

Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan Wijngaardtuin
BBV nr: 2016/258848

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 binnenkort met de verkoopprocedure. Dit vormt aanleiding 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, 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 conceptontwerpbestemmingsplan is besproken met de in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) genoemde bestuursorganen en diensten.

Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan en het ontwerpbestemmingsplan zijn nu gereed voor terinzagelegging.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit het ontwerpbeeldkwaliteitsplan Wijngaardtuin ter inzage te leggen, nadat de commissie Ontwikkeling is gehoord;

2. Het college besluit het ontwerpbestemmingsplan Wijngaardtuin met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP1120009-on01 ter inzage te leggen, nadat de commissie Ontwikkeling is gehoord;
3. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
4. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit;
5. Het besluit van het college wordt ter bespreking voorgelegd aan de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

1. Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 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 ontwerpbestemmingsplan 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^e -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 ontwerpbestemmingsplan.

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 ontwerpbestemmingsplan:

- 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 bebouwingsmogelijkheid uit het geldende bestemmingsplan Oude Stad voor Jansstraat 46 verkleind van 380 m² tot een gezamenlijke oppervlakte voor bouwwerken van maximaal 240 m².
- 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 vroegstijdige 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.

Terinzagelegging tijdens het zomerreces in verband met start verkoop Jansstraat 46

De RVB start binnenkort met de verkoopprocedure voor Jansstraat 46. Alle partijen zijn erbij gebaat zo snel mogelijk zekerheid te krijgen ten aanzien van de planologische mogelijkheden voor de tuin van Jansstraat 46. Temeer daar het geldend bestemmingsplan Oude Stad aanzienlijk ruimere bouw mogelijkheden kent voor de tuin van Jansstraat 46, hetgeen niet past in de visie op het plangebied.

In Haarlem is het gebruikelijk de terinzagelegging van ontwerpbesluiten voor ten hoogste drie van de zes weken binnen het zomerreces te laten vallen. Dit betekent voor de planning dat het bestemmingsplan pas medio december kan worden vastgesteld. Daarom wordt voorgesteld om in dit specifieke geval hiervan af te wijken door de ontwerpbesluiten nagenoeg volledig tijdens het zomerreces ter inzage te leggen. De belanghebbenden zijn bekend (omwonenden, wijkraad en andere belangengroepen) en worden hierover vooraf schriftelijk geïnformeerd.

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

-

6. Uitvoering

- Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan en het ontwerpbestemmingsplan worden door het college vrijgegeven voor 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;
 - Het ontwerpbestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl-en op www.watmagwaar.nl (mobiele apparaten) beschikbaar gesteld;
- Na verwerking van de ingediende inspraakreacties, zienswijzen en mogelijke ambtshalve aanpassingen besluit de raad over de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan.

7. Bijlagen

- a) ontwerpbeeldkwaliteitsplan Wijngaardtuin;
- b) ontwerpbestemmingsplan Wijngaardtuin met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP1120009-on01;
- c) verbeelding (plankaart).

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester