



Onderwerp Ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan Jacob Catslaan 7	
Nummer	2020/499498
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	OMB
Auteur	Baas, L.M./ van Liempt, R.
Telefoonnummer	023-5115479
Email	lbaas@haarlem.nl
Kernboodschap	Het college legt het ontwerpbestemmingsplan “Jacob Catslaan 7” ter inzage. Dit ontwerpbestemmingsplan is opgesteld ter uitvoering van het eerder door de raad genomen voorbereidingsbesluit. Met dit ontwerpbestemmingsplan worden de cultuurhistorische waarden en de bouwmogelijkheden van de locatie Jacob Catslaan 7 geborgd. Er geldt momenteel geen bestemmingsplan voor dit perceel, hiermee wordt het weer voorzien van een actueel juridisch-planologisch kader. Het vaststellen van een bestemmingsplan 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).
Behandelveorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie Op grond van de Handreiking actieve informatieplicht wordt dit ontwerp ter informatie aan de commissie gezonden.
Relevante eerdere besluiten	• Vaststelling bestemmingsplan Haarlem Zuid (070/2009) in raadsvergadering van 28 mei 2009; • Voorbereidingsbesluit en het opleggen van geheimhouding (Jacob Catslaan 7), raadsbesluit 26 juni 2019, (2019/347589) (geheimhouding is opgeheven met de dag van publicatie van het besluit) • Collegebesluit (ontwerp)aanwijzing van het pand ‘Jacob Catslaan 7’ als gemeentelijk monument, collegebesluit 10 maart 2020, (2020/150149)
Besluit College d.d. 16 juni 2020	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: Het ontwerpbestemmingsplan Jacob Catslaan 7 ter inzage te leggen (identificatienummer NL.IMRO.0392.BP4120017-on01).

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

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Jacob Catslaan 7 is opgesteld ter uitvoering van het eerder door de raad genomen voorbereidingsbesluit. Het plan is gericht op het behoud van de cultuurhistorische waarde van het bestaande pand, het biedt bescherming van de stedenbouwkundige structuur en uitstraling van de omgeving en legt de planologische gebruiksmogelijkheden vast. Geconstateerd is dat Jacob Catslaan 7 een cultuurhistorisch waardevol pand is, dat door de raad als Orde 2 pand is aangewezen in het bestemmingsplan Haarlem-Zuid (2009). De bestemming van Jacob Catslaan 7 in het bestemmingsplan Haarlem Zuid is op 9 maart 2011 door de Raad van State vernietigd. Ook het Uitbreidingsplan Zuid West (1931) - dat toen weer van kracht werd - is medio 2013 van rechtswege komen te vervallen. Dit door landelijke wetgeving. Gevolg is dat er nu geen bestemmingsplan meer geldt voor het perceel.

Momenteel loopt een procedure tot aanwijzing van het bestaande pand tot monument.

De bestaande woning nr. 7 wordt als zodanig bestemd. De bouwregels zijn afgestemd op de status 'gemeentelijk monument'. Op het overige perceeldeel is de bouwmogelijkheid voor een tweede vrijstaande woning opgenomen. Deze woning is met het vervallen van het Uitbreidingsplan Zuid West - planologisch - al mogelijk. Het ontwerpbestemmingsplan komt daarmee sec bezien ook tegemoet aan de intentie van de eigenaren voor 2 woningen op het perceel.

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 conceptontwerpbestemmingsplan is ook voorgelegd aan de direct betrokkenen (eigenaren). De ontvangen reactie heeft niet geleid tot aanpassingen.

Het ontwerpbestemmingsplan is nu gereed voor terinzagelegging.

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. Het ontwerpbestemmingsplan Jacob Catslaan 7 ter inzage te leggen (identificatienummer NL.IMRO.0392.BP4120017-on01).



3. Beoogd resultaat

Het perceel voorzien van een actueel juridisch-planologisch kader, waarbij de bestaande woning als zodanig wordt bestemd en een 'nieuwe' vrijstaande woning mogelijk wordt gemaakt op het overige perceeldeel.

4. Argumenten

1. *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.

2. *Het ontwerpbestemmingsplan geeft uitvoering aan het voorbereidingsbesluit van de raad*

In het voorbereidingsbesluit heeft de raad verklaard dat een bestemmingsplan zal worden voorbereid voor Jacob Catslaan 7. Hiermee worden (ongewenste) bouw- en gebruiksmogelijkheden beperkt, cultuurhistorische waarden geborgd en het straat- en bebouwingsbeeld beschermd.

3. *De invulling is planologisch, stedenbouwkundig en cultuurhistorisch aanvaardbaar.*

Het ontwerpbestemmingsplan is gericht op het behoud van de cultuurhistorische waarde van het bestaande pand, het biedt bescherming van de stedenbouwkundige structuur en uitstraling van de omgeving en legt de planologische gebruiksmogelijkheden vast.

De bestaande woning nr. 7 wordt als zodanig bestemd. De bouwregels zijn afgestemd op de status 'gemeentelijk monument'. Op het overige perceeldeel is de bouwmogelijkheid voor een tweede vrijstaande woning opgenomen. Deze woning is met het vervallen van het Uitbreidingsplan Zuid West - planologisch - al mogelijk.

Ook voorziet het plan in een passende stedenbouwkundige en cultuurhistorische invulling. Ook bezien in onderlinge samenhang. De bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn passend in deze omgeving. De bestaande woning is als zodanig bestemd met op de situatie toegesneden bouwregels (i.v.m. de aanwijzing tot gemeentelijk monument). De tweede woning is zodanig bestemd dat deze stedenbouwkundig passend is in de omgeving. Deze is ook qua situering en maatvoeringen als aanvaardbaar beoordeeld in relatie tot de cultuurhistorische waarde van het bestaande pand (aan te wijzen monument). Het perceel ligt in de villawijk Zuiderhout. Hoewel het niet is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht Haarlem Zuid, was het wel onderdeel van de vroegere buitenplaats Bosch en Hoven. Meer in het bijzonder, het bestaande pand behoorde tot de bijgebouwen van deze buitenplaats. Aangenomen wordt dat het in de tweede helft van de 19de eeuw is gebouwd als stalgebouw annex dienstwoning. Het was laatstelijk in gebruik als woning.

4. *Zorgvuldige afweging belangen eigenaren en belang tot behoud cultuurhistorische waarde*

Er heeft een zorgvuldige belangen afweging plaatsgevonden tussen enerzijds het belang van de eigenaren en anderzijds de belangen tot behoud cultuurhistorisch waardevol pand en een goede ruimtelijke invulling van het (overige) perceel.

Het voorbereidingsbesluit is aan betrokkenen toegezonden. Naar aanleiding daarvan heeft er ambtelijk overleg met hen plaatsgevonden. Hoewel dat geen reguliere praktijk is, is ook het conceptontwerpbestemmingsplan ter reactie aan de eigenaren voorgelegd.

Namens de eigenaren is - in essentie - aangegeven dat ze een andere invulling te willen, namelijk de sloop van het bestaande pand en nieuwbouw van een twee-onder-een-kap. Deze ruimtelijke invulling is niet mogelijk, aangezien het bestaande pand een hoge cultuurhistorische waarde heeft en het juist de inzet is om het te behouden. Tijdens de procedure van het bestemmingsplan Haarlem Zuid (2009) was die waarde al vastgesteld (toen met een orde-2 waardering). Dit was ook mede de reden voor de raad tot het nemen van het voorbereidingsbesluit. Parallel aan onderhavige procedure is het college overgegaan tot formele besluitvorming inzake de aanwijzing van het bestaande pand als gemeentelijk monument. Met het oog op de wens van betrokkenen – 2 woningen - is in het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen voor de bouw van een tweede vrijstaande woning.

5. *Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.*

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

De kosten voor het opstellen en begeleiden van deze bestemmingsplanprocedure komen voor rekening van de gemeente en kunnen binnen de bestaande budgetten worden opgevangen.

5. Risico's en kanttekeningen

1. *Het voorbereidingsbesluit vervalt na één jaar.*

Het voorbereidingsbesluit is geldig tot en met 4 juli 2020. Als het ontwerpbestemmingsplan niet tijdig ter visie wordt gelegd, vervalt de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit. Het college moet dan de – eventueel ingekomen – vergunningen die zijn aangehouden, alsnog verlenen. Dit kan leiden tot verlies van een cultuurhistorische waardevol pand door sloop en tevens tot gebrek aan sturing ten aanzien van (maatvoering van) bouwontwikkeling op het (overige) perceel. Om dit te voorkomen is het noodzakelijk dat het ontwerpbestemmingsplan tijdig ter inzage wordt gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan neemt dan de beschermende werking over.

6. Uitvoering

- Communicatie:
 - o 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;



- o Het ontwerpbestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar gesteld;
 - o De eigenaren worden geïnformeerd inzake de terinzagelegging.
- Na verwerking van eventueel ingediende zienswijzen en mogelijke ambtshalve aanpassingen besluit de raad over de vaststelling van het bestemmingsplan.

7. Bijlagen

- a) Ontwerpbestemmingsplan Jacob Catslaan 7 met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP4120017-on01
- b) Verbeelding (plankaart).