

Onderwerp: Vaststelling van uitwerkingsplan Scheepmakerskwartier fase 2B
BBV nr: 2017/100202

1. Inleiding

In het bestemmingsplan "Papentorenvest" is een uitwerkingsverplichting opgenomen voor het gebied tussen de Harmenjansweg en het Spaarne. Met de uitwerkingsbepalingen als leidraad is voor dit gebied het masterplan 'Scheepmakerskwartier Haarlem' opgesteld, vastgesteld in de raad van 13 oktober 2011 (2011/215932). Dit masterplan vormt de stedenbouwkundige basis voor de uitwerkingsplannen die voor dit gebied worden gemaakt, waarvan het voorliggende plan de derde in de rij is na de vaststelling van fase 1 en 2A.

Projectontwikkelaar Wibaut heeft, in samenwerking met investeringsmaatschappij AIVM, voor dit deel van deze tweede fase een stedenbouwkundig plan opgesteld dat de basis vormt van het uitwerkingsplan.

Plangebied

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door het Spaarne, aan de zuidzijde door de (toekomstige) Windasstraat, aan de oostzijde door de Harmenjansweg en aan de noordzijde door de spoorlijn Haarlem - Amsterdam.

Bovenstaande betekent derhalve dat het uitwerkingsplan thans gereed is voor vaststelling door burgemeester en wethouders.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit uitwerkingsplan Scheepmakerskwartier fase 2B met identificatienummer NL.IMRO.0392.UP1120005-va01, gewijzigd, vast te stellen en vervolgens ter inzage te leggen;
2. Met dit besluit wordt de zienswijze van de heer Boender (namens bewoners Fabrilo), als ingetrokken beschouwd indien het uitwerkingsplan wordt vastgesteld zoals afgesproken en conform het bijgevoegde ondertekende document 'Resultaat overleg Projectontwikkelaar/Belanghebbenden Fabrilo';
3. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
4. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit;
5. Het college zendt dit besluit ter informatie aan de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

Met het vaststellen van het uitwerkingsplan wordt het juridisch toetsingskader gevormd ten behoeve van de te verlenen omgevingsvergunningen.

4. Argumenten

Met het uitwerkingsplan wordt de verdere ontwikkeling van het uitwerkingsgebied "Scheepmakerskwartier" mogelijk gemaakt.

Nu de bouw van fase 1 is afgerond, de bouw van fase 2a binnenkort gaat starten en de huizenverkoop weer in de lift zit, is er vanuit de markt weer voldoende belangstelling om dit uitwerkingsgebied verder te ontwikkelen tot een aantrekkelijk woongebied. Het onderliggende uitwerkingsplan (fase 2b) vormt hiervoor de juridische basis.

Het uitwerkingsplan sluit aan op de programmabegroting.

Het uitwerkingsplan draagt bij aan programma 4 'duurzame stedelijke vernieuwing'. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 'duurzame stedelijke ontwikkeling', omdat het uitwerkingsplan bijdraagt aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied.

Er waren 3 zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend maar zijn/worden allen ingetrokken. Het college heeft op 24 mei 2016 ingestemd met het ontwerpuitwerkingsplan. Na publicatie (26 mei 2016) heeft het ontwerp vervolgens van 27 mei 2016 tot en met 7 juli 2016 ter inzage gelegen. In die periode was er gelegenheid zienswijzen in te dienen. Er zijn 3 zienswijzen ingediend: door de wijkraad, de heer Boender (namens bewoners van de Fabrilo) en gezamenlijk door overige omwonenden.

Naar aanleiding van de zienswijzen heeft een participatietraject plaatsgevonden. Het doel van de gemeente en de ontwikkelaar was namelijk om in een open proces te komen tot een gedragen plan met duurzame kwaliteit. Vanuit de indieners van de zienswijzen heeft een vertegenwoordiging zitting genomen in een klankbordgroep. Deze bestond verder uit de ontwikkelaar (inclusief zijn stedenbouwkundige en architect), de gemeente (projectmanager, stedenbouwkundige en jurist) en bureau De Wijde Blik (leverde de onafhankelijke voorzitter en zorgde voor verslaglegging). Na een startbijeenkomst (d.d. 16 oktober 2016) zijn er 4 klankbordgroepbijeenkomsten geweest. Vervolgens is het participatietraject afgesloten met een slotbijeenkomst (16 januari jl). In deze slotbijeenkomst is aangegeven hoe het traject is verlopen en welke conclusies daaruit getrokken kunnen worden (zie advies Wijde Blik, bijlage G). Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in de intrekking van de zienswijzen van de wijkraad (bijgevoegd) en de omwonenden van het project (bijgevoegd) en de conceptintrekking van de heer Boender (namens de bewoners van Fabrilo, bijgevoegd). Deze laatste heeft te maken met het feit dat de heer Boender de intrekking als onderdeel van dit besluit wenst te zien (zie besluitpunt 2). De intrekking is pas dan concreet als het uitwerkingsplan wordt vastgesteld zoals afgesproken en conform het bijgevoegde ondertekende document 'Resultaat overleg Projectontwikkelaar/Belanghebbenden Fabrilo'.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en het participatietraject is een aantal aanpassingen aangebracht.

Voor wat betreft het uitwerkingsplan is aangesloten bij het in te dienen bouwplan, zoals dat tot stand is gekomen gedurende het participatietraject. De aanpassingen zijn verbeteringen van het uitwerkingsplan en uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening gewenst. De tekeningen van het bouwplan (als basis voor het uitwerkingsplan) zijn ondertekend voor akkoord door zowel de ontwikkelaar als de heer Boender, één van de indieners van de zienswijzen. Op de verbeelding zijn de hoogteaanduidingen en -grenzen gewijzigd naar aanleiding van de ondertekende bouwtekening en zijn de regels hierop aangepast.

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Voor de realisering van fase 2B van het Scheepmakerskwartier is een anterieure overeenkomst gesloten in de vorm van een Realisatieovereenkomst (d.d. 29-10-2015), zodat geen exploitatieplan nodig is.

5. Risico's en kanttekeningen

De risico's zijn beperkt door de zorgvuldigheid die in acht is genomen maar er bestaat een kans dat belanghebbenden beroep instellen tegen de wijzigingen die zijn doorgevoerd tussen ontwerp en vaststelling.

6. Uitvoering

- Communicatie:

- De besluiten tot vaststelling worden bekend gemaakt in de Staatscourant, op de gemeenschappelijke voorziening voor officiële publicaties (DROP), 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 beschikbaar gesteld.
- Het uitwerkingsplan wordt de dag na bekendmaking ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn);
- Belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp die bij de vaststelling door het college zijn aangebracht;
- Het in werking getreden uitwerkingsplan dient als toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen.

7. Bijlagen

- A. uitwerkingsplan Scheepmakerskwartier fase 2b – regels
- B. uitwerkingsplan Scheepmakerskwartier fase 2b – toelichting
- C. uitwerkingsplan Scheepmakerskwartier fase 2b – bijlage van de regels
- D. uitwerkingsplan Scheepmakerskwartier fase 2b – bijlage van de toelichting
- E. verbeelding (plankaart);
- F. wijzigingsoverzicht;
- G. advies Wijde Blik;
- H. intrekking zienswijze van de wijkraad;
- I. intrekking zienswijze van de omwonenden;
- J. concept-intrekking zienswijze van de heer Boender (namens de bewoners van Fabrilo);
- K. ondertekende document "Resultaat overleg Projectontwikkelaar/Belanghebbenden Fabrilo", d.d. 9-2-2017;
- L. intentieovereenkomst.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester