

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering d.d.	:	2 november 2017
Commissievergadering d.d.	:	17 oktober 2017
Commissie	:	Commissie Grondgebied
Portefeuillehouder	:	wethouder R. Kruijswijk
Programmaonderdeel	:	801. Ruimtelijke ordening 801001. Bestemmingsplannen
Registratienummer	:	2017017185
Productiedatum	:	29 augustus 2017

Onderwerp

Dit voorstel betreft het Beeldkwaliteitsplan voor het Raakterrein te Bennebroek.

Voorgesteld besluit:

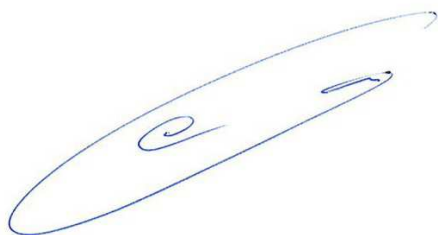
De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 september 2017

b e s l u i t:

Het beeldkwaliteitsplan voor het Raakterrein te Bennebroek vast te stellen en dit document als welstandskader voor dit gebied te gebruiken in plaats van de Welstandsnota 2013.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Bloemendaal,
gehouden op 2 november 2017



, voorzitter



-2-
, griffier

Besluit raad:	Aangenomen
Stemmen voor:	10 stemmen voor (VVD, CDA, GroenLinks, PvdA)
Stemmen tegen:	5 stemmen tegen (D66, Hart voor Bloemendaal)
Afwezig:	1 (GrL)

Voorgesteld besluit

Het beeldkwaliteitsplan voor het Raakterrein te Bennebroek vast te stellen en dit document als welstandskader voor dit gebied te gebruiken in plaats van de Welstandsnota 2013.

Aanleiding en beoogd effect

Aanleiding

De Hartenkampgroep is van plan haar zorggebouw op het Raakterrein, gelegen op de hoek Witte de Withlaan/Ruyterlaan te Bennebroek, te herontwikkelen. Op het perceel ligt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan Bennebroek 2016. Indien er wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden is het college bevoegd de bestemming te wijzigen conform de wijzigingsbevoegdheid. Eén van de voorwaarden is het opstellen van een beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan vervangt de Welstandsnota 2013 voor dit specifieke perceel. Het beeldkwaliteitsplan is door de Welstandscommissie behandeld en beoordeeld als een voldoende toetsingskader voor de toekomstige bouwplannen op het Raakterrein. Om die reden ligt het beeldkwaliteitsplan nu ter besluitvorming voor.

Beoogd effect

Met het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan willen we sturing geven aan de beeldkwaliteit van de toekomstige herontwikkeling. Daarnaast helpt een beeldkwaliteitsplan bij het creëren van samenhang binnen het plangebied. Het beeldkwaliteitsplan geeft de uiteindelijke architect van de ontwikkelende partij houvast en sturing bij zijn ontwerp(en). De Welstandscommissie zal het beeldkwaliteitsplan als toetsingskader gebruiken bij het beoordelen van de uiteindelijke bouwplannen.

Politieke keuzeruimte

Eerder heeft de gemeenteraad een wijzigingsbevoegdheid vastgesteld in het bestemmingsplan Oude Kern Bennebroek 2013. Dit bestemmingsplan is opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Bennebroek 2016. De wijzigingsbevoegdheid omvat de sloop van het huidige zorggebouw en biedt de mogelijkheid om een nieuw zorggebouw en maximaal 15 grondgebonden woningen te ontwikkelen. Het vaststellen van bouwplannen die passen binnen de wijzigingsbevoegdheid is een bevoegdheid van het college.

Het beeldkwaliteitsplan is echter een bevoegdheid van de gemeenteraad. Dit document vervangt namelijk de welstandsnota voor dit specifieke gebied. De Welstandscommissie heeft het beeldkwaliteitsplan tweemaal beoordeeld en verbeter suggesties gedaan. Deze suggesties zijn verwerkt waardoor de Welstandscommissie in kan stemmen met dit beeldkwaliteitsplan. Indien uw raad niet instemt met het beeldkwaliteitsplan voor het Raakterrein betekent dit dat er op dit moment geen uitvoering gegeven kan worden aan de wijzigingsbevoegdheid. Er zal dan een ander beeldkwaliteitsplan moeten worden opgesteld.

Gedachtegang

Argumenten

Met het beeldkwaliteitsplan geven wij sturing aan de architectonische verschijningsvorm van de ontwikkeling.

Het beeldkwaliteitsplan stelt architectonische kaders voor de uiteindelijke architect van de bouwplannen. De bouwplannen moeten namelijk passen binnen de context van het beeldkwaliteitsplan. Dit wordt door de Welstandscommissie getoetst. Op deze wijze wordt er stedenbouwkundige en architectonische samenhang gecreëerd in het plangebied.

De Welstandscommissie is akkoord

Het beeldkwaliteitsplan is tweemaal beoordeeld door de commissie (in april en juli) waarbij gevraagd is om verbeteringen. Deze verbeteringen zijn verwerkt in het document waardoor de Welstandscommissie in kan stemmen met dit beeldkwaliteitsplan. Zie hiervoor ook het advies in de bijlage.

Het beeldkwaliteitsplan sluit aan op de gestelde voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid

In de wijzigingsbevoegdheid staan een aantal stedenbouwkundige voorwaarden. Het beeldkwaliteitsplan sluit op deze voorwaarden aan. Bijvoorbeeld ten aanzien van de maximale oppervlakte van het zorggebouw, de bouwhoogte van het zorggebouw en de bouw- en goothoogte van de woningen, het totaal aantal woningen en het aaneenschakelen van max. 3 woningen (dus 5 clusters van 3 woningen) en de afstanden tot omliggende wegen en perceelgrenzen.

Het beeldkwaliteitsplan is aangepast n.a.v. opmerkingen uit de omgeving.

Tijdens de inloopbijeenkomst zijn suggesties gedaan en opmerkingen gemaakt door omwonenden op het beeldkwaliteitsplan. Deze zijn verwerkt en hebben tot aanpassingen geleid in het beeldkwaliteitsplan. Zo is het meest noordelijk gelegen blokje woningen enigszins gedraaid om direct zicht in de tuinen aan de noordzijde van het projectgebied te beperken.

Kantttekeningen

Een beeldkwaliteitsplan stuurt de creativiteit van de architect

Het stellen van eisen aan de beeldkwaliteit in het project betekent dat de toekomstige architect gestuurd wordt in zijn creatieve mogelijkheden. In het beeldkwaliteitsplan worden immers kaders en voorwaarden gesteld waaraan de Welstandscommissie het ontwerp zal toetsen. Dit komt de samenhang binnen het project en de relatie met de omgeving ten goede.

Oordeel beeldkwaliteit verschilt van persoon tot persoon

Tijdens de inloopbijeenkomst kwam naar voren dat een aantal bewoners zich niet kunnen vinden in de beeldkwaliteit die wordt voorgesteld in het beeldkwaliteitsplan. Het ging dan niet zozeer om de architectonische uitstraling maar meer om de voorgestelde massa en bouwvorm (plat dak). De massa en bouwvorm komen overigens niet voort uit het beeldkwaliteitsplan maar zijn bepaald in de wijzigingsbevoegdheid, en dus in 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.

Alternatieven

De raad zou ervoor kunnen kiezen om het beeldkwaliteitsplan niet vast te stellen. Dit zou betekenen dat de wijzigingsbevoegdheid nu niet kan worden uitgevoerd. Het opstellen van een beeldkwaliteitsplan is immers een verplichte voorwaarde voor het doorlopen van de wijzigingsprocedure. Dat zou betekenen dat er een nieuw beeldkwaliteitsplan moet worden opgesteld om over te kunnen gaan tot ontwikkeling.

Overwegingen van het college

Het opstellen van dit beeldkwaliteitsplan is in een aantal fases gebeurd. Op basis van de Integrale Visie Oude Kern Bennebroek 2011, wat al was opgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan Oude Kern Bennebroek 2013, is een vertaling gemaakt naar een stedenbouwkundig plan. Hiervoor is destijds inbreng vanuit de gemeente en de omgeving verzameld via een participatietraject. In eerste instantie is dit stedenbouwkundig plan, wat grotendeels overeenkomt met het huidige plan, opgenomen in het voorontwerp van het bestemmingsplan Oude Kern Bennebroek 2013. De planvorming van destijds is vertaald naar een wijzigingsbevoegdheid omdat er nog geen

overeenstemming was met de Hartenkampgroep. Het stedenbouwkundig plan van destijds is de basis geweest voor dit beeldkwaliteitsplan.

Het beeldkwaliteitsplan is behandeld door de Welstandscommissie en op basis van die behandeling zijn wijzigingen gedaan. Daarna is het plan getoond aan omwonenden op een inloopbijeenkomst. Hier konden aanwezigen suggesties doen op het beeldkwaliteitsplan. Naar aanleiding van deze suggesties zijn er nog aanpassingen gedaan in het beeldkwaliteitsplan. Vervolgens is het document wederom naar de Welstandscommissie gebracht voor een definitief oordeel. Dit definitieve oordeel is te vinden in de bijlage. De gevraagde aanpassingen in het definitieve oordeel zijn doorgevoerd in het beeldkwaliteitsplan.

Gezien het zorgvuldige traject waarmee het beeldkwaliteitsplan tot stand is gekomen, en het positieve oordeel van de Welstandscommissie, ligt er een gedragen plan. Natuurlijk verschillen smaken en meningen, zeker bij een subjectief onderwerp als beeldkwaliteit, maar het oordeel van de Welstandscommissie weegt naar onze mening bij dit soort onderwerpen zwaar. Om die reden adviseren wij u dit beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

Middelen

Financiële middelen

Met de Hartenkampgroep wordt een overeenkomst gesloten om het kostenverhaal te regelen. De ambtelijke inzet wordt hiermee gedekt. Er zijn dus geen extra middelen nodig.

Personele middelen

Nee.

Organisatorische middelen

N.v.t.

Participatie

In 2013 is het bestemmingsplan Oude Kern Bennebroek opgesteld. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is er een participatietraject doorlopen, onder andere met een klankbordgroep. Hierbij hebben omwonenden de mogelijkheid gehad mee te denken over plannen en suggesties te doen voor verbetering en aanpassing. Eén van de punten is bijvoorbeeld het behoud en inbreng van meer groen (in het bijzonder de groenstroken aan de Witte de Withlaan en De Ruyterlaan). Deze eerdere fase heeft geleid tot het beeldkwaliteitsplan. Tijdens de inloopbijeenkomst op 15 juni 2017 zijn er nog wensen en bedenkingen geuit door omwonenden. Op basis hiervan zijn ook aanpassingen gedaan, bijvoorbeeld door het meest noordelijke bouwblokje wat te verschuiven en de groen barrière aldaar te versterken. Een overzicht van de wensen en bedenkingen, en de reactie vanuit de gemeente daarop, is als bijlage toegevoegd.

Communicatie

De omgeving wordt voorafgaand aan de besluitvorming in de gemeenteraad geïnformeerd zodat zij de gelegenheid hebben in te spreken. Na vaststelling van het beeldkwaliteitsplan wordt deze gepubliceerd. Een beeldkwaliteitsplan staat niet open voor bezwaar en beroep. De Hartenkampgroep wordt op de hoogte gesteld van het besluit waarna verder kan worden gegaan met de wijzigingsprocedure.

Samenwerking (Heemstede)

Samenwerking met de gemeente Heemstede is niet aan de orde.

Vervolgproces/evaluatie

Vervolgproces

Indien het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld kan de wijzigingsprocedure worden voortgezet. De verwachting is dat de wijzigingsprocedure in het eerste kwartaal van 2018 kan worden afgerond. Naast het doorlopen van de wijzigingsprocedure wordt er op moment van schrijven nog onderhandeld over de anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst wordt naar verwachting in november aan u voor gelegd voor wensen en bedenkingen. Een onderdeel van deze overeenkomst is de overname van toekomstig openbaar gebied door de gemeente Bloemendaal.

Evaluatie

Via het reguliere overzicht 'stand van zaken projecten' wordt u op de hoogte gehouden van de verdere voortgang en uiteindelijke afronding van dit project.

Bijlagen

Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan Raakterrein Bennebroek (2017017390)

Bijlage 2: Advies Welstandscommissie (2017015016)

Bijlage 3: Inspraaknotitie inloopbijeenkomst 15 juni 2017 (2017017383)

Achterliggende documenten

Integrale Visie Oude Kern Bennebroek 2011 (2011006789)

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester.

, gemeentesecretaris.