



Onderwerp		
Aanvullende informatie nota van uitgangspunten Kinderdagverblijf Planetenlaan		
Nummer	2018/577546	Datum college (wordt ingevuld door BC)
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.	
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling	
Afdeling	PCM	
Auteur	J. Hage	
Telefoonnummer	023-5113611	
Email	jhage@haarlem.nl	
Actueel behandelvoorstel:	Nota van uitgangspunten Planetenlaan 168, Kinderdagverblijf Op Stoom (2018/306148)	
Bijlagen	Geen	

Geachte leden van de commissie ontwikkeling,

Op donderdag 6 september is de Nota van Uitgangspunten Planetenlaan 168 in uw commissie besproken. Tijdens deze behandeling heeft u vragen gesteld en zorgen uitgesproken over het proces en dan met name over het betrekken van de omgeving, de rol van de gemeente(raad), het nog uit te voeren verkeer- en parkeeronderzoek en groen. Via deze raadsinformatiebrief wil het college hier meer duidelijkheid over geven.

Haarlems Ruimtelijk Planproces (HRPP)

Om tot uitvoering van een project te komen worden zes fases in het ruimtelijk planproces doorlopen. Op hoofdlijnen betreffen dit de volgende fases:

1. de pre-initiatieffase: middels een quickscan wordt getoetst of een (particulier) initiatief kansrijk is
2. de initiatieffase: in deze fase vindt een globale verkenning plaats van het project en van de kansen, belemmeringen en risico's voor ontwikkeling en de richting en opgave voor het plangebied. In deze fase wordt bepaald wie bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgever worden, welke uitgangspunten en randvoorwaarden gelden, hoe het HRPP wordt doorlopen (soms kunnen fases samengevoegd worden, bijvoorbeeld als het een initiatief betreft van een beperkte omvang zoals deze ontwikkeling), welke processtappen daarbij horen en wordt het participatieproces beschreven. Het geheel wordt vastgelegd in een startnotitie (in dit geval de nota van uitgangspunten) De ambtelijke kosten in deze fase worden door de initiatiefnemer betaald via een voorschotovereenkomst.
3. definitiefase: het verkrijgen van een compleet en concreet eisenpakket waaraan het beoogde projectresultaat moet voldoen. Er wordt nader onderzoek gedaan naar de haalbaarheid, kansen,

belemmeringen en risico's. Er worden kaders opgesteld voor de verdere uitwerking. Meestal een visie en/of SPvE. In deze fase wordt tevens de verkoop- of anterieure overeenkomst afgesloten.

4. ontwerpfase: Het plan wordt door de ontwikkelaar uitgewerkt in een concreet ontwerp aan de hand van de door de gemeente vastgestelde kaders (bv SPvE). Dit gebeurt in de vorm van een stedenbouwkundigplan (VO/DO). Het stedenbouwkundigplan wordt door de gemeente getoetst aan deze kaders. Ook worden de vereiste onderzoeken voor het bestemmingsplan (of uitgebreide omgevingsvergunning) uitgevoerd en een concept ontwerpbestemmingsplan opgesteld.
5. voorbereidingsfase: Indienen aanvraag omgevingsvergunning(en), vergunningverlening, aanbestedingen, bouwrijp maken e.d.
6. realisatiefase: de uitvoering.

Het proces ten behoeve van het initiatief Kinderdagverblijf Planetenlaan bevindt zich aan het einde van de initiatieffase. Met het instemmen met de nota van uitgangspunten door de gemeenteraad, wordt de initiatieffase afgesloten en een startsein gegeven voor de definitiefase. Instemmen met de nota van uitgangspunten betekent niet dat u besluit dat het kinderdagverblijf wordt gerealiseerd, maar wel dat de gemeente zich inspant om verder te onderzoeken of het initiatief haalbaar is.

Omdat het hier een initiatief betreft met een beperkte omvang (in m2) worden de definitiefase en ontwerpfase samengevoegd.

Goede ruimtelijke onderbouwing vereist

Na vaststelling van de nota van uitgangspunten is de eerste vervolgstap die Op Stoom gaat nemen het opstarten van het verkeer- en parkeeronderzoek. In de nota van uitgangspunten is aangegeven dat een verkeer- en parkeeronderzoek noodzakelijk is om te kijken of de gewenste ontwikkeling mogelijk is. De gemeente is hierbij betrokken. Dit onderzoek wordt getoetst aan de landelijke richtlijnen waarbij rekening gehouden moet worden met een bestaande situatie in een verdichte stad. Er wordt bijvoorbeeld getoetst op verkeersveiligheid, parkeerdruk, verkeersafwikkeling en of de inschattingen recht doen aan de werkelijkheid.

Het verkeer- en parkeeronderzoek maakt deel uit van de goede ruimtelijke onderbouwing die vereist is bij de indiening van de aanvraag van de (uitgebreide) omgevingsvergunning. Zonder goede ruimtelijke onderbouwing wordt geen omgevingsvergunning verleend. Ook het behoud van de groene uitstraling is een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing. Daar worden in de nota van uitgangspunten voorwaarden voor meegegeven. Deze zijn ter plekke besproken met de Haarlemse Bomenwacht en zij hebben aangegeven niet negatief tegen de ontwikkeling aan te kijken. Bij de uitwerking van de plannen worden hun adviezen meegenomen.

Het bouwplan wordt door Op Stoom uitgewerkt en getoetst door de gemeente op de uitgangspunten



vastgesteld in de nota van uitgangspunten. Indien blijkt dat het initiatief haalbaar is, dit ter afweging van de gemeente waarbij alle belangen gewogen worden, is de volgende stap het opstellen van de verkoopovereenkomst van de grond. Hiertoe dient nog een taxatie plaats te vinden. De taxatiewaarde bepaalt of er een zware voorhang procedure nodig is en dus instemming van gemeenteraad vereist is.

Voor de bouw van het kinderdagverblijf dient een aanvraag omgevingsvergunning gedaan te worden. In deze procedure is de inspraak formeel geborgd middels de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. De bestemming van het terrein laat een kinderdagverblijf toe. Er zal uitsluitend een vrijstelling t.a.v. het bebouwingsoppervlak van het vigerende bestemmingsplan verleend dienen te worden.

Participatie en Inspraak

Het project is een initiatief van Op Stoom. Bij private initiatieven is de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor het participatie- en inspraaktraject. De informatiebijeenkomsten zijn daarom in overleg met de gemeente door hen georganiseerd. De wijkraad is er niet eerder bij betrokken geweest omdat deze pas in april 2018 is opgericht. De gemeente heeft direct na vaststelling van de nota van uitgangspunten door het college contact met hen gezocht om ze te informeren over de nota en het vervolgproces.

Mede gezien vanuit de aankomende Omgevingswet laat de gemeente de participatie in deze (initiatief)fase over aan de initiatiefnemer. In deze fase is het voor de gemeente ook nog niet helder of ze in de toekomst definitief mee wil werken aan het initiatief. De reacties van omwonenden tijdens de informatiebijeenkomsten, waarbij de gemeente aanwezig is, geeft de gemeente belangrijke informatie in de belangenafweging die ze dient te maken.

Tot op heden zijn de volgende stappen doorlopen:

- | | |
|--|--------------|
| - Quicksan advies gemeente Haarlem
advies: Positief met voorwaarden | 9 okt. 2015 |
| - Informatieavond omwonenden | 15 mrt. 2016 |
| - Informatieavond omwonenden | 10 jan. 2017 |
| - Bijeenkomst Spaarnesant/Op Stoom en
vertegenwoordiging omwonenden | 19 apr. 2017 |
| - Vaststelling nota van uitgangspunten door B&W | 3 juli 2018 |
| - Gesprek met twee bewoners en gemeente Haarlem | 13 juli 2018 |
| - Informatieavond door Op Stoom | 3 sep. 2018 |

Op Stoom heeft laten weten in de volgende fase opnieuw met de omwonenden en de wijkraad in gesprek te gaan om te bespreken welke aanpassingen in het plan eventueel nog mogelijk zijn en om mogelijk een klankbordgroep te formeren. Daar wordt tevens de uitwerking van de plannen en de uitkomst van de onderzoeken besproken. De gemeente is hier uiteraard bij aanwezig.

Rol van de gemeente

Ambtelijke organisatie

De gemeente heeft in de definitiefase (nog steeds) een toetsende rol. Tijdens bewonersavonden en klankbordgroepen bewaakt de ambtelijk procesmanager het proces, de rollen en geeft desgewenst toelichtingen op deze rollen of op specifieke onderdelen waarbij zij/hij dan ondersteunt wordt door bijvoorbeeld een verkeersspecialist. De ambtelijke organisatie toetst o.a. het verkeers- en parkeeronderzoek, de ruimtelijke onderbouwing en of de uitwerking van het plan in deze fase. Indien deze niet voldoen aan de nota van uitgangspunten, wordt er geen vergunning verleend en/of een verkoopovereenkomst gesloten.

College

Het college stemt aan het einde van de definitiefase in met de verkoopovereenkomst voor de grond. Deze overeenkomst kan pas opgesteld worden indien de gemeente alle aspecten van het bouwplan getoetst heeft en het bouwplan haalbaar is (zie hierboven). De overeenkomst wordt gesloten onder voorbehoud van een onherroepelijke omgevingsvergunning. Dus mocht de vergunning niet verleend worden of bij de rechtbank of Raad van State vernietigd worden, is de verkoop ontbonden.

In de voorbereidingsfase wordt de aanvraag omgevingsvergunning ingediend (het staat de aanvrager overigens vrij om op elk gewenst moment een aanvraag te doen) en wordt de aanvraag publiekrechtelijk getoetst. Het college geeft dan het ontwerpbesluit vrij voor het voor indienen van zienswijzen en zes weken later besluit het college of de zienswijzen tot een gewijzigd besluit leidt. Deze omgevingsvergunning is een bevoegdheid van het college, er is geen verklaring van geen bedenkingen vereist.

Gemeenteraad

De gemeenteraad stelt in deze fase de Nota van Uitgangspunten vast. Het verlenen van de omgevingsvergunning is een bevoegdheid van het college. Voor de ontwikkeling aan de Planetenlaan is geen verklaring van geen bedenkingen vereist. Alleen voor de verkoop van de grond is mogelijk instemming van de raad nodig, als blijkt dat een procedure met zware voorhang vereist is.