

**Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Wijngaardtuin**  
**BBV nr: 2016/489644**

## 1. Inleiding

De Wijngaardtuin is een waardevolle historische tuin met een lang verleden, liggend in het oudste gebied van Haarlem. Het is een van de weinige openbare groene ruimten in de Haarlemse binnenstad. Het onderhoud en de inrichting van de Wijngaardtuin laat te wensen over. Aan de Wijngaardtuin ligt de voormalige rechtbank aan de Jansstraat 46. Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) heeft het voornemen tot verkoop van het complex. De tuin van Jansstraat 46 was onderdeel van de oorspronkelijke aanleg van de Wijngaardtuin. Het vrijkomen van het complex Jansstraat 46 betekent dat er een andere relatie kan ontstaan tussen het gebouw, de private tuin en het openbare gedeelte van de Wijngaardtuin. Het RVB en de gemeente hebben een samenwerkingsovereenkomst gesloten om tot herontwikkeling van de panden en de (privé)tuin te komen. De RVB start in januari 2017 met de verkoopprocedure. Dit heeft geleid tot het opstellen van een beeldkwaliteitsplan en een bestemmingsplan voor de Wijngaardtuin en de tuin van Jansstraat 46.



## Procesverloop

- De raad heeft op 11 april 2013 ingestemd met de Samenwerkingsovereenkomst RVOB - Jansstraat 46 (regnr. 2012/477712).
- B&W heeft op 23 februari 2016 de startnotitie Project Wijngaardtuin vastgesteld en ter informatie naar de commissie Ontwikkeling gestuurd (regnr. 2016/47196).
- Op 5 april 2016 heeft een schetsmiddag plaatsgevonden samen met omwonenden, wijkraad, Haarlemse bomenwachters en overige belangengroepen, met als doel het verkrijgen van hun inzicht over het huidige en toekomstige gebruik van de Wijngaardtuin. De reacties zijn verwerkt in het ontwerpbeeldkwaliteitsplan.
- Op 26 april is het conceptontwerp van het beeldkwaliteitsplan ter advisering aan de Adviescommissie Ruimte voorgelegd.
- Het college heeft op 14 juni 2016/258848 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan.
- Het ontwerp en heeft vanaf 14 juli 2016 zes weken ter inzage gelegen.
- Op 30 juni 2016 is een informatieavond gehouden voor omwonenden en andere belanghebbenden.
- Er zijn door twee organisaties zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

## 2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- Het beeldkwaliteitsplan Wijngaardtuin vast te stellen;
- Het bestemmingsplan Wijngaardtuin met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP1120009-va01 gewijzigd vast te stellen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen;
- te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) met datum 21 oktober 2016.

### 3. Beoogd resultaat

1. Het beeldkwaliteitsplan geeft kaders voor het gebruik, inrichting en beheer van de bebouwde en de openbare ruimte, waaraan alle toekomstige initiatieven in en rond de tuin aan zullen worden getoetst. De stedenbouwkundig-landschappelijke en cultuurhistorische criteria vormen een aanvulling op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.
2. Het bestemmingsplan biedt een actueel juridisch-planologisch kader, waarbij het gewenste gebruik en bebouwingsmogelijkheden worden vastgelegd aan de hand van het beeldkwaliteitsplan.

### 4. Argumenten

*Het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan Wijngaardtuin sluiten aan op de programmabegroting*

Het project draagt bij aan programma 4 ‘duurzame stedelijke vernieuwing’. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 ‘duurzame stedelijke ontwikkeling’, omdat het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan bijdragen aan behoud en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied.

*Het beeldkwaliteitsplan draagt bij aan het behoud en de verbetering van de bijzondere waarden van de Wijngaardtuin: Rust, Cultuur en Groen*

Er is een cultuurhistorische, een ruimtelijke analyse en een analyse van het gebruik van de tuin gemaakt. Samen met de bewoners en andere belanghebbenden is aan de hand van een schetsmiddag het huidige gebruik en het gewenste toekomstige gebruik van de tuin onderzocht.

Op advies van de Ark zijn de concepten en ideeën in het beeldkwaliteitsplan nader uitgewerkt en omgezet naar heldere ontwerpprincipes.

Uit de analyse van de tuin komen de volgende drie waarden naar voren: Rust, Cultuur en Groen. De visie is gericht op behoud en verbetering van deze waarden. Deze drie waarden komen samen in de visie op de tuin: de Schone Tuin. Het begrip Schone tuin (Siertuin) is ontleend aan de 17<sup>e</sup> -eeuwse verkoopaktes van het toenmalige aanwezige Klooster. Het toekomstbeeld van de Wijngaardtuin is verwerkt in de volgende drie thema's.

- I. *Schone tuin: Rust,*
  - Behouden van het karakter van een besloten stadstuin
  - Versterken samenhang tuin en omringende bebouwing
  - Schoon: eenduidigheid in alle inrichtingsaspecten
- II. *Schone tuin; kunst en cultuurtuin*
  - Versterken betekenis als plek voor kunst en cultuur
  - Verbeteren mogelijkheden voor kunstuitingen
  - Schoon: inrichten als kunsttuin, kunstpodium

### *III. Schone tuin: Groen*

- Vergroenen
- Versterken verblijfskwaliteit
- Vergroten (monumentale) kwaliteit van het groen

*De visie uit het beeldkwaliteitsplan is vastgelegd in het bestemmingsplan*

In het beeldkwaliteitsplan wordt de visie vertaald in een aantal ruimtelijke maatregelen. De uitwerking van deze maatregelen heeft onder andere geleid tot de volgende regelingen in het bestemmingsplan:

- In de bestemming Groen (art. 3) is een regeling opgenomen voor uitsluitend kleinschalige evenementen.
- In de bestemming Tuin-2 (art. 4) is de bestaande ruime bebouwingmogelijkheid uit het geldende bestemmingsplan Oude Stad voor Jansstraat 46 verkleind van 380 m<sup>2</sup> tot een gezamenlijke oppervlakte voor bouwwerken van maximaal 240 m<sup>2</sup>.
- Er is in de bestemming Tuin-2 een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen ter verwijdering van de portocabins en het stalen hekwerk op de grens met de Wijngaardtuin.
- In de dubbelbestemming Waarde-Beschermd stadsgezicht (art.6) is een regeling opgenomen ter bescherming van bouwhistorisch waardevolle muren.
- De dubbelbestemming Waarde-Groeiplaats monumentale boom is opgenomen ten behoeve van de aanwezige monumentale bomen.

*De participatie is richtinggevend voor de visie*

In een zeer vroegtijdige fase van het ontwerpproces is de buurt geconsulteerd om de waardering van de huidige Wijngaardtuin door de omwonenden in kaart te brengen. De uitkomst van deze middag is richtinggevend geweest voor de visie in het beeldkwaliteitsplan. De visie en de vastlegging daarvan in het bestemmingsplan zijn nader toegelicht op de informatieavond.

*De wijzigingen zijn uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening gewenst.*

Er zijn door de Historische Vereniging Haerlem en de Haarlemse Bomenwachters zienswijzen ingediend. De bijdrage van de Haarlemse Bomenwachters is buiten de wettelijke termijn ingediend, maar wel ambtshalve bij de besluitvorming betrokken. De zienswijzen geven aanleiding tot een ondergeschikte aanpassing van het bestemmingsplan. De inspraakreacties hebben niet tot wijziging van het beeldkwaliteitsplan geleid. Ambtshalve zijn tekstueel enkele ondergeschikte aanpassingen gedaan in zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitsplan. Voor een samenvatting en beantwoording van de zienswijzen en ambtshalve aanpassingen wordt verwezen naar het wijzigingsoverzicht (bijlage d). De in het wijzigingsoverzicht weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen.

*1 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.

*Om het bestemmingsplan goed te kunnen raadplegen moet de gebruikte ondergrond bekend zijn*

Conform artikel 1.2.4. van het Besluit ruimtelijke ordening moet in het vaststellingsbesluit ook vastgelegd worden welke ondergrond is gebruikt voor het maken van het

bestemmingsplan. Omdat het bestemmingsplan digitaal beschikbaar wordt gesteld, is het voor de raadpleegbaarheid van belang dat de gebruikte ondergrond bekend is. Voor het bestemmingsplan Wijngaardtuin is als ondergrond de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) van 21 oktober 2016 gebruikt.

## 5. Risico's en kanttekeningen

-

## 6. Uitvoering

- Na instemming van het college wordt het wijzigingsoverzicht verstuurd aan de indieners van zienswijzen. Zij worden uitgenodigd voor behandeling van het bestemmingsplan/beeldkwaliteitsplan in de commissie Ontwikkeling;
- Communicatie:
  - Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in de Staatscourant, op de gemeenschappelijke voorziening voor officiële publicaties (GVOP), huis-aan-huisblad en via de gemeentelijke website.
  - De bekendmaking wordt tegelijkertijd via elektronische weg aan Rijk, provincie, waterschap en andere betrokken bestuursorganen gezonden;
  - Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.watmagwaar.nl](http://www.watmagwaar.nl) (mobiele apparaten) beschikbaar gesteld.
  - Het beeldkwaliteitsplan kan worden geraadpleegd op de gemeentelijke website, stadsdeel Centrum, onder [projecten](#).
- Het bestemmingsplan wordt de dag na bekendmaking ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn);
- Belanghebbenden die 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 tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zijn aangebracht;
- Tegen het beeldkwaliteitsplan staat geen beroep open ex artikel 8:3 Awb.
- Het in werking getreden bestemmingsplan dient als toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen.

## 7. Bijlagen

- a. beeldkwaliteitsplan Wijngaardtuin;
- b. bestemmingsplan Wijngaardtuin met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP1120009-va01;
- c. wijzigingsoverzicht;
- d. verbeelding (plankaart).

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:

- Het beeldkwaliteitsplan Wijngaardtuin vast te stellen;
- Het bestemmingsplan Wijngaardtuin met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP1120009-va01 *gewijzigd* vast te stellen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen;
- te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) met datum 21 oktober 2016.

Gedaan in de vergadering van ... ..

De griffier

De voorzitter