Haarlem

Raadsstuk

Onderwerp Voorbereidingsbesluit Frans Halsbuurt	
Nummer	2018/245382
Portefeuillehouder	Roduner, F.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	OMB
Auteur	Brink, N.
Telefoonnummer	023-5114293
Email	nbrink@haarlem.nl
Kernboodschap	Voor het behouden van het huidige bebouwings- en straatbeeld van de Frans Halsbuurt is een voorbereidingsbesluit nodig. Sommige panden in deze buurt mogen in afwijking van de feitelijke situatie een hogere goothoogte hebben volgens het bestemmingsplan. Vasthouden aan de huidige goothoogte draagt bij aan een positieve beleving van het bebouwings- en straatbeeld. Dit geldt temeer nu het plangebied onderdeel uitmaakt van het beschermd stadsgezicht Haarlem Noord. Het voorbereidingsbesluit zal worden opgevolgd door een bestemmingsplan. Een reparatieplan is reeds in voorbereiding. Hierdoor is het behoud van de uitstraling van de betreffende panden en het straatbeeld gegarandeerd.
Behandelvoorstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	N.v.t.
Besluit College d.d. 12 juni 2018	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,
Besluit Raad d.d. 19.JUL 2018	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. Alle bouwaanvragen aan te houden voor het gebied aangegeven op de verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.0392.VB5120002-va01 d.d. 29 mei 2018; 2. Een voorbereidingsbesluit daartoe te nemen ex artikel 3.7 Wro; 3. Te bepalen dat het voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag na publicatie; de griffier, de voorzitter,

1. Inleiding

Algemeen
In het huidige bestemmingsplan Kleverpark Franks Hals (2016) geldt voor een aantal panden aan de Berckheydestraat en de Saenredamstraat een hogere goothoogte dan feitelijk het geval is. Een recent ingediende bouwaanvraag bracht dit aan het licht. Vasthouden aan de huidige goothoogte draagt bij aan een positieve beleving van het straatbeeld dat zich kenmerkt door een smal profiel. Dit geldt temeer nu het plangebied onderdeel uitmaakt van het beschermd stadsgezicht Haarlem Noord.

Bestemmingsplannen
Hoe is de afwijkende goothoogte in het bestemmingsplan terecht gekomen? Hiervoor zijn de voorgaande bestemmingsplannen bekeken. Vanaf de jaren '90 was het bestemmingsplan Frans Halsbuurt (1994) van toepassing. Dit bestemmingsplan bevatte lagere goothoogtes dan het huidige bestemmingsplan. In 2009 is het bestemmingsplan Frans Hals/Patrimonium vastgesteld. In de toelichting op het bestemmingsplan valt te lezen dat er in het plangebied veel afwisselende bouwhoogtes voorkomen. Het vastleggen van de goot- en bouwhoogte per pand kan betekenen dat twee naast elkaar gelegen panden ten opzichte van elkaar een afwijkende hoogte hebben. Vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt is één bouwhoogte aanvaardbaar. Er is voor gekozen om op de plankaart maximaal één goot- en bouwhoogte per deel van de gevelwand te hanteren. Aangesloten is bij de meest voorkomende bouwhoogte. Bestaande panden met een hogere bouwhoogte zijn in afwijking hiervan positief bestemd. De goot- en bouwhoogtes van het bestemmingsplan Frans Hals/Patrimonium (2009) zijn overgenomen in het bestemmingsplan Kleverpark Frans Hals (2016).

Hedendaags inzicht
Hedendaags inzicht leidt tot een andere conclusie. De variëteit in goot- en bouwhoogtes draagt bij aan de beleving van het samenspel tussen de eigentijdse bebouwing en het straatbeeld dat zich kenmerkt door een smal profiel. Het is dan ook nodig om extra maatregelen te treffen ter verdere bescherming van de buurt binnen het plangebied van het bestemmingsplan Kleverpark Frans Hals.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:
1. Alle bouwaanvragen aan te houden voor het gebied aangegeven op de verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.0392.VB5120002-va01, d.d. 29 mei 2018;
2. Een voorbereidingsbesluit daartoe te nemen ex artikel 3.7 Wro;
3. Te bepalen dat het voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag na publicatie;

3. Beoogd resultaat
Door middel van het voorbereidingsbesluit tijdelijk bescherming te bieden voor panden, en daarmee het bebouwings- en straatbeeld, van de Frans Halsbuurt. Het behouden van de waarden van het beschermde stadsgezicht Haarlem Noord.

4. Argumenten

1. Een voorbereidingsbesluit is de beste manier voor tijdelijke bescherming van het beschermde stadsgezicht Haarlem Noord

Stel de eigenaar van een pand dient een aanvraag in voor een extra verdieping. Als de aanvraag past binnen het bestemmingsplan, moet de vergunning worden verleend. Met het voorbereidingsbesluit moet het college de aanvraag aanhouden terwijl een nieuw bestemmingsplan wordt gemaakt. Bouwplannen in het gebied die in overeenstemming zijn met het straatbeeld kunnen worden vergund, dus zonder een verdere plicht tot aanhouding. Bouwaanvragen die betrekking hebben op een afwijkende goothoogte en daarom zijn aangehouden, kunnen na vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan worden geweigerd. Hiermee blijft het beschermd stadsgezicht Haarlem Noord behouden.

2.Het voorbereidingsbesluit sluit aan op de programmabegroting.

Het voorbereidingsbesluit draagt bij aan programma 4 'duurzame stedelijke vernieuwing'. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 'duurzame stedelijke ontwikkeling', omdat het voorbereidingsbesluit bijdraagt aan behoud van het straatbeeld.

5. Risico's en kanttekeningen

1.Het voorbereidingsbesluit vervalt na één jaar.

Binnen een jaar na de datum van inwerkingtreding moet er een ontwerp van een bestemmingsplan ter inzage liggen. Dit ontwerp neemt dan de beschermende werking over. Als de beschermende werking vervalt terwijl het nieuwe bestemmingsplan nog niet van kracht is, moet het college de aangehouden vergunningen alsnog verlenen. Dit kan leiden tot aantasting van het beschermde stadsgezicht.

2. Risico op planschade

Bij het opstellen van het bestemmingplan zal onderzoek plaatsvinden naar mogelijke planschade. Het aanpassen van de bouwmogelijkheden in een bestemmingsplan kan namelijk resulteren in planschade.

6. Uitvoering

- Na het nemen van het voorbereidingsbesluit wordt de goot- en bouwhoogte in het plangebied Kleverpark Frans Hals meegenomen in het op dit moment in voorbereiding zijnde reparatie(bestemmings)plan. Vaststelling van dit plan zal in de tweede helft van 2019 plaatsvinden;
- Het voorbereidingsbesluit wordt bekendgemaakt door terinzagelegging van dit besluit;
- Een mededeling van het besluit wordt gepubliceerd op de gemeenschappelijke voorziening voor officiële publicaties (DROP), de Stadskrant, de Staatscourant en langs elektronische weg.
- Het besluit treedt in werking op de dag na publicatie;
- Het besluit wordt via www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar gesteld;
- Tegen een voorbereidingsbesluit staat geen bezwaar of beroep open.

7. Bijlagen

a. verbeelding