitvoering gebracht.

Monitoring/evaluatie

Nvt.

Voorstel

1. Het voorgenomen besluit nemen: Tijdelijke woningen te realiseren op de locatie Karekietpark conform in dit voorstel opgenomen ontwerp.
2. De gemeenteraad op de hoogte te stellen middels bijgaande raadsinformatiebrief.
3. Bij geen bedenkingen uit de raad besluitpunt 1 definitief laten worden

