

Zaaknummer : 2011-026168
Programma : Wonen en ruimte
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Valkenburg
Dorp

Katwijk, 23 oktober 2012.

Inleiding

In het kader van het actualiseren van verouderde bestemmingsplannen (ouder dan 10 jaar) is er voor de bebouwde kom van Valkenburg Dorp een nieuw (ontwerp)bestemmingsplan opgesteld. In het kader van het voorontwerp is er vooroverleg geweest en is er een inloopavond georganiseerd voor de bewoners en gebruikers van het plangebied. De vooroverlegreacties en de gemaakte opmerkingen zijn zoveel mogelijk verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan Valkenburg Dorp heeft van 6 april 2012 t/m 18 mei 2012 ter inzage gelegen. Er zijn 93 zienswijzen ingediend. Uw raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan Valkenburg Dorp gewijzigd vast te stellen (incl. de Nota zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Valkenburg Dorp). Het betreft volgende wijzigingen ten opzichte van het Ontwerp bestemmingsplan:

Ambtshalve wijzigingen

1. Toevoeging van goot – en bouwhoogte ter plaatse van de bollenschuur aan de Hoofdstraat 9a van respectievelijk 6 en 12,5 meter op de verbeelding.
2. Aanpassing van de verbeelding van de kerk aan de Lambrechtveld 19 zodat uitbreiding van het gebouw mogelijk is.
3. De bestemming van het pand Rijnweide is niet goed overgenomen uit het vigerende plan. Dit was gemengde doeleinden, nu is er maatschappelijk van gemaakt. De bestemming van het pand is gewijzigd in 'Gemengd - 1' in plaats van 'Maatschappelijk';
4. Verwijderd uit de regels art. 7.3, onder c. 'uitsluitend bedrijven die niet zijn genoemd in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Stb. 1993, 50) zijn toegestaan';
5. Verwijderd uit de regels: art. 7.3, onder e. 'uitsluitend lichte horeca als bedoeld in artikel 1.69 is toegestaan.
6. Aanpassing van de verbeelding voor diverse kleine bestemmingswijzigingen in het openbaar gebied.
7. Er is gebleken dat Staat van bedrijfsactiviteiten 'functiemening' veel te ruim is. Binnen de bedrijfsbestemmingen en gemengde bestemmingen zouden op basis van de Staat van bedrijfsactiviteiten ook detailhandel, horeca en diverse soorten zakelijke dienstverlening (kantoren) via een achterdeur, zijn toegelaten. Dit is niet in overeenstemming met de standaardregels. De Staat van bedrijfsactiviteiten wordt vervangen door een gecorrigeerde versie.

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Toelichting:

1. De toegezonden tekst van het Hoogheemraadschap ten aanzien van riolering is toegevoegd in de waterparagraaf.
2. Tekstuele aanpassing van hoofdstuk 4.3 onder d ten aanzien van het Axi-terrein.

Verbeelding:

1. De tuin aan de achterzijde van de woning aan de Gerberalaan is in een rechte lijn ten opzichte van de zijgevel doorgetrokken.
2. De goot- en bouwhoogte ter plaatse van 't Boonrak, Rozenlaan en Korenbloemlaan is aangepast naar respectievelijk 6 en 11 meter.
3. De bestemming ter plaatse van Broekweg 23 – 29 is aangepast van de bestemming 'Maatschappelijk' naar 'Wonen' met de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen- Gemengd 1'.
4. De bestemming van het gasontvangstation nabij de Ringweg 3 is aangepast van de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'nutsvoorziening' naar de bestemming 'Bedrijf – Gasontvangstation'.

5. Ter plaatse van de kerk aan de Lambrechtsveld 19 wordt de aanduiding toegevoegd '*specifieke vorm van maatschappelijk- kwetsbare objecten uitgesloten*'.
6. De uitbreiding van de kerk aan de Lambrechtsveld 19 wordt opgenomen.
7. Ter plaatse van de bollenschuur is een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 12,5 meter.
8. De bestemming van het gebouw aan de Rijnweide is gewijzigd in 'Gemengd - 1' in plaats van 'Maatschappelijk'.
9. Wijziging van de agrarische bestemming naar de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' ter plaatse van het perceel aan de Hoofdstraat 11.
10. Wijziging van de woonbestemming naar de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied' ter plaatse van het perceel aan de Bloemenlaan 18.
11. Diverse kleine bestemmingswijzigingen in het openbaar gebied.

Regels:

1. De voorstellen voor wijzigingen in de regels van Gasunie zijn opgenomen.
2. De bestemmingsregel 'Bedrijf – Gasontvangststation' is toegevoegd.
3. De aanduiding 'specifieke vorm wonen - gemengd 1' is toegevoegd aan bestemmingsomschrijving van wonen.
4. Staat van Bedrijfsactiviteiten zal het Gasontvangststation worden opgenomen conform milieucategorie 3.1.
5. Verwijderd uit de regels art. 7.3, onder c. 'uitsluitend bedrijven die niet zijn genoemd in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Stb. 1993, 50) zijn toegestaan'.
6. Verwijderd uit de regels: art. 7.3, onder e. 'uitsluitend lichte horeca als bedoeld in artikel 1.69 is toegestaan.
7. Toevoeging van artikel 25.2 'Wro-zone - wijzigingsgebied', onder de volgende voorwaarden:
 - a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 19;
 - b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 10 meter bedragen;
 - c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen;
 - d. voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen, waarbij wordt voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in bijlage Parkeernormenbeleid;
 - e. er een door de gemeenteraad vastgesteld beeldkwaliteitsplan is;
 - f. de functie(s) van aangrenzende niet bij het wijzigingsgebied behorende gronden en bebouwing niet onevenredig worden belemmerd;
 - g. het gebruik gelet op milieuhygiënische eisen inpasbaar is;
 - h. het verhaal van kosten van grondexploitatie voor de gemeente over de in het wijzigingsplan begrepen gronden via een exploitatieplan of anderszins is verzekerd.

Voor de inhoudelijke wijzigingen die het bestemmingsplan bevat ten opzichte van oude bestemmingsplannen en de Nota van Uitgangspunten wordt verwezen naar bijlage 20 bij dit voorstel.

Beoogd resultaat

Een actueel bestemmingsplan voor Valkenburg Dorp.

Argumenten

1.1. De ingediende zienswijzen zijn ontvankelijk, beantwoord en deels gegrond

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 6 april 2012 t/m 18 mei 2012. Van de 93 zienswijzen zijn er 93 zienswijzen binnen de gestelde termijn ontvangen. De 93 zienswijzen zijn behandeld in de als bijlage 16 opgenomen Notitie beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Valkenburg Dorp. De zienswijzen 5, 88 t/m 92 worden (deels) gegrond geacht en het bestemmingsplan is op deze punten aangepast.

2.1 De voorgestelde wijzigingen zijn juridisch noodzakelijk

De ambtshalve wijzigingen opgenomen in de "Notitie beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Valkenburg Dorp" hebben betrekking op de toelichting, regels en verbeelding en vloeien voort uit onjuiste inventarisatie (zie bijlage 16) en ingekomen provinciaal beleid (inpassingsplan N206). Deze wijzigingen zijn doorgevoerd in het ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan.

3.1 De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan Valkenburg Dorp heeft van 6 april 2012 t/m 18 mei 2012 ter inzage gelegen. De in bijlage 16 genoemde zienswijzen zijn binnen deze termijn ingediend. De ingediende zienswijzen worden daarmee als ontvankelijk beschouwd.

5.1 Het bestemmingsplan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke onderbouwing en de betrokken belangen zijn op voldoende en juiste wijze afgewogen

Uit de ingediende zienswijzen nrs. 1 t/m 4, 6 t/m 87 en nr. 93 is niet gebleken dat er sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening noch met het recht. In bijlage 16 “Notitie beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Valkenburg Dorp” wordt uitvoerig ingegaan op de ingediende zienswijzen en uitgelegd waarom de ingediende zienswijzen ongegrond dienen te worden verklaard.

6.1 Er is sprake van aangewezen bouwplannen waarvan het kostenverhaal anderszins is verzekerd

Sinds het van kracht worden van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening dient de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook te besluiten omtrent het wel of niet vaststellen van een exploitatieplan. Een exploitatieplan kan achterwege blijven indien “er geen sprake is van een aangewezen bouwplan of het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd”. In onderhavig geval is sprake van een aangewezen bouwplan (De Hoop), maar het kostenverhaal is gezekeerd middels anterieure overeenkomst (bijlage 19). Zodoende wordt aan de raad voorgesteld te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

7.1 De wijzigingen raken geen nationaal of provinciaal belang

De Wet ruimtelijke ordening geeft in artikel 3.8 lid 4 aan dat het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan zes weken na vaststelling bekend wordt gemaakt indien de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp, anders dan op grond van zienswijze van Gedeputeerde Staten of de inspecteur.

De wijzigingen in dit bestemmingsplan zijn van lokale aard en treffen geen provinciale of nationale belangen zoals verwoord in de Provinciale Structuurvisie of de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De VROM-inspectie heeft aangegeven dergelijke verzoeken niet meer in behandeling te nemen. De provincie heeft aangegeven dat zij wel een dergelijk verzoek willen ontvangen voordat zij akkoord gaan met de vervroegde ter inzage legging.

7.2 Eerder ter inzage legging bevordert de snelheid van de procedure

Zoals aangegeven is onder 7.1, moet een gemeente bij een gewijzigde vaststelling een termijn van zes weken in acht houden voordat het plan ter inzage kan worden gelegd. Een positieve reactie van de provincie en de VROM-inspectie verkort deze termijn. Dit komt de snelheid van de procedure ten goede, zonder dat de zorgvuldigheid wordt aangetast of belangen worden geschaad.

Kanttekeningen

Geen

Middelen

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn bekostigd uit de begrotingspost structuur- en bestemmingsplannen. Het budget was hiervoor toereikend.

Commissie

Tijdens de behandeling van dit voorstel in de commissie Ruimte op 17 september 2012 zijn door wethouder D. Binnendijk volgende volgende toezeggingen gedaan:

1. Nagaan of de agrarische bestemming achter Hoofdstraat 11 kan worden gewijzigd in een tuinbestemming: de bestemming van het perceel is gewijzigd in de bestemmingen Wonen en Tuin (als tuin/erf bij Hoofdstraat 11) .

2. Groen-blauwe hoofdstructuur verwerken: groenstroken langs de Kleine Watering zijn voorzien van de bestemming Groen.
3. Verwerken nieuwe situatie brug bij de Joghthlaan: nieuwe situatie is verwerkt op de Verbeelding (plankaart) bij het plan, begrenzingen water en verkeer zijn aangepast.

Tevens is toegezegd dat wordt nagegaan of het mogelijk is voor de bouwlocatie Bloemenlaan 18 een Uitwerkingsgebied op te nemen. In bijlage 21 is aangegeven waarom geen uitwerkingsgebied maar wel een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor de betreffende gronden.

Een wijzigingsbevoegdheid houdt in dat het college van Burgemeester en Wethouders de oude bestemming (Bedrijven) onder een aantal voorwaarden kunnen wijzigen ten behoeve van woningen, groen, verkeer e.d. Om ook de gemeenteraad een rol te geven in de beoordeling van het stedenbouwkundige plan, is één van de voorwaarden dat de raad een beeldkwaliteitsplan moet hebben vastgesteld om medewerking te kunnen verlenen. Hiervoor zijn de Regels en de Verbeelding van het bestemmingsplan Valkenburg Dorp aangepast.

Tot slot is afgesproken dat zou worden nagegaan om welke reden de uitbreidingsmogelijkheid aan de westzijde van het voormalige gemeentehuis is overgenomen uit het oude bestemmingsplan Valkenburg 1999.

De reden is omdat met een potentiële koper van het pand erover is gesproken om eventueel het pand in oude staat te herstellen waarbij de oostelijke aanbouw zou worden verwijderd en bij voorkeur in overleg met de Monumentencommissie een plan zou worden uitgewerkt voor een serre aan de westzijde. In het bestemmingsplan is dus ivm de verkoopbaarheid van het pand het gehele bouwvlak overgenomen.

Uitvoering

Nadat het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld wordt dit besluit bekend gemaakt in de Staatscourant en in de Katwijksche post, alsmede via de gemeentelijke website. De bekendmaking wordt tegelijkertijd via elektronische weg aan Rijk, provincie, waterschap en andere betrokken bestuursorganen gezonden. Na bekendmaking wordt het vastgestelde bestemmingsplan met de bijbehorende stukken ter inzage gelegd en langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Degenen die een zienswijze hebben ingediend kunnen gedurende een termijn van zes weken beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een ieder beroep instellen tegen de wijzigingen die de raad bij de vaststelling heeft aangebracht.

Tevens ontvangen indieners van de zienswijzen de “Nota zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Valkenburg Dorp” en worden zij uitgenodigd voor behandeling van de zienswijzen in de commissie Ruimte.

Bijlage(n)

1. Bestemmingsplan Valkenburg Dorp (Toelichting)
2. TOE bijlage 1 Bedrijvenlijst
3. TOE bijlage 2 Groepsrisicoberekening
4. Bestemmingsplan Valkenburg Dorp (Regels)
5. RE bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten
6. RE bijlage 2 Parkeernormenbeleid
7. Bestemmingsplan Valkenburg Dorp (Verbeelding)
8. TOE bijlage 3 Flora en faunaonderzoek Bloemenlaan
9. TOE bijlage 4 Onderzoek milieuzonering Bloemenlaan
10. TOE bijlage 5 Bodemonderzoek Bloemenlaan
11. TOE bijlage 6 Watertoets Bloemenlaan
12. TOE bijlage 7 Akoestisch onderzoek Bloemenlaan
13. TOE bijlage 8 Archeologisch onderzoek Bloemenlaan
14. TOE bijlage 9 Akoestisch onderzoek locatie De Hoop
15. TOE bijlage 10 Bodemonderzoek Hoofdstraat 9A
16. Notitie beantwoording zienswijzen bp Valkenburg Dorp
17. Vertrouwelijke bijlage gegevens reclamanten (oranje papier)

- 18. Zienswijzen 1 t/m 93 geanonimiseerd
- 19. Vertrouwelijke overeenkomst De Hoop (oranje papier)
- 20. Lijst van wijzigingen
- 21. Notitie wijzigingsbevoegdheid Bloemenlaan

Burgemeester en wethouders van Katwijk,
De secretaris De burgemeester

Raadsbesluit

Zaaknummer : 2011-026168
Programma : Wonen en ruimte
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Valkenburg
Dorp

De raad van de gemeente Katwijk;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Katwijk van 23 oktober 2012;
gelet op artikel 3.8 en 6.12 van der Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T :

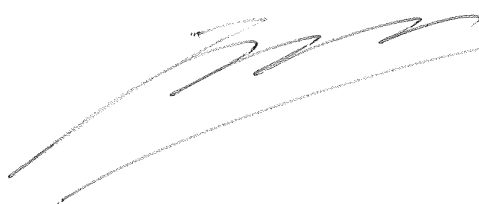
1. In te stemmen met de Notitie beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Valkenburg Dorp (bijlage 16);
2. Het bestemmingsplan Valkenburg Dorp gewijzigd vast te stellen conform de ambtshalve wijzigingen en wijzigingen die voortvloeien uit de ingediende zienswijzen, opgenomen in de Notitie beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Valkenburg Dorp (bijlage 16), met dien verstande dat de bouw- en bestemmingsgrens worden teruggebracht op de westelijke gevel van het voormalig Gemeentehuis Valkenburg;
3. Alle ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
4. Conform de Notitie beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Valkenburg Dorp de zienswijzen nrs. 88, 90, 91 en 92 gegrond te verklaren;
5. Conform de Notitie beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Valkenburg Dorp de zienswijzen nrs. 2, 3, 5, 6, 8, 10, 11, 14 t/m 87 en 89 gedeeltelijk gegrond te verklaren.
6. Conform de Notitie beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Valkenburg Dorp de zienswijzen nrs. 1, 4, 7, 9, 12, 13 en 93 ongegrond te verklaren;
7. Te besluiten geen exploitatieplan – als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening – vast te stellen;
8. De Verbeelding van het bestemmingsplan aanpassen aan de feitelijke situatie voor wat betreft de bestemmingen voor de groenstroken langs de Kleine Watering en ter hoogte van de nieuwe brug in de Joghtlaan ;
9. Ter plaatse van de gronden Bloemenlaan 18 een wijzigingsbevoegdheid opnemen op de Verbeelding en in de regels;
10. De provincie Zuid-Holland verzoeken in te stemmen met eerdere bekendmaking van het besluit tot gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Valkenburg Dorp.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Katwijk
in zijn openbare vergadering van 29 november 2012

De griffier

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. Krijn'.

De voorzitter

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, connected strokes.

Stemming

27 stemmen voor en 4 stemmen tegen; de fracties van CDA, ChristenUnie, GemeenteBelangen, PvdA en SGP en het lid Rosier stemmen voor, de leden Van Ginkel, De Mol, Pijnenburg en Stegmann stemmen tegen.

Amendement

Bij agendapunt **Bestemmingsplan Valkenburg Dorp (2011-026168)**

Betreft: **uitbreidingsmogelijkheid voormalig gemeentehuis Valkenburg (Boonrak)**

De raad van de gemeente Katwijk, bijeen op 29 november 2012

Constaterende dat:

1. het bestemmingsplan de mogelijk biedt om het voormalig Gemeentehuis van Valkenburg aan de Westzijde uit te breiden;
2. deze uitbreiding in oppervlakte minstens even groot is als de plattegrond van het gemeentelijk monument;
3. de huidige bestemming van de voor de uitbreiding gereserveerde grond (circa 300m²) bestaat uit groen, onderdeel van een parkje
4. het monument volgens de omschrijving:
 - a. *situeringwaarde heeft als beeldbepalend vanwege de ligging aan de Rijn en tevens het enige 19e eeuwse bouwwerk in de buurt is.*
 - b. *Architectuurhistorisch van belang is vanwege het zorgvuldig uitgewerkte neo-renaissancistisch ontwerp van architect Jesse.*
 - c. *Cultuurhistorische waarde heeft als voormalig gemeentehuis.*

Overwegende dat:

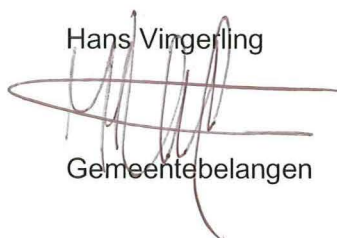
het benutten van de uitbreiding tot gevolg heeft dat:

- a. de situeringwaarde, het architectuurhistorisch belang en de cultuurhistorische waarde ernstig kan worden aangetast;
- b. een belangrijk deel van het door de bevolking van Valkenburg zeer gewaardeerde en enige parkje in het centrum verloren gaat (circa 300 m²)
- c. het zicht vanuit de Rijnlaan op de Rijn en het parkje teniet wordt gedaan;
- d. een nieuwe eigenaar van het pand het gevaar loopt niet het gewenste plan te kunnen realiseren.

Voegt aan beslispoint 2 toe:

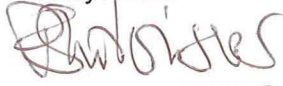
“met dien verstande dat de bouw- en bestemmingsgrens worden teruggebracht op de westelijke gevel van het voormalig Gemeentehuis Valkenburg”.

Hans Vingerling



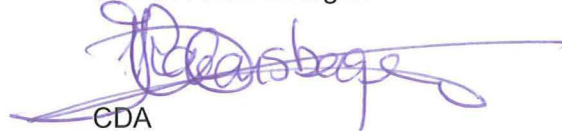
Gemeentebelangen

Nelly Smits



Partij van de Arbeid

Jeroen Ravensbergen



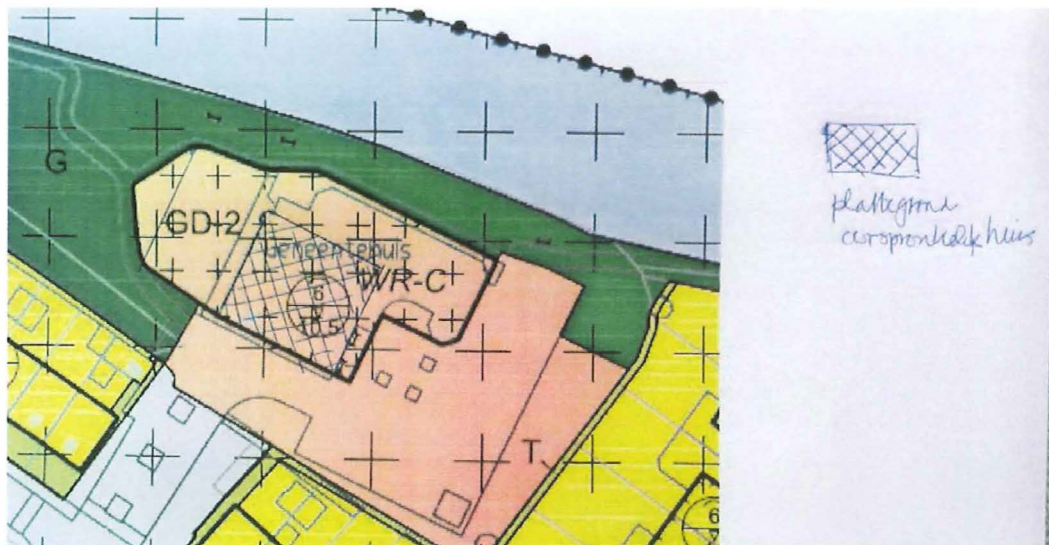
CDA

Bijlage (toelichting)

Toelichting

Voorstel tot schrappen van uitbreidingsmogelijkheid voormalig gemeentehuis Valkenburg in bestemmingsplan Valkenburg Dorp

Op onderstaand deel uit het bestemmingsplan is de plattegrond van het oorspronkelijke landhuis gearceerd ingetekend. Het deel links van het gearceerde vlak is de nog onbenutte uitbreidingsmogelijkheid. Het deel boven en rechts ervan is de bestaande aanbouw met raadzaal.



De foto laat zien hoe de voormalige burgemeesterswoning Huize Welgelegen er vroeger in zijn volle glorie uitzag.



Het gebouw is gemeentelijk monument. In de beschrijving wordt duidelijk dat de bescherming geënt is op het behoud van de situatie zoals op de foto.

Citaat uit de beschrijving als monument.

De voormalige burgemeesterswoning, Huize Welgelegen, heeft situeringwaarde als beeldbepalend en het enige 19e eeuwse bouwwerk in de buurt en vanwege de ligging aan de Rijn. Daarnaast is het bouwwerk architectuurhistorisch van belang vanwege het zorgvuldig uitgewerkte neo-renaissancistisch ontwerp, dat redelijk gaaf is in hoofdvorm en detail.

Het neo-renaissancistische ontwerp van architect Jesse is kenmerkend voor zijn vroege werk. Bovendien heeft het bouwwerk cultuurhistorische waarde als voormalig gemeentehuis en ensemblewaarde met het voormalige gemeentehuis aan de Hoofdstraat (ook monument). Verder is vermeldenswaardig de grafsteen die aan de waterkant ligt.

Op de bestemmingsplankaart (zie 1^e afbeelding) is aan de Westzijde bij het parkje een grote uitstulping getekend. Dit is een uitbreidingsmogelijkheid die in het verleden in het bestemmingplan is gekomen vanuit de gedachte dat Valkenburg zou groeien en er uitbreiding van het gemeentehuis nodig zou zijn.

Er was toen ook nog geen sprake van een monument, dat is pas de afgelopen jaren gebeurd vanuit het monumentenbeleid van de nieuwe gemeente Katwijk.

De uitbreidingsmogelijkheid (280 m²) is zeker net zo groot in oppervlakte als het oorspronkelijke woonhuis (monument).

Verder blijft ook de bestaande aanbouw van de raadzaal als bestemming gehandhaafd.

Wanneer deze uitbreidingsmogelijkheid in het bestemmingsplan wordt gehandhaafd kan dit tot gevolg hebben dat:

- de kans heel klein wordt dat het gebouw grotendeels in zijn oude luister zal worden hersteld
- een koper, die volledig gebruik wil gaan maken van de uitbreiding aan de westkant, tegen een negatief advies gaat oplopen omdat de monumentencommissie, gezien de omschrijving van het monument, het ontwerp niet acceptabel vindt.

Tevens heeft een dergelijke aanbouw een negatief effect op de stedenbouwkundige situatie en het groene park bij het voormalige gemeentehuis.

De openbare Rijnsoever en het park zijn van grote waarde voor de inwoners van Valkenburg. Hier blijft weinig van over als de uitbreiding daadwerkelijk gerealiseerd wordt.

Onderstaande foto toont het uitzicht vanuit de Rijnlaan (toepasselijke naam) langs de Westgevel van het gemeentehuis op de Rijn.



Wanneer de uitbreiding op deze plaats wordt ingevuld zal dit uitzicht vanuit de Rijnlaan op parkje en Oude Rijn geheel verdwijnen.

Tevens heeft architect Jesse de meeste aandacht besteed aan de West- en Zuidgevel. De toegangsweg naar het huis was vroeger gericht op de westgevel met (zoals op de oude foto aan de voorkant met pergola op het Zuiden de tuin. Dit is herkenbaar aan de toren op de ene hoek en de trapgevel op de ander hoek van de Westgevel.



Bovenstaande foto toont de Westgevel met toren en trapgevel.

Op grond van deze analyse wordt duidelijk dat de uitbreidingsmogelijkheid op drie fronten tot problemen kan leiden.

1. het monument wordt geschaad
2. de kwaliteit van de stedenbouwkundige situatie wordt aangetast
3. de architectonisch bijzondere kenmerken rond de Westgevel worden aangetast.

Het is dus zaak dat een toekomstige koper niet in conflict kan komen met deze drie punten is. Dit kan opgelost worden om de uitbreidingsmogelijkheid aan de Westgevel van het gemeentehuis te schrappen.

Hierna kunnen dan ook de verkoopvoorwaarden aangepast worden.

Wat het college voorstelt bij de beantwoording van de vragen van GB en PvdA als oplossing brengt ongewenste risico's met zich mee voor potentiële kopers. Het mag natuurlijk niet zo zijn dat het belang van het hebben van een koper de boventoon gaat voeren en er daarna onnodige discussies komen van college met de monumentencommissie en de raad.

In het geval dat er toch een uitbreiding gewenst is ligt het voor de hand om dit te zoeken aan de Oostkant van het gebouw.

Dit is vanuit het monument gezien een minder belangrijke gevel en hier bevindt zich ook de deel van de eerdere uitbreiding.

De foto laat duidelijk het verschil zien met de Westgevel.

