

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur mr. F. Falan
Telefoon 023- 511 3847
E-mail: efan@haarlem.nl
VVH/OV Reg.nr. 2008/46088
Bijlage: A
B & W-vergadering van 29 april 2008

Onderwerp

Vrijstelling art.19 lid 2 WRO, project "Peltenburg".

Bestuurlijke context

Er is een verzoek om vrijstelling van het bestemmingsplan ingediend voor de bouw van 52 appartementen, 40 ééngezinswoningen en 1119 m² winkelruimte op het voormalige Peltenburg- terrein. Deze locatie is gelegen langs het Spaarne op de kruising met de Zomervaart en aan de achterzijde grenzend aan de Vijfhuizerstraat in de wijk Slachthuisbuurt in Haarlem. Op dit moment ligt het terrein er braak bij.

Het bouwplan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Medewerking aan het verzoek om vrijstelling is alleen mogelijk met toepassing van artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Wij zijn bereid hieraan medewerking te verlenen om de navolgende redenen:

Het voormalige Peltenburg-terrein is gezien de ligging een goede locatie om woningen en winkelruimte te realiseren. Het project Peltenburg zorgt voor herstructurering in bestaand stedelijk gebied. Door de te realiseren winkelruimte aan de Schalkwijkerstraat wordt een goede invulling gegeven aan de functiemenging 'wonen en werken'.

Het bouwplan past aldus binnen de door ons voorgestane ruimtelijke en functionele ontwikkelingen van het gebied en draagt bij aan het uitbreiden van de woningvoorraad binnen de stedelijke contour.

Er zijn geen zienswijzen tegen het verzoek om vrijstelling ingediend. Het college is van mening dat na afweging van alle betrokken belangen medewerking aan het verzoek om vrijstelling kan worden verleend. Voor een volledige weergave van de belangenafweging verwijzen wij naar bijlage A.

Commissieparagraaf: Het betreft hier een politiek relevant onderwerp, waarbij het college de commissie wil informeren over de stand van zaken.

B&W-besluit:

1. Het college verleent vrijstelling op grond van art. 19, tweede lid, WRO van het geldende bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van 52 appartementen, 40 ééngezinswoningen en 1119 m² G.O winkelruimte op het voormalige Peltenburg terrein.
2. Het college mandateert het hoofd VVH/OV om de vrijstelling nader af te handelen en te ondertekenen.
3. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
4. De betrokken ontvangen binnen een week na besluitvorming informatie over dit besluit.
5. De Commissie Ontwikkeling ontvangt het besluit van het college ter informatie.

BESLUIT AANVRAAG
VRIJSTELLING BESTEMMINGSPLAN

Nr. 2007/1879/09

Haarlem,

Op 12 oktober 2007 ontvingen wij een aanvraag voor een vrijstelling op grond van artikel 19 lid 2 WRO voor de realisering van woningen en winkelruimten op het voormalige Peltenburg-terrein van:

naam: Ontwikkelingscombinatie Schalkwijkerpoort VOF
adres: Utrechtseweg 2
postcode en woonplaats: 3731HB De Bilt

De aanvraag om vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan betreft het realiseren van woningen, appartementen en winkelruimten op de locatie van het voormalige terrein van Peltenburg en Scheffer (hierna te noemen Peltenburg), Schalkwijkerstraat te Haarlem.

Burgemeester en wethouders hebben besloten de gevraagde vrijstelling te verlenen. Hieronder wordt uiteengezet hoe dit besluit tot stand is gekomen, welke wettelijke en gemeentelijke regels van toepassing zijn en aan welke voorwaarden het besluit gebonden is.

WETSBEPALINGEN

Het besluit is gebaseerd op de relevante artikelen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

OVERWEGINGEN

Bij de besluitvorming speelden de volgende overwegingen een rol:

1. Formele aspecten

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Dubbele Buurt" dat is vastgesteld op 3 april 1974. Het plangebied heeft de bestemming "Bedrijven met bijbehorend terrein". De gronden zijn daardoor bestemd voor de bouw van houtverwerkende bedrijven annex handelsbedrijven voor hout en aanverwante materialen en artikel (artikel 4 lid 1 voorschriften bestemmingsplan). De goot- en boeihoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan zes meter (artikel 4 lid 1 sub a voorschriften bestemmingsplan). Het voorgenomen plan past niet binnen de geldende bestemming doordat het plan voorziet in het realiseren van woningbouw en commerciële functies. Bovendien overschrijdt de voorgestelde goot- en boeihoogte de maximale hoogte die het bestemmingsplan aangeeft. Derhalve past het voorgenomen plan niet in het geldende bestemmingsplan. Medewerking aan het verzoek om vrijstelling is daarom alleen mogelijk met toepassing van het bepaalde in artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De toepassing van dit artikel vereist een goede ruimtelijke onderbouwing.

2. Adviezen

Alle ingewonnen ambtelijke adviezen zijn positief behoudens het advies van de afdeling Verkeer en Vervoer. De afdeling Verkeer en Vervoer wijst er op dat het voorgenomen bouwplan niet geheel voldoet aan het voorschrift dat moet worden geparkeerd op eigen terrein. Burgemeester en wethouders zijn voornemens om ontheffing te verlenen van dit voorschrift op grond van het bepaalde in artikel 2.5.30 van de Haarlemse Bouwverordening. Deze ontheffing zal worden verleend in het kader van de later te voeren procedure voor de bouwvergunning.

Nr. 2007/1879/09

Het stedenbouwkundig advies luidt als volgt.

Het bouwplan betreft de bouw van 52 appartementen en 40 eengezinswoningen, totaal dus 92 woningen. Daarnaast wordt ca 1100 m² commerciële ruimte gerealiseerd. Het vigerend beleid voor het bouwplan is het bestemmingsplan “Dubbele Buurt”. Het bouwplan past niet in dit bestemmingsplan. Voor de locatie is specifiek voor deze ontwikkeling een Stedenbouwkundig Programma van Eisen “Peltenburg”(SPVE) vastgesteld.

Het bouwplan past binnen dit SPVE Peltenburg en binnen de bouwvolumes die zijn toegestaan in het SPVE. Het bouwplan heeft grote invloed op het straatbeeld. In de huidige situatie is het een parkeerterrein. De ontwikkeling van het bouwplan is in nauw overleg tot stand gekomen met het bureau Ruimtelijk Ontwerp (Stedenbouw) en de Welstandscommissie. De uitwerking van het plan omvat een kwalitatieve verbetering van het straatbeeld. Door de ligging van de locatie, met aan de noordzijde de Zomervaart, ontstaat er minimale nadelige beïnvloeding van bezonning van de omgeving. Het bouwplan heeft minimale invloed op de privacy van omwonenden.

Conclusie:

Het bouwplan is een ontwikkeling wat in nauw overleg plaats heeft gevonden met het bureau Ruimtelijk Ontwerp (Stedenbouw). Het plan past binnen het speciaal voor de locatie vastgestelde SPVE ‘Peltenburg’. Derhalve is het stedenbouwkundig advies positief.

3. Ter visie

Het bouwplan heeft van 25 januari 2008 tot en met 6 maart 2008 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid voor belanghebbenden om zienswijzen en/of bedenkingen naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

4. Inhoudelijke beoordeling

Het plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Medewerking aan het plan kan alleen met gebruikmaking van een vrijstelling op grond van artikel 19 lid 2 van de WRO worden verleend. De toepassing van dit artikel vereist een goede ruimtelijke onderbouwing. Daarbij geeft artikel 19 van de WRO aan dat de ruimtelijke onderbouwing bij voorkeur bestaat uit een structuurplan.

Structuurplan Haarlem 2020.

Het structuurplan Haarlem 2020 is gemaakt om vooruit te kijken. Voor de periode 2005 tot 2020 zijn in dit plan op hoofdlijnen de plannen, ambities en wensen vastgelegd die alles te maken hebben met de ruimte en de verdeling van de ruimte in de stad. Het structuurplan is bedoeld om richting te geven aan het beoordelen, afstemmen en stimuleren van plannen, ontwikkelingen en projecten in Haarlem met een ruimtelijke component.

In het structuurplan is het plangebied, door de ligging aan de Schalkwijkerstraat, aangeduid als ‘woon- werk assen’. De doelstelling die het structuurplan voor ogen heeft is een intensiever gebruik van de beschikbare ruimte te bereiken door zich meer te richten op functiemenging van wonen en werken. Door een combinatie van commerciële ruimte en woningen/appartementen in het plan wordt hieraan een goede invulling gegeven.

Nr. 2007/1879/09

Uitvoeringsprogramma Haarlem Oost.

Voor Haarlem Oost, waar Peltenburg onderdeel van uitmaakt, is een uitvoeringsprogramma opgesteld en op 22 februari 2005 vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlem. In het programma is aangegeven dat er een integrale verbetering van het gebied nodig is. Daarnaast is de opgave voor woningbouw in Haarlem groot door intensivering van grondgebruik (hoger en compacter), herstructurering en functiemenging voor onder andere Peltenburg wordt ruimte gezocht en gevonden voor de ambities in het uitvoeringsprogramma.

Het project past goed binnen het uitvoeringsprogramma Haarlem Oost door de herstructurering van bedrijventerrein naar woongebied en de functiemenging met de winkelruimte aan de Schalkwijkerstraat. De ontwikkeling zal daardoor bijdragen aan een positieve impuls van Haarlem Oost.

Stedenbouwkundige aspecten.

De locatie is gelegen langs het Spaarne op de kruising met de Zomervaart en aan de achterzijde grenzend aan de Vijfhuizerstraat in de wijk Slachthuisbuurt in Haarlem. De locatie Peltenburg ligt net buiten de middeleeuwse stad nabij de monding van de Herenvest en de Burgwal met het Spaarne. In het verleden is de locatie Peltenburg in gebruik geweest als houthandel tot 15 april 2005 was de locatie in gebruik als parkeerterrein. Op dit moment ligt het terrein braak. De locatie aan het Spaarne kan beter worden ingericht en het college is van oordeel dat dit gezien de ligging een goede locatie is om woningen en winkelruimten te realiseren.

Deze locatie draagt ook bij aan de ambitie van de gemeente Haarlem om voor 2010 zo'n 5000 nieuwbouwwoningen binnen de Haarlemse grenzen te realiseren door herstructurering. Het college deelt de mening dat dit plan voor herstructurering van bestaand stedelijk gebied zorgt en dat door de te realiseren winkelruimte aan de Schalkwijkerstraat een goede invulling wordt gegeven aan de functiemenging van wonen en werken.

Overige relevante aspecten.

Naar de overige relevante aspecten is onderzoek gedaan. Hiervan zijn rapporten gemaakt die als bijlagen zijn toegevoegd en hier als herhaald en ingelast dienen te worden beschouwd.

Zoals uit het bovenstaande blijkt is het plan in overeenstemming met zowel het gemeentelijk als het provinciaal beleid. Vanuit andere beleidsvelden doen zich geen belemmeringen voor, zodat wij medewerking verlenen aan de gevraagde vrijstelling.

BESLUITEN

Wij hebben besloten vrijstelling te verlenen als bedoeld in artikel 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Dubbele Buurt".

Burgemeester en wethouders van Haarlem,
namens dezen,

Mevrouw D. de Boo
afdelingshoofd Omgevingsvergunning

Nr. 2007/1879/09

Geen afzonderlijk bezwaar/beroep mogelijk

Art. 49 lid 5 Woningwet bepaalt dat de verlening van een vrijstelling voor de mogelijkheid van beroep ingevolge hoofdstuk 8 van de Algemene wet bestuursrecht wordt geacht deel uit te maken van de bouwvergunning waarop zij betrekking heeft.

Ten tijde van het verlenen van onderhavige vrijstelling ligt er nog geen aanvraag om bouwvergunning. Dit laat echter onverlet dat er nu geen rechtsmiddelen tegen het verlenen van de vrijstelling kunnen worden aangewend. Zodra burgemeester en wethouders een beslissing hebben genomen op een met de vrijstelling samenhangende bouwaanvraag, kan (ook) bezwaar worden gemaakt tegen de verleende vrijstelling. Tegen de beslissing op bezwaar van burgemeester en wethouders staat vervolgens de mogelijkheid van beroep bij de rechtbank open.

Bij de beslissing op de bouwaanvraag zal melding worden gemaakt van de mogelijke rechtsmiddelen.