



Onderwerp gewijzigd vaststellen paraplubestemmingsplan behoud omgevingskwaliteiten	
Nummer	2024/465430
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Wonen en woningbouw
Afdeling	OMB
Auteur	Brink, N.
Telefoonnummer	0235114293
Email	nbrink@haarlem.nl
Kernboodschap	Het paraplubestemmingsplan behoud omgevingskwaliteiten bevat planologische regelingen voor diverse onderwerpen. Deze onderwerpen zijn van belang voor het behoud van de cultuurhistorische waarden. Denk bijvoorbeeld aan het aanwijzen van beeldbepalende panden (orde-2). Daarnaast voegt het parapluplan meerdere overkoepelende bestemmingplannen samen. Dit bevordert de raadpleegbaarheid van het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege. Het bestemmingsplan heeft als ontwerp zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn zienswijzen ingediend. De reacties zijn verwerkt in het wijzigingsoverzicht. Het bestemmingsplan wordt thans ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.
Behandelvoorstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	• Terinzagelegging concept beleidsnota Haarlems erfgoed (2023/207894) in commissie Ontwikkeling van 12 oktober 2023; • Collegebesluit 'Vaststellen toetsingscriteria flitsbezorging (2022/1729167)', 20 december 2022; • Voorbereidingsbesluit Flitsbezorgers (2022/901893) in de raad van 13 oktober 2022; • Raadsinformatiebrief paraplubestemmingsplan behoud omgevingskwaliteiten (2022/1732414), 22 december 2022; • Raadsbesluit Nota Parkeernormen (2022/1689260), in de raad van 30 maart 2023; • Wijzigingsbesluit Nota Parkeernormen (2023/772493), in het college van 20 juni 2023. • Collegebesluit 'ontwerp paraplubestemmingsplan vrijgeven voor inspraak (2023/1781269)', in het college van 28 november 2023.

Besluit College d.d.	1. het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,
Ontwerp-besluit Raad d.d.	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: Het paraplubestemmingsplan behoud omgevingskwaliteiten <i>((NL.IMRO.0392BP.0120006-va01) gewijzigd vast te stellen.</i> de griffier, de voorzitter,

1. Inleiding

Er zijn meerdere aanleidingen geweest om het paraplubestemmingsplan behoud omgevingskwaliteiten op te stellen. Het gaat om:

- Aanwijzen nieuwe orde 2-panden;
- Nieuwe archeologische verwachtingskaart;
- Reguleren van flitsbezorging;
- Bescherming cultuurhistorische waarden Slachthuisbuurt;
- Pilot regeling dakopbouw;
- Hospitaverhuur en mantelzorg;
- Nieuwe parkeernormen;
- Opnemen kruimelgevallen i.v.m. leges.

Hieronder een korte toelichting.

Orde 2-panden

De afgelopen paar jaar heeft een na-inventarisatie plaatsgevonden van beeldbepalende panden gelegen (voornamelijk) buiten het centrum. De panden worden ook wel 'orde 2-panden' genoemd. Deze panden zijn vanuit cultuurhistorisch oogpunt belangrijk. Met het parapluplan krijgen de panden dezelfde bescherming als de huidige 'orde 2-panden' in het centrum. Bij deze panden dient de bestaande nokrichting, kap of dakvorm gehandhaafd te blijven. Ook dient bij een verbouwing te worden uitgegaan van een restauratieve aanpak, waarbij oorspronkelijke gevelelementen zoveel als



mogelijk behouden moeten blijven. Het treffen van duurzaamheidsmaatregelen blijft met deze regeling mogelijk, waaronder het plaatsen van zonnepanelen. Zie de bijlage in het bestemmingsplan voor een overzicht van de panden.

De na-inventarisatie is mede gedaan naar aanleiding van de Motie 21 Beleidskaders Hoogbouw en Bescherming Erfgoed. De motie is op 6 november 2017 behandeld door de raad. Onderdeel van de motie was het realiseren van een toetsingskader voor transformatie met betrekking tot objecten die niet door de Monumentenwet worden beschermd. Beide moties zijn inmiddels afgedaan. Met de na-inventarisatie en de verwerking van de resultaten in het paraplubestemmingsplan geniet een aantal panden bescherming tegen ongewenste ingrijpende verbouwingen en sloop.

Recent is het MAAK-terrein (Oudeweg 91-95) aan de inventarisatie toegevoegd. Met de vaststelling van het parapluplan zijn de gebouwen op het terrein aangewezen als 'orde 2'. Het voormalig complex van de Gemeentereiniging uit de jaren 1930 vormt een markant beeldbepalend element aan dit deel van de Oudeweg, op de hoek met de Ingenieur Lelyweg. Hoewel de diverse gebouwen hier en daar op detailniveau zijn gewijzigd, is het oorspronkelijke karakter goed behouden en vormt het een opvallend historisch element. Door de aanwijzing als 'orde 2' zijn de cultuurhistorische waarden geborgd bij de doorontwikkeling van het MAAK-terrein. Met de beoogde kopers zal worden gewerkt aan een transformatiekader.

Archeologie

De Beleidsnota Haarlems Erfgoed is recent vastgesteld. Onderdeel van de nota is een nieuwe archeologische verwachtingskaart. De nieuwe kaart is opgenomen in het parapluplan.

Flitsbezorging

Op 13 oktober 2022 heeft de raad een voorbereidingsbesluit genomen om ongewenste vormen van flitsbezorging te voorkomen. Inmiddels zijn beleidsregels opgesteld voor flitsbezorging. Het parapluplan voorziet in een planologische borging van de beleidsregels. De bepaling is van toepassing op het grondgebied van Haarlem.

Slachthuisbuurt

Een groot aantal panden heeft in het huidige bestemmingsplan Zomerzone Zuid een hogere maximale goot- en bouwhoogte dan in de bestaande situatie. Deze ruimere bouwmogelijkheden staan op gespannen voet met de cultuurhistorische waarden van de panden en daarmee de wijk. Er is nog een andere reden om de bestaande bouwmogelijkheden bij te stellen. De woningen in de wijk zijn voor een groot deel betaalbare woningen. Wanneer de woningen worden vergroot, verschuiven zij naar het duurdere segment. Dit verkleint de voorraad aan betaalbare woningen. In het parapluplan zijn de bouwhoogten naar beneden bijgesteld.

Pilot dakopbouw

Haarlem kent in de bestemmingsplannen verschillende soorten dakopbouwen. De verscheidenheid aan trends verstoort soms het straatbeeld. Voor de eenduidigheid in regelgeving en het behoud van de ruimtelijke kwaliteit is het verstandig het aantal soorten dakopbouwen te beperken. Gekozen is voor twee historische dakopbouwtypen: het 'recht optrekken van de gevel' en het toepassen van 'een schuine kap'. Het parapluplan bevat voor een pilotgebied in de Indische Buurt een nieuwe bouwregeling. Voor deze buurt is gekozen omdat het al enkele dakopbouwen kent die in overeenstemming zijn met de nieuwe regeling. Daarnaast zijn er recent enkele dakopbouwen in deze buurt gerealiseerd die niet de voorkeur genieten. De regeling zal uiteindelijk uitgerold worden over heel Haarlem. Dit zal gebiedsgewijs plaatsvinden in het omgevingsplan, welke ter vaststelling wordt voorgelegd aan de raad.

Hospitaverhuur en mantelzorg

De Huisvestingsverordening van Haarlem bevat regels waaronder hospitaverhuur en mantelzorg is toegestaan. Met het parapluplan sluiten de bestemmingsplannen nu goed aan op de Huisvestingsverordening wat betreft voornoemde onderwerpen. De bepalingen hebben betrekking op het grondgebied van Haarlem.

Parkeernormen

Begin dit jaar zijn nieuwe parkeernormen vastgesteld: de vertaling van ambities in eisen die gelden voor fiets-en autoparkeren bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het parapluplan bevat de bijbehorende planologische regelgeving daarvoor en vervangt hiermee het Parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018. De bepalingen hebben betrekking op het grondgebied van Haarlem.

Opnemen kruimellijst

Dit onderwerp is toegevoegd nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd. Het is in hoofdzaak de reden waarom het bestemmingsplan aangeboden wordt om gewijzigd vast te stellen.

Tot en met vorig jaar kon het college in een aantal gevallen met de reguliere procedure (8 weken) afwijken van het bestemmingsplan. Deze gevallen stonden op de wettelijk vastgelegde kruimellijst. Met de Omgevingswet is deze kruimellijst komen te vervallen. Uitgangspunt van de wet is namelijk dat alle aanvragen binnen acht weken moeten worden afgehandeld. Conform onze legesverordening geldt een aanzienlijk hoger bedrag voor aanvragen die niet passen binnen het omgevingsplan. Dus ook voor aanvragen voor kleinere bouwactiviteiten (bijvoorbeeld een dakopbouw die niet voldoet aan de omgevingsplanregels).

Wij bereiden een voorstel voor om de legesverordening aan te passen. Als beoogd tijdelijke maatregel hebben wij de kruimellijst opgenomen in het paraplubestemmingsplan behoud omgevingskwaliteiten. Na vaststelling zal het plan onderdeel uitmaken van het tijdelijke omgevingsplan (van rechtswege). Afwijkingen van het omgevingsplan die voldoen aan de kruimellijst zijn hiermee binnenplanse afwijkingen geworden. Daarvoor geldt een lager legestarief.



Verder

Van de gelegenheid is gebruik gemaakt om een aantal overkoepelende bestemmingsplannen samen te voegen in dit paraplubestemmingsplan. Naast een bestemmingsplan voor een specifiek gebied, heeft Haarlem een aantal overkoepelende bestemmingsplannen die bijvoorbeeld een bepaald thema regelen. Het aantal overkoepelende bestemmingsplannen draagt niet bij aan de overzichtelijkheid. Door deze plannen op te nemen in het voorliggende parapluplan ontstaat een duidelijk beeld over de toepasselijke planologische regelgeving. Het voorliggende parapluplan vervangt: Reparatieplan A, Reparatieplan B, Reparatieplan C, Facetbestemmingsplan Archeologie en Parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018.

Bij het raadsvoorstel zijn twee bijlagen gevoegd:

- Bijlage 1: wijzigingsoverzicht
- Bijlage 2: paraplubestemmingsplan (zonder plankaart).

Het parapluplan is in hoge mate juridisch-technisch van aard. Gezien de omvang van het plan is het ook niet mogelijk om goed raadpleegbare pdf-bestanden te maken van de verbeelding. Het plan bevat regelingen voor zowel percelen als gebieden. Dit houdt in dat verschillende kaartlagen over elkaar heen liggen. Deze situatie is niet goed te verbeelden op een pdf. Na vaststelling volgt definitieve publicatie op ruimtelijkeplannen.nl en op 'regels op de kaart' (Digitaal Stelsel Omgevingswet). In de tussentijd is de verbeelding te raadplegen op: [Plannen zoeken \(ruimtelijkeplannen.nl\)](https://plannen.zoeken.ruimtelijkeplannen.nl). Dit is een pilotomgeving. Vul bij het tabje 'plannaam' het woord 'parapluplan' in. Kies vervolgens voor het parapluplan behoud omgevingskwaliteiten Haarlem.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Het paraplubestemmingsplan behoud omgevingskwaliteiten ((NL.IMRO.0392BP.0120006-va01) *gewijzigd vast te stellen*.

3. Beoogd resultaat

Een vastgesteld bestemmingsplan dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege.

4. Argumenten

1. Het paraplubestemmingsplan borgt de cultuurhistorische kwaliteit

Met het paraplubestemmingsplan krijgen de onderwerpen genoemd in de inleiding een goede planologische regeling. Het behouden en versterken van de omgevingskwaliteiten worden hiermee geborgd.

2. Het parapluplan draagt bij aan een overzichtelijke planologische regelgeving

Door het aantal overkoepelende bestemmingsplannen terug te dringen is voor iedereen makkelijker te bepalen welke planologische regeling van toepassing is op een perceel. Zowel de aanvrager om een vergunning als de bouwplantoetser hebben hier baat bij.

3. Werken onder de Omgevingswet

Alle bestemmingsplannen vormen volgens de Omgevingswet het tijdelijke omgevingsplan. Het beperken van het aantal bestemmingsplannen is dus verstandig. Het projectteam is al enige tijd aan de slag om een omgevingsplan te maken zoals de wetgever dat voor ogen heeft. Het voorliggende paraplubestemmingsplan zal opgenomen worden in het definitieve omgevingsplan. Het zal echter eerst deel uitmaken van het tijdelijke omgevingsplan. Door nu al de onderwerpen genoemd in de inleiding te voorzien van een planologische regeling, hoeven zij niet te wachten op het echte omgevingsplan. Dit draagt bij aan het behoud van de omgevingskwaliteiten.

4. Duurzaamheid en groen

Het parapluplan is in hoge mate een juridisch-technische aangelegenheid. Diverse onderwerpen worden voorzien van een passende planologische regeling. Daarnaast voegt het plan een aantal overkoepelende plannen samen. Thema's als duurzaamheid en groen zijn in dit geval dus niet aan de orde. De voorgestelde regels in het plan laten het verduurzamen van een pand toe.

5. Participatie en inspraak

Het voornemen om het parapluplan op te stellen is op twee momenten gepubliceerd, te weten op 13 december 2022 en 22 maart 2023. Iedereen heeft kennis kunnen nemen van het voornemen en de mogelijke consequenties in de gebruiksmogelijkheden. In december 2023 is het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd en ter inzage gelegd. De wijkraden zijn vooraf op de hoogte gesteld, zowel bij informele publicatie van het concept (november 2023) als de formele publicatie van het ontwerp op ruimtelijkeplannen.nl (december 2023).

6. Participatie en inspraak

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn zienswijzen ingediend. Voor een overzicht van de zienswijzen en de beoordeling daarvan zie het bijgevoegde Wijzigingsoverzicht.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Bouwmogelijkheden orde 2-panden

Met het paraplubestemmingsplan zal een aantal panden worden aangewezen als 'orde 2'. Deze aanwijzing beschermt de cultuurhistorische waarden van het pand. Verbouwen blijft mogelijk. Wel is nauwere afstemming met de gemeente nodig.

6. Uitvoering



Na vaststelling zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd. Na de beroepstermijn van zes weken treedt het in werking.

7. Bijlagen

1. wijzigingsoverzicht
2. paraplubestemmingsplan behoud omgevingskwaliteiten