



Startnotitie

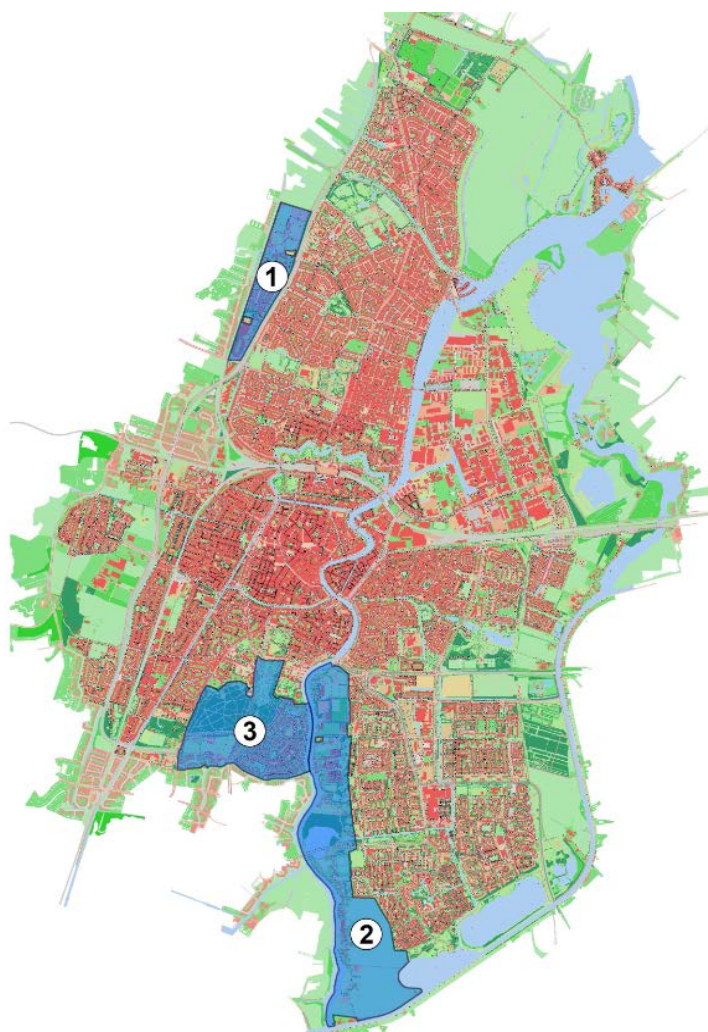
Onderwerp: Beheersverordeningen 'Overdelft', 'Schalkwijkerweg' en 'Haarlem Zuid'

Bestuurlijk opdrachtgever: J. van Spijk

Start: 21 november 2017

1. Aanleiding

Haarlem herziet op basis van het Programma bestemmingsplannen 2014-2018 de bestemmingsplannen. Bij het opstellen van het programma zijn de bestemmingsplangebieden heringedeeld. Binnen de nieuwe plangebieden Overdelft (nr. 1), Schalkwijkerweg (nr. 2) en Haarlem Zuid (nr. 3), zie afbeelding, loopt de 10-jaarstermijn van een aantal bestemmingsplannen binnenkort af. Het is daarom noodzakelijk het planologisch kader te actualiseren.



Afbeelding: overzichtskaart met beheersverordeningen

Op grond van artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft de gemeenteraad de mogelijkheid om in afwijking van artikel 3.1 Wro voor die delen van het grondgebied van de gemeente waar geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien, in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vast te stellen waarin het beheer van dat gebied overeenkomstig het bestaande gebruik wordt geregeld.

Een beheersverordening is een wettelijk instrument en is gelijkgesteld met een bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft de keuze tussen beide instrumenten, indien er sprake is van een gebied waar geen ontwikkelingen zijn. De woonwijken De Krim, Schalkwijkerweg en Haarlem Zuid zijn gebieden die 'af' zijn. Er zijn geen of nauwelijks ruimtelijke activiteiten.

De beheersverordeningen Schalkwijkerweg, Overdelft en Haarlem Zuid worden gelijktijdig aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden.

2. Probleemstelling

1. Indien er geen nieuw actueel juridisch kader wordt vastgesteld, verloopt de 10-jaarstermijn van de vigerende bestemmingsplannen. Hierdoor wordt niet voldaan aan de Wet ruimtelijke ordening.
2. In een beheersverordening mogen geen wijzigingsbevoegdheden worden opgenomen. Binnen de bestemmingsplangebieden is een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze gebiedjes worden uit de beheersverordeningen 'geknipt'.

Doel

1. Het voldoen aan de wettelijke verplichtingen, waardoor er sprake is van een actuele juridisch-planologische regeling.
2. Het elektronisch beschikbaar stellen van de beheersverordeningen conform de RO-standaarden om te voldoen aan de digitale vereisten voor het omgevingsplan.

4. Resultaat

Het beschikken over een actueel planologisch instrument in de vorm van een beheersverordening die opgesteld is volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Voor de beheersverordening wordt ook een verbeelding conform de SVBP 2012 gemaakt. Kortom de Haarlemse beheersverordening is qua vorm en inhoud vergelijkbaar met een bestemmingsplan. De beheersverordening is op perceelsniveau digitaal raadpleegbaar, naast de analoge verbeelding.

5. Uitgangspunten en randvoorwaarden

Behoud van bestaande rechten

Het gebruik wordt in ruime zin vastgelegd in de beheersverordening. Bij 'bestaand gebruik' in ruime zin gaat het niet om de feitelijk bestaande situatie, maar om het geldende bestemmingsplan en van verleende omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken. Al het in het geldende bestemmingsplan toegelaten gebruik en al de op basis van het bestemmingsplan toegestane bouwwerken worden in deze uitleg als bestaand beschouwd. Het gaat hier dus om wat op basis van het geldende bestemmingsplan is toegestaan. Dus ook de ontwikkelingen die wel zijn toegestaan, maar nog niet gerealiseerd.

Monumentale bomen beschermen

Eventuele monumentale bomen worden opgenomen op de verbeelding. Hoewel er geen ontwikkelingen worden voorzien binnen het verordeningengebied, waarbij de kap van bomen nodig is, wordt in het kader van de bescherming van de bomen een dubbelbestemming opgenomen.

Bestaand beleid actualiseren

De bestemmingen en regels van de vigerende bestemmingsplannen worden overgenomen in de beheersverordeningen. De toelichting wordt tekstueel geactualiseerd.

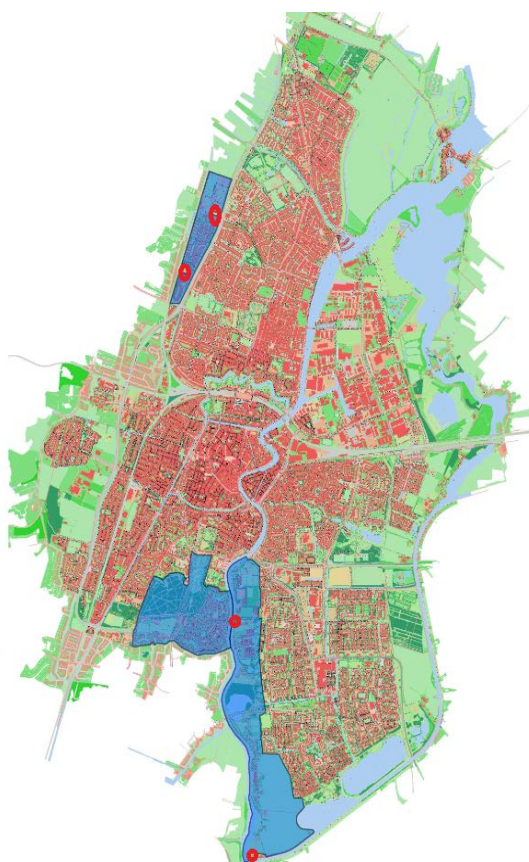
Efficiënte inzet RB

Een beheersverordening kan na opstelling gelijk vast worden gesteld door de gemeenteraad. Dit in tegenstelling tot een bestemmingsplan. Een bestemmingsplan volgt de voorgeschreven procedure zoals in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen. Hier zit de winst die ten goede komt aan de 'productie' van de afdeling Ruimtelijk Beleid. In dezelfde tijd kunnen er meer gebieden voorzien worden van een actueel planologisch kader.

Witte vlekken voorzien van actueel juridisch kader

De gebieden waar het vigerende bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid worden niet opgenomen in de beheersverordening. De grenzen van het verordeningengebied zijn hierop aangepast. (zie witte vlekken in situatietekening, gemarkeerd door een rode cirkel).

Het betreffen de gebieden: Tjaden en Watermeterfabriek (Schalkwijkerweg), de woontoren met 59 appartementen op sportpark Pim Mulier en het parkeerterrein bij Kennemer Sportcentrum (Overdelft).



Afbeelding 'witte' gebieden die niet opgenomen zijn in beheersverordening

6. Risicoanalyse

Vervallen leges

Door te beschikken over een geactualiseerd planologisch kader, blijft het invorderen van leges voor omgevingsvergunningen mogelijk. Het is wettelijk bepaald dat deze mogelijk vervalt, indien een bestemmingsplan niet meer actueel is. De onderhavige bestemmingsplannen, inclusief de wijzigingsgebieden, moeten herzien worden voor de volgende herzieningsdatum:

Bestemmingsplan	herzieningsdatum	Beheersverordening
Schalkwijkerweg	28-01-2020	Schalkwijkerweg
Schalkwijk	18-12-2018	Schalkwijkerweg
De Krim	10-07-2020	Overdelft
Ijsbaan e.o.	22-01-2019	Overdelft
Ijsbaan	31-03-2026	Overdelft
Pim Mulier Sportpark	22-01-2019	Overdelft
Badmintonpad	30-09-2020	Overdelft
Haarlem Zuid	28-05-2019	Haarlem Zuid

Voor de gebieden Tjaden en Watermeterfabriek, die niet opgenomen zijn in de beheersverordening, worden afzonderlijke bestemmingplanprocedures gevoerd. De 59 appartementen op het Pim Mulierpark zijn vergund met een afwijkingsprocedure. Omdat de omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk is, is dit appartementencomplex buiten de beheersverordening gelaten. De wijzigingsbevoegdheid op de parkeerplaats bij Kennemer Sportcentrum staat op gemeentegrond, waardoor de gemeente hier zelf in de lead is.

7. Proces

- startnotitie wordt ter informatie aangeboden aan commissie;
- door college van burgemeester en wethouders wordt de beheersverordening ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

8. Participatie en inspraak

Er zijn geen procedurevereisten voor het vaststellen van een beheersverordening. Na vaststelling wordt de beheersverordening bekendgemaakt. Er zijn geen mogelijkheden om zienswijzen in te dienen en/of beroep aan te tekenen. Reden hiervoor is dat er niets veranderd aan het planologische regime. De bestaande situatie conform het vigerende bestemmingsplan wordt vastgelegd. Eventuele nog niet benutte bouwmogelijkheden worden overgenomen.

De betreffende wijkraad wordt wel geïnformeerd over de beheersverordening, voordat deze ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Er is geen gelegenheid tot een inhoudelijke reactie.

De voorbereiding van de beheersverordening wordt bekendgemaakt op de gemeentelijke website.

9. Planning

De beheersverordeningen worden medio 2018 in de raadsvergadering ter vaststelling aangeboden.