

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur M.C. Rutherglen
Telefoon 023-5113550
E-mail: m.rutherglen@haarlem.nl
SO/Beleid Reg.nr. SO/BD/2006/645
bijlage A kopiëren
B & W-vergadering van 12 juni 2006

Onderwerp

Voorontwerp bestemmingsplan Heiliglanden - de Kamp

Bestuurlijke context

Conform het meerjarenplan bestemmingsplannen wordt gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan "Heiliglanden – de Kamp". Tussentijds is hierover aan het college gerapporteerd in het "rapport vooronderzoek bestemmingsplan Heiliglanden – de Kamp" (SO/BD/2004/707). Het voorontwerp bestemmingsplan is nu gereed voor het opstarten van de inspraakprocedure en het wettelijk vooroverleg.

Het betreft een consoliderend bestemmingsplan die qua planvorm gelijk is aan het recent vastgestelde bestemmingsplan "Vijfhoek". In bijlage A van deze nota wordt kort ingegaan op deze planvorm. Tevens worden enkele nieuwe ontwikkelingen beschreven die in het voorontwerp bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Tot slot wordt ingegaan op de participatie met de wijkraad over dit nieuwe bestemmingsplan.

Commissieparagraaf: waarom wil het college dat de commissie kennisneemt van dit besluit.

Het college start de inspraakprocedure en het wettelijk vooroverleg over het voorontwerp bestemmingsplan "Heiliglanden – de Kamp".

Na verwerking van de inspraakreacties en de reacties van het wettelijk vooroverleg zal het ontwerp bestemmingsplan "Heiliglanden – de Kamp" door het college ter bespreking worden aangeboden aan de commissie Ontwikkeling.

B&W-besluit:

1. Het college stemt in met het voorontwerp bestemmingsplan "Heiliglanden – de Kamp";
2. Het college start de inspraakprocedure en het wettelijk vooroverleg over het voorontwerp bestemmingsplan "Heiliglanden – de Kamp";
3. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
4. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit; de start van de inspraakprocedure wordt bekend gemaakt door middel van een publicatie in de stadskrant en de staatscourant;
5. De commissie Ontwikkeling ontvangt het besluit van het college ter informatie.

Bijlage A bij nota voorontwerp bestemmingsplan “Heiliglanden – de Kamp” Nummer: SO/BD/2006/645

Planvorm

Het voorontwerp bestemmingsplan “Heiliglanden – de Kamp” heeft een consoliderend karakter. Dit plan biedt een actueel juridisch kader, waarbij de bestaande ruimtelijk-functionele structuur en voortzetting van het huidige gebruik belangrijke uitgangspunten zijn. Het gemengde karakter van Heiliglanden en de Kamp is gewaarborgd door veelvuldig gebruik te maken van de bestemming “Gemengde doeleinden”. In de winkelstraten is “wonen boven winkels” mogelijk gemaakt. Het monumentale karakter van Heiliglanden en de Kamp wordt beschermd door middel van de “waarderingskaart beschermd stadsgezicht” die onderdeel is van het bestemmingsplan.

Nieuwe ontwikkelingen

Het voorontwerp bestemmingsplan Heiliglanden – de Kamp maakt enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Deze worden hieronder kort opgesomd.

Van Duivenboden

Deze interieurzaak is gevestigd in meerdere panden aan de Gedempte Oude Gracht (88-94) en het Klein Heiligland (2-10). De eigenaar heeft de gemeente benaderd met plannen voor een herindeling van de bestaande functies (detailhandel, bijbehorende kantoren en winkelondersteunende daghoreca) in de panden, in combinatie met het realiseren van “wonen boven winkels” op deze locatie. De verdiepingen worden nu grotendeels niet voor bewoning gebruikt. De plannen voorzien in het voor bewoning geschikt maken van de bovenliggende verdiepingen met circa 15 appartementen. Daarnaast maakt het bestemmingsplan circa zeven nieuwe woningen mogelijk op het binnenterrein, gelegen rond een open patio. Dit binnenterrein is in de huidige situatie reeds volledig bebouwd. De ontwikkeling voorziet tevens in een ondergrondse parkeerkelder die is opgenomen in het bestemmingsplan.

Noordrand Egelantiertuin

De ontwikkelingsmogelijkheden betreffen de noordrand van de Egelantiertuin, ten oosten van Kleine Houtstraat 82 en ten zuiden van Gortestraat 10 t/m 14. Op de plankaart is voor deze locatie de bestemming Tuin(T2) opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid (W2). De wijzigingsbevoegdheid maakt aldaar kleinschalige woonbebouwing mogelijk. Dit heeft te maken met verschillende “achterkantsituaties” die grenzen aan de tuin. Aan de noordzijde van de tuin liggen enkele grote privé tuinen met schuttingen. Als gevolg hiervan is de sociale controle op het openbare gebied beperkt. Middels de wijzigingsbevoegdheid wordt het mogelijk deze “achterkantsituaties” op te heffen en de sociale controle in de tuin te vergroten. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kan tevens bijdragen aan een stedenbouwkundige afronding van de Egelantiertuin en een heldere afbakening tussen openbare en private ruimte. Voor eventuele toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is aparte, bestuurlijke besluitvorming noodzakelijk, gevolgd door een zienswijzenprocedure.

Kleine Houtstraat 92-96

Eind 2004 zijn de panden Kleine Houtstraat 92-96 door de gemeente verkocht aan een particulier partij. Conform de inmiddels ingediende plannen maakt het bestemmingsplan op het achtererf van de bestaande panden de bouw van enkele nieuwe woningen mogelijk. Hierdoor wordt de achterkantsituatie aan deze zijde van de Egelantiertuin opgeheven en zal de sociale controle toenemen. In verband met een afwijkende dakhelling van de nieuwbouw is hiervoor een maatbestemming opgenomen

Egelantier

Gezien de huidige onzekerheid over de toekomstige invulling van de Egelantier is in het bestemmingsplan enige flexibiliteit ingebouwd. De huidige bestemming “Maatschappelijke doeleinden (M)” wordt gehandhaafd. In de bestemming “Maatschappelijke doeleinden (M)” is een

wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor de bestemming gewijzigd kan worden naar de bestemmingen “Gemengde doeleinden a (Ga)”, “Gemengde doeleinden b (Gb)” en “Wonen (W)”. Tevens is voor de Egelantier een wijzigingsbevoegdheid (W1) opgenomen op de plankaart. Zodoende kan de bestemming ook gewijzigd worden naar de bestemming “Hotel”. Deze functie ligt in het verlengde van één van de speerpunten van het Ontwikkelingsprogramma Haarlem (OPH). Dit betreft de stimuleren van de toeristische wervingskracht. Door de Egelantier op deze manier te bestemmen kan de bestaande situatie gehandhaafd blijven zonder dat eventuele toekomstige ontwikkelingen worden geblokkeerd.

Klein Heiligland 84

Bij de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht is het betreffende gebouw qua volume en rooilijn als afwijkend van de karakteristiek beoordeeld. Dit gegeven biedt in de toekomst eventueel kansen voor het ontsluiten van de bestaande achterhuizen aan de Grote Houtstraat over dit perceel. Deze achterhuizen zijn nu over het algemeen onbewoond. Op de plankaart is daarom de aanduiding “langzaamverkeersroute gewenst” opgenomen.

Naast de bestemming “Gemengde doeleinden a (Ga)” is op de plankaart voor het betreffende perceel een wijzigingsbevoegdheid (W3) ingetekend. Op deze manier kan de bestemming worden gewijzigd naar de bestemming “Hotel”. Dit naar aanleiding van één van de speerpunten uit het Ontwikkelingsprogramma Haarlem (OPH): het stimuleren van de toeristische wervingskracht.

Kampervest 23

Voor de locatie van het voormalig autoverhuurbedrijf op Kampervest 23 is de bestemming “Woondoeleinden” op de plankaart opgenomen. Het betreft particuliere plannen voor vervangende nieuwbouw waarbij het bebouwd oppervlak gelijk blijft en een maximale goothoogte van toepassing is zoals aangegeven op de plankaart. Boven de goothoogte voorzien de plannen in dakopbouwen in plaats van een traditionele kap. Daarom is in de planvoorschriften een maatbestemming opgenomen. Op eigen terrein wordt een half verdiepte parkeerkelder aangelegd.

Participatie

Over het concept voorontwerp bestemmingsplan Heiliglanden – de Kamp is geparticipeerd met vertegenwoordigers van de wijkraad Heiliglanden – de Kamp. In verschillende sessies is het concept voorontwerp bestemmingsplan besproken. Het volledige commentaar van de wijkraad is weergegeven in de brief van 9 februari 2006. Naar aanleiding van dit commentaar is het voorontwerp bestemmingsplan op verschillende onderdelen aangevuld en verbeterd. Een compleet verslag van het commentaar van de wijkraad en de gemeentelijke reactie hierop zijn opgenomen in bijlage 12 van de plantoelichting.