

Onderwerp Vrijgeven ontwerpbestemmingsplan Reparatieplan B voor de inspraak	
Nummer	2019/367834
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	OMB
Auteur	Brink, N.
Telefoonnummer	023-5114293
Email	nbrink@haarlem.nl
Kernboodschap	Bestemmingsplan Reparatieplan B herstelt een aantal onvolkomenheden in andere bestemmingsplannen. Het doet dit op <u>gebiedsniveau</u> . Plan B zit in de zogeheten voorontwerpfase. De volgende stap is het plan als ontwerp ter inzage te leggen. Het plan bevat ook een regeling om de bouwhistorie van panden in de binnenstad te beschermen. De toezegging aan de raad 'waarborgen niet slopen erfgoed' van 13 december 2018 wordt hiermee afgedaan. Vanwege het risico van planschade is vooralsnog geen regeling in het reparatieplan opgenomen die het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte beperkt. Het is verstandig hiervoor een apart bestemmingsplan voor te bereiden. Het voornemen hiertoe is reeds gepubliceerd. Bij de paragraaf argumenten volgt een nadere uitleg.
Behandelveorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie. Onderdeel van het reparatieplan is een regeling voor het beschermen van bouwhistorische waarden. De regeling sluit aan bij de toezegging aan de Raad voor het waarborgen van het erfgoed. Het reparatieplan zal na het voeren van de wettelijke procedure ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.
Relevante eerdere besluiten	- Toezegging waarborgen niet slopen erfgoed 2018/976930 in de commissie bestuur van 13 december 2018
Besluit College d.d. 18 juni 2019	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. het bestemmingsplan Reparatieplan B als ontwerp ter inzage te leggen voor een periode van zes weken.

	de secretaris,	de burgemeester,
--	----------------	------------------

1. Inleiding

Bestemmingsplan Reparatieplan B herstelt een aantal onvolkomenheden in andere bestemmingsplannen. Het doet dit op gebiedsniveau. Plan B zit in de zogeheten voorontwerpfase. De volgende stap is het plan als ontwerp ter inzage te leggen. Het plan bevat ook een regeling om de bouwhistorie van panden in de binnenstad te beschermen. De toezegging aan de raad ‘waarborgen niet slopen erfgoed’ van 13 december 2018 wordt hiermee afgedaan. Vanwege het risico van planschade is vooralsnog geen regeling in het reparatieplan opgenomen die het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte beperkt. Het is verstandig hiervoor een apart bestemmingsplan voor te bereiden. Het voornemen hiertoe is reeds gepubliceerd. Bij de paragraaf argumenten volgt een nadere uitleg.

Eerder is reparatieplan A aan de orde geweest in het college. Plan A herstelt onvolkomenheden in andere bestemmingsplannen op perceelsniveau. Plan A is als ontwerp door het college vrij gegeven voor de inspraak. Binnenkort ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

2. Besluitpunten college

1. het bestemmingsplan Reparatieplan B als ontwerp ter inzage te leggen voor een periode van zes weken.

3. Beoogd resultaat

Het Reparatieplan B als ontwerp ter inzage leggen.

4. Argumenten

1. Het reparatieplan is nodig om een aantal onvolkomenheden in andere bestemmingsplannen herstellen

- De Stelling van Amsterdam beslaat een groot gebied. Een deel van de betreffende bestemmingsplannen houdt rekening met deze cultuurhistorische waarden. Een aantal bestemmingsplannen doet dit echter niet. Het reparatieplan herstelt dit door de standaard regeling van toepassing te laten zijn op alle relevante bestemmingsplannen, gericht op het behoud van de Stelling. Conform de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) worden bestaande juridisch-planologische rechten gerespecteerd. De ontwikkelvisie Oostpoort houdt rekening met de Stelling van Amsterdam (blz. 61 van de visie). Reparatieplan B hoeft uitvoering van de visie niet in de weg te staan;
- Rond het industrieterrein Waardepolder ligt een geluidszone. Een aantal bestemmingsplannen respecteert deze zone. In sommige bestemmingsplannen is geen rekening gehouden met de



geluidszone. Het reparatieplan herstelt dit. De standaard regeling voor de geluidszone is opgenomen;

- Een aantal bestemmingsplannen bevat in de voorschriften enkele foutjes, bijvoorbeeld een verkeerde verwijzing naar een ander artikel. Het reparatieplan herstelt dit;
- door de Wet verduidelijking woonschepen moeten bouwvoorschriften voor woonschepen in een bestemmingsplan worden geregeld. In reparatieplan A is dit gedaan voor die bestemmingsplannen die geen bouwvoorschriften bevatten. In reparatieplan B is een nieuwe definitie voor woonschepen opgenomen die van toepassing is op alle woonschepen in Haarlem. Met deze aanpassing voldoet Haarlem aan de wettelijke eisen wat betreft woonschepen.

2. Beschermen van de bouwhistorie

In een eerder stadium heeft Haarlem de bouwhistorie van de binnenstad in kaart gebracht. Hiervoor is kaartmateriaal uit 1830 vergeleken met de Basisadministratie Gebouwen en de in de loop van de tijd verleende bouwvergunningen. De uit het onderzoek voortvloeiende waardenkaarten geven aan welke panden een hoge verwachtingskans hebben wat verborgen bouwhistorie betreft. De betreffende panden zijn op de plankaart van het reparatieplan opgenomen. Ook bevat het plan een verbodsbepaling om zonder vergunning deze panden geheel dan wel gedeeltelijk te slopen. Eerst zal de initiatiefnemer een bouwhistorisch onderzoek moeten laten opstellen voordat de gemeente een besluit neemt over de voorgenomen sloop. Deze regeling komt ook tegemoet aan de toezegging 'waarborgen niet slopen erfgoed'.

De regeling is op 23 april jl. voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. De Ark is positief over de regeling.

3. Waarborgen woon- en leefklimaat

De bestemming Wonen in de bestemmingsplannen staan verschillende woonvormen toe. Naast zelfstandige woonvormen zoals eengezinshuishoudens zijn onzelfstandige woonvormen zoals kamerverhuur mogelijk. Deze conclusie vloeit voort uit uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het is nooit de bedoeling geweest van Haarlem (en andere gemeenten) om zomaar andere woonvormen toe te staan. Deze omissie bemoeilijkt het toezicht en de handhaving door de gemeente. Overigens is recentelijk de Huisvestingsverordening Haarlem vastgesteld die de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte aan banden legt. Het is een goede zaak de bestemmingsplannen in lijn te brengen met de Huisvestingsverordening. Een van de toetsingscriteria van de Huisvestingsverordening is namelijk het bestemmingsplan.

Het voorontwerp van het reparatieplan bevat een regeling die de bestemming Wonen koppelt aan het begrip Woning. Een woning is gedefinieerd als een gebouw bestemd voor een eengezinshuishouden. Hiermee zijn andere woonvormen uitgesloten. Wel bevat de regeling een binnenplanse ontheffing om medewerking te verlenen aan het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte.

Wij hebben de regeling voorgelegd aan een adviesbureau om te onderzoeken of eigenaren mogelijk planschade leiden. Dit is het geval. Met name bij grotere panden kan het lucratief zijn om meerdere kamers voor de verhuur te realiseren. Het risico van planschade is overigens deels ingeperkt doordat de regeling een binnenplanse ontheffing bevat. Pas als een eigenaar deze ontheffing niet krijgt leidt hij planschade. Er is een mogelijkheid het risico van planschade geheel te voorkomen. Door middel van een publicatie in de krant kan de gemeente kenbaar maken dat zij een bestemmingsplan voorbereidt dat het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte beperkt. Indien tussen publicatie en vaststelling van het bestemmingsplan minimaal 9 maanden zit, hebben eigenaren volgens de rechtspraak voldoende gelegenheid gehad gebruik te maken van de huidige mogelijkheden van een bestemmingsplan. Als men na 12 maanden pas een pand wil gebruiken voor kamerverhuur en de gemeente weigert de vergunning, is er geen sprake meer van planschade (men heeft namelijk voldoende tijd gehad het initiatief te realiseren). Dit heet voorzienbaarheid.

In de periode van 9 maanden is de Huisvestingsverordening al wel van kracht en kan als middel worden gebruikt om ongewenste omzettingen tegen te gaan. Overigens kunnen toekomstige eigenaren na voornoemde publicatie nooit planschade lijden. Zij konden namelijk weten dat het bestemmingsplan zou worden gewijzigd. Dit heet risicoaanvaarding.

Publicatie van het voornemen zoals hierboven beschreven heeft op 23 mei jl. plaatsgevonden. In het eerste kwartaal van 2020 zal een (paraplu)bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Dit plan zal het voorschrift bevatten dat het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte niet is toegestaan. Alleen door middel van een binnenplanse ontheffing kan medewerking worden verleend aan de omzetting. De overige wijzigingen in reparatieplan B kunnen dan gewoon doorgang vinden.

4. Voorbereiden op de Omgevingswet

Het aanpassen van bestemmingsplannen aan recente ontwikkelingen en het herstellen van onvolkomenheden dragen bij aan een soepele overgang naar de Omgevingswet. Deze wet treedt 1 januari 2021 in werking. Een actueel planologisch kader verschaft een goed vertrekpunt om te gaan werken aan een nieuw omgevingsplan voor Haarlem.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Planschade

Indien:

- de regeling voor de bestemming Wonen in het reparatieplan blijft;
- de raad dit plan vaststelt;
- een huidige eigenaar van een pand geen binnenplanse ontheffing krijgt voor de omzetting naar onzelfstandige woonruimte, zal er sprake zijn van planschade. Dit risico is ondervangen door de publicatie en het in procedure brengen van een (paraplu)bestemmingsplan in het eerste kwartaal van 2020.



6. Uitvoering

Na goedkeuring door het college zal het reparatieplan als ontwerp ter inzage worden gelegd. Een ieder kan een zienswijze indienen over het plan. Daarna is het de bevoegdheid van de raad het reparatieplan vast te stellen.

7. Bijlagen

1. Bestemmingsplan Reparatieplan B
2. plankaart Gebiedskaart
3. plankaart bouwhistorie Bakenes
4. plankaart bouwhistorie Burgwal
5. plankaart bouwhistorie Heiliglanden – de Kamp
6. plankaart bouwhistorie Nieuwstad
7. plankaart bouwhistorie Oude Stad
8. plankaart bouwhistorie Papentorenvest
9. plankaart bouwhistorie Vijfhoek