

BESLISVOORSTEL RAAD LAREN

Besluitvormend orgaan

2022/b22.00018

Gemeentecode

Laren

Onderwerp

Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan voormalige Rabobank.

Portefeuillehouder

A.H.M. Stam.

Openbaar

Ja.

Korte inhoud

Op 27 januari 2021 is de stedenbouwkundige verkaveling herontwikkeling Rabobank door de raad vastgesteld. Op basis van deze verkaveling is een ontwerpbestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan (BKP) voor het gebied gemaakt. De commissie R&I heeft op 22 september 2021 positief over het ontwerpbestemmingsplan en BKP geadviseerd. Het bestemmingsplan is vanaf 15 oktober 2021 voor 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kon iedereen een zienswijze indienen. Er zijn 22 zienswijzen ingediend ten aanzien van het bestemmingsplan.

Besluiten

1. De Nota Zienswijzen Rabobanklocatie vast te stellen
2. Het bestemmingsplan Herontwikkeling voormalige Rabobanklocatie (NL.IMRO.0417.BPRABO-Va01) gewijzigd vast te stellen
3. Geen exploitatieplan vast te stellen
4. Het Beeldkwaliteitsplan vast te stellen ter aanvulling van de Welstandsnota

Aanleiding voorstel

Om de bouw van appartementen en voorzieningen mogelijk te maken op het perceel Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 6 is het noodzakelijk om het

bestemmingsplan Centrum 2018 te wijzigen. Omdat het gaat om een voor Laren grote nieuwe ontwikkeling is het vaststellen van een beeldkwaliteitsplan nodig.

Doel

De vaststelling van een juridisch kader, te weten een bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, om de bouw van appartementen, twee woningen en een levendige plint op het terrein Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 6 (voormalige Rabobank) mogelijk te maken.

Toelichting besluit (argumenten)

1. Het bestemmingsplan is een juridische vertaling van het door de raad vastgestelde stedenbouwkundige verkavelingsplan.

Het bestemmingsplan en het BKP maken de bouw mogelijk van een twee-onder-een-kapwoning aan de zijde van de Dammaat/Bij den Toren en minimaal 12 en maximaal 18 appartementen aan de Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 6 met een levendige plint in het appartementengebouw (postgebouw) direct naast Rivièra Maison. Het bestemmingsplan is gebaseerd op de door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige verkavelingsplan.

Ten opzichte van het stedenbouwkundige verkavelingsplan zijn –op basis van de adviezen van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit– kleine aanpassingen/verschuivingen doorgevoerd.

De maximale bouwhoogtes voor de appartementengebouwen bedragen 7,5 meter voor de goot en 13 meter voor de nok en komen overeen met de huidige maten van de Rabobank. De twee-onder-een-kapwoningen hebben een goot- en nokhoogte van 6 resp. 11 meter. Wel zal het historische accent (torentje) op het postgebouw hoger worden dan 13 meter. Hiervoor is een afwijkingsregel opgenomen in het bestemmingsplan.

2. Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is positief

In de ruimtelijke structuurvisie van de gemeente en in de welstandsnota is aangegeven, dat bij grotere ruimtelijke ontwikkelingen het wenselijk is om een beeldkwaliteitsplan te maken. Een BKP is een verbijzondering en aanvulling op de welstandsnota. Het gaat in dit geval niet om een “grote” ruimtelijke ontwikkeling, maar omdat het een locatie in het beschermd dorpsgezicht betreft is het wel wenselijk dat er een BKP wordt vastgesteld.

Het BKP alsmede de geveltekeningen van de appartementen en woningen zijn meerdere malen besproken met de BEL-commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

In het advies van de commissie van 11 juni jl. wordt het volgende opgemerkt:

‘Geconstateerd is dat er met het voorliggende ontwerp op een goede wijze wordt ingespeeld op de hiervoor door ons gemaakte bemerkingen. Wij kunnen thans instemmen met het plan. Het voorstel biedt een goede basis voor de uitwerking naar een definitief ontwerp en leidt hier, indien verder zorgvuldig gedetailleerd en gematerialiseerd, tot een

aantrekkelijk vormgegeven bebouwingsbeeld dat recht doet aan deze bijzondere locatie binnen het beschermd dorpsgezicht’.

Wij delen de mening van de commissie van harte en zijn in bijzondere mate ingenomen met de passende vormgeving van het plan, met een duidelijke link naar de geschiedenis van de plek.

3. Het plan heeft een levendige plint

In de door de raad op 30 januari 2019 vastgestelde woningbouwnota “Laren, behoud door Ontwikkeling” is het volgende aangegeven: *‘(...) om de levendigheid en economische vitaliteit van het dorp te behouden en versterken, denken wij hier meer aan een herontwikkeling gericht op meerdere functies. Hierbij kan gedacht worden aan een (klein) hotel, kantoren en wonen/appartementen’.*

In het bestemmingsplan is ten behoeve van deze plint de bestemming ‘Centrum’ opgenomen. Het gaat om de functies kantoor en horeca in lichte vorm. Dat maakt bij voorbeeld een Grand café met werkplekken, een galerie en ateliers mogelijk. Detailhandel en dienstverlening zijn mogelijk als aangetoond kan worden, dat aan de parkeernorm wordt voldaan.

4. Participatie door middel van een klankbordgroep

Vóór de vaststelling van het stedenbouwkundige plan in januari 2021 zijn meerdere avonden gehouden met omwonenden en andere belanghebbenden. Tijdens de laatste bijeenkomst, waar ook raadsleden bij aanwezig waren, is afgesproken om de uitwerking van de (bouw)plannen met een klankbordgroep van omwonenden en belanghebbenden te bespreken.

Deze klankbordgroep is op 13-2-2020, 15-4-2020, 20-5-2020 en 24-11-20 bijeen gekomen. De adviezen van deze groep hebben tot een keuze voor sloop van het voormalige Rabo-kantoor en het voorliggende plan geleid.

De klankbordgroep was in grote meerderheid positief over het voorliggende BKP en het huidige bouwplan.

Ook hierna is de Klankbordgroep meerdere malen door de initiatiefnemer geïnformeerd over het bouwplan.

5. Het bestemmingsplan c.q. de bouw van appartementen en woningen op deze locatie is ruimtelijk aanvaardbaar.

Het huidige gebouw staat decentraal aan de oostzijde van het terrein. De beoogde nieuwe bebouwing wordt richting de Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat geschoven en de gebouwen komen mede daardoor wat verder van de woningen en tuinen van de Dammaat af. De woningen Dammaat 7, 7a en 9 krijgen een bouwvolume achter zich waar nu niet is gebouwd. Een en ander is conform de stedenbouwkundig verkaveling die eerder door de raad is vastgesteld.

Ook de provincie NH heeft in een schrijven van 26 oktober jl. zich positief uitgelaten over deze binnenstedelijke ontwikkeling: *‘Met dit plan wordt het mogelijk gemaakt de oude Rabobank te slopen en ter plaatse appartementengebouwen op te richten. Dit planvoornemen sluit goed aan op de Omgevingsvisie NH2050 waarin gestreefd wordt naar het zoveel mogelijk binnenstedelijk opvangen van de woningbouw zodat het omliggende landelijke gebied kan worden ontzien. Goed dat in het plan extra aandacht is geschonken aan klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen. Ter plaatse zijn geen (voor nu relevante) werkingsgebieden van de provincie van toepassing. De provincie heeft geen op- of aanmerkingen op dit plan’.*

In de omgeving van het plangebied is sprake van een betrekkelijk hoge concentratie van bebouwing waarbij de afstand tussen bestaande woningen onderling en tussen woningen en andere voorzieningen betrekkelijk gering is. De afstand van de nieuwe appartementengebouwen tot de bestaande woningen en tuinen van de woningen is voldoende groot om te spreken van een aanvaardbare ruimtelijke ontwikkeling.

Voor de woning aan de Nieuwlaanweg geldt dat evenzeer. Langs deze woning komt de toegang naar de parkeergarage waarbij de bestaande toegang behouden blijft. Hoewel dat wellicht enige overlast tot gevolg zal hebben vanwege langsrijdende auto's, is van een toename van auto's ten opzichte van een bankkantoor met werknemers en klanten zeker geen sprake.

6. Zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

De samenvatting van de zienswijzen en onze beoordeling daarvan treft u in de bijgevoegde 'Notitie van beantwoording zienswijzen' aan. Zienswijzen hebben onder meer betrekking op de afmetingen van de gebouwen die niet passend zouden zijn bij de omgeving en het Beschermd Dorpsgezicht, op het verlies aan privacy, zonlicht en uitzicht, en de toename van geluid en verkeer aantrekkende werking. Duidelijk is dat vele zienswijzen eenzelfde inhoud kennen en daarom in hun samenhang beoordeeld zijn. Voor de behandeling van deze en ander punten verwijzen wij naar de bijgaande Notitie.

In zijn algemeenheid kan gesteld worden, dat de bewoners een ander uitzicht gaan krijgen en dat in sommige gevallen er inderdaad wat minder privacy zal zijn.

In Nederland bestaat echter –conform vaste jurisprudentie van de Raad van State– niet een recht op een altijd vrij uitzicht. Het wordt in de uitspraken van de Raad duidelijk geaccepteerd, dat er zich ontwikkelingen voordoen waardoor het eerst genoten vrije uitzicht en privacy wordt beperkt. Het draait dan om de vraag, of deze beperkingen redelijk zijn te noemen.

Dat er geen recht is op blijvend uitzicht wordt door de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State bevestigd, bijvoorbeeld in de uitspraak van 14 juni 2017 (201606542/1R1): *‘Wat betreft de gevolgen van de beoogde planregeling voor het woon- en leefgenot van*

appellanten overweegt de Afdeling als volgt. Op het perceel G 4847, direct ten oosten van het perceel van appellanten, worden 6 zorgwoningen gerealiseerd met een goot- en nokhoogte van 5 en 11 meter. In de beoogde situatie bedraagt de minimale afstand tussen de gevel van deze woningen tot het perceel en de woning van reclamanten 7 en 10 meter. In de bestaande feitelijke situatie is het perceel G 4847 onbebouwd. Appellanten hebben in zoverre ongestoord uitzicht vanaf hun perceel richting het oosten, met dien verstande dat op ongeveer 75 meter ten oosten van hun woning feitelijk een groenstrook, althans begroeiing is gesitueerd. Hoewel de door de raad beoogde situatie leidt tot een vermindering van het uitzicht van appellanten alsook, voornamelijk in de ochtendperiode, tot schaduwwerking, is de Afdeling van oordeel dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat deze gevolgen niet onaanvaardbaar zijn. Bij dit oordeel is van belang dat het perceel van appellanten gesitueerd is binnen een (in ontwikkeling zijnde) woonwijk. Blijkens de verbeelding alsook de luchtfoto is binnen het plangebied sprake van een betrekkelijk hoge concentratie aan bebouwing, waarbij de afstand tussen woningen onderling en tussen de woningen en andere voorzieningen gering is. De omstandigheid dat in dit geval geen sprake is van reguliere woningen maar van zorgwoningen leidt niet tot een ander oordeel, omdat niet aannemelijk is geworden dat de ruimtelijke gevolgen van zorgwoningen aanmerkelijk meer belastend zullen zijn voor de naaste omgeving dan van reguliere woningen'.

Hoewel de boven geciteerde uitspraak en de casus niet volledig vergelijkbaar zijn met het voorliggende bestemmingsplan en de bouw van appartementen, zijn er duidelijke overeenkomsten. De afstanden van de appartementen tot de woningen en tuinen van omwonenden zijn daarbij nog iets groter dan in de genoemde casus (9 tot 12,5 meter respectievelijk 7 meter).

Hierbij is nog van belang dat de percelen van de omwonenden gesitueerd zijn binnen het centrum van het dorp Laren. In het centrum is sprake van een betrekkelijk hoge concentratie aan bebouwing, waarbij de afstand tussen woningen onderling en tussen de woningen en andere voorzieningen gering is.

Wij zijn van mening dat de beperkingen passen in de gangbare jurisprudentie, alleszins redelijk zijn en daarmee aanvaardbaar zijn. Het gaat daarbij ook om een beperkt aantal woningen (en centrumvoorzieningen) met een normale goot- en nokhoogte. Er is gedurende het jaar op slechts enkele momenten sprake van beperkte schaduwwerking op de woningen.

Op deze plek willen wij een aantal zienswijzen noemen die wat ons betreft gegrond verklaard kunnen worden.

Het betreft:

- De parkeernorm in het bestemmingsplan is afgeleid van de CROW richtlijn.

Deze parkeerrichtlijn worden in het bestemmingsplan worden opgenomen. Daarnaast worden de functies kantoor en horeca in lichte vorm in oppervlakte beperkt omdat er

anders onvoldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Om deze reden worden de functies detailhandel en dienstverlening geschrapt. Deze functies zijn met een afwijking van het bestemmingsplan alleen toegestaan, zal aangetoond wordt dat voldaan kan worden aan de parkeerbehoefte.

– Artikel 11 wordt aangepast. In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan opgenomen voor het college. Deze bevoegdheid wordt ingeperkt naar 2 meter (was 5 meter) en 5% (was 10%).

7. Ambtshalve wijzigingen

Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn nog nadere onderzoeken verricht en deze worden aan het bestemmingsplan toegevoegd. Het betreft een nader onderzoek naar vleermuizen (Econsultancy van 27 september 2021), een bezonningsstudie van 13 december 2021 (TNO normering) en een meetrapport op basis van de NEN 2589 d.d. 27-9-2021. Deze onderzoeken geven geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Op de verbeelding wordt een functieaanduiding “in-/uitrit parkeergarage” opgenomen en in artikel 4.1.b van het bestemmingsplan wordt opgenomen dat in- en uitritten uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van deze functieaanduiding.

8. Kosten worden door initiatiefnemer betaald. Planschade komt voor rekening van de initiatiefnemers.

Zoals te doen gebruikelijk en conform het grondbeleid, wordt bij dit soort ontwikkelingen een anterieure exploitatie-overeenkomst afgesloten. Planschade en eventuele kosten aan openbare voorzieningen komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Met de initiatiefnemer is hier ook overeenstemming over bereikt middels een tussen partijen getekende overeenkomst. In die zin hoeft er dus ook geen exploitatieplan door de raad te worden vastgesteld.

Vastgesteld wettelijk- en beleidskader

Wro, Woningbouwnota, Welstandsnota Laren, Raadsbesluit stedenbouwkundige verkaveling Rabobank 27-1-2021.

Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie

N.v.t.

KANTTEKENINGEN

1.1 Participatie leidt niet tot een volledig gedragen plan

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen en moet eenieder de mogelijkheid krijgen om een zienswijze in te dienen. Aan deze magere wettelijke eis is uiteraard voldaan.

Het moge duidelijk zijn, dat wij (en ook de initiatiefnemers) er alles aan gedaan hebben om omwonenden en belanghebbenden hun mening kenbaar te laten maken.

In de voorfase zijn er meerdere avonden georganiseerd en recent hebben wij de bewoners van de Dammaat en Bij den Toren en omgeving nog bezocht en gesproken.

De omwonenden zijn het echter niet eens met de bouw van de appartementen.

Dat wil volgens ons niet zeggen dat de participatie onvoldoende is geweest, maar wel dat de standpunten over de aanvaardbaarheid van het plan en de wenselijkheid uiteenlopen.

FINANCIËN

De kosten van de bestemmingsplanprocedure c.q. de leges voor de wijziging van het bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten ter dekking van plankosten en eventuele planschade.

UITVOERING

Omdat het een gewijzigde vaststelling (t.o.v. het ontwerp) betreft, wordt het bestemmingsplan na vaststelling door de raad aan de Provincie Noord Holland toegezonden.

Daarna zal het vastgestelde bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan worden gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Tegen het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

COMMUNICATIE

Degenen die een zienswijze hebben ingediend worden geïnformeerd over de behandeling in de Commissie R&I. De bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan gebeurt op de gebruikelijke, wettelijk voorgeschreven wijze: de vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad en gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Aanvullend hierop wordt ook een bericht in het Larens Journaal geplaatst. Tevens worden degenen die een zienswijze hebben ingediend geïnformeerd.

BIJLAGEN

1. Het aangepaste bestemmingsplan
2. De aangepaste verbeelding
3. De aangepaste toelichting
4. De bijlagen behorende bij het bestemmingsplan
 - Bijlage 1: Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'
 - Bijlage 2: Bezonningsstudie Laren Nispen 23-7-2021
 - Bijlage 3: Advies natuurinclusief bouwen Burgemeester van Nispen van Sevenaersstraat 6 te Laren 9-4-2021
 - Bijlage 4: Bomen Effect Analyse Rabobankterrein te Laren 10-3-2021
 - Bijlage 5: Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Burgemeester van Nispen van Sevenaersstraat 6 te Laren 26-9-2017
 - Bijlage 6: Rapportage verkennend bodemonderzoek Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 6 te Laren 18-1-2018

Bijlage 7: Rapportage actualiserend vooronderzoek Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 6 te Laren 11-1-2021

Bijlage 8: Rapportage quickscan Wet natuurbescherming Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 6 te Laren 8-4-2021

Bijlage 9: Berekening stikstofdepositie Rabobanklocatie Laren 13-12-2021

Bijlage 10: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 6 te Laren 18-1-2021

Bijlage 11: Rapportage watertoets Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat 6 te Laren 5-7-2021

Bijlage 12: Memo Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling Herontwikkeling voormalige Rabobanklocatie 16-2-2021

Bijlage 13 Nader onderzoek vleermuizen d.d. 27-9-2021 (nieuw toegevoegd)

Bijlage 14 Bezonningsstudie d.d. 13-12-2021 (nieuw toegevoegd)

Bijlage 15 Meetrapport d.d. 27-9-2021 (nieuw toegevoegd)

5. De Nota van beantwoording van de zienswijzen
6. Het Beeldkwaliteitsplan
7. Concept raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Laren,

S. van Waveren
secretaris

drs. N. Mol
burgemeester