

Bijlage 4a.

Betreft : Ruimtelijk en milieu advies. Toekomst van de Kaardebol.
Datum : 2025.03.10
Van : team Ruimte Economie en Duurzaamheid.

Status document

Voorliggend document is input voor een eerste verkenning naar de haalbaarheid. Hiermee kan Stichting Archipel nader onderzoeken of de vestiging van een school ter plaatse uitvoerbaar is en de juiste input van de gemeente heeft verkregen. Dit is nodig, omdat de locatie uitdagingen met zich meebrengt vanwege de maatschappelijke gevoeligheid, ecologische waarden en waterstand in het gebied. Wij faciliteren met voorliggend document en studie van SRO Stichting Archipel om samen met hun ontwerper/architect de juiste keuzes te kunnen maken. Ter informatie in model 1 (studie SRO) hieronder ingevoegd. Vanuit RO is dit, op basis van de nu beschikbare informatie, het voorkeursmodel. Voor meer informatie zie bijlage 1.



Model 1, nieuwbouw op locatie van de kas en behoud bestaand gebouw.

Ruimtelijke ordening en procedure

In de bijgevoegde memo van SRO wordt duidelijk uiteengezet hoe het programma voor De Waaier en De Parel ingepast kan worden. Er zijn vier scenario's/modellen uitgewerkt waarbij de kansen en restricties per scenario zijn benoemd.

Model 1 (de bebouwing) zou mogelijk geheel binnen het geldende omgevingsplan passen, afhankelijk van de te kiezen goot- en bouwhoogte van de nieuwe aanbouw. Voor de andere modellen is een afwijking van het omgevingsplan benodigd. Als er een concreet bouwplan is dan kan dit met een

buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA omgevingsvergunning) worden vergund. Dit is een reguliere procedure, waarvoor het college van Burgemeester en wethouders de vergunning voor kan verlenen.

Voor de andere modellen of als het college dit noodzakelijk acht, vanwege de maatschappelijke gevoeligheid, kan het adviesrecht gelden van de gemeenteraad. De raad wordt dan geconsulteerd en zij nemen dan een besluit of het college, met eventuele voorwaarden, de vergunning mag verlenen.

Omdat de maatschappelijke bestemming in stand blijft is het wijzigen van het omgevingsplan (bevoegdheid gemeenteraad) niet noodzakelijk. Dit betekent dat de proceduretijd tot het verlenen van de omgevingsvergunning (exclusief voorbereidingstijd (maken en beoordelen haalbaarheidsonderzoeken en ruimtelijke onderbouwing)) 8 weken bedraagt. Dit is geen fatale termijn en afhankelijk van de complexiteit van het nieuwe bouwplan en ontwerp voor de buitenruimte kan dit langer gaan duren. Afstemming hierover (prioritering) met de afdeling Vergunningverlening en Handhaving is dan nodig.

- ➔ Model 1 heeft de voorkeur vanuit het Cluster RO. Daarna model 2 en model 4. Model 3 wordt als laatste gewaardeerd. Model 3 en 4 hebben meer impact op de bestaande waarden van het gebied en Erve Eme.

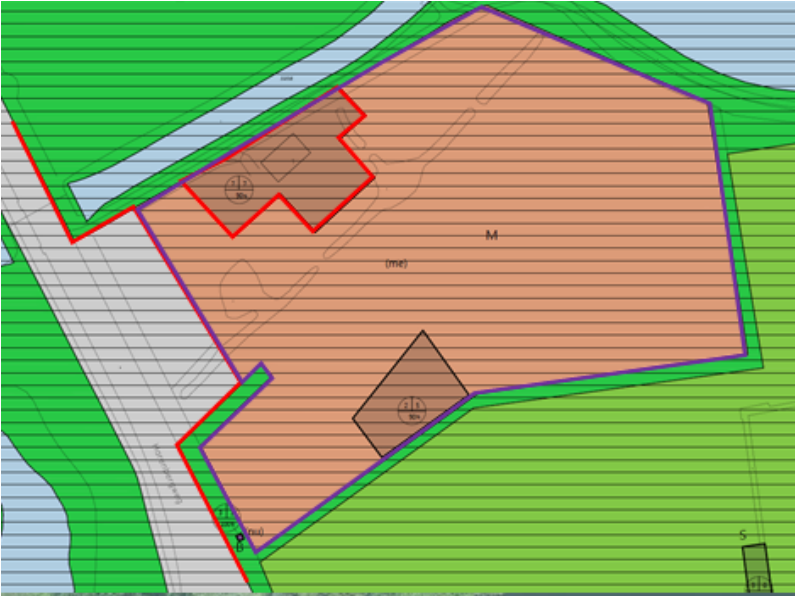
Invulling Woningcorporatie

Alternatieve invulling voor De Kaardebol is de vestiging van het kantoor van een Wooncorporatie. Ook deze functie past binnen de kaders van het omgevingsplan. Het programma dat is voorgesteld past op deze locatie en hierbij kan aansluiting gevonden worden bij model 1 in de studie van SRO.

SRO heeft wel aangegeven dat deze functie minder passend is op deze locatie dan onderwijs. Ook vanuit het Cluster RO wordt dit onderschreven.

Mocht de keuze vallen op het vestigen van een woningcorporatie op deze locatie dan is het opstellen van een nota van uitgangspunten wel noodzakelijk. Hiermee kan het benodigde ambitieniveau en ruimtelijke kwaliteit worden afgedwongen.

De corporatie heeft al benoemd dat afstemming hierover logisch is en staat er voor open.

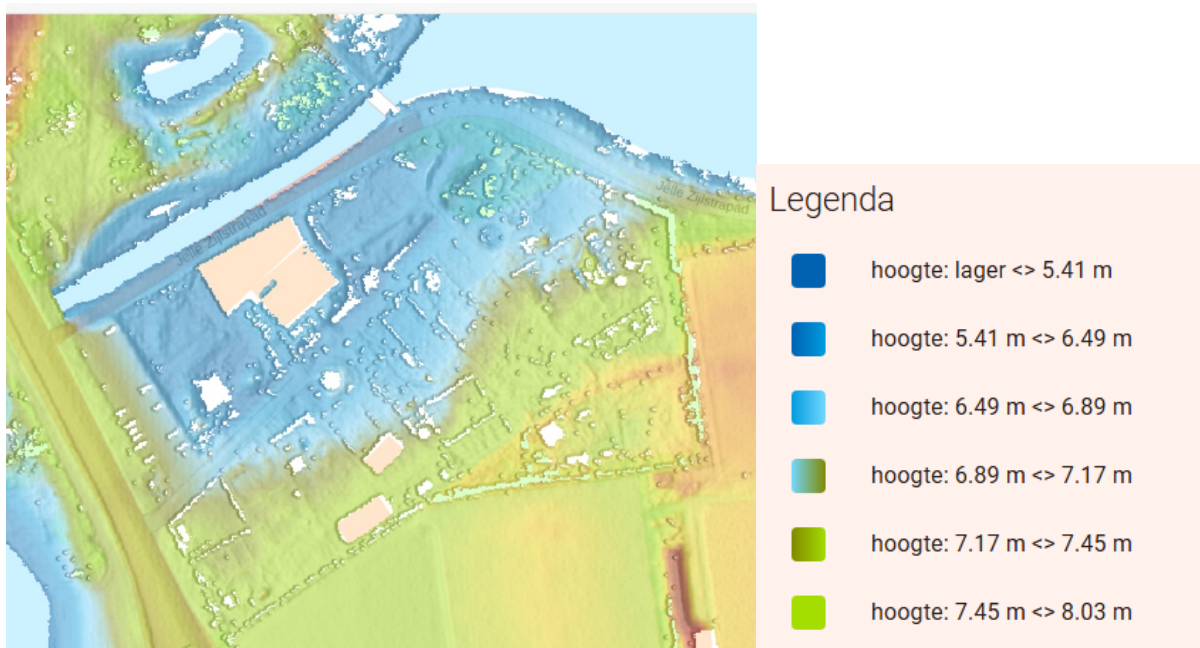


Water en natuurwaarden

Aspecten waar in ieder geval rekening mee gehouden moet worden is de waterstand in het plangebied en de aanwezige natuurwaarden. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen welke kansen en restricties dit met zich meebrengt. Dit hangt ook van de keuze van het model af. Model 1 heeft het minste impact. De andere modellen wel. In deze fase dus nog lastig vast te stellen wat de haalbaarheid is van model 2, 3 en 4.

Er wordt niet gestuurd op het grondwaterpeil. Het terrein ligt laag en de grondwaterstanden zijn hoog. Dit leidt tot een nat gebied. Wij weten niet hoe in het ontwerp van de Kaardebol rekening is gehouden met de bestaande situatie. Wel zijn er (grond)waterproblemen ontstaan in het gebouw en de omgeving vanwege de huidige situatie. Behoud van bijzondere vegetatie waarbij een hoge grondwaterstand vereist is versus een gebouw dat niet verhoogd of andere maatregelen (op een terp) is aangelegd.

Rekening houdend met water en bodem sturend is dit geen goede locatie om te bouwen. Het terrein ligt laag, hoge grondwaterstand, optreden van wateroverlast en overloopgebied van de aangrenzende watergang. Aanvullende maatregelen zijn noodzakelijk om klimaatbestendig te zijn. Dit is een belangrijk aandachtspunt bij de verder planvorming. Onderstaand kaartje uit de AHN4 geeft het hoogteverloop aan. Hierop is te zien hoe laag het terrein ligt met een grondwaterstand rond de 6.00 m + NAP.



Ten oosten en ten westen van het gebouw Kaardebol zijn 2 veldjes aanwezig met beschermde plantensoorten, de zogeheten orchideeënweitjes. Bij de verdere planuitwerking zal nader onderzocht moeten worden welke waarden dit heeft en hoe hiermee omgegaan moet worden. Mogelijk is verplaatsing van de velden een optie, maar dit is nog niet met zekerheid te zeggen op dit moment. In het verleden is door team Vastgoed al eens de beplanting tijdelijk verwijderd en weer succesvol teruggeplaatst.