

RAADSSTUK

Raadsstuk 108/2008
B&W datum 13 mei 2008
Sector/Afd STZ/rp
Reg.nr(s) 2008/65421

Onderwerp **Vaststelling bestemmingsplan St. Joannes de Deo**

Aan de Raad der gemeente Haarlem

1 Inhoud van het voorstel

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan “St. Joannes de Deo” vast te stellen.

2 Aanleiding + fase van besluitvorming

In 2005 is door het college het Masterplan Deo vastgesteld waarin de planontwikkeling wordt beschreven voor het voormalig Deo-terrein. Het college stelde het Masterplan vast met in achtneming van door de raad in januari 2001 (reg.nr. SO/ROSV/2001/96) vastgestelde uitgangspunten voor de planontwikkeling. Die uitgangspunten zijn met instemming van de raad op een paar punten aangepast in september 2001 (reg.nr. SO/ROSV/2001/1547) en december 2004 (reg.nr. SO/PM/2004/543) (resp. wijziging woningdifferentiatie en categorieën; grotere sociale woningen en vervallen supermarkt). Om de bouw mogelijk te maken is een bestemmingsplan ontwikkeld. Dit plan heeft als voorontwerp bestemmingsplan St. Joannes de Deo ter inzage gelegen en er is wettelijk vooroverleg (artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening) over het plan gevoerd. Hierover heeft eind juni 2007 besluitvorming plaatsgevonden in het kader van het ontwerp bestemmingsplan. Vervolgens is het ontwerp bestemmingsplan St. Joannes de Deo begin augustus 2007 ter inzage gelegd. De naar aanleiding hiervan binnengekomen zienswijzen zijn verwerkt in de bij dit raadsstuk behorende bijlage: zienswijzennota bestemmingsplan St. Joannes de Deo. Hierop wordt ingegaan in paragraaf 5 van dit raadsvoorstel.

Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

3 Samenvatting voor commissie en/of raad

Het bestemmingsplan St. Joannes de Deo heeft tot doel het opstellen van een actueel juridisch kader om de nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Voor het plan is wederom veel belangstelling getoond. Er zijn 204 zienswijzen ingediend.

De belangrijkste zienswijzen zijn samen te vatten in een zevental onderwerpen (A t/m G):

A	Stedenbouwkundige aspecten: bebouwingsdichtheid en bouwhoogte
B	Rooilijn aan de Maerten van Heemskerckstraat
C	Verhuizing basisschool De Ark naar hoofdgebouw
D	Speelruimte voor kinderen

E	Groen/ Buitenruimte/ Milieu
F	Verkeerssituatie/ Parkeren
G	Participatie en Inspraak

Deze 7 onderwerpen zijn geselecteerd omdat het basale planelementen betreffen of dat het zienswijzen betreft die veelvuldig voorkomen. Vrijwel alle ingediende zienswijzen hebben in meer of mindere mate betrekking op deze onderwerpen.

4 Financiële paragraaf

Het gebied is na het vertrek van het Kennemer Gasthuis per 14 februari 2007 gesaneerd opgeleverd aan de ontwikkelingscombinatie AM/De Principaal. De ontwikkelingscombinatie heeft conform de geformuleerde uitgangspunten een ontwikkelingsplan gemaakt. Dit ontwikkelingsplan, genaamd het Masterplan St. Joannes de Deo (2004), vormt de onderlegger voor de grond- en opstalontwikkeling. Voor het woonrijp maken van het gebied is de ontwikkelingscombinatie gehouden aan het gemeentelijke Programma van Eisen voor de Openbare Ruimte. Na goedkeuring van het ontwerp door de gemeente, zal uitvoering worden gegeven aan de inrichting van de openbare ruimte. Het openbare deel van het terrein zal na voltooiing van de bouw aan de gemeente worden overgedragen. Voor de ontwikkeling van de opstallen is de ontwikkelingscombinatie gehouden aan de beoogde woningdifferentiatie, de welstandscriteria en het onderhavige bestemmingsplan. AM/De Principaal verwachten een haalbare ontwikkeling en realisatie van het beoogde plan voor het Deo-terrein, mits tijdig uitvoering kan worden gegeven aan het door het college vastgestelde masterplan. Aangezien er een groot aantal zienswijzen tegen het bestemmingsplan is ingediend is de kans op verdere juridische procedures aanzienlijk.

5 Verwerking zienswijzen en ambtelijke wijzigingen

5.1 Verwerking zienswijzen

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan “St. Joannes de Deo” zijn 204 zienswijzen ingediend:

1	S. Poelwijk
2	B.P. Cornelisse
3	A. v.d. Vaart
4	J.Kuijper van der Duijn
5	Fam. Duijn
6	R. Bouman
7	M. Buiter
8	P.K. Heisselaar
9	Beens
10	M. Luthart
11	M.M. Kole-van Amstel
12	W.H. Glas - J.B.M. Smit
13	A. Hoelisma

14	Schmidt/ Uylerburg
15	M.H.C van Roon
16	H. Oudshoorn
17	R.I. Stefels/ M.V. Roosmalen
18	B.V. Kollenburg
19	D. Klaasen
20	Hoogland
21	T. Robbemond
22	J. van Eeden
23	W. Klooster
24	Bakker van de Berg
25	Spee
26	A. Koning
27	Dekker
28	Van de Hoop/ Van Schie
29	B. Thier
30	R. Bolleman
31	M. Bakkers/ G. Frederiks
32	M. Pieters
33	E. Hofman
34	M. Koster
35	F.A. de Jong
36	P. Lavranos
37	S. van Hesteren
38	C. Olivier
39	Swaalf
40	K. Schot
41	E. Bos
42	A.B. Luthart
43	Schotkamp
44	Wibant
45	Van Acker
46	Jansen
47	H. van Tongeren
48	D.R. van Gent
49	C.L. Cassee
50	O. R. Enzler
51	J. van den Broek
52	Van Hulsen
53	T.J.N. Smit
54	O. van Daalen
55	M.S. Kaagman
56	H.Jansen
57	V. Leersum
58	H.M. Lindshom

59	G. Kreuk+T. de Kam
60	Hessels-Jansse
61	H. Klasen
62	C.A. Sluis
63	J.H. Hulsbergen
64	Messink
65	C.E. van de molen
66	C.J. Mooij
67	Leuren/Snijder
68	M. van Schagen
69	Goedhart
70	G.J. van Kampen
71	R. Slagt
72	Twisk
73	H. Meintjes/ J.P. Klinder
74	M. Moolhuijsen
75	Kobesen
76	R.J. Hoff
77	Smolders
78	S. Dol
79	A. de Jong
80	L.E.M. Reupert
81	W. van Kranenburg
82	A.J.L. Bouma
83	L.P. van den Brink
84	W. van der Putte
85	C. Clarijs
86	R. Breugelmans
87	M.J. van Dijk
88	Ridderspoor/ H. van den Raan
89	M. Ootes
90	J.M. Ooteman
91	B. Foossens
92	C.J. Christiaanse
93	M.C.E. Feber
94	J. van de Hoed
95	J. Verkerk- de Jong
96	C.J. Hoenderdos
97	M. Winkel
98	E. Baatje
99	Kwant
100	H. Hansen+L. Woudstra
101	C. Immer
102	R. van de Elof
103	M. Belgers

104	I. van Iunenburp
105	J.J.Y. Bont
106	T.Schoondergang
107	M.P. de Vries
108	Pinckaers
109	P. Hoogerheide
110	J.F. Hoogerheide-Hiemstra
111	P. Bosman
112	J.C. Ribbens
113	B. van Beek
114	Kortenoeven
115	C. Sikkema
116	A.A. Wajs+L. Haldenwang
117	van Dam
118	Beumer
119	M. Bos
120	A. Leijs
121	L. Visser
122	J.C.M. van Noort/ C.E.M. Post
123	W. Klabbers/ B. van Ratingen
124	Codder/ Broersen
125	H. Plug
126	D.H. van Offeren
127	B. Spee
128	B. Göktürk
129	Z. Aksoy
130	F.S. van den Bos
131	V.R. Hoffland
132	S. van Balen
133	R.V.E. Vialard
134	R.V. Balen
135	A. Klaasen-Kemp
136	T. van Waard
137	Q. de Klerk
138	F.D. Mesman
139	M. van der Putten
140	B.J. Willemsen
141	D.Federer
142	J.P.M.H. Beunen
143	R. van Tilbergh
144	T.A.M. van Oijen
145	R. Denhoorn
146	E. Sassen
147	G. de Ruiter
148	J.Dorssers

149	W.M.E. Aardema
150	J. Gerritsen
151	M. Aydin-Aksoy
152	D. van Hof
153	I. van Herwerden
154	I. Vissers
155	Z. Aksoy
156	Tekstra
157	Beelen
158	R. de Groot
159	R. Guldemon
160	G.H. Elfrink
161	Fam. Out
162	B. van Rijswijk
163	J. van de Warp
164	A. Dekker
165	R.C. ter Haar Romeny
166	G.S. van de Kamp
167	D. van Wort
168	H.G. ter Haar Romeny
169	B. Saelens
170	P. den Bieman
171	L. van der Luide
172	D. Slotkouver
173	H.A. van de Klinkenberg
174	P. van den Hoven
175	A. Kam
176	N. Güntürk
177	H. van de Bos
178	H.J. Buis
179	S. Hoogenboom
180	P. Odijk
181	F. Hoedeman
182	M. Bosman
183	S. van de Bos
184	M.J. Bijkersma
185	E.M. Deen/ J.G. Teulings
186	L.J. Lambers
187	M.Bakkers/ G. Frederiks
188	A.P. Mulleners b.i.
189	M.H. Janssen
190	P.Voet (namens 86 bewoners)
191	Wijkraad Frans Hals
192	Wijkraad Kleverpark
193	Pieters/ Mulleners

194	J.J. Vos
195	G.J.C. Meerman
196	B.T. Goossens
197	Govaert
198	R. Pluis
199	G.J.C. Meerman
200	J.P.M.H. Beunen
201	B.Rogmans
202	Noordeloos
203	D.J. van den Bos
204	Stuurgroep DEO

Voor de inhoudelijke verwerking van deze zienswijzen wordt verwezen naar de zienswijzennota die als bijlage bij dit raadstuk hoort. Als gevolg van de ingediende zienswijzen is het bestemmingsplan “St. Joannes de Deo” gewijzigd op de volgende punten:

- Zienswijze nr. : 1 t/m 186 en nummers: 190, 191, 192, 194, 195, 196, 197, 199, 200, 201, 203, 204. Met betrekking tot de zienswijzen die het onderwerp bebouwingsdichtheid betreffen. Op de plankaart is de goothoogte van 7 meter voor de nieuwe woningen aan de M. v. Heemskerckstraat aangepast naar een bouwhoogte van 7 meter. Hierdoor is een extra verdieping voor deze woningen niet meer mogelijk. Wel is de bouwhoogte voor de twee percelen aan de uiteinden van de nieuwe woningen conform het oorspronkelijke plan aangepast tot 10 meter. Hier is een extra verdieping wel mogelijk. Bij de huidige woningen aan de M. V. Heemskerckstraat blijft de goothoogte van 7 meter gehandhaafd.
- Zienswijze nr. : 1 t/m 186 en nummers: 190, 191, 192, 194, 195, 196, 197, 199, 200, 201, 203, 204. Met betrekking tot de zienswijzen die het onderwerp rooilijn aan de Maerten van Heemskerckstraat betreffen. Op de plankaart is het zuidelijk blok (vijf woningen) aan de Maerten van Heemskerckstraat 1,50 meter verschoven, in westelijke richting, ten opzichte van de rooilijn in het Masterplan St. Joannes de Deo. Om de stedenbouwkundige eenheid enigszins te behouden en geen rafelige rooilijn te laten ontstaan worden de drie woningen naast de “oude” eengezinswoningen in de M. v.. Heemskerckstraat (de zuidzijde) in dezelfde rooilijn geplaatst als de nieuwe woningen ten noorden van deze woningen.

5.2 Ambtelijke wijzigingen

De plankaart is ambtelijk gewijzigd op de volgende onderdelen:

- De plangrens van het plangebied aan de Maerten van Heemskerckstraat is aangepast. De plangrens aan de noordzijde van de M. v. Heemskerckstraat is over de kadastrale grens getrokken. De nieuwe woningen aan de noordzijde van de M. v. Heemskerckstraat worden hierdoor iets naar achteren geschoven.

- De grens van wijzigingsbevoegdheid I is rond de woningen oostelijk van basisschool De Ark getrokken. Een goede herinrichting van de entreezone blijft hierdoor mogelijk.
- Bij sommige percelen zijn bouwhoogtes op de hoeken ingetekend. Hierdoor zijn de gekozen hoekaccenten mogelijk. Dit schept straks een afwisselend beeld.
- De goothoogte voor het perceel aan de noordzijde van het plan is aan twee zijden aangepast tot 9 meter hoogte.
- De erkers bij het perceel aan de noordzijde van het plangebied zijn op de juiste plaats ingetekend.
- De hoogtescheidingsgrenzen in het perceel aan de noordzijde van het plangebied zijn op de juiste plaats ingetekend.
- De wijzigingsbevoegdheid die aan de westzijde van het oude hoofdgebouw was ingetekend is van de plankaart geschrapt. Verhuizing van basisschool De Ark naar het oude hoofdgebouw is niet meer aan de orde.
- De goothoogte van het smalle perceel aan de zuidzijde van het plangebied is aangepast tot 7 meter. Op de plankaart is op dit perceel de aanduiding kapdoorbreking toegestaan opgenomen.
- In de legenda op de plankaart hebben de volgende aanpassingen plaatsgevonden: wijzigingsbevoegdheid I, II en III is aangepast naar wijzigingsbevoegdheid I en II. Ook zijn de verwijzingen bij bouwvlak 1 en bouwvlak 2 juist opgenomen. In de legenda is de aanduiding kapdoorbreking toegestaan opgenomen.

De planvoorschriften zijn ambtelijk gewijzigd op de volgende onderdelen:

- Artikel 1 lid 1 sub 35 is aangepast in die zin dat de tekst “Ten minste”aan de definitie is toegevoegd.
- Artikel 2 Wijze van meten lid 1 sub d. Toevoegen van het woord straatverlichting om straatverlichting op bergingen, muurtjes en dergelijken mogelijk te maken.
- Artikel 2 Wijze van meten lid 1 sub g. Toevoegen van de zinsnede straatverlichting en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen om straatverlichting op bergingen, muurtjes en dergelijken mogelijk te maken.
- Artikel 5 lid 3 sub c. Toevoegen van het woord maximaal voor 75 graden en verandering van 3,0 naar 5,0. In het bouwplan komen verschillende kapvormen terug die zorgen voor een afwisselend beeld. De gemeente wil deze variatie in kapvormen mogelijk maken en neemt daarom deze mogelijkheid op in het bestemmingsplan.
- Artikel 5 lid 3 sub d. Toevoegen van het woord maximaal.
- Artikel 5 lid 3 sub d nr. 4 (oud). Schrappen van dit sublid.
- Artikel 5 lid 3 sub d nr. 4 (nieuw). Toevoegen van de zin. “de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak bedraagt minimaal 0,5 meter”.
- Artikel 5 lid 3 sub e (oud). schrappen van dit sublid.
- Artikel 5 lid 3 sub e (nieuw). Toevoegen van de volgende regeling; “daar waar de bestemming woondoeleinden (W) op de plankaart is voorzien van een aanduiding “kapdoorbreking toegestaan” mag binnen het perceel waarin de aanduiding is geplaatst in de dakhelling van een niet aan de openbare ruimte

gelegen zijdakvlak één dakopbouw in de kap worden gerealiseerd. De maximale breedte van de dakopbouw bedraagt niet meer dan 50 % van de lengte van de kap gemeten langs de zijde waar de dakopbouw zich bevindt, met een maximum van 3,0 meter. De afstand van de zijkant van de dakopbouw naar de voorgevelrooilijn bedraagt minimaal 3,0 meter. De onderzijde van de kapdoorbreking mag in de dakvoet worden geplaatst. De afstand van de bovenzijde van de kapdoorbreking tot de daknok bedraagt minimaal 1,0 meter. Ook hiermee wordt een afwisselend beeld mogelijk gemaakt.

- Artikel 5 lid 3 sub h. Schrappen van de zinsnede “en de bouwhoogte t/m mag bedragen”.
- Artikel 5 lid 4 sub b. Schrappen van dit sublid.
- Artikel 6 lid 3 sub e. Aanpassing van dit sublid in die zin dat 2,0 is aangepast naar 3,0 meter.
- Artikel 7 lid 6 en 7. Schrappen van deze twee leden uit het bestemmingsplan. Verhuizing van basisschool de Ark naar het oude hoofdgebouw is niet meer aan de orde.
- Artikel 8 lid 3 sub c. Toevoegen van het woord maximaal voor 75 graden.
- Artikel 8 lid 3 sub d. Schrappen van de zinsnede “en de bouwhoogte t/m mag bedragen”.
- Artikel 9 lid 3 sub c. Toevoegen van het woord maximaal voor 75 graden.

De plantoelichting is ambtelijk gewijzigd op het volgende onderdeel:

- paragraaf 2.4 is tekstueel aangepast in die zin dat de paragraaf in de verleden tijd is opgesteld en met de volgende tekst is aangevuld. Het terrein is sinds 14 februari 2007 gesloopt en gesaneerd door het Kennemer Gasthuis aan de V.O.F. Deo Terrein opgeleverd.
- paragraaf 3.2 is tekstueel aangepast in die zin dat de grond gesaneerd is opgeleverd aan de V.O.F. Deo Terrein. De sanering is met goedkeuring van de gemeente afgerond. De grond is door de gemeente geschikt verklaard voor wonen zonder gebruiksbeperking.
- paragraaf 3.4 is tekstueel aangepast in die zin dat de genoemde data zijn aangepast. De nota is 25 juli 2006 door B&W geaccordeerd en is 14 september 2006 ter bespreking naar de Commissie Ontwikkeling gegaan.
- paragraaf 3.5 is tekstueel aangevuld in die zin dat er ook een tuin van de nieuwbouw grenst aan de zijgevel van Tetterodestraat nummer 1.
- paragraaf 3.5 is tekstueel aangepast in die zin dat de tekst omtrent basisschool de Ark is aangepast naar de actuele situatie waar van vestiging van basisschool De Ark in het oude hoofdgebouw geen sprake meer is.
- paragraaf 3.5 is tekstueel aangepast in die zin dat de tekst omtrent de parkeernorm is aangepast dat de ontwikkelaar poogt de parkeernorm te verhogen, waarbij een streven van 1,35 parkeerplaats per woning of hoger de wens is.
- paragraaf 4.2 is tekstueel verbeterd in die zin dat de goot- en bouwhoogte met maximaal 10 % mag worden verhoogd.

6 Planning

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan “St. Joannes de Deo” ter goedkeuring worden voorgelegd aan de provincie Noord-Holland.

Wij stellen de raad voor:

1. De volgende zienswijzen, genoemd in paragraaf 5 en de bijlage van dit raadsstuk ontvankelijk te verklaren:
 - nummers: 1 t/m 204
2. De volgende zienswijzen ongegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde in paragraaf 5 en de bijlage van dit raadsstuk:
 - nummers: 187, 188, 189, 193, 198, 202
3. De volgende zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde in paragraaf 5 en de bijlage van dit raadsstuk:
 - nummers: 1 t/m 186;
 - nummers: 190, 191, 192, 194, 195, 196, 197, 199, 200, 201, 203, 204
4. Het bestemmingsplan “St. Joannes de Deo” gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen zoals omschreven in paragraaf 5 en de bijlage 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 volgende zienswijzen, genoemd in paragraaf 5 en de bijlage van dit raadsstuk ontvankelijk te verklaren:
 - nummers: 1 t/m 204;
2. de volgende zienswijzen ongegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde in paragraaf 5 en de bijlage van dit raadsstuk:
 - nummers: 187, 188, 189, 193, 198, 202;
3. de volgende zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde in paragraaf 5 en de bijlage van dit raadsstuk:
 - nummers: 1 t/m 186;
 - nummers: 190, 191, 192, 194, 195, 196, 197, 199, 200, 201, 203, 204
4. het bestemmingsplan “St. Joannes de Deo” gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen zoals omschreven in paragraaf 5, de bijlage van dit raadsstuk en de aangenomen amendementen.

Gedaan in de vergadering van 26 juni 2008.

De griffier,

De voorzitter,