

Onderwerp: Bestemmingsplan Vondelkwartier, Vogelbuurt, Dietsveld
BBV nr: 2016/241023

1. Inleiding

Er is een nieuw bestemmingsplan voorbereid, omdat voor het gebied een verouderd bestemmingsplan geldt. Het betreft een consoliderend bestemmingsplan, waarin geen planologisch nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen. Wel is voor de herontwikkeling van de school aan de Rijksstraatweg 374 een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen.

Begrenzing bestemmingsplan

Het bestemmingsplangebied ligt in stadsdeel Noord. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Rijksstraatweg, aan de noord- en oostzijde door de Vondelweg en aan de zuidzijde door de Jan Gijzenkade.

Procesverloop

Het college heeft op 9 februari 2016 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerp is ter bespreking aan de commissie Ontwikkeling voorgelegd en heeft vanaf 4 maart 2016 zes weken ter inzage gelegen. In die periode heeft eenieder de gelegenheid gekregen zienswijzen in te dienen. Op 23 maart 2016 is een informatieavond gehouden, waarbij de mogelijkheid is geboden vragen over het ontwerp te stellen.

Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- Het bestemmingsplan Vondelkwartier, Vogelbuurt, Dietsveld met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP7120002-va01 inclusief de verwerking van de ingediende zienswijzen *gewijzigd* vast te stellen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan richt zich voornamelijk op het behoud en versterking van de bestaande ruimtelijke situatie en biedt een actueel juridisch-planologisch kader.

4. Argumenten

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 bestemmingsplan bijdraagt aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied.

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. De 10-jaarstermijn van het plandeel Vondelkwartier, Vogelbuurt, Dietsveld verstrijkt op 6 augustus 2016. Bij overschrijding van de 10-jaarstermijn mogen ex artikel 3.1 lid 4 Wro geen leges voor vergunningsplichtige activiteiten worden ingevorderd.

Er is rekening gehouden met de ingediende zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. Deze hebben betrekking op de herontwikkeling van de school aan de Rijksstraatweg 374, de uitbouw van Cardio Fitness Noord aan de Eksterlaan 67 en de (stedenbouwkundige) trend aan de Roskamstraat. Deze zienswijzen zijn in het zienswijzenoverzicht beantwoord en afgewogen. Dit heeft tot enkele wijzigingen aan het bestemmingsplan geleid in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid voor de Rijksstraatweg 374 en een aangepaste trend in de Roskamstraat. Tevens zijn er ondergeschikte ambtshalve aanpassingen gemaakt. Dit betreft o.a. een aangepaste groenparagraaf in de toelichting, aanpassingen aan diverse aanduidingen op de kaart en tekstuele wijzigingen aan de regels t.b.v. de juridische houdbaarheid en de leesbaarheid. Alle wijzigingen zijn vastgelegd in het Wijzigingsoverzicht ontwerpbestemmingsplan Vondelkwartier, Vogelbuurt en Dietsveld.

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld

Er zijn binnen het plangebied geen locaties waar bouwplannen zijn gepland waar kostenverhaal aan de orde is. De raad hoeft daarom geen exploitatieplan (artikel 6.12 Wro) vast te stellen.

Er is een groenparagraaf in het bestemmingsplan opgenomen

De groenparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de bestaande groensituatie, het groenbeleid (ecologie, natuur, groen) en monumentale bomen.

5. Risico's en 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;
- Communicatie:
 - Het besluit tot vaststelling wordt bekend gemaakt in de Staatscourant, op de gemeenschappelijke voorziening voor officiële publicaties (GVOP), huis-aan-huisblad 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 www.watmagwaar.nl (voor mobiele apparaten) 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 o.a. als toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen.

7. Bijlagen

- a. bestemmingsplan Vondelkwartier, Vogelbuurt, Dietsveld met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP7120002-va01;
- 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:

- Het bestemmingsplan Vondelkwartier, Vogelbuurt, Dietsveld met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP7120002-va01 inclusief de verwerking van de ingediende zienswijzen *gewijzigd* vast te stellen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen.

Gedaan in de vergadering van **14 JUL 2016**

De griffier

De voorzitter

BIJLAGE C: Wijzigingsoverzicht ontwerpbestemmingsplan Vondelkwartier, Vogelbuurt en Dietsveld

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Vondelkwartier, Vogelbuurt en Dietsveld' heeft ter inzage gelegen van 4 maart 2016 tot en met 14 april 2016.

Het eerste onderdeel van dit overzicht bevat een lijst van de indieners van zienswijzen.

Daarna komt in het tweede deel het inhoudelijke commentaar op het ontwerpbesluit aan bod per indiener (zie kolom "Zienswijze") evenals het gemeentelijke antwoord op dit commentaar (zie kolom "Antwoord"). Tot slot geven we in de kolom "Aanpassing" aan of het commentaar heeft geresulteerd in aanpassing van toelichting, verbeelding en planregels.

Het derde onderdeel van dit overzicht betreft ambtshalve wijzigingen van het college op het ontwerpbesluit die aan de raad worden voorgesteld.

1. Overzicht van indieners van zienswijzen

	<i>Naam</i>	<i>Adres</i>	<i>Huisnr.</i>	<i>Postcode</i>	<i>Plaats</i>	<i>E-mail</i>
A.						
B.						
C.						

2. Zienswijzen

A.					
<i>Nr.</i>	<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>	<i>Aanpassing</i>		
			<i>Toelichting</i>	<i>Verbeelding</i>	<i>Planregels</i>
	Het uitgangspunt voor deze zienswijze is het bestemmingsplan zoals gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl met datum 2016-02-25 en kenmerk NL.IMRO.0392.BP7120002-on01. In de regels, onder lid 19.1 Bouwregels, sub j. Dakkappen, staat het volgende aangegeven: <i>dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:</i>	Er kan worden ingestemd met de voorgestelde wijziging. Voor een groot deel van de percelen in de Roskamstraat is de specifieke bouwaanduiding 'nokverhoging' opgenomen. In de regels wordt in artikel 19 1.1. onder m als volgt gewijzigd: de volgende bepaling is toegevoegd: Ter plaatse van de specifieke 'bouwaanduiding nokverhoging' mag de nok worden verhoogd tot maximaal 3 m. boven de maximale goothoogte waarbij:	Nee	Nee	Ja

1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen; 2. bij dakvlakken met een hellingshoek minder dan 35 graden mag een dakkapel in of binnen 0,5 m van de nok geplaatst worden; 3. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst; 4. de dakkapel in of binnen 0,5 m van de dakvoet wordt geplaatst, waarbij de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 1,5 m en niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak; 5. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak; 6. de dakkapel in het voordakvlak niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak; 7. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimum afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen; 8. er wordt aangesloten op de trend. Door de combinatie van regels 6 en 8 ontstaat er voor de Roskamstraat een ongewenste situatie. In de Roskamstraat zijn namelijk alleen dakkapellen aan de voorzijde opgetrokken van 3m20 breed. Dit betreft daarmee circa 67 % van de dakbreedte aan de voorzijde. Door het verplicht stellen van een dakkapel met een breedte van maximaal 50% van de dakbreedte, 2m36 breed, ontstaat een afwijking van de trend die geldt voor de Roskamstraat. Deze situatie is ongewenst en niet in overeenstemming met de Nota Dak. Hierin staat	1. de dakkapel aan de voorzijde een breedte heeft van 3,20 m.; 2. er wordt aangesloten op de trend.			
--	---	--	--	--

	immers: “Niet alleen een verschillende uitvoering in materialen maar juist ook verschillende breedtes op vergelijkbare woningtypes verstoren het straatbeeld”. Graag voorkom ik deze, in mijn beleving, ongewenste verstoring van het straatbeeld. De gemeente heeft op 25 januari 2013, binnen vigerend beleid, bevestigd door middel van het verlenen van een bouwvergunning dat de dakkappen van 3m20 de geldende trend blijft voor de Roskamstraat. Dat dit de gewenste situatie betreft is eveneens bevestigd door het afgegeven positieve welstandsadvies. Ik heb beide documenten bijgesloten. Ik verzoek u derhalve deze omissie in het bestemmingsplan te herstellen en voor de Roskamstraat de mogelijkheid van dakkappen van 3m20 mogelijk te houden.				
--	---	--	--	--	--

B.					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
	DMV is sinds 22 juli 2015 eigenaar van het voormalige schoolgebouw aan de Rijksstraatweg 374 te Haarlem. De huidige bestemming van het gebouw is volgens het geldende bestemmingsplan ‘Maatschappelijke doeleinden’. In het ontwerpbestemmingsplan is deze bestemming ondanks het uitdrukkelijke verzoek van DMV om de bestemming te wijzigen in ‘Maatschappelijk en Wonen’, gehandhaafd. DMV heeft het gebouw gekocht met de bedoeling het te verbouwen tot woningen, eventueel in combinatie met een maatschappelijke bestemming. Hoewel er vanuit de gemeente positief is gereageerd op de plannen en het de bedoeling was daar in het ontwerpbestemmingsplan rekening mee te houden, is	Op 10 mei 2016 heeft de gemeente overleg gehad met DMV en Six advocaten over deze zienswijze. Hieruit is naar voren gekomen dat het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid de meest voor de hand liggende optie is. In het overleg tussen Six advocaten, DMV en de gemeente op 10 mei 2016 over de ingediende zienswijze is geconstateerd dat het opnemen van een directe bestemming voor Maatschappelijk en Wonen qua planning niet haalbaar is. Dat hangt samen met de benodigde hogere grenswaarden voor geluid die niet voor de beoogde vaststellingstellersdatum van 14 juli 2016 verleend kunnen worden (o.a. als gevolg van de benodigde termijnen voor voorbereiding en terinzagelegging). Het alternatief van een directe bestemming is om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het vast te stellen	Ja	Ja	Ja

	dat op het laatste moment helaas niet gelukt. DMV heeft op 25 februari 2016 ingesproken tijdens de vergadering van de Commissie Ontwikkeling en ervoor gepleit om naast de bestaande bestemming 'Maatschappelijk' ook 'Wonen' toe te voegen om daarmee de reële kans op een succesvolle herontwikkeling van dit gemeentelijke monument te waarborgen en daarmee het gebouw te behouden. Naar DMV heeft begrepen was dit vanwege de strakke planning niet meer mogelijk. De wethouder heeft DMV in overweging gegeven een zienswijze in te dienen om de gevraagde bestemming alsnog toe te voegen. DMV heeft de benodigde onderzoeken voor het toevoegen van de woonbestemming al uitgevoerd. Deze zijn ook al voor 25 februari jl. bij de gemeente ingediend (milieuonderzoek, akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï, een verkeerstoets, parkeeronderzoek en historisch onderzoek). Ook heeft er overleg plaatsgevonden met de monumentendienst, die heeft ingestemd met het verbouwplan. Gelet op het bovenstaande verzoekt DMV bij de vaststelling van het definitieve bestemmingsplan voor het gebouw Rijksstraatweg 374 naast de bestemming 'Maatschappelijk' ook de bestemming 'Wonen' toe te voegen.	bestemmingsplan, waarmee de bestemming Maatschappelijk gewijzigd kan worden naar Wonen. De uitgevoerde onderzoeken zijn voldoende om deze wijzigingsbevoegdheid te verantwoorden. Ten aanzien van cultuurhistorie is er nog geen positief gemeentelijk standpunt. Het uiteindelijke bouwplan zal te zijner tijd nog getoetst moeten worden door de gemeentelijke cultuurhistoricus. Dit staat een wijzigingsbevoegdheid van de bestemming maatschappelijke doeleinden naar de bestemming wonen echter niet in de weg, omdat het ontwerp nog nader uitgewerkt kan worden en omdat het de verwachting is dat er voldoende mogelijkheden zijn om rekening houdend met de cultuurhistorische waarden tot een herontwikkeling te komen. De volgende wijzigingen aan verbeelding, regels en toelichting worden naar aanleiding van deze zienswijze in het bestemmingsplan doorgevoerd: Verbeelding: - Op de verbeelding zal ter plaatse van het perceel Rijksstraatweg 374 een aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied' worden opgenomen. Regels: - Toevoegen aan artikel 9 Maatschappelijk: 9.3 Wijzigingsbevoegdheid Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin, dat de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' ter plaatse van de aanduiding wro-zone - wijzigingsgebied' geheel of gedeeltelijk worden gewijzigd in de bestemming Wonen zoals opgenomen in artikel 15 met dien verstande dat: a) er maximaal 10 woningen mogen worden gerealiseerd; b) de cultuurhistorische waarden van het gebouw behouden blijven; c) ter plaatse geen nadelige invloed ontslaat op de normale afwikkeling van verkeer en de			
--	---	---	--	--	--

		parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost. Toelichting: - Aanpassing van paragraaf 5.3 tot: De eigenaar van Rijksweg 374 wil deze school transformeren en (deels) woningen in het pand realiseren. Omdat de benodigde onderzoeken en de onderbouwing van het bouwplan ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan nog niet volledig gereed waren, was het niet mogelijk om deze ontwikkeling in dat ontwerpbestemmingsplan op te nemen. De eigenaar van dit pand heeft een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ingediend, waarbij diverse noodzakelijke onderzoeken zijn bijgevoegd. Vanwege de benodigde hogere geluidwaarden en de daarbij behorende procedure is een directe woonbestemming in het vast te stellen bestemmingsplan niet mogelijk. Een indirecte woonbestemming is via een wijzigingsbevoegdheid wel mogelijk. Daarom is een wijzigingsbevoegdheid in dit bestemmingsplan opgenomen om te zijner tijd de bestemming Maatschappelijk te wijzigen naar Wonen. Voor wat betreft de Ladder van Duurzame Verstedelijking geldt dat het aantal beoogde woningen onder het aantal ligt dat Raad van State aanhoudt voor ‘nieuwe stedelijke ontwikkelingen’. Zie bijvoorbeeld de uitspraak 201401119/1/R1: <i>“In het plan zijn negen woningen opgenomen. Gelet op de kleinschalige woningbouw die het plan mogelijk maakt, is de Afdeling van oordeel dat het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder 1, van het Bro. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.”</i> Hieronder komen de relevante onderzoeken kort aan bod.			
--	--	--	--	--	--

		De volledige rapportages zijn opgenomen in de bijlagen. - Geluid: uit het geluidrapport van LBP/Sight blijkt dat voor de appartementen 1 t/m 7 de voorkeursgrenswaarden wel en voor de appartementen 8 t/m 10 niet worden overschreden, maar dat de maximale ontheffingswaarden niet worden overschreden. Verder blijkt dat maatregelen om de geluidbelasting terug te dringen niet doelmatig zijn, waardoor hogere grenswaarden verleend moeten worden. Voor de appartementen 1 en 2 dient een hogere waarde van 61 dB, voor de appartementen 3 t/m 6 een hogere waarde van 60 dB en voor appartement 7 een hogere waarde van 52 dB te worden verleend. Op grond van deze resultaten is het mogelijk om een wijzigingsbevoegdheid in dit bestemmingsplan op te nemen. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal te zijner tijd opnieuw beoordeeld moeten worden of sprake is van een akoestisch acceptabele situatie. - Verkeer en parkeren: in verband met het onderwerp verkeer en parkeren zijn drie onderzoeksverslagen beschikbaar. De eerste gaat in op de parkeerberekening conform de gemeentelijke parkeernormen, waaruit blijkt dat er bij 10 woningen 14,2 parkeerplaatsen nodig zijn en bij 9 woningen 13 parkeerplaatsen. De tweede is van GoudappelCoffeng en gaat in op de draaicirkels en rijcurves. Hieruit blijkt dat 13 parkeerplaatsen op eigen terrein goed inpasbaar zijn. De derde is van Telwerk B.V. en die gaat in op de parkeerbalans in de omgeving. Hieruit blijkt dat 1,2 parkeerplaats (in geval van 10 woningen) goed op te vangen is in de openbare ruimte en dat hiervoor een ontheffing aangevraagd kan worden. De parkeerbezetting ligt immers onder de norm van 85% en komt met de extra 1,2 parkeerplaats ook niet boven dit normpercentage. - Cultuurhistorie: voor cultuurhistorie dient te zijner tijd op basis van het uiteindelijke bouwplan			
--	--	--	--	--	--

		afstemming plaats te vinden over het behoud van de cultuurhistorische waarden. - De overige omgevingsfactoren, zoals bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, ecologie e.d. zijn niet aan de orde en vormen derhalve geen belemmering om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. - Aanpassing van paragraaf 6.2.2.1 Bestemmingen onder de kop ‘Artikel 9 Maatschappelijk’ door toevoeging van de volgende tekst: <i>Wijzigingsbevoegdheid</i> Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming ‘Maatschappelijk’ van het perceel Rijksstraatweg 374 (al dan niet gedeeltelijk) te wijzigen naar de bestemming Wonen. Uit diverse onderzoeken is gebleken dat een woonbestemming ruimtelijk verantwoord mogelijk is. Er dienen daartoe o.a. wel nog hogere grenswaarden te worden verleend en een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. - Bijlagen bij toelichting: de volgende onderzoeksrapportages worden/zijn toegevoegd aan de bijlagen ter onderbouwing van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid: - Geluidrapport bestemmingsplanwijziging, herontwikkeling schoolgebouw Rijksstraatweg 374 te Haarlem, LBP/Sight, i.o.v. DMV Vastgoedontwikkeling B.V., 21 januari 2016 - Parkeerbalans Rijksstraatweg, DMV Vastgoed, 29 januari 2016 - Parkeeronderzoeken Rijksstraatweg 374 e.o. in Haarlem, Telwerk B.V., januari 2016 - Verkeerstoets Rijksstaatweg 374, GoudappelCoffeng, i.o.v. DMV Vastgoed, 22 januari 2016			
--	--	--	--	--	--

C.					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
	Betrokkene is de eigenaar van Cardio Fitness-Noord op de Eksterlaan 67, 2026 XB te Haarlem. Hij geeft aan sinds de opening op 1 mei 2013 problemen met de bovenburen te hebben gehad wegens geluidsoverlast, dit kan nagevraagd worden bij de milieudienst IJmond. Sinds 1 mei 2013 men bezig geweest om een aanvraag in te dienen voor een aanbouw aan de achterzijde op het parkeerplein (eigen terrein). Deze aanvraag is tot 7 x aan toe kwijtgeraakt of moest weer opnieuw worden ingeleverd omdat bepaalde personen niet meer bij de gemeente werkten. Uiteindelijk veranderde de wet en mocht er tot een bepaalde afmeting vergunningsvrij worden aangebouwd. Na positief bericht van de gemeente heeft betrokkene gebouwd (kosten € 150.000,-). Ook heeft men het trafohuisje (stond volgens betrokkene illegaal op terrein) wat wel 3 parkeerplaatsen in beslag nam weg laten halen door Liander om ervoor te zorgen dat er geen parkeerplaatsen verloren gingen. Sinds de bouw van de aanbouw is volgens betrokkene het geluidsprobleem opgelost (na te vragen milieudienst IJmond) en heeft men alle omheiningen weggehaald zodat ook de bewoners hun auto kunnen parkeren bij betrokkene op het terrein, daardoor zijn er ook geen parkeerplaatsen verloren gegaan. Maar achteraf heeft de gemeente zich om wat voor reden dan ook bedacht en moet er ineens wel een	De gemeente is van mening dat de aanbouw is gerealiseerd zonder de benodigde omgevingsvergunning. Inmiddels is de noodzakelijke omgevingsvergunning alsnog aangevraagd. Voorafgaand aan realisatie, heeft in 2013-2014 tussen betrokkene en gemeente vooroverleg plaatsgevonden over vier varianten voor uitbreiding. Daarbij zijn niet 'tot 7 x aan toe' stukken kwijtgeraakt, maar heeft de wisselende planvorming wel tot onduidelijkheid en vertraging in het proces geleid. Inderdaad is begin 2015, bij verruiming van regels voor het vergunningvrij uitbouwen, gesproken over een variant waarbij een omgevingsvergunning mogelijk niet nodig zou zijn. Na juridische afstemming daarover, is (vóór realisatie van de aanbouw) per mail naar betrokkene aangegeven dat die vergunningsvrijheid níet van toepassing is (dit vanwege de in het bestemmingsplan opgenomen Verkeersbestemming op het bebouwingsvlak). Daarbij is gewezen op risico van bouwen zonder vergunning. De in dit voortraject ervaren onduidelijkheid in de communicatie betreuren we. Bij de beoordeling of de recent geplaatste aanbouw gelegaliseerd kan worden, is stedenbouwkundig advies gevraagd aan de gemeentelijke stedenbouwkundige. Uit dat advies blijkt dat de gerealiseerde bouwmassa op deze plek op hoofdlijnen in principe stedenbouwkundig acceptabel is. Er zijn in het stedenbouwkundige advies ook enkele verbeteringen aangegeven, namelijk dat het wenselijk is om: - de nieuwe aanbouw qua bouwhoogte te laten aansluiten bij de bestaande aanbouw, omdat zo een eenduidiger en rustiger (zonder beperkte hoogteverspringingen op korte afstand van elkaar) en daarmee beter stedenbouwkundig-architectonisch beeld ontstaat; - een zijgevel met raamopeningen te realiseren (de gevel aan de P.C. Hoofdstraat), omdat dat voor het straatbeeld	Nee	Nee	Nee

vergunning aangevraagd worden voor de aanbouw . Volgens betrokkene is dit een raar verhaal is omdat na een mail waarin de gemeente nog een beetje twijfelde er later telefonisch toch duidelijk werd verteld dat er gebouwd kon worden. De gemeente vindt nu dat het trafohuisje midden op de stoep rommelig staat en dat daardoor de aanbouw niet mooi zou zijn. Dat is gek want de aanbouw is in de dezelfde stenen gebouwd als het pand zelf en er zitten 5 schuiframen in wat er strak uitziet. Wel is betrokkene het er mee eens dat het trafohuisje daar inderdaad heel rommelig staat maar daar heeft dezelfde persoon van de gemeente toch echt zelf voor getekend. Misschien is het mooier om het trafohuisje te integreren in de bestaande aanbouw. Betrokkene vraagt nog eens te kijken naar het grijze gebied achter de sportschool zodat er niet alsnog een vergunning aangevraagd hoeft te worden zoals telefonisch belooft aan ons. Dan is men bereid het geld dat men anders kwijt zou zijn aan vergunningen voor de aanbouw, te steken in het trafohuisje om dat te integreren in de al bestaande aanbouw van Cardio Fitness-Noord. In een aanvullende zienswijze heeft betrokkene nog aangegeven dat het huidige bestemmingsplan op het achterterrein aangemerkt staat als openbare ruimte met een verkeersbestemming. Naar zijn mening is dit onjuist, want het betreft hier privéterrein waarvan hij de eigenaar is. In het ontwerpbestemmingsplan dat nu ter inzage ligt is de verkeersbestemming overgenomen en hier maak hij dan ook bezwaar tegen. Dit is het moment om deze tegenstrijdige situatie op te heffen. Hij zou	beter is omdat er dan een visuele relatie ontstaat tussen de binnenruimte en de openbare buitenruimte en vice versa. Die laatste verbetering is alleen zinvol, als de daar aanwezige (in 2013 in overleg met gemeente geplaatste) trafo-voorziening van Liander verplaatst kan worden, waarbij het de voorkeur heeft om de voorziening te integreren in de nieuwe aanbouw. In dat kader vindt momenteel nog afstemming plaats tussen gemeente en Liander om de mogelijkheden en onmogelijkheden te inventariseren.  Aangezien er nog geen zicht is op de verplaatsing van de trafo-voorziening, is het nog onzeker of de voorgestelde stedenbouwkundige inrichting haalbaar is (qua hoogte, qua gevelindeling en qua verplaatsing/integratie trafo-voorziening). Daarom worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van Cardio Fitness Noord in het vast te stellen bestemmingsplan niet verruimd en wordt de juridisch-planologische situatie uit het ontwerpbestemmingsplan Vondelkwartier, Vogelbuurt, Dietsveld in het van te stellen bestemmingsplan gehandhaafd. Zodra er duidelijkheid komt over de te verplaatsen (of te integreren) trafo-voorziening, kan de stedenbouwkundig			
--	--	--	--	--

	graag zien dat de verkeersbestemming wordt gewijzigd in een tuin- of erfbestemming.	gewenste vormgeving van Cardio Fitness Noord via de al ingediende omgevingsvergunning goed worden beoordeeld. Vanwege de noodzaak voor de gemeente om het nieuwe bestemmingsplan Vondelkwartier, Vogelbuurt, Dietsveld uiterlijk 7 augustus 2016 te hebben vastgesteld - omdat anders niet meer wordt voldaan aan de eisen uit de Wet ruimtelijke ordening - is het niet mogelijk om de afstemming met Liander af te wachten. Dit betekent dat de mogelijke legalisering van de recent geplaatste aanbouw via de nu lopende procedure omgevingsvergunning dient plaats te vinden.			
--	---	---	--	--	--

3. Ambtshalve wijzigingen op voorstel van het college

Toelichting		Aanpassing
Nr.		
1.	Hoofdstuk 4 Milieu- en Omgevingsaspecten	Er is n.a.v. het verzoek van de raadscommissie Ontwikkeling een overkoepelende groenparagraaf opgenomen.

Verbeelding		Aanpassing
Nr.		
1.	De aanduiding 'maatschappelijk' in de bestemming 'Cultuur en ontspanning' is abusievelijk op het gehele perceel gelegd, terwijl uitsluitend het bestaande wijkcentrum deze aanduiding behoort te krijgen. De aanduiding 'maatschappelijk' wordt (uitsluitend) op dit gebouw gelegd.	De verbeelding wordt in die zin aangepast dat de aanduiding 'maatschappelijk' alleen op het perceel Muiderslotweg 222a wordt gelegd (wijkgebouw).
2.	De aanduiding 'zorginstelling' voor de percelen aan de Reviusstraat 2- 14 is gewijzigd in een aanduiding 'zorgwoning', aangezien dat het gebruik is dat in deze woningen plaatsvindt.	De verbeelding is overeenkomstig aangepast.
3.	Kinderdagverblijven hebben een grotere ruimtelijke impact op de omgeving dan eerder aangenomen en die impact is niet overal onderzocht.	De standaard aanduiding 'kinderdagverblijf' binnen de in het gebied voorkomende bestemming 'Maatschappelijk' is verwijderd, vanwege de ruimtelijke impact op de omgeving die deze functie kan hebben. Daarom wordt deze niet in algemene zin toegestaan, omdat er geen onderzoek naar bijvoorbeeld de geluideffecten is gedaan.
4.	De poort bij het pand Rijkssstraatweg 374 heeft ook monumentale waarden, maar is niet als zodanig aangeduid op de verbeelding.	De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' bij het pand aan de Rijkssstraatweg 374 is verruimd, zodat ook voor de poort de regels voor orde 1 panden gelden.

Regels		Aanpassing
Nr.		
	<i>Algemeen</i>	
	Periodiek vindt aanpassing van de Haarlemse standaardregels plaats.	De regels zijn aangepast aan de laatste versie van de Haarlemse standaardregels en de SVBP.
	<i>Hoofdstuk 1 Begrippen</i>	
	Artikel 1. Een aantal begrippen uit artikel 1 die verderop in de regels niet meer terugkomen en daarom geen betekenis voor dit bestemmingsplan hebben zijn omwille van de leesbaarheid verwijderd. Tevens ontbraken enkele definities, deze zijn toegevoegd.	Het gaat om de definities voor: - begeleid wonen; - ensemble; - hoveniersbedrijf; - kamerverhuurbedrijf; - natuurwaarden; - nieuwbouw; - seriebouw; - shortstay; - sloopvergunning; - standplaats; - wellness. Een aantal definities is toegevoegd: - creativiteitscentrum; - niet publieksgerichte dienstverlening; - publieksgerichte dienstverlening.
	Artikel 2.1: aanpassing wijze van meten windturbines	In de wijze van meten is ‘de hoogte van een windturbine verwijderd’, windturbines komen niet in dit bestemmingsplan voor.
	<i>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</i>	
	Toegevoegd is als lid 3 een (op basis van jurisprudentie verplichte) mogelijkheid om van de gebruiksregels af te wijken voor de vestiging van bedrijven uit niet toelaatbare milieu-categorieën, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de direct toegelaten milieucategorieën.	In artikel 3 lid 3 is als afwijkingsmogelijkheid toegevoegd: Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste lid ten behoeve van een bedrijf dat: niet in de zoneringslijst staat vermeld, dan wel in een hogere categorie staat vermeld, maar dat naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorieën.
	Artikel 4 is omwille van de leesbaarheid aangepast.	Artikel 4: toegevoegd is in artikel 4.1 lid 1 onder a in de aanhef: “voorzieningen ten behoeve van cultuur en ontspanning, zoals”. Voorts is in artikel 1 in de definities ‘creativiteitscentrum’ toegevoegd: ‘instelling waar cursussen gegeven en/ of activiteiten georganiseerd worden als dans, koken, beeldende kunst, fitness, audiovisuele, dramatische en/of literaire vorming’, Artikel 4 lid 1 onder d is omwille van de leesbaarheid verplaatst naar 4 lid 1 onder b;

	De bedoeling van artikel 5.1.1. is verduidelijkt.	Gelet op artikel 5.1.1. onder c: toegevoegd in artikel 1 is een definitie voor ‘niet-publieksgerichte dienstverlening’: het verlenen van diensten zonder rechtstreeks fysiek contact met het publiek.’.
	De bedoeling van artikel 6.1.1. is verduidelijkt.	Gelet op artikel 6.1.1. onder c: toegevoegd in artikel 1 is een definitie voor ‘publieksgerichte dienstverlening’: het verlenen van diensten met rechtstreeks contact met het publiek in de vorm van zakelijke, consumentverzorgende, openbare en (para)medische dienstverlening inclusief ondergeschikte nevenfuncties.’.
	Artikel 8 is omwille van de leesbaarheid aangepast.	Artikel 8.3 is verwijderd, aangezien deze inhoudelijk niets toevoegt ten opzichte van het bepaalde in artikel 8.1 lid 1 onder c.
	Artikel 9 is omwille van de juridische houdbaarheid en leesbaarheid aangepast.	In artikel 9.1 is in lid 1 onder a ‘woonzorgvoorzieningen’ verwijderd. Handhaven hiervan in het bestemmingsplan zou betekenen dat er t.o.v. de vigerende planologische regeling nieuwe woonbestemmingen mogelijk worden gemaakt, die niet zijn onderzocht op haalbaarheid. Artikel 9.1 onder e is gewijzigd in: ‘alsmede sportvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding sport’ ter verduidelijking van de tekst.
	Artikel 11 is omwille van de leesbaarheid aangepast.	In artikel 11 lid 1 is de bepalingen onder c omwille van de leesbaarheid verwijderd, aangezien de genoemde mogelijkheden al zijn toegestaan op basis van artikel 11 lid 1 onder b. Als gevolg hiervan is de aanduiding ‘garage’ op de verbeelding tevens verwijderd. Artikel 11.2.1 onder a wordt gewijzigd in: ‘...., tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;’.
	De afwijkmogelijkheid t.b.v. Wmo- voorzieningen in artikel 13.3 is verplaatst naar de algemene afwijkingsregels, om de flexibiliteit van het bestemmingsplan op dit onderdeel te vergroten.	Toegevoegd in artikel 21 onder e is de volgende bepaling: Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van: ‘de bestemmingsbepalingen en toestaan dat er WMO-voorzieningen zoals stallingen van scootmobielen worden gerealiseerd mits: 1. de hoogte van de voorziening niet meer bedraagt dan 1,4 m; 2. de oppervlakte van de voorziening niet meer bedraagt dan 4 m².
	Artikel 13 is omwille van de leesbaarheid aangepast.	Artikel 13.4 is verwijderd, aangezien deze inhoudelijk niets toevoegt ten opzichte van het bepaalde in artikel 13 lid 1 onder d.
	Artikel 14 lid 2 is aangepast, gelet op de aanwezigheid van de Indische Brug.	Artikel 14 lid 2 komt te luiden: a. de bouwhoogte van meerpalen mag maximaal 4 meter bedragen; b. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'brug' mag niet meer dan 5 m bedragen; c. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde mag niet meer dan 1 m bedragen.
	Artikel 14 lid 3 onder a is aangepast.	Als verboden gebruik is toegevoegd: als ligplaats voor woonschepen.
	Artikel 15 lid 1 onder b en c zijn omwille van de leesbaarheid en de juridische houdbaarheid aangepast.	Artikel 15 lid 1 onder b is verwijderd, aangezien een onderdoorgang geen bestemming, maar een toegestaan bouwwerk is. Als gevolg hiervan is in artikel 19 lid 1 onder h toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is ten hoogste de bestaande

		maatvoering toegestaan. In artikel 15 lid 1 onder b is het woord ‘zorginstelling’ gewijzigd in ‘zorgwoning’.
--	--	--