

Startnotitie Bestemmingsplan Watermeterfabriek

Bestuurlijk opdrachtgever : Jeroen van Spijk
 Ambtelijk opdrachtgever : afdeling Vastgoed
 Ambtelijk opdrachtnemer : Josette Polman

Start: september 2016 : Opgesteld door: Josette Polman

Kernteam: Joost v.d. Tillaart (stedenbouw), Marcel Hoenderdos (planvisualisering), Maartje Taverne (cultuurhistorie), Josette Polman (jurist/projectleider), ad hoc aangevuld met landschapontwerper.

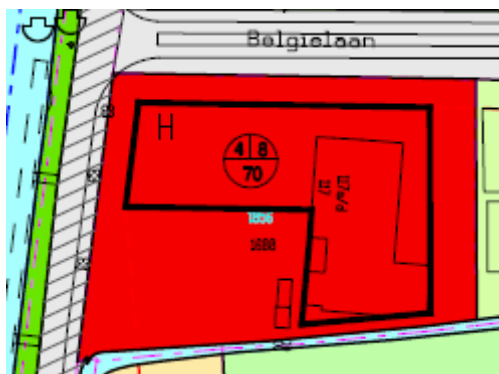
Gebiedsmanager/Vastgoed: Arnoud Kuiper; Yuri van Nierop

Aanleiding en beschrijving

De voormalige glasfabriek/watermeterfabriek aan de Noord Schalkwijkerweg 117 wordt door de gemeente verkocht. Een van de hoofduitgangspunten van deze verkoop is dat dit karakteristieke gebouw - een van de weinige historische gebouwen in Schalkwijk – in de huidige vorm behouden blijft.



Bij het opstellen van het vigerende bestemmingsplan ‘Schalkwijkerweg’, vastgesteld in januari 2010, is geen cultuurhistorisch onderzoek verricht. De verplichting om cultuurhistorie mee te wegen in besluiten geldt sinds 2012. Het bestemmingsplan biedt een horecabestemming met ruime bouwmogelijkheden op deze locatie. Indien deze bouwmogelijkheden worden benut dreigt aantasting van de cultuurhistorische waarden van het pand. Het gebouw is in het vigerende bestemmingsplan niet gewaardeerd als orde-pand en geniet nu geen enkele bescherming. Om de locatie in één keer helemaal te kunnen verkopen moeten eerst de bouwrechten uit het vigerende plan worden ingeperkt. Daarvoor is een nieuw (postzegel)bestemmingsplan voor deze locatie noodzakelijk.



Uitsnede uit plankaart bp Schalkwijkerweg 2010 met de ruime bouwmogelijkheden

Uitgangspunten nieuwe bestemmingsplan

Gemeentelijk monument of beeldbepalend orde 2 pand

Om het gebouw te beschermen tegen ongewenste ontwikkelingen kan gekozen worden voor een aanwijzing als gemeentelijk monument of kan het pand een orde 2 waardering (beeldbepalend) krijgen in het bestemmingsplan. Door de architectuurhistorici is het pand beoordeeld met behulp van de matrix “beschrijving & waardering gebouwd erfgoed”. Uit deze beoordeling volgt het advies om de watermeterfabriek met een orde 2 status te beschermen via een nieuw bestemmingsplan. De beoordeling van de architectuurhistorici is als bijlage bij deze startnotitie gevoegd.

Orde 2 bescherming

In het nieuwe bestemmingsplan wordt het bouwvlak ingeperkt en strak om de oorspronkelijke bebouwing heen gelegd. Onderzocht wordt nog of de uitbouw aan de achterzijde onderdeel uit moet maken van de orde 2 status. Bij orde 2 panden wordt in het bestemmingsplan vastgelegd dat de bestaande goot- en bouwhoogte, gevelindeling, kap en nokrichting et cetera, kortom de hoofdvorm, moet worden behouden. Uitgangspunt is behoud van dit markante gebouw. Indien het pand verloren zou gaan door een calamiteit moet in principe een gebouw met dezelfde verschijningsvorm worden teruggebouwd. Omdat er geen bijzondere interieurwaarden uit de periode 1916-1921 behouden zijn gebleven zijn bouwkundige inpandige aanpassingen en verbouwingen mogelijk zolang de hoofdvorm niet wordt aangetast.

Terrassen en parkeren

In het huidige bestemmingsplan heeft het hele terrein de horecabestemming. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de horecabestemming ingeperkt tot het gebouw zelf. Het terrein aan de Spaarne kant krijgt een passende, bij de horeca passende, tuinbestemming. Vastgelegd wordt dat er op het terrein aan de Spaarne zijde maximaal 250 m² aan terrassen zijn toegestaan binnen de tuinbestemming. Deze maatvoering volgt uit de nota ‘voorbereiding verkoop Noord-Schalkwijkerweg 117’ die op 20 september 2012 door de raad is vastgesteld. Verder wordt onder meer vastgelegd waar het parkeren (auto/fiets) is toegestaan.

Landschapsinrichtingplan

Zoals gezegd krijgt het voorterrein een passende bij de horecafunctie behorende tuinbestemming, waarmee nieuwe bebouwing kan worden tegengegaan. De koper zal in nauw overleg met de gemeente een landschapsinrichtingsplan voor het terrein moeten laten maken waarin de openheid/kwaliteit van het gebied wordt versterkt en de aanwezige bomen zoveel mogelijk worden gerespecteerd. Deze verplichting, inclusief de vereiste uitvoering, wordt in het bestemmingsplan vastgelegd.

Uitbreiding toegestane functies

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is alleen de horecabestemming mogelijk (restaurant, koffie/theehuis of gelijkwaardig). Gelet op de enigszins afgelegen ligging van de locatie is een bedrijfswoning wenselijk, dit in verband met toezicht. De oostelijk gelegen uitbouw (uit 1920) is groot genoeg om een bedrijfswoning in twee lagen te realiseren, maar ook onderdelen van het gebouw zelf zouden daarvoor geschikt gemaakt kunnen worden. Verder kan de horecabestemming nog worden uitgebreid met functies als tentoonstellingsruimte, museum (vergelijkbaar met de combinatie gemaal/restaurant Cruquius), vergaderruimten en zalenverhuur.

Of deze beperkte uitbreiding van de functies nog milieuhygiënische gevolgen heeft voor de omgeving wordt bij het opstellen van het bestemmingsplan onderzocht.

Bomen

De bomen op de locatie zijn geïventariseerd. De Bomenwacht heeft op tekening aangegeven welke bomen in ieder geval behouden moeten blijven. De bomen hebben overigens geen van allen de aanduiding monumentaal en/of waardevol en zijn niet opgenomen op de monumentale/waardevolle bomenlijst die bij de Bomenverordening hoort. Bij de inrichting van het parkeerterrein aan de achterzijde van de watermeterfabriek wordt uiteraard ook rekening gehouden met de daar aanwezige bomen. Grenzend aan de zuidzijde (andere zijde van de sloot op particulier terrein) staat een zomereik van 70 jaar waar rekening mee gehouden moet worden bij een eventuele verbreding van de sloot.

Flora en Fauna

Bij het opstellen van het bestemmingsplan zal op deze locatie flora- en faunaonderzoek uitgevoerd worden.

Geluid

Op grond van het vigerende bestemmingsplan kan een grote horecagelegenheid bij recht worden gerealiseerd, inclusief terrassen. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt deze bestemming ingeperkt tot het huidige gebouw en een terras van maximaal 250 m². Bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt geluidonderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting van deze functie op de gevels aan onder meer de overzijde van het Spaarne. De horecagelegenheid moet uiteraard voldoen aan de geluideisen uit het Activiteitenbesluit.

Beleidskaders

Bij de opstelling van het bestemmingsplan uit 2010 zijn de beleidskaders op basis waarvan horeca mogelijk en gewenst is op deze locatie reeds onderzocht. De raad heeft bij vaststelling van dat bestemmingsplan op 28 januari 2010 ingestemd met de horecabestemming. Op 20 september 2012 heeft de raad ingestemd met de voorbereiding voor de verkoop van de locatie en is nogmaals ingestemd met de horecabestemming.

Doel

Dit bestemmingsplan heeft als doel de cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden van de Watermeterfabriek te borgen. Het bestemmingsplan geeft de stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden aan voor de ontwikkeling van deze locatie. Dit bestemmingsplan vormt de basis voor de verkoop van het gebouw en het omliggende terrein.

Risicoanalyse

Door het inperken van de bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan, is een veel kleiner horecabedrijf mogelijk dan op basis van het vigerende bestemmingsplan was toegestaan. De beperkte uitbreiding van functies betreffen niet-overlast gevende functies. Haalbare verzoeken om planschade zijn niet aannemelijk.

Aangezien de watermeterfabriek pas na het van kracht worden van het bestemmingsplan wordt verkocht, is de koper van het terrein bekend met de (on)mogelijkheden aldaar. Gelet op deze ‘voorzienbaarheid’ is een haalbare planschadeclaim eveneens niet aannemelijk.

Planning

Startnotitie in B&W	: 27 september 2016
Startnotitie naar cie Ontwikkeling	: 6 oktober of 27 oktober 2016
Ontwerpbestemmingsplan in B&W	: november 2016
Ontwerpbestemmingsplan in cie Ontwikkeling	: november 2016
Vaststelling bp in B&W	: januari/februari 2017
Raadsvaststelling	: februari 2017
Inwerkingtreding bp	: april 2017 (na 6 weken beroepstermijn)

Daarna kan de verkoop starten van de Watermeterfabriek

Participatie en inspraak

Dit bestemmingsplan doorloopt de wettelijke procedure. Omliggende wijkraden (ook aan de overzijde van het Spaarne) worden geïnformeerd over dit nieuwe bestemmingsplan. Door bewoners aan de overzijde van het Spaarne is de zorg geuit dat een horecabedrijf mogelijk bij hen tot overlast zal leiden. Met de inperking van de bouwmogelijkheden zoals in dit bestemmingsplan wordt vastgelegd, zal de overlast, als daar al sprake van zou kunnen zijn, niet toenemen ten opzichte van wat nu planologisch mogelijk is. In het kader van het bestemmingsplan zal akoestisch onderzoek worden uitgevoerd waar met name ook naar dit aspect zal worden gekeken.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag iedereen zienswijzen naar voren brengen.

Publicaties

De voortgang van het bestemmingsplan wordt geplaatst op de [projectensite](#) van stadsdeel Schalkwijk op de gemeentelijke website.

De wettelijke publicaties vinden plaats in de Staatscourant/GVOP en huis-aan-huisblad De Haarlemmer.

Het ontwerpbestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan worden op www.ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd.

Proces

Startnotitie: de wethouders (JvS en JB) worden geïnformeerd in de Gebiedsstaf/Combistaf voorafgaand aan besluitvorming door B&W. De commissie Ontwikkeling ontvangt de startnotitie ter bespreking.

Ontwerpbestemmingsplan: de wethouders (JvS en JB) worden geïnformeerd in de Gebiedsstaf/Combistaf voorafgaand aan besluitvorming door B&W. Het ontwerp wordt voorafgaand aan de terinzagelegging ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling gestuurd.

Vaststelling bestemmingsplan: de wethouders (JvS en JB) worden geïnformeerd in Gebiedsstaf/Combistaf voorafgaand aan besluitvorming door B&W. Het voorstel tot vaststelling van bestemmingsplan wordt voorafgaand aan de raadsbehandeling ter bespreking naar de cie. Ontwikkeling gestuurd. Indieners van zienswijzen worden uitgenodigd bij de commissievergadering hun zienswijzen desgewenst mondeling toe te lichten.

Bijlage



Beschrijving & waardering gebouwd erfgoed

Object	Noord Schalkwijkerweg	117	
algemene omschrijving		<p>Eenlaags fabriekspand onder zadeldak en plat afgedekte tweelaagse aanbouw, met oorsprong in 1916. Tussen 1916 en 1921 was hier Glasfabriek Albert gevestigd. Na faillissement werd het pand in dat jaar aangepast naar de huidige vorm en werd hier de zgn Watermeterfabriek geopend. Het is een voorbeeld van een kleinschalige fabriek uit het eerste kwart van de 20ste eeuw en vertegenwoordigt een tak van industrie die in Nederland nooit groot is geweest en is zodoende zeldzaam.</p> <p>Wit geschilderde gemetselde gevel in eenvoudige rationalistische stijl met een pragmatische ordening en hiërarchie; gevelopeningen uitgaande van het kruisvenster, wisselend van grootte, vorm en positie naar gelang de achtergelegen functie. Kopgevel met enkele segmentboogstrekken, uitgemetselde tuitgevel. Gesmoorde kruispannen op het dak.</p> <p>Van belang vanwege stedenbouwkundige waarden en volumeopbouw, karakteristiek gevelbeeld, van sociaal-economisch en gebruikshistorisch groot belang en relatieve zeldzaamheid en ouderdom van het pand.</p>	
redengevende omschrijving		<p>vanwege: Eenlaags fabriekspand onder zadeldak en plat afgedekte tweelaagse aanbouw, met oorsprong in 1916. In 1921 werd het pand aangepast naar de huidige vorm.</p> <p>Wit geschilderde gemetselde gevel in eenvoudige rationalistische stijl met een pragmatische ordening en hiërarchie.</p> <p>Van belang vanwege stedenbouwkundige waarden en volumeopbouw, karakteristiek gevelbeeld, van sociaal-economisch en gebruikshistorisch groot belang en relatieve zeldzaamheid en ouderdom van het pand.</p>	
waardering		keuzelijst	score
Stedenbouwkundige waarden	Stedenbouwkundige context en volumeopzet hoofdgebouw	positieve betekenis	3
	Onderdeel van ensemble	n.v.t. / geen waardering	0
Architectuurhistorische waarden	Bouwstijl	redelijk representatief	3
	Kwaliteit ontwerp-gaafheid/herkenbaarheid	redelijk goed intact	4
Cultuurhistorische waarden	van belang voor de gebruikshistorie	representatief	5
	Zeldzaamheid/ouderdom/bouwhistorische waarde	zeldzaam (nat.)/zeer hoge ouderdom	4
totaalscore:			19

scores 30 - 21	hoog - Monumentwaardig
scores 20 - 11	middel - Orde 2
scores 10 - 1	laag - Orde 3
scores 0	geen