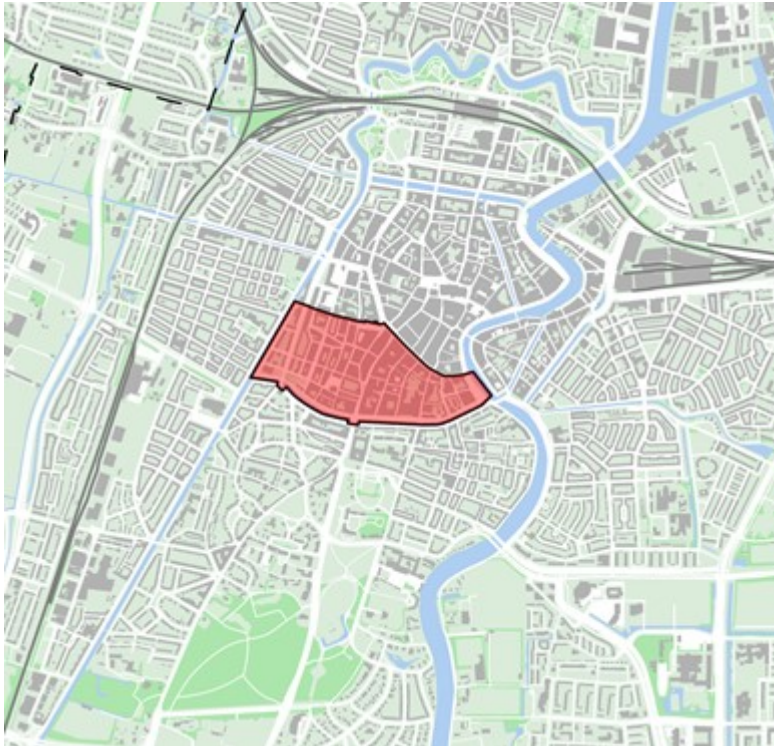


Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Vijfhoek/Heiliglanden - de Kamp	
Nummer	2018/163136
Portefeuillehouder	Spijk, J.K.N. van
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	OMB
Auteur	Frusch, R.
Telefoonnummer	023-5113714
Email	rfrusch@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>De raad besluit over het vaststellen van het bestemmingsplan Vijfhoek/Heiliglanden – de Kamp. 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.</p> <p>Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad ingevolge artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het besluit omtrent het vaststellen van een exploitatieplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wro.</p>
Behandelvoorstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - Ontwerpbestemmingsplan Vijfhoek/ Heiliglanden - de Kamp (2017/412558) in commissievergadering van 16 november 2017.
Besluit College d.d. 10 april 2018	<p>1. het college stelt het voorstel aan de raad vast.</p> <p>de secretaris, de burgemeester,</p>

<p>Besluit Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)</p>	<p>De raad der gemeente Haarlem,</p> <p>Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,</p> <p>Besluit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het bestemmingsplan Vijfhoek/Heiliglanden- de Kamp <i>gewijzigd</i> vast te stellen (identificatienummer NL.IMRO.0392.BP1120007-VA01); • Geen exploitatieplan vast te stellen; • De bevoegdheid te beslissen omtrent het vaststellen van een exploitatieplan voor de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden te delegeren aan het college; • te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) met datum 11 mei 2017. <p>de griffier, de voorzitter,</p>
--	--

1. Inleiding

Er is een nieuw bestemmingsplan opgesteld 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.



Ligging plangebied

Procesverloop

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 november 2017 tot en met 10 januari 2018 ter inzage gelegen. Er zijn 7 zienswijzen ingediend, waarvan er 2 niet ontvankelijk zijn, omdat ze na de gestelde termijn voor het indienen van zienswijzen zijn binnengekomen. Enkele zienswijzen hebben tot aanpassingen geleid van het bestemmingsplan. Ook worden er enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld (zie bijlage c). Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- Het bestemmingsplan Vijfhoek/Heiliglanden- de Kamp gewijzigd vast te stellen (identificatienummer NL.IMRO.0392.BP1120007-VA01);
- Geen exploitatieplan vast te stellen;
- De bevoegdheid te beslissen omtrent het vaststellen van een exploitatieplan voor de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden te delegeren aan het college;
- te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) met datum 11 mei 2017.

3. Beoogd resultaat

Een actueel juridisch-planologisch kader, voornamelijk gericht op het beheer van de bestaande planologische situatie waarbij tevens ruimte wordt geboden voor voorzienbare ontwikkelingen in de komende 10 jaar.

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 bestemmingsplan bijdraagt aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Zo zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden in beginsel consoliderend overgenomen uit de geldende bestemmingsplannen en waar nodig aangepast om de ruimtelijke kwaliteit van het Beschermd Stadsgezicht te beschermen en te versterken.

2. 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.

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

Op 22 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.

4. Hiermee kunnen gewenste ontwikkelingen worden gerealiseerd en ongewenste ontwikkelingen worden voorkomen.

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

- 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 cultureelhistorische waarden is voor Orde -2 panden ten opzichte van de vigerende regelingen een sloopvergunningstelsel en een parcelleringsregeling opgenomen.

5. *De volgende regelingen uit de momenteel geldende regelingen zijn omwille van 'een goede ruimtelijke ordening' niet meer in het voorliggende bestemmingsplan 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, omdat ze inmiddels als woning gebruikt worden, 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 en het planologische gezien niet wenselijk en aannemelijk is dat deze op termijn wederom worden herbestemd naar horeca.

Voor de onder 4. en 5. voorgestelde aanpassingen ten opzichte van de vigerende regelingen is een planschaderisico- analyse uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de kans op planschade gering is en dat dit aspect de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

6. *De wijzigingen zijn in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening*

Een aantal zienswijzen geeft aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan. De ambtshalve wijzigingen zijn verbeteringen van het bestemmingsplan. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen wordt verwezen naar het wijzigingsoverzicht (bijlage c). De in het wijzigingsoverzicht weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende.

1. De begrenzing van een aantal orde -1 en orde -2 panden op de verbeelding is aangepast. Orde-panden waren in het ontwerpbestemmingsplan op de verbeelding opgenomen overeenkomstig de digitale gegevens uit de BAG voor het betreffende perceel. Dit heeft voor een aantal situaties het ongewenste gevolg dat niet orde-waardige aan- en uitbouwen ook een ordestatus hebben gekregen. De aanpassingen leiden er toe dat de aanduiding Orde-1 of Orde -2 alleen is opgenomen voor die bebouwing die op grond van de cultuurhistorische inventarisaties een nadere bescherming dienen te krijgen;
2. In de regels is een bepaling opgenomen ter voorkoming van het abusievelijk wegbestemmen van bestaande, legale bouwmogelijkheden, die bestaan in afwijking van hetgeen op de verbeelding is weergegeven.

7. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld

Er worden met de 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.

8. Het bestemmingsplan voldoet aan de digitale verplichtingen die op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelden

Het plan is volgens de verplichte standaarden van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012 opgesteld. Ook wordt het plan aangeboden aan de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Conform artikel 1.2.4. van het Bro moet in het vaststellingsbesluit ook bepaald worden van welke ondergrond gebruik is gemaakt. Voor het bestemmingsplan 'Vijfhoek/Heiliglanden- de Kamp' is dat de ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) met datum 11 mei 2017.

5. Uitvoering

- Na instemming van het college wordt het wijzigingsoverzicht verstuurd aan de indieners van zienswijzen. Zij worden uitgenodigd voor behandeling van het bestemmingsplan in de commissie Ontwikkeling;
- Communicatie:
 - Het besluit tot vaststelling wordt bekend gemaakt in de Staatscourant, op de gemeenschappelijke voorziening voor officiële publicaties (DROP), een huis-aan-huisblad en via de gemeentelijke website.
 - Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar gesteld.
- Het bestemmingsplan wordt de dag na bekendmaking ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn);
- Belanghebbenden die 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 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.

6. Bijlagen

- a. bestemmingsplan Vijfhoek/ Heiliglanden- de Kamp met identificatienummer NL.IMRO. 0392.BP1120007-VA01
- b. verbeelding (plankaart);
- c. wijzigingsoverzicht.