

Oplegvel Raadsstuk

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Dhr. J. van Heusden
Telefoon 5113545 E-mail: j.v.heusden@haarlem.nl
STZ/RP Reg.nr. 2009/164642
bijlage
B & W-vergadering van 15 september 2009

Onderwerp

vaststelling bestemmingsplan “Delftwijk-Waterbuurt”

DOEL:

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de Gemeenteraad ingevolge artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening.

Het besluit omtrent het vaststellen van een exploitatieplan is een bevoegdheid van de Gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

B&W

Het college stelt de raad voor om:

1. De zienswijzen nrs. 1 t/m 15 ontvankelijk te verklaren;
2. De zienswijzen nrs. 16 t/m 20 buiten beschouwing te laten wegens het niet tijdig indienen;
3. De zienswijzen nrs. 11 en 13 (PWN en Rijnland) gegrond te verklaren en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren (conform bijlage A, de zienswijzennota);
4. Het bestemmingsplan Delftwijk-Waterbuurt gewijzigd vast te stellen conform paragraaf 4 en bijlage A (zienswijzennota) van het raadsstuk;
5. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
6. De indieners van de zienswijzen ontvangen daags na besluitvorming de zienswijzennota en worden uitgenodigd voor de behandeling van het Voorstel en de zienswijzen in de commissie Ontwikkeling; de media krijgen een persbericht.
7. Het college stuurt dit voorstel naar de Gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht;
8. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt door publicatie in de Stadskrant en de Staatscourant alsmede via de gemeentelijke website. Tegelijkertijd wordt deze kennisgeving via elektronische weg aan Rijk, provincie, waterschap en andere betrokken bestuursorganen gezonden.

Raad:

Besluit in te vullen door griffie	Moties en amendementen in te vullen door griffie
<input type="checkbox"/> Conform	<input type="checkbox"/> Ja
<input type="checkbox"/> Gewijzigd	<input type="checkbox"/> Nee
<input type="checkbox"/> Aangehouden	
<input type="checkbox"/> Afgevoerd	Datum vergadering

Raadsstuk

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan Delftwijk-Waterbuurt

Reg.nummer: 2009/164642

1. Inleiding

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft op 20 januari 2009 (reg.nr.STZ/RP/ 2009/2580) ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Delftwijk-Waterbuurt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 27 februari 2009 tot en met 9 april 2009. Hierop zijn 20 zienswijzen binnengekomen die verwerkt zijn in de bij dit raadsstuk behorende bijlage A: zienswijzennota bestemmingsplan Delftwijk-Waterbuurt. In deze bijlage is aangegeven in hoeverre de zienswijzen hebben geresulteerd in aanpassing van het bestemmingsplan.

Kopieën van de originele zienswijzen liggen voor raadsleden ter inzage. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

Het bestemmingsplan Delftwijk-Waterbuurt voorziet deels in het consolideren van de huidige situatie, voor met name de Waterbuurt en het gedeelte langs de Rijksstraatweg. Hiernaast voorziet het ontwerp-bestemmingsplan in een ruimtelijk-juridisch kader voor het herstructurerings-programma "Delftwijk 2020" waarbinnen diverse grote woningbouwprojecten en de uitbreiding van het winkelcentrum Marsmanplein een plaats hebben, evenals het realiseren van het nieuwe wijkpark. In dit kader zijn een aantal ontwikkelingen reeds bestemd, zoals o.a. het winkelcentrum Marsmanplein en de woningbouw in Delftlaan-Noord, en is voor ontwikkelingen in de nabije toekomst een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen, zoals voor o.a. de woningbouw ten zuiden van het geplande wijkpark, de verplaatsing van het SIG gebouw, het realiseren van een horecapaviljoen op het Marsmanplein en het realiseren van een waterpartij in het wijkpark en een verbinding daarvan met de Jan Gijzenvaart.

In het kader van het Meerjarenplan Bestemmingsplannen heeft de Haarlemse gemeenteraad ingestemd met de inhaalslag van de bestemmingsplannen. Dit is nodig om te kunnen voldoen aan de eis van de actuele bestemmingsplannen, zoals opgenomen in de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor om:

1. De zienswijzen nrs. 1 t/m 15 ontvankelijk te verklaren;
2. De zienswijzen nrs.16 t/m 20 buiten beschouwing te laten wegens het niet tijdig indienen;
3. De zienswijzen nrs. 11(PWN) en 13 (Rijnland) gegrond te verklaren en de zienswijzen nrs. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14 en 15 ongegrond te verklaren;
4. Het bestemmingsplan Delftwijk-Waterbuurt gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen zoals omschreven onder paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk.

3. Beoogd resultaat

Met het bestemmingsplan Delftwijk-Waterbuurt wordt een actueel juridisch kader geschapen waarbinnen zowel het consoliderende deel, met name de Waterbuurt, als de, in het herstructureringsprogramma Delftwijk 2020 beschreven ontwikkelingen, een plaats vinden. Voor het consoliderende deel betekent dit dat beperkte uitbreiding van (woon)bebouwing mogelijk is binnen de systematiek van het bestemmingsplan. Betreft de locaties waar ontwikkelingen op korte of middenlange termijn plaatsvinden is deels gekozen voor opname op de plankaart en deels voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid.

4. Argumenten

Het besluit is een volgende stap in de RO procedure

De start van de planprocedure is in oktober 2007 aangevangen. Nu komt het bestemmingsplan in de vaststellingsfase. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 20 zienswijzen ingediend. Tevens zijn ambtelijke wijzigingen aangebracht.

Zienswijzen zijn ingediend door:

1. T.H. Flohil ,
2. J. Theunisz,
3. M.M. Veldhuizen,
4. K.C. de la Bijne van Es,
5. R. Stern-Philippo,
6. N. Louter,
7. L. de Ridder,
8. Rijksstraatweg 529-I.
9. A. Lok,
10. D. Baas,
11. PWN waterleidingbedrijf Noord-Holland, Rijksweg 501, Velsbroek
12. C.M. Philippo-Hoff, namens de VVE Triade, Generaal Spoorlaan
13. Hoogheemraadschap van Rijnland, Archimedeslaan 1, Leiden.
14. J. K. Kroft namens de stichting SIG, Beneluxlaan 268, Heemskerk.
15. Luchtverkeersleiding Nederland, Postbus 75200, Luchthaven Schiphol.
16. J.P. Hoeben,
17. M.J. Nijssen en J. Vermond,
18. G. Siebeling,
19. C. v/d Boogaard,
20. Rijksstraatweg 519 III.

4.1 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Voor de inhoudelijke verwerking van deze zienswijzen wordt verwezen naar de zienswijzennota die als bijlage A bij dit raadstuk hoort. Als gevolg van de ingediende zienswijzen is het bestemmingsplan Delftwijk-Waterbuurt gewijzigd op de volgende onderdelen:

In de toelichting zijn de aanbevelingen van het Hoogheemraadschap Rijnland opgenomen. Tevens is in toelichting, voorschriften en plankaart de dubbelbestemming leiding-leidingstrook opgenomen naar aanleiding van de zienswijze van het PWN.

4.2. Ambtelijke wijzigingen

Toelichting

- De toelichting is tekstueel op ondergeschikte punten gewijzigd;
- De op de Plankaart en in de Voorschriften doorgevoerde wijzigingen zijn verwerkt in de toelichting;
- Paragraaf 3.5 (Duurzaamheid en Energie) is geactualiseerd;
- Paragraaf 7.6 (Handhaving) is geactualiseerd;
- In de toelichting wordt de status van de ‘‘Heilige Huisjes’’ aan o.a. de Jan Gijzenkade aangegeven, deze zijn onlangs gemeentelijk monument geworden.

Plankaart

- Wijzigingsbevoegdheid VI (W6) is toegevoegd
- Wijzigingsbevoegdheid V (W5) betreft de toekomstige locatie van het SIG is aangepast en 6 meter in noordelijk richting opgeschoven
- Bouwblokken Delftlaan-Noord zijn aangepast aan de actuele stand van zaken;
- Betreft de nieuwbouw rond het Marsmanplein is de actuele stand van zaken opgenomen, wat voor de nieuwbouw ter hoogte van het winkelcentrum inhoudt dat de bouwhoogte op de uiterste westpunt naar 23 meter gaat, zodat de bouwhoogte daarachter, richting de hoogbouw aan de Rijksstraatweg naar 4 resp 12 meter kan zodat enigszins aan de indieners van zienswijzen tegemoet kan worden gekomen.
- De bouwhoogte voor de toekomstige woonwagenlocatie aan de Delftlaan is aangepast aan de werkelijke hoogte en bedraagt nu 4 meter.
- Voor het Flevoplein 7 is de bestemming van Maatschappelijk gewijzigd in Gemengde Doeleinden A, dit was verkeerd vermeld, er wordt gewoond in dit gebouw.

Voorschriften

- Wijzigingsbevoegdheid VI (W6) is toegevoegd t.b.v. het realiseren van een horecapaviljoen op het Marsmanplein, omdat de daadwerkelijke plaats nog niet zeker is.
- Bijlage betreft mileuzonering aangepast aan de actuele systematiek.

5. Kanttekeningen

Het opnemen van bouwvlakken op de plankaart voor een aantal ontwikkellocaties betekent enerzijds dat er snel na de vaststelling kan worden gebouwd, anderzijds beperkt dit de flexibiliteit, de nu opgenomen ontwerpen dienen precies binnen de op de plankaart aangegeven bebouwings- en hoogtegrenzen te passen. Het opnemen van wijzigingsbevoegdheden daarentegen laat flexibiliteit toe in het realiseren van functies en bestemmingen maar de hierin verwoordde uitgangspunten kunnen zich gedurende de looptijd van een bestemmingsplan (10 jaar) wijzigen, zodat alsnog een aparte procedure dient te worden gestart. Dit laatste risico is voor Delftwijk beperkt omdat alle ontwikkelingen in het herstructureringsprogramma zijn opgenomen, wat tot 2020 loopt.

6. Uitvoering

Na instemming van het college wordt de zienswijzennota (bijlage A) verstuurd aan de indieners van zienswijzen. Zij worden tevens uitgenodigd voor behandeling van het bestemmingsplan in de raadscommissie Ontwikkeling van 1 oktober 2009.

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit bekend gemaakt middels een publicatie in de Staatscourant, de Stadskrant en de gemeentelijke website. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens voor zes weken ter inzage gelegd. In deze periode is er de gelegenheid voor het indienen van beroep bij de Raad van State.

7. Bijlagen

Bijlage A, de zienswijzennota

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:

1. De zienswijzen nrs. 1 t/m 15 ontvankelijk te verklaren;
2. De zienswijzen nrs. 16 t/m 20 buiten beschouwing te laten wegens het niet tijdig indienen;;
3. De zienswijzen nrs. 11(PWN) en 13 (Rijnland) gegrond te verklaren en de zienswijzen nrs. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14 en 15 ongegrond te verklaren;
4. Het bestemmingsplan Delftwijk-Waterbuurt gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen zoals omschreven onder paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk.

Gedaan in de vergadering van

De griffier,

De voorzitter,

Bijlage A

Zienswijzennota behorende bij de vaststelling van bestemmingsplan Delftwijk-Waterbuurt (STZ/RP/2009/164642)

1. Ingediende zienswijzen

Tijdens de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan Delftwijk-Waterbuurt zijn 20 zienswijzen ingediend, waarvan 5 buiten de termijn, gerangschikt onder de nrs. 16 t/m 20. De zienswijzen zijn binnen de termijn van de ter inzage legging ontvangen en mitsdien ontvankelijk. Voor zover zienswijzen zijn gericht aan ons college kunnen zij geacht worden te zijn gericht aan de gemeenteraad. De binnen de termijn ingekomen zienswijzen zijn in hoofdstuk 3 van deze bijlage van het raadsstuk in een samenvatting weergegeven en voorzien van een reactie (cursief).

Ten aanzien van het ontwerp - bestemmingsplan "Delftwijk-Waterbuurt" zijn zienswijzen binnen de termijn ingediend door:

1. T.H. Flohil ,
2. J. Theunisz,
3. M.M. Veldhuizen,
4. K.C. de la Bije van Es,
5. R. Stern-Philippo,
6. N. Louter,
7. L. de Ridder,
8. Rijksstraatweg 529-I.
9. A. Lok,
10. D. Baas,
11. PWN waterleidingbedrijf Noord-Holland, Rijksweg 501, Velsbroek
12. C.M. Philippo-Hoff, namens de VVE Triade, Generaal Spoorlaan
13. Hoogheemraadschap van Rijnland, Archimedeslaan 1, Leiden.
14. J. K. Kroft namens de stichting SIG, Beneluxlaan 268, Heemskerk.
15. Luchtverkeersleiding Nederland, Postbus 75200, Luchthaven Schiphol.
16. J.P. Hoeben,
17. M.J. Nijssen en J. Vermond,
18. G. Siebeling,
19. C. v/d Boogaard,
20. Rijksstraatweg 519 III.

2. Bestemmingsplangebied

Het bestemmingsplan Delftwijk-Waterbuurt voorziet deels in het consolideren van de huidige situatie, voor met name de Waterbuurt en het gedeelte langs de Rijksstraatweg. Hiernaast voorziet het ontwerp-bestemmingsplan in een ruimtelijk-juridisch kader voor het herstructurerings-programma "Delftwijk 2020" waarbinnen diverse grote woningbouwprojecten en de uitbreiding van het winkelcentrum Marsmanplein een plaats hebben, evenals het realiseren van het nieuwe wijkpark. In dit kader zijn een aantal ontwikkelingen reeds bestemd, zoals o.a. het winkelcentrum Marsmanplein en de woningbouw in Delftlaan-Noord, en is voor ontwikkelingen in de nabije toekomst een aantal

wijzigingsbevoegdheden opgenomen, zoals voor o.a. de woningbouw ten zuiden van het geplande wijkpark, de verplaatsing van het SIG gebouw, het realiseren van een horecapaviljoen op het Marsmanplein en het realiseren van een waterpartij in het wijkpark en een verbinding daarvan met de Jan Gijzenvaart.

3. Reactie op zienswijzen

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zullen we reageren op de ingediende zienswijzen. De nummers verwijzen steeds terug naar de indieners van zienswijzen zoals vermeld onder hoofdstuk 1. Gestart is met de zienswijze van T.H. Flohil. Vervolgens zal onder 2. de zienswijze van J. Theunisz aan de orde komen.

3.2 Reactie gemeente op zienswijze

- 1. T. H. Flohil,**
- 2. J. Theunisz,**
- 3. M.M. Veldhuizen,**
- 4. K.C. de la Bije van Es,**
- 5. R. Stern-Philippo,**
- 6. N. Louter,**
- 7. L. de Ridder,**
- 8. Rijksstraatweg 529-I,**
- 9. A. Lok,**

- a. In de zienswijze wordt aangegeven dat de bebouwing die is voorzien op het oude postkantoor, voor met name de bewoners links van de lift van het appartementencomplex boven het winkelcentrum aan de Rijksstraatweg, direct in het gezichtveld van de appartementen komt te liggen en onaanvaardbare gevolgen heeft voor de toetreding van zon- en daglicht en de leefbaarheid. Bovendien vrezden de indienders in bovengenoemd kader voor een waardedaling van hun woning.

Reactie Gemeente:

Alhoewel middels het verleggen van hoogteaccenten op deze vleugel van het winkelcentrum is getracht het effect op de door de indieners genoemde aspecten te verminderen en meer draaglijk te maken, kan niet ontkend worden dat er sprake is van een vermindering in de toetreding van zon- en daglicht voor een deel van de bewoners in het appartementencomplex aan de Rijksstraatweg. Echter door het realiseren van een wijkpark en een buurtplein, het uitbreiden en opknappen van het winkelcentrum en het realiseren en vernieuwen van woningen met een verscheidenheid aan typologieën wordt de uitstraling en kwaliteit van de wijk fors verbeterd. Met name het realiseren van het plein en park is uniek maar vereist, om dit economisch en ruimtelijk mogelijk te maken een forse bouwopgave. Binnen het stedenbouwkundig kader 2020 is deze bouwopgave vertaald in een stedenbouwkundige opzet waarbij functie en volume van de bebouwing in juiste verhouding staan tot de openbare ruimte. Een bouwhoogte tot een maximum van circa 25 meter is hierbij mogelijk. Bij de bebouwingshoogte rond het Marsmanplein is door de hoogste volumes verder op afstand van de bestaande

bebouwing te realiseren dan aangegeven in het stedenbouwkundig kader en tevens te variëren in bouwhoogte, het uitzicht, de bezonning en de privacy zo goed mogelijk gewaarborgd. Enige invloed van voornoemde maatregelen op de reeds genoemde aspecten betreft het uitzicht, de bezonning en de privacy is overigens niet uit sluiten, al blijkt uit de bezonningsstudie dat deze gevolgen niet onaanvaardbaar zijn. Aangezien de bestaande bebouwing voornamelijk georiënteerd richting Rijksstraatweg achten wij de voorgestelde bouwhoogten op deze locatie acceptabel. De grensafbakening met het privaatrecht dient hier gezocht te worden middels eventueel uit te keren planschade en het verlenen van toestemming door de betrokken eigenaren om tegen hun eigendom aan te bouwen.

- b. Hoewel naar aanleiding van het voorontwerp reeds een reactie is ingediend tegen een bouwhoogte van 9 meter voor de voorziene ontwikkeling, is in het ontwerp de bouwhoogte naar aanleiding van voornoemde reactie niet verminderd of verwijderd maar zelfs verhoogd naar 14 meter. De indieners van de zienswijzen voelen zich door deze handelwijze verre van serieus genomen en verzoeken de gemeente met klem de bouwhoogte te verlagen naar een niveau wat voldoende ruimte laat voor bezonning en uitzicht.

Reactie Gemeente:

Betreft deze bouwmogelijkheid is naast het reeds onder a. gestelde op te merken dat door meer volume toe te staan op de noordwesthoek van de vleugel waarin het voormalige postkantoor was gevestigd, deels kan worden volstaan met lagere bebouwing op het deel van deze vleugel wat direct grenst aan de percelen van de indieners zodat hiermee enigszins aan hun grieven tegemoet wordt gekomen. Desalniettemin zal de nieuwbouw gevolgen hebben voor de bezonning, de privacy en het uitzicht van de indieners. Echter niet onaanvaardbaar, zoals blijkt uit o.a. de bezonningsstudie. De gemeente is voor de ze gevolgen niet blind maar meent met de geschetste bouwmogelijkheden en de mogelijkheid voor de indieners om planschade te claimen toch tot een acceptabele belangenafweging te zijn gekomen. De uitbreiding en revitalisering van het winkelcentrum Marsmanplein zijn noodzakelijk voor het realiseren van een kloppend hart in wijk waar de op het winkelcentrum toe te voegen bebouwing aan bijdraagt door het enerzijds zorgen voor een financiële basis van het project en anderzijds door woonruimte te bieden aan degenen die graag in de wijk willen blijven wonen waar nu alle voorzieningen binnen handbereik komen.

- c. De VVE van het complex waarin de indieners wonen is verbaasd over het gegeven dat uit de plankaart blijkt dat rechtstreeks tegen haar complex zal worden aangebouwd. De indieners geven aan dat wettelijke bepalingen dit niet toestaan zonder de toestemming van de betreffende eigenaren, in dezen de VVE Rijksstraatweg. In dit kader eisen de indieners dan ook aanpassing van de plannen op dit punt.

Reactie Gemeente:

Bovengenoemde zienswijze vraagt om een verwerking van een privaatrechtelijk standpunt in het bestemmingsplan (publiekrecht). In het bestemmingsplan worden de uiterste mogelijkheden voor bebouwing weergegeven. Zolang er voor privaatrechtelijke knelpunten in verband met het burencrecht geen onderlinge oplossingen gevonden kunnen worden zijn de bovengenoemde uiterste

bebouwingmogelijkheden voor de betreffende eigenaar weliswaar niet te gebruiken, maar is er wel ruimte voor een minder optimale invulling.

10. D. Baas.

In de zienswijze wordt aangegeven dat de bebouwing die is voorzien op het oude postkantoor, voor met name de bewoners links van de lift van het appartementencomplex boven het winkelcentrum aan de Rijksstraatweg, direct in het gezichtveld van de appartementen komt te liggen en onaanvaardbare gevolgen heeft voor de toetreding van zon- en daglicht en de leefbaarheid. De hoogte van het betreffende gebouw is overigens tot misnoegen van de indiener naar aanleiding van de reactie op het voorontwerp niet naar beneden aangepast maar juist nog iets toegenomen. In de reactie van de gemeente wordt bovendien aangegeven dat er een specifieke bouwmogelijkheid van 9 meter hoog zou worden geschrappt, maar hier is de indiener niets van gebleken.

Reactie Gemeente:

Voor de in de zienswijze genoemde aspecten betreft de toegenomen, in plaats van afgenomen bouwhoogte, en de gevolgen voor de zon- en daglichttoetreding evenals het privaatrechtelijk aspect, wordt gaarne verwezen naar de reactie van de gemeente onder 1 t/m 9 a, b en c. Betreft de reactie van de gemeente inzake het schrappen van de mogelijkheid tot 9 meter hoogte te bouwen is op te merken dat specifiek werd bedoeld op het deel dat was gesitueerd aan de zuidzijde van het winkelcentrum tegenover de huisnummers 2 t/m 12. Geenszins is bedoeld de indruk te wekken dat de mogelijkheid tot het realiseren van bebouwing boven het voormalige postkantoor zou worden ingeperkt.

11. PWN waterleidingbedrijf Noord-Holland, Rijksweg 501, Velsbroek.

- a. Het waterleidingbedrijf geeft aan in het plangebied, langs de Delftlaan een 500 mm transportleiding te hebben liggen evenals een zg. 300 mm waterleiding langs de Rijksstraatweg, Dr. De liefdestraat en de Generaal Spoorlaan. Graag ziet het waterleidingbedrijf deze leidingen benoemd in het bestemmingsplan ten behoeve van het zorgdragen voor voldoende ruimte teneinde haar taak in het algemeen belang te kunnen uitoefenen.

Reactie Gemeente:

Naar de vaststelling toe zal voor de transportleiding een dubbelbestemming worden opgenomen. Betreft de waterleiding van 300 mm wordt de ligging ervan aangegeven in de toelichting op het bestemmingsplan.

- b. Het waterleidingbedrijf vraagt tevens de aandacht voor het inpassen van eventueel noodzakelijke bluswatervoorzieningen en het standaarddocument VANN

Reactie Gemeente:

Het realiseren van voldoende en adequate bluswatervoorzieningen en de

implementatie van het standaard document VANN, zijn zaken die niet op het schaalniveau van het bestemmingsplan worden geregeld maar onderdeel uitmaken van de gebruiksvergunning. Wel wordt het standaarddocument VANN genoemd in de toelichting als zijnde een beleidsuitgangspunt.

12. C.M. Filippo-Hoff, mede namens de VVE Triade, Generaal Spoorlaan.

In haar zienswijze geeft indienster aan ernstige bezwaren te hebben tegen het verruimen van de bestemming op het voornoemde complex van GDa naar GDb met als consequentie dat er een winkel voor Marokkaanse maaltijden kan worden gevestigd, die ter plekke worden bereid, voor welke momenteel een art. 3.23 Wro wordt gevolgd, die vanwege de eventuele relatie met horeca-activiteiten voor overlast kan zorgen op het punt van stank en geluid. Indienster geeft aan dat ze in het oprekken van de term dienstverlening een gevaar ziet voor de afbakening van de toegestane functies binnen een bepaalde bestemming, in dit geval Gemengde Doeleinden. Zij vraagt aandacht voor de gevolgen die deze oprekking kan hebben voor het woon- en leefklimaat.

Reactie gemeente:

Indienster geeft aan bevreesd te zijn overlast die gepaard zou gaan met het oprekken van de term dienstverlening, waardoor in voornoemd complex een winkel voor marokkaanse maaltijden kan worden gevestigd, die ter plekke worden bereid. Overigens is er geen sprake van het oprekken van de term dienstverlening, maar wordt de bestemming van het complex gewijzigd in Gemengde Doeleinden b, waarbinnen, naast hetgeen onder Gemengde Doeleinden a wordt begrepen, ook detailhandel en bedrijvigheid mogelijk zijn, waaronder de in de plint van voornoemd complex voorziene winkel in marokkaanse maaltijden. De bestemmingswijziging is een uitvloeisel van het beleidsuitgangspunt meer functiemenging mogelijk te maken tussen wonen en werken in herontwikkelingsgebieden en biedt met name startende ondernemers de mogelijkheid om zich tegen betrekkelijk lage huurprijzen toch in een aantrekkelijk ondernemersklimaat te vestigen. Uiteraard dient bij het vestigen van winkels zoals deze, waar het voedsel ook ter plekke bereid wordt, rekening te worden gehouden met alle eisen die betrekking hebben op het voorkomen van overlast voor het woon- en leefklimaat, welke deels voortvloeien uit bij het bestemmingsplan behorende zoneringslijst en deels gekoppeld zijn aan de vereiste vergunningen.

13. Hoogheemraadschap van Rijnland, Archimedeslaan 1, Haarlem

- a. Het Hoogheemraadschap constateert dat met het aanleggen van een waterpartij in het wijkpark die verbonden is met de Delft een doodlopende watergang wordt gecreëerd, wat vanuit oogpunt van waterafvoer en waterkwaliteit niet wenselijk is. Het Hoogheemraadschap verzoekt de gemeente dan ook dimensionering hiervan zo aan te passen dat een zo goed mogelijke waterafvoer mogelijk wordt gemaakt, bij welke uitvoering het Hoogheemraadschap de gemeente overigens gaarne adviseert.

Reactie Gemeente:

Bij de uiteindelijke vormgeving van de waterpartij in het wijkpark en de waterverbinding naar de Delft zal het Hoogheemraadschap nauw betrokken worden om een zo doelmatig mogelijke uitvoering te garanderen.

- b. Tevens constateert het Hoogheemraadschap dat door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid om een waterloop te realiseren tussen de waterpartij in het wijkpark en de Jan Gijzenvaart uiteindelijk een goed functionerend watersysteem kan ontstaan, maar maakt zij hierbij de kanttekening dat in dit kader het onontbeerlijk is deze waterloop te verbinden met de waterpartij in het wijkpark waardoor op termijn alsnog een gezonde, adequaat afvoerende watergang kan ontstaan tussen Jan Gijzenvaart, wijkpark en de Delft.

Reactie Gemeente:

Hoewel dit door het gebruik van een aantal wijzigingsbevoegdheden wellicht niet meteen blijkt is voor de gemeente Haarlem de aanleg van een waterpartij in het wijkpark, verbonden met zowel de Delft als de Jan Gijzenvaart en de Delft uitgangspunt, dit wordt middels de wijzigingsbevoegdheden ook juridisch mogelijk gemaakt.

- c. Het Hoogheemraadschap geeft aan dat door de geplande woningbouw-ontwikkelingen middels de wijzigingsbevoegdheden de verharding in het plangebied met ca. 3320 m² toeneemt. Aangezien deze deelprojecten plaatsvinden in het kader van het samenhangend stedenbouwkundig kader Delftwijk, eist het Hoogheemraadschap compensatie voor de totale toename in de vorm van geraven open water, voorafgaand aan de te realiseren bebouwing.

Reactie Gemeente:

In de wijzingsbevoegdheden zal worden opgenomen dat in het wijkpark minimaal 3500m² aan open water dient te worden gerealiseerd, hetgeen net iets meer is dan het benodigde totaal. De realisering van het wijkpark en het water daarin, is voorzien voorafgaand aan het effectueren van de wijzingsbevoegdheden betreft de herstructurering van de woningbouw in het zuidelijk deel van Delftwijk. Hiermee wordt dus voldaan aan de door het Hoogheemraadschap gestelde eis.

14. J. K. Kroft namens de stichting SIG, Beneluxlaan 268, Heemskerk

De Stichting SIG stelt zich ten doel zorg en verblijf te bieden aan verstandelijk gehandicapten woonachtig in de regio Haarlem en omstreken.. De stichting is eigenaar van het perceel aan de Martinus Nijhofflaan 17 en is voornemens deze locatie uit te breiden en te renoveren. In het nieuwe bestemmingsplan is de huidige locatie echter opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid en is het bouwlak strak om het huidige gebouw getrokken wat uitbreiden op de huidige locatie in de weg staat. Tevens geeft de stichting aan in haar nieuwe onderkomen graag onderdak te willen verlenen aan de wijkontmoetingsplek "café de vriendschap"

Reactie Gemeente:

Het huidige SIG gebouw bevindt zich in het nog te realiseren wijkpark, reden waarom in overleg met de stichting SIG, een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen speciaal ten behoeve van de stichting teneinde de mogelijkheid te bieden haar activiteiten voort te zetten binnen Haarlem in een nieuw gebouw. De realisatie van deze nieuwe huisvesting is gekoppeld aan het amoveren van de oude huisvesting in het te realiseren wijkpark. Het creëren van uitbreidingsmogelijkheden deze locatie past dan ook niet binnen de visie die de gemeente op dit gebied heeft. Het onderbrengen van ‘café de vriendschap’ maakt deel uit van het programma voor het middengebied van de wijk . waarin zich ook het wijkpark bevindt, en is op dit moment nog niet vastgelegd.

15. Luchtverkeersleiding Nederland, Postbus 75200, Luchthaven Schiphol.

De Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL) geeft aan bezwaar te hebben tegen het bestemmingsplan ‘Delftwijk-Waterbuurt’ aangeziende bouwwerken in het plangebied niet door de toetsingsvlakken van de LVNL steken.

Reactie Gemeente:

Hiervan is kennisgenomen.