

Collegebesluit

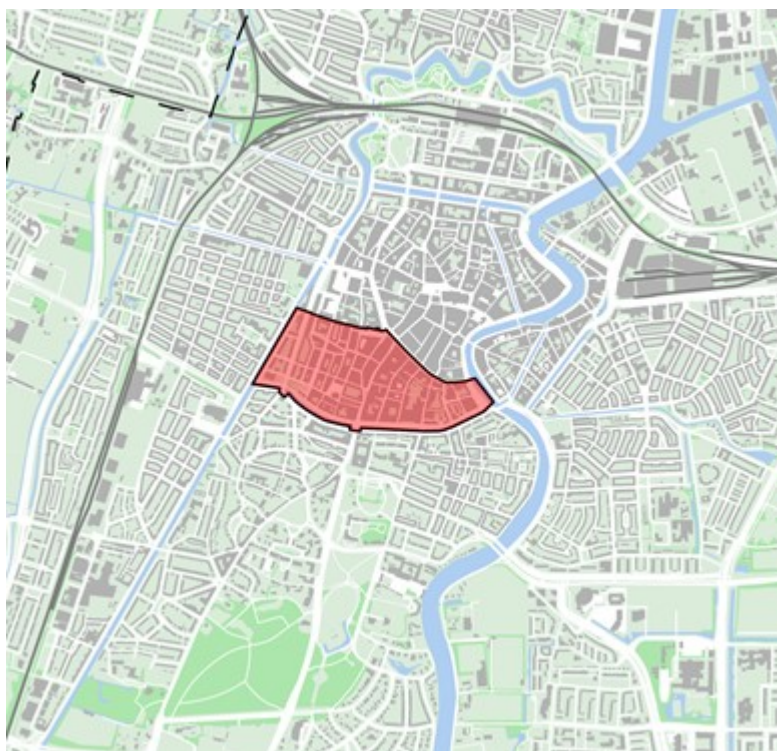
Onderwerp Ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan Vijfhoek/Heiliglanden - de Kamp	
Nummer	2017/412558
Portefeuillehouder	Spijk, J.K.N. van
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	STZ/RB
Auteur	Frusch, R.
Telefoonnummer	023-5113714
Email	rfrusch@haarlem.nl
Kernboodschap	Het college legt het ontwerpbestemmingsplan Vijfhoek/Heiliglanden - de Kamp ter inzage. Het bestemmingsplan voorziet in een actueel juridisch-planologisch kader, voornamelijk gericht op behoud en versterking van het beschermde stadsgezicht. Ook wordt ruimte geboden voor voorzienbare ontwikkelingen in de komende 10 jaar, zodat onder meer de gewenste ontwikkeling van de Egelantier mogelijk wordt gemaakt. 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	- Programma bestemmingsplannen 2014-2018 (2014/39689) in commissievergadering van 17 april 2014; - Nota van Uitgangspunten verkoop Egelantier (2016/501465) in commissievergadering van 2 februari 2017.
Besluit College d.d. 17 oktober 2017	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het ontwerpbestemmingsplan Vijfhoek/ Heiliglanden- de Kamp) ter inzage te leggen (identificatienummer NL.IMRO.0392.BP1120007-OW01). de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Er wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid voor het plangebied Vijfhoek/Heiliglanden- de Kamp op grond van het programma bestemmingsplannen 2014-2018. Voor het plangebied Heiliglanden- de Kamp is nog een verouderd bestemmingsplan van kracht. Voor het deel van het voormalige plangebied Vijfhoek is in 2017 vooruitlopend op de actualisatie een beheersverordening vastgesteld, ter zekerstelling van leges. Hoewel voor dit gedeelte momenteel een recent vastgestelde beheersverordening van kracht is, blijft ook voor dit plangedeelte de behoefte bestaan aan een actueel gedigitaliseerd bestemmingsplan, mede om een aantal ontwikkelingen mogelijk te kunnen maken

Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de binnenstad van Haarlem en wordt aan de westzijde begrensd door de Leidsevaart, aan de noordzijde door de Prins Hendrikstraat, Keizerstraat, Barrevoetstraat, Botermarkt, Verwulft en de Gedempte Oude Gracht, aan de oostzijde door het Spaarne en de Turfmarkt en aan de zuidzijde door de Kamper- en Gasthuissingel en de Raamvest.



Procesverloop

- Het conceptontwerp is in april 2015 voor bestuurlijk overleg toegezonden aan de in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) genoemde overlegpartners. De ingediende artikel 3.1.1. Bro - reacties zijn in paragraaf 7.2 van de toelichting samengevat en van commentaar voorzien. Deze hebben tot een summiere aanpassing

van het ontwerpbestemmingsplan geleid. Ambtshalve zijn ook diverse aanpassingen verricht. Het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan is de eerste formele stap in de bestemmingsplanprocedure.

- Gedurende het proces tot ontwerpbestemmingsplan is regelmatig overleg geweest met de wijkraden Vijfhoek-Raaks- Doelen en Heiliglanden - de Kamp over de inhoud en procedure van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan is nu gereed om door B en W vrijgegeven te worden voor terinzagelegging.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit het ontwerpbestemmingsplan Vijfhoek / Heiliglanden- de Kamp (identificatienummer NL.IMRO.0392.BP1120007-OW01) ter inzage te leggen.

3. Beoogd resultaat

Het ontwerpbestemmingsplan richt zich voornamelijk op het beheer van de bestaande situatie en biedt een actueel juridisch-planologisch kader. Er wordt ruimte geboden voor voorzienbare ontwikkelingen in de komende 10 jaar.

4. Argumenten

Het ontwerpbestemmingsplan sluit aan op de programmabegroting.

Het ontwerpbestemmingsplan 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.

Hiermee kan de raad aan haar verplichting voldoen.

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 zijn gemeenten verplicht de bestemming van gronden binnen een periode van 10 jaar na vaststelling van een bestemmingsplan opnieuw vast te stellen.

Hiermee sluiten we aan bij het 'programma bestemmingsplannen 2014-2018'.

De gemeente Haarlem actualiseert in overeenstemming met het door het college vastgestelde programma bestemmingsplannen 2014-2018 (Reg.nr. 2014/39689) alle verouderde plannen.

Hiermee behoudt de gemeente de bevoegdheid tot het invorderen van leges.

Op 18 mei 2018 verstrijkt de 10-jaarstermijn voor het plandeel waar momenteel bestemmingsplan Heiliglanden- de Kamp vigerend is. Bij overschrijding van de 10-jaarstermijn mogen ex artikel 3.1 lid 4 Wro geen leges voor vergunningsplichtige activiteiten worden ingevorderd. De bevoegdheid tot invorderen van leges wordt hersteld bij vaststelling van het bestemmingsplan. Voor het plandeel waar bestemmingsplan Vijfhoek van toepassing was heeft de raad op 26 januari 2017 ter zekerheidstelling tot het invorderen van leges een beheersverordening vastgesteld.

Hiermee kunnen gewenste ontwikkelingen worden gerealiseerd.

De volgende mogelijke ontwikkelingen en andere relevante wijzigingen ten opzichte van de geldende regelingen zijn in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

2017/412558 Ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan Vijfhoek/Heiliglanden - de Kamp

- De bestaande wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Heiliglanden- de Kamp voor de Egelantier (Gasthuisvest 47) is aangevuld met de uit de raadsbehandeling verkoop Egelantier (nr. 2016/501465) voortvloeiende ruimtelijke randvoorwaarden;
- De bestaande wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan voor het perceel Klein Heiligland 84 van de bestaande functie van een bedrijfsverzamelgebouw naar een hotelfunctie is overgenomen;
- Als aanvullende bescherming van cultuurhistorische waarden is voor Orde -2 panden t.o.v. de vigerende regelingen een sloopvergunningstelsel en een parcelleringsregeling opgenomen.

De volgende regelingen uit de momenteel geldende regelingen zijn niet in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

- De wijzigingsbevoegdheid die in bestemmingsplan Heiliglanden- de Kamp in een aantal bestemmingen is opgenomen om de functie van hotel te realiseren is niet overgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid die op een groot deel van het centrumgebied ziet, is te algemeen geformuleerd en er zijn (vrijwel) geen nadere ruimtelijke randvoorwaarden voor gebruikmaking ervan opgenomen. Ook wordt thans planologisch gezien in het voorliggende bestemmingsplan wonen boven winkels belangrijker geacht dan slapen boven winkels. Daarbij is in de afgelopen planperiode geen gebruik gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid.
- De regionale (hotel)behoefteraming uit 2011 ging voor Haarlem uit van 400 hotelkamers, waarvan er inmiddels 230 zijn gerealiseerd. Hotelontwikkelingen worden in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt met de opgenomen wijzigingsbevoegdheden voor de Egelantier en het pand Klein Heiligland 84;
- Voor de straten verder gelegen van de (kern)winkelstraten wordt detailhandel alleen nog mogelijk gemaakt op de locaties waar ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan detailhandel gevestigd is in verband met de wens om detailhandel te concentreren. Dit betekent dat voor panden, die niet meer in gebruik zijn als winkel en waarvoor evenmin te verwachten is dat deze panden in de nabije toekomst alsnog deze functie krijgen, de mogelijkheid van detailhandel wordt wegbestemd.
- Voor een aantal locaties is de mogelijkheid van horeca wegbestemd, omdat deze panden in de afgelopen bestemmingsplanperiode herontwikkeld zijn naar woningen.

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Er worden met mogelijke ontwikkelende partijen anterieure overeenkomsten afgesloten, wanneer gebruik wordt gemaakt van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden. Verder komen in het bestemmingsplan geen bouwplannen voor waarvan op grond van 6.12 Wro een exploitatieplan moet worden vastgesteld.

5. Risico's en kanttekeningen

Planschaderisico-analyse wegbestemmen bestaande mogelijkheden

Voor de onder 4 opgenomen voorgestelde wijzigingen die leiden tot het wegbestemmen van momenteel op basis van de vigerende regelingen toegestane functies wordt vóór het aanbieden van het bestemmingsplan aan de raad ter vaststelling nog een planschaderisico-analyse uitgevoerd. De resultaten van dat onderzoek worden betrokken bij de uiteindelijke te maken keuze voor de toegestane functies op deze locaties en de motivering daarvan ten aanzien van de financiële uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan.

6. Uitvoering

- Het ontwerpbestemmingsplan wordt door het college vrijgegeven voor de 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 (DROP), een 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 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 Vijfhoek/ Heiliglanden – de Kamp met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP1120007-OW01;
- b) Verbeelding (plankaart);
- c) Waarderingskaart;