

Raadsstuk

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan “Haarlem 023”

Reg.nr.: 2009/186957

1. Inleiding

Het project 023 betreft het thans grotendeels braakliggende gebied, gelegen tussen de Boerhaavelaan, de Toekanweg, de Schipholweg en volkstuinten en behelst herontwikkeling met woningbouw, kantoren een VMBO-school en diverse voorzieningen. De bouw van de VMBO-school is reeds mogelijk gemaakt middels een eerder verleende vrijstelling (artikel 19 WRO). De overige bebouwing is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Om dit wel mogelijk te kunnen maken, is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 8 juni 2009 (reg.nr.STZ/RP/2009/99567) ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 023. Na bespreking van het ontwerpplan in de raadscommissie Ontwikkeling van 25 juni 2009, is dit ter inzage gelegd van vrijdag 17 juli 2009 tot en met donderdag 27 augustus 2009. Op 18 augustus 2009 is een informatieavond gehouden, waarbij een ieder zich heeft kunnen informeren omtrent het ontwerpplan.

Op het ontwerpplan zijn zienswijzen binnengekomen die verwerkt zijn in de bij dit raadsstuk behorende bijlage A: Zienswijzennota bestemmingsplan.

In deze bijlage is aangegeven in hoeverre de zienswijzen hebben geresulteerd in aanpassing van het bestemmingsplan. Kopieën van de ingekomen zienswijzen liggen voor raadsleden ter inzage.

Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

Sinds het van kracht worden van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening dient de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook te besluiten omtrent het wel of niet vaststellen van een exploitatieplan. Een exploitatieplan kan achterwege blijven ‘indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd’. Daarvan is sprake als er een anterieure overeenkomst is gesloten met alle grondeigenaren. In onderhavig geval is daarvan sprake, de ontwikkelcombinatie heeft namelijk met de gemeente een realisatieovereenkomst gesloten. Deze is specifiek gesloten voor de realisatie van dit gebied. Zodoende wordt aan de raad voorgesteld te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Gelijktijdig met de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan zal ook het college-besluit inzake de hogere waarden geluid ter inzage worden gelegd (conform het gestelde in de Wet geluidhinder). Dit besluit is onlangs genomen en noodzakelijk om de woningbouw binnen het plangebied mogelijk te maken. De geprojecteerde woningen zijn namelijk deels gelegen in de geluidszone wegverkeer en liggen ook geheel binnen de geluidszone industrie (Waarderpolder).

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De ingediende zienswijzen nrs 1 t/m 5, genoemd in bijlage A van dit raadsstuk, ontvankelijk te verklaren;

2. De zienswijzen nrs. 2 t/m 5 ongegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde in bijlage A van dit raadsstuk;

4. De zienswijze nummer 1 gegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde onder bijlage A van dit raadsstuk;

4. Het bestemmingsplan “Haarlem 023” gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen zoals omschreven onder paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk;

5. Te besluiten geen exploitatieplan - als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijk ordening – vast te stellen;

3. Beoogd resultaat

Vaststelling van voorliggend bestemmingsplan zodat er een actueel ruimtelijk-juridisch kader is op basis waarvan de bouw van met name woningen, kantoren en diverse voorzieningen mogelijk kan worden gemaakt.

4. Argumenten

De start van de formele bestemmingsplanprocedure is begin 2009 aangevangen. Nu komt het bestemmingsplan in de vaststellingsfase. Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan “Haarlem 023” zijn 5 zienswijzen ingekomen.

Zienswijzen zijn ingediend door:

1. Ontwikkelingsmaatschappij 023 C.V.
2. Wijkraad Europawijk
3. Kennemer Gasthuis
4. A.C. Voordouw
5. R. de Boer

Allen ingekomen zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ontvangen en daarmee dus ontvankelijk.

4.1 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

- Binnen de bestemming waterstaat-waterkering wordt een ontheffingsbevoegdheid opgenomen, waarmee Burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen van het bouwverbod zoals opgenomen in artikel 16;
- artikel 19 is uit de regels gehaald worden.

4.2 Ambtelijke wijzigingen

De volgende ambtelijke wijzigingen, zoals ook opgenomen in bijlage A van dit raadsstuk, zijn doorgevoerd.

Toelichting		
Blz 58	De passage: Tussen fase II en het volkstuinencomplex komt een duiker klopt niet met	Passage is aangepast in toelichting.

	afspraken zoals gemaakt met het waterschap op 26 juni 2009.	
Blz. 20	Handhavingsparagraaf is niet actueel	Nieuwe handhavingsparagraaf ingevoegd in toelichting
blz. 11	Functionele uitgangspunten: horeca westelijk deel (toren) ontbreekt in de tekst.	Aangepast in toelichting
Regels		
9.1 sub d	Specifieke bouwaanduiding 2 terwijl verbeelding spreekt van specifieke aanduiding 4.	Aangepast in regels
Plankaart		
	Leiding bij Schipholweg loopt niet door	Aangepast op plankaart

Ten behoeve van zorgcentrum Sint Jacob dient in west het volgende programma mogelijk gemaakt worden: bouwblok W2: een zorghotelfunctie; oppervlakte 6000m2 bvo, ongeveer 100 plaatsen; parkeernorm 0,7 per plaats Bouwblokken W3 en W8: verpleegtehuisfunctie; oppervlakte 6000m2 bvo; 60 tot 75 plaatsen; parkeernorm 0,7 per plaats	De zorgfuncties zijn geregeld in de regels (artikel 3 – gemengd en artikel 11 – Wonen I) en op plankaart (aanduidingen). Op de plankaart is in bouwblok W2 de aanduiding specifieke vorm van maatschappelijk – zorghotel toegevoegd, aan de bouwblokken W3 en W8 zijn de aanduidingen zorginstelling toegevoegd. In de toelichting zijn deze programmaonderdelen beknopt beschreven.
Mede naar aanleiding van het verzoek van de ontwikkelingscombinatie zijn in het bestemmingsplan de volgende horecamogelijkheden opgenomen: In W6 en O3 is het mogelijk een restaurant op te richten (horeca III) van maximaal 400 m2. In plandeel Oost is bovendien in de ‘gemengde’ bouwblokken een horecavestiging (horeca II) mogelijk van max. 150 m2.	De ‘nieuwe’ horeca’ is geregeld in de regels (artikel 4 - gemengd 2, artikel 11 – wonen 1, artikel 12 – wonen 2). Op de plankaart is in de bouwblokken W6 en O3 de aanduiding horeca toegevoegd. De aanduiding horeca uitgesloten in bouwblok W3 is komen te vervallen. In de toelichting zijn deze programmaonderdelen beknopt beschreven.

5. Kanttekeningen

-

6. Financiële paragraaf

Ten behoeve van de realisering van Haarlem 023 heeft de gemeente met de ontwikkelcombinatie een realisatieovereenkomst (4/12/2007 242/2007) gesloten. Het plan is financieel uitvoerbaar.

7. Uitvoering

- Nadat het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld wordt dit besluit bekend gemaakt in de Stadskrant en de Staatscourant, alsmede via de gemeentelijke website. Omdat er sprake is van wijzigingen t.o.v. het ontwerpplan volgt uit de wet (artikel 3.8 lid 4 Wro) dat de bekendmaking van het besluit pas na 6 weken mag plaatsvinden. De bekendmaking wordt tegelijkertijd via elektronische weg aan Rijk, provincie, waterschap en andere betrokken bestuursorganen gezonden.
- Na bekendmaking wordt het vastgestelde bestemmingsplan met de bijbehorende stukken ter inzage gelegd en langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Degenen die een zienswijze hebben ingediend kunnen gedurende een termijn van 6 weken beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een ieder beroep instellen tegen de wijzigingen die de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht.

Bijlagen

A: Zienswijzennota

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. De ingediende zienswijzen nrs. 1 t/m 5, genoemd in paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk ontvankelijk te verklaren;
2. De zienswijzen 2 t/m 5 ongegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde onder paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk;
3. Zienswijze nr. 1 gegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde onder paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk;
4. Het bestemmingsplan “Haarlem 023” gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen zoals omschreven onder paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk;
5. Geen exploitatieplan - als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening – vast te stellen, omdat kostenverhaal ‘anderszins is verzekerd’.

Gedaan in de vergadering van

De griffier,

De voorzitter,