

Raadsstuk

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr.:	Doc. nr.: 2012/417506
Afd.: STZ/BB	Kopie:
Reg. datum: 30 OKT 2012	
Afdoen. datum:	Ontv. bew.
Behandelaar:	Paraaf afgedaan

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Nieuwstad

Reg.nummer: 2012/336388

1. Inleiding

Er wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid, omdat er voor het gebied een verouderd planologisch regime van kracht is. Voor een deel is nog een Beheersverordening respectievelijk een Uitbreidingsplan op grond van de Woningwet (oud) van toepassing. Bovendien is voor een deel van het plangebied enkel de Haarlemse bouwverordening van kracht.

Voor de delen waarvoor wel een bestemmingsplan van kracht is, geldt dat het merendeel daarvan onherroepelijk is geworden meer dan vijf jaar vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008. Zodoende geldt de actualiseringsplicht.

Aanwijzing beschermd stadsgezicht

Bij besluit d.d. 5 december 1990 heeft het Rijk - het toenmalige ministerie van WVC - o.a. het gebied Nieuwstad aangewezen als beschermd stadsgezicht in de zin van de Monumentenwet 1988. Enkel de bestemmingsplannen 'Stationsplein e.o.', 'Kennemerplein en Bolwerken' respectievelijk 'Schoterburcht' zijn destijds door de minister aangemerkt als beschermend plan als bedoeld in artikel 36 Monumentwet (1988). Voor het overige gebied ontbreekt derhalve nog een beschermend planologisch regime.

Begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan Nieuwstad omvat het noordelijk deel van de historische binnenstad van Haarlem. Het plangebied beslaat een oppervlakte van 52 hectare en wordt aan de westzijde begrensd door de Kinderhuissingel, aan de noordzijde door de Schotersingel en Kloppersingel, aan de oostzijde door het Spaarne (Friese Varkensmarkt en Hooimarkt) en aan de zuidzijde door de Nieuwe Gracht.

Procesverloop

Het college heeft op 20 maart 2012 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerp is ter bespreking aan de commissie Ontwikkeling voorgelegd en heeft van 1 juni 2012 tot en met 12 juli 2012 ter inzage gelegen. In die periode heeft eenieder de gelegenheid gekregen zienswijzen in te dienen. Op 20 juni 2012 is een informatie/inloopavond gehouden, waarbij de mogelijkheid is geboden vragen over het ontwerp bestemmingsplan te stellen.

Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- 1 a. Het bestemmingsplan Nieuwstad met identificatienr NL.IMRO.0392.BP1080004-0003, inclusief de verwerking van de zienswijzen gewijzigd vast te stellen;
- b. Geen exploitatieplan vast te stellen;
2. Het besluit heeft verder geen financiële consequenties.
3. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit.
4. Het college stuurt dit voorstel naar de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht.

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. Met het vaststellen van de hogere waarden kan in het bestemmingsplan de functie 'Wonen' op de locatie Prinsen Bolwerk 3 worden opgenomen

4. Argumenten

Hiermee kan de raad aan haar verplichting voldoen.

- Op grond van artikel 9.1.4 van het overgangsrecht van de Wro zijn gemeenten verplicht binnen vijf jaar na de inwerkingtreding van *deze* wet een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Tevens wordt hiermee aangesloten bij het 'meerjarenplan bestemmingsplannen';
- Op grond van artikel 36 van de Monumentenwet 1988 stelt de gemeenteraad ter bescherming van een beschermd stadsgezicht een bestemmingsplan vast. Voor een deel van het plangebied geldt nog geen beschermend plan. In dit ontwerpbestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan die verplichting;

De bevoegdheid tot het invorderen van leges wordt zo gecontinueerd.

Op grond van art 3.13 Wro vervalt de bevoegdheid tot het heffen van leges indien niet tijdig een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld. Als de raad voor 1 juli 2013 het bestemmingsplan vaststelt, heeft dit geen gevolgen voor de legesheffing.

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

De opgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied vallen niet binnen de categorie van aangewezen bouwplannen, zoals genoemd in artikel 6.2.1 Bro, zodat geen exploitatieplan nodig is.

Met het bestemmingsplan kunnen gewenste ontwikkelingen worden gerealiseerd.

De volgende ontwikkelingen zijn in het ontwerp opgenomen.

Schotersingelbrug

Ter hoogte van 'Het Dolhuys' wordt in de Schotersingel de aanleg van een fietsbrug mogelijk gemaakt. In het kader van het project Rode Loper Noord heeft al eerder inspraak en participatie plaats gevonden over de brug.

In het kader van de zienswijzeprocedure voor het bestemmingsplan zijn zijn 50 zienswijzen op de brug ontvangen, waarvan 1 voor en 49 tegen de brug. De reacties zijn opgenomen in hoofdstuk 7 van de toelichting van het plan en in het wijzigingsoverzicht (bijlage d bij dit besluit).

Prinsen Bolwerk 3

Op de locatie Prinsen bolwerk nr. 3 bevindt zich de voormalige school "De Sleutel". De locatie bestaat uit een monumentale villa en een schoolgebouw met gymzaal. De villa is een rijksmonument en dient volledig gerestaureerd te worden. Het schoolgebouw met de gymzaal moeten worden gesloopt en vervangen door passende nieuwbouw. De aangepaste stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn opgenomen in het bestemmingsplan waarbij naast maatschappelijke functies ook een hotel en/of wonen mogelijk wordt gemaakt.

Phoenixstraat 13 (sportschool Kenamju)

Kenamju, als vooraanstaande sportorganisatie op het gebied van judo, zoekt dringend een nieuwe locatie binnen de gemeente Haarlem. Op de locatie Phoenixstraat 13 in de Gonnetbuurt wordt in het bestaande gebouw een sportschool mogelijk gemaakt, zodat de bebouwing geschikt gemaakt kan worden voor vestiging van Kenamju.

De wijzigingen zijn uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening gewenst.

De zienswijzen geven aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan. De ambtshalve wijzigingen zijn verbeteringen van het bestemmingsplan.

De belangrijkste wijzigingen betreffen het volgende:

- Van de panden aan de Lange Herenstraat 26 en de Kenastraat 18 wordt de aanduiding orde 2 verwijderd in verband met de slechte staat van de panden.
- Aan de hand van de ingediende zienswijzen worden op een aantal locaties kleine aanpassingen gedaan aan de bebouwingsgrenzen, om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de huidige situatie.
- Om een tegenstrijdigheid met het beleid voor wonen boven winkels te voorkomen is de functie 'Horeca van categorie 1' binnen de bestemming Centrum - 2 (C2) niet meer standaard toegestaan, maar via een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Voor een compleet overzicht van de zienswijzen en de ambtelijke 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.

5. Kanttekeningen

Planschaderisico

Aan de hand van de ingediende zienswijze voor de locatie Kenaupark 11a is een risicoanalyse planschade uitgevoerd. De bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van het oude planologisch regime (de Haarlemse Bouwverordening) worden door het vaststellen van dit bestemmingsplan beperkt.

Terwijl in de nieuwe situatie een nadeliger planologisch regime wordt vastgesteld, geldt ook dat voor het gebied al geruime tijd de regels van het beschermd stadsgezicht van kracht zijn. Aangezien de eigenaar van het pand in de afgelopen jaren geen gebruik heeft gemaakt van de bestaande bouw mogelijkheden kan geconcludeerd worden dat hier sprake is van risicoaanvaarding. Er is dan ook geen sprake van schade als gevolg van verlies van bouwhoogte.

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 van Noord Holland 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 (publicatie naar verwachting 3 januari 2013);
- Het collegebesluit hogere waarden geluid 2012/336378 wordt gelijktijdig met het vastgestelde bestemmingsplan 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 Nieuwstad met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP1080004-0003;
- 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 Nieuwstad met identificatienr NL.IMRO.0392.BP1080004-0003 inclusief de verwerking van de zienswijzen gewijzigd vast te stellen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen

Besluit vastgesteld met inachtneming van schrijven van wethouder Cassee d.d. 31 oktober betreffende aanpassingen deel beschermd stadsgezicht en het overzicht ambtshalve wijzigingen en de samenvatting aanpassingen bestemmingsplan

01 NOV 2012

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

De griffier

De voorzitter

