

nummer: 2010-087B

Portefeuillehouder: de heer P. Kools

Onderwerp: Delegatie nemen projectbesluit inzake de Eilandweg aan het college

De raad van de gemeente Waterland,

gelezen de brief d.d. 2 juni 2010 van het college van de gemeente Waterland;

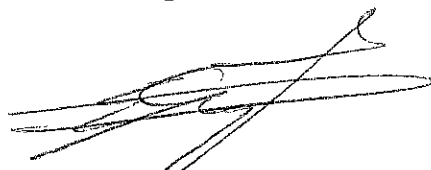
BESLUIT:

het nemen van het projectbesluit voor het bouwen van 47 woningen aan de Eilandweg te Broek in Waterland te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waterland.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Waterland, gehouden op 8 juli 2010

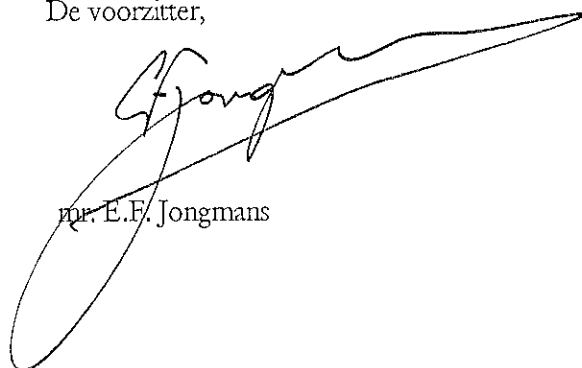
De raad voornoemd,

De griffier,



drs. E.G.H. Dijk

De voorzitter,



mr. E.F. Jongmans



2010-087	Brief d.d. 2 juni 2010 van het college van B&W inzake het voornemen een projectbesluit te nemen voor het bouwen van 47 woningen aan de Eilandweg te Broek in Waterland, inclusief moties D66 en GroenLinks
----------	--

Vergadering gehouden op : 8 juli 2010
Tijdstip : 20.13 uur
Plaats : gemeentehuis, Pierebaan 3
Locatie : raadzaal
Voorzitter : Jongmans
Griffier : Dijk
Aanwezige raadsleden : Kaars (CDA), Kröner (CDA), Verbeek (CDA), Buis (PvdA), Van Nieuwkerk (PvdA), Bromet (GL), Ronchetti (GL), Wortel (GL), de Jong (VVD), Klingen (VVD), Lens (VVD), Nijssen (VVD), Schröder (VVD), Kes (SP), Gras (WN!), Hendriksen (WN!), Bekhuis (D66)

Afwezige raadsleden
Aanwezige portefeuillehouders: Kools, Schalkwijk, Hoekstra

Geen.

Motie D66 over de bouwhoogte is ingetrokken

De motie is met 5 stemmen voor (D66, GroenLinks en SP) en 12 stemmen tegen (CDA, PvdA, VVD en WNI) verworpen.

Geen

De raad besluit het projectbesluit te delegeren aan het college.

Alle fracties hebben een stemverklaring afgegeven.

VERWORPEN

AMENDEMENT



GROENLINKS
ZIN IN DE TOEKOMST

2010-078E

Voorstel nr. 2010 – 078 op de raadsagenda van 8 juli 2010

Onderwerp: vaststelling 11°, 12° en 13° serie wijzigingen op de gemeentelijke bouwverordening en herziening van de verordening en reglement van orde op de Commissie Stads- en Dorpsbeheer.

Ondergetekende(n) stelt/stellen het volgende amendement voor:

De tekst van het ontwerp ad I.1 luidt thans:

“ met uitzondering van:

-artikel 2.7.3A;

- artikel 12.4;”

Het voorstel is de tekst als volgt te wijzigen:

“ met uitzondering van:

- artikel 12.4;”

VOOR: GROENLINKS, SP (4)
TEGEN: D66, CDA, PvdA, VVD, WN! (13)

de griffier

naam

E.G.H. Dijk

handtekening

Toelichting:

Art. 2.7.3A regelt de mogelijkheid om uit milieu overwegingen aansluiting op het stads- of wijkverwarmingsnet af te dwingen, ook al is er een aardgasnet. De Gemeente Waterland beschikt niet over zo'n verwarmingsnet. Wij willen dit artikel toch opnemen omdat het de mogelijkheid biedt goed in te spelen op toekomstige ontwikkelingen bij bv. het ontwikkelen van het Galgeriet. Het is immers niet op voorhand uitgesloten dat bij zo'n project een wijkverwarmingsnet, bv. in de vorm van warmte/koude opslag (WKO) wordt ontwikkeld.

Ondertekening en naam:

Laura Bromet

Jaap Wortel

Frans Ronchetti

MOTIE

De raad van de gemeente Waterland in vergadering bijeen op 17 juni 2010,
overwegende:

- dat het college op grond van de Wet ruimtelijke ordening een projectbesluit wil nemen voor het bouwen van 47 woningen aan de Eilandweg te Broek in Waterland
- in het oorspronkelijke plan gesproken werd over een incidenteel toestaan van een bouwhoogte van 12 meter
- het huidige plan ca. 30% een bouwhoogte van 12 meter heeft
- dit visueel vanaf de N 247 dit gevoelsmatig nog veel hoger zal aandoen omdat het grootste deel van alle 12 meter bouw aan de buitenkant gepositioneerd is
- de Raad van State de Dorpsraad gelijk heeft gegeven in haar bezwaar tegen de hoogte van 12 meter over 30% van het plan
- de gemeente niet heeft gekozen om het bouwplan aan te passen maar om het bestemmingsplan te wijzigen
- de raad wil voorkomen dat hier een eindeloze juridische strijd wordt gevoerd, waardoor de woningbouw voorlopig niet doorgaat en de woningzoekenden de dupe worden

verzoekt het college

- zich te beraden op het toestaan van een maximale bouwhoogte van 12 meter op deze locatie in het groen
- indien desondanks de maximale bouwhoogte wordt gehandhaafd: het huidige percentage met deze 12 meter bouwhoogte substantieel te reduceren.
- om de architect uit te dagen de bebouwing op deze locatie een meer "organische groei" karakter te geven door de bebouwing minder symmetrisch/rechthoekig op het terrein te plaatsen

en gaat over tot de orde van de dag.

D66 Waterland

Gabriëlle Bekhuis

OPLEGNOTITIE RAADSDOCUMENT GEMEENTE WATERLAND

Nummer : 2010-087A

Onderwerp : aanvraag projectbesluit t.b.v. 47 woningen Eilandweg te Broek in Waterland

Datum : 30 juni 2010

Aan de gemeenteraad,

Op 17 juni 2011 is het bovenvermelde onderwerp behandeld in uw beleidsvoorbereidende vergadering. In deze vergadering is door de portefeuillehouder toegezegd om uw raad te voorzien van nadere informatie ten behoeve van uw besluitvormende vergadering. De raad dient in eerste instantie te besluiten over het delegeren van de bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit aan het college van B&W. Tevens is naar aanleiding van een e-mail van de Dorpsraad van Broek in Waterland discussie ontstaan over de stedenbouwkundige opzet van het plan.

1. delegatie van de bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit

De voornaamste reden dat wij uw raad hebben verzocht om delegatie van deze bevoegdheid, is dat de eerder door uw raad vastgestelde stedenbouwkundige visie voor het gebied nu goed en volledig is verwerkt in de (bouw)plannen. De planologische procedure (projectbesluit) kan dan ook worden gestart. Delegatie van de bevoegdheid leidt tot een veel snellere en kortere procedure (het scheelt ca. 6 tot 12 maanden). Ook bij delegatie is de rechtsbescherming voor belanghebbenden prima gewaarborgd. Verder voorkomt delegatie dat uw raad telkens wordt belast met dezelfde plannen (als niet gedelegeerd wordt komen de plannen nog minimaal in 4 raadsvergaderingen terug in de ontwerpfasen en de vaststellingsfase).

2. In het voorontwerp-projectbesluit ook "incidentele hoogte-accenten" opgenomen

Zoals hierboven al vermeld is de eerder door uw raad vastgestelde stedenbouwkundige visie volledig vertaald in het voorontwerp-projectbesluit en de bouwplannen. In het vastgestelde Bestemmingsplan Broek in Waterland zijn enkele randvoorwaarden en uitgangspunten uit de stedenbouwkundige visie overgenomen, waaronder de term "incidentele hoogteaccenten". De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft zich uitgesproken over de rechtsgeldigheid van het Bestemmingsplan Broek in Waterland. Door de uitspraak van de Raad van State kan het voorschrift niet meer worden gebruikt omdat de woorden "incidenteel een hoogteaccent" niet is onderbouwd. Dit is thans wel geconcretiseerd in het voorontwerp-projectbesluit dat aansluit op de stedenbouwkundige visie en de "incidentele hoogteaccenten" zijn opgenomen in de plankaart. Bij de appartementencomplexen is dat opgelost door de gekozen vorm (hooihuisboerderij). Een deel van de gebouwen krijgt daarbij de verschijningsvorm van een kaakberg die 12 meter hoog is. Overigens gaat het hier slechts om 8,6 % van de totale bebouwde oppervlakte binnen het gebied.

3. Twee tracés; het huidige traject en het traject waarbij plan met dezelfde bebouwing anders wordt ingevuld

Tijdens de voorbereidende raadsbehandeling heeft de portefeuillehouder toegezegd om de twee tracés van de planologische procedure in relatie tot de stedenbouwkundige visie voor te leggen. De huidige visie die in december 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld, is reeds bekend bij alle betrokkenen (Rijk, provincie, Waterschap, Dorpsraad, omwonenden etc.). Ook is deze visie al vertaald in het in 2009 vastgestelde bestemmingsplan Broek in Waterland (als uit te werken gebied). Het stedenbouwkundig bureau HzA heeft een uitgebreide studie verricht en in overleg met alle betrokken partijen is de stedenbouwkundige visie tot stand gekomen. Behalve de vertaling naar een voorontwerp-projectbesluit en allerlei benodigde onderzoeken (externe veiligheid, flora en fauna, archeologie, geluids-, bodem en wateronderzoek) is ook het bouw- en inrichtingsplan verder uitgewerkt.

Verder is het belangrijk om te vermelden dat ook in de met de projectontwikkelaar gesloten exploitatie-overeenkomst, de door uw raad vastgestelde stedenbouwkundige visie de basis is geweest. De gemeente heeft daarin de inspanningsverplichting om de daarvoor benodigde planologische procedures zo goed en snel mogelijk te doorlopen. Het bijstellen van een eerder vastgestelde stedenbouwkundige visie past daar uiteraard niet in. Belanghebbenden en planontwikkelaars moeten tot op zekere hoogte kunnen vertrouwen op een consequente en consistente gemeentelijke lijn en op volgtijdelijkheid in de besluitvorming (vaststelling visie – uitwerking daarvan in ontwerp projectbesluit – planologische procedure projectbesluit).

Een wijziging van de stedenbouwkundige visie of het huidige traject betekent een flinke vertraging en kostenverhoging aangezien de stedenbouwkundige visie, het projectbesluit met bijbehorende onderzoeken moeten worden herzien en het bouw- en inrichtingsplan moet worden gewijzigd. Dit betekent een vertraging van minimaal een jaar. Verder leidt het tot onnodige extra kosten voor de planontwikkelaar (bijstelling projectbesluit, nieuwe onderzoeken, nieuwe bouw- en inrichtingsplannen) maar ook voor de gemeente (kosten van onder meer projectmanagement, herziening stedenbouwkundige visie, eventueel nieuwe inspraakronde etc.).

Wijziging van de stedenbouwkundige opzet en verkaveling met dezelfde bebouwing zorgt er overigens voor dat het probleem niet wordt opgelost maar wordt verschoven. De kans is groot dat er dan bezwaren van *andere* belanghebbenden komen, bijvoorbeeld vanuit bewoners die aan de zuidkant van het plangebied wonen. Het stedenbouwkundig bureau HzA raadt wijzigingen dringend af. HzA heeft bewust voor deze opzet gekozen waarbij goed is gekeken naar de omgeving en inpassing van de woningen en appartementsblokken in relatie tot de provinciale weg N247. Dit is echt maatwerk geweest. Zie hiervoor het schriftelijk advies van HzA dat als bijlage is toegevoegd.

Met bovenstaande informatie gaan wij ervan uit u voldoende informatie te hebben verschaft ten behoeve van de behandeling in de besluitvormende vergadering van 8 juli 2010. Wij verzoeken u thans om uw eerdere besluit van december 2008 tot vaststelling van de stedenbouwkundige visie te handhaven. En aan ons college de bevoegdheid te delegeren om het daarvoor benodigde projectbesluit voor te bereiden en vast te stellen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

H.J. van Bilderbeek MBA
secretaris

P. Kools
wethouder



STEDENBOUWKUNDIG ADVIES EILANDWEG

Naar aanleiding van een e-mail van de Dorpsraad Broek in Waterland wil de raad mogelijk een wijziging doorvoeren in de stedenbouwkundige opzet van het project Eilandweg. Voorstel is om het appartementenblok A (de grootste van de drie) te switchen met de grondgebonden woningen aan de N247. Dit heeft natuurlijk gevolgen voor de visie en opzet.

Op 22 juni jl. is HZA gevraagd om advies in deze om de raad tijdens de besluitvormende vergadering op 08 juli te overtuigen van de huidige stedenbouwkundige opzet.

Advies

Geadviseerd wordt het appartementenblok A niet met de grondgebonden woningen te switchen en wel om de volgende redenen:

- De raad heeft op 18 december 2008 de Stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteit vastgesteld;
- Het appartementencomplex markeert de entree van Broek en Waterland;
- Het plan geeft de couleur locale weer van Broek in Waterland;
- Het appartementencomplex komt te dicht op de belendende percelen te staan.

Hierna motiveren wij onze bevindingen.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitplan

Op 18 december 2008 zijn de Stedenbouwkundige randvoorwaarden en het beeldkwaliteitplan vastgesteld.

Het beeldkwaliteitplan en de daaruit voortvloeiend randvoorwaarden zijn gebaseerd op de waardevolle landschappelijke structuur van het veenweidelandschap en de karakteristieke bebouwing van Broek in Waterland.

De Eilandweg is de meest belangrijke weg in het plangebied. De ligging aan het ruime, bijzondere profiel van de N247, parkstrook, Broekervaart, parallelweg en Eilandweg rechtvaardigt een architectonische begeleiding van de Eilandweg. Deze architectonische begeleiding geeft een nieuwe uitstraling aan het gezicht van Broek in Waterland.

Het silhouet van Broek in Waterland wordt vanaf Monnickendam door de compositie van een stevige bouwmassa aan de oostkant van het plangebied versterkt. Voorts markeert deze stevigere bouwmassa het einde en begin van de kern van Broek in Waterland ten opzichte van het open agrarische landschap.

Gelet op de gekozen bebouwingstypologie is een bouwhoogte van 12 meter toelaatbaar. De appartementencomplexen van het plangebied voldoen qua maat en schaal en architectuur aan de randvoorwaarden. Daarnaast rond het appartementencomplex aan de oostkant van het plangebied de ritmiek van begeleiding van de Eilandweg af.

Entree van Broek in Waterland

Het aangezicht van Broek krijgt een nieuwe uitstraling door de entree vanaf Monnickendam te versterken. Het entree wordt geaccentueerd door een zelfstandig bebouwingsobject en hoogte accent in het oostelijk deel van het plangebied. Dit zelfstandig bebouwingsobject is de drager van het plan. Het accentueert het begin van de bebouwing van Broek in Waterland. Een switch met het grondgebonden woningblok doet dit accent teniet.

Couleur locale

In de dorpskern van Broek in Waterland is een diversiteit aan bebouwing aanwezig. Deze hebben zowel een agrarische als een koopmansachtergrond. Dit versterkt de karakteristieke diversiteit van de boerderijen, de hooihuizen, de schuren, de groter vrijstaande pronkpanen en de kleinere huisjes hiernaast. In het beschermd dorpsgezicht staan de woningen over het algemeen dicht op elkaar. Het aan elkaar koppelen van verschillende bouwvolumes is typisch Waterlands. De hooihuizen liggen van oudsher in het verlengde van de stal.

In het bouwplan is gekozen voor een mix van verschillende woningtypologieën. De uitstraling van de appartementencomplexen is verwant aan de agrarische familie van boerderijen, hooihuizen en schuren. Het bouwplan sluit qua maat en schaal aan bij Broek in Waterland. Overeenkomstig de stedenbouwkundige randvoorwaarden is voor het creëren van het dakvlak van het voorhuis van de appartementencomplexen de toegestane hoogte van 12 meter gebruikt. Een lagere nokhoogte van 9 meter doet het ensemble van bouwmassa's en woningtypologieën teniet.

Nadeel belendende percelen

In aansluiting op geleiding en kleinschaligheid van de woongebieden aan de Cornelis Roelestraat en de Draai loopt de nokhoogte naar het oosten van het plangebied op van 9 tot 12 meter. Daarnaast zijn er aan de zuidkant van het plangebied openbare groenzones en parkeerplaatsen gesitueerd, om lucht en ruimte tussen de huidige woonwijk en de grondgebonden woningen en appartementencomplexen aan de Eilandweg te creëren.

Indien een switch wordt gemaakt met de grondgebonden woningen en het appartementencomplex benadeelt dit de bewoners van de woningen van de Draai en de woningen aan de Cornelis Roelestraat. De bouwmassa komt met name te dicht op de woning van de Draai 64 tot en met 72 te staan. Tevens zal groene openbare ruimte moeten worden gebruikt voor de inpassing van het appartementencomplex en de daarbij behorende parkeerplaatsen. Dit is niet gewenst.

Tot slot merken wij op dat indien besloten wordt het plan te wijzigen, dit het proces van het projectbesluit of bestemmingsplan vertraagd. Daarnaast zijn er extra kosten voor de gemeente aan deze wijziging verbonden voor zowel het stedenbouwkundige als planologische werk.