



Collegebesluit

Onderwerp: Terinzagelegging van het ontwerp-uitwerkingsplan Scheepmakerskwartier fase 2B, het bijbehorende ontwerpbesluit hogere waarden geluid en het opheffen van de aanwijzing in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
BBV nr: 2016/200554

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 het derde in rij is na de vaststelling van fase 1 en fase 2A.

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

Procesverloop

Op de voorbereiding van de uitwerking is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing. Voorafgaand aan de definitieve besluitvorming wordt daarom eerst een ontwerpbesluit zes weken ter inzage gelegd. In die periode heeft eenieder de gelegenheid zienswijzen in te dienen.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit het ontwerp-uitwerkingsplan Scheepmakerskwartier fase 2B met identificatienummer NL.IMRO.0392.UP1120005-on01, ter inzage te leggen;
2. Het college besluit, op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder, hogere waarden vast te stellen voor de toekomstige bebouwing binnen het plangebied;
3. Het college besluit, op grond van artikel 8 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), tot het intrekken van de aanwijzing in het kader van deze wet op de in bijlage c. genoemde percelen;
4. Het college besluit mandaat te verlenen aan het afdelingshoofd Ruimtelijk Beleid om het uitwerkingsplan vast te stellen indien naar aanleiding van het ontwerp-uitwerkingsplan geen zienswijzen naar voren zijn gebracht;
5. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
6. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit;
7. Het besluit van het college wordt ter informatie aan de commissie Ontwikkeling gestuurd.

3. Beoogd resultaat

Met het ter inzage leggen van zowel het ontwerp-uitwerkingsplan als het ontwerpbesluit hogere waarden wordt de gelegenheid geboden zienswijzen naar voren te brengen. Het intrekken van de aanwijzing in het kader van de Wvg is een formele stap welke nodig is om de nieuwe appartementen aan de uiteindelijke kopers te kunnen overdragen.

4. Argumenten

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

Nu de bouw van fase 1 afgerond is 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 ontwerp-uitwerkingsplan vormt hiervoor de juridische basis.

Het ontwerp-uitwerkingsplan sluit aan op de programmabegroting.

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

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, zodat geen exploitatieplan nodig is.

Met het vaststellen van hogere waarden geluid wordt voldaan aan de verplichtingen van de Wet geluidhinder.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de wettelijk toegestane maximale grenswaarden geluid voor wat betreft weg- en railverkeerslawaai worden overschreden. Deze overschrijding levert evenals de cumulatie van het geluid geen onaanvaardbaar geluidsniveau op.

Beleidsregels Hogere Waarden Wet geluidhinder

Er is overeenkomstig artikel 3 van de beleidsregels onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om de geluidsbelasting te verlagen. De geluidsbelasting zou verder kunnen worden verlaagd door het plaatsen van schermen. Echter vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het realiseren van een scherm op deze locatie ongewenst. Op grond van stedenbouwkundige overwegingen en vanuit financiële overwegingen wordt dan ook afgezien van het plaatsen van geluidsschermen.

Groenparagraaf

Op de locatie bevinden zich geen groenelementen. Er bevinden zich thans nog diverse bedrijfsgebouwen en gronden die behoren bij een autobedrijf. Deze zullen ten behoeve van de voorziene ontwikkelingen gesloopt worden. Vanaf 2015 zijn groeiplaatsen van monumentale en waardevolle bomen beschermd in Haarlemse bestemmingsplannen. De bescherming van de monumentale boom zelf is geregeld in een gemeentelijke verordening. In onderhavig plangebied zijn geen monumentale en waardevolle bomen aanwezig.

Intrekken aanwijzing Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

Op grond van artikel 8 Wvg besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van een aanwijzing in het kader van de Wvg indien het gebruik niet meer afwijkt van het voor de locatie gemaakte uitwerkingsplan. Nu voor zowel fase 2A als fase 2B van het Scheepmakerskwartier een realisatieovereenkomst is gesloten en de planologisch juridische onderleggers (uitwerkingsplannen) vastgesteld cq. in voorbereiding zijn, nadert het moment van de bovengenoemde verwezenlijking van de bestemming. Om te voorkomen dat in het

verkooptraject aan particulieren voor iedere individuele verkoop separaat een collegebesluit dient te worden genomen dient de aanwijzing in het kader van de Wvg te worden ingetrokken. Uit oogpunt van efficiency worden met dit besluit de nog geldende aanwijzingen van zowel fase 2A als fase 2B ingetrokken.

5. Risico's en kanttekeningen

-

6. Uitvoering

- Communicatie:
 - De besluiten tot vaststelling worden 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 en www.watmagwaar.nl (voor mobiele apparaten) beschikbaar gesteld.
- Zowel het uitwerkingsplan als het besluit hogere waarden geluid worden de dag na bekendmaking ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn);
- Belanghebbenden die een zienswijze bij het college 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 door het college zijn aangebracht;
- Het in werking getreden uitwerkingsplan dient, in combinatie met het besluit hogere waarden, als toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen.

7. Bijlagen

- a) ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden geluidhinder;
- b) lijst intrekken aanwijzingen Wvg
- c) uitwerkingsplan Scheepmakerskwartier fase 2B met identificatienummer NL.IMRO.0392.UP1120005-on01;
- d) verbeelding (plankaart).

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester