

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Lenke Verhoeff
Telefoon 5113658
E-mail: i.verhoeff@haarlem.nl
SO/PM Reg.nr. SO/BD/2006/746
Te kopiëren: A+B+C+D
B & W-vergadering van 8 augustus 2006

Onderwerp

Vaststelling welstandscriteria 'Land in Zicht' nabij Schoterbrug en acceptatietoets Beeldkwaliteitsplan

Bestuurlijke context

Inliggend zijn twee verschillende stukken.

1. het raadsvoorstel tot vaststellen van Welstandscriteria voor de nieuwe ontwikkeling op de westelijke Spaarneoever, direct ten noorden van de Schoterbrug. De toetsingscriteria zijn na uw principe instemming in de inspraak gebracht en daarop is één inspraak reactie ingebracht. De reactie geeft aanleiding tot wijziging. Er is advies gevraagd aan de Welstandscommissie, waardoor een aantal wijzigingen zijn aangebracht. De ontwikkelaar heeft mondeling gereageerd en ook zijn opmerkingen zijn verwerkt. Gevraagd is instemming met de nu voorliggende welstandscriteria.
2. Het toetsingsdocument: beeldkwaliteitsplan, Land in zicht. Dit document is het document, waarop het voorlopig ontwerp zal worden getoetst. Het beeldkwaliteitsplan is gerelateerd aan het door de gemeenteraad geaccepteerde schetsplan Land in zicht. Omdat sprake is van een design en construct contract, is de speelruimte voor de gemeente gering. Het beeldkwaliteitsplan kent dan ook veel aanknopingspunten met het eerder beoordeelde schetsplan. Bij de stukken is toegevoegd een lijst met aandachtspunten, die zal dienen als toetsingslijst voor het voorlopig ontwerp (VO). Het VO zal het volgende door B&W, te toetsen product zijn. Gevraagd wordt akkoord te gaan met het voorliggende beeldkwaliteitsplan en de uitwerkingsrichting zoals aangegeven voor het VO.

Raadsparagraaf:

Het vaststellen van de toetsingscriteria voor Welstand is Kaderstellend

Op 23 juni 2004 heeft de raad de Welstandsnota vastgesteld. Deze is per 1 juli 2004 in werking getreden. Voor het onderhavige ontwikkelingsgebied direct ten noorden van de nieuw te realiseren Schoterbrug op de westelijke Spaarneoever, zijn in de Welstandsnota geen criteria opgenomen. Het college legt de kaders voor toetsing door de Welstandscommissie van toekomstige ontwikkelingen, voor ter besluitvorming aan de raad. Het vaststellen van het Beeldkwaliteitplan is bevoegdheid college en wordt ter informatie naar de commissie verstuurd.

B&W-besluit:

1. Het college stelt de raad voor in te stemmen met de welstandscriteria voor de locatie "Land in zicht" bij de Schoterbrug.
2. Het college stemt in met het beeldkwaliteitsplan Land in zicht en legt haar besluit voor ter kennisneming aan de cte Ontwikkeling
3. Het besluit heeft geen financiële consequenties
4. De enige inspreker op de welstandscriteria ontvangt daags na besluitvorming informatie over dit besluit, d.m.v. bijgaande concept-antwoordbrief.
5. De ontwikkelcombinatie wordt via de gebruikelijke kanalen, geïnformeerd over het besluit van college en wethouders over zowel de toetsingscriteria als het beeldkwaliteitsplan.
6. Het raadsstuk t.a.v. de welstandscriteria, wordt voorgelegd aan de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht

WELSTANDSCRITERIA 'LAND IN ZICHT'



Nabij Schoterbrug

Versie: 21.07.06 DEFINITIEF
Auteur: Ronnie Zijp

Sector SO / Bureau Ruimtelijk Ontwerp

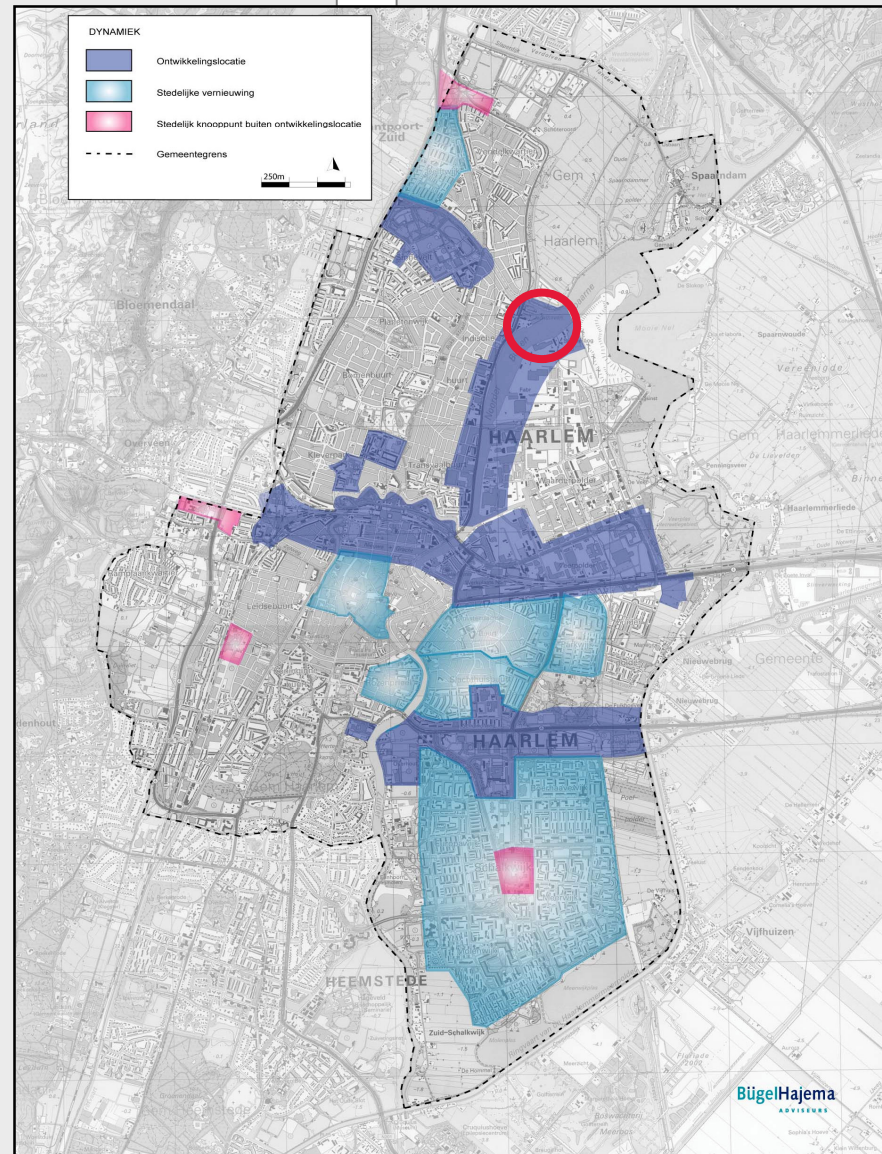
Inhoudsopgave

• Vooraf	pag. 3
• Gebiedsbeschrijving	4
• Stedenbouwkundig kader	6
• Welstandscriteria	9
- welstandsniveau locatie	9
- welstandscriteria bebouwing	10

Vooraf

De gebiedsomschrijving gaat eerst beknopt in op de huidige ruimtelijke structuur waarna overgegaan wordt op het stedenbouwkundig concept voor de nieuwe situatie. De omschrijving bouwt voort op de visie "Land in Zicht": Dit is het winnende plan van Strukton/Van Hoogevest Groep door middel van een design en construct aanbesteding voor de herontwikkeling van de jachthavenlocatie en een nieuwe brug over het Spaarne. Het gebied valt binnen de zogenaamde ontwikkelingslocaties van de welstandsnota (zie dynamiekaart).

Dit stuk behandelt de welstandscriteria voor de de nieuwe bebouwing nabij de nieuw geplande Schoterbrug. Tevens geeft het stuk een beknopte uitleg van het stedenbouwkundig plan en de belangrijkste stedenbouwkundige randvoorwaarden, zoals die door het college van B&W zijn vastgesteld. Het stedenbouwkundig kader staat derhalve niet meer ter discussie maar is bijgevoegd om de samenhang te laten zien met de welstandscriteria die hier worden neergelegd.



Dynamiekaart welstandsnota met plangebied Schoterbrug

Gebiedsbeschrijving

Ruimtelijke structuur en context

De locatie van de Schoterbrug en de bebouwingslocatie heeft een tweetal gezichten: De westoever van het plangebied wordt gekenmerkt door de huidige stadsrand van de Indische Buurt Noord en de Spaarndamseweg. Aan deze weg ligt de huidige jachthaven enigszins verborgen achter het groen. De locatie vormt de overgang van stad naar het omliggende landschappelijk open gebied, namelijk de Hekslootpolder gezien vanaf de westoever en Mooie Nel gezien vanaf de Waarderpolder. Met de boot vanuit de richting Spaarndam de bocht omkomend worden de contouren van de stad zichtbaar. Het gebied kan worden gezien als noordelijke entree van de stad.



De locatie van de geplande Schoterbrug en de nieuwe woningbouw ter plaatse van de huidige jachthaven.



Gebiedsbeschrijving



De huidige locatie gezien vanuit de Jan Gijzenvaart met rechts de jachthaven.



De woonbebouwing langs de Spaarndamseweg



De aanlanding van de brug zal plaatsvinden direct noordelijk van het 50kv station (linksachter).

Stedenbouwkundig kader

Stedenbouwkundige Randvoorwaarden Brug

Wat betreft de brug zijn er in het door de raad vastgestelde Stedenbouwkundig Programma van Eisen een aantal beeldkwaliteitseisen opgesteld waaraan voldaan dient te worden. Deze eisen vormen verder geen toetsingskader voor de welstandscommissie.

Plaatsing brug

De brug komt te liggen nabij de grens tussen stad en buitengebied.

De brug vormt daarmee zowel de entree naar de stad als de beëindiging van het buitengebied.

De brug, de jachthaven, de bebouwing daarvan en alle verdere gebouwen zullen van de overgang tussen stad en buitengebied een passende markering moeten vormen. Dit zal vooral duidelijk zijn komende over de brug vanaf de Waarderpolder, met links de Spaarndamseweg, Spaarneboulevard en de woonbebouwing van Haarlem-Noord en rechts zicht op de jachthaven, met woningen, woonschepen en andere activiteiten aan het water en het buitengebied Spaarndam.

Massa en vorm brug

Van belang is dat de brug in verschijningsvorm herkenbaar moet zijn met een oorspronkelijke karaktervolle vormgeving. Tevens dient het een opvallend ruimtelijk element in zijn omgeving te zijn. De brug dient een landmark te vormen.

De nieuwe brug dient een hoge mate van transparantie te hebben tussen wateroppervlak en onderzijde brugdek.

De constructie van de brug moet het doorzicht minimaal beperken. Vanaf alle plekken langs de oever en vanaf het water mag op ooghoogte maximaal 1/3 van het uitzicht worden belemmerd.

De steunpunten dienen zorgvuldig te zijn gepositioneerd, zondanig dat de zichtlijnen worden begeleid en zo min mogelijk belemmerd. Vanwege het hoogste punt en het opengaande deel van de brug nabij de oever van de Waarderpolder moet de asymmetrie aanleiding zijn voor de vormgeving.

Er moet zoveel mogelijk openheid worden gecreëerd. Daartoe moet het landgedeelte over tenminste 70 meter vanaf de oeverlijn op palen staan.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden bebouwing

Hieronder volgen de belangrijkste stedenbouwkundige randvoorwaarden uit het SPVE.

De bebouwing dient los te liggen als een eilandje aan de voet van de brug met uitzicht over Spaarne en het landschap.

Van belang is dat een marineachtige sfeer wordt bereikt door een mix van functies. Hier varen boten binnen en uit, zeilen worden gestreken en gehesen. Uitkijkend op deze activiteiten liggen de woningen. Langs de Spaarndamseweg is de maximale bouwhoogte gesteld op 10 meter, in de rest van het gebied 15 meter hoog, behoudens een zoekgebied waarin circa 15% mag uitkomen tot een maat van 22 meter. Volumes en hoogtes die boven de gegeven richtlijnen uitkomen zijn bespreekbaar als voldaan wordt aan het procedurevoorstel zoals beschreven in het SPVE.

Het uiteindelijk stedenbouwkundig plan en de Belangrijkste uitgangspunten zijn beschreven in de paragraaf 'Stedenbouwkundig plan'

Stedenbouwkundig kader

Massa en vorm bebouwing

Van zuid naar noord wordt via de appartemententorens, de grondgebonden woningen en de nieuwe locatie van de Haarlemse jachtclub een geleidelijke overgang gemaakt die zich kenmerkt door een afnemende bouwhoogte en een toename van de watergebondenheid.

In het stedenbouwkundig plan is qua bebouwingshoogte sprake van een drietal niveau's :
I. De woontorens geënt op de aanlanding van de brug
II. Het appartementencomplex geënt op het voorplein en de binnenhaven
III. De waterwoningen op het eerste schiereiland en de watervilla's op het tweede schiereiland geënt op de intimiteit van binnenhavens

De gebouwen in het plangebied dienen stuk voor stuk herkenbare stedenbouwkundige eenheden te vormen: drie verticale volumes langs de brug, twee losstaande robuuste volumes rondom het voorplein en aan de binnenhavens drie reeksen van watergebonden woningen.

Sfeer en materialisatie

Wat betreft de materialisatie dient voor de rood groene sfeer zoveel mogelijk aansluiting te worden gezocht bij de woonomgeving en elementen gerelateerd aan havengebouwen kademuren etc. Voor de maritieme sfeer wordt door middel van een eigen materialisatie een zo uniek mogelijk woonklimaat gecreëerd die de sfeer uitademt van luxe woonarken, jachthavens en de intimiteit van watereilanden.

De gewenste verharding behoort aan te sluiten op de beide sferen in het plangebied. Voor de kade, de scheidingslijn tussen beide sferen, wordt aan een traditioneel duurzaam materiaal gedacht. Deze inrichting geldt ook voor de centrale toegangsweg en de Boulevard. De verlichting van de brug wordt doorgezet tot aan het kruispunt bij de Nieuw Guineastraat.

De overige delen van het plangebied waaronder de havenkades krijgen een maritieme sfeer. Hier geldt een duurzame materialisering met de aan havenkades refererende kleur grijs als kleurstelling. Het voorplein behoort ook tot deze sfeer. Accenten in bijzondere materialen als hout en natuursteen zijn denkbare materialen in dit plandeel. Voor het maritieme gebied zal een andere variant van dezelfde verlichtingsarmatuur als in de rood-groene zone worden toegepast.

Functiemenging

Naast een diversiteit aan woonvormen en de nieuwbouw voor de jachthaven en de scoutingvereniging zijn een aantal voorzieningen gepland in het plangebied. De meest essentiële locatie voor een voorziening ligt op de kop van het appartementencomplex. Hier wordt de ruimtelijke mogelijkheid gecreëerd voor een aan het hoogwaardig en maritieme karakter gerelateerde, commerciële voorziening zoals een horeca vestiging. Het ruime buitenterras van de eerste haven is gekoppeld aan deze voorziening. Langs de kade in de plint van de woontorens zijn een aantal multi-functionele ruimtes gedacht. In de overige plint van het appartementengebouw zijn multifunctionele ruimtes gedacht.

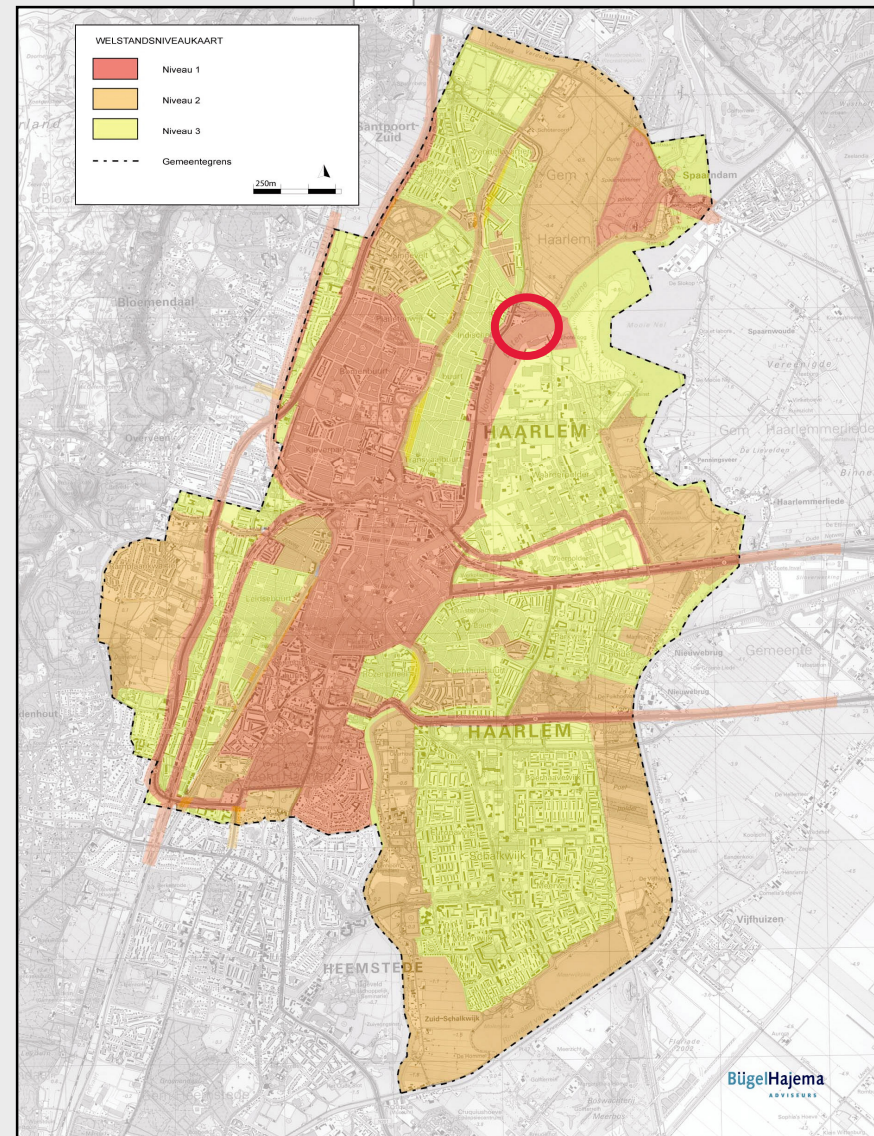
Parkeren

Het parkeren van het appartementencomplex en de woontorens wordt opgelost in gebouwde parkeervoorzieningen. Op deze wijze ontstaat een situatie waarbij de auto niet dominant aanwezig is in het straatbeeld. De watervilla's en waterwoningen kunnen minimaal één parkeerplaats op eigen terrein bij voorkeur opgenomen binnen het hoofdvolume, maar in ieder geval achter de voorgevelrooilijn, zodanig dat ze niet storend aanwezig zijn vanuit de openbare bezien. Op het voorplein wordt gefaciliteerd in bezoekers parkeren voor zowel de woningen als de verenigingen.

Welstandscriteria

Welstandsniveau locatie

De welstandsnota gaat uit van drie verschillende welstandsniveaus. Voor het beschermd stadsgezicht alsmede de hoofdinfrastructuur van wegen, vaarwegen en spoorwegen geldt welstandsniveau 1. Voor de gehele locatie van de geplande nieuwbouw en de Schoterbrug geldt dan ook welstandsniveau 1, de meest gedetailleerde toets.



Welstandsniveaus welstandsnota

Welstandscriteria

Algemeen

In dit hoofdstuk komen de welstandscriteria van de woningbouw aan bod. Voor de brug zijn geen specifieke welstandscriteria opgesteld. Materialisatie en kleur hangt af van de logica van het plan. In het Stedenbouwkundig Programma van Eisen zijn de belangrijkste beeldkwaliteitseisen voor de brug beschreven.

De welstandscriteria voor de woonbebouwing sluiten aan op het beeldkwaliteitplan Land in Zicht.

Welstandscriteria bebouwing

Plaatsing bebouwing

- Positionering plangebied : Het gebied dient zich los te maken van de bestaande bebouwing van de Spaarndamseweg en vormt een eigen eiland.
- Positionering bebouwing: Van belang is de positionering van de torens als drie verticale elementen evenwijdig aan de aanlanding van de brug. Twee schiereilanden met waterwoningen en watervilla's steken als vingers het water in. De jachthaven omarmt als het ware de twee schiereilanden en creëert daarmee een intieme binnenwereld. Het nieuwe voorplein langs de Spaarndamseweg wordt duidelijk begrensd door een nieuw appartementencomplex.

Massa en vorm bebouwing

- Schaal/maat: De schaal en de maat van de bebouwing in het plangebied dient te worden afgestemd op de specifieke stedenbouwkundige context. De bebouwing maakt een geleidelijke overgang van stadskant naar waterzijde en het open landschap door middel van verschillende bebouwingshoogten en massa en toename van de watergebondenheid.
- Continuïteit: de gebouwen in het plangebied dienen stuk voor stuk herkenbare stedenbouwkundige eenheden te vormen: drie verticale volumes langs de brug, twee losstaande robuuste volumes rondom het voorplein en aan de binnenhavens drie reeksen van watergebonden woningen.
- Transparantie & zichtlijnen: vanuit de brugaanlanding is voldoende doorzicht vanuit de torens naar de watergebonden woningen. De watergebonden woningen dienen in gradaties van openheid en individuele herkenbaarheid een vloeiende overgang naar het open water te vormen. De waterwoningen zijn geschakeld, de watervilla's zijn vrijstaand.
- Dakbeëindiging: Installaties zijn niet zichtbaar vanuit de straat en worden binnen het hoofdvolume opgenomen.

Detailtering, kleur en materiaal bebouwing

- Detailtering kleur en materiaal volgt de logica van het plan. Materiaal is context gerelateerd.
- Kleur: Tegenover de verscheidenheid in materialisering en vormgeving van de gebouwmassa is het uitgangspunt om een eenduidige kleurstelling in het hele woongebied toe te passen. Hiermee wordt samenhang en rust verkregen.
- Materialen rood/groene sfeer: Binnen de rood-groene sfeer wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande woonomgeving en elementen gerelateerd aan havengebouwen, kademuren etc.
- Materialen maritieme sfeer: Voor de maritieme sfeer wordt gedacht aan natuurlijke materialen als hout, glas evt. in combinatie met steen. Hiermee wordt gerefereerd aan jachthavens, de intimiteit van watereilanden etc.

Welstandscriteria

Detaillering, kleur en materiaal bebouwing

- Variatie: Binnen de eenduidig vormgegeven en gematerialiseerde reeksen gebouwen in de twee sferen is ruimte voor variatie van de individuele gebouwen. De ontmoeting tussen gebouwen uit twee sferen aan één stedenbouwkundige ruimte zijn aanleiding om in die gevels elementen uit de verschillende sferen in het gebouw te verwerken. Hierdoor ontstaat binnen één stedenbouwkundige ruimte eenheid en binnen één gebouw variaties in het gevelbeeld.
- Repetitie: Tussen de grootschalige bebouwing in de rood-groene zone dient een sterke samenhang te worden nagestreefd. Ook de reeksen gebouwen in de maritieme zone dienen hun eigen samenhang te krijgen. Per woonblok zijn ook hier subtiele variaties in gevelbeeld toegestaan, die de specifieke plek en indeling van het gebouw versterken.
- Representatie gevel: De meeste gebouwen in het plan grenzen met twee zijden aan belangrijke openbare ruimten.: de stad- en waterzijde. Deze gebouwen zullen ontworpen moeten worden met twee representatieve voorkanten. De woontorens dienen alzijdig te zijn. Speciale aandacht gaat uit naar de gevels van de inpandig parkeervoorzieningen. Deze dienen representatief te zijn en voldoende uitstraling te bevatten.

- Entrees: Hoofdentrees van woningen, woongebouwen en voorzieningen dienen zich aan de openbare ruimte te bevinden. De entree krijgt een prominente plek en vorm in de gevel. De entree dient zich te bevinden in het vlak van de gevel en zorgvuldig geïntegreerd in het gevelbeeld.
- Vijfde gevel: Vanwege het uitzicht vanuit de woontorens dient de plint van de woontorens, het dak van het appartementengebouw en de daken van de waterwoningen met zorg te zijn ontworpen. Het dak van de plint waarop de drie woontorens staan krijgt een groene uitstraling.
- Balkons/buitenruimten: Balkons dienen bij voorkeur deel uit te maken van het hoofdhoofdvolume. Indien balkons buiten het hoofdvolume vallen dienen ze in materialisering duidelijk ondergeschikt te zijn of een compositie aan te gaan met de hoofdmassa.
Bij de watergebonden woningen zal het privé domein zich een beperkt aantal meters in het water uitstrekken. Er dient een duidelijke scheiding tussen openbaar en privé domein te worden gemaakt.

Haarlem, 22 juni 2006

Burgemeester & Wethouders
Gemeente Haarlem
Postbus 741
2003 RS Haarlem

Betreft: Welstandscriteria Schoterbrug en bebouwing

Geacht college,

De concept welstandscriteria zoals die zijn verwoord in het stuk dat voor inspraak voor ligt gaan uit van het Plan Land in Zicht zoals dat door de Bouwcombinatie is ingediend naar aanleiding van het Programma van Eisen voor de brug en het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de woningbouw.

De Haarlemsche Jachtclub heeft op tal van punten bezwaar gemaakt tegen deze programma's, houdt aan al die bezwaren vast en beschouwt die hierbij voor zover nodig als herhaald.

Zolang geen sprake is van overeenstemming ten aanzien van de inpassing van de Haarlemsche Jachtclub op een wijze dat het ongehinderd voortbestaan van de vereniging gegarandeerd is heeft de Haarlemsche Jachtclub bezwaar tegen de vaststelling van deze welstandscriteria omdat tot dat moment niet vast staat of de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals onder andere verwoord op pagina 6, kolom 3 zullen worden nagekomen.

De beeldvorming op pagina 8 kolom 3, laatste alinea ten aanzien van het parkeren voldoet niet, parkeren zal wel degelijk dominant aanwezig zijn in het straatbeeld aangezien in het merendeel der gezinnen het bezit van twee auto's (zeker bij de beoogde doelgroep) gemeen goed is en voor bezoekers van bewoners en de verenigingen alleen daarom al gebrek aan parkeerruimte zal ontstaan.

De elders op pagina 8 genoemde verharding dient ook te voldoen aan de eisen die daar in het betreffende gebied uit functioneel oogpunt aan gesteld dienen te worden. (zoals belasting/vloeistofdichtheid)

Tevens mist de HJC aandacht voor geluidsbeperkende maatregelen in het jachthavengebied.

De Haarlemsche Jachtclub vindt al met al vaststelling van welstandscriteria op dit moment prematuur en maakt daartegen bezwaar.

Hoogachtend,

W. Emmens
Voorzitter Haarlemsche Jachtclub

Hoofdlijn van ingekomen reactie en basis voor beantwoording:

- HJC heeft bezwaar gemaakt tegen basisplan en herhaald deze voorzover nodig
- Omdat de stedenbouwkundige uitwerking voor de HJC nog niet vast staat, kunnen geen criteria worden vastgesteld, pag. 6 kolom 3
- Opmerkingen over parkeren niet juist, want in optiek HJC zal deze wel dominant zijn, pag 8, kol 3
- Genoemde verharding pag 8 dient ook aan functionele eisen te voldoen
- Missen geluidsbeperkende maatregelen in het jachthavengebied
- HJC vindt opstellen criteria prematuur

afdeling Projectmanagement

Retouradres Postbus 741, 2003 RS Haarlem

Haarlemsche Jachtclub
Spaarndamseweg 15
2022 EG Haarlem

Datum	8 augustus 2006
Ons kenmerk	SO/PM/2006/746
Contactpersoon	C.M. Verhoeff
Doorkiesnummer	023-5113658
E-mail	i.verhoeff@haarlem.nl
Onderwerp	inspraakreactie Welstandscriteria Schoterbrug en omgeving

Geachte heer Emmens,

Namens de Haarlemsche jachtclub heeft u een inspraakreactie binnen de daarvoor gestelde termijn, gericht op de Welstandscriteria “Schoterbrug en bebouwing”. Na lezing van uw reactie is het college tot de conclusie gekomen, dat dit geen aanleiding geeft om de welstandscriteria, voor het ontwikkelingsgebied Land in Zicht, te wijzigen. Daarbij hebben wij het volgende in de overweging betrokken:

De welstandscriteria, zijn bedoeld voor de Welstandscommissie om te hanteren toetsingscriteria op bouwplannen en andere aan het welstandstoezicht vallende ontwikkelingen. De toetsingscriteria, staan los van functionele afwegingen, deze vallen niet onder de adviesverantwoordelijkheid van de Welstandscommissie. De welstandscommissie is een adviesorgaan ten behoeve van het college. Voor overige inhoudelijke en procedurele adviezen, maken wij gebruik van andere, externe of interne ambtelijke, bronnen.

Uw eerder ingediende en door het college of de raad behandelde zienswijzen en/of bezwaren, zijn inhoudelijk of procedureel van aard en hebben geen relatie met de inspraak mogelijkheid op de Welstandscriteria.

U geeft aan, dat de stedenbouwkundige uitwerking voor de HJC nog niet vast staat en er dus geen criteria kunnen worden opgesteld. Dit is onjuist. Bij de uitwerking van de HJC gaat het niet om een stedenbouwkundige-, maar om een planuitwerking. De stedenbouwkundige uitgangspunten voor de ontwikkeling van een nieuwe locatie voor uw vereniging spreken zich niet uit over zaken als, waar komt het clubhuis of hoe worden de steigers over het gebied verdeeld en ingericht. Dit valt onder de planuitwerking. Hierop wordt door ons een uitspraak gedaan bij de beoordeling van het Voorlopig Ontwerp, het VO. Overigens lagen niet de stedenbouwkundige uitgangspunten ter visie, maar alleen de toetsingscriteria voor Welstand. De stedenbouwkundige gegevens, zijn in principe de presentatie van het plan, dat door de gemeenteraad is geaccepteerd op 21 december 2005.

U stelt dat in de tekst ten onrechte is aangegeven, dat parkeren in het plan niet dominant is. Hier is sprake van een misverstand over waarover de inspraak gaat. U geeft in feite uw visie, in geval de stedenbouwkundige toetsingscriteria, zouden worden toegepast op de plannen voorzover nu bij u bekend. In de stedenbouwkundige uitgangspunten, staat de opmerking vermeldt over het al dan niet dominant mogen zijn van het parkeren. Zoals gezegd zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten geen onderwerp van inspraak, maar de welstandscriteria. Bovendien is nu geen sprake van plantoetsing.

U meldt, dat verharding, zoals opgenomen op pagina 8, ook aan functionele vereisten moet voldoen. Daarin heeft u geheel gelijk. Alleen zijn welstandscriteria niet bedoeld om te toetsen op functionele aspecten. Daarom worden er in het stuk ook geen criteria hiervoor opgenomen of uitgewerkt.

De in uw ogen omissie, dat geluidsbeperkende maatregelen in het jachthavengebied in de tekst ontbreken, moet in datzelfde licht worden beoordeeld. Welstandscriteria gaan niet over geluid.

U geeft aan, dat het opstellen van criteria prematuur is.

In feite is het vaststellen van de criteria eerder aan de late kant. Welstandscriteria worden bij voorkeur vastgesteld voorafgaand aan de planontwikkeling. In ons Welstandsbeleid gaat de voorkeur uit naar het hanteren van criteria op hoofdlijnen en deze zijn opgenomen in de Welstandsnota, die is vastgesteld op 21 juni 2004 en van kracht sinds 1 juli 2004. Dat betekent dat veel ontwikkelingen, ook al zijn deze nog niet op planniveau uitgewerkt, worden getoetst op basis van de in de nota opgenomen criteria. Deze zijn voornamelijk gerelateerd aan het welstandsniveau van de bestaande situatie en de visie hierop voor de toekomst.

De stedenbouwkundige uitgangspunten voor wat wij nu kennen als het plan Land in zicht, waren op het moment van vaststellen van de Welstandsnota, al wel in de inspraak gebracht, maar nog niet vastgesteld. Daarom is feitelijk sprake van een overgangssituatie.

De Welstandssnota is zelf ook onderwerp van inspraak geweest en kon gezien de rijksregelgeving, niet wachten op de uitwerking van het project, toen bekend als Schoteroogbrug en omgeving. Als een gemeente op 1 juli 2004 geen Welstandsbeleid had vastgelegd, was welstandstoetsing door die gemeente niet meer mogelijk.

Juist om de benodigde zorgvuldigheid te betrachten heeft de gemeente Haarlem ervoor gekozen om ook Westandscriteria op te stellen voor de niet in de nota uitgewerkte gebieden, zoals het onderhavige, ook als is dat later dan voor het overgrote deel van de stad.

Wij vertrouwen erop, dat door de beantwoording van uw briefwij voldoende duidelijkheid hebben geschapen. De eerste inhoudelijke toetsing zal door ons college worden uitgevoerd op het eerder genoemde Voorlopig Ontwerp. Met uw vereniging loopt een separaat overleg en onderhandelingstraject. Tijdens de klankbordgroepvergadering van 17 juli jongstleden is u meegedeeld, dat het beeldkwaliteitsplan voor het plan Land in Zicht, tegelijk met de Welstandscriteria in de besluitvorming zou worden gebracht. De projectmanager Mevrouw Verhoeff heeft u toen ook gemeld, dat ook in dat beeldkwaliteitsplan verschillende opties voor uw clubhuis nog tot de mogelijkheden behoren en dat het Voorlopig Ontwerp de feitelijk te realiseren situatie zal weergeven.

Mocht u onverhoopt van mening zijn, dat er door ons onjuist is omgegaan met de inspraakprocedure, zoals deze door de raad zijn vastgesteld, dan staat het u vrij om hierover een bezwaar in te dienen bij de gemeentelijke “commissie inspraak”. Er bestaat geen bezwarenprocedure open gericht op inhoudelijke standpunten.

Wel kunt u de openbare vergadering bijwonen van de commissie Ontwikkeling op 7 september as. Indien u gebruik wilt maken van de mogelijkheid ter vergadering uw standpunt te verduidelijken, dan kunt u zich wenden tot de griffie.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
drs. M.C.A. den Haan, plv.

de loco-burgemeester,
M. Divendal

Raadsstuk	(in te vullen door griffie)
B&W datum	(in te vullen door griffie)
Sector/afdeling	(in te vullen door auteur)
Registratienummer	(in te vullen door auteur)

Onderwerp: Welstandscriteria ‘Land in Zicht’ nabij Schoterbrug

1 Inhoud van het voorstel

Voorafgaand aan de welstandscriteria wordt in het stuk het stedenbouwkundig plan besproken. Van belang is dat het gebied wordt ontwikkeld als een eiland dat zich losmaakt van de bebouwing aan de Spaarndamseweg. Evenwijdig aan de nieuwe aanlanding van de brug worden hoogteaccenten gecreëerd in de vorm van een drietal torens. Het overige deel van het plangebied krijgt een maritieme sfeer waarbij twee schiereilanden en de jachthaven als vingers in het water worden gepositioneerd. Langs de Spaarndamseweg komt een nieuw voorplein dat wordt begrensd door een nieuw appartementengebouw. Essentieel is een goede verankering van de bebouwing aan de context en het water. Omdat het gebied langs hoofdinfrastructuur is gelegen geldt de meest gedetailleerde toets, namelijk welstandsniveau 1. Bij de welstandscriteria gaat het in essentie om:

- Transparantie en zichtlijnen: Er dient voldoende doorzicht vanuit de nieuwe torens naar de achtergelegen watergebonden woningen te zijn. De watergebonden woningen dienen in gradaties van openheid en individuele herkenbaarheid een vloeiende overgang naar het open water te vormen.
- Eenheid en rust: De gebouwen in het plangebied dienen stuk voor stuk herkenbare stedenbouwkundige eenheden te vormen met een eenduidige kleurstelling in het hele woongebied.
- Representatieve gevels: De meeste gebouwen grenzen met twee zijden aan belangrijke openbare ruimten stad en water. Deze gebouwen dienen met twee representatieve voorkanten ontworpen te worden. Entrees krijgen een prominente plek in de gevel. De gevels van de inpandige parkeervoorzieningen dienen representatief te zijn.
- Buitenruimten: Balkons worden geïntegreerd in het hoofdvolume. Indien balkons buiten het hoofdvolume worden geplaatst dienen zij in materialisering duidelijk onderschikt te worden gemaakt aan het hoofdvolume of een heldere compositie aan te gaan met het hoofdvolume. Bij de watergebonden woningen zal het privé domein zich een beperkt aantal meters in het water uitstrekken. Er dient in het plan een duidelijke en representatieve scheiding tussen het openbaar en privé domein te worden gemaakt.

2 Aanleiding + fase van besluitvorming

- Kaderstellend
- Welstandscriteria zijn nodig om de voorziene nieuwe ontwikkeling door Welstand te kunnen toetsen. Op dit moment zijn er in de Welstandsnota onvoldoende criteria opgenomen voor een goede Welstandstoets.

3 Samenvatting is leeswijzer t.b.v. commissie en/of raad

- **Beoogd resultaat:** vaststelling van de toetsingscriteria door de raad

- **Kansen en risico:** Bij afwezigheid van welstandscriteria is volwaardige toetsing door de Welstandscommissie niet goed mogelijk. Dat betekent enerzijds dat B&W de plannen in de bouwplanprocedures minder gedegen kan beoordelen en anderzijds biedt het risico's in evt. bezwarenprocedures indien bezwaarmakers uitgaan van een onvoldoende weerstandsniveau in de uitgewerkte plannen. Mogelijk is zelf te wijzen op procedure fouten, omdat de gemeente bij de vaststelling van de Welstandsnota zelf heeft aangegeven, dat voor ontwikkelgebieden waarvoor geen welstandcriteria zijn opgenomen in de Welstandsnota, d.m.v. een voorgeschreven procedure, dienen te worden opgesteld voorafgaand aan de planbeoordeling.
- **keuzes en gevolgen:** Voor de Schoterbrug zelf zijn geen criteria opgesteld. Een brug is geen gebied en voor de toetsing zijn de criteria zoals vermeldt in de Welstandsnota gericht op het Spaarne voldoende grond voor toetsing door de Welstandscommissie. Voor de aangrenzende woningbouw en verenigingsgebied is dat anders. Het college heeft er voor gekozen om voor het ontwikkelingsgebied criteria te laten opstellen. De criteria omschreven in de Welstandsnota gericht op de aangrenzende woonwijken en de Spaarndamseweg als belangrijke ader in Haarlem-Noord, geven onvoldoende aanknopingspunten voor de toetsing door Welstand. Feitelijk is dit een keuze, waarbij rekening is gehouden met het hierboven omschreven risico.
- In het bijgaande boekje, zijn de Welstandscriteria uitgewerkt. Er is een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de toetsingscriteria voor de stedenbouwkundige kwaliteit (daar wordt door de beleidsafdelingen nadere planvorming op getoetst en staat in nauwe relatie met het beeldkwaliteitsplan) en de welstandscriteria.

4 Financiële paragraaf

- De gevraagde besluitvorming op de welstandscriteria heeft geen directe financiële gevolgen. Het niet opstellen van criteria, omvat een risico in de nog komende periode bij ruimtelijke ordeningprocedures. Vaststellen van de criteria, voorkomt onnodige ambtelijke kosten en kosten van juridische bijstand. Evt. latere verplichting tot het opstellen van criteria, kost proceduretijd en daarmee ontstaan renteverliezen.

5 Participatie / communicatie

- De welstandscriteria hebben ter inzage gelegen en er is slechts één externe reactie ontvangen. In bijlage C vindt u de integrale reactie van de Haarlemsche Jachtclub en concept-beantwoording op deze reactie. Bijlage B, omvat de toetsingscriteria zoals wij de raad aanbevelen om over te nemen en vast te stellen.
- Het besluit van de raad zal worden gepubliceerd in de eerst volgende editie van de stadskrant op de gebruikelijke wijze in de gemeente advertentie.

6 Planning

- 7 september behandeling in de raadscommissie
- 20 september vaststelling in de gemeenteraad
- er is geen verdere procedure verbonden aan het vaststellen van de criteria

Wij stellen de raad voor:

1. de Welstandscriteria Land In Zicht vast te stellen.
--

De secretaris

De burgemeester

Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. De welstandcriteria Land in Zicht vast te stellen

Gedaan in de vergadering van (in te vullen door de griffie)

De griffier

De voorzitter