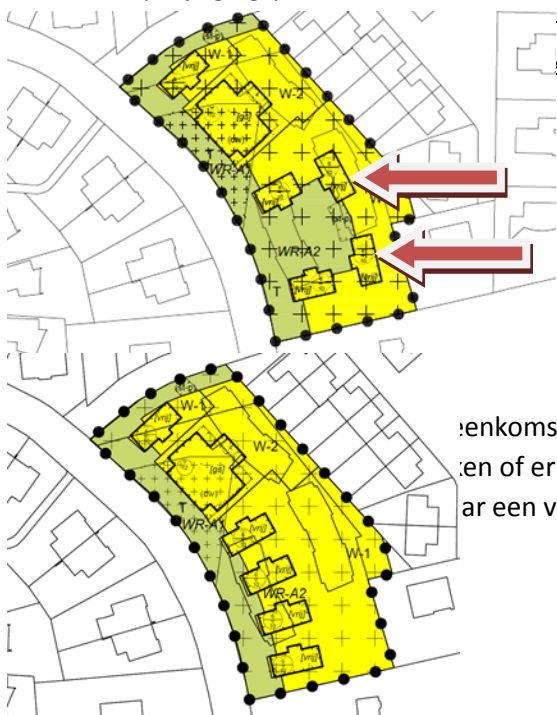


Onderwerp Vaststellen wijzigingsplan Kostverlorenstraat 95	
Nummer	2019/151468
Portefeuillehouder	Verheij-de Haas, E.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	OMB
Auteur	Fennema, E.E.
Telefoonnummer	023-5115626
Email	efennema@haarlem.nl
Kernboodschap	Het ontwerpwijzigingsplan Kostverlorenstraat 95 (Spalier) heeft zes weken terinzage gelegen. Naar aanleiding van zienswijzen wordt voorgesteld de indeling van de bouwvlakken te wijzigen. Hiermee wordt meer maatschappelijk draagvlak gecreëerd. Er wordt nog steeds voldaan aan de door de raad vastgestelde randvoorwaarden en het plan is ook voor het overige ruimtelijk goed onderbouwd. Voorgesteld wordt dan ook om het wijzigingsplan gewijzigd vast te stellen. Tevens zal de anterieure overeenkomst dienovereenkomstig aangepast worden.
Behandelaar voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie Gelet op de door de raad vastgestelde randvoorwaarden is het van belang de commissie te informeren over de uitwerking daarvan.
Relevante eerdere besluiten	De randvoorwaarden zijn door de gemeenteraad vastgesteld in het bestemmingsplan Kostverlorenstraat e.o. (artikel 25.3 juncto 25.4) op 23 juni 2015.
Besluit College d.d. 2 april 2019	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: <ol style="list-style-type: none"> 1. De “Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp wijzigingsplan Kostverlorenstraat 95” vast te stellen; 2. Op grond van artikel 3.9aWro het wijzigingsplan Kostverlorenstraat 95 <u>gewijzigd</u> vast te stellen overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 5 van genoemde Nota; 3. Bijgevoegde gewijzigde anterieure overeenkomst te sluiten met de eigenaar/ontwikkelaar. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Het ontwerpwijzigingsplan Kostverlorenstraat 95 heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen.

De ontwerpvoorstellen zijn door de aanwezige omwonenden kenbaar gemaakt (zie Nota van toezicht) en hebben voornamelijk betrekking op de meest oostelijk



overeenkomst voor de indieners van de zienswijzen en de voorwaarden van de overeenkomst. Het is niet bekend of er nader tot elkaar gekomen zou kunnen worden. Tijdens de ter inzageperiode is er een voorstel gedaan om de bouwvlakindeling anders te maken.

De ontsluiting van deze vier woningen zal dit het voorstel niet meer op de Kostverlorenstraat zijn, maar aan de Max Eeuwestraat.

De aanwezige indieners van de zienswijzen hebben unaniem aangegeven, dat hiermee tegemoet gekomen wordt aan al hun zienswijzen.

In dit voorstel wordt uw college gevraagd in te stemmen met het voorstel van de ontwikkelaar en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Als gevolg hiervan zullen de anterieure overeenkomst en het besluit hogere waarden Wet geluidhinder ook op de nieuwe situatie worden aangepast.

2. Besluitpunten college

1. De “Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpwijzigingsplan Kostverlorenstraat 95” vast te stellen;
2. Op grond van artikel 3.9a Wro het wijzigingsplan Kostverlorenstraat 95 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 5 van genoemde Nota;
3. Bijgevoegde gewijzigde anterieure overeenkomst te sluiten met de eigenaar/ontwikkelaar.



3. Beoogd resultaat

Het realiseren van nieuwe woningen op het terrein Kostverlorenstraat 95 die

- voldoen aan de door de raad vastgestelde randvoorwaarden en
- voor het overige goed ruimtelijk onderbouwd zijn en
- waarvoor maatschappelijk draagvlak bestaat.

4. Argumenten

1. Alle partijen zijn akkoord met de nieuwe situatie-indeling

Het voorstel van de ontwikkelaar komt tegemoet aan de zienswijzen en creëert hiermee een groter maatschappelijk draagvlak dan het oorspronkelijke voorstel.

2. De nieuwe situatie-indeling past nog steeds binnen de door de raad gestelde randvoorwaarden

De nieuwe situatie-indeling past -evenals het oorspronkelijke voorstel- ook binnen de randvoorwaarden die de gemeenteraad in het bestemmingsplan Kostverlorenstraat e.o. heeft vastgelegd (zie artikel 25.3 juncto 25.4 bestemmingsplan Kostverlorenstraat e.o.). In het wijzigingsplan zal worden toegelicht hoe aan de randvoorwaarden wordt voldaan.

3. Het plan is daarnaast voor het overige ook goed ruimtelijk onderbouwd.

Ook zal in het wijzigingsplan worden toegelicht hoe het plan voor het overige goed onderbouwd is. Denk aan bezonning, water, kostenverhaal/planschade (zie anterieure overeenkomst), parkeren (zie anterieure overeenkomst), groen, luchtkwaliteit, archeologie, geluid (zie besluit Hogere waarden Wet geluidhinder), bodem etc. Ook voor de omwonenden aan de Kostverlorenstraat (die geen zienswijzen hebben ingediend), is het voorstel nog steeds een ruimtelijk aanvaardbaar plan gelet op onder andere de breedte van de Kostverlorenstraat, de diepe voortuinen van 8 m en de verplaatste ontsluiting van de Kostverlorenstraat naar de Max Eeuwestraat.

Anterieure overeenkomst

Het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst met derden is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. In casu is reeds een anterieure overeenkomst met de eigenaar/ontwikkelaar gesloten. Hierin is het kostenverhaal (inclusief eventuele planschadevergoeding) verzekerd en zijn afspraken gemaakt over het in stand houden (voor nu en in de toekomst) van de vereiste parkeerplaatsen op het terrein. Aangezien de situatie-indeling wijzigt dient een tekstuele aanpassing gedaan te worden in artikel 6 en dient de juiste situatietekening als bijlage toegevoegd te worden. De gewijzigde concept-antérieure overeenkomst is als bijlage 3 toegevoegd.

Besluit Hogere waarden Wet geluidhinder

Tegelijk met de terinzagelgging van het ontwerpwijzigingsplan is een hogere waardenprocedure Wet geluidhinder gevoerd. Er zijn naar aanleiding van deze procedure geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Naar aanleiding van de gewijzigde situatie-indeling is een nieuw akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen aan de Kostverlorenstraat. De geluidbelasting valt nog steeds binnen de toegestane ontheffingswaarden. De hogere waardenprocedure is gemandateerd aan omgevingsdienst IJmond. In bijlage 4 is het vaststellingsbesluit toegevoegd.

5. Risico's en kanttekeningen

1. De kans op juridische procedures van omwonenden is niet uitgesloten.

De ontwikkelaar heeft zijn plan aangepast om nog meer tegemoet te komen aan de wensen van de omwonenden. Maar desalniettemin staat het omwonenden vrij om beroep bij de Raad van State in te dienen.

6. Uitvoering

Na dit collegebesluit zal het wijzigingsplan tezamen met het vaststellingsbesluit hogere waarden worden gepubliceerd en zal de beroepstermijn starten. Binnen deze termijn kan eventueel beroep bij de Raad van State worden ingediend. Na afloop van de beroepstermijn zal het wijzigingsplan in werking treden. Het wijzigingsplan is het toetsingskader voor de omgevingsvergunning. Nadat het wijzigingsplan in werking is getreden zal de omgevingsvergunning kunnen worden verleend.

7. Bijlagen

1. Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpwijzigingsplan Kostverlorenstraat 95
2. Concept gewijzigd vastgesteld wijzigingsplan Kostverlorenstraat 95
3. Concept gewijzigde anterieure overeenkomst
4. Vastgesteld besluit hogere waarden Wet geluidhinder