

RAADSSTUK

Raadsstuk	139/2008
B&W datum	29 juli 2008
Sector/Afd	STZ/Ruimtelijke Plannen
Reg.nr(s)	08/126017
Onderwerp	Vaststelling Stadsvernieuwingsplan Oude Stad 2^e partiële herziening

Aan de Raad der gemeente Haarlem

1. Inhoud van het voorstel

Voorgesteld wordt om het Stadsvernieuwingsplan “Oude Stad 2^e partiële herziening” vast te stellen.

2. Aanleiding + fase van besluitvorming

In 2000 heeft u het Stadsvernieuwingsplan “Oude Stad” vastgesteld. Gedeputeerde Staten hebben het plan, met uitzondering van een aantal onderdelen, goedgekeurd. Deze 2^e partiële herziening “Oude Stad” repareert o.a. de onderdelen waaraan goedkeuring is onthouden, zoals de erfbepalingen. Daarnaast is deze herziening aangegrepen om een aantal ondergeschikte toevoegingen, (functie)wijzigingen en een bouwplan mogelijk te maken.

In het Stadsvernieuwingsplan “Oude Stad” is een uitwerkingsplicht opgenomen t.b.v. het Raaksgebied. In 2003 heeft u het uitwerkingsplan Raaks vastgesteld, waarna de provincie goedkeuring aan het plan heeft gegeven. Tegen de verleende goedkeuring is beroep ingesteld bij de Raad van State. Bij uitspraak van 19 januari 2005 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak de beroepen gedeeltelijk gegrond verklaard en aan een aantal onderdelen van het uitwerkingsplan goedkeuring onthouden.

Inmiddels zijn de plannen rondom het Raaksgebied zover uitgekristalliseerd dat er voor gekozen is om deze plannen positief te bestemmen in deze 2^e partiële herziening “Oude Stad”.

Er heeft in het verleden overigens al een 1^e partiële herziening plaatsgevonden, waarbij het aantal m2 detailhandel binnen het uitwerkingsplan Raaks is verhoogd.

Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

3. Samenvatting voor commissie en/of raad

De 2^e partiële herziening Stadsvernieuwingsplan “Oude Stad” heeft tot doel het herstellen van de van goedkeuring onthouden onderdelen, het mogelijk maken van enkele ondergeschikte toevoegingen, (functie)wijzigingen en het mogelijk maken van een bouwplan en de ontwikkelingen rondom het Raaks gebied positief bestemmen.

Met deze herziening zal artikel 73 Erf (E) weer juridisch bindend worden. Tevens heeft het perceel Koningstraat 54 op de plankaart een aanduiding gekregen, zodat de begane grond en de 1^e verdieping voor horeca gebruikt kunnen worden.

In de herstellende erfbepalingen (artikel 73) is een tweetal extra vrijstellingen opgenomen om toegangsvoorzieningen/vluchtwegen mogelijk te maken voor bovenwoningen om zo met name het beleid “wonen boven winkels” voor wat betreft de ontsluiting mogelijk te maken. Ook artikel 70 Verkeersdoeleinden is aangevuld om zo vluchtrampen mogelijk te maken. Tevens is toegevoegd dat binnen deze bestemming “water” is toegestaan en dat, daar waar dat op de plankaart is aangegeven, ondergrondse voorzieningen t.b.v. telecommunicatie mogelijk zijn. Daarnaast is de milieuzonering zoals deze in 2002 is vastgesteld van toepassing verklaard. Daarmee vervalt de verouderde milieuzonering uit 1986 zoals deze in het Stadsvernieuwingsplan Oude Stad gehanteerd werd.

Voor de panden Krocht 1 en de Frankestraat 53 zijn bestemmingswijzigingen aangebracht. Het pand Krocht 1 is gewijzigd van de bestemming “Maatschappelijke doeleinden (M)” naar de bestemming “Gemengde doeleinden (G)” omdat het pand verbouwd is tot appartementen. Het pand Frankestraat 53 is gewijzigd van de bestemming “Centrumvoorziening A (Ca)” naar de bestemming “Gemengde doeleinden (G)” omdat het gehele pand een woning betreft.

Verder wordt in deze herziening mogelijk gemaakt een minaret te realiseren op de reeds bestaande moskee aan de Zoetestraat 2. Daarnaast heeft de reeds van oudsher aanwezige hoofdbouw aan de Kinderhuisvest 21 t/m 29, dat ten onrechte als erf is betiteld, nu de bestemming “Gemengde doeleinden”.

Tenslotte is de vrijstelling in het stadsvernieuwingsplan zo gewijzigd dat het mogelijk is om een plat dak te realiseren voor alle gebouwen en niet alleen woningen.

Deze 2^e herziening maakt in het Raaksgebied dezelfde functies mogelijk als het eerdere uitwerkingsplan “Raaks”, inclusief een aantal beperkte wijzigingen in m.n. hoogte, bebouwingsvlakken en m² per functie. De vestiging van het toekomstige stadskantoor is in deze herziening dan ook meegenomen. De uit te werken bestemming zal plaatsmaken voor rechtstreekse bestemmingen en de maximaal toegestane oppervlakten van de verschillende functies worden nauwkeurig per blok weergegeven en uitgesplitst naar begane grond en verdiepingen.

Tevens maakt deze herziening het planologisch mogelijk de verkeerssituatie op en nabij de Raaksbruggen aan te passen.

4. Financiële paragraaf

Daar waar deze 2^e herziening toeziet op het repareren van onderdelen waaraan goedkeuring is onthouden en de ondergeschikte toevoegingen, zijn geen financiële consequenties te verwachten.

In de toelichting van het bestemmingsplan is een hoofdstuk opgenomen waarin, voor wat betreft de ontwikkelingen rondom het Raaksgebied, de Economische uitvoerbaarheid wordt weergegeven. Samengevat komt dit op het volgende neer:

De betreffende gronden zijn in het bezit van de gemeente en/of de ontwikkelaar (MAB B.V.). De kosten voor de gemeente voor het totale Raaksgebied bedragen ca. 25 miljoen, welk bedrag volledig wordt gecompenseerd door de verwachte grondopbrengsten bij de nieuwe functies, de bijdrage in de bodemsaneringskosten van de provincie en de bijdrage uit het stadsvernieuwingsfonds

De (investerings)kosten voor de ontwikkelaar bedragen voor het gehele Raaksplan ca. 150 miljoen, welk bedrag wordt gedekt door de verwachte verkoopopbrengsten.

Voor de gemeentelijke kantoorhuisvesting op de locaties Raakspoort en Zijlpoort heeft u in uw vergadering van 8 februari 2007, ten behoeve van de aankoop en inrichting van beide panden een krediet van 72 miljoen beschikbaar gesteld. Aanvullend hierop is in uw vergadering van 24 mei 2007 een krediet van € 1.893.000,00 beschikbaar gesteld, voor nader te treffen duurzaamheidsmaatregelen voor beide panden. Met deze besluiten is, in financiële zin, de realisatie van beide kantoorpanden gewaarborgd.

Op grond van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het gestelde projectbudget niet overschreden wordt.

5. Verwerking zienswijzen en ambtelijke wijzigingen

Het ontwerp stadsvernieuwingsplan Oude Stad 2^e partiële herziening heeft met ingang van vrijdag 30 november, gedurende 6 weken, voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn de volgende zienswijzen ingediend:

1. Dhr/mw. E. Alders, Bisschop Callierstraat 1, 2014 XG te Haarlem. Gedateerd 6 januari 2008 en ontvangen op 9 januari 2008.
2. P.M. Fernhout en E.E. Wezel, Warmoesstraat 12 rood, 2011 HP te Haarlem. Gedateerd 4 januari 2008 en ontvangen op 7 januari 2008.
3. Vitak advocaten, namens J.J.Ph. van der Tak, Pasteurlaan 1, 4600 AM Bergen op Zoom. Gedateerd 9 januari 2008 en ontvangen op 10 januari 2008.

5.1 Verwerking zienswijzen

De zienswijzen genoemd onder 1 t/m 3 zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en dus ontvankelijk. Hieronder treft u een samenvatting van de zienswijzen, voorzien van een reactie (cursief), aan. De zienswijzen liggen voor u ter inzage.

1. Dhr./mw. E. Alders

Bij de vestiging van een pedicure-praktijk in het pand op de hoek van de Nassaulaan en de Magdalenastraat (Nassaulaan 39) bleek het pand, zowel op de begane grond als op de verdiepingen, een woonbestemming te hebben. Het pand zou echter altijd in gebruik zijn geweest voor andere functies, zoals kantoren en opslag. Oftewel, er is sprake van een foutieve bestemming. Middels een vrijstellingsprocedure ex artikel 17 WRO is een tijdelijke vrijstelling gevraagd en afgegeven. Verzocht wordt om het bestemmingsplan overeenkomstig het gebruik aan te passen.

Gebleken is dat bij de bouw van het betreffende complex, voor wat betreft de begane grond, inderdaad uitgegaan is van een andere bestemming dan wonen. De voorschriften van het stadsvernieuwingsplan zijn zo aangepast dat op de begane grond detailhandel, bedrijven, dienstverlening en gezondheidszorg toegestaan is.

2. P.M. Fernhout en E.E. Wezel

In het verleden is een verzoek ingediend tot het realiseren van een dakterras op het perceel Warmoesstraat 12. Ingevolge het stadsvernieuwingsplan Oude Stad zou het dakterras deels gelegen zijn binnen de bestemming erf en deels binnen de grenzen van de hoofdbebouwing van het betreffende bouwblok. Het realiseren van een dakterras op een bijgebouw is, onder voorwaarden, mogelijk gemaakt in het Stadsvernieuwingsplan. Of dit op een hoofdgebouw wel of niet is toegestaan, is niet expliciet vermeld. Momenteel is een juridische strijd gaande met bewoners van naastgelegen pand, die zich concentreert rond de vraag of een dakterras nu wel of niet op een hoofdgebouw mag worden gerealiseerd. De voorschriften geven hier niet voldoende duidelijkheid over.

De indieners van de zienswijzen zijn van mening dat dakterrassen op hoofdbebouwing mogelijk moeten kunnen zijn. Om voorzieningen voor de ontsluiting van dakterrassen en groenvoorzieningen mogelijk te maken zal in de planvoorschriften een vrijstelling als bedoeld in artikel 15 van de WRO moeten worden opgenomen (zgn. binnenplanse vrijstelling). Een belangenafweging zal vervolgens plaats moeten vinden.

Daarnaast zou in de voorschriften moeten worden opgenomen dat dakterrassen op hoofdgebouwen zijn toegestaan en dat het college bevoegd is om nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van de dakterrassen.

Tevens zou het goed zijn de groenvoorzieningen in de stad te stimuleren. Dakterrassen zouden hier ook onder kunnen vallen. In Amsterdam worden burgers gestimuleerd tot het realiseren van groenvoorzieningen in haar stedelijk gebied. Hiervoor is de handleiding daktuinen geïntroduceerd. De gemeente Haarlem zou hier een voorbeeld aan kunnen nemen.

Het Stadsvernieuwingsplan Oude Stad maakt in artikel 7 van de voorschriften expliciet dakterrassen mogelijk op bijgebouwen, waarbij uiteraard moeten worden voldaan aan bepaalde voorwaarden. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het ongewenst dakterrassen te realiseren op hoofdgebouwen binnen Oude Stad. Vooral binnen het plangebied kan dit leiden tot ongewenste horizonvervuiling van het stedelijk dak. Vanuit de historische continuïteit die zo belangrijk is in het beschermd stadsgezicht is het onwenselijk om de verhouding tussen de goot en de nok in de gevelwanden te onderbreken met dakterrassen en bijbehorende afscheidingen. Daarnaast speelt in de architectuur van de binnenstad de verspringing tussen naastgelegen goten en nokhoogten een grote rol. Die ritmiek in architectuur onderbreek je door toevoegen van dakterrassen.

Het bovenstaande neemt niet weg dat ook in Haarlem de groenvoorziening binnen de stad wordt gestimuleerd. Echter, in dit specifieke geval wordt meer belang toegekend aan de stedenbouwkundige en historische elementen.

Gelezen het bovenstaande is het bestemmingsplan op dit onderdeel dan ook niet aangepast.

3. Vitak advocaten, namens J.J.Ph. van der Tak
De namens dhr. J.J.Ph. van der Tak ingediende zienswijze stelt dat het huidige artikel 73 Erf (E) weliswaar iets zegt over bebouwing op het erf, maar dat dit niet de gewenste ontwikkelingsplannen dient. In de 2^e partiele herziening is immers geen aanpassing gemaakt zodat opstallen kunnen worden ontwikkeld voor een gewenst hotel/horecagebruik. Van belang hierbij is dat vanuit de gemeente positief geoordeeld is over de ontwikkelde plannen. Het verzoek is dan ook om in de 2^e partiele herziening voor de panden gelegen aan de Lange Veerstraat en de Oude Groenmarkt de bestemming zodanig te wijzigen dat het ontwikkelen van panden met een hotel/horecabestemming mogelijk wordt. *In het huidige ontwikkelingsprogramma (OPH) is onder meer het stimuleren van toerisme in Haarlem opgenomen. Op voorhand wordt dan ook positief gedacht over de uitbreiding van het hotel aan de Lange Veerstraat/Oude Groenmarkt. Recentelijk heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden over de gewenste uitbreiding en op dit moment vinden gesprekken plaats over het ontwerp en de inpassing hiervan binnen het beschermd stadsgezicht. Er is echter nog onvoldoende duidelijkheid om een dergelijke ontwikkeling nu mee te kunnen nemen in deze 2^e herziening. Zo zal o.a. het ontwerp voor de hotelontwikkeling nog verder uitgewerkt moeten worden en zal ook de Rijksdienst van de Monumentenzorg om advies moeten worden gevraagd. De verwachting is dat hier de komende maanden meer duidelijkheid over zal gaan bestaan. Het toch meenemen van deze ontwikkeling zal dan ook onvermijdelijk leiden tot vertraging van de 2^e herziening, hetgeen ongewenst is. Zo ontbreekt nu in het gehele plangebied een erfbepaling, waardoor bouwaanvragen die gewenst zijn niet verleend kunnen worden. Daarnaast is de ontwikkeling van het Raaksgebied opgenomen in deze 2^e herziening. Het nu niet verder in procedure brengen van de 2^e herziening kan leiden tot vertraging bij de ontwikkeling van het Raaksgebied. Het algemeen maatschappelijk belang is dan ook meer gediend bij een zo snel mogelijke vaststelling van de 2^e partiële herziening Stadsvernieuwingsplan Oude Stad.*

*Wel is aan Vitak advocaten reeds schriftelijk het volgende medegedeeld:
... Wij willen u laten weten dat wij positief staan tegen over een uitbreiding van het betreffende hotel. Uiteraard is het wel van belang dat uiteindelijk een goed ontwerpplan ontstaat dat passend wordt geacht binnen het beschermd stadsgezicht en voldoet aan de geldende regelgeving. Indien de uiteindelijke plannen voldoen aan het bovenstaande zijn wij bereid de daarvoor noodzakelijke procedures te starten.*

Samenvattend zal de hotelontwikkeling niet kunnen worden meegenomen in de 2^e partiële herziening Oude Stad, maar zal, indien aan alle gestelde

voorwaarden is voldaan, een aparte ruimtelijke procedure worden gestart om de ontwikkeling alsnog mogelijk te maken.

Als gevolg van de ingediende zienswijzen is het Stadsvernieuwingsplan 2^e partiële herziening Oude Stad gewijzigd op het volgende punt:

- Toevoeging artikel 12 Bouwblok 105.2.
Onder A. Functioneel na het tweede streepje is toegevoegd:
 1. Op de begane grond hoek Nassaulaan/Magdalenastraat (Nassaulaan 39) detailhandel, bedrijven, dienstverlening, gezondheidszorg (huisarts, tandarts, fysiotherapie, bewegingstherapie en gelijksoortige functies, zorg en welzijnsinstellingen).

5.2 Ambtelijke wijzigingen

De plankaarten zijn ambtelijk gewijzigd op de volgende onderdelen:

- o plankaart 01: Het pand Koningstraat 54 was abusievelijk niet in zijn geheel op de plankaart ingetekend. De plangrens is dan ook aangepast.
- o Plankaart 06a: De hoogtescheidingslijnen in bouwblok I zijn ter hoogte van het binnenterrein op de juiste plaats ingetekend.

De planvoorschriften zijn ambtelijk gewijzigd op de volgende onderdelen:

- o artikel 10.1.1 is aangevuld met de bestemming “magazijn”.
- o artikel 10.1.3 is zo aangevuld dat op de begane grond 60 m2 magazijn is toegestaan.
- o artikel 73 is in zijn geheel toegevoegd.

De toelichting is ambtelijk gewijzigd op de volgende onderdelen:

- o Paragraaf 2.4.2 is aangevuld met een korte tekst over panden die zijn aangewezen in het kader van het Monumenten Selectieproject.
- o Aan hoofdstuk 3 van de toelichting is paragraaf 3.10 Verkeersdoeleinden toegevoegd.
- o Aan hoofdstuk 3 van de toelichting is paragraaf 3.11 Water toegevoegd.

6. Planning

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het Stadsvernieuwingsplan 2^e partiële herziening “Oude Stad” ter goedkeuring worden voorgelegd aan de provincie Noord-Holland. Het vastgestelde bestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage liggen. Binnen deze termijn hebben indieners van een zienswijze de gelegenheid om bedenkingen in te dienen bij Gedeputeerde Staten. Vervolgens bestaat ook nog de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State. Pas als deze procedures zijn afgerond is sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan.

Wij stellen de raad voor:

1. De volgende zienswijzen, genoemd in paragraaf 5 van dit raadsstuk ontvankelijk te verklaren:
 - nummers: 1 t/m 3
2. De volgende zienswijzen ongegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde in paragraaf 5 van dit raadsstuk:
 - nummers: 2 en 3
3. De volgende zienswijze gegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde in paragraaf 5 van dit raadsstuk:
 - nummer: 1
4. Het Stadsvernieuwingsplan 2^e partiële herziening “Oude Stad” gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen zoals omschreven in paragraaf 5 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 van dit raadsstuk ontvankelijk te verklaren:
 - nummers: 1 t/m 3;
2. de volgende zienswijzen ongegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde in paragraaf 5 van dit raadsstuk:
 - nummers: 2 en 3;
3. de volgende zienswijze gegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde in paragraaf 5 van dit raadsstuk:
 - nummer: 1;
4. het stadsvernieuwingsplan 2° partiële herziening “Oude Stad” gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen zoals omschreven in paragraaf 5 van dit raadsstuk.

Gedaan in de vergadering van.....

De griffier,

De voorzitter,