

RAADSVORSTEL

ONDERWERP

Verklaring van geen bedenkingen Verburchlaan nabij 23 te Naaldwijk.

AANLEIDING

De historische watertoren van Naaldwijk heeft in 2003 zijn oorspronkelijke functie, de distributie van leidingwater, verloren. Sinds die tijd worden er plannen gemaakt voor de transformatie van de toren in een woonbestemming (zie bijlage geschiedenis).

Voor het realiseren van 9 appartementen in- en aan de bestaande watertoren met bijbehorende parkeervoorzieningen en inpandige bergingen en fietsenstalling aan de Verburchlaan nabij 23 (voorheen Verburchlaan 25) te Naaldwijk is op 29 april 2016 een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Het project bestaat uit het toevoegen van een verticaal element met een lagere bouwhoogte aan de bestaande 41 meter hoge watertoren. In het bestaande- en nieuw te bouwen gedeelte wordt per bouwlaag één appartement gerealiseerd. Het appartementengebouw beschikt over een lift en elk appartement heeft de beschikking over een eigen berging en parkeerplaats.



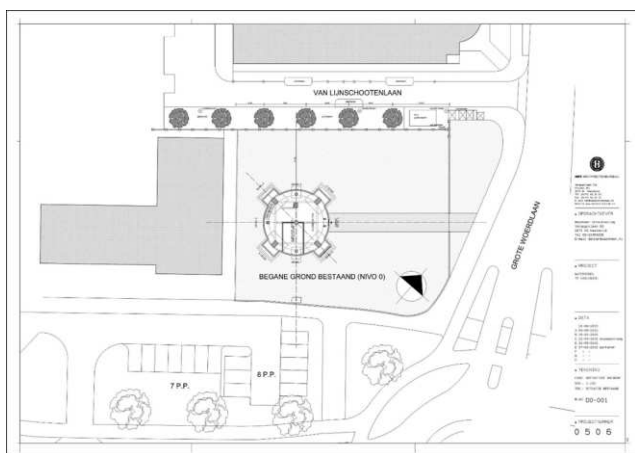
Uitsnede luchtfoto ligging perceel en watertoren

Op 4 juli 2017 is door het college besloten een ontwerpbesluit tot verlening van de aanvraag om omgevingsvergunning ter inzage te leggen. Vanaf 11 augustus 2017 heeft het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegen. Over het ontwerpbesluit zijn zienswijzen ingediend. Hieruit bleek onder meer dat de benodigde ontwerpverklaring van geen bedenkingen niet bij de ter inzage liggende stukken was gevoegd. Gelet hierop, alsmede het feit dat de anterieure overeenkomst niet getekend was, kon er nog niet worden beslist op de aanvraag.

Gedurende de onderhandelingen over de anterieure overeenkomst is het bouwplan aangepast ten aanzien van parkeren. Ten opzichte van het vorige ontwerp plan zijn de op het eigen terrein gele-

RAADSVOORSTEL

gen 8 parkeerplaatsen vervangen voor een op het eigen terrein gelegen half-verdiepte parkeerkelder bestaande uit 13 parkeerplaatsen. De met een mossedum dak uitgevoerde parkeerkelder heeft een hoogte van circa 1,20 meter +Mv en heeft een uitweg aan de Van Lijschotenlaan. De omringende groenvoorziening is vergroot richting de Grote Woerdlaan/Verburchlaan en opnieuw ingericht. De aan de Verburchlaan gelegen openbare parkeerkoffer wordt heringericht waarvan een openbare parkeerplaats bestemd is voor bezoekers parkeren voor de watertoren.



Bestaande situatie



Nieuwe terreininrichting

Gelet op de aanpassingen is het voornemen om een nieuw ontwerp ter inzage te leggen. De ter inzage legging is pas mogelijk nadat de raad is verzocht om een ontwerp verklaring van geen bedenkingen te verlenen.

DOELSTELLING

Verlenen van ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor de aanvraag omgevingsvergunning Verburchlaan nabij 23 te Naaldwijk.

ARGUMENTATIE

1.1 De anterieure overeenkomst wijkt af van de standaard anterieure overeenkomst;

Met het college is afgesproken dat een anterieure overeenkomst die afwijkt van de standaard wordt voorgelegd aan het college ter beoordeling. In deze wijkt de overeenkomst af omdat we al jaren in onderhandeling zijn met de aanvrager en daarnaast is het een gevoelig plan. Het is niet handig dat alles weer in het nieuwe model wordt gegoten. Alles wat in het oude model staat, staat in principe ook in het nieuwe model. Alleen in een ander format en iets anders verwoord.

De aanvrager heeft mondeling ingestemd met de voorliggende anterieure overeenkomst.

1.2 Met het tekenen van de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal vastgelegd

Conform de Afdeling Grondexploitatie van de Wet ruimtelijke ordening dient het kostenverhaal voorafgaand aan de vergunningverlening te worden verzekerd. Door het tekenen van de anterieure overeenkomst is de gemeente Westland verzekerd dat de aanvrager de kosten be-

RAADSVORSTEL

taalt die gemoeid zijn met deze ontwikkeling.

2.1 Het plan voldoet aan de primaire stedenbouwkundige beoordelingscriteria.

Ten behoeve van de herontwikkeling van de watertoren zijn door de toenmalige eigenaar Evides NV in 2005 een zestal plannen aan de gemeente voorgelegd. Naar aanleiding van het voorgaande zijn door de gemeente planologische en stedenbouwkundige beoordelingscriteria opgesteld om de bestaande waarden van de watertoren te bewaren en is een beeld van de gewenste ontwikkelingsrichting van de watertoren gegeven.

De belangrijkste stedenbouwkundige randvoorwaarden bestaan er uit dat een bouwinitiatief geen afbreuk mag doen aan de uitgesproken verticale geleding én de vrije situering op het grasveld van de watertoren. Beide elementen versterken elkaar én de werking van de toren als verticaal landmark hetgeen vanuit stedenbouwkundig oogpunt behouden dient te blijven. Als voorwaarde is hieraan toegevoegd dat door het bouwinitiatief geen onevenredige belemmeringen voor de omgeving mogen ontstaan door bijvoorbeeld schaduwwerking.

Wat betreft de verticale geleding van het plan in de vorm van los van elkaar te onderscheiden torens bestaat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar en ligt de verdere beoordeling bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en welstand.

- Bezoning

De aangebouwde toren komt tot op een afstand van ca. 12,5 meter van het appartementengebouw aan de Van Lijnschotenlaan. De bezonningsstudie van 18 oktober 2017 toont aan dat omliggende woningen ruimschoots aan de doorgaans door de gemeente gehanteerde lichte TNO-norm blijven voldoen.

- Verkeer

Behalve de 3 garages is er op eigen terrein voorzien in een halfverdiepte parkeerkoffer met 13 parkeerplaatsen. Het dek van de parkeergarage wordt zodanig ingericht en ingebed in de omgeving dat het deel uitmaakt van het groene karakter van het terrein. De afvalcontainers op de hoek met de Grote Woerdlaan worden verplaatst. De overige benodigde 2 parkeerplaatsen zijn gesitueerd in de groenstrook tussen de Verburchlaan en Verspeijklaan. Ook op dit punt is het bouwplan aangepast waardoor de parkeerkoffer nu een eenduidige structuur krijgt. De oppervlakte groen neemt daarbij wel iets af, maar het groen direct langs de Verburchlaan wordt enigszins versterkt.

Het aangepaste plan voldoet derhalve aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden en parkeernormering.

2.2 Door de nieuwe woonfunctie wordt de watertoren behoed voor verder verval.

Door hergebruik van de watertoren voor de woonfunctie wordt een nieuwe fase toegevoegd aan de levensloop van het in verval aan het raken monument. In het voorliggende ontwerp blijft de watertoren als zodanig goed herkenbaar en is vanuit alle belangrijke zichtlijnen grotendeels zichtbaar.

2.3 Er is een positief advies van de welstandscommissie.

Op 19 maart 2021 is door de welstandscommissie geoordeeld dat het bouwplan niet strijdig is met de redelijke eisen van welstand.

RAADSVORSTEL

2.4 Het bouwwerk voldoet aan het bouwbesluit.

Deze aanvraag om omgevingsvergunning bestaat uit verschillende activiteiten: bouwen, strijdig gebruik, uitweg en monument. Voor wat betreft de activiteit bouwen zijn er geen redenen de vergunning te weigeren. De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken het aannemelijk dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het bouwbesluit en de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens de bouwverordening. Voor wat betreft de activiteit uitweg kan de omgevingsvergunning worden verleend, omdat op de gronden die zijn aangegeven in de betrokken verordening geen redenen zijn om de vergunning te weigeren.

2.5 Het belang van het bouwplan prevaleert boven de uitgebrachte adviezen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de gemeentelijke monumentencommissie.

Advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed:

Het advies bestond er uit dat geen van de uitgangspunten van de brochure van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed terug zijn te vinden in het voorliggende ontwerp van de watertoren. De plannen voor de herontwikkeling van deze toren zijn door de jaren heen grootschaliger geworden in nieuwbouw en laten steeds minder over van het monument. De Rijksdienst ziet slechts de maximale benutting van het casco in combinatie met grootschalige nieuwbouw waarbij voorbij wordt gegaan aan de architectonische betekenis van het gebouw. De bijzondere architectonische verschijningsvorm van de toren, de verticaliteit en hoogte verlenen een eigen identiteit aan de plek en het dorp. De Rijksdienst is zich er van bewust dat de fysieke verschijningsvorm van de oude functie niet altijd kan blijven, maar in dit geval overvleugelt de nieuwe vorm en nieuwe functie de bestaande vorm en voor het dorp markante silhouet. Het raakvlak van oud en nieuw waarbij vaak inspiratie ontstaat voor een bijzonder ontwerp is hier niet gevonden. Vanuit de Rijksdienst wordt in voornoemd advies geadviseerd om geen vergunning te verlenen.

Advies gemeente monumentencommissie:

De monumentencommissie is van mening dat in de ontwikkeling en uitwerking van onderhavig bouwplan, de verlangde economische haalbaarheid teveel de boventoon voert. Dit heeft geleid tot een aanzienlijke aanbouw in omvang en hoogte, dusdanig dat deze niet meer ondergeschikt is aan de rijksmonumentale watertoren maar er sterk mee concurreert. Nieuwbouw kan een monument versterken, maar daar is binnen dit plan geen sprake van.

De architectuur en de wijze waarop de aanbouw wordt geïntegreerd met de watertoren doet afbreuk aan het monument; de bekende omtrek van de watertoren is door de samensmelting van nieuwbouw met de authentieke watertoren, als zodanig niet meer herkenbaar en hoge monumentale waarden in de vorm van één geveldeel met vier penanten tussen twee steunberen in, gaan permanent verloren.

Wij zijn echter van mening dat indien bij erfgoedzorg een professionele architectuur, stedenbouw en ruimtelijke ordening ontbreekt er geen toekomst is voor de erfgoedsector en een bedreiging vormt voor het voortbestaan van het erfgoed, eenvoudigweg omdat er geen nieuwe functies en daarom geen economisch draagvlak meer is om gebouwen een nieuw leven te geven en te behouden voor verval. In elke situatie waarbij erfgoed in het geding is, dient ontwerpend onderzocht te worden welk gebruik hierbij het beste past en hoe dit economisch rendabel zou kunnen gebeuren.

Visie behoud door ontwikkeling.

RAADSVORSTEL

De visie voor transformatie van het huidige rijksmonument is gericht op behoud door ontwikkeling. Een visie die aansluit bij de beleidsontwikkeling die door de rijksoverheid is ingezet. In essentie wordt de ontwikkeling en het behoud van de watertoren gegarandeerd door een solide woonprogramma. Vanaf de prijsvraag is deze strategie ingezet om zeker te kunnen zijn dat een duurzame en economisch betrouwbare basis gelegd wordt om het rijksmonument tot in lengte van jaren in stand te kunnen houden. Een woonprogramma, in dit geval 9 appartementen in de dure categorie, garandeert de broodnodige economische basis om het monument in gebruik en onderhoud blijvend te kunnen behouden. Functies van een meer commerciële aard of een recreatieve of maatschappelijke bestemming hebben een meer fluïde karakter wat tot gevolg kan hebben dat het rijksmonument met grote regelmaat van eigenaar zal wisselen met alle consequenties in onderhoud en behoud.

Om het rijksmonument in dit geval voor bewoning geschikt te kunnen maken, is het combineren van een veiligheidstrappenhuis met een lift van wezenlijk belang. Dat geldt overigens niet alleen voor een woonfunctie. Bij elke functie zal deze toevoeging vereist zijn. De omvang van het bestaande monument is dusdanig beperkt, namelijk een diameter van 12 m. dat het plaatsen van een veiligheidstrappenhuis met een lift binnen de contouren van het gebouw nagenoeg 60% van het bruikbare oppervlak in gebruik zal nemen en daarmee geen ruimte meer biedt voor andere functies. Bovendien zou dit een grote mate van aanpassingen vergen van de bestaande constructie die zoveel mogelijk in tact gehouden moet worden. Om die rede is er voor gekozen om het veiligheidstrappenhuis met de lift naast het monument te plaatsen. Deze strategie vraagt uiteraard ook om ingrepen in en aan het monument maar die kunnen nu beperkt blijven tot ca. 10% ten opzichte van alle monumentale onderdelen.

Met het ontwerp is gekozen voor herkenbaarheid en dominantie van het rijksmonument. De toevoeging van een trappenhuis met lift is bewust ondergeschikt gehouden in maat en schaal en in materiaalbehandeling. Het resultaat is een slank gesloten verticaal gebouwdeel met een ronde beëindiging. Het wordt bekleed met gefigureerd zeegroen glas. Met deze benadering wordt een spannende verbinding gemaakt met het robuuste en gesloten karakter van het monument. Het verticale sluit aan bij de belangrijkste verticale kenmerken van de watertoren als geheel, de vier steunberen en de verticale penanten in het middengebied. De bekleding met het gefigureerde zeegroene glas geeft voldoende autonomie en verbindt tegelijkertijd door het matte oppervlak en de kleur die is terug te vinden in de koperen koepel.

Tussen beide torens bevinden zich de woonvertrekken met een geheel open karakter, benadrukt door grote glazen glasvlakken. Door veel glas te gebruiken ontstaat er een duidelijk contrast met het rijksmonument. Oud en nieuw zijn heel herkenbaar. De gekozen vormgeving en uitwerking benadrukt het rijksmonument, een oude heer van donkere zware baksteen, en de verbintenis met het nieuwe gebouwdeel, een jonge dame van licht en twinkelend glas.

Met behoud door ontwikkeling als uitgangspunt blijft met dit concept de monumentale waarden van de registeromschrijving van het rijksmonument voor 90% bestaan. Voor nu maar vooral voor straks. De herontwikkeling doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde in de geschiedenis van de regionale nutsbedrijven. De afbreuk aan de geschiedenis van architectuur en bouwtechniek blijft beperkt: 90 % van het rijksmonument blijft behouden. Daarnaast wordt er eigentijdse architectuur toegevoegd die in de toekomst weer geschiedenis wordt in de herontwikkeling van monumenten. Deze ontwikkeling heeft uiteraard invloed op de gaafheid van de hoofdvorm en de herkenbaarheid van de onderdelen maar door de gekozen vormgeving en materialen blijft de mo-

RAADSVOORSTEL

numentale waarde intact. Het is een stap in de toekomst met een blijvende waarde. Deze herontwikkeling doet geen afbreuk aan de beeldbepalende waarde in de gemeente Westland en in het bijzonder de kern Naaldwijk en ook aan de bijzondere betekenis van de ontwikkeling van deze streek wordt eveneens geen geweld gedaan.

Het historisch ranke silhouet van de watertoren wordt door de herontwikkeling weliswaar veranderd maar met de gekozen ontwikkeling blijft het monument behouden voor vele generaties na ons. En dat is in het belang van ons erfgoed.

Zonder een passende nieuwe bestemming zal de watertoren geen economische waarde vertegenwoordigen. Die economische waarde is noodzakelijk om, middels onderhoud, de toren te behouden. Na een zoektocht zijn diverse plannen besproken en van advies voorzien. Het resultaat van die inspanningen is in het plan verwerkt en daarbij zijn alle belangen goed meegewogen.

Aangezien de monumentale waarden van de watertoren grotendeels blijven behouden (90%), wordt de economisch rendabele uitvoerbaarheid en daarmee het behouden van verval van de watertoren geprevalueerd boven de uitgebrachte adviezen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de gemeentelijke monumentencommissie.

2.6 Met het verlenen van een verklaring van geen bedenkingen wordt gevolg gegeven aan artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht;

Artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht geeft aan dat, voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet, wordt de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3', van de wet wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daar tegen geen bedenkingen heeft, tenzij artikel 3.2, aanhef en onder b, van dit besluit of artikel 3.36 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is.

3.1 Er vinden geen wijzigingen plaats ten opzichte van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, als er geen zienswijzen worden ingediend;

Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen zullen voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Mocht er in deze periode geen zienswijze worden ingediend, dan worden er geen wijzigingen aangebracht in de verklaring van geen bedenkingen. Door in het voornoemde geval de verklaring van geen bedenkingen als verleend te beschouwen, kan de proceduretijd worden ingekort.

4.1 Zienswijzen kunnen leiden tot een aanpassing van het ontwerpbesluit.

Indien in de ter inzage periode van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning wel zienswijzen zijn ingediend, kunnen die mogelijk tot een aanpassing van het ontwerpbesluit en de verklaring van geen bedenkingen leiden. In dit geval dient de gemeenteraad opnieuw over het verlenen van de verklaring van geen bedenkingen te beslissen.

RAADSVOORSTEL

Risico's

1. Er is een negatief advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en de gemeentelijke monumentencommissie.

In 2.5 is uitgebreid ingegaan op het advies van de RCE en de gemeentelijke monumentencommissie. Aangegeven is dat doordat de monumentale waarden van de watertoren grotendeels behouden blijven (90%), de economisch rendabele uitvoerbaarheid en daarmee het behouden van verval van de watertoren geprevaleerd wordt boven de uitgebrachte adviezen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de gemeentelijke monumentencommissie.

2. Tegen de aanvraag omgevingsvergunning zijn door belanghebbenden al (premature) zienswijzen ingediend.

Gedurende de ter inzage legging van het vorige ontwerp zijn er 8 zienswijzen ingediend. Onder andere door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Stichting Cuypersgenootschap, Arcade mensen en wonen, Vereniging van Eigenaren Woerdstaete en Erfgoedvereniging Bond Heemschut. De indieners worden op de hoogte gesteld van het feit dat het ontwerp opnieuw ter inzage wordt gelegd.

3 Het is onzeker of een omgevingsvergunning in (hoger) beroep stand houdt.

Gelet op de negatieve adviezen van de RCE en gemeentelijke monumentencommissie en de eventuele zienswijzen (beroepen) is het onzeker of de uiteindelijke vergunning stand houdt. Er is getracht te onderbouwen waarom het belang van de ontwikkeling prevaleert boven de adviezen van de RCE en de gemeentelijke monumentencommissie.

Kanttekening

1. De terinzage legging van het ontwerpbesluit en de overige stukken vindt plaats nadat de anterieure overeenkomst is ondertekend.

De ontwerp vergunning en de bijbehorende stukken (waaronder het ontwerp van de VVGB) kunnen pas ter inzage worden gelegd nadat de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer is ondertekend.

2. De ter inzagelegging van het ontwerpbesluit en de overige stukken vindt plaats nadat de rapportages 'Bedrijven en milieuzonering' en de 'akoestisch wegverkeerslawaai' zijn geupdated.

Het onderzoek 'Bedrijven en milieuzonering' wordt aangepast ten aanzien van het naast gelegen gebouw (sportschool). Het wegverkeerslawaai wordt geupdated i.v.m. de houdbaarheidsdatum van onderzoeken. Er zal dan ook een nieuw ontwerp besluit hogere waarden ter inzage worden gelegd. De overige rapportages zijn opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

FINANCIËN

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan of omgevingsvergunning waarin bouwplannen zijn opgenomen als aangewezen in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro, een exploitatieplan vast te stellen.

Er behoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, als het verhalen van kosten anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld doordat de gemeente hierover overeenkomsten heeft gesloten met de

RAADSVOORSTEL

eigenaren van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden, of doordat de gemeente zelf eigenaar is van bedoelde gronden. Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied zijn de exploitatiekosten beoordeeld en is een exploitatieplan niet nodig, omdat op andere wijze reeds in kostenverhaal is voorzien. Tussen gemeente en initiatiefnemer zal een anterieure overeenkomst worden gesloten.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

De ontwerp verklaring van geen bedenkingen wordt samen met de overige stukken voor een periode van zes weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld hierover zienswijzen naar voren te brengen. Hieraan wordt bekendheid gegeven door publicatie in Het Hele Westland, Gemeenteblad en de gemeentelijke website.

EXTERN OVERLEG

n.v.t.

VERVOLGTRAJECT

Gedurende de terinzagelegging van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor een periode van zes weken kunnen zienswijzen kenbaar gemaakt worden. Indien geen zienswijzen worden ingediend wordt de verklaring van geen bedenkingen als definitief beschouwd.

Bij zienswijzen wordt de verklaring van geen bedenkingen, het besluit en de nota van beantwoording zienswijzen aan de gemeenteraad ter nadere besluitvorming voorgelegd.

Burgemeester en wethouders van Westland,

de secretaris, de burgemeester,

A.C. Spindler

B.R. Arends



RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Westland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 maart 2022, met de volgende bijlage(n):

- Aanvraag omgevingsvergunning (16-0092108);
- Ruimtelijke onderbouwing Verburchlaan nabij 23 te Naaldwijk (21-0362776);
- Bijlagen behorende bij ruimtelijke onderbouwing Verburchlaan nabij 23 te Naaldwijk (21-0362785);
- Gevelaanzichten 1 en 2 (21-0174834);
- Gevelaanzichten 3 en 4 (21-0174835);
- Gevelaanzichten 5 en 6 (20-0320777);
- Gevelaanzichten 7 en 8 (20-0320778);
- Situatie nieuw (21-0360835);
- Bezonningsstudie (20-0320880);

gelet op het bepaalde in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingswet en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht;

gehoord het advies van de commissie Ruimte van 11 mei 2022 en gehoord de beraadslagingen van onderhavige vergadering;

besluit:

1. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen Verburchlaan nabij 23 te Naaldwijk ter inzage te leggen;
2. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen tevens aan te merken als een definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien tijdens de ter inzage termijn geen zienswijzen ingediend worden;
3. In het geval zienswijzen worden ontvangen opnieuw over de verklaring van geen bedenkingen te besluiten.

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 24 mei 2022,

de plv. griffier,

de voorzitter,

P. van Oosten

B.R. Arends