Raadsvoorstel

Zaaknummer	377740
Portefeuillehouder	De heer drs. C.H. Boland, wethouder
Voorstel	Beeldkwaliteitsplan de Overtuinen/IJmeerdijk

Aan de raad,

1. Beslispunten

1. Het "Beeldkwaliteitsplan Overtuinen IJmeerdijk" d.d. 9 maart 2017 vast te stellen.
2. Het onder punt 1 vastgestelde beeldkwaliteitsplan toe te voegen aan hoofdstuk 7 van de Welstandsnota Gooise Meren, waardoor dit beeldkwaliteitsplan als toetsingskader voor Welstand geldt.
3. Het Kwaliteitsteam De Krijgsman in de plaats van de reguliere Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed in te stellen als commissie die toetst en adviseert over de bouwplannen en aanvragen omgevingsvergunning voor het onder 1 genoemde gebied

2. Inleiding

Aan de zuidzijde van de IJmeerdijk, net voorbij de Westbatterij in Muiden, is een strook grond gelegen die in gebruik is als volkstuincomplex. In de huidige situatie maakt Tuindersvereniging de Westbatterij gebruik van de strook. De KNSF is eigenaar van deze strook. In de vaststellingsovereenkomst tussen KNSF, Krijgsman en gemeente (VOK) is vastgelegd dat de gemeente een inspanningsverplichting heeft om een alternatieve locatie te zoeken voor de Tuindersvereniging. Deze locatie is gevonden nabij de locatie zorglandgoed Hoogerlust. In het derde kwartaal van 2017 wordt de locatie volkstuingereed gemaakt en conform de huidige planning is de verwachting dat de Tuindersvereniging voorjaar 2018 naar deze nieuwe locatie is verhuisd.

KNSF is voornemens om de strook grond, na het vertrek van de tuindersvereniging, te gebruiken als overtuinen voor de achterliggende woningen. Vanwege de bestemmingsregels die op de strook rusten dienen de opstallen in een specifiek gedeelte van de strook gerealiseerd te worden. Ook dienen deze een specifieke verschijningsvorm in de zin van kas en berging te hebben. De hoeveelheid toegestane bebouwing is een resultante van het aantal overtuinen waarin de strook verkaveld wordt en is in het bestemmingsplan vrij gelaten.
Volgens de huidige Welstandsnota Gooise Meren zijn de daarin opgenomen criteria voor 'Veenweidegebied' op de strook van toepassing. Deze criteria sluiten niet aan bij de nieuwe functie van het gebied als woon- en werkgebied in het kader van de ontwikkeling van De Krijgsman. Hoofdstuk 7 van De Welstandsnota Gooise Meren voorziet voor dit soort situaties in de mogelijkheid om bij het gebied passende welstandscriteria op te stellen ter aanvulling van de welstandsnota. Zoals in de procedure in de welstandsnota is aangegeven zijn de welstandscriteria opgesteld op grond van een concreet stedenbouwkundig plan (in de zin van een in het beeldkwaliteitsplan opgenomen verkavelingsplan). Daarbij is gezorgd voor nauwe afstemming met het Beeldkwaliteitsplan de Krijgsman "Buiten wonen in de metropool" d.d. 26 augustus 2016 dat op 12 oktober 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld, zodat de kaders voor de aanliggende gebieden een logisch en afgestemd welstandskader bieden.
In het kader van de procedure tot aanvulling van de Welstandsnota is conform de inspraakverordening aan ingezetenen en belanghebbenden de mogelijkheid geboden om zienswijzen kenbaar te maken. Van de geboden mogelijkheid om in een periode van 6 weken vanaf

13 april 2017 zienswijzen kenbaar te maken heeft niemand gebruik gemaakt.

Volgens de in het beeldkwaliteitsplan opgenomen verkavelingsstructuur , die gebaseerd is op de beoogde invulling door de ontwikkelaar, worden er 23 woningen met aanliggende overtuinen gerealiseerd. Op de verschillende kavels mogen maximaal 50 m² aan kas/ berging worden gerealiseerd. Dit is een sterke reductie van het aantal m² bebouwing dat het volkstuincomplex momenteel kent.

Het beeldkwaliteitsplan bevat het toetsingskader voor de ruimteljike kwaliteit van de op te richten bouwwerken in het gebied, dat voor de advisering en toetsing in het kader van de omgevingsvergunningverlening gehanteerd zal worden. Opzet van de overtuinen is dat het groene karakter overheerst. De bebouwing is daarin complementair en zal onder architectuur passend bij de aangrenzende woningen worden gerealiseerd.

Met de daarin opgenomen beelden wordt tevens inspiratie op het gebied van de architectuur en groene erfscheidingen gegeven. De geboden aanbevelingen, richtlijnen en inspiratie die geen betrekking hebben op bouwwerken bieden de huidige eigenaar van de gronden een handvat voor het vastleggen van afspraken op de desbetreffende onderwerpen met de toekomstige rechthebbenden van de 'overtuinen'. In dit kader wordt een vereniging van eigenaren (vve) opgericht die toeziet op het in standhouden van het groen als afscheiding tussen de verschillende kavels en de de grens met de IJmeerdijk. Doelstelling daarbij is dat het groene beeld overheerst en mogelijk verrommeling van het landschap wordt tegengegaan.

3. Beoogd effect

De gemeenteraad wordt gevraagd het beeldkwaliteitsplan en de daarin vervatte welstandscritera voor de overtuinen vast te stellen en toe te voegen aan de Welstandsnota Gooise Meren. Met deze besluiten wordt overeenkomstig de procedure in hoofdstuk 7 van de Westlandsnota Gooise Meren voorzien in een welstandskader dat passend is bij de voorziene/beoogde ontwikkeling van het gebied dat in de plaats treedt voor de huidige criteria voor het gebied (Veenweidegebied).
Met dit BKP is het mogelijk om de kwaliteit en uitstraling van het voormalig volkstuinterrein en de daarbinnen te realiseren bebouwing te borgen en via het instellen van een VVE ook te monitoren.
Met het besluit tot instellen van het Kwaliteitsteam De Krijgsman als commissie die de advisering en toetsing op het gebied van welstand voor het desbetreffende gebied verzorgt wordt beoogd te komen tot een uniforme en efficiënte advisering/toetsing voor de bouwontwikkelingen in het kader van De Krijgsman waarbij de bebouwing in de Overtuinen een grote mate van afstemming krijgt met de aangrenzende bebouwing in het deelgebied de tuinen.
.

4. Argumenten

De argumenten om het beeldkwaliteitsplan vast te stellen zijn
– Het kwaliteitsteam de Krijgsman kan de ingediende bouwplannen efficiënt en in samenhang met de aanliggende bebouwing beoordelen.
–Door het vaststellen van het BKP zijn de regels van het Veenweide gebied niet meer van toepassing, maar vervangen door welstandscriteria die ruimtelijk goed en specifiek aansluiten op de ontwikkeling.

– Eventueel toekomstige plannen zullen beoordeeld worden met het BKP als toetsingskader

5. **Houd rekening met**

Met opstellen van het BKP worden de afspraken vanuit de VOK gerespecteerd.
- In de VOK is afgesproken dat de KNSF de mogelijkheid krijgt om het terrein van de volkstuinvereniging de Westbatterij te verwerven. De gronden waren in bezit van Waterschap AGV. Met de vaststelling van de VOK is ook het eigendom van de Westbatterij over gegaan van AGV naar de KNSF
- De redenen voor de verwerving zijn de volgende:
1. De kwaliteit van de verschillende tuinen en daarbij vooral de opstallen was slecht en vormde een barrière voor de ontwikkeling van de aangrenzende woningbouw..
2. De verwerving van de gronden en de ontwikkelingsmogelijkheden op dit terrein zijn onderdeel van de schadeloosstelling die de partijen in de VOK overeen zijn gekomen.
3. De afspraak is dat het terrein van de Westbatterij een kwaliteitsimpuls zou krijgen met een overwegend groen karakter.

Op basis van deze uitgangspunten is er uitvoerig overleg geweest met de KNSF over de wijze waarop de kwalitatieve uitgangspunten en de belangen inzake de schadeloosstelling beide geborgd konden worden.
De keuze om binnen het vigerend bestemmingsplan van de volkstuinen de oplossing te zoeken was daarbij een goed vertrekpunt: de bebouwingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt zijn sterk gelimiteerd in aantal m2 te realiseren opstal en de zone waarbinnen gebouwd mag worden. Hiermee heeft de gemeente een handhavingsinstrument om mogelijk verrommeling van het landschap tegen te gaan. Het BKP voor de tuinen voorziet in een onder architectuur opgenomen bebouwing van max. 50 m2 met een hoogte van 2,5 meter per kavel. Gekoppeld aan een door de ontwikkelaar aan te leggen basis inrichting van de tuinen met hagen die voorgeschreven zijn en een vve die hierop toeziet zijn er voldoende waarborgen om de kwaliteit te bewaken.
De gemeente is van mening dat met het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan de Overtuinen een hogere kwaliteit bereikt wordt dan dat de aanblik die de huidige volkstuinen bieden.

- De gemeente heeft meerdere scenario's overwogen alvorens zij tot bovenstaande uitwerking van een regeling kwam.
De andere opties waren:
1. Het volkstuinterrein de Westbatterij wordt ingericht als (semi) openbaar groen. Indien de gemeente hiervoor kiest zal het terrein aangekocht moeten worden dan wel zal via een bestemmingsplan wijziging de bestemming aangepast moeten worden. In beide gevallen betekent dit dat er voor de gemeente hoge kosten aan verbonden zijn. In het geval van bestemmingsplan wijziging kan de KNSF zich beroepen op een schadeloosstelling door de gemeente.
2. de gemeente treft geen verdere regeling voor het volkstuinterrein. In dat geval blijven de huidige opstal en gebruiksregeling uit het bestemmingsplan van kracht. Voor het toetsen van de bouwaanvragen ontbreekt dan wel een BKP als kader om de kwaliteit te regisseren.

6. **Duurzaamheid**

Met de voorgestelde inrichting conform het BKP zijn de voorwaarden gecreëerd om een fraaie overgangszone mogelijk te maken tussen IJmeerdijk en de bebouwing van de Krijgsman. Met het oprichten van een vve wordt dit ook organisatorisch vastgelegd. De mogelijkheid is er om bij de basis inrichting met de aanplant van verschillende soorten hagen die door de Krijgsman zal worden

aangelegd,. te werken aan de biodiversiteit in dit gebied. Over de aanplant en de soort hagen zal de gemeente nog verder advies uitbrengen aan de KNSF..

7. Middelen

Voor het vaststellen van het Beeldkwaliteitsplan de Overtuinen zijn geen middelen noodzakelijk. De Overtuinen zijn onderdeel van het grondexploitatiegebied van de KNSF/ Krijgsman en de maatregelen worden door de KNSF/ Krijgsman betaald.

8. Communicatie

Het beeldkwaliteitsplan de Overtuinen heeft ter visie gelegen in de periode van 13 april tot 24 mei 2017. Er zijn geen zienswijzen binnen gekomen. Op 23 mei is een informatieavond gehouden over de ontwikkelingen binnen Muiden. Het beeldkwaliteitsplan was een van de onderdelen waarover informatie is verstrekt.

9. Uitvoering, tijdpad, evaluatie

Het beeldkwaliteitsplan is onderdeel van de planvorming van de ontwikkeling van kavels in het deelplan de Tuinen fase 2. Met dit besluit is er een passend toetsingskader beschikbaar voor de toetsing van de bouwaanvragen die aan het einde van 2017 zullen worden ingediend
De realisatie van de plannen is voorzien in de loop van 2018.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

D.J. van Huizen
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde
Burgemeester

Bijlage(n)
Beeldkwaliteitsplan de Overtuinen

De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel 'Beeldkwaliteitsplan de Overtuinen/IJmeerdijk' met zaaknummer 377740 van het college van burgemeester en wethouders,

Besluit

1. Het "Beeldkwaliteitsplan Overtuinen IJmeerdijk" d.d. 9 maart 2017 vast te stellen.
2. Het onder punt 1 vastgestelde beeldkwaliteitsplan toe te voegen aan hoofdstuk 7 van de Welstandsnota Gooise Meren, waardoor dit beeldkwaliteitsplan als toetsingskader voor Welstand geldt.
3. Het Kwaliteitsteam De Krijgsman in de plaats van de reguliere Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed in te stellen als commissie die toetst en adviseert over de bouwplannen en aanvragen omgevingsvergunning voor het onder 1 genoemde gebied

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente Gooise Meren,
gehouden op *(datum wordt ingevuld door de griffie)*

De griffier	De voorzitter
Mevrouw drs. M.G. Knibbe	drs. H.M.W. ter Heegde