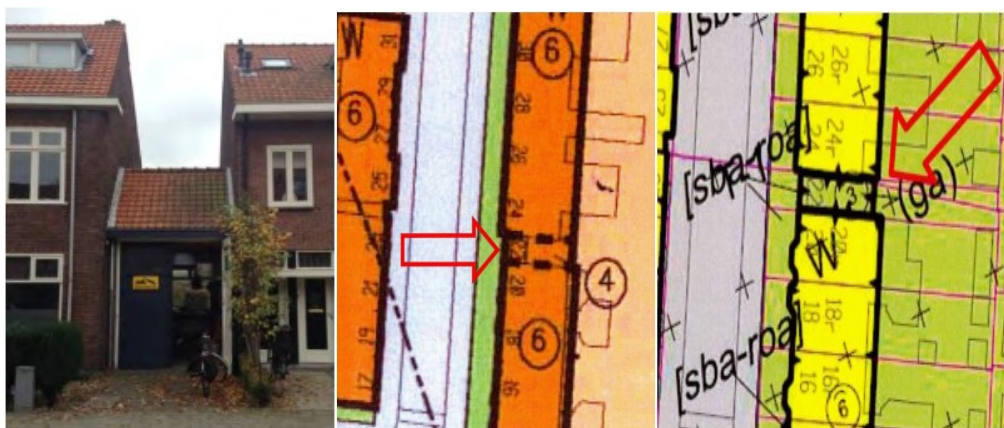


Collegebesluit

Onderwerp Ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan Bomenbuurt, 1 ^e partiële herziening, Olmenstraat 22.	
Nummer	2018/254086
Portefeuillehouder	Spijk, J.K.N. van
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	OMB
Auteur	Liempt, R. van / Frusch, R.
Telefoonnummer	023-5113761
Email	rvanliempt@haarlem.nl
Kernboodschap	Het college legt het ontwerpbestemmingsplan “Bomenbuurt, 1e partiële herziening, Olmenstraat 22” ter inzage. In het BP “Bomenbuurt” (2012) is de woonbestemming van dit pand vervallen en daardoor is planschade ontstaan. Door herstel van de woonbestemming – zoals die gold o.g.v. het BP “Bomenbuurt”(2002) - wordt de planschade in natura gecompenseerd en hoeft de gemeente geen geldbedrag uit te keren. Het bestemmingsplan volgt daartoe wel een versnelde procedure. Het vaststellen van bestemmingsplannen is ingevolge artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een bevoegdheid van de raad. Het college is belast met de voorbereiding van beslissingen van de raad. Het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan en het vrijgeven daarvan voor het indienen van zienswijzen is onderdeel van de voorbereiding (art. 3.8 Wro).
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit voorstel ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling. Op grond van de Handreiking actieve informatieplicht wordt het ontwerp vooraf met de commissie Ontwikkeling besproken.
Relevante eerdere besluiten	- Vaststelling bestemmingsplan Bomenbuurt (2014) (2014/147298) in Raadsvergadering van 28 mei 2014 - Beslissing op Bezwaar planschadeprocedure (2018/187584) college van burgemeester en wethouders d.d. 24 april 2018 (NB: Dit staat niet in BIS, vandaar dat er geen hyperlink mogelijk).
Besluit College d.d. 5 juni 2018	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. het ontwerpbestemmingsplan Bomenbuurt, 1e partiële herziening, Olmenstraat 22 ter inzage te leggen (identificatienummer NL.IMRO.0392.BP6120012-on01). de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Er wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid, om daarmee de voorheen - op grond van het bestemmingsplan “Bomenbuurt” uit 2002 - toegelaten woonbestemming weer mogelijk te maken, ter plaatse van het pand Olmenstraat 22. In het BP Bomenbuurt (2014) heeft dit gebouw een T-2 bestemming, met bouwvlak en aanduiding (garage) gekregen. Wonen is vervallen en ook de voorheen toegelaten bouw mogelijkheden zijn iets beperkt. Planologisch- en stedenbouwkundig gezien zijn er geen bezwaren tegen een woonfunctie op deze locatie. In een onlangs gevoerde planschadeprocedure is gebleken dat door het wegbestemmen planschade is ontstaan. Door de oude bouw- en gebruiksmogelijkheden te herstellen, vindt er compensatie in natura plaats en hoeft de gemeente geen geldbedrag (door de planschadedeskundige vastgesteld op €30.000,-) uit te keren.



Olmenstraat 22

Bomenbuurt (2002)

Bomenbuurt (2014)

Procesverloop

Het conceptontwerp is voor overleg toegezonden aan de in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) genoemde bestuursorganen en diensten, voor zover relevant voor dit plan. Hierop zijn geen inhoudelijke reacties ontvangen.

Het ontwerpbestemmingsplan is de eerste formele stap in de bestemmingsplanprocedure.

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. het ontwerpbestemmingsplan Bomenbuurt, 1^e partiële herziening, Olmenstraat 22 ter inzage te leggen (identificatienummer NL.IMRO.0392.BP6120012-on01).

3. Beoogd resultaat

Herstel van de woonbestemming zoals die gold op grond van het BP Bomenbuurt (2002), zodat de planschade daarmee “anderszins is verzekerd” als bedoeld in artikel 6.1 Wro.

4. Argumenten

Het bestemmingsplan sluit aan op de programmabegroting.

Het bestemmingsplan 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.

Keuze vergoeding planschade in natura, voorwaarden en belang betrokkene

Tegemoetkoming in planschade kan in voorkomende gevallen bestaan uit compensatie in natura, schadevergoeding in geld kan daardoor achterwege blijven. De schade is dan “anderszins verzekerd” als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Het gemeentebestuur mag bij het tegemoetkomen in de planschade uitgaan van een wijze van compenseren die de laagste kosten met zich meebrengt. Dit kan door herstel van de oude bestemming (bouw- en gebruiksmogelijkheden). Dit ongeacht een eventuele voorkeur of wens van de aanvrager. Wel dient er in dat geval snel een plan in procedure te worden gebracht en ook een duidelijke tijdshorizon te worden vastgelegd, bij overschrijding waarvan het geldbedrag alsnog moet worden uitbetaald. Daarmee wordt de onzekere uitkomst van een bestemmingsplanprocedure en de daaromtrent gedane toezeggingen voldoende ondervangen. E.e.a. is bevestigd in de rechtspraak en daarop is door de planschadedeskundige ook gewezen in diens planschaderapport.

De deskundige heeft vastgesteld dat er €30.000,- aan planschade is ontstaan, zijnde waardevermindering door het wegbestemmen van de woonfunctie en een verlaging van de goothoogte en achtergevelrooilijn (beiden met 1 m.) ter plaatse van dit pand. De ambtelijke kosten voor het opstellen en begeleiden van het herstelbestemmingsplan zijn aanzienlijk lager dan dit bedrag. Zodoende heeft het college, in de Beslissing op bezwaar planschadeprocedure, besloten om een herstelplan in procedure te brengen. Daarbij is ook bepaald dat als er niet uiterlijk op 31 december 2019 een onherroepelijk herstelplan is, de planschade als geldbedrag wordt uitgekeerd.

Hoewel tot op heden geen concreet bouwplan is ingediend, heeft de eigenaar tijdens de planschadeprocedure wel aangegeven dat het zijn bedoeling was om ter plaatse een kleine woning te realiseren. Dit voor de verhuur en/of gebruik door zijn dochter. Met dit herstelplan komt de gemeente ook tegemoet aan deze wens van betrokkene.

Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de beslissing om een herstelbestemmingsplan in procedure te brengen

Uit de rechtspraak volgt dat als het gemeentebestuur kiest om de planschade in natura te compenseren, het college daartoe expliciet dient te besluiten. Dit ten tijde van de beslissing omtrent de planschadeaanvraag, waarbij ook dient te worden bepaald dat er binnen korte termijn daarna gestart zal worden met een herstelbestemmingsplan.

In de Beslissing op bezwaar planschadeprocedure d.d. 24 april jl. heeft het college bepaald dat het zal overgaan tot het in procedure brengen van een herstelbestemmingsplan, met als doel om dit binnen 6 maanden - ná bekendmaking van die beslissing - ter vaststelling aan de Raad voor te leggen. Beoogd is dat er uiterlijk op 31 december 2019 een onherroepelijk herstelplan is.

Hiermee wordt de planschade in natura gecompenseerd

Door dit bestemmingsplan worden de oude bouw- en gebruiksmogelijkheden hersteld. Hiermee is beoogd om de planschade in natura te compenseren en kan schadevergoeding in geld achterwege blijven.

Herstel van de woonfunctie ook in lijn met de Woonvisie

Door het herstel van de woonfunctie wordt het weer mogelijk om op deze locatie een kleine (starters)woning te realiseren, bijvoorbeeld voor jongeren/eenpersoonshuishoudens.

Termijn ter inzage leggen ontwerp en vaststelling herstelbestemmingsplan

In de Beslissing op bezwaar is aangegeven dat uiterlijk zes maanden ná bekendmaking van die beslissing – dit was op 26 april jl. – een herstelplan ter vaststelling aan de raad zal worden voorgelegd. Dit naar analogie van het bepaalde in artikel 3:18, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht en ook met het oog op het belang van de eigenaar om snel uitsluitel te krijgen omtrent de situatie. Gelet op de vergaderagenda 2018 van commissie en Raad dient het ontwerp vóór het zomerreces in de commissie te zijn besproken om aansluitend ter inzage te kunnen worden gelegd. Het plan kan dan in oktober worden vastgesteld. Hierdoor wordt de vastgelegde tijdshorizon niet overschreden en voorkomen dat het eerder genoemde geldbedrag moet worden uitgekeerd.

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

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

5. Risico's en kanttekeningen

Voorwaarde voor compensatie in natura is dat de oude bouw- en gebruiksmogelijkheden geheel worden hersteld, het bestemmingsplan vervolgens in een eventuele beroepsprocedure standhoudt en onherroepelijk wordt. Daarnaast dient ook de uit de rechtspraak voortvloeiende eis van een tijdshorizon - welke in de Beslissing op bezwaar is vastgesteld op de uiterste datum waarop het plan onherroepelijk moet zijn geworden - te worden gehaald. Deze datum is gesteld op 31 december 2019, dit gezien de doorlooptijd van dit bestemmingsplan (6 maanden) en rekening houdend met de eventuele beroeps- en behandeltermijn van de Raad van State.

Treedt er vertraging op – bijv. in de besluitvorming – dan bestaat het risico dat het bestemmingsplan niet tijdig onherroepelijk wordt. In dat geval dient de gemeente de eerder genoemde €30.000,-- uit te betalen als tegemoetkoming planschade.

6. Uitvoering

- Communicatie:
 - Er wordt voorafgaand aan de terinzagelegging een kennisgeving geplaatst op de gemeenschappelijke voorziening voor officiële publicaties (DROP), een huis-aan-huisblad en in de Staatscourant;
 - De direct betrokkene wordt per brief geïnformeerd over de terinzagelegging, de overige betrokkenen (Bro-partners) wordt een elektronische kennisgeving toegezonden;
 - Het ontwerpbestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar gesteld;
- Na verwerking van de ingediende zienswijzen en mogelijke ambtshalve 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 Bomenbuurt, 1e partiële herziening, Olmenstraat 22 met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP6120012-on01;
- b) verbeelding (plankaart).