

Raadsstuk

Raadsstuk 070/2009
B&W datum 21 april 2009
Sector/Afd STZ/rp
Reg.nr(s) 09/69887

Onderwerp **Vaststelling bestemmingsplan Haarlem Zuid**

Aan de Raad der gemeente Haarlem

1. Inleiding

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft op 25 november 2008 (reg.nr.STZ/RP/2008/188514) ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan Haarlem Zuid.

Het ontwerp is ter inzage gelegd van vrijdag 9 januari 2009 tot en met donderdag 19 februari 2009. Hierop zijn zienswijzen binnengekomen die verwerkt zijn in de bij dit raadsstuk behorende bijlage A: zienswijzennota bestemmingsplan Haarlem Zuid. In deze bijlage is aangegeven in hoeverre de zienswijzen hebben geresulteerd in aanpassing van het bestemmingsplan Haarlem Zuid. Kopieën van de originele zienswijzen liggen voor raadsleden ter inzage. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

Het bestemmingsplan Haarlem Zuid is een consoliderend bestemmingsplan dat een actueel ruimtelijk-juridisch kader biedt. Daarnaast anticipeert het bestemmingsplan Haarlem Zuid op de toekomstige aanwijzing tot beschermd stadsgezicht. Hiervoor is een waarderingskaart opgesteld waarin de orde 1 en orde 2 panden door middel van de planregels worden beschermd. Orde 1 panden zijn rijksmonumenten of gemeentelijk monumenten. Orde 2 panden zijn beeldbepalende panden, waaronder ook enkelen zijn genomineerd als gemeentelijk monument. De orde 1- en orde 2 panden zijn gerespecteerd in hun originele staat en zijn ook als zodanig binnen het bouwvlak opgenomen op de verbeelding. Bij de orde 3- en nieuwbouwpanden is, waar stedenbouwkundig mogelijk en verantwoord, enige flexibiliteit voorzien door middel van het toekennen van een ruimere bouwvlak met een bebouwingspercentage.

Het beschermd stadsgezicht ziet niet alleen op bebouwing maar ook de groen- en de lanenstructuur binnen het plangebied. Hiervoor is voor het openbaar groen en de monumentale bomen een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De ingediende zienswijzen, genoemd in paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk ontvankelijk te verklaren;
2. Zienswijzen nummer 1,2,9,10,11,18,19,22,23,25,30,31,32,34,37,48,50 en 56 ongegrond te verklaren met in achtname van het bepaalde onder paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk;

3. De zienswijzen nummer 3 t/m 8, 12 t/m 17,20,21,24,26,27,28,29,33,35,36,38 t/m 47, 49, 51 t/m 55 en 57 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde onder paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk;
4. Het bestemmingsplan “Haarlem Zuid” gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen zoals omschreven onder paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk.

3. Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan is een consoliderend bestemmingsplan dat een actueel ruimtelijke-juridisch kader biedt. In dit bestemmingsplan is tevens geanticipeerd op de toekomstige aanwijzing tot beschermd stadsgezicht.

4. Argumenten

In het kader van het Meerjarenplan bestemmingsplannen werkt de gemeente aan een inhaalslag bestemmingsplannen. Het nieuwe bestemmingsplan Haarlem Zuid is onderdeel van deze inhaalslag.

De start van de planprocedure is in november 2008 aangevangen. Nu komt het bestemmingsplan in de vaststellingsfase. Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan “Haarlem Zuid” zijn 57 zienswijzen ingediend. Tevens zijn ambtelijke wijzigingen aangebracht.

Zienswijzen zijn ingediend door:

1. Cardi van Capelle
2. Ron Spanjaard, Architectenbureau Ron Spanjaard B.N.A.
3. R. Hosselet, R. Hosselet Makelaarskantoor o.g.
4. H.W.J. Raams en J.J. van Zetten
5. Ruud Schut en Jolanthé Kuttschrütter
6. P.J. Heizenberg
7. D.K.A. Jones
8. W. Bos Waarborg Makelaars B.V., namens mevrouw L.C.H. Bos- van Seters
9. J. van der Werff,
10. A. van den Berg,
11. J.W. Leijgraaf,
12. T. Croon,
13. B.A. van Leeuwen en B. van Leeuwen,
14. C.B. Donker,
15. A. Pijpers,
16. A.M.S. van der Graaf en J.B. Nijland
17. J. Poelmann,
18. B.D. Sanders en J.J.A. Key,
19. F.D.M. Visscher, L
20. E.J. Schoonbeek,
21. S. Sliepenbeek- De Jong,
22. W.E. Korthals Altes- Prins,
23. W.R.W. Hommes en M.A. Hommes- Blaas,
24. H. de Jong,

25. M.B. de Jong,
26. B. Aleva, Beelslaan 5,
27. Blenheim advocaten,
28. R. Hosselet makelaarskantoor o.g., mede namens M.J. Hosselet- Kullmann
29. Blenheim advocaten, namens de familie Q.M. Korthals Altes
30. J.W.W. van Ommeren,
31. P.J.M. den Nijs,
32. R.C. van den Heuvel,
33. M.W. Knuttel,
34. H.H. van Regteren Altena,
35. R. van Gulik,
36. Fa. M.J. Wolleswinkel,
37. J.P.P. Latour,
38. C.T. Tuijnman,
39. S.B.C. Laureau,
40. A. Ijsbrandy van Leeuwen,
41. SRK Rechtsbijstand, namens J.G.T.M. Wartenbergh
42. A.P. Esser,
43. Wijkraad Zuiderhout & Vredenhof,
44. Stichting Zuiderhout & Vredenhof,
45. J.F.P. Houben en J.H.M. Hoogkamer
46. A. Rietveld, Oosterhoutlaan 20,
47. Pot Jonker Seunke Advocaten,
48. Hoogheemraadschap van Rijnland,
49. M. de Jong- Kaars Sijpesteijn,
50. E.F.M. Meltzer en H.M.M. Ooink,
51. H. Brakel, B.M.V. Brakel Uiterwaal,
52. J.C. Binnerts en A.T.B. de Vries,
53. J.C. Binnerts en A.T.B. de Vries, R.J. de Wit, A.W. Korte, E.F.M. Meltzer, L. Schellinger,
54. P.B. Leene,
55. M. des Bouvrie,
56. T. Hogervorst,
57. R. Swaab.

4.1 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Voor de inhoudelijke verwerking van deze zienswijzen wordt verwezen naar de zienswijzennota die als bijlage A bij dit raadstuk hoort. Als gevolg van de ingediende zienswijzen is het bestemmingsplan “Haarlem Zuid” gewijzigd op de volgende onderdelen:

Toelichting

- Het peiljaar voor orde 2 panden is gewijzigd van 1950 naar 1960.
- Blz. 29 Verwijderd zin: het creëren van een gedifferentieerd woningaanbod en het vernieuwen van de woningvoorraad. (zie ook blz 24);
- Blz 40 monumentale bomen;
Afbeelding 5 verwijderd. Tekst onder het kopje Monumenten aangepast.
- Blz 45 Ruimtelijke kwaliteit Haarlemmerhout;

Laatste alinea onder het kopje ruimtelijke kwaliteit Haarlemmerhout vervangen door: *De ruimtelijke structuur van het groen in het plangebied blijft met een aanlegvergunningstelsel gewaarborgd (Zie paragraaf 5.2 Artikel 6 "Groen 1" en Artikel 7 "Groen 2");*

- Paragraaf 4.4 Waterparagraaf. Toegevoegd: Aanleg en vervanging van drainagesystemen wordt gedaan indien er aanleiding is om het wegprofiel te vervangen, bij groot onderhoud aan de wegen of vervanging van riool. Er zijn een aantal rioleringsprojecten in voorbereiding waarbij het riool wordt verruimd. Uitvoering in 2010-2011;
- Paragraaf 5.3 Hoofddopzet verbeelding aangepast naar aanleiding van een aantal zienswijzen. Beschrijving waarderingskaart is opgenomen in een nieuwe paragraaf, namelijk paragraaf 5.4 Hoofddopzet waarderingskaart;
- Bijlage 3 Waardering per pand;
Bijlage 3 aangepast. Alleen redengevende omschrijving orde 2 panden worden opgenomen.
- Bijlage 9 Ruimtelijke onderbouwing Hildebrandlaan 2 toegevoegd.

Verbeelding

- Spanjaardslaan 3: de bestemming Wonen en Gemengde doeleinden van de twee panden is verwisseld;
- Spanjaardslaan 3: de aanduiding verblijfsgebied vervalt;
- Craynesterlaan 16: de grens tussen Tuin 1 en Tuin2 aan de achterzijde van het erf aangepast;
- Willem de Zwijgerlaan 2: de maatvoering van de nokhoogte is gewijzigd van 10 naar 13 meter;
- Churchilllaan 75: de bestemming Wonen aan achterzijde is verruimd volgens de bestaande situatie. De maatvoering van de bouwhoogte is gewijzigd van 9 naar 10 meter;
- Churchilllaan 57 en 59: de bestemming tuin2 is gedeeltelijk gewijzigd in Tuin3;
- Scheltemakade 1: de begrenzing tussen Tuin1 en Tuin 2 is verruimd volgens de bestaande situatie;
- Churchilllaan 3: de bestemming Tuin 2 is vervangen door Tuin 3;
- Craynesterlaan 19: de bestemming Wonen is aangepast aan de oorspronkelijke bebouwing;
- Emauslaan 9: de bestemming Wonen is aangepast aan de huidige situatie;
- Craynesterlaan 17: de bestemming Wonen is toegevoegd volgens de bestaande rechten;
- Spaarnelaan 2: de begrenzing tussen Tuin 1 en Tuin 2 is verruimd volgens de bestaande situatie;
- Linneauslaan 2: de begrenzing tussen Tuin1 en Tuin 2 verruimd volgens de bestaande situatie;
- Johan de Wittlaan 8: de bestemming Wonen is toegevoegd volgens de bestaande rechten;
- Beelslaan 5: de bestemming Wonen is aangepast aan de oorspronkelijke situatie;
- Jacob Catslaan 1: de bestemming Tuin3 is toegevoegd volgens de bestaande situatie. De begrenzing tussen Tuin1 en Tuin2 is aangepast;
- Scheltemakade 1: de begrenzing tussen Tuin 1 en 2 is aangepast;
- Churchilllaan 3: de bestemming Tuin 2 is vervangen door Tuin 3;
- Craynesterlaan 13: de bestemming Tuin 2 is vervangen door Tuin 3;

- Churchilllaan 64a,b,66 en 68: de bestemming Tuin 1 aan de binnentuin is gewijzigd naar Tuin 2;
- Emauslaan 3,5,7,9 en 11: de bestemming Wonen is aangepast aan de huidige situatie;
- Churchilllaan 73 en 75: de bestemming Wonen is aangepast aan de huidige situatie;
- Jacob Catslaan 7: de bestemming Wonen is aangepast;
- Emauslaan 25: de begrenzing tussen Tuin1 en Tuin 2 is gewijzigd;
- Zuiderhoutlaan 1: de maatvoering is aangepast aan de huidige situatie;
- Willem de Zwijgerlaan 40: de begrenzing tussen Tuin1 en Tuin 2 is gewijzigd;
- Het openbare Groen 2 achter Craynesterlaan 13 is gewijzigd naar Water.

Waarderingskaart

- De achterbebouwing ter plaatse van de Frederik Hendriklaan, Willem de - Zwijgerlaan, Anna van Burenlaan en de Prins Mauritslaan is gewijzigd naar Nieuwbouw
- het peiljaar voor orde 2 panden is gewijzigd van 1950 naar 1960 in de legenda van de waarderingskaart.

Planregels

- het peiljaar voor orde 2- ,orde 3- en nieuwbouwpanden is gewijzigd van 1950 naar 1960 in de begripsbepalingen van de planregels;
- Dakkapellen in het zijdakvlak en het achterdakvlak zijn bij alle orde panden in het plangebied toegestaan, mits ze voldoen aan de gegeven criteria;
- Dakkapellen zijn ook aan het voordakvlak mogelijk middels een binnenplanse ontheffing;
- De bestaande monumentale bomen zijn als aanduiding in de planregels onder de bestemmingen “Bedrijven- nutsvoorzieningen”, Groen 1, Tuin 1, Wonen, Verkeer en Water opgenomen. De aanlegvergunningsverplichting is onder iedere bestemming geregeld;
- Voor bijgebouwen is binnen de bestemming Tuin 2 en Tuin 3 een goothoogte en een bouwhoogte opgenomen van 3 resp. 5 meter;
- De functie “kosterwoning” is toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming “Maatschappelijk” in verband met de bestaande kosterwoning aan de van Oldenbarneveltlaan 15;
- De bestemmingsomschrijving onder Tuin 1 en Tuin 2 is aangepast; opgenomen is ‘ten dienste van de hoofdbebouwing, en op hetzelfde bouwperceel toegelaten bestemming’;
- Het totaal aantal toegestane bouwoppervlak onder de bestemming Tuin 2 is verhoogd van 40 m2 naar 50 m2;
- De subbestemming ‘verblijfsgebied’ onder de bestemming Verkeer is geschrapt.

4.2. Ambtelijke wijzigingen

Toelichting

- Blz. 7: paragraaf 1.5 “Bestemmingsplanprocedure” is aangepast. Klopt nu met de vaststellingsfase.
- Blz 21 tabel 3;
- Verwijderd: School Oost ter Hout. Deze valt buiten het plangebied.

- Blz. 45 Stedenbouwkundige planopzet;
- Extra uitgangspunt toegevoegd onder Stedenbouwkundige planopzet: Op de verbeelding zijn enkele bouwvlakken opgenomen welke vanuit het voorgaande bestemmingsplan zijn overgenomen.
- Bijlage 1 Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid
 - Actueel streekplanbeleid opgenomen;
 - Het Nationaal Bestuursakkoord Water – Actueel toegevoegd.
- Blz. 26 Bereikbaarheid. Verwijderd: Dit is momenteel nog in een verkennende fase en zal niet verder opgenomen worden in het bestemmingsplan. Toegevoegd: Een veerdienst is planologisch mogelijk, de exacte locatie en uitwerking zijn vooralsnog niet bekend.

Verbeelding

- Monumentale bomen zijn als aanduiding aangegeven op de verbeelding;
- Craynesterlaan 52: de bestemming Wonen aan de voorzijde is uitgebreid conform de bestaande situatie;
- Craynesterlaan 2a: de nieuwe woning is opgenomen volgens de verleende vergunning;
- Churchilllaan 3: de bestemming Wonen is aangepast conform de - oorspronkelijke bebouwing;
- In de binnenterreinen van de Tuinwijk complexen is de aanduiding ‘specifieke vorm van tuin-bijgebouwen’ verwijderd. In de voortuinen van dezelfde complexen is deze aanduiding toegevoegd om de bestaande bergingen mogelijk te maken;
- Craynesterlaan 1: de begrenzing tussen Tuin 1 en Tuin2 is aangepast aan de reeds vergunde garage met carport;
- Scheltemakade 3: de bestemming Wonen is toegevoegd volgens de bestaande rechten;
- Heinsiuslaan 1 en van Oldenbarneveltlaan 13: de begrenzing tussen Tuin 1 en Tuin 2 is aangepast;
- Johan de Wittlaan 10 en Heinsiuslaan 2: de begrenzing tussen Tuin 1 en Tuin2 is aangepast;
- Van Oldenbarneveltlaan 5 en Jacob Catslaan 7: de begrenzing tussen Tuin 1 en Tuin 2 is aangepast;
- Churchilllaan 57 en 59: De grens tussen Tuin 1 en Tuin 2 is gedeeltelijk verschoven;
- Beelslaan 3 en Churchilllaan 1: de bestemming Wonen is verruimd met een maximale bebouwingspercentage van 75%;
- Oosterhoutlaan 5: de maatvoering is toegevoegd;
- Oosterhoutlaan 1 en 3: de bestemming Wonen is gewijzigd naar de oorspronkelijke bebouwing;
- Willem de Zwijgerlaan 24: de bestemming Wonen is deels gewijzigd in Tuin 2;
- Vijverlaan 1 en 7: de bestemming Wonen is gewijzigd naar oorspronkelijke bebouwing;
- Van Oldenbarneveltlaan 3 en 5: de maatvoering is toegevoegd;
- Heinsiuslaan 1: de maatvoering is toegevoegd;
- Johan de Wittlaan 26: de maatvoering is toegevoegd;
- Wagenweg 85: de maatvoering is toegevoegd;
- Pijl zichtas is ingekort;

- Vredenhofwijk: deels de bestemming Verkeer gewijzigd naar Groen ter bescherming van de structuur;
- Wagenweg 65: de begrenzing tussen Tuin1 en Tuin 2 is gewijzigd;
- Craynesterlaan 36: deels de bestemming Tuin2 is gewijzigd in Tuin3;
- Oosterhoutlaan 8: deels de bestemming Tuin2 is gewijzigd in Tuin3;
- Churchilllaan 80: De bestemming Tuin2 is deels gewijzigd in Maatschappelijk met aanduiding praktijkruimte conform bestaande situatie;
- Churchilllaan 79: De grens tussen Tuin 1 en Tuin 2 is gedeeltelijk verschoven;
- Johan de Wittlaan 5: de bestemming Wonen is gewijzigd conform bestaande situatie;
- Beelslaan 18: de grens tussen Tuin 1 en Tuin 2 is gedeeltelijk gewijzigd;
- Johan de Wittlaan 24: deels de bestemming Tuin2 is gewijzigd in Tuin3;
- Van Oldenbarneveltlaan 19: deels de bestemming Tuin2 is gewijzigd in Tuin3;
- Johan de Wittlaan 4 en 6: de grens tussen Tuin 1 en Tuin 2 is gedeeltelijk gewijzigd;
- De bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding- bebouwing uitgesloten' is gekoppeld aan de op de verbeelding aangegeven zichtlijnen.

Waarderingskaart

- De peildatum van orde 2,3 en nieuwbouwpanden in jaartal van 1950 naar 1960 gewijzigd;
- Verwijderen van waarderingskaarten die buiten het plangebied vallen;
- De zichtlijnen zijn verwijderd.

Planregels

- de nadere eisen-regeling in de planregels zijn geschrapt;
- Onder de bestemming Gemengd in artikel 4 en Gemengd 4 in artikel 5, is voorzien in de mogelijkheid voor het realiseren van meerdere dakkapellen naast elkaar;
- De bouwregeling van de garageboxen onder Tuin 1 is aangepast, de bestemmingsomschrijving van de garageboxen onder Tuin 2 is gewijzigd;
- De regeling voor bergingen onder Tuin 1 met de aanduiding 'specifieke vorm van tuin-bijgebouwen' is geschrapt;
- De bouwregeling 'gezamenlijke oppervlakte van aan-,uit- en bijgebouwen' onder de bestemming Tuin 2 is aangepast;
- Opgenomen is de regeling voor de maximaal toegestane diepte van gebouwen onder de bestemming Tuin 2;
- Onder artikel 2 'Wijze van meten' is toegevoegd de regeling 'overschrijden van bouwgrenzen';
- Onder de bestemming Maatschappelijk is de gebruiksaanduiding 'praktijkruimte' opgenomen, de begripsbepaling is aangevuld met 'praktijkruimte';
- Onder artikel 9 Sport is de maximale bouwhoogte van de dug-outs geregeld;
- De aanduiding 'minimale-maximale goot- en bouwhoogte' is binnen de bouwregels van de bestemming Gemengd, Gemengd 4 en Wonen opgenomen;
- De binnenplanse ontheffing ten behoeve van de verhoging van de goot onder de bestemming Gemengd, Gemengd 4, Maatschappelijk en Wonen is aangepast; toegevoegd is de eis dat de nieuwe goot minstens 1 meter moet terugliggen ten opzichte van de zijgevel.

- de Algemene procedureregels zijn opgenomen onder het hoofdstuk 'Algemene regels' opgenomen;
- De bijlage Bedrijvenlijst is geschrapt, het begrip "bedrijvenlijst" uit de toelichting is geschrapt;
- Het begrip 'bestemmingsplan' is geschrapt uit de begripsbepalingen;
- Onder de 'specifieke gebruiksregels' van de bestemming Water is toegevoegd 'veerdienst.';
- De begrippen 'bestaand bouwwerk' en 'bestaand gebruik' zijn toegevoegd aan de begripsbepalingen.
- De regeling om de zichtlijnstrook vrij te houden van bebouwing, opgaande beplanting en andere zichtonderbrekingen is opgenomen onder de bestemming Verkeer, Water en Groen 2;
- De monumentale bomen zijn binnen de bestemming Groen 1 en Verkeer, Water en Groen 2 uitgezonderd van de regeling om de zichtlijnstrook vrij te houden.

5. Financiële paragraaf

Het bestemmingsplan Haarlem Zuid heeft een consoliderend karakter waarin geen ontwikkelingen zijn voorzien. Het plan heeft dus geen financiële gevolgen.

6. Uitvoering

Na instemming van het college wordt de zienswijzennota Haarlem Zuid (bijlage A) verstuurd aan de indieners van zienswijzen. Zij worden tevens uitgenodigd voor behandeling van het bestemmingsplan in de raadscommissie Ontwikkeling.

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit openbaar bekend gemaakt middels een publicatie in de Stadskrant en Staatscourant. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt dan voor zes weken ter inzage gelegd. In deze periode is er de gelegenheid voor het indienen van bezwaar bij de Raad van State

7. Bijlagen

De zienswijzennota

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 ingediende zienswijzen, genoemd in paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk ontvankelijk te verklaren;
2. zienswijzen nummer 1,2,9,10,11,18,19,22,23,25,30,31,32,34,37,48,50 en 56 ongegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde onder paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk;
3. de overige zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde onder paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk;
4. het bestemmingsplan “Haarlem Zuid” gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen zoals omschreven onder paragraaf 4 en bijlage A van dit raadsstuk.

Gedaan in de vergadering van.....

De griffier,

De voorzitter,