

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan De Entree Oost
BBV nr: 2015/457478

1. Inleiding

Er is een nieuw bestemmingsplan voorbereid voor het gebied De Entree Oost. Voor het bestemmingsplangebied is in 2009 het bestemmingsplan Haarlem 023 vastgesteld. Dat bestemmingsplan Haarlem 023 had tevens betrekking op het gebied ten westen van de Amerikaweg. Voor de gewenste ontwikkelingen in het westelijk deel zijn/worden aparte ruimtelijke procedures gevoerd.

Door onder meer de economische crisis en het overschot op de kantorenmarkt is besloten een nieuw Masterplan voor de oostelijke locatie op te stellen. Op 21 mei 2015 heeft de gemeenteraad dit Masterplan “De Entree Oost” vastgesteld. De in dat Masterplan opgenomen ontwikkelingen passen niet in het bestemmingsplan Haarlem 023. Daarom moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Het Masterplan De Entree Oost vormt de basis voor onderhavig bestemmingsplan.

Begrenzing bestemmingsplangebied

Het bestemmingsplangebied is gelegen in het oosten van Haarlem en beslaat een oppervlakte van circa 7 ha. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Amerikaweg, aan de noordzijde door de Schipholweg, aan de oostzijde door de volkstuinten en aan de zuidzijde door de Boerhaavelaan.

Procesverloop

Het college heeft op 1 september 2015 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens op 17 september 2015 ter bespreking aan de commissie Ontwikkeling voorgelegd. Op 1 oktober 2015 is het plan gepubliceerd en ter visie gelegd. De zienswijzentermijn liep af op 12 november 2015. Op 13 oktober 2015 is een inloopbijeenkomst gehouden, waarbij de mogelijkheid is geboden vragen over het ontwerpbestemmingsplan te stellen. Er zijn twee zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn verwerkt in het zienswijzen- en wijzigingsoverzicht (zie bijlage c). De zienswijzen hebben deels geleid tot aanpassingen en wijzigingen in het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- het bestemmingsplan De Entree Oost met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP9120008-va01 gewijzigd vast te stellen;
- geen exploitatieplan vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan biedt een actueel juridisch-planologisch kader waarmee het plangebied kan worden ontwikkeld tot een woonwijk volgens de kaders die gesteld zijn in het Masterplan De Entree Oost.

4. Argumenten

Het bestemmingsplan sluit aan op de programmabegroting.

Het bestemmingsplan draagt bij aan programma 4 ‘duurzame stedelijke vernieuwing’. Dit geldt specifiek voor de doelen genoemd onder 4.1 ‘duurzame stedelijke ontwikkeling’, omdat het bestemmingsplan bijdraagt aan een hoogwaardige stedelijke omgeving en aan zowel een kwalitatieve als kwantitatieve verbetering van de woningvoorraad.

Hiermee kan de ontwikkeling van het plangebied worden gerealiseerd.

Met het bestemmingsplan kunnen de nu braakliggende gronden worden ontwikkeld volgens de kaders die zijn vastgelegd in het Masterplan De Entree Oost.

De monumentale bomen worden behouden.

In het ontwerpbestemmingsplan was een brede zone opgenomen in de Boerhaavevaart waarbinnen de brug voor gemotoriseerd verkeer kon worden gerealiseerd. Bij de behandeling van het ontwerpbestemmingsplan is door de commissie aandacht gevraagd voor de monumentale bomen in die zone. De zone is in de vaststellingsfase zo ver ingeperkt dat de brug nu geheel buiten de kroonprojecties van de monumentale bomen komt en het behoud van deze bomen is gegarandeerd.

De verkeersproblematiek Schalkwijk wordt opgepakt.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een verkeersonderzoek uitgevoerd naar de problematiek rond de twee kruispunten (Boerhaavelaan en Schipholweg) met de Amerikaweg. Het rapport geeft oplossingsrichtingen ter verbetering van de doorstroming. Het vierwielkruis Schalkwijk heeft in haar zienswijze aangegeven vertrouwen te hebben in de inspanningen die het college op korte termijn gaat ondernemen ter verbetering van de doorstroming.

Op deze wijze wordt voldaan aan de verplichtingen van de Wet geluidhinder.

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat de wettelijk toegestane maximale grenswaarden geluid in een klein deel van het plangebied, dat grenst aan de Schipholweg, zonder aanvullende geluidwerende maatregelen, worden overschreden. In het bestemmingsplan is daarom een passende regeling opgenomen die inhoudt dat in dat gebied pas gebouwd kan worden als aangetoond is dat binnen de maximale grenswaarden wordt gebleven. Omdat de voorkeursgrenswaarden worden overschreden moeten ten behoeve van deze ontwikkeling hogere waarden worden vastgesteld. Het college is op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder bevoegd Hogere Waarden vast te stellen.

Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan De Entree Oost is het ontwerpbesluit Hogere Waarden ter inzage gelegd.

In een aparte nota wordt de besluitvorming met betrekking tot deze hogere waarden aan het college voorgelegd. Het vastgestelde besluit Hogere Waarden wordt vervolgens gelijktijdig met het vastgestelde bestemmingsplan De Entree Oost gepubliceerd en ter inzage gelegd.

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

In december 2007 hebben gemeente Haarlem en de Ontwikkelcombinatie 023 (OC 023) een koopovereenkomst afgesloten voor de gronden. In 2014 en 2015 zijn aanvullende contracten afgesloten waarin ook het kostenverhaal is vastgelegd. Op grond van artikel 6.12 Wro kan om die reden een exploitatieplan achterwege blijven, omdat het verhaal van de kosten anderszins verzekerd is.

De wijzigingen zijn uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening gewenst.

De zienswijzen hebben deels tot aanpassing van het bestemmingsplan geleid. De ambtshalve wijzigingen zijn verbeteringen van het bestemmingsplan. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen wordt verwezen naar het zienswijzen- en wijzigingsoverzicht (bijlage f). De in het zienswijzen- en wijzigingsoverzicht weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen.

De Crisis- en herstelwet is van toepassing op dit besluit

Toepassing van de Crisis- en herstelwet is mogelijk omdat er meer dan 11 woningen gebouwd worden. Het voordeel van toepassing van de Crisis- en herstelwet is onder andere dat een eventuele beroepsprocedure maximaal 6 maanden duurt.

5. Risico's en kanttekeningen

--

6. Uitvoering

- Na instemming van het college wordt het zienswijzen- en wijzigingsoverzicht verstuurd aan de indieners van zienswijzen. Zij worden uitgenodigd voor behandeling van het bestemmingsplan in de commissie Ontwikkeling.
- Communicatie:
 - Het besluit tot vaststelling wordt bekend gemaakt in de Staatscourant, op de gemeenschappelijke voorziening voor officiële publicaties (GVOP) en in het huis- aan huisblad De Haarlemmer en via de gemeentelijke website.
 - De bekendmaking wordt tegelijkertijd via elektronische weg aan Rijk, provincie, waterschap en andere betrokken bestuursorganen gezonden.
 - Er wordt een persbericht uitgegeven.
 - Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.watmagwaar.nl (voor mobiele apparaten) beschikbaar gesteld.
- Het bestemmingsplan wordt de dag na bekendmaking ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn).
- Belanghebbenden die een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan bij de raad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een belanghebbende beroep instellen tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zijn aangebracht.
- Het in werking getreden bestemmingsplan dient als toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen.

7. Bijlagen

- a) Bestemmingsplan De Entree – Oost met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP9120008-va01 (toelichting)
- b) Bestemmingsplan De Entree – Oost met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP9120008-va01 (regels)
- c) Bijlagen (bij toelichting)
- d) Bijlagen (bij regels)
- e) Verbeelding (plankaart);
- f) Zienswijzen- en wijzigingsoverzicht.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

- Het bestemmingsplan De Entree Oost met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP9120008-va01 gewijzigd vast te stellen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen.

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

De griffier

De voorzitter