

# Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Dhr. P.H. Koetsier
Telefoon 5113546
E-mail: p.koetsier@haarlem.nl
SO/BD Reg.nr. SO/BD/2007/118953
Te kopiëren: A
B & W-vergadering van 19 juni 2007

## Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan Heiliglanden - De Kamp

### Bestuurlijke context

Het voorontwerp bestemmingsplan Heiliglanden – De Kamp heeft ter inzage gelegen en er is wettelijk vooroverleg (artikel 10 BRO) over het plan geweest. De inhoudelijke reacties die dit heeft opgeleverd zijn verwerkt in bijlage 13 en 15 van de plantoelichting. Deze reacties hebben geresulteerd in redactionele correcties en in een aantal inhoudelijke wijzigingen van het bestemmingsplan. Tevens is er sprake van ambtelijke wijzigingen. De inspraakreacties zijn voor een belangrijk deel samengevat in het ontwerp opgenomen.

Het plangebied Heiliglanden – De Kamp valt geheel onder het beschermd stadsgezicht. Om de waarden van het beschermd stadsgezicht in het bestemmingsplan te beschermen is naast de bestemmingsplankaart ook een waarderingskaart beschermd stadsgezicht opgesteld. Deze kaart is onderdeel van het bestemmingsplan en bevat een indeling van de bebouwing in drie verschillende orden en nieuwbouw (na 1950). Tevens zijn op de waarderingskaart ensembles en seriebouw aangegeven. De verschillende orden, nieuwbouw, ensembles en seriebouw worden door de waarderingskaart gekoppeld aan een mate van bescherming in de planvoorschriften. Naast de beschermende werking heeft de waarderingskaart ook een communicatieve waarde. Het biedt namelijk inzicht in waarden van het beschermd stadsgezicht op perceelsniveau.

Het betreft verder een overwegend consoliderend bestemmingsplan die qua planvorm gelijk is aan het vastgestelde bestemmingsplan Vijfhoek. In bijlage A van deze nota wordt kort ingegaan op deze planvorm. Tevens worden enkele nieuwe ontwikkelingen beschreven die in het ontwerp bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Vervolgens wordt kort ingegaan op de inspraak en het wettelijk vooroverleg. Voorts is een lijst van wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen ten opzichte van het voorontwerp. Ten slotte wordt in de nota de vervolg procedure van het bestemmingsplan toegelicht.

### Commissieparagraaf:

De inspraakprocedure en het wettelijk vooroverleg over het voorontwerp bestemmingsplan Heiliglanden – De Kamp zijn verwerkt in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan Heiliglanden – De Kamp. Het college stemt in met deze verwerking en legt dit ter bespreking voor aan de commissie Ontwikkeling. Na positieve bespreking van het ontwerp bestemmingsplan Heiliglanden – De Kamp met de commissie wordt het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd conform de bestemmingsplanprocedure.

### B&W-besluit:

1. Het college stemt in met de verwerking van de inspraakreacties en het wettelijk vooroverleg in het ontwerp bestemmingsplan Heiliglanden - De Kamp;
2. Het college bespreekt de verwerking van de inspraakreacties en het wettelijk vooroverleg in het ontwerp bestemmingsplan Heiliglanden - De Kamp met de commissie Ontwikkeling;
3. Het college legt, na bespreking met de commissie Ontwikkeling, het ontwerp bestemmingsplan Heiliglanden - De Kamp ter inzage;
4. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
5. Communicatieparagraaf: De verwerking van de inspraak en het wettelijk vooroverleg wordt na het collegebesluit verzonden aan de betrokkenen; de indieners van inspraakreacties ontvangen tevens een uitnodiging voor de behandeling van het ontwerp bestemmingsplan in de commissie Ontwikkeling; de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan wordt bekend gemaakt door middel van een publicatie in de stadskrant en de staatscourant.

## **Bijlage A bij nota ontwerp bestemmingsplan Heiliglanden – De Kamp**

### **Nummer: SO/BD/2007/228**

---

#### **Planvorm**

Het ontwerp 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 ontwerp 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/horeca 2) 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. Het bestemmingsplan voorziet tevens in een ondergrondse parkeerkelder en een restaurant/horeca 2 voor wat betreft de Gedempte Oude Gracht 90 – 92; laatstgenoemde om de keus mogelijk te maken voor of ondergeschikte horeca in dit pand of horeca 2. De horeca-activiteiten worden op deze wijze beperkt tot dit pand, hetgeen leidt tot een betere afbakening van detailhandelsactiviteiten en horeca-activiteiten.

##### *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 particuliere 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.

### **Inspraak en wettelijk vooroverleg**

Het voorontwerpbestemmingsplan Heiliglanden – De Kamp heeft met ingang van 22 juni 2006 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Op maandag 3 juli 2006 is een informatieavond gehouden over het bestemmingsplan. Een overzicht van de reacties en de verwerking hiervan is opgenomen in bijlage 12 en 13. In bijlage 13 zijn deze reacties ingedeeld in ‘Algemene reacties’ en ‘Specifieke reacties’. De ‘Algemene reacties’ bevatten standaard bewoordingen en toelichtingen. De ‘Specifieke reacties’ en deze standaard bewoordingen zijn volledig opgenomen in bijlage 12. De toelichtingen zijn samengevat en opgenomen in bijlage 13.

Het voorontwerp bestemmingsplan Heiliglanden – De Kamp is in juni 2006 toegezonden aan de partners van het wettelijk vooroverleg (ex. Artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening). Hierbij is een reactie termijn van 4 maanden geboden. Een volledig overzicht van de reacties en de verwerking hiervan is opgenomen in bijlage 15 van de plantoelichting. In bijlage 14 zijn de originele reacties van het wettelijk vooroverleg opgenomen.

### **Wijzigingen naar aanleiding van de inspraak**

Onderstaande wijzigingen zijn het resultaat van de verwerking van de inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan Heiliglanden – De Kamp, zoals opgenomen in bijlage 13 van de plantoelichting.

- Egelantiertuin/Achterzijde Kleine Houtstraat 84-88: op de plankaart is de bestemming ‘Tuin2’ vervangen door de bestemming ‘Groenvoorzieningen’, waardoor een deel van de tuin bij het openbaar groen getrokken kan worden hetgeen de parkachtige uitstraling van de Egelantiertuin vergroot.
- Klein Heiligland 5: op de plankaart is ‘Erf 50%’ vervangen door ‘Erf 100%’.
- Klein Heiligland 16: op de plankaart is de bestemming ‘Tuin1’ vervangen door ‘Erf 100%’.
- Gedempte Oude Gracht 148: op de bestemming ‘Erf 50%’ rust nu ook de aanduiding ‘Te handhaven bebouwing’.

- Klein Heiligland 75: op de plankaart zijn de erfgrenzen aangepast in het verlengde van de zijmuren.

### **Wijzigingen naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg (art. 10 BRO)**

Onderstaande wijzigingen zijn het resultaat van de verwerking van het wettelijk vooroverleg over het voorontwerp bestemmingsplan Heiliglanden – De Kamp, zoals opgenomen in bijlage 15 van de plantoelichting.

- Ministerie van Verkeer en Waterstaat – Rijkswaterstaat:
  - Een beschrijving van het rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid is opgenomen in paragraaf 2.1 van de toelichting.
  - De waterkwaliteit is beschreven in paragraaf 2.11 van de toelichting.

### **Ambtelijke wijzigingen**

Onderstaande wijzigingen betreffen ambtelijke wijzigingen van het voorontwerp bestemmingsplan Heiliglanden - De Kamp.

- Groot Heiligland 27: op de plankaart is de ontbrekende bebouwingshoogte aan de achterzijde opgenomen (4,0 meter).
- Grote Houtstraat 101 – 103: op de plankaart is een van de hoogtescheidingslijnen verschoven en is een bouwhoogte in goothoogte veranderd ten behoeve van een kap naar aanleiding van een ingediend bouwplan.
- Gedempte Oude Gracht 88 – 94 en Klein Heiliglanden 2 –10/Van Duivenboden: paragraaf 2.6 en paragraaf 2.8 van de toelichting, artikel 11 lid 2 van de voorschriften en de plankaart zijn aangepast voor wat betreft het aspect ondergeschikte horeca en de aanduiding horeca 2 op het perceel Gedempte Oude Gracht 90 – 92. Wat de voorschriften betreft: artikel 11 lid 2, onder het kopje “detailhandel” de volgende toevoeging: “Voor detailhandelbedrijven geldt dat maximaal 30% van de netto verkoopvloeroppervlakte gebruikt mag worden voor horeca-achtige activiteiten, *met uitzondering van de percelen Gedempte Oude Gracht 88, 94 en Klein Heiligland 2 – 10, waarbij.....*” Bij de gebruiksbepalingen wordt in het verlengde hiervan toegevoegd:
  - horeca zoals en indien aangeduid op de plankaart; *de aanduiding horeca 2 op de gronden aan de Gedempte Oude Gracht 88 –94 en Klein Heiligland 2- 10, is uitsluitend van toepassing op het perceel Gedempte Oude Gracht 90 – 92.*
- Egelantiertuin/Achterzijde Kleine Houtstraat 90-96: plankaart is aangepast aan de hand van het schetsplan Van der Doe en Partners b.v.; de bestemming ‘Woondoeleinden’ betreft nu de gronden achter Kleine Houtstraat 92-96.
- De Witstraat 33/Kampervest 23: op de plankaart is een hoogtescheidingslijn aangevuld met een bestemminggrens.
- Essenstraat 20: op de plankaart is een ontbrekende hoogtescheidingslijn ingevuld.
- Egelantier/Gasthuisvest 49: op de plankaart is de wijzigingsbevoegdheidsgrens opgeschoven tot aan Gasthuisvest 49 om het bijgebouwtje van de Egelantier binnen de wijzigingsbevoegdheid te trekken.
- Klein Heiligland 66: naastgelegen erf is aangeduid met ‘Te handhaven bebouwing’.
- Kleine Houtstraat 118: aanduiding ‘Horeca1’ is vervangen door ‘Horeca3’. De aanduiding ‘Horeca1’ komt te vervallen in verband met het feit dat in het vigerende bestemmingsplan een gewenste eindbestemming is opgenomen, waaronder een niet hinderlijk bedrijf, die bereikt wordt zodra en indien het pand niet meer in gebruik is als café, hetgeen hier het geval is.
- Klein Heiligland 72: aanduiding ‘Horeca1’ is vervangen door ‘Horeca3’. De aanduiding ‘Horeca1’ komt te vervallen in verband met het feit dat in het vigerende bestemmingsplan een gewenste eindbestemming is opgenomen, waaronder een niet hinderlijk bedrijf, die bereikt wordt indien het pand niet meer in gebruik is als café, hetgeen hier het geval is.
- Klein Heiligland 66: in de toelichting is de tekst in bijlage 4 ten aanzien van de balletstudio aangepast. De huidige geringe overschrijding van de geluidgrenswaarde worden ongedaan gemaakt, waarbij de afdeling Milieu van de gemeente Haarlem zorg draagt voor controle en handhaving.
- In de toelichting is de lijst deelnemers aan het wettelijke vooroverleg aangevuld met de Winkeliersvereniging City Haarlem.

**Vervolprocedure**

Na instemming met de verwerking van de inspraak en het wettelijk vooroverleg zal het ontwerpbestemmingsplan Heiliglanden – De Kamp voor zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode kunnen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend. Na verwerking van deze zienswijze zal het bestemmingsplan Heiliglanden – De Kamp ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.