



Raadsstuk

Onderwerp: Afwijzing verzoek tot aanpassing van het bestemmingsplan Haarlem Zuid t.b.v. een extra woonbestemming op het perceel Vijverlaan 5

BBV nr: 2013/399886

1. Inleiding

Namens de eigenaar van Vijverlaan 5 is het verzoek ingediend om een extra woonbestemming op te nemen op het onbebouwde gedeelte van zijn perceel, gelegen tussen Vijverlaan nrs. 1 en 5.

Momenteel is er een conceptbestemmingsplan in ambtelijke voorbereiding. Dit ter reparatie van de onderdelen uit het bestemmingsplan “Haarlem Zuid” (2009) die zijn vernietigd door de Raad van State.

Dit perceel is geen onderdeel van die uitspraak, vandaar dat dit perceel ook niet wordt meegenomen in het bestemmingsplan “1e herziening Haarlem Zuid”.

Bevoegdheid

Het besluit omtrent de vaststelling van een bestemmingsplan komt exclusief toe aan de gemeenteraad. Dat geldt ook voor een afwijzingsbesluit.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- Het verzoek om het opnemen van een extra woonbestemming op het perceel Vijverlaan 5 af te wijzen.

3. Beoogd resultaat

Afwijzen van het ingediende verzoek en de gevraagde woonbestemming niet opnemen in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan “1e herziening Haarlem Zuid”.

4. Argumenten

Een nieuwe woonbestemming is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan “Haarlem Zuid” en het Aanwijzingsbesluit beschermd stadsgezicht

Het bestemmingsplan “Haarlem Zuid” is redelijk recent vastgesteld (2009). Dit met name met het oog op het bieden van bescherming van de stedenbouwkundige structuur en de cultuurhistorische waarden van het plangebied. Dit vooruitlopend op de – op dat moment nog aanstaande – uitbreiding van het beschermd stadsgezicht.

Verdere verdichting van de bebouwing – bijvoorbeeld door het toevoegen van nieuwe hoofdbebouwing - wordt als aantasting van de oorspronkelijke opzet van deze ruim opgezette villawijk gezien en is niet in overeenstemming met de te behouden waarden, zoals behoud van het openbare en particuliere groen dat als wezenlijk onderdeel van deze villawijk is gewaardeerd.

Op grond van de oude bestemmingsregeling zou een vrijstaande woning met een beukmaat van slechts ongeveer 4 m. mogelijk zijn, hetgeen als niet passend moet worden geoordeeld in het bestaande stedenbouwkundig patroon.

Ook sloop/hernieuwbouw en vergroting van de bestaande woning Vijverlaan nr. 5 naar een twee-onder-een-kapwoning is niet gewenst. Het gaat om een in 1934 onder architectuur gebouwde woning, welke als orde-2 pand is gewaardeerd.

Uitgangspunt bij orde2 –panden is behoud van de bestaande originele staat.

2013/399886

2

Het beschermd stadsgezicht is ook gericht op het behoud van bebouwing met kenmerkende architectuurhistorische en typologische waarden uit verschillende periodes, met name uit het interbellum.

De Raad van State is akkoord met de eerdere keuze van de gemeenteraad om geen nieuwe hoofdbebouwing mogelijk te maken.

In de - door andere partijen - ingestelde beroepsprocedure heeft de Raad van State overwogen dat de gemeente in redelijkheid een zwaarder gewicht heeft kunnen toekennen aan het behoud van de openheid van de wijk en de keuze om, met het oog op de ruimtelijke kwaliteit, de bestaande feitelijke situatie te bestemmen en geen nieuwe hoofdbebouwing mogelijk te maken.

Dit perceel is geen onderdeel van de uitspraak van de Raad van State

De eigenaar van dit perceel heeft destijds geen zienswijzen ingediend en ook geen beroep ingesteld tegen het BP “Haarlem Zuid”. Op basis van de uitspraak bestaat er geen aanleiding om dit perceel in het herstelbestemmingsplan op te nemen.

De ambtelijke brief uit 1973 bindt de gemeente niet.

De eigenaar beroept zich op een brief van het gemeentelijk grondbedrijf van 30 augustus 1973 (kenmerk SO/27.150), waarin namens de Directie Openbare Werken - desgevraagd – is gemeld dat er een bouwmogelijkheid bestond.

Voor zover het gemeentebestuur al gehouden zou zijn aan een ambtelijke brief, dateert deze bovendien uit 1973. Meer in het bijzonder zijn die uitlatingen destijds gebaseerd op het toen geldende bestemmingsplan. Dit was het plan “Heemstede” uit 1912. Dit plan is 1988 al komen te vervallen door de vaststelling van het bestemmingsplan “Zuiderhout”.

Sinds 1973 geen concrete bouwaanvraag ingediend

Niet gebleken is dat aanvrager vanaf het moment van ontvangst van de brief uit 1973 tot en met het van kracht worden van het Voorbereidingsbesluit voor het gebied Haarlem Zuid (7 februari 2008) een concreet en uitgewerkt bouwplan heeft ingediend.

Meewerken leidt tot ongewenste precedentwerking en mogelijke weerstand bij andere bewoners in deze wijk

Het systeem van het bestemmingsplan uit 1988 (Zuiderhout) is bewust verlaten bij het vaststellen van het bestemmingsplan “Haarlem Zuid”. Dit vanwege de ruimtelijke structuur die behoudenswaardig is.

Tijdens de procedure van het BP “Haarlem Zuid” is door verschillende eigenaren van andere percelen wel een zienswijze ingediend en ook beroep ingesteld. In enkele van die gevallen werd ook gevraagd om handhaving van de ruimere gebruiks-/bebouwingsmogelijkheden uit het BP “Zuiderhout”. Die verzoeken zijn door de gemeente niet overgenomen en zoals aangegeven heeft de Raad van State dat ook aanvaardbaar geacht.

Indien nu besloten wordt om (enkel) voor deze locatie die vervallen gebruiks-/bebouwingsmogelijkheden weer op te nemen, leidt dat tot een ongewenste precedentwerking. Naar verwachting zullen andere bewoners, waarvan het verzoek destijds is afgewezen, hiertegen ook in verweer komen.

5. Kanttekeningen

Planschade

2013/399886

3

Namens de eigenaar is gemeld dat als aan de gevraagde herziening niet wordt meegewerkt, deze een planschadeclaim gaat indienen. Of de gemeente in dat geval ook planschade zou moeten vergoeden is overigens de vraag. Tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan “Haarlem Zuid” is er in opdracht van de gemeente een planschaderisicoanalyse uitgevoerd door SAOZ. Dit is een onafhankelijk en deskundig planschadebureau. In die analyse is het planschaderisico – als gevolg van de vermindering van de gebruiks-/bebouwingsmogelijkheden t.o.v. het BP “Zuiderhout” - als “zeer gering” gekwalificeerd.

Kostenverhaal is niet geregeld

Het toevoegen van een nieuwe woning is een bouwplan als bedoeld in de zin van de Grondexploitatiewet. Dit betekent dat als er wordt besloten om deze bestemming op te nemen er een ‘grexscan’ moet worden uitgevoerd om te bepalen of en zo ja, op welke wijze er kostenverhaal moet plaatsvinden. Daarnaast dient met verzoeker een planschadeovereenkomst gesloten te worden zodat evt. planschade niet voor rekening van de gemeente komt.

Goede ruimtelijke onderbouwing ontbreekt

Op het moment dat er wordt besloten toch mee te werken aan het verzoek, dient de aanvrager de relevante ruimtelijke onderbouwing (o.a. onderzoeken) aan te leveren.

6. Uitvoering

- Na instemming van het college wordt het besluit voor behandeling toegestuurd aan de commissie Ontwikkeling.
- Belanghebbenden worden uitgenodigd voor de vergadering van de commissie Ontwikkeling.
- Het besluit van de raad zal bekend gemaakt worden via de Stadskrant en het Bestuurlijk Informatie Systeem en aan de direct belanghebbende.
- Nadat de raad een besluit heeft genomen kunnen belanghebbenden hiertegen bezwaar maken bij de raad en vervolgens beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7. Bijlagen

Geen.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

2013/399886

4

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

- Het verzoek om het opnemen van een extra woonbestemming op het perceel Vijverlaan 5 af te wijzen.

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter