

Datum

13 JAN 2009

Ons kenmerk 2008-75962

Onderwerp Beslissing omtrent goedkeuring van het
bestemmingsplan "Heiliglanden - de Kamp"

Raad van de gemeente Haarlem
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

Bezoekadres
Houtplein 33
Haarlem

Postadres
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

Tel (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Directie Subsidies, Handhaving en Vergunningen

Bijlage(n) div.

Behandeld door J.A. Oortman Gerlings
E-mail gerlingsj@noord-holland.nl

Telefoon (023) 514 4680

Uw kenmerk 08/99928

Geachte Raad,

VERZONDEN 14 JAN. 2009

Burgemeester en wethouders van uw gemeente hebben ons bij brief van 6 juni 2008 verzocht het bestemmingsplan "Heiliglanden - de Kamp" goed te keuren. U hebt dit plan vastgesteld op 22 mei 2008. Wij hebben dit plan beoordeeld aan de hand van de volgende onderdelen.

1. Formele aspecten
2. Planinhoud
3. Ambtelijk overleg
4. Bedenkingen
5. Hoorzitting
6. Beoordeling bestemmingsplan
7. Beoordeling van de bedenkingen.

1. Formele aspecten

Voor onze beoordeling hebben wij ons gebaseerd op de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Algemene wet bestuursrecht.

Het ontwerp van het bestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan hebben respectievelijk ingaande 21 september 2007 en 6 juni 2008 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De tervisieleggingen hebben overeenkomstig de wet plaatsgevonden.

De gemeenteraad heeft het plan niet binnen vier maanden na afloop van de

**Bestuurder, denkt u aan het
afsluiten van het antwoord!**

S.v.p. sturen aan de Griffie

Mr. Reg.	Beoordel.
bestuurder	verg. v.d.
Beoordeling bestemmingsplan	
Beoordeling van de bedenkingen	
Beoordeling van de tervisieleggingen	
Beoordeling van de tervisieleggingen	
Beoordeling van de tervisieleggingen	
Beoordeling van de tervisieleggingen	

periode dat het ontwerp daarvan ter visie heeft gelegen, derhalve niet tijdig, gewijzigd vastgesteld.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 28, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening binnen vier weken na dagtekening van het raadsbesluit aan ons toegezonden.

Tegen het bestemmingsplan zijn schriftelijke bedenkingen ingebracht.

Wij moeten onze beslissing uiterlijk 17 januari 2009 bekend maken.

De Kerngroep van de Subcommissie voor de gemeentelijke plannen en de stadsvernieuwing van de Provinciale Planologische Commissie heeft op 6 januari 2009 advies over dit plan uitgebracht.

2. Planinhoud

Het bestemmingsplan voorziet in een actueel ruimtelijk juridisch kader voor de binnenstad van Haarlem. Plangrenzen zijn Grote Houtstraat, Het Spaarne, de Gedempte Oude Gracht, de Kampersingel en de Gasthuissingel.

3. Ambtelijk overleg

Over dit plan is overleg gevoerd als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De gemaakte opmerkingen zijn op adequate wijze verwerkt.

4. Bedenkingen

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan zijn bij ons bedenkingen ingebracht door:

1. Mevrouw L.M.J. van den Berg, Klein Heiligland 14, 2011 EG Haarlem,
2. De Vereniging van Eigenaren Klein Heiligland 12-14, vertegenwoordigd door mevrouw L.M.J. van den Berg
3. De bewoners van Klein Heiligland 12-14, vertegenwoordigd door mevrouw L.M.J. van den Berg
4. M.G.H. Vogelaar, Postbus 40, 2000 AA Haarlem.

Reclamanten genoemd onder 1, 2 en 3 hebben tijdig zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar gemaakt en bedenkingen bij ons ingebracht. De bedenkingen komen overeen met de zienswijzen. Wij betrekken deze daarom in de beschouwingen.

Reclamant genoemd onder 4 heeft zich, destijds vertegenwoordigd door Beishuizen en Doyer advocaten (Spaarne 51, 2011CE Haarlem), tijdig met zienswijzen tot de gemeenteraad gewend. De bedenkingen zijn pas na het verstrijken van de voorgeschreven termijn bij ons ingediend. Wij kunnen deze bedenkingen daarom niet in de beschouwingen betrekken.

Zakelijke samenvatting van de bedenkingen en de reactie van burgemeester en wethouders op de bedenkingen

Voor de samenvatting van de in de beschouwingen te betrekken bedenkingen verwijzen wij naar aangehechte brief van burgemeester en wethouders van 18 augustus 2008.

5. Hoorzitting

Uit de inhoud van de ingediende bedenkingen hebben wij, mede gelet op de van het gemeentebestuur ontvangen informatie, een voldoende duidelijk beeld gekregen van de grieven van de in de beschouwingen te betrekken reclamanten. Wij hebben daarom afgezien van het houden van een hoorzitting.

6. Beoordeling van bestemmingsplan

Wij kunnen ons verenigen met de uitgangspunten en doelstellingen van het bestemmingsplan. In het Streekplan Noord-Holland Zuid is het gebied aangeduid als "stedelijk gebied". Het plan is daarmee in overeenstemming.

De artikelen 7, vijfde lid, 9, vijfde lid, 10, vijfde lid, 11, vijfde lid, 12, vijfde lid en 15, vijfde lid, voorzien in wijzigingsbevoegdheid. Tegen deze onderdelen bestaan bij ons geen bezwaren. De besluiten tot wijziging behoeven dan ook niet onze goedkeuring, tenzij tegen die wijziging zienswijzen zijn ingediend.

Gelet op het bepaalde in artikel 9.1.5 van de invoeringswet Wet ruimtelijke

ordering is na 1 juli 2009 geen goedkeuring van wijzigingsplannen van ons college meer vereist.

7. Beoordeling van de ingebrachte bedenkingen

Wij stemmen in met de reactie op de bedenkingen van burgemeester en wethouders van 18 augustus 2008.

Wij zijn van oordeel dat de in de beschouwingen te betrekken bedenkingen niet van zodanig gewicht zijn, dat deze aanleiding behoren te geven tot onthouding van goedkeuring aan enig plandeel.

8. Conclusie

De door reclamanten bij ons ingediende bedenkingen geven geen aanleiding om aan het bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het ruimtelijk relevante beleid. Het plan voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Wij menen het bestemmingsplan te kunnen goedkeuren.

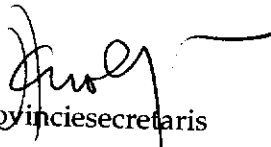
9. Beslissing

Wij besluiten:

1. reclamanten genoemd onder 1, 2 en 3 mee te delen, dat hun bedenkingen in de beschouwingen zijn betrokken;
2. reclamant genoemd onder 4 mede te delen dat zijn bedenkingen niet in de beschouwingen zijn betrokken;
3. reclamanten genoemd onder 1, 2 en 3 mee te delen, dat hun bedenkingen geen aanleiding hebben gegeven tot onthouding van goedkeuring aan enig plandeel;
4. het bestemmingsplan "Heiliglanden - de Kamp" goed te keuren;
5. in verband met artikel 11, zevende lid, van de Wet op de Ruimtelijke

Ordering te verklaren dat de besluiten tot wijziging zoals bedoeld in de artikelen 7, vijfde lid, 9, vijfde lid, 10, vijfde lid, 11, vijfde lid, 12, vijfde lid en 15, vijfde lid van de voorschriften niet ter goedkeuring behoeven te worden aangeboden, tenzij tegen het voornemen tot wijziging één of meer zienswijzen zijn ingediend.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten
van Noord-Holland,



provinciesecretaris
H.W.M. Oppenhuis de Jong



voorzitter
H.C.J.L. Borghouts

Beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden die tijdig op grond van artikel 27 eerste of tweede lid van de WRO bedenkingen bij Gedeputeerde Staten hebben ingediend, alsmede door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen bedenkingen overeenkomstig artikel 27 eerste of tweede lid van de WRO naar voren te hebben gebracht.

Het gemeentebestuur legt dit besluit met het bestemmingsplan met in achtneming van artikel 29 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening op het gemeentehuis gedurende zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn kan het beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Meer informatie staat op de website van de Raad van State: www.raadvanstate.nl.

Haarlem



Gemeente Haarlem

Raadsstuk

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr.: —	Doc. nr.: 08/81638
Afd.: STZ / Re	Kopie: —
Reg. datum: 13 MEI 2008	
Afdoen. datum: —	Ontv. bew. —
Behandelaar:	Paraaf afgedaan

Raadsstuk 66/2008
 B&W datum 8 april 2008
 Sector/Afd STZ/Ruimtelijke Plannen
 Reg.nr(s) 2008/45213

Onderwerp **Vaststelling bestemmingsplan "Heiliglanden-de Kamp"**

Aan de Raad der gemeente Haarlem

Inhoud van het voorstel

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan "Heiliglanden-de Kamp" vast te stellen.

1. Aanleiding en fases van besluitvorming

In 2003 is een startnotitie vastgesteld voor het maken van een nieuw bestemmingsplan "Heiliglanden-de Kamp" voor het gebied dat ligt in de binnenstad van Haarlem. In 2006 heeft inspraak en wettelijk vooroverleg plaatsgevonden over het voorontwerp-bestemmingsplan Heiliglanden-de Kamp (SO/BD/2006/645). Hierover heeft eind 2006 besluitvorming plaatsgevonden in het kader van het ontwerp-bestemmingsplan (SO/BD/2007/118953). Vervolgens is het ontwerp-bestemmingsplan van 21 september 2007 tot en met 1 november 2007 ter inzage gelegd. De naar aanleiding hiervan binnengekomen zienswijzen zijn verwerkt in de bij dit raadsstuk behorende bijlage A: wijzigingennota bestemmingsplan Heiliglanden-de Kamp. Hierop wordt ingegaan in paragraaf 5 van dit raadsvoorstel. Daarnaast zijn er enkele ambtelijke wijzigingen verwerkt. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

2. Samenvatting voor commissie en/of raad

Het bestemmingsplan Heiliglanden-de Kamp heeft tot doel het opstellen van een actueel juridisch kader. Daar waar met een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening vergunningen zijn verleend, legt het bestemmingsplan reeds vergunde situaties vast. Toekomstige ontwikkelingen die ten tijde van het ontwerp-bestemmingsplan bekend waren zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

3.1 behandeling in de commissie Ontwikkeling

In de vergadering van de commissie Ontwikkeling op 24 april 2008 zijn twee vragen gesteld die schriftelijke beantwoording behoeften. Deze beantwoording is geformuleerd in een brief aan de commissie en in dit raadsvoorstel.

De eerste vraag luidde waarom bij de bestemming centrumvoorzieningen ook werken boven winkels niet is toegestaan, behoudens bepaalde gevallen, om leegstand te voorkomen.

Het antwoord op deze vraag is als volgt:

Raadsstuk

- bepaalde vormen van werken boven winkels zijn wel toegestaan, namelijk de beroepsmatige activiteiten aan huis (adviesbureau's, ambachtelijke bedrijvigheid, praktijkruimten voor vrije beroepen en dergelijke).
- De raad heeft in aangrenzende bestemmingplannen, eveneens gelegen in de binnenstad - zoals 'Oude Stad' en 'De Vijfhoek' - dezelfde voorschriften vastgesteld. De Grote Houtstraat valt in alle drie de bestemmingsplannen. Het is van belang voor de rechtszekerheid dezelfde systematiek van bestemmen te volgen.
- Soms is op verdieping hetzelfde gebruik toegestaan als op de begane grond, dus ook detailhandel. Daar zijn door vergunningen verkregen rechten vastgelegd.
- Slechts eenmaal is in een concreet geval om een ruimere bestemming op de verdieping verzocht.
- De gehele bestemming centrumvoorzieningen herzien voor ander gebruik, bijvoorbeeld op verdiepingen overal hetzelfde gebruik als op de begane grond, is een dermate ingrijpende wijziging dat een nieuw ontwerp-bestemmingsplan noodzakelijk is. Dit levert onwenselijke vertraging en onzekerheid op.

De tweede vraag luidde waarom bij het perceel Kampervest 23 aan de zijde van de Rozemarijnsteeg niet gekozen is voor minder forse bouw mogelijkheden, die beter lijkt te passen bij het smalle deel van de steeg.

Het antwoord op deze vraag is als volgt;

- er zijn consequent stedenbouwkundige uitgangspunten toegepast. Bij hoekpanden is gekozen voor een markantere uitstraling door een hogere bouwhoogte te kiezen dan voor de tussenpanden.
- De Rozemarijnsteeg is weliswaar smal, maar het naast Kampervest 23 gelegen perceel (nummer 31) heeft op de hoeken een onbebouwd deel met een tuinbestemming. Optisch is dus geen sprake van een engte op de hoek Kampervest/Rozemarijnsteeg maar van ruimte waar de bouwhoogte goed passend is.
- In het nu nog geldende bestemmingsplan zijn vergelijkbare afmetingen toegestaan. Daar is een goothoogte tot 8 meter vastgelegd, nu is een flexibele bouwhoogte van 8 tot 10 meter voorgeschreven. Ook in een reeds verleende bouwvergunning in 1990 is de bouwhoogte deels 8 meter.

Tevens is in de brief naar aanleiding van de vraag waarom er op het perceel waar de Egelantier is gevestigd voor een ruimere bestemming is gekozen, benadrukt dat deze ruimere bestemming noodzakelijk is voor de financiering van de herhuisvesting van de betrokken culturele instellingen.

4. Financiële paragraaf

Het bestemmingsplan Heiliglanden-de Kamp heeft geen financiële consequenties.

5. Verwerking

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan "Heiliglanden-de Kamp" zijn binnen de gestelde termijn 42 zienswijzen ingediend. Tevens zijn enkele ambtelijke wijzigingen aangebracht.

5.1 Verwerking zienswijzen

De zienswijzen zijn ingediend door:

1. Wijkraad HDK, G. de Vries
2. H. de Boer
3. R.S. Bouwens
4. M. Koning en K. Stokman
5. Coltavast B.V., M. Goenee
6. R. van Raaijen namens fam. Douma
7. K. Beishuizen namens M. Vogelaar
8. B. Garrone-Perpeet
9. L.J.M. van den Berg mede namens B. Vordehake,
D. Bonink en M. Bekkering
10. M. Mahn
11. R. Cantor
12. DAS rechtsbijstand namens VVE Klein Heilig-land 12-14
13. Biljartcentrum Haarlem B.V.
14. D.A.F. Baars
15. M. en M. Breuker
16. S. Steensma
17. E. Hofsté
18. J. van Douk
19. J. Doornbosch
20. E. Gjersøyen
21. R. Zandvliet
22. C. Bruning
23. A. Helmig
24. N.J. de Windt
25. H.C. Haringa
26. Vermeeren
27. H. van Zijverden
28. P. C. ten Bosch
29. M. Th. Meijs
30. J.H. Bosman
31. J. Santing
32. H. Hietbrink
33. P. Koster
34. M. Frencken
35. H. J. van de Boer
36. R.K. Gosen – Groot
37. M.R.J. Gosen
38. N. Hoekstra
39. F. Nieuwenhuizen
40. G. de Vries
41. E. van Dalsem
42. M.A. Brand

Voor de inhoudelijke verwerking van deze zienswijzen wordt verwezen naar de wijzigingennota die als bijlage A bij dit raadstuk hoort. Als gevolg van de ingediende zienswijzen is het bestemmingsplan "Heiliglanden – de Kamp" gewijzigd op de volgende punten:

- Zienswijzen 1, 2, 4 en 16 tot en met 40: omdat wijzigingsbevoegdheid W2 niet deel uitmaakt van het bestemmingsplan, is de plankaart aangepast door de W2 aanduiding op het perceel Kleine Houtstraat 80 te verwijderen en T2 gewijzigd in T1. In de voorschriften zijn onder artikel 7 (Tuin) lid 5 (wijzigingsbevoegdheid) de onderdelen c. en d. niet langer opgenomen. In paragraaf 2.6 van de toelichting is de visie op de ontwikkeling noordrand Egelantiertuin geschrapt.

5.2 Ambtelijke wijzigingen

De plankaart is ambtelijk gewijzigd op het volgende onderdelen:

- De gebogen lijn bij het perceel Kleine Houtstraat 80 / Zonnestee is rechtgetrokken zoals de werkelijke en wenselijke situatie is.
- Aan het perceel Kampervest 23 is de letter W toegevoegd, zodat duidelijker is dat daar W (wonen) geldt en X2 (afwijkend dak).
- De hoogte voor een strook op het perceel de Gedempte Oude Gracht 88-94 (aan de zijde Gedempte Oude Gracht) is aangepast tot 4 m. om wenselijke ontwikkelingen mogelijk te maken.
- De begrenzing van de X3 lijnen (afwijkend dak) is op de juiste plaats ingetekend (bestaande bebouwingslijnen).

De planvoorschriften zijn ambtelijk gewijzigd op de volgende onderdelen:

- In artikel 6 lid 4 onder d.1. is de maximale vrijstelling gewijzigd van 4 m. in 4 m. om wenselijke ontwikkelingen mogelijk te maken.
- In de toepasselijke artikelen voor parkeervoorzieningen is de maximale vrijstelling voor diepte gewijzigd van 6 m. in 8 m. om wenselijke ontwikkelingen mogelijk te maken.
- In de volgende artikelen is met een onjuiste letter naar de kapverplichting verwezen: artikel 6 lid 4 onder b.1.: sub g. gewijzigd in sub h., artikel 6 lid 4 onder f.: sub g. gewijzigd in sub h., artikel 6 lid 4 onder g.: sub g. gewijzigd in sub h., artikel 11 lid 4 onder b.1.: sub f. gewijzigd in sub g., artikel 11 lid 4 onder f.: sub f. gewijzigd in sub g., artikel 11 lid 4 onder g.: sub f. gewijzigd in sub g., artikel 12 lid 4 onder b.1.: sub f. gewijzigd in sub g., artikel 12 lid 4 onder f.: sub f. gewijzigd in sub g. en artikel 12 lid 4 onder g.: sub f. gewijzigd in sub g.
- Aan artikel 11 lid 3 onder f. 3. is voor de duidelijkheid toegevoegd de zinsnede 'op de bebouwingsgrens'.

6. Planning

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan "Heiliglanden – de Kamp" ter goedkeuring worden voorgelegd aan de provincie Noord-Holland.

66/2008

Wij stellen de raad voor:

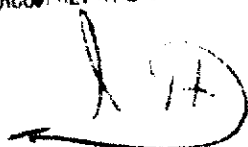
1. De volgende zienswijzen, genoemd in paragraaf 5 en bijlage A van dit raadsstuk, niet ontvankelijk te verklaren:
 - nummers 41 en 42.
2. De volgende zienswijzen, genoemd in paragraaf 5 en bijlage A van dit raadsstuk wel ontvankelijk te verklaren:
 - nummers: 1 tot en met 40.
3. De volgende zienswijzen ongegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde in paragraaf 5 en bijlage A van dit raadsstuk:
 - nummers: 3, 5 tot en met 15.
4. De volgende zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde in paragraaf 5 en bijlage A van dit raadsstuk:
 - nummers: 1, 2, 4, 16 tot en met 40.
5. Het bestemmingsplan "Heiliglanden – de Kamp" gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen zoals omschreven in paragraaf 5 en bijlage A van dit raadsstuk.

Het college van burgemeester en wethouders,

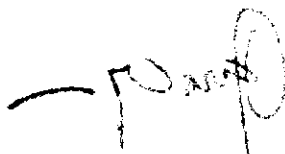
de secretaris,
drs. W.J. Sleddering

de burgemeester,
mr. B.B. Schneiders

Gedebatteerd in de raad van de gemeente Noord-Holland
in het raadsgebouw te Haarlem op 14 maart 2008



H.C.J.F. Bolthuis
wethouder



M.W.M. Obbeunis
burgemeester

De Raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,

Besluit:

1. de zienswijzen 1 tot en met 40, genoemd in paragraaf 5 en bijlage A van dit raadsstuk ontvankelijk te verklaren daar zij tijdig zijn ingediend;
2. de volgende zienswijzen ongegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde in paragraaf 5 en bijlage A van dit raadsstuk:
de nummers: 3, 5 tot en met 15;
3. de volgende zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde in paragraaf 5 en bijlage A van dit raadsstuk:
nummer: 1, 2, 4, 16 tot en met 40;
4. het bestemmingsplan "Heiliglanden-de Kamp" gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen zoals omschreven in paragraaf 5 en bijlage A van dit raadsstuk.

Gedaan in de vergadering van 22. MEI 2008

De griffier

De voorzitter

Goedkeuring bij besluit van heden nr. 68-75962
Haarlem, 13 JAN 2009
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland

voorzitter
H.C.J.L. Borghouts

provinciesecretaris
H.W.M. Oppenhuis de Jong

Opmerking:

Document bevat een bijlage die niet gescand is!