Memo

memonummer	2021-01	
datum	9 juli 2021	
aan		Gemeente Noordwijkerhout
van		Antea Group
kopie		
project	Advisering Bavo	
projectnr.	0462148.100	
betreft	Toelichting wijzigingen beleidsregels 'Omgevingsplan Bavoterrein'	

1 Inleiding

Ten behoeve van de transformatie van het Bavoterrein in Noordwijkerhout is op 27 september 2018 een zogenoemd Chw-omgevingsplan (bestemmingsplan met verbrede reikwijdte) vastgesteld dat de ontwikkeling van dit terrein tot een hoogwaardige woonwijk mogelijk maakt. Inmiddels is op basis van het Chw-omgevingsplan begonnen met deze transformatie. De naam van dit Chw-omgevingsplan is ‘Omgevingsplan Bavoterrein’.

De huidige ontwikkelaar van het Bavoterrein heeft het hoofdgebouw met bijbehorende gronden in eigendom verkregen en wil graag de stedenbouwkundige (rooi)lijnen die op een eerdere spelregelkaart (2016) voorzien waren in ere herstellen. Het Chw-omgevingsplan en de beleidsregels die uitleg geven aan dat plan (eveneens op 27 september 2018 vastgesteld) bieden geen ruimte om deze wijzigingen zonder aanpassing van het Chw-omgevingsplan en de beleidsregels mogelijk te maken. Een herziening van deze documenten is daarom noodzakelijk. Concreet verzoekt de ontwikkelaar daarom tot een aantal wijzigingen van:

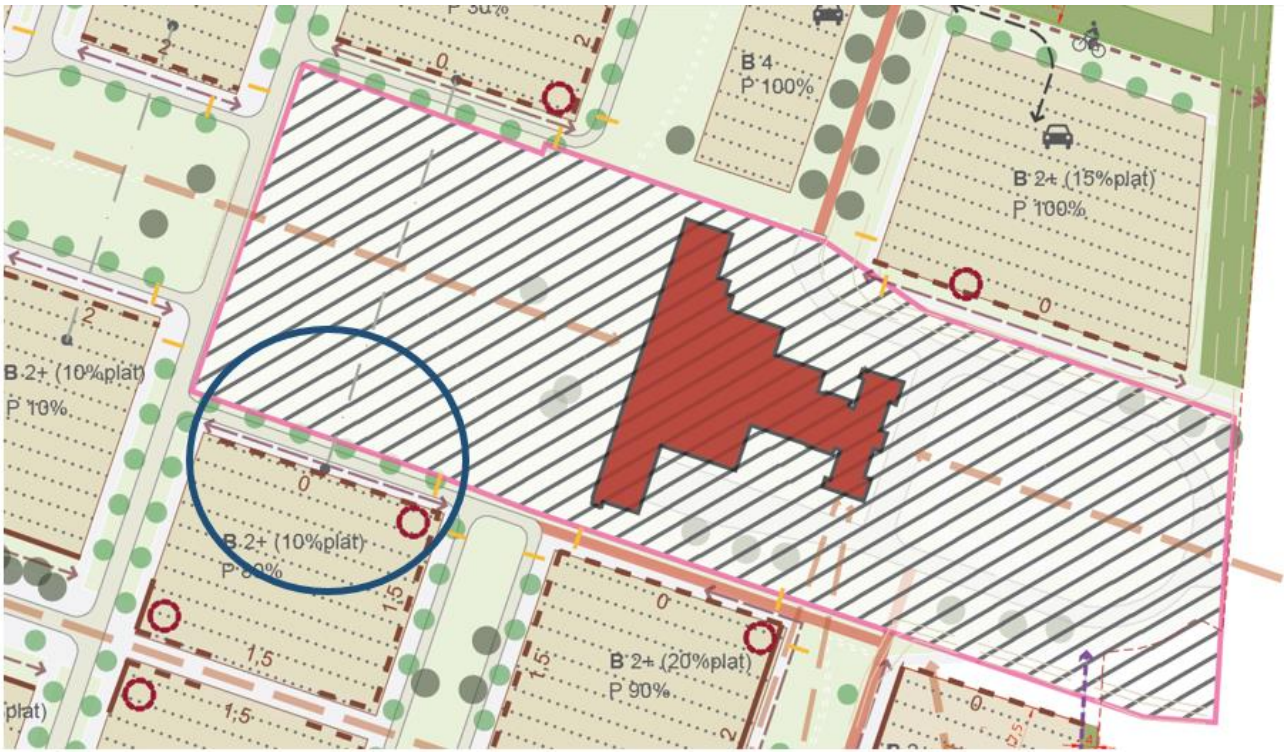
- De verbeelding van het Chw-omgevingsplan.
- De beleidsregels die uitleg geven aan de regels van het Chw-omgevingsplan.
- De spelregelkaart die de grondslag onder het Chw-omgevingsplan en de beleidsregels vormt.

De wijziging van verbeelding van het Chw-omgevingsplan wordt mogelijk gemaakt met behulp van een separate herziening van het ‘Omgevingsplan Bavoterrein’. De gewenste wijziging wordt dus mogelijk gemaakt met twee besluiten: één over de herziening van de verbeelding en één over de herziening van de spelregelkaart/beleidsregels. Deze toelichting heeft betrekking op laatstgenoemd besluit.

Behoudens de in deze memo beschreven wijzigingen aan de stedenbouwkundige (rooi)lijnen op de spelregelkaart en de beleidsregels blijven het Chw-omgevingsplan, de beleidsregels en de spelregelkaart ongewijzigd. Zoals aangegeven vormt de spelregelkaart de grondslag onder het Chw-omgevingsplan en de beleidsregels. De wijzigingen aan de spelregelkaart worden daarom als eerste toegelicht. Daarna licht deze memo de wijzigingen aan de beleidsregels toe.

2 Wijzigingen aan de spelregelkaart

Van de spelregelkaart voor het Bavoterrein bestaan verschillende versies. De meest recente versie van de spelregelkaart is op 27 september 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Noordwijkerhout en vormt de basis onder het Chw-omgevingsplan en de beleidsregels voor het Bavoterrein die op 27 september 2018 eveneens door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Noordwijkerhout vastgesteld zijn. De gronden rondom het hoofdgebouw zijn op de op 27 september 2018 vastgestelde spelregelkaart ingetekend als 'Terrein Bavo gebouw. Nader in te vullen'. In een eerdere versie van de spelregelkaart (vastgesteld op 30 juni 2016 en gewijzigd op 12 september 2017) waren het hoofdgebouw en de omliggende gronden wel concreet ingevuld. De aanleiding om destijds het hoofdgebouw op de op 27 september 2018 vastgestelde spelregelkaart niet concreet in te tekenen was dat het hoofdgebouw door de voorgaande eigenaar verkocht was en geen onderdeel meer uitmaakte van de tender waarin naar een ontwikkelaar van het Bavoterrein werd gezocht. De wijziging aan de spelregelkaart bestaat in hoofdzaak uit het vervangen van het gearceerde gedeelte uit figuur 1 door het getoonde in figuur 2. Als gevolg van deze wijzigingen veranderen de wegenstructuur en de bouwblokken rondom het hoofdgebouw.



Figuur 1 Uitsnede van de op 27 september 2018 vastgestelde spelregelkaart met de arcering rondom het hoofdgebouw



Figuur 2 Uitsnede van spelregelkaart (vastgesteld op 30 juni 2016) met gewijzigde wegenstructuur en bouwvlakken nabij hoofdgebouw

Door de wijziging aan de spelregelkaart wordt deze op de volgende manieren veranderd:

1. De Franse tuin en de wegenstructuur rondom die tuin worden weer zichtbaar gemaakt. Deze wegenstructuur gaat dienen als de ontsluiting van het hoofdgebouw. De arcering zoals die op figuur 1 getoond wordt vervalt. Hiermee wordt de situatie zoals ingetekend op de spelregelkaart van 2016 hersteld.
2. Het bouwveld zoals dat aangeduid wordt door de blauwe cirkel op figuur 2 is kleiner (steekt minder ver richting de groenzone achter het hoofdgebouw dan het bouwveld op figuur 1. Het grotere bouwveld uit figuur 2 wordt in de voorgestelde wijziging van de spelregelkaart overgenomen. Hiermee wordt bereikt dat dit bouwveld even ver in de groenstructuur steekt als het tegenoverliggende bouwveld. Dit versterkt de symmetrie van de groenstructuur achter het hoofdgebouw en herstelt de stedenbouwkundige (rooi)lijnen uit de spelregelkaart van 2016.
3. De legendaeenheid ‘Terrein Bavo gebouw. Nader in te vullen’ wordt geschrapt. Dit omdat er door het herstel van de stedenbouwkundige (rooi)lijnen rondom het hoofdgebouw conform de spelregelkaart uit 2016 voorzien is in een nadere invulling. De legendaeenheid is daarmee niet langer nodig.

De opgesomde wijzigingen leiden tot aanpassingen van de gronden van het hoofdgebouw op de spelregelkaart. Als deze wijzigingen gecombineerd worden, dan ontstaat figuur 3. Dat figuur geeft aan hoe de spelregelkaart er na vaststelling van de wijzigingen uit komt te zien. In dit figuur zijn de grotere bouwvelden opgenomen, is de arcering op het hoofdgebouw en bijbehorende gronden verwijderd en de bijbehorende legendaeenheid verwijderd. Met uitzondering van de benoemde wijzigingen blijft de spelregelkaart zoals die op 27 september 2018 vastgesteld is, ongewijzigd.



Figuur 3 Spelregelkaart met doorgevoerde wijzigingen zoals deze ter vaststelling door de gemeenteraad voorgelegd wordt

3 Wijzigingen aan de beleidsregels

De inhoud van het 'Omgevingsplan Bavoterrein' wordt deels uitgelegd met behulp van beleidsregels. De beleidsregels zijn gebaseerd op het beeldkwaliteitsplan en de spelregelkaart die sturing geven aan de transformatie van het Bavoterrein. De spelregelkaart maakt onderdeel uit van de volgende beleidsregels:

- Beleidsregel 1: Gedifferentieerde stedenbouwkundige structuur, bladzijden 16, 17 en 21.
- Beleidsregel 2: Hoogwaardig bebouwingsbeeld, bladzijden 16 en 17.
- Beleidsregel 3: Hoogwaardige beeldkwaliteit, bladzijden 16 en 17.
- Beleidsregel 4: Hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte, bladzijde 16.
- Beleidsregel 5: Robuuste water- en groenstructuur, bladzijde 16.
- Beleidsregel 7: Voldoende parkeergelegenheid, bladzijde 24.

De wijzigingen aan de beleidsregels richten zich op de genoemde pagina's in de desbetreffende beleidsregels. Voor het overige blijven de beleidsregels zoals zij op 27 september 2018 vastgesteld zijn ongewijzigd. De wijzigingen aan de beleidsregels worden in de navolgende alinea's toegelicht.

De beleidsregels die uitleg geven aan het Chw-omgevingsplan en waaraan wijzigingen voorgesteld worden, kennen steeds (nagenoeg) dezelfde opbouw. Per pagina in de beleidsregel wordt steeds hetzelfde onderdeel van de beleidsregel gewijzigd. Daarom zijn de wijzigingen aan de beleidsregel per pagina benoemd in tabel 1. Na deze tabel volgt een toelichting op de wijziging

Tabel 1 Wijzigingen aan de beleidsregels

Wijziging op bladzijde	Van toepassing op beleidsregels(s)	Omschrijving wijziging
16	1, 2, 3, 4 en 5	Invoegen van de spelregelkaart met de wijzigingen zoals getoond in figuur 3 en toegelicht in hoofdstuk 2.
17	1, 2 en 3	Schrappen van de legendaeenheid 'Terrein Bavo gebouw. Nader in te vullen'.
21	1	Wijziging van het deel van de spelregelkaart dat het deelgebied 'De Lanen' toont door de spelregelkaart met de wijzigingen zoals getoond in figuur 3 en toegelicht in hoofdstuk 2.
24	7	Invoegen van de spelregelkaart met de wijzigingen zoals getoond in figuur 3 en toegelicht in hoofdstuk 2.

3.1 Wijziging bladzijde 16

Deze wijziging bestaat uit het invoegen van de gewijzigde spelregelkaart in de beleidsregel. De wijzigingen aan de spelregelkaart zijn de wijzigingen zoals toegelicht in hoofdstuk 2 van deze memo.

3.2 Wijziging bladzijde 17

Deze wijziging bestaat uit het schrappen van een legendaeenheid die een toelichting geeft op de spelregelkaart. In op 27 september 2018 vastgestelde spelregelkaart was bepaald dat het terrein van het hoofdgebouw nader ingevuld moest worden. Door te kiezen voor het terugbrengen van de stedenbouwkundige (rooi)lijnen uit 2016 is uitwerking gegeven aan deze invulling. De functie van het hoofdgebouw en de omliggende gronden worden verklaard door de overige legendaeenheden en de legendaeenheid ‘Terrein Bavo gebouw. Nader in te vullen’ is niet langer nodig en wordt daarom geschrapt.

3.3 Wijziging bladzijde 21

Deze bladzijde in beleidsregel 1 toont een uitsnede van de spelregelkaart om te laten zien wat er in die spelregels bepaald is over het deelgebied ‘De Lanen’. De wijzigingen in de spelregelkaart zoals die nu voorgesteld worden, concentreren zich allemaal in dit deelgebied. Om de wijzigingen ook op deze bladzijde door te voeren is de uitsnede van de bestaande spelregelkaart vervangen door de spelregelkaart die getoond wordt door figuur 3 in deze memo.

3.4 Wijziging bladzijde 24

Waar de overige in deze memo genoemde beleidsregels de spelregelkaart op bladzijde 16 tonen, toont deze beleidsregel de spelregelkaart op bladzijde 21. De wijziging op deze bladzijde van beleidsregel 7 is dan ook dezelfde wijziging als die op bladzijde 16 van de overige beleidsregels gedaan is. Voor een toelichting op die wijziging wordt dan ook verwezen naar paragraaf 3.1 en hoofdstuk 2 van deze memo.