



# Collegebesluit

**Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan Rozenprieel**  
**BBV nr: 2015/146917**

## 1. Inleiding

Er wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid, omdat voor het gebied een bestemmingsplan geldt dat verouderd is. Het betreft een consoliderend ontwerpbestemmingsplan, waarin, behalve de uitwerkingsplicht voor de voormalige gemeentelijke kantoorlocatie Koningstein, geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen.

### *Begrenzing bestemmingsplan*

Het plangebied is gelegen op de westoever van het Spaarne, ten zuidoosten van de binnenstad van Haarlem, en beslaat een oppervlakte van circa 23 ha. Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Kampersingel, aan de oostzijde door het Zuider Buiten Spaarne, aan de zuidzijde door de Rustenburgerlaan en aan de westzijde door de Kleine Houtweg.

### *Procesverloop*

Het conceptontwerp is voor overleg toegezonden aan de in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) genoemde bestuursorganen en diensten. Tevens is het concept toegezonden aan, en besproken met de wijkraad Rozenprieel. De ingediende reacties zijn in paragraaf 7.2 van de toelichting samengevat en van commentaar voorzien.

Het ontwerpbestemmingsplan is de eerste formele stap in de bestemmingsplanprocedure.

## 2. Besluitpunten college

1. Het college besluit het ontwerpbestemmingsplan Rozenprieel met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP4120013-on01 ter inzage te leggen nadat de commissie Ontwikkeling is gehoord;
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
3. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit;
4. Het besluit van het college wordt ter bespreking voorgelegd aan de commissie Ontwikkeling.

## 3. Beoogd resultaat

Het ontwerpbestemmingsplan richt zich voornamelijk op het beheer van de bestaande situatie en biedt hiervoor een actueel juridisch-planologisch kader. Met het opnemen van een uitwerkingsplicht voor Koningstein wordt hiernaast een (nog door de commissie nader te bepalen) kader gesteld voor de toekomstige ontwikkeling op deze markante plek aan het Spaarne.

## 4. Argumenten

*Het ontwerpbestemmingsplan sluit aan op de programmabegroting.*

Het ontwerpbestemmingsplan draagt bij aan programma 4 'duurzame stedelijke vernieuwing'. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 'duurzame stedelijke ontwikkeling', omdat het (ontwerp)bestemmingsplan bijdraagt aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied.

*Versterken ruimtelijke kwaliteit door terugdringen bouwmogelijkheden.*

Om de bestaande ruimtelijke kwaliteit, mede gevormd door de aanwezige historische structuren, de cultuurhistorische bebouwingskarakteristiek en de diversiteit van het

straatbeeld in het gebied, vast te houden, worden de ruime goot- en bouwhoogten teruggebracht tot de bestaande goothoogten (afgerond in hele meters). Deze systematiek, specifiek bedoeld om de aanwezige cultuurhistorische waarden te beschermen, wordt in eerste instantie, tijdens de komende planperiode, alleen doorgevoerd voor die gebouwen die bij de gemeente in eigendom zijn. Voor de andere bebouwing in het gebied worden de bestaande rechten tijdens de komende planperiode nog gerespecteerd, maar wordt in de toelichting voorzienbaarheid gecreëerd met betrekking tot planschade in de toekomst, door aan te geven dat de goot- en bouwhoogten in het volgende bestemmingsplan zullen worden teruggebracht tot de bestaande goot- en bouwhoogten.

### *Koningstein*

Onderdeel van dit bestemmingsplan is het voormalig gemeentelijk kantoorpand Koningstein, dat op de verkooplijst staat van af te stoten gemeentelijk vastgoed. Uitgangspunt voor deze locatie vormt herontwikkeling tot woongebied, zoals besproken in de commissie Ontwikkeling van 19 juni 2014 (2014/21874). In deze vergadering heeft de commissie haar voorkeur uitgesproken voor de variant 'Koningshof', welke ook de voorkeur van de omwonenden heeft. Wel heeft de commissie de voorwaarde gesteld dat de realisatie van het woongebied voor de gemeente niet tot een negatief saldo mag leiden.

Om tot een breed gedragen plan te komen is een uit de buurt afkomstige adviescommissie geformeerd die samen met de gemeente tot een stedenbouwkundige invulling is gekomen, welke is te onderscheiden in vier varianten:.

- Variant Koningshof specifiek: een variant met herenhuizen aan het Spaarne en stringentere randvoorwaarden (voorkeur adviescommissie).
- Variant Koningshof specifiek (sociaal): bovengenoemde variant met daarin 30% sociale woningbouw.
- Variant Koningshof globaal: een variant met een iets hoger volume en vrijheid in ontwerp(meer mogelijkheden voor diversiteit in woningtypen en meer vrijheid in ontwikkeling, indeling en architectuur voor de toekomstige koper).
- Variant Koningshof globaal (sociaal): bovengenoemde variant met daarin 30% sociale woningbouw.

Voorafgaand aan onderhavige nota legt het college, in het kader van een optimale ruimte voor bestuurlijke afweging, middels een opinienota (2015/136987) de bovengenoemde varianten, ter keuze, voor aan de commissie Ontwikkeling. In de bij de opinienota behorende bijlage, worden de vier varianten uitgewerkt.

Nadat de commissie Ontwikkeling haar voorkeur heeft uitgesproken zullen de bij de gekozen variant behorende uitwerkingsregels worden opgenomen in het bestemmingsplan, waarna het ter inzage wordt gelegd.

### *Hiermee kan de raad aan haar verplichting voldoen.*

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 zijn gemeenten verplicht de bestemming van gronden binnen een periode van 10 jaar na vaststelling van een bestemmingsplan opnieuw vast te stellen.

### *Voordeel in planning door gevoegd behandelen met opinienota 2015/136987.*

Door het ontwerpbestemmingsplan samen te bespreken met de bovengenoemde opinienota, en vervolgens de uitwerkingsregels op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan, kan het nog

voor de zomervakantie ter inzage worden gelegd, waardoor de vaststelling van het plan minder vertraging zal oplopen.

*Hiermee sluiten we aan bij het 'programma bestemmingsplannen 2014-2018'.*

De gemeente Haarlem actualiseert in overeenstemming met het door het college vastgestelde programma bestemmingsplannen 2014-2018 (Reg.nr. 2014/39689) alle verouderde plannen.

*Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.*

Binnen het plangebied doen zich geen concrete bouwplannen voor, zoals genoemd in artikel 6.2.1 Bro, zodat geen exploitatieplan nodig is.

## **5. Risico's en kanttekeningen**

*Terugdringen bouwmogelijkheden en risico planschade*

Om mogelijke planschade te voorkomen dient de beoogde aanpassing van een aantal goot- en bouwhoogten voorzienbaar gemaakt te worden voor belanghebbenden, gevolgd door een periode (benuttingsperiode) waarin de bestaande rechten nog kunnen worden aangewend.

Om het bovengenoemde te bereiken wordt de aanpassing in eerste instantie, tijdens de komende planperiode, alleen doorgevoerd voor die gebouwen die bij de gemeente in eigendom zijn. Voor de andere bebouwing in het gebied worden de bestaande rechten tijdens de komende planperiode nog gerespecteerd, maar wordt in de toelichting voorzienbaarheid gecreëerd met betrekking tot planschade in de toekomst, door aan te geven dat de goot-en bouwhoogten in het volgende bestemmingsplan zullen worden teruggebracht tot de bestaande goot- en bouwhoogten.

## **6. Uitvoering**

- Het ontwerpbestemmingsplan wordt door het college vrijgegeven voor de terinzagelegging, nadat de commissie Ontwikkeling hiermee heeft ingestemd.
- Communicatie:
  - Er wordt voorafgaand aan de terinzagelegging een kennisgeving geplaatst op de gemeenschappelijke voorziening voor officiële publicaties (GVOP), huis-aan-huisblad en in de Staatscourant;
  - Aan betrokkenen (Bro-partners, wijkraad etc.) wordt een elektronische kennisgeving toegezonden;
  - Het ontwerpbestemmingsplan wordt op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en op [www.watmagwaar.nl](http://www.watmagwaar.nl) (mobiele apparaten) beschikbaar gesteld;
- Na verwerking van de ingediende zienswijzen en mogelijke ambtelijke aanpassingen besluit de raad over de vaststelling van het bestemmingsplan.
- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn).
- Belanghebbenden die tijdig een zienswijze bij de raad hebben ingediend, kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een belanghebbende beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zijn aangebracht.
- Het in werking getreden bestemmingsplan dient als toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen.

## **7. Bijlagen**

- a) ontwerpbestemmingsplan Rozenprieel met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP4120013-on01;
- b) verbeelding (plankaart).

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester