

Advies staf RO

Omschrijving: nieuwbouw school met voorzieningen na sloop bestaande gebouwen

Locatie : Dorpsweg Ransdorp 29 en 31

Soort aanvraag: Omgevingsaanvraag

Procedure : Regulier

Datum staf RO: 19 december 2022

Beschrijving van het initiatief

De initiatiefnemer heeft op 8 februari 2022 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het slopen van de huidige schoolgebouwen en het realiseren van een nieuw schoolgebouw met bijbehorende voorzieningen op de locatie Dorpsweg 29 en 31.



Strijdigheid met het bestemmingsplan

De locatie van het nieuwe schoolgebouw heeft de bestemmingen Maatschappelijk in bestemmingsplan Landelijk Noord. Het nieuwe schoolgebouw voldoet niet op de volgende onderdelen aan het bestemmingsplan:

- Gebouwen mogen alleen worden gebouwd in een bouwvlak. Nieuwe schoolgebouw is voor een groot deel buiten het aangegeven bouwvlak geprojecteerd.
- Het maximum bebouwd oppervlakte van 1210 m² wordt overschreden. Aangevraagd is 1341 m² (exclusief berging).
- De maximale goothoogte voor bedrijfsgebouwen (3 m), wordt met 2,93 m overschreden.
- De maximale bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen (6 m), wordt met 1,48 m overschreden.

Aanleiding

Op 4 juli 2022 is aan de staf voorgesteld om aan het nieuwe schoolgebouw niet mee te werken via een kruimelafwijking, maar wel mee te werken aan het nieuwe schoolgebouw door het bestemmingsplan te wijzigen omdat met een 'kruimelafwijking' niet kan worden gegarandeerd dat het onbebouwd blijvende deel van het bouwvlak in de nabije of verre toekomst bebouwd gaat worden.

Er is nu een afspraak tussen de gemeente en de initiatiefnemer over een grondruil. Op 11 oktober 2022 is een tekening ingediend waarin staat welke grond overgaat naar de gemeente en welke bij het openbaar schoolbestuur blijft (zie bijlage). Het terrein dat door Onderwijs wordt beheerd, is aangepast op de nieuwe situatie. Er moet een anterieure overeenkomst gesloten worden met de initiatiefnemer. Met een anterieure overeenkomst heeft de gemeente de garantie dat eventuele schadeclaims van derden niet voor

rekening van de gemeente komen.

Advies:

Het stadsdeel wil wel meewerken aan het nieuwe schoolgebouw door voor de aanvraag buitenplans af te wijken van het bestemmingsplan (kruimelafwijking) in de zin van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° Wabo juncto artikel 2.7 Besluit omgevingsrecht (Bor) juncto artikel 4, onderdeel 1 van bijlage II van het Bor.

Motivering:

Voortkomend uit huidige eisen voor het onderwijs, is het in het belang van de school om één gebouw te realiseren waarin alle schoolactiviteiten worden ondergebracht. De totale massa van het nieuwe schoolgebouw is fors (in vergelijking met de reeds aanwezige bouwvlakken in het dorp), maar het kunnen aanbieden van kwalitatief goed onderwijs is hier zwaarwegend. Nieuwbouw hiervoor is onvermijdelijk. Het huidige bestemmingsplan is daarvoor niet toereikend. Het huidige schoolgebouw, welke conserverend is opgenomen in het bestemmingsplan, biedt geen ruimte voor het gewenste onderwijsconcept.

Het voorliggende bouwplan is in de afgelopen jaren aangepast aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden, rekening houdend met de belangen van het schoolbestuur en de omwonenden. Het is nu voldoende inpasbaar in de ruimtelijke structuur van het dorp. Het gebouw zal worden voorzien van kappen, waardoor het pand zal aansluiten op het dakenlandschap van het dorp. Ook is het grondvlak van de nieuwe school zo aangepast dat het zal aansluiten op de kleinschaligheid van het dorp. Na overleggen met de omwonenden wordt het nieuwe schoolgebouw nu ook op een aanvaardbare afstand tot de bestaande woningen voorgesteld. Voor de bewoners van de nummers 23 en 27 zal de afstand nagenoeg niet wijzigen ten opzichte van de huidige situatie. Ook is rekening gehouden met de slagschaduw en de privacy van deze percelen. Aan de zijde van de genoemde woningen heeft het gebouw een lagere bouwhoogte.

Gevolg van is de nieuwbouw is dat een deel van het geldende bouwvlak, die niet voor het nieuwe gebouw nodig is, benutbaar blijft. Vanuit stedenbouwkundig perspectief is dat niet wenselijk. Het onbenutte deel van het bouwvlak dient onbebouwd te blijven, omdat dit de groene entree van het nieuwe schoolterrein wordt. Ook is dit gebied onderdeel van de zichtlijn richting het veenweidelandschap. Inmiddels zijn echter afspraken gemaakt over de eigendomsverdeling in de nieuwe situatie. Deze afspraken houden in dat het onbenutte deel van het bouwvlak eigendom wordt van de gemeente. Daarmee ontstaat voldoende waarborg voor het onbenut blijven van de 'achterblijvende' bouw mogelijkheden.

De provinciale Omgevingsverordening NH2020 stelt diverse beperkingen aan nieuwe, ruimtelijke plannen in het landelijk gebied, waartoe de provincie Noord-Holland ook Ransdorp rekent. De bepalingen uit de Omgevingsverordening NH2020 zijn echter niet van toepassing op ontwikkelingen die op basis van onderdeel 1 van artikel 4 van bijlage II Bor vergund kunnen worden. Dit volgt uit de afbakening van het begrip 'ruimtelijk plan' onder nummer 84 in bijlage 1 van de Omgevingsverordening NH2022. De meeste 'kruimelafwijkingen' zijn geen 'ruimtelijk plan' voor de verordening. De instructieregels uit de Omgevingsverordening NH2020 zijn dus geen belemmering voor de nieuwbouw van de school.

De ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag toont bijna in voldoende mate aan dat het project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke onderbouwing. Om als basis voor vergunningverlening te dienen, moet de onderbouwing nog op de volgende opmerkingen worden aangepast:

- In paragraaf 2.4 wordt niet aangegeven dat ook de maximale goot- en bouwhoogtes worden overschreden.
- Ten aanzien van paragraaf 3.2.2: de Omgevingsverordening NH2020 is niet van toepassing op het project, zie bovenstaande toelichting.
- In paragraaf 4.1.2 is het toepassen van dubbelgebruik als een soort automatisme opgeschreven. De toepassing komt echter voort uit de aanwezige functiemix.
- In paragraaf 4.5.1 wordt niet ingegaan op welke archeologische waarden nu concreet wel of niet te verwachten zijn binnen de projectlocatie.

- In paragraaf 4.6 wordt geen inschatting gemaakt van de huidige, aanwezige luchtkwaliteit.
- In hoofdstuk 4 wordt in het geheel niet ingegaan op milieuzoneringen.

Verzoek om advies voor Integrale adviestafel SD Noord

1. Algemene gegevens

Locatie/adres aanvraag : Dorpsweg 29 en 31
Naam behandelaar : 5.1.2.e
Gebied : Noord-Oost
Advies gevraagd d.d. : 8-2-2022
Type OLO aanvraag : regulier
Nummer Omgevingsloket : 6719245
Nummer PowerBrowser : Z2022-N000431
Datum (fatale) termijn : 6-4-2022
Aanvraag verlengd ja/nee : nee

2. Korte beschrijving initiatief

De aanvraag betreft het slopen van de bestaande twee schoolgebouwen en het bouwen van een nieuw schoolgebouw met bijbehorende voorzieningen.

De aanvrager heeft een ontheffing op grond wnb gevraagd en de ontheffing is verleend. Zie bijgevoegde bijlage.

Bestemmingsplantoets

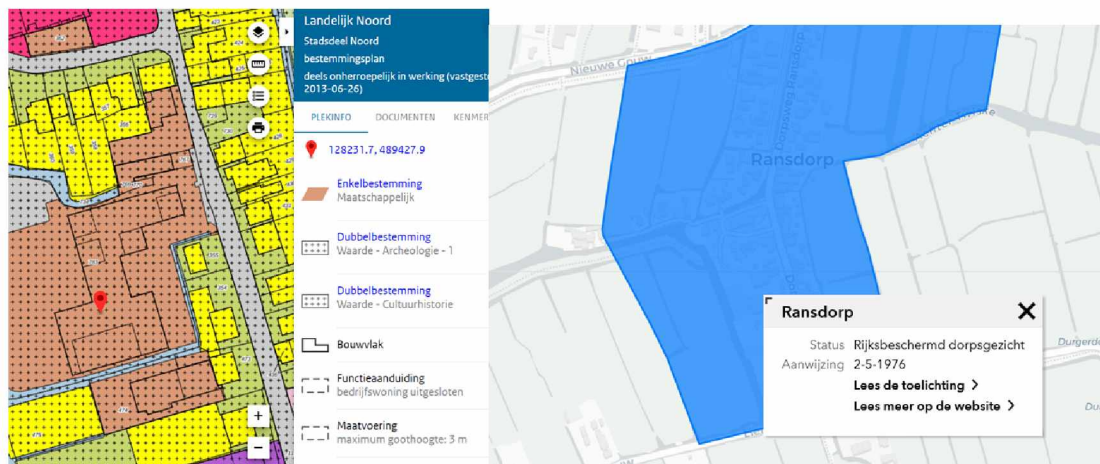
De activiteit vindt plaats in een gebied waar de bestemmingsplannen “Landelijk Noord”, “paraplubestemmingsplan Drijvende bouwwerken” en “Paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders” van toepassing. De gronden waarop de activiteit plaatsvindt zijn daarin bestemd voor “maatschappelijk”.

Het bouwplan is in strijd met volgende voorschriften van het bestemmingsplan:

- 1- strijd met art. 13, lid 12.2.2, ten aanzien van het bouwen buiten het bestemmingsvlak;
- 2- strijd met art. 13, lid 13.2.2, onder c, ten aanzien van de overschrijding van de maximale bebouwing oppervlakte. De toegestane bebouwingsoppervlakte, zoals in de bijlage staat, is 1210m² (beide percelen 29 en 31). De bebouwing oppervlakte van het nieuwe bouwplan is 1544m²;
- 3- strijd met art. 13, lid 13.2.2, onder f ten aanzien van de overschrijding van de goothoogte. Het bouwplan voorziet de goothoogte 5.93 ter plaatse van de aanduiding maximumgoothoogte 3m m. Tevens wordt de goothoogte met 1.48 overschreden ter plaatse van de aanduiding maximumgoothoogte 6m.

GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Naam vigerend bestemmingsplan:



Goothoogte =6 van toepassing



Welke Bestemmingen:
 Datum bestemmingsplan vastgesteld:
 Uitsnede plankaart + planvoorschriften toevoegen

Artikel 13 Maatschappelijk

13.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. voorzieningen inzake zorg en welzijn, openbare dienstverlening, verenigingsleven, jeugd- en kinderopvang, onderwijs en bibliotheken; **akkoord**
 - b. ~~ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 1': uitsluitend een dierenverzorgingscentrum;~~
 - c. ~~ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 2': uitsluitend een muziektent;~~
 - d. ~~ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij': uitsluitend een zorgboerderij;~~
 - e. ~~bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en (aanlandingsplekken van) bruggen;~~
- b. met dien verstande dat:
 - f. ~~ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoningen zijn toegestaan.~~

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemene bouwregels

- c. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd:
 - d. gebouwen;
 - e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. met dien verstande dat:
 - c. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan.

13.2.2 Bouwregels ten behoeve van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen

- g. Voor het bouwen van **bedrijfsgebouwen** en bedrijfswoningen geldt naast de aanduidingen op de verbeelding tevens het volgende:
 - a. ~~per bouwvlak is ten hoogste 1 bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan met een oppervlak van ten hoogste 100 m²;~~
 - b. het oppervlak van bijgebouwen mag ten hoogste 30 m² bedragen;**

- c. **het oppervlak aan bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan in bijlage 1 behorende bij de regels is aangegeven;**
volgens de bijlage 1 van het b.p. de maximale oppervlakte aan bebouwing (bebouwd oppervlak), perceel 31= 544 m2 en het perceel 29= 666m2.
Totaal bebouwd oppervlak = 1210m2.

Bebouwd oppervlakte van een nieuwe bouwplan = 1341m2

~~daar waar geen goot- en bouwhoogtes op de verbeelding zijn aangegeven, geldt dat de goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning ten hoogste respectievelijk 3,5 m en 9 m mag bedragen;~~

- d. ~~de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoningn mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 5 m;~~
e. **daar waar geen goot- en bouwhoogtes op de verbeelding zijn aangegeven, geldt dat de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen ten hoogste respectievelijk 4 m en 10 m mag bedragen. . Het bouwplan voorziet de goothoogte 5.93 ter plaatse van de aanduiding maximumgoothoogte 3m m. Tevens wordt de goothoogte met 1.48 overschreden ter plaatse van de aanduiding maximumgoothoogte 6m.**

13.2.3 Bouwregels ten behoeve van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- h. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het volgende:
- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag binnen het bouwvlak en voor de voorgevel ten hoogste 1 m bedragen;
 - b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag achter de voorgevel en buiten het bouwvlak ten hoogste 2 m bedragen;
 - c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan overkappingen bij de bedrijfswoning, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 32 Waarde - Cultuurhistorie

- 32.1 Bestemmingsomschrijving
- 32.2 Bouwregels
- 32.3 Wijzigingsbevoegdheid

32.1 Bestemmingsomschrijving

- De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van cultuurhistorische waarden.
- De bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

32.2 Bouwregels

- Op en onder de in lid 32.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de volgende te beschermen waarden:

~~1. Daarnaast heee~~

- b. ten aanzien van het beschermde dorpsgezicht Ransdorp:

1. de gotische kerktoren als middelpunt;
 2. de lage woonhuisbebouwing om de kerk;
 3. de bijzonder ingedeelde openbare ruimte bij de Kerkelandersloot;
 4. bebouwing niet direct op de rooilijn en erfafscheidingen langs de voortuinen die de scheiding vormen tussen openbaar en privé;
 5. karakteristieke doorzichten naar het ommeland;
- c. ten aanzien van het beschermde dorpsgezicht Holysloot:
1. de ruimtelijke structuur van het dorp en de directe relatie met het omliggende gebied;
 2. de kerktoren als blikvanger.

32.3 Wijzigingsbevoegdheid

■ Het Dagelijks Bestuur is bevoegd de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie', overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, te wijzigen, in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door één of meerderde bestemmingsvlakken met de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' van de verbeelding te verwijderen of te verkleinen, indien het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in de bescherming van deze waarden.

Artikel 26 Waarde - Archeologie - 1

- 26.1 Bestemmingsomschrijving
- 26.2 Bouwregels
- 26.3 Nadere eisen
- 26.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- 26.5 Wijzigingsbevoegdheid

26.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) – tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

26.2 Bouwregels

- b. Op en onder de in lid 26.1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de dubbelbestemming en de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met inachtneming van de volgende bepalingen:
- a. voor zover met betrekking tot de in lid 26.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen een archeologisch rapport te overleggen;
 - b. aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder a kunnen de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;

2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het Dagelijks Bestuur bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. het bepaalde onder a en b is niet van toepassing op een bodemverstoring:
1. die het normale onderhoud betreft;
 2. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

26.3 Nadere eisen

- c. Het Dagelijks Bestuur is bevoegd ter bescherming van de in lid 26.1 genoemde archeologische waarden nadere eisen te stellen aan de situering van de bouwwerken, indien uit het archeologisch rapport is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden zoals bedoeld in lid 26.1 aanwezig zijn.

26.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- d. Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden, mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 26.1 genoemde bestemming en de overige aan de gronden toegekende bestemmingen uitgevoerd worden, met inachtneming van de volgende bepalingen:
- e. op en onder de in lid 26.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden, uit te voeren:
1. het uitvoeren van grondbewerkingen onder maaiveld of indien het water betreft dieper dan de waterbodem, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
 2. het aanbrengen van drainage;
 3. het aanleggen en verbreden van wateren;
 4. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
 5. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
 6. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- f. de aanvrager van een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder a dient een archeologisch rapport te overleggen;
- g. de onder a genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden, mogen de archeologische waarden zoals bedoeld in lid 26.1 niet onevenredig schaden;
- h. aan de onder a genoemde vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het Dagelijks Bestuur bij de vergunning te stellen kwalificaties;

- i. het bepaalde onder a en d is niet van toepassing op een bodemverstoring:
 1. die het normale onderhoud betreft;
 2. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

Conclusie

Het bouwplan is in strijd met volgende voorschriften van het bestemmingsplan:

- 1- strijd met art. 13, lid 12.2.2, ten aanzien van het bouwen buiten het bestemmingsvlak;
- 2- strijd met art. 13, lid 13.2.2, onder c, ten aanzien van de overschrijding van de maximale bebouwing oppervlakte. De toegestane bebouwingsoppervlakte, zoals in de bijlage staat, is 1210m² (beide percelen 29 en 31) . De bebouwing oppervlakte van het nieuwe bouwplan is 1544m²;
- 3- strijd met art. 13, lid 13.2.2, onder f ten aanzien van de overschrijding van de goothoogte. Het bouwplan voorziet de goothoogte 5.93 ter plaatse van de aanduiding maximumgoothoogte 3m m. Tevens wordt de goothoogte met 1.48 overschreden ter plaatse van de aanduiding maximumgoothoogte 6m

STRIJDIGHEID MET TOEKOMSTIG BESTEMMINGSPLAN (indien van toepassing)

Bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan: n.v.t.

3. Advies

Naam : 5.1.2,e
Afdeling/team : 5.1.2,e Landelijk Noord
Meewerken : ja

De Gemeente Amsterdam moet zorg dragen voor goede onderwijshuisvesting. De Weidevogel is gebaat bij nieuwe onderwijshuisvesting die aan de huidige richtlijnen voldoet. In dat licht is het wenselijk dat er ontwikkeling plaats gaat vinden. Om te kunnen voldoen aan de uitgangspunten van de onderwijshuisvesting van de Gemeente Amsterdam is het van belang dat de sloop nieuwbouw doorgang zal vinden.

Voor de uitvoering is het straks belangrijk dat er rekening wordt gehouden met de zorg die speelt in het dorp over het bouwverkeer. De projectleider is daarom aan het onderzoeken of het mogelijk is door middel van een tijdelijke weg over het land van een particuliere eigenaar het bouwverkeer af en aan te laten rijden. Bij deze gesprekken met de landeigenaar is het wenselijk dat hier iemand van R&D bij aansluit voor de inhoudelijke kennis, o.a. over het in oude staat terug brengen van het land na de werkzaamheden.

Tot slot is het van belang dat de projectleider de integrale afstemming zoekt met de andere projecten die momenteel of in de toekomst worden uitgevoerd in Landelijk Noord. Graag contact opnemen met de gebiedsmakelaar voor de contactgegevens van de omgevingsmanagers van de verschillende projecten.

Naam : Integrale adviestafel
Afdeling/team : Ruimte en Duurzaamheid
Meewerken : ja
Motivatie/ voorwaarden :

Advies stedenbouwkundig

Het voorliggende bouwplan is eerder als conceptaanvraag behandeld geweest. Het betreft de sloop- en nieuwbouw van de school De Weidevogel in Ransdorp. Het wijkt relatief gezien fors af van het bestemmingsplan en deze afwijkingen zijn in de afgelopen jaren nader bestudeerd en besproken met de verschillende belanghebbenden waaronder ook de omwonenden. Het is in het belang van het schoolbestuur, voortkomend uit de onderwijsvereisten, om een schoolgebouw te realiseren waarin alle schoolactiviteiten in één gebouw worden ondergebracht. Het huidige bestemmingsplan is niet toereikend om in deze vraag te kunnen voorzien. Hoewel de totale massa van het nieuwe schoolgebouw fors zal zijn in vergelijking met de reeds aanwezige bouwvlakken in het dorp, wordt het belang van een kwalitatieve onderwijshouding als zwaarwegend beschouwd. Het huidige schoolgebouw, welke conserverend is opgenomen in het bestemmingsplan, biedt geen ruimte voor het gewenste onderwijsconcept. Nieuwbouw wordt dan onvermijdelijk. Het voorliggende bouwplan is in de afgelopen jaren aangepast aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden, rekening houdend met de belangen van het schoolbestuur en de omwonenden, en is dan voldoende inpasbaar in de ruimtelijke structuur van het dorp. Het gebouw zal worden voorzien van kappen, waardoor het pand zal aansluiten op het dakenlandschap van het dorp. Ook is het grondvlak van de nieuwe school zo aangepast dat het zal aansluiten op de kleinschaligheid van het dorp. Na overleggen met de

omwonenden wordt het nieuwe schoolgebouw nu ook op een aanvaardbare afstand tot de bestaande woningen voorgesteld. Voor de bewoners van de nummers 23 en 27 zal de afstand nagenoeg niet wijzigen ten opzichte van de huidige situatie. Ook is rekening gehouden met de slagschaduw en de privacy van deze percelen. Aan de zijde van deze bewoners heeft het gebouw een lagere bouwhoogte.

Vanuit een stedenbouwkundig perspectief is de gewenste procedure echter niet wenselijk. Met een afwijkingprocedure zal een bestaand bouwvlak, welke in het nieuwe bouwplan niet van bebouwing zal worden voorzien, aanwezig blijven. Dit vlak dient onbebouwd te blijven, gezien het de groene entree van het nieuwe schoolterrein zal vormen. Ook is dit gebied onderdeel van de zichtlijn richting het veenweidelandschap. Met een afwijkingprocedure kan niet worden gegarandeerd dat dit bouwvlak in de nabije of verre toekomst niet bebouwd gaat worden. Het kan gaan dienen als ruimte om bergingen te bouwen en dergelijke. Dit is vanuit een stedenbouwkundig perspectief onwenselijk.

Daarnaast zijn we als gemeente nog steeds in afwachting van een concreet voorstel voor de grenzen en een inrichtingsplan van de openbare ruimte rondom het nieuwe schoolgebouw. Dit wordt opgepakt, maar is cruciaal voor een juiste inpassing van het schoolgebouw en om de nieuwe verkeerssituatie te kunnen beoordelen. Dit kan momenteel nog niet getoetst worden, waardoor een afwijzing tevens op zijn plaats is. Ook is dit nodig om de nieuwe kadastrale grenzen te kunnen regelen.

RO-beleid

Meewerken: Ja, mits

Motivering/voorwaarden:

Met de sloop van twee schoolgebouwen en vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie is planologisch aanvaardbaar. De toename van het totaal bebouwd vloeroppervlak dient te worden onderbouwd uit het Integraal Huisvestingplan (IHP) 2018-2022+ voor primair onderwijs, voortgezet onderwijs en (voortgezet) speciaal onderwijs. Daarin is natuurlijke vervangingsopgave van de bestaande verouderde schoolgebouwen voorzien. Bij de ruimtelijke inpassing van de vervangende nieuwbouw dient behoud en versterking van het bestaande groen op deze locatie als uitgangspunt worden genomen.

RO-juridisch

Het project is stedenbouwkundig inpasbaar. Voor het overige worden bij voorbaat geen grote bezwaren of uitvoerbaarheidsrisico's gezien in de ontwikkeling. Ten aanzien van de ruimtelijke onderbouwing, die bij de aanvraag is gevoegd, zijn de volgende opmerkingen te maken:

- In paragraaf 2.4 wordt niet aangegeven dat ook de maximale goot- en bouwhoogtes worden overschreden.
- In paragraaf 3.2.2. ontbreekt dat een toetsing aan de Omgevingsverordening NH2020 niet nodig is, aangezien het project via een 'kruimelafwijking' vergunbaar is (lees: indien het via het een 'kruimelafwijking' vergunbaar zou zijn).
- In paragraaf 4.1.2 is het toepassen van dubbelgebruik als een soort automatisme opgeschreven. De toepassing komt echter voort uit de aanwezige functiemix.
- In paragraaf 4.5.1 wordt niet ingegaan op welke archeologische waarden nu concreet wel of niet te verwachten zijn binnen de projectlocatie.
- In paragraaf 4.6 wordt geen inschatting gemaakt van de huidige, aanwezige luchtkwaliteit.
- In hoofdstuk 4 wordt in het geheel niet ingegaan op milieuzoneringen.

Voor voldoende waarborgen van de benodigde, ruimtelijke kwaliteit, zie het stedenbouwkundig advies, is een 'kruimelafwijking' geen begaanbare weg voor de aanvraag. Er is een nieuw bestemmingsplan voor de locatie nodig. Het bouwvlak zal aangepast moeten worden op de nieuwe situatie. Dat is niet via een omgevingsvergunning mogelijk, maar alleen met een herziening van het bestemmingsplan. De initiatiefnemer kan daarvoor een verzoek indienen en een nieuw bestemmingsplan laten opstellen en indienen. Daarvoor kunnen de standaardaanwijzingen worden gebruikt.

Dat voor het project een nieuw bestemmingsplan nodig is, maakt dat voor de ruimtelijke procedure voor het project de Omgevingsverordening NH2020 toch wel van toepassing is. In de ruimtelijke onderbouwing is daar reeds op ingegaan. Gemist is daar echter dat de locatie, naast dat het in een gebied ligt dat is gezoneerd is als 'MRA – Landelijk gebied', ook ligt in een gebied dat is gezoneerd als 'Landelijk gebied'. Daarbij geldt dat de nieuwbouw voor de provinciale verordening een 'kleinschalige ontwikkeling' is. In 'Landelijk gebied' kan een ruimtelijk plan uitsluitend voorzien in een kleinschalige ontwikkeling, niet zijnde een kleinschalige woningbouwontwikkeling als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. de ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waar een stedelijke functie is toegestaan;
2. het toegestane bebouwd oppervlak niet wordt vergroot; en
3. het aantal burgerwoningen niet toeneemt.

Het project voldoet niet aan de tweede voorwaarde. Het bebouwd oppervlak wordt namelijk vergroot. De Omgevingsverordening NH2020 maakt het daarom onmogelijk om het nieuwe schoolgebouw te vergunnen.

Van de verordening kan ontheffing worden aangevraagd (door burgemeester en wethouders) bij gedeputeerde staten van Noord-Holland. Dat is alleen mogelijk als er hele bijzondere redenen voor zijn én als het voor de verwezenlijking van gemeentelijk beleid noodzakelijk is. Dergelijke redenen worden voor de aanvraag gezien:

- het gaat om het aanpassen van een bestaande functie;
- voor het als 'Landelijk gebied' gezoneerde gebied, gaat het om een bijzonder specifieke functie: een basisschool;
- die basisschool is gelegen binnen de bebouwde kom: de dorpskern van Ransdorp;
- de herontwikkeling van de school is van belang voor de leefbaarheid van het landelijk gebied van Amsterdam en van Ransdorp in het bijzonder.

Ook is het project noodzakelijk voor de verwezenlijking van gemeentelijk beleid. De realisatie van het nieuwe schoolgebouw volgt uit het Integraal Huisvestingplan (IHP) 2018-2022+ en Onderwijshuisvestingsprogramma 2021 PO, VO en (V)SO. De gemeenteraad heeft voor de realisatie ook krediet beschikbaar gesteld.

Hiermee zijn er voor het stadsdeelbestuur voldoende redenen om de benodigde ontheffing aan te vragen. Na ontvangst van het verzoek en zodra een concept van het nieuwe bestemmingsplan gereed is, zal het stadsdeelbestuur bij het college voorstellen om de ontheffing aan te vragen bij gedeputeerde staten van Noord-Holland. De bevoegdheid om een dergelijke aanvraag te doen is gemandateerd aan de directeur van Ruimte en Duurzaamheid.

Afdeling/team

: 5.1.2,e

Meewerken

: 5.1.2,e Verkeer Vervoer en Parkeren

Verkeer & Openbare Ruimte

Motivatie/Voorwaarden

: op 18 februari 2022 is de volgende advies uitgebracht:

De school moet nog duidelijk maken waar de parkeervraag auto van de school en de sporthal (eerder een gymzaal denk ik?) terecht komt. Waarschijnlijk op het naastgelegen parkeerterrein waar ca 25 auto's kunnen parkeren, zie foto's.



Dat voldoet aan de parkeervraag die ze zelf hebben berekend.
Dit zijn openbare parkeerplekken, maar richten ze die ook opnieuw in of doen wij dat als gemeente?
Het fietsparkeren van o.a. leerlingen en docenten dient op eigen terrein plaats te vinden dat moeten ze ook nog onderbouwen.
Ik zie wel wat rekken staan in de impressiefoto's maar daar kan ik niet op toetsen.

Op 8 april 2022 heeft ^{5.1.2,e} het volgende advies (na het overleg met de aanvrager) uitgebracht:

Als ik het zo lees dan parkeren de leraren en sportbezoekers op het parkeerveldje wat misschien nog wordt heringericht.
Het fiets parkeren vindt plaats op eigen terrein en blijft zoals het is.
Voor auto en fiets verandert dus de parkeervraag en het aanbod niet heel veel, dus wat mij betreft akkoord.

Naam
Afdeling/team
Meewerken
Motivatie/Voorwaarden

: Commissie Ruimtelijke kwaliteit (welstand)

:

: Niet akkoord, tenzij

: **Aanleiding**

De bestaande dorpsschool, verspreid over twee gebouwen, wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw die wordt geconcentreerd op één plek en bestaat uit geschakelde volumes met zadeldaken. De opzet van het plan is in concept besproken onder Z2020-Noo1018. De centrale vraag is of de gevelarchitectuur en de uitwerking voldoende kwaliteit hebben en aansluiten op de karakteristieken van de omgeving.

Kader

Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016

Ruimtelijk systeem: Noordelijk buitengebied, Land en lint (11A)

Gebied: Ransdorp (1105)

Welstandsniveau: Beschermd

Conclusie

De vormgeving en detaillering hebben **voldoende** kwaliteit. De materialen en kleuren moeten nog bemonsterd worden. De berging naast de school vormt een verstoring van het zicht op het omringende landschap en is niet akkoord.

Onderbouwing

Bij de advisering op de conceptaanvraag lag veel nadruk op de zorgvuldige inpassing van het omvangrijke volume in het dorp en het vrijhouden van het doorzicht naar het open landschap vanaf de Dorpsweg. Het nu getekende losse volume met de buitenberging en

de containerberging past zowel in vorm als in richting niet bij de opzet van de school, maar vooral verstoort het op deze plek het doorzicht te veel. De inrichting van het maaiveld moet nog door de gemeente worden opgepakt. In of vooruitlopend op dit proces zal voor de berging in overleg een betere plek moeten worden gevonden. De uitwerking en detaillering van de school zijn overtuigend. Wel heeft de commissie nog twijfels bij de kleurstelling. Op de beelden lijken de gevels erg licht, waardoor zij extra zullen opvallen in het dorpsbeeld. Dit wordt nog versterkt door het eveneens witte zonweringsdoek. De gekozen materialen en hun kleurstelling zullen nog in samenhang moeten worden getoond.

Gevraagde adviezen

De geselecteerde adviseurs zijn noodzakelijk ten behoeve van het formuleren van het integrale RO eindadvies

- Planologie (Rve Ruimte en Duurzaamheid)
- Stedenbouw (Rve Ruimte en Duurzaamheid)
- Bestemmingsplan jurist (Rve Ruimte en Duurzaamheid)
- Landschap (Rve Ruimte en Duurzaamheid)
- Water en Groen (Rve Ruimte en Duurzaamheid)
- Rve Economie
- Gebiedsmakelaar bedrijven
- VTH - Handhaving
- Monumenten en Archeologie
- Welstand
- Uitvoering projecten Verkeer en Openbare Ruimte
- Erfpacht (Rve Grond en Ontwikkeling)
- Huurcontract (Rve Grond en Ontwikkeling)
- Rve V&OR - Parkeren
- Rve V&OR - Verkeer
- Rve Wonen
- Stadswerken
- Buitenreclame
- Kunst en Cultuur
- Rve Sport
- VTH – Vergunningen - Evenementen
- Openbare orde en veiligheid
- VTH - Vergunningen - Horeca exploitatievergunningen en terrasvergunningen
- Voorzieningen/Mipsa
- Projectleider Team Go
- Gebiedsteam
- Havenstad