

Raadsstuk 176/2006
B&W datum 8 augustus 2006
Sector/Afd SO/bd
Reg.nr(s) 06/746

Onderwerp **Welstandscriteria ‘Land in Zicht’ nabij Schoterbrug**

Aan de Raad der gemeente Haarlem

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 welstandscriteria 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:

de Welstandscriteria Land In Zicht vast te stellen.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
drs. W.J. Sleddering

de burgemeester,
mr. B.B. Schneiders

176/2006

De Raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit:

de Welstandscriteria Land In Zicht vast te stellen.

Gedaan in de vergadering van 19 oktober 2006.

De griffier,

De voorzitter,