Haarlem

Raadsstuk

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan DSKIII
BBV nr: 2016/99013

1. Inleiding
Er is een nieuw bestemmingsplan voorbereid voor het gebied DSK III. Voor dit gebied heeft de gemeenteraad in de afgelopen jaren de volgende beleidsstukken vastgesteld:

a. 20 januari 2011 (2010/215560): **Haalbaarheidsstudie DSK II en DSK III** incl. het Stedenbouwkundig Kader. In deze haalbaarheidsstudie is onder meer de inrichting van het plangebied DSK III vastgelegd, met de locatie van de woningen, het speeltuingebouw en de speeltuin. Deze haalbaarheidsstudie is in de inspraak geweest. Er zijn met betrekking tot deze *Haalbaarheidsstudie DSK II en DSK III* geen reacties ontvangen die betrekking hebben op de locatie van de woningen, noch tegen de locatie van het speeltuingebouw.

b. 19 juli 2012 (2012/139250): **vaststelling bestemmingsplan Zomerzone Noord**.
Het plangebied DSK III is met een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan Zomerzone Noord. Het bestemmingsplan Zomerzone Noord heeft de wettelijke procedure doorlopen met inspraak, zienswijzen en beroep. Er zijn in het kader van dat *bestemmingsplan Zomerzone Noord* geen zienswijzen ingediend tegen de locatie van de woningen, noch tegen de locatie van het speeltuingebouw.
De randvoorwaarden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Zomerzone Noord wijken op enkele punten af van het nu gewenste ontwerp. Zo was er eerst sprake van één rijenblok woningen met een onderdoorgang, terwijl nu sprake is van twee blokken zonder onderdoorgang. Verder was bij de locatie voor het speeltuingebouw geen rekening gehouden met de aanwezigheid van de monumentale bomen. Daarom is voor de ontwikkeling DSK III een nieuw bestemmingsplan opgesteld, waarbij de bouwgrens van het speeltuingebouw buiten de kroonprojectie van deze monumentale bomen is gesitueerd.

c. 31 januari 2013 (2012/478177): **Criteria voor ruimtelijke kwaliteit DSK II en DSK III**
Bij deze Criteria voor ruimtelijke kwaliteit DSK II en III zit ook weer een kaart met de inrichting van het gebied. Deze inrichting is overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. De Ontwerp-Criteria hebben in oktober/november 2012 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen deze *Criteria voor ruimtelijke kwaliteit DSK II en DSK III*. De Criteria zijn ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

Begrenzing bestemmingsplangebied
Het plangebied ligt aan de oostzijde van Haarlem. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de achtertuinen van de woningen aan de Van Zeggelenstraat, aan de noordzijde door de woningen aan het Van Zeggelenplein / Anna Kaulbachstraat, aan de oostzijde door het voetbalveld van DSK en aan de zuidzijde door de Jac. van Looystraat.

Procesverloop bestemmingsplan
Nadat het college had ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan DSK III is het ontwerp op 14 januari 2016 ter bespreking aan de commissie Ontwikkeling voorgelegd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 21 januari 2016 zes weken ter inzage gelegen. In die periode heeft eenieder de gelegenheid gekregen zienswijzen in te dienen. Er zijn 7 zienswijzen ontvangen tegen het ontwerpbestemmingsplan DSK III. Op 10 februari 2016 is een inloopbijeenkomst georganiseerd in het gebouw van de speeltuinvereniging waarbij de

mogelijkheid is geboden vragen over het ontwerpbestemmingsplan te stellen. De wijkraad en de speeltuinvereniging zijn nauw betrokken geweest bij de planontwikkeling rond DSK III.

Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

2. Voorstel aan de raad
Het college stelt de raad voor:

- Het bestemmingsplan DSK III met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP3120013-va01 gewijzigd vast te stellen.
- Geen exploitatieplan vast te stellen.

3. Beoogd resultaat
Het bestemmingsplan DSK III biedt een actueel juridisch-planologisch kader waarmee het plangebied kan worden ontwikkeld conform de door de raad vastgestelde beleidsstukken, zoals genoemd onder 1.

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 een hoogwaardige stedelijke omgeving en aan zowel kwalitatieve als kwantitatieve verbetering van de woningvoorraad.

Hiermee kan de ontwikkeling van het plangebied worden gerealiseerd.
Met het bestemmingsplan kan de gewenste ontwikkeling in het gebied worden gerealiseerd.

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld
Op grond van artikel 6.12 Wro kan een exploitatieplan achterwege blijven, omdat het verhaal van de kosten anderszins verzekerd is. Er ligt een getekende koopovereenkomst, tevens anterieure overeenkomst. Na levering van de gronden vindt de ontwikkeling en invulling van het gebied – binnen de randvoorwaarden die de gemeente in dit plan stelt – plaats voor risico van de marktpartij.

Een aantal zienswijzen heeft aanleiding gegeven tot bijstelling van het bestemmingsplan.
Naar aanleiding van zienswijzen die betrekking hebben op de bereikbaarheid van de bergingen achter de Van Zeggelenstraat is de verbeelding aangepast.
Ook de zienswijzen van een aantal bewoners van de Van Zeggelenstraat, die betrekking hebben op het verplaatsen van de carports van de achtertuinen naar de strook grond direct achter de tuinen van de Van Zeggelenstraat zijn gehonoreerd.
De zienswijzen die betrekking hebben op het verplaatsen van de carports naar de voortuinen die gelegen zijn aan de Anna Kaulbachstraat zijn niet gehonoreerd. Langs de Anna Kaulbachstraat is langsparkeren voorzien. Het faciliteren van in- en uitritten naar carports in de voortuinen gaat ten kosten van de langsparkeerplaatsen. Gelet op de parkeerdruk in het gebied is dat een onwenselijke situatie. Verder geldt dat er voor carports onvoldoende ruimte aanwezig is in de voortuinen. De woningen zouden dan naar achteren geschoven moeten worden. Dat is niet wenselijk. De voorgevels van de nieuwe woningen sluiten in het vastgestelde ontwerp namelijk aan bij de bestaande woningen aan de Anna Kaulbachstraat. Er ontstaat hierdoor eenduidigheid in het straatbeeld.

Voor de verdere zienswijzenbeantwoording wordt verwezen naar het zienswijzen- en wijzigingsoverzicht (bijlage c).
De in het zienswijzen- en wijzigingsoverzicht weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen.

5. Risico's en kanttekeningen
--

6. Uitvoering

- Na instemming van het college wordt het zienswijzen- en 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 Haarlemmer, 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 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 DSK III met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP 3120013-va01
b. verbeelding
c. zienswijzen- en 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 DSK III met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP3120013-va01 gewijzigd vast te stellen.
- Geen exploitatieplan vast te stellen.

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

De griffier De voorzitter