

Raadsstuk

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Spaarndamseweg e.o.

Reg.nummer: 2013/38231

1. Inleiding

Er wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid omdat voor het gebied een aantal bestemmingsplannen geldt dat verouderd is. Voor een groot deel van het plangebied is in 2008 de gebiedsvisie Spaarndamseweg e.o. vastgesteld. In de gebiedsvisie zijn door de raad ruimtelijke kaders vastgesteld waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn.

Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door het Nelson Mandelapark, aan de noordzijde door de Jan Gijzenkade, aan de oostzijde door het Spaarne en aan de zuidzijde door de Rozenhagenstraat. Ook het noordelijk deel van Schoteroog, inclusief een deel van het Spaarne en de Mooie Nel, maakt onderdeel uit van het plangebied.

Procesverloop

Het college heeft op 11 september 2012 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerp is ter bespreking aan de commissie Ontwikkeling voorgelegd en heeft vanaf 12 oktober 2012 zes weken ter inzage gelegen. In die periode heeft eenieder de gelegenheid gekregen zienswijzen in te dienen. Op 31 oktober 2012 is een informatie gehouden.

Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- Het bestemmingsplan Spaarndamseweg e.o. met identificatienummer BP 5080003-0003 gewijzigd vast te stellen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen;
- De bevoegdheid te beslissen over het vaststellen van een exploitatieplan voor de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid te delegeren aan het college.

3. Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan richt zich voornamelijk op het beheer van de bestaande situatie en biedt een actueel juridisch-planologisch kader. Er wordt ruimte geboden om bestaande woningen beperkt uit te breiden in overeenstemming met de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

4. Argumenten

De raad is verplicht een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

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 zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot bijstelling van het bestemmingsplan.

Voor een samenvatting van de zienswijzen en de 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.

5. Kanttekeningen

-

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;
- Het gewijzigd vastgestelde plan wordt naar gedeputeerde staten en/of de 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;
- 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 Spaarndamseweg e.o. met identificatienummer BP5080003-0003;
- b. verbeelding (2 deelkaarten)
- 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:

- Het bestemmingsplan Spaarndamseweg e.o. met identificatienummer BP 5080003-0003 gewijzigd vast te stellen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen;
- De bevoegdheid te beslissen over het vaststellen van een exploitatieplan voor de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid te delegeren aan het college.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter

Retouradres Postbus 511, 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de raad

Datum	30 mei 2013
Ons Kenmerk	2013/230442
Contactpersoon	K.W. Glas
Doorkiesnummer	023-5113544
Bijlage	1
E-mail	kglas@haarlem.nl
Onderwerp	Wijziging verbeelding bestemmingsplan Spaarndamseweg e.o.

Geachte leden,

In het ontwerpbestemmingsplan Spaarndamseweg e.o. zoals dat aan u ter vaststelling is aangeboden zijn de gronden met de adressen Transvaalstraat 25 zw en 25 rd bestemd als 'Wonen' en 'Tuin 2'. Deze bestemmingen zijn toegekend aan de hand van het uitgevoerde bouwblokonderzoek.

Afgelopen week heeft eigenaresse van Transvaalstraat 25 zw zich tot de gemeente gewend met het verzoek tot informatie over de mogelijkheden aangaande het gebruik van het perceel.

Naar aanleiding van dit verzoek is gebleken dat in het geldend bestemmingsplan Indischebuurt Zuid uit 1987 aan de gronden de bestemming 'Gemengde Doeleinden (Ga)' is toegekend. Naast wonen zijn hier tevens de functies detailhandel, kantoren en bedrijven toegestaan.

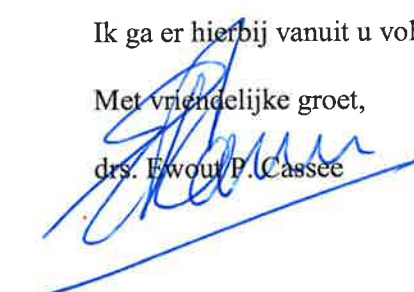
Het bestemmingsplan heeft als uitgangspunt consoliderend te zijn en beoogd niet bestaande rechten in te perken. Om die reden wordt voorgesteld de verbeelding aan te passen door de bestemmingen op het perceel te wijzigen van 'Wonen' en 'Tuin 2' naar 'Gemengd 3' met de aanduidingen 'wonen' en 'detailhandel' en 'Tuin 3' zoals opgenomen in de bijlage.

Ik adviseer u het bestemmingsplan Spaarndamseweg e.o. met de voorgestelde verbeteringen vast te stellen

Ik ga er hierbij vanuit u voldoende te hebben geïnformeerd.

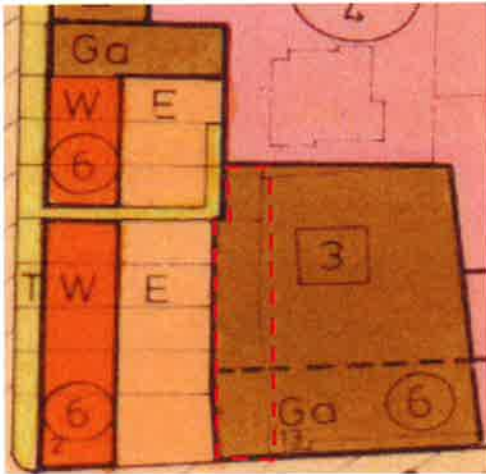
Met vriendelijke groet,

drs. Ewout P. Cassee

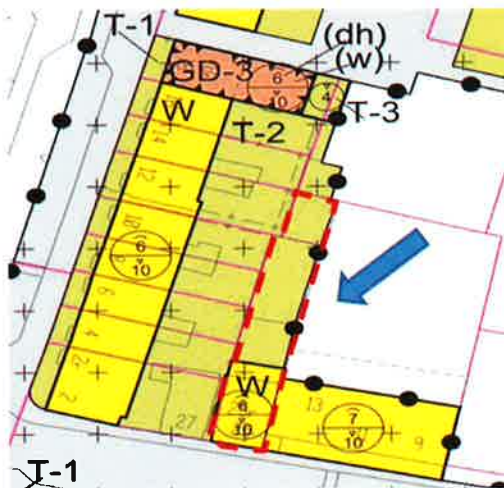


Bijlage:

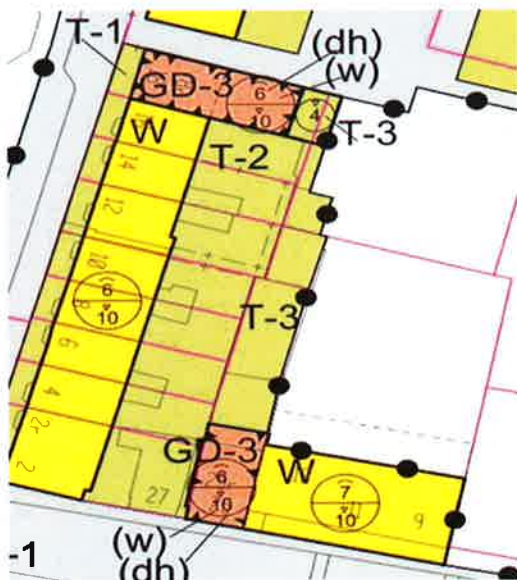
Vigerende Plankaart Indischebuurt Zuid: Transvaalstraat 25 zw en rd



Huidige Plankaart Spaarndamseweg: Transvaalstraat 25 zw en rd



Gewijzigde Plankaart Spaarndamseweg: Transvaalstraat 25 zw en rd



BIJLAGE C: Wijzigingsoverzicht bestemmingsplan Spaarndamseweg e.o.

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Spaarndamseweg e.o. heeft ter inzage gelegen van 12 oktober 2012 tot en met 22 november 2012.

Het eerste onderdeel 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.

1. Zienswijzen

A. GTSE					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
	GTSE is eigenaar van Locatie Spaarndamseweg 74-76. De daarop aanwezige bedrijfsbebouwing wordt sinds 1987 geëxploiteerd door derden ten behoeve van detailhandel. Ruim 25 jaar is sprake van reguliere detailhandel zonder nadere eisen of beperkingen. Er is in 2003 een bouwvergunning verleend waarbij de bestaande en toekomstige functie/winkel staat beschreven als winkel. Voor dit algemene winkelgebruik is indertijd ook vrijstelling verleend. Het algemeen bestaand winkelgebruik is sinds jaar en dag voortgezet en zonder bezwaren voortgezet. De in het ontwerpbestemmingsplan op het perceel aangebrachte aanduiding ‘detailhandel-perifeer’ leidt tot onnodige	Het huidige gebruik komt niet overeen met de vigerende planologische regeling en het beleid voor de toekomst. Om die reden hebben we de gronden bestemd conform het feitelijk gebruik. Hieronder lichten wij dit verder toe. - Aan de gronden en gebouwen op deze locatie waren in het ‘Uitbreidingsplan Holland Nautic’ uit 1958 de bestemmingen grondgebonden woningen met tuin toegekend. - Voor zover de functionele vrijstelling voor ‘algemeen winkelgebruik’ zou zijn verleend past deze niet in het huidige beleid. - In de gebiedsvisie Spaarndamseweg e.o. uit 2008 zijn de uitgangspunten benoemd om te komen tot planontwikkeling voor het gebied. Voor deze locatie zijn de volgende bestemmingen beoogd: de woonbestemming, met op de begane grond en	-	-	-

	inperking van de gebruiksmogelijkheden waarvoor geen goede ruimtelijke onderbouwing is gegeven. Vanwege haar ligging etc. is de locatie volledig geschikt voor alle vormen van detailhandel. Voor zover geen reguliere detailhandel kan worden toegelaten, dan geldt dit niet voor grootschalige detailhandel. Dergelijke bedrijven met een oppervlakte van tenminste 1000 tot 1200 m² zouden zich hier moeten kunnen vestigen.	eventueel op de 1^{ste} verdieping kantoren, praktijkruimten, dienstverlening, detailhandel volumineus (bouwmarkten, meubels en woninginrichting), recreatie en bedrijven. Reguliere detailhandel past niet binnen de gebiedsvisie. De thans aanwezige tapijtwinkel valt binnen de categorie detailhandel-perifeer (volumineus). Een reguliere winkel op dit perceel past niet binnen de bestaande winkelstructuur voor reguliere detailhandel, ook niet als een reguliere winkel groter is dan 1.000 of 1.200 m² aan winkeloppervlakte. In de detailhandelsnota Haarlem Winkelstad 2002-2012 wordt ingezet op de versterking van bestaande toekomstbestendige reguliere winkelcentra.			
--	---	--	--	--	--

B. D. Rooth					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
	Op pagina 54 van de toelichting staat bij Sonneborn onder het kopje 'stedenbouwkundige visie' dat geldt dat de afstand van de achtergevels tussen de nieuwbouw en bestaande gevels 16 meter moet bedragen. In de ontwerpgebiedsvisie bedraagt de afstand 18 meter. Indien het bestemmingsplan voor Sonneborn een aanwijzing komt te staan m.b.t. de achtergevelrooilijn, is dit onaanvaardbaar en zou dit minimaal 2 x 16 dan wel 2x 18 meter moeten zijn.	In het ontwerpbestemmingsplan zijn geen bepalingen van juridisch bindende aard opgenomen met betrekking tot Sonneborn.	-	-	-

C. Hoorne B.V. en Vomar Voordeelmarkt B.V.					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
	<i>Parkeren Spaarneboog</i>		-	-	-
1.	Er is voor het complex De Spaarneboog een	U bent al enige tijd met ons in overleg over de			

	nijpend tekort aan parkeerplaatsen. Dit levert hinder op in omliggende woonstraten. Er ontstaat filevorming op de openbare weg en opstuwning wanneer het parkeerterrein vol is. • Hoorne B.V. is bereid boven het bestaande parkeerdek een tweede dek te realiseren. Dit levert 150 extra parkeerplaatsen op. • De gemeentelijke parkeernorm laat een tekort zien van enkele honderden parkeerplaatsen. Deze normen zijn formeel voor nieuwbouw, maar geven de wenselijke situatie aan. • T.b.v. het parkeerdek dient de maximum bouwhoogte van 7 meter langs de Werfstraat te worden verhoogd naar 9 meter + de mogelijkheid voor een liftopbouw. Hoorne heeft een volledig plan en vergunningsaanvraag ingediend. • Verzocht wordt het ontwerp op dit punt gewijzigd vast te stellen.	ontwikkelmogelijkheden van het gebied rond de Kruger-Werfzone. Er is vooralsnog geen overeenstemming tussen partijen bereikt over de uitgangspunten om te komen tot een goede ruimtelijke invulling van dit gebied. Dit betekent dat een verzoek tot uitbreiding van het parkeerdek en functionele wijzigingen dan wel uitbreidingen op dit moment onvoldoende concreet zijn om in deze fase in het bestemmingsplan te kunnen worden verwerkt. Als gevolg hiervan ontbreekt tevens een vereiste degelijke financiële onderbouwing (grondexploitatieovereenkomst). Te zijner tijd zal een nadere ruimtelijke procedure gevolgd dienen te worden. In aanvulling op het bovenstaande hebben we inhoudelijk nog de volgende opmerkingen. Het door u genoemde tekort aan parkeerplaatsen is een theoretisch berekend tekort en wordt niet gestaafd door parkeeronderzoek op een relevant en representatief tijdstip. Op de parkeerberekening is het volgende aan te merken: 1. De gehanteerde normen zijn <u>niet</u> gebaseerd op de Haarlemse bouwverordening. De HBV hanteert het profiel zeer sterk stedelijk. 2. Supermarkten zijn geen grote detailhandelsvestiging (GDV), maar vallen onder Wijk, -buurt of dorpscentra. De parkeernorm hiervoor is veel lager 3. Betreffende locatie is een winkelcentrum waarvan de verschillende functies ten dele complementair aan elkaar zijn. Met dit verschijnsel wordt geen rekening gehouden in de berekening. De gesignaleerde verkeerschaos kan behalve door het gesuggereerde tekort aan parkeerplaatsen ook veroorzaakt worden door parkeergedrag of door de verkeerscirculatie die onvoldoende is afgestemd op het verkeersaanbod zoals dit zich nu voordoet. Hiervoor is			
--	---	---	--	--	--

		een dieper gravend verkeersonderzoek noodzakelijk. Meer parkeerplaatsen kunnen de verkeersafwikkeling ook nadelig beïnvloeden. Meer parkeerplaatsen kunnen de door u gesignaleerde filevorming en opstuwing dus ook verergeren. Wanneer overeenstemming is bereikt over de uitgangspunten en een vervolgonderzoek aan de orde is, zal ook rekening gehouden moeten worden met andere in de omgeving voorgenomen ontwikkelingsactiviteiten.			
	Beperkte uitbreiding				
	- In het structuurplan en de gebiedsvisie is vastgesteld dat het winkelcentrum Spaarneboog beperkt kan worden uitgebreid. Uitbreiding wordt in het voorliggende ontwerp onmogelijk gemaakt. Ten opzichte van het bestaande bestemmingsplan is sprake van een verslechtering van 1000 m2. - Reclamanten verzoeken het gehele bouwblok als bouwvlak op te nemen met eventueel een maximum hoogte van 7 meter waar in het ontwerp niet gebouwd kan worden. - Het voorschrift in art. 8.1: <i>‘maximaal twee supermarkten ter plaatse van de aanduiding ‘supermarkt’, waarbij geldt dat het bestaande bvo per supermarkt niet mag worden uitgebreid’</i> gaat uitbreiding tegen. Met het oog op een toekomstbestendige bestemming en ten einde stilstand te voorkomen zou een uitbreiding van tenminste 15% mogelijk moeten worden gemaakt.	- Er heeft marktruimteonderzoek plaatsgevonden ten behoeve van de (concept) structuurvisie Detailhandel Zuid Kennemerland 2012 – 2022. Het uitbreiden van detailhandel zoals door indiener wordt voorgesteld overstijgt de aanwezige marktruimte. Op basis van het totaal van de harde en zachte planvoorraad is al sprake van een beperkte overschrijding van de berekende marktruimte. - Zie antwoord onder C1. - In de detailhandelsnota Haarlem Winkelstad 2002-2012 was al geen algemene uitbreidingsmogelijkheid voor supermarkten met een bepaald percentage opgenomen. Deze lijn wordt in het nieuwe beleid voortgezet. Per uitbreidingsaanvraag zal dit worden beoordeeld. Er is dan ook geen reden in dit bestemmingsplan een uitbreidingsmogelijkheid van 15% voor de bestaande supermarkten vooraf op te nemen.			
	Bestemming				

	- De bestemmingsomschrijving vermeld ‘perifere detailhandel’ doch geen gewone detailhandel. Dit sluit slecht aan bij de feitelijke situatie. Naast andere detailhandel zijn er twee supermarkten gevestigd, die niet als perifeer zijn te beschouwen. - Voorgesteld wordt om op te nemen: detailhandel waarvan maximaal 30% perifeer.	- Zoals indiener zelf al heeft aangegeven worden supermarkten expliciet in art. 8.1 sub van de regels mogelijk gemaakt. - Het voorstel om de perifere detailhandel te beperken tot maximaal 30% en dus voor 70% los te laten is in strijd met het gemeentelijk detailhandelsbeleid. Een reguliere winkel op de Spaarneboog past niet binnen de bestaande winkelstructuur voor reguliere detailhandel. In de detailhandelsnota Haarlem Winkelstad 2002-2012 en de (concept) Detailhandelsvisie ZK 2012-2022 wordt ingezet op de versterking van bestaande reguliere winkelcentra.			
--	--	---	--	--	--

D AM bv Noordwest					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
			-	-	-
1.	Deliterrein AM heeft een deel van het terrein in eigendom (voormalige Shell-locatie). Vanaf augustus 2012 zijn wij in overleg met de gemeente om te komen tot ruimtelijke randvoorwaarden. Wij verwachten in week 50 van 2012 de randvoorwaarden met het gemeentelijk projectteam af te ronden. Wij vragen u deze ruimtelijke randvoorwaarden op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.	Het overleg tussen AM en de gemeente heeft vooralsnog niet tot voldoende overeenstemming geleid om de ruimtelijke randvoorwaarden in het bestemmingsplan te kunnen opnemen. De door AM genoemde termijn is niet gehaald. Er ontbreekt naast een goede ruimtelijke onderbouwing, de vereiste financiële onderbouwing (exploitatieplan/antérieure overeenkomst). Om die reden is al in het ontwerpbestemmingsplan ervoor gekozen de vigerende planologische situatie over te nemen.			
2.	Plankaart/SPVE 2007 Het SPVE correspondeert niet met de verbeelding.	Een deel van de gronden waar het SPVE Deliterrein betrekking op heeft is groter dan wat in het plangebied is opgenomen. De gronden die buiten het plangebied zijn gelaten, zijn volledig in eigendom van de gemeente.			

		Pas nadat er duidelijkheid bestaat over de ruimtelijke invulling van deze gronden wordt een nadere ruimtelijke procedure gevoerd.			
	Bestemming laag 1 Spaarndamseweg De bestemming van laag 1 aan de Spaarndamseweg in het ontwerp is commercieel/maatschappelijk. Gezien de huidige marktsituatie ziet AM kansen deze bestemming uit te breiden met de functie wonen. Vanuit oogpunt van flexibiliteit zien wij graag dat afhankelijk van de wens van de markt de invulling van de plint wordt bepaald.	Deze zienswijze heeft betrekking op het conceptontwerpbestemmingsplan. Tussen concept en ontwerp heeft een wijziging plaatsgevonden in verband met het uitblijven van overeenstemming over de uitgangspunten. Zie ook het antwoord onder 1. Het ontwerpbestemmingsplan gaat uit van de bestaande vigerende regeling.			
	Bestemming Voor ons terrein stellen wij voor om naast wonen ook de mogelijkheid te bieden voor wonen met zorg. Wij stellen voor om de parkeernorm behorend bij wonen met zorg vast te stellen op 1 parkeerplaats per woongroep. (Deze norm is eveneens toegepast op een vergelijkbaar project aan de Aziëweg)	Zie antwoord onder 1.			

2. Ambtshalve wijzigingen

Toelichting		Aanpassing
Nr.		
1.	Hoofdstuk 3.1 Omschrijving relevant beleid	Tekst Detailhandelnota (nr 8) aangepast
		Nota ruimtelijke kwaliteit toegevoegd (nr 15)
		Archeologisch beleid aangepast in overeenstemming met hoofdstuk 4
2.	Hoofdstuk 4.3 Bodem	Tekst m.b.t. zeilvereniging verwijderd
3.	Hoofdstuk 4.6 Natuurwaarden	Ecologische waarden Schoteroog toegevoegd
4.	Hoofdstuk 5 Planbeschrijving	Geactualiseerd naar aanleiding van ontwikkelingen en ruimtelijke kwaliteit

5.	Hoofdstuk 6 Juridische Aspecten	Afbeelding bouwmogelijkheden toegevoegd
6.	Bijlage 1 rijks en provinciaal beleid	Geactualiseerd, beleidsaspecten m.b.t. Schoteroog toegevoegd (EHS, vesting van Amsterdam, beleid buiten BBG)

Verbeelding		Aanpassing
Nr.		
1.	Delistraat 18	De bestemming en het bouwvlak zijn gewijzigd overeenkomstig de feitelijke situatie. Wonen = GD 3, Het bouwvlak ligt over de gehele diepte van het gebouw, voor zover in 2 lagen + een dakopbouw. Het resterende deel heeft de tuin 3 bestemming gekregen met een bouwhoogte van 4m.
2.	Spaarndamseweg 302	Flagsign (reclameobject) 7,5 m hoog t.b.v. BP station + specifieke bouwaanduiding - reclameobject
3.	Ben Viljoenstraat 3-17 Ben Viljoenstraat 18 Ben Viljoenstraat 14 - 36	• Ben Viljoenstraat 3 -17 krijgt max goothoogte 7. • Ben Viljoenstraat nr 18 krijgt max goothoogte 8. • Ben Viljoenstraat 14 -36 krijgt max goothoogte 7m • Alle adressen worden voorzien van aanduiding specifieke bouwaanduiding opbouw [sba-ob]
4.	Hertzogstraat 12-16 Hertzogstraat 4-8 Hertzogstraat 10 rd	Max goothoogte 7 m + aanduiding [sba-ob] Max goothoogte 7 m + aanduiding [sba-ob] Max Bouwhoogte accent van 11 m
	Lucas Meijer nr 4 t/m 18 Lucas Meijerstraat 18	Max goothoogte 7 m + aanduiding [sba-ob] Max Bouwhoogte accent van 11 m
5.	Spaarndamseweg 592 -608 (Archipel)	Aanduiding t.b.v. ondergrondse parkeergarage in tuin 2

Regels		Aanpassing
Nr.		
	Algemeen	
1.	De regels zijn aangepast aan de laatste versie van de Haarlemse standaardregels en voldoen aan de SVBP 2008.	
	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	Aanpassing
2.	Artikel 14 Tuin 2	Regels opgenomen om ondergrondse parkeergarage te bestemmen bij de Archipel.

3.	Artikel 19 Wonen	Er is een binnenplanse afwijking opgenomen ten behoeve dakterrassen op hoofdbouw. Dergelijke dakterrassen komen in het plangebied voor en zijn indien aan de gestelde (niet) zichtbaarheidseisen is voldaan, passend in de omgeving.
----	------------------	--