

**Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Zomerzone Noord 1e partiële herziening**  
**BBV nr: 2014/310932**

## 1. Inleiding

De gemeente Haarlem heeft de ambitie de leefbaarheid in Haarlem Oost fors te vergroten. Op diverse fronten wordt door de gemeente, partners, ondernemers en bewoners gewerkt aan de verbetering en versterking in Haarlem-Oost om de achterstand van de woonbuurten terug te dringen (voor meer informatie zie [brief](#) wethouder Cassee aan cie. Ontwikkeling inzake sloop/nieuwbouwplannen Zomerzone Noord d.d. 16-6-2014).

Parkwijk is een naoorlogse woonwijk, waarvan de woningen in slechte staat van onderhoud verkeren en niet meer voldoen aan de huidige wooneisen. Pré Wonen wenst van Parkwijk weer een vitale en gewilde wijk te maken. Hiertoe heeft Pré Wonen een stedenbouwkundig plan (bijlage c) gemaakt dat uitgaat van gefaseerde sloop en nieuwbouw van woningen, toevoeging van openbaar en particulier groen en een aangepast stratenpatroon.

Er wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

### *Begrenzing bestemmingsplan*

Het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door de Jan Sluijterslaan, aan de zuidzijde door de Leonard Springerlaan en aan de westzijde door de bebouwing achter de Vincent van Goghlaan.

### *1. Procesverloop*

Het college heeft op 6 mei 2014 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerp is ter bespreking aan de commissie Ontwikkeling voorgelegd en heeft vanaf 13 juni 2014 zes weken ter inzage gelegen. In die periode heeft eenieder de gelegenheid gekregen zienswijzen in te dienen.

Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

## 2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- Het bestemmingsplan Zomerzone Noord 1e partiële herziening met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP3120008-va01 *gewijzigd* vast te stellen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen.

## 3. Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan maakt de gefaseerde herontwikkeling van het plangebied mogelijk binnen de kaders van het stedenbouwkundig ontwerp.

## 4. Argumenten

*Het ontwerpbestemmingsplan draagt bij aan het vergroten van het woningaanbod.*

Bij de herontwikkeling worden 193 verouderde woningen vervangen door circa 213 nieuwe woningen. In kwantitatief opzicht wordt hiermee een bijdrage geleverd aan de leniging van een tekort aan woningen. Haarlem is een woonstad waar de vraag naar woningen veel groter is dan het aanbod. Het beleid van de gemeente, onder andere vastgelegd in de Woonvisie 2012-2020, is er mede op gericht het woningaanbod te vergroten. Grote uitleglocaties

ontbreken, zodat deze uitbreiding vooral gezocht wordt binnen de bestaande stad. Deze ruimte wordt mede gevonden door herstructurering en intensivering van bebouwing binnen woongebieden.

*Het ontwerpbestemmingsplan draagt bij aan de doelstelling 'Duurzaam goed wonen'*

In het Structuurplan Haarlem 2020 en de Woonvisie 2012-2016 worden uitgangspunten benoemd die betrekking hebben op de kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad. Genoemd worden de wijkgerichte verbeteringen door middel van herstructurerings- en nieuwbouwprojecten. Onder andere het creëren van een gedifferentieerd woningaanbod en het vernieuwen van de woningvoorraad zijn daarbij uitgangspunten. Het plangebied is gelegen in de wijk Parkwijk, een wijk die binnen het Structuurplan Haarlem 2020 is aangewezen als aandachtswijk. Juist in wijk als deze dient extra aandacht te zijn voor investeren in het woon- en leefklimaat. Sterk verouderde woningen, die naar de huidige maatstaven niet meer voldoen, worden vervangen door moderne woningen van verschillende grootte in zowel de sociale sector als de (middel)dure huur- en koopsector.

*Er is ambtshalve een beperkt aantal wijzigingen aangebracht ter verbetering van het bestemmingsplan.* De zienswijzen geven geen aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen wordt verwezen naar het wijzigingsoverzicht (bijlage c).

*Het kostenverhaal voor de grondexploitatie is verzekerd.*

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

## **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), een 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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.watmagwaar.nl](http://www.watmagwaar.nl) (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 als toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen.

## 7. Bijlagen

- a. bestemmingsplan Zomerzone Noord 1e partiële herziening met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP3120008-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 Zomerzone Noord 1e partiële herziening met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP3120008-va01 *gewijzigd* vast te stellen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen.

Gedaan in de vergadering van ... ..

De griffier

De voorzitter

## BIJLAGE C: Wijzigingsoverzicht bestemmingsplan Zomerzone Noord 1<sup>e</sup> partiële herziening

### Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Zomerzone Noord 1<sup>e</sup> partiële herziening heeft ter inzage gelegen van 13 juni tot en met 23 juli 2014. 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. Het tweede onderdeel van dit overzicht betreft ambtshalve wijzigingen van het college op het ontwerpbesluit die aan de raad worden voorgesteld.

| Cd. | Naam         | Adres             | Huisnr | Postcode | Plaats  | E-mail                                                                         |
|-----|--------------|-------------------|--------|----------|---------|--------------------------------------------------------------------------------|
| A.  | S. Waleveld  | Jan Sluijterslaan | 82     | 2033 TP  | Haarlem | <a href="mailto:jansen167@zonnet.nl">jansen167@zonnet.nl</a>                   |
| B.  | J. Valentijn | Jan Sluijterslaan | 82     | 2033 TP  | Haarlem | <a href="mailto:jolandavalentijn@hotmail.com">jolandavalentijn@hotmail.com</a> |
| C.  | N. Benaali   | Jan Sluijterslaan | 66     | 2033 TP  | Haarlem | <a href="mailto:saliniben@hotmail.com">saliniben@hotmail.com</a>               |

### 1. Zienswijzen

| A. Waleveld – Valentijn – Benaali |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |             |            |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|------------|
| Nr.                               | Zienswijze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Antwoord                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Aanpassing  |             |            |
|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Toelichting | Verbeelding | Planregels |
|                                   | Er is sprake van een onevenredige verdeling van sociale huurwoningen ten opzichte van de vrije vestiging en koopwoningen. Er ontstaat hier een differentiatie welke onterecht neerkomt op het uitsluiten van een bevolkingsgroep met een inkomen wat onder de grens van vrije vestiging valt en dus geen kans krijgt om terug te keren naar een wijk waar men al gedurende een langere periode woonachtig is geweest. Mede gezien het feit dat er in plaats van 193 bestaande woningen wordt uitgebreid naar 220 woningen, zou het aantal sociale huurwoningen | In de Woonvisie Haarlem 2012-2016 is opgenomen dat voor het stadsdeel Oost het uitgangspunt is dat maximaal 30% van de nieuwbouw sociaal zal zijn. Er wordt gestreefd naar een minder eenzijdig woningaanbod door toevoeging van koopwoningen en duurdere huurwoningen. Hierover zijn afspraken gemaakt met de woningbouwverenigingen. Het project voldoet aan de gemaakte afspraken. Het bestemmingsplan zelf maakt binnen de bestemming Wonen geen onderscheid naar woningbouwcategorieën. Besluitvorming omtrent de mate waarin woning-differentiatie wordt toegepast binnen dit project valt | -           | -           | -          |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
|  | welke het in eerste instantie betrof op een acceptabel niveau te worden gehouden. Dit is te verwezenlijken door minder woningen aan te wijzen als vrije sector waardoor er meer sociale huur woningen kunnen worden verwezenlijkt. Met deze oplossing krijgen de oude bewoners welke graag willen terugkeren naar deze wijk ook de mogelijkheid hiertoe. | daarmee buiten de kaders van de bestemmingsplanprocedure.<br>De gemeente heeft er begrip voor dat een noodzakelijke verhuizing waarbij de mogelijkheid tot terugkeer gering is, voor desbetreffende bewoners zeer ingrijpend is. Herhuisvesting is echter primair een zaak tussen bewoners en woningbouwverenigingen. |  |  |  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|

## 2. Ambtshalve wijzigingen op voorstel van het college

| Toelichting |                              | Aanpassing                                                  |
|-------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Nr.         |                              |                                                             |
|             | Hoofdstuk 1 Inleiding        | Afbeelding ligging plangebied in Haarlem toegevoegd         |
|             | Hoofdstuk 4 Planbeschrijving | Paragraaf 4.3 met duurzaamheidsmaatregelen toegevoegd       |
|             | Bijlagen toelichting         | Bijlage milieuzonering geschrapt en doornummering aangepast |

| Regels |                                                                                                  | Aanpassing                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr.    |                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|        | De regels zijn aangepast aan de laatste versie van de Haarlemse standaardregels en de SVBP 2012. | Het begrip ‘ander bouwwerk’ (art 1.8) is geschrapt en in de regels vervangen door het in wet- en regelgeving gehanteerde ‘bouwwerk geen gebouw zijnde’<br>De begrippen ‘overig bouwwerk’ (art. 1.50) en ‘pand’ (art. 1.51) komen niet voor in de (standaard)regels en zijn niet langer verplicht op grond van de SVBP.<br>Het begrip ‘straatmeubilair’ (1.60) is geschrapt omdat straatmeubilair vergunningvrij is op grond van het BOR Bijlage II en dus niet verder in het bestemmingsplan behoeft te worden geregeld. |