

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 raadstuk 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:

- 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 / Zonnesteeg 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.

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

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

De griffier

De voorzitter,