

Raadsstuk

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Van Tubergen

Reg.nummer: 2011/236409

1. Inleiding

Er wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid, omdat voor het bestemmingsplangebied Van Tubergen twee verouderde bestemmingsplannen gelden.

Begrenzing bestemmingsplan

Het plangebied ligt ten zuidwesten van de binnenstad van Haarlem en beslaat een oppervlakte van ca. 11 ha. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Leidsevaart, aan de noordzijde door de Tweede Emmastraat, aan de oostzijde door de Koninginneweg en Wilhelminastraat en aan de zuidzijde door de Schouwtjeslaan.

Procesverloop

Het college heeft op 16 september 2009 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerp is ter bespreking aan de commissie Ontwikkeling voorgelegd op 1 oktober 2009. De commissie heeft geadviseerd om het bouwplan te presenteren aan de buurt. Vervolgens is op 27 oktober 2009 een presentatie door de ontwikkelaar over het Van Breementerrein aan de buurt gegeven. Hierna heeft op 10 december 2009 de wethouder voorgesteld aan de Commissie Ontwikkeling om verder met de buurt te participeren over het bouwplan. Dit overleg heeft op 16 februari 2010 plaatsgevonden. Op 7 mei 2010 heeft het ongewijzigde ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen. In die periode heeft eenieder de gelegenheid gekregen zienswijzen in te dienen. Een informatie/inloopavond is op 31 mei 2010 gehouden, waarbij de mogelijkheid is geboden vragen over het ontwerp te stellen. Er zijn in totaal 340 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de grote hoeveelheid zienswijzen is er veelvuldig overleg gevoerd met de wijkraad/werkgroepen en de ontwikkelaar HBB. Op 24 januari 2011 is een presentatie gegeven aan de bewoners over de verwerking van de zienswijzen. Naar aanleiding van deze avond is, wederom veel overlegd met de wijkraad/werkgroepen en de ontwikkelaar over een ander woonprogramma op van het Van Breementerrein.

Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

2. Voorstel aan de raad

1. Het college stelt de raad voor:
 - a. de zienswijze nummer 340 niet-ontvankelijk te verklaren;
 - b. de overige zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
 - c. de zienswijzen nummer 1 t/m 339 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren met inachtneming van het bepaalde in bijlage C van dit raadstuk;
 - d. het bestemmingsplan Van Tubergen met identificatienr NL.IMRO.0392.BP4080003-0003 gewijzigd vast te stellen;
 - e. te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan richt zich voornamelijk op het beheer van de bestaande situatie en biedt een eenduidig actueel juridisch-planologisch kader. Er wordt ruimte geboden voor voorzienbare ontwikkelingen in de komende 10 jaar.

4. Argumenten

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 zijn gemeenten verplicht de bestemming van gronden binnen een periode van 10 jaar na vaststelling van een bestemmingsplan opnieuw vast te stellen.

Het bouwplan op het Van Breementerrein is de belangrijkste ontwikkeling. Het bouwplan heeft twee belangrijke karakteristieken: het afmaken van de bebouwingswand aan de Schouwteslaan en een woonhof op het binnenterrein. De bebouwing aan de Schouwteslaan staat in de rooilijn en is qua diepte vergelijkbaar met de buurwoningen. Voor goot- en bouwhoogte is een maat aangehouden die gemiddeld in de omgeving voorkomt. De afstand tussen de bestaande en nieuwe bebouwing is wisselend. Gedurende het proces is het woningprogramma steeds kleiner geworden. In het bouwvlak zijn nu 24 woningen mogelijk. De appartementen zijn verdwenen.

De ontwikkeling op het Van Breementerrein valt van rechtswege onder een van de in artikel 1.1 van de Crisis en herstelwet genoemde categorieën. De in hoofdstuk 1 (afdeling 2) van de Crisis en herstelwet genoemde procedure is daarom van toepassing. Dit heeft onder meer een versnelling van de beroepsprocedure tot gevolg.

De gemeente Haarlem actualiseert in overeenstemming met het door de raad op 1 juni 2011 vastgestelde Meerjarenplan Bestemmingsplannen (regnr. 11/139179) alle verouderde plannen.

De zienswijzen geven aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan. De ambtshalve wijzigingen zijn verbeteringen van het bestemmingsplan. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de ambtelijke aanpassingen wordt verwezen naar het wijzigingsoverzicht (bijlage c). De in het wijzigingsoverzicht weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende.

Toelichting

De toelichting is aangepast op de aanwijzing beschermd stadsgezicht en de aanwijzing van een groot aantal gemeentelijke monumenten in het bestemmingsplangebied. Verder is de term consoliderend aangevuld met de 'ontwikkeling', waar op de ontwikkeling op het Van Breementerrein wordt gedoeld.

Verbeelding:

De bestemming woongebied van het Van Breementerrein is vervangen door onder meer de bestemmigen 'Wonen', 'Groen' en 'Tuin', omdat de uitwerking van de bestemming meer duidelijkheid geeft aan de buurt. De verlaagde goot- en bouwhoogte zijn voor het Van Breementerrein aangepast. Op de waarderingskaart zijn de gemeentelijke monumenten, die onlangs zijn aangewezen, van orde 2 in orde 1 veranderd. De huizen met een carport hebben in Tuin 1 een specifieke

aanduiding gekregen. Bij Koninginneweg 86 is een gebouw op de kaart opgenomen. Parkeerplaatsen die als groen waren bestemd zijn veranderd in de bestemming 'Verkeer'. De aanwijzing tot beschermd stadsgezicht heeft gevolgen gehad voor de bouwaanduidingen op de verbeelding.

Planregels:

De regels zijn aangepast aan het beschermd stadsgezicht. De bestemming 'Woongebied' is vervangen door de bestemming 'Wonen', 'Tuin' en 'Groen'.

In de toelichting, op de verbeelding en regels zijn ondergeschikte ambtelijke wijzigingen doorgevoerd.

Met de ontwikkelaar HBB is een anterieure overeenkomst gesloten. Op grond van artikel 6.12 Wro kan om die reden een exploitatieplan achterwege blijven.

5. Kanttekeningen

De aanwijzing van beschermd stadsgezicht heeft nog niet plaatsgevonden. Het besluit moet nog gepubliceerd worden. In het bestemmingsplan is hier niet op gewacht en is geanticipeerd op deze aanwijzing.

Door de grote hoeveelheid zienswijzen bestaat de kans dat er beroep wordt aangetekend tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State. Door de uitgebreide participatie en bestuurlijke inzet is de verwachting dat het aantal beroepen vele malen lager is dan de 340 ingediende zienswijzen.

Door de economische crisis bestaat de kans dat de woningen niet snel worden gerealiseerd en het terrein leeg blijft. Uit een onderzoek van Mooijkekind is gebleken dat er voldoende vraag is naar vergelijkbare woningen (Ripperdaproject, Deo Neo en Land in Zicht).

Met de wijkraad, de werkgroep en de ontwikkelaar is afgesproken dat voor de bouwhoogte van de woningen op het Van Breementerrein geen gebruik wordt gemaakt van de binnenplanse afwijkmogelijkheid van 10%.

6. Uitvoering

- Na instemming van het college met de zienswijzennota wordt aan de indieners van zienswijzen een brief gestuurd waarin wordt verwezen naar de gemeentelijke website. Tevens worden de indieners van zienswijzen uitgenodigd voor behandeling van het bestemmingsplan in de commissie Ontwikkeling;
- Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt naar gedeputeerde staten en/of de VROM-inspecteur gezonden;
- Communicatie:
 - Het besluit tot vaststelling wordt bekend gemaakt in de Stadskrant, de Staatscourant en via de gemeentelijke website. De bekendmaking wordt tegelijkertijd via elektronische weg aan Rijk, provincie, waterschap en andere betrokken bestuursorganen gezonden;
 - Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gemeentelijke website 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 de omgevingsvergunning.

7. Bijlagen

- a. bestemmingsplan Van Tubergen met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP4080003-0003;
- b. verbeelding (plankaart);
- c. wijzigingsoverzicht.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

- a. de zienswijze nummer 340 niet-ontvankelijk te verklaren;
- b. de overige zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- c. de zienswijzen nummer 1 t/m 339 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren met inachtneming van het bepaalde in bijlage C van dit raadstuk;
- d. het bestemmingsplan Van Tubergen met identificatienr NL.IMRO.0392.BP4080003-0003 gewijzigd vast te stellen;
- e. te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter

Raadsstuk

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Van Tubergen

Reg.nummer: 2011/422471

1. Inleiding

Het bestemmingsplan Van Tubergen is op 22 september 2011 vastgesteld (2011/236409). Op het moment van vaststelling waren de onderhandelingen met de ontwikkelaar over de verrekening van de plankosten nog niet afgerond. De financiële uitvoerbaarheid moet voor vaststelling van het bestemmingsplan verzekerd zijn. Deze onderhandelingen zijn inmiddels afgerond en de overeenkomst is getekend.

Procesverloop

Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan Van Tubergen (2011/236409) met identificatienr NL.IMRO.0392.BP4080003-0003 in te trekken;
2. het bestemmingsplan Van Tubergen (2011/422471) met identificatienr NL.IMRO.0392.BP4080003-0003 opnieuw ongewijzigd vast te stellen;
3. te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Het vaststellen van het bestemmingsplan waarbij de financiële uitvoerbaarheid anderszins is verzekerd middels een anterieure overeenkomst.

4. Argumenten

Juridisch gezien was de financiële uitvoerbaarheid op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan niet verzekerd. Dit is geregeld in artikel 6.12 Wro. Om onduidelijkheden te voorkomen en dit procedurele gebrek te repareren wordt het vaststellingsbesluit ingetrokken en het bestemmingsplan opnieuw vastgesteld. Aangezien het bestemmingsplan materieel niet wijzigt, worden er geen belangen van omwonenden of andere partijen geschaad. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten. Op grond van artikel 6.12 Wro kan om die reden een exploitatieplan achterwege blijven.

5. Kanttekeningen

6. Uitvoering

- Het vastgestelde plan wordt naar gedeputeerde staten en/of de VROM-inspecteur gezonden;
- Communicatie:
 - Het besluit tot vaststelling wordt bekend gemaakt in de Stadskrant, de Staatscourant en via de gemeentelijke website. De bekendmaking wordt tegelijkertijd via elektronische weg aan Rijk, provincie, waterschap en andere betrokken bestuursorganen gezonden;
 - Er wordt een persbericht uitgegeven;
 - Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website 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 de omgevingsvergunning.

7. Bijlagen

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan Van Tubergen (2011/236409) met identificatienr NL.IMRO.0392.BP4080003-0003 in te trekken;
2. het bestemmingsplan Van Tubergen (2011/422471) met identificatienr NL.IMRO.0392.BP4080003-0003 opnieuw ongewijzigd vast te stellen;
3. te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter