



Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Liewegje, 1e partiële herziening, Liewegje 3	
Nummer	2019/366641
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	OMB
Auteur	Liempt, R. van
Telefoonnummer	023-5113761
Email	rvanliempt@haarlem.nl
Kernboodschap	De raad besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan 'Liewegje, 1e partiële herziening, Liewegje 3'. In het BP 'Liewegje' (2010) is de burgerwoonbestemming van dit pand vervallen, zijn de bouwmogelijkheden (bouwvlak, goot- en bouwhoogte) beperkt c.q. niet juist op de plankaart verwerkt en zijn van een noordelijk gelegen perceeldeel de bestaande gebruiksmogelijkheden onbedoeld wegbestemd. Hierdoor is planschade ontstaan. Door deze partiële herziening wordt het planologisch nadeel m.b.t. het noordelijk perceeldeel geheel en m.b.t de woning merendeels opgeheven. De planschade wordt hierdoor grotendeels in natura hersteld. Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad ingevolge artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het besluit omtrent het vaststellen van een exploitatieplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wro.
Behandelveorstel 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	• Ontwerpbestemmingsplan 'Liewegje, 1e partiële herziening, Liewegje 3' (2018/861823) in commissie Ontwikkeling van 7 februari 2019; • Vaststelling bestemmingsplan 'Liewegje' (2009187303) in Raadsvergadering van 16 december 2010; • Besluit omtrent planschadeverzoek Liewegje 3 en beslissing om de schade 'in natura' te compenseren (2018/291554), college van burgemeester en wethouders d.d. 10 juli 2018 (NB: Dit staat niet in BIS, vandaar dat er geen hyperlink mogelijk is).

Besluit College d.d. 21 mei 2019	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,
Besluit Raad d.d.	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. Het bestemmingsplan 'Liewegje, 1e partiële herziening, Liewegje 3' <i>gewijzigd</i> vast te stellen (identificatienr. NL.IMRO.0392.BP3120015.va01); 2. Geen exploitatieplan vast te stellen. de griffier, de voorzitter,

1. Inleiding

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Liewegje in 2010, zijn in dat gebied onder meer de bestaande bebouwing en de toegelaten gebruiksmogelijkheden bestemd.

Uit een nadien door de eigenaar van het perceel Liewegje 3 gevoerde planschadeprocedure is gebleken dat de situatie voor zijn perceel niet geheel juist is verwerkt en dit planologisch nadeel oplevert. De woning is aangeduid als 'bedrijfswoning', terwijl het als woonhuis is gebouwd, primair als zodanig is gebruikt en ook zo was bestemd in het BP Zuiderpolder. Ook blijkt het bouwvlak niet in overeenstemming te zijn met de bestaande "voetprint" van de woning en zijn de door de Raad vastgestelde goot- en bouwhoogte (4m. en 6m.) destijds niet op de verbeelding verwerkt, waardoor er enkel een bouwhoogte van max. 4m. geldt. Het noordelijk gelegen perceeldeel heeft een Natuurbestemming gekregen, terwijl het overige deel van het voormalige bestemmingsvlak een Agrarische bestemming heeft. Die laatste bestemming is in lijn met het feitelijk bestaande gebruik en dit was ook toegelaten onder het overgangsrecht van BP Zuiderpolder. Ook was niet geheel duidelijk of ontsluiting op de openbare weg mogelijk is, dit gezien de omschrijving van de Water-bestemming. De onderhavige partiële herziening heeft als doel om e.e.a. zodanig te herstellen dat daardoor het planologisch nadeel geheel (perceeldeel) respectievelijk grotendeels (woning) wordt weggenomen, zonder af te wijken van de in het BP Liewegje gekozen systematiek en wijze van bestemmen. Dit heeft wel tot gevolg dat er ter plaatse van de woning enig planologisch nadeel blijft bestaan, aangezien er o.g.v. het oude bestemmingsplan (Zuiderpolder) m.n. ruimere goot- en bouwhoogten waren toegelaten.



Als onderhavig bestemmingsplan onherroepelijk wordt, zal dat – door een planschadedeskundige vast te stellen - resterende nadeel door het college als planschade aan betrokkene worden vergoed.

Zuiderpolder (1985)

Liewegje (2010)

1^o partiële herziening (2019)



Daarnaast is rekening gehouden met de - ná 2010 - door de provincie aangescherpte regels met betrekking tot aardkundige monumenten, waaronder het in dit plangebied gelegen monument “Strandwal Spaarnwoude-Haarlemmerliede”.

Tot slot is er ook rekening gehouden met de ‘geitenstop’ die van toepassing is op het gehele grondgebied van Noord-Holland. Dit door de zeer recente provinciale besluitvorming daarover (o.a. wijzing van de PRV).

Procesverloop

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 1 februari 2019 zes weken ter inzage gelegen. In die periode heeft eenieder de gelegenheid gekregen zienswijzen in te dienen. Er is 1 zienswijze ingediend, namens meerdere bewoners van nabijgelegen woningen. De zienswijze heeft geleid tot een ondergeschikte aanpassing van het bestemmingsplan (zie bijlage c). Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Het bestemmingsplan ‘Liewegje, 1e partiële herziening, Liewegje 3’ *gewijzigd* vast te stellen (identificatienr. NL.IMRO.0392.BP3120015.va01);
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Herstel van de woonbestemming ter plaatse van het pand Liewegje 3, aanpassing van het bouwvlak aan de ‘voetprint’ van de bestaande woning, het opnemen van de eerder door de Raad toegekende goot- en bouwhoogte (in bijlage A Raadsstuk 2010) en het toekennen van de Tuin -2 bestemming aan de direct naastgelegen gronden. Het noordelijk gelegen perceeldeel te bestemmen conform het bestaande agrarische gebruik, gelijk de Agrarische bestemming van het overige perceel, de

bestaande schuur positief te bestemmen en het verduidelijken van de Water-bestemming (mede ontsluiting op openbare weg mogelijk).

Vorenstaande met als doel dat de planschade daarmee - voor wat betreft de woning grotendeels en met betrekking tot genoemd perceeldeel geheel - “anderszins is verzekerd” als bedoeld in artikel 6.1 Wro.

Daarnaast de relevante planvoorschriften in overeenstemming te brengen met de - tussentijds gewijzigde - provinciale regels inzake aardkundige monumenten en de “geitenstop”.

4. Argumenten

1. Het bestemmingsplan sluit aan op de programmabegroting.

Het bestemmingsplan draagt bij aan programma 4 ‘duurzame stedelijke vernieuwing’. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 ‘duurzame stedelijke ontwikkeling’, omdat het (ontwerp)bestemmingsplan bijdraagt aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied.

2. Keuze vergoeding planschade in natura, voorwaarden en belang betrokkene

Tegemoetkoming in planschade kan in voorkomende gevallen bestaan uit compensatie in natura, schadevergoeding in geld kan daardoor achterwege blijven. De schade is dan “anderszins verzekerd” als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Het gemeentebestuur mag bij het tegemoetkomen in de planschade uitgaan van een wijze van compenseren die de laagste kosten met zich meebrengt. Dit kan door geheel of gedeeltelijk herstel van de oude bestemming (bouw- en gebruiksmogelijkheden). Bij gedeeltelijk herstel zal het resterende nadeel door een planschadedeskundige worden vastgesteld en zal het college dit aan betrokkene uitkeren. E.e.a. ongeacht een eventuele voorkeur of wens van de aanvrager. Wel dient er in dat geval snel een plan in procedure te worden gebracht en ook een duidelijke tijdshorizon te worden vastgelegd, zijnde het moment dat alsnog een geldbedrag moet worden uitbetaald. Daarmee wordt de onzekere uitkomst van een bestemmingsplanprocedure en de daaromtrent gedane toezeggingen voldoende ondervangen. E.e.a. is bevestigd in de rechtspraak en daarop is door de planschadedeskundige ook gewezen in diens planschaderapport.

De deskundige heeft vastgesteld dat er in dit geval in totaal €35.000,-- aan planschade is ontstaan. Bestaande uit €27.500,-- wegens waardevermindering door het wegbestemmen van de burgerwoonfunctie en beperking van de bouw mogelijkheden t.p.v. de woning, alsmede €7.500,-- vanwege het vervallen van de gebruiksmogelijkheden van het noordelijk gelegen perceeldeel. Met dit herstelplan is beoogd dat laatstgenoemd bedrag op nihil uitkomt en dat van de planschade die samenhangt met het eerstgenoemde deel (wegbestemmen van de burgerwoonfunctie enz.) minder dan de helft resteert.



De ambtelijke kosten voor het opstellen en begeleiden van het herstelbestemmingsplan zijn aanzienlijk lager dan het planschadebedrag. Zodoende heeft het college in het besluit inzake planschadeprocedure besloten om een herstelplan in procedure te brengen. Daarbij is ook bepaald dat als er niet uiterlijk op 31 december 2020 een onherroepelijk herstelplan is, de planschade als geldbedrag wordt uitgekeerd.

3. Geen volledig herstel oude bouwmogelijkheden

Volledig herstel van de oude bouwmogelijkheden uit het BP Zuiderpolder - ter plaatse van de woning - is niet in lijn met de door Raad gekozen plansystematiek in BP Liewegje. Dit zal bovendien tot ongewenste precedentwerking kunnen leiden. Om die reden is daarvoor niet gekozen.

4. Actualiseren planregels n.a.v. provinciale regelgeving

Ná de vaststelling van het BP Liewegje heeft de provincie de regels met betrekking tot aardkundige monumenten aangescherpt, o.a. in de Beleidsregel beoordelingskader ontheffing aardkundige monumenten (2015) en de wijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (11 mei 2018). Sindsdien zijn er juridisch gezien nog maar graaf-/bouwwerkzaamheden mogelijk tot een diepte van max. 1m. (middels provinciale ontheffing), vandaar dat deze diepte ook in de betreffende planregels is verwerkt.

Zeer recent heeft de provincie de (ontwerp) *Wijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening in verband met een verbod op nieuwvestiging en uitbreiding van geitenhouderijen* bekend gemaakt. De daarin opgenomen regels zijn overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

NB: Sinds 12 december 2018 is er al een provincie brede geitenstop van kracht.

5. Termijn ter inzage leggen ontwerp en vaststelling bestemmingsplan

In het Besluit omtrent planschadeverzoek Liewegje 3 is aangegeven dat uiterlijk vóór 15 februari 2019 een ontwerp van het herstelplan ter inzage ligt en dat het vervolgens vóór 31 juli 2019 ter vaststelling aan de raad zal worden voorgelegd. Dit mede met het oog op het belang van de eigenaar om snel uitsluitsel te krijgen omtrent de situatie. De vastgelegde tijdshorizon – 31 december 2020 - wordt dan niet overschreden en voorkomen dat het in het planschadebesluit genoemde geldbedrag (€35.000,--) in z'n geheel moet worden uitgekeerd.

6. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Binnen het plangebied doet zich geen concreet bouwplan voor, zoals genoemd in artikel 6.2.1 Bro, zodat geen exploitatieplan nodig is. De kosten voor het opstellen en begeleiden van deze bestemmingsplanprocedure komen voor rekening van de gemeente en kunnen binnen de bestaande budgetten worden opgevangen.

5. Risico's en kanttekeningen

Voorwaarde voor compensatie in natura is dat de oude bouw- en gebruiksmogelijkheden geheel (of grotendeels) worden hersteld, het bestemmingsplan vervolgens in een eventuele beroepsprocedure standhoudt en onherroepelijk wordt. Daarnaast dient ook de uit de rechtspraak voortvloeiende eis van een tijdshorizon - welke in het planschadebesluit is vastgesteld op 31 december 2020 - te worden gehaald. Die datum is gekozen gezien de doorlooptijd van dit bestemmingsplan en rekening houdend met de eventuele beroeps- en behandeltermijn van de Raad van State.

Treedt er vertraging op – bijv. in de besluitvorming – dan bestaat het risico dat het bestemmingsplan niet tijdig onherroepelijk wordt. In dat geval dient de gemeente het gehele bedrag (€35.000,--) uit te betalen als tegemoetkoming planschade.

6. Uitvoering

- Na instemming van het college wordt het wijzigingsoverzicht verstuurd aan de indieners van zienswijzen. Zij worden uitgenodigd voor behandeling van het bestemmingsplan in de commissie Ontwikkeling;
- Communicatie:
 - Het besluit tot vaststelling wordt bekend gemaakt in de Staatscourant, op de gemeenschappelijke voorziening voor officiële publicaties (DROP), een huis-aan-huisblad en via de gemeentelijke website.
 - Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar gesteld.
- Het bestemmingsplan wordt de dag na bekendmaking ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn);
- Belanghebbenden die een zienswijze bij de raad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een belanghebbende beroep instellen tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zijn aangebracht.
Het in werking getreden bestemmingsplan dient als toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen.

7. Bijlagen

- a. bestemmingsplan 'Liewegje, 1e partiële herziening, Liewegje 3' met identificatienr. NL.IMRO.0392.BP3120015.va01;
- b. verbeelding (plankaart), met geometrische ondergrond ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie d.d. 31-1-2019;
- c. zienswijzen- en wijzigingsoverzicht.

1.1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan '1e partiële herziening Liewegje, Liewegje 3' heeft ter inzage gelegen van 1 februari 2019 tot en met 14 maart 2019.

Er is 1 zienswijze ingekomen - welke is medeondertekend door enkele andere omwonenden – die tijdig is ingediend. De zienswijze is verwerkt in dit zienswijzen- en wijzigingsoverzicht, dat onderdeel uitmaakt van het vaststellingsbesluit bestemmingsplan '1e partiële herziening Liewegje, Liewegje 3'. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan stemt de gemeenteraad in met de behandeling en verwerking van de ingekomen zienswijze, met de door het college voorgestelde ambtshalve wijzigingen, en met de daaruit voortvloeiende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

1.2 Leeswijzer

Het eerste deel van dit overzicht bevat een lijst van de indieners van zienswijzen, het inhoudelijke commentaar op het ontwerpbesluit (zie kolom "zienswijze") en het gemeentelijke antwoord op dit commentaar (zie kolom "antwoord"). Vervolgens wordt in de kolom "aanpassing" aangegeven of het commentaar heeft geresulteerd in aanpassing van toelichting, verbeelding en planregels. Een lijst met de namen van de indieners van zienswijzen en een kopie van de volledige zienswijzen ligt voor de raadsleden ter inzage. Het tweede onderdeel van dit overzicht betreft ambtshalve wijzigingen van het college op het ontwerpbesluit die aan de raad worden voorgesteld.

Cd	Naam
A.	Dhr. W. Neijts, Medeondertekenaars: • G. v. Opzeeland / M. v. Opzeeland; • H.C. ten Hove; • R.A. Blom / H.J. Fischer.

1. Zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan

A.					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Er wordt bezwaar gemaakt tegen de agrarische bestemming, een toename van het aantal dieren (paarden/geiten) is niet gewenst vanwege de mogelijke overlast (mestbult en vliegen). Eerder met de (hobby)boer gemaakte afspraken – inzake het aantal dieren en afdekken mest - kwam hij niet na. In het verleden zijn hierover al klachten ingediend bij de ODIJ. Men ziet liever een Tuin-2 bestemming voor dit perceel.	<i>Dieren</i> Het houden van dieren wordt primair gereguleerd via milieuwetgeving. Mede naar aanleiding van klachten uit de omgeving is er in het verleden (2014) een handhavingstraject ingezet. Het resultaat was dat betrokkene vervolgens de situatie op orde heeft gebracht en inmiddels voldoet aan de vereisten die voortvloeien uit het Activiteitenbesluit milieuhinder. Er zijn diervverblijven verplaatst, een of meer scheidingswanden aangebracht en emissiepunten verlegd. NB: allen zijn gelegen buiten onderhavig plangebied. Door de ODIJ zijn ook nadien meerdere controle bezoeken uitgevoerd. Recent nog, op verzoek van een van de indieners. Dit heeft niet geleid tot nieuwe handhavingsacties. De ODIJ heeft - desgevraagd - indiener ook uitgebreid geïnformeerd over de milieuaspecten. Binnen onderhavig plangebied zijn geen diervverblijven en/of emissiepunten aanwezig, een toename van het aantal dieren is niet beoogd noch heeft de eigenaar aangegeven hier te willen uitbreiden. Gezien de (afstands-)eisen die gelden o.b.v. het Activiteitenbesluit milieubeheer is het ook de vraag of dat laatste een reële mogelijkheid zou zijn geweest. Een toename van geiten wordt bovendien ook geblokkeerd door het recente provinciale voorbereidingsbesluit en de wijziging van de PRV (zie ook onze overwegingen hierna onder Hst 2.).	-	-	ja

		<i>Mestopslag</i> Op onderhavig plandeel is geen mestopslag aanwezig. Ons is ook niet gebleken dat de eigenaar voornemens is om dit hier te willen realiseren. Gezien de milieu-wetgeving, met name de richtafstanden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer, is het ook niet aannemelijk dat er binnen het plangebied een mestopslag komt. Niettemin zien wij in deze zienswijze aanleiding om – meer ter verduidelijking - “mestopslag” op te nemen in artikel 2.4 van de regels, door toevoeging van een sub e. NB: de bestaande mestopslag ligt buiten dit bestemmingsplan en is geen onderdeel van deze procedure. Eventuele klachten over het gebruik van die opslag is primair een handhavingsvraagstuk. <i>Bestemming</i> De insteek van deze partiële herziening is om de eerder toegelaten situatie (agrarische gebruiksmogelijkheden) te herstellen. Een Tuin-2 bestemming is daarvoor niet geschikt.			
2.	Ergens in het plan staan de goot- en nokhoogte verkeerd aangegeven. Graag juist vermelden.	Desgevraagd kon indiener helaas niet aangeven waar dit precies was. Voor zover wij kunnen bepalen staan de goot- en bouwhoogten in het plan op juiste – en ook beoogde - wijze aangegeven.	-	-	-

2. Ambtshalve wijzigingen op voorstel van het college

Toelichting		Aanpassing
Nr.		
	Hoofdstuk 3 Beleidskader	3.2 Provinciaal beleid Toegevoegd een paragraaf over de wijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) met betrekking tot de ingevoerde geitenstop.
	Hoofdstuk 5 Juridische Aspecten	Artikel 2 Agrarisch

		Toegevoegd de vermelding dat rekening is gehouden met de bepalingen uit de PRV inzake het verbod op nieuwwestiging, omschakeling en uitbreiding van geitenhouderijen.
--	--	---

Verbeelding		Aanpassing
Nr.		
1.	Agrarische bestemming	- Op de digitale verbeelding van het ontwerp zoals die is geplaatst op www.ruimtelijkeplannen.nl, is per abuis binnen de agrarische bestemming een bebouwingspercentage van 10% aangeduid. Dit is aangepast naar 12%, het percentage dat juist is (en ook op de analoge verbeelding was aangegeven). - Naast het maatvoeringsvlak had er ook een bouwvlak moeten worden aangegeven (gelijk aan dat maatvoeringsvlak), dit is hersteld.

Regels		Aanpassing
Nr.		
	Algemeen	
	De regels zijn aangepast aan de laatste versie van de Haarlemse standaardregels en de SVBP 2012.	
	Hoofdstuk 1 Begrippen	Aanpassing
	Artikel 1	Toegevoegd: een nieuw artikel 1.5 (onder vernummering van de overige bepalingen) Geitenhouderij een inrichting, als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet milieubeheer, geheel of gedeeltelijk gericht op het fokken, mesten en houden van geiten.
	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	Aanpassing
	Artikel 2 Agrarisch	2.1 bestemmingsomschrijving Toegevoegd: een en ander met dien verstande dat niet is toegestaan:

		• de nieuwvestiging van een geitenhouderij, al dan niet als neventak; • het geheel of gedeeltelijk wijzigen van een agrarisch bedrijf naar een geitenhouderij, of; • het uitbreiden van een geitenhouderij, door het aantal geiten dat wordt gehouden te vergroten. Het vorenbedoelde verbod is niet van toepassing voor zover voor een van de genoemde activiteiten vóór 12 december 2018: • een melding als bedoeld in artikel 1.10 van het Activiteitenbesluit bij het bevoegde gezag is ingediend, of; • een aanvraag voor een omgevingsvergunning bij het bevoegd gezag is ingediend, tenzij de aanvraag ziet op of wordt aangemerkt als een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. 2.4 Specifieke gebruiksregels Toegevoegd: e. mestopslag.
--	--	---