

Raadsstuk

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Bosch en Vaart'

Reg.nummer: 2013/20574

1. Inleiding

Er wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid, omdat voor het gebied een aantal bestemmingsplannen geldt dat tenminste meer dan vijf jaar onherroepelijk is geworden voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008. Indien voor 1 juli 2013 deze bestemmingsplannen niet zijn vervangen door bestemmingsplannen.

Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de Schouwjtjeslaan aan de noordkant, de Wagenweg aan de oostkant, de gemeentegrens met Heemstede aan de zuidkant en de Leidsevaart aan de westkant.

Procesverloop

Het college heeft op 26 juni 2012 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerp is ter bespreking aan de commissie Ontwikkeling voorgelegd en na instemming ter visie gelegd vanaf 17 augustus 2012 voor de duur van zes weken. In die periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- bestemmingsplan 'Bosch en Vaart' met identificatienr. NL.IMRO.0392.BP4080004-0003, gewijzigd vast te stellen;
- 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 aan de reeds met een omgevingsvergunning mogelijk gemaakte ontwikkeling voor 'Het Houthof' (zie hierna onder 4 en 5).

4. Argumenten

Hiermee kan de raad aan haar verplichting voldoen.

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.

Hiermee sluiten we aan bij het 'Meerjarenplan bestemmingsplannen'.

De gemeente Haarlem actualiseert in overeenstemming met het door de raad op 1 juni 2011 vastgestelde Meerjarenplan Bestemmingsplannen (Reg.nr. 2011/103298) alle verouderde plannen.

De bevoegdheid tot het invorderen van leges wordt zo gecontinueerd.

Op grond van art. 9.1.4 lid 4 Invoeringswet Wro juncto art. 3.1 lid 4 Wro vervalt de bevoegdheid tot het heffen van leges indien niet tijdig een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld. Indien de raad voor 1 juli 2013 het bestemmingsplan vaststelt, heeft dit geen gevolgen voor de legesheffing.

De wijzigingen zijn uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening gewenst.
Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 7 zienswijzen naar voren gebracht. De volgende onderwerpen kwamen daarbij aan de orde:

- de gebruiksmogelijkheden bij Manege De Zonneruiters;
- de verouderde (kadastrale en topografische) ondergrond;
- de vormgeving van de bouwvlakken;
- het nieuwbouwplan voor 'Het Houthof';
- de parcellering van diverse winkelpanden aan de Wagenweg;
- de beperkingen van het beschermd stadsgezicht.

Een aantal aspecten aan de ingebrachte zienswijzen heeft geleid tot aanpassing van het plan. Samen met de ambtshalve wijzigingen zijn dit verbeteringen van het bestemmingsplan. Voor een samenvatting van de zienswijzen en ambtshalve aanpassingen wordt verwezen naar het wijzigingsoverzicht (bijlage d). De in het wijzigingsoverzicht weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen.

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

In dit bestemmingsplan is de omgevingsvergunning voor 'Het Houthof' (Reg. Nr. VVH/OV/2012/211502). Voor deze ontwikkeling is in voornoemd kader reeds een anterieure overeenkomst gesloten. Verder worden in het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 6.2.1a) genoemde drempelwaarden overschrijden. Er is derhalve sprake van gevallen als genoemd in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening. Om deze reden wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

5. Kanttekeningen

Op 26 juni 2012 heeft het college besloten een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van het project Het Houthof aan de Claus Sluterweg 125 (2012/211502). De mogelijkheid die deze omgevingsvergunning biedt, is opgenomen in het bestemmingsplan Bosch en Vaart. Dat deze omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk is, staat niet in de weg aan opname in het bestemmingsplan (zie o.a. RvS 2010011984/1/R1). Overigens heeft de Rechtbank Haarlem de beroepen tegen het verlenen van deze omgevingsvergunning op 11 februari 2013 ongegrond verklaard. Tegen deze uitspraken staat tot en met 25 maart 2013 beroep bij de Raad van State open.

Naar aanleiding van bezwaren van een deel van de bewoners van de Serviceflat Kinheim tegen de half-verdiepte parkeerlaag op het achterterrein, heeft HuibBakkerBouw eind juli 2012 een vergunningsaanvraag ingediend inhoudende een wijziging van het op 26 juni vergunde project (zie o.a. de brief van wethouder Cassee d.d. 7 mei 2012, 2012/183089). De wijziging houdt in dat, in plaats van de halfverdiepte parkeerlaag, een parkeerterrein op maaiveldniveau wordt aangelegd. Het bestemmingsplan is zodanig opgesteld dat ook deze variant daarbinnen passend is. De vergunningsaanvraag is nog in behandeling.

Opname van de bovenbedoelde mogelijkheid tot parkeren op maaiveldniveau in het bestemmingsplan Bosch en Vaart, brengt met zich mee dat de gemeenteraad ten behoeve daarvan (expliciet) akkoord gaat met de gedeeltelijke afwijking van een drietal van de op 10 maart 2011 door de raad voor de herontwikkeling van de Claus Sluterweg 125 vastgestelde randvoorwaarden (2011/50210), te weten de randvoorwaarden:

- nr. 9 ('De gemeente biedt de mogelijkheid tot halfverdiept parkeren.')
- nr. 10 ('Dit binnengebied krijgt voor minimaal 70% een groene invulling.')
- nr. 11 ('De parkeerlaag wordt uit het zicht gerealiseerd.').

Voor het overige blijven deze randvoorwaarden en de overige randvoorwaarden onverkort van kracht.

De raadscommissie zal overigens voorafgaand aan het nemen van een definitief besluit over de omgevingsvergunning ten behoeve van de parkeren-op-maaiveld-variant door de wethouder geïnformeerd worden.

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;
- Na besluitvorming door de raad wordt het gewijzigd vastgestelde plan naar gedeputeerde staten en de VROM-inspectie 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 (ter inzage)

- a. bestemmingsplan 'Bosch en Vaart' met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP4080004-0003;
- b. verbeelding (plankaart);
- c. waarderingskaart;
- d. 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:

- Het bestemmingsplan ‘Bosch en Vaart’ met identificatienr. NL.IMRO.0392.BP4080004-0003, gewijzigd vast te stellen;
- geen exploitatieplan vast te stellen.

Bestemmingsplan Bosch en Vaart vastgesteld met in achtneming van de brief van wethouder Cassee d.d. 16 mei inzake bestemmingsplannen B&V, Burgwal en Koninginnebuurt

Gedaan in de vergadering van

De griffier



16 MEI 2013

De voorzitter



Aan de leden van de raad

Datum 16 mei 2013
Ons Kenmerk STZ/RB/2013/160640
Contactpersoon K.W. Glas/J. van Heusden
Doorkiesnummer 023-5113544/45
E-mail j.v.heusden@haarlem.nl
Onderwerp Vaststelling bestemmingsplannen Bosch en Vaart, Burgwal en Koninginnebuurt.

Geachte leden,

In de commissie Ontwikkeling van 25 april jl. is bij de behandeling van de bestemmingsplannen Bosch en Vaart, Burgwal en Koninginnebuurt toegezegd u te informeren over een aantal zaken, dat nog dient te worden gewijzigd. Hieronder treft u de voorgestelde aanpassingen aan.

Alle plannen binnen het beschermd stadsgezicht.

1. Naar aanleiding van het voorstel van de wijkraad Bosch en Vaart, wordt het artikel Waarde- beschermd stadsgezicht aangepast door in de bouwregels in lid 2 onder a: *'gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd'*, het woord *'gebouwen'* te vervangen door *'hoofdgebouwen'*.

Bosch en Vaart

2. Naar aanleiding van het voorstel van de wijkraad Bosch en Vaart, wordt:
 - a. in de bouwregels van artikel 22 (Waarde- beschermd stadsgezicht) in het gestelde onder e., na *'gevelindeling'* toegevoegd: *'inclusief bijbehorende erkers in de bestemming tuin -1'*.
 - b. aan de bouwregels van artikel 14 (Tuin-1), sub d toegevoegd : *'bestaande erkers zijn toegestaan'*.
 - c. artikel 15 lid 2 aangepast door de bepalingen onder c en d te vervangen door de volgende bepaling: *'de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag voor zover op een afstand van niet meer dan 2,5 m van de achtergevelrooilijn, niet meer bedragen dan 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend peil;'*



Haarlem

2

Burgwal

3. In het wijzigingsoverzicht wordt onder zienswijze nr. 55, nu per indiener aangegeven welk onderdeel van de zienswijze deze indiener ondersteunt.
4. In artikel 18 (Waarde-beschermd stadsgezicht) wordt in lid 4 onder f. (afwijken van de bouwregels voor een dakterras) onder 8. verwezen naar: het gestelde onder a. en b. Dit moet zijn: *'het gestelde onder 6. en 7'*.

Koninginnebuurt

5. Op de verbeelding worden de volgende zaken toegevoegd:
 - a. In de legenda wordt de aanduiding onderdoorgang aangegeven
 - b. Ter hoogte van de percelen Nauwe Geldelozepad 44, Olieslagerslaan 15 en Olieslagerslaan 48-50 wordt de aanduiding Orde 3 aangebracht.

Ik adviseer u de bestemmingsplannen Bosch en Vaart, Burgwal en Koninginnebuurt met de voorgestelde verbeteringen vast te stellen

Ik ga er hierbij vanuit u voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

drs. Ewout P. Cassee