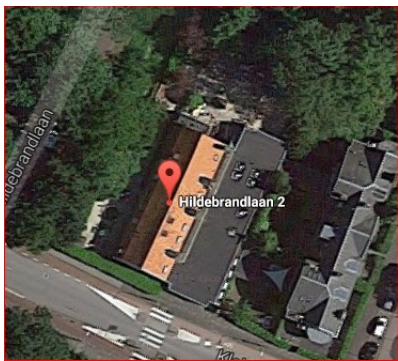


Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Kinderopvang Hildebrandlaan 2
BBV nr: 2016/176044

1. Inleiding

Aan de Hildebrandlaan 2 ligt een kinderdagverblijf/buitenschoolse opvang (hierna kinderopvang). Hierin worden 131 kinderen (76 in het kinderdagverblijf en 55 in de buitenschoolse opvang) opgevangen. Hiermee voorziet de kinderopvang in een belangrijke behoefte.



Procesverloop bouwplan

De kinderopvang is in strijd met het bestemmingsplan gevestigd. Ten behoeve hiervan is een vrijstelling van het bestemmingsplan en bouwvergunning verleend. Verder is ontheffing verleend van de parkeereis van de Haarlemse bouwverordening.

Tegen deze vrijstelling, bouwvergunning en ontheffing zijn bezwaar, beroep en hoger beroep door een omwonende ingesteld. De bezwaren richtten zich met name tegen de onderdelen parkeren, bodem, flora & fauna en geluid. In hoger beroep is bepaald dat de drie eerstgenoemde onderdelen voldoen. Om ook het onderdeel geluid te laten voldoen is het noodzakelijk dat er twee geluidsschermen worden gebouwd. Er moest een nieuw besluit op bezwaar worden genomen. Dit besluit is genomen. De bezwaren zijn voor wat betreft het onderdeel geluid gegrond verklaard en de vergunning is geweigerd.

De eigenaar van de kinderopvang heeft een nieuwe aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Hierin is de bouw van twee geluidsschermen opgenomen die zorg dragen voor een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden.

Beschermd stadsgezicht

Tijdens de procedure is het gebied waarin de kinderopvang ligt aangewezen als beschermd stadsgezicht. Hierdoor geldt er een zogenaamde aanhoudingsplicht en kan er alleen medewerking aan een bouwplan worden verleend als er een beschermend bestemmingsplan voor dit perceel is. Dit is er niet. Het bestemmingsplan Haarlem Zuid is voor dit perceel vernietigd. De eigenaar van de kinderopvang heeft daarom een aanvraag voor het opstellen van een beschermend bestemmingsplan ingediend.

Procesverloop bestemmingsplan

Het college heeft op 11 februari 2016 ingestemd met het ontwerp-bestemmingsplan. Het ontwerp is ter bespreking aan de commissie Ontwikkeling voorgelegd en heeft vanaf 4 maart 2016 zes weken ter inzage gelegen. In die periode heeft eenieder de gelegenheid gehad een zienswijze in te dienen. Er is één zienswijze ingediend.

Afsprakenlijst nieuwe eigenaren

Naar aanleiding van de behandeling van het ontwerp-bestemmingsplan 'Kinderopvang Hildebrandlaan 2' in de commissie Ontwikkeling zijn de nieuwe eigenaren van het perceel aan de Linnaeuslaan 27 en het perceel Linnaeuslaan 29, de eigenaar van het perceel aan de Hildebrandlaan 2 en de gemeente Haarlem in gesprek gegaan om door middel van gezamenlijke afspraken een oplossing te vinden waarbij de belangen van een ieder zoveel mogelijk worden behartigd. Deze gesprekken hebben geleid tot een aantal afspraken tussen de nieuwe eigenaren van de Linnaeuslaan nr. 27 en nr. 29, de eigenaar van de kinderopvang Hildebrandlaan en de gemeente. De afspraken zijn vastgelegd in de afsprakenlijst en als bijlage bij dit raadsstuk bijgevoegd. Deze afspraken hebben wel tot enige wijzigingen in het bestemmingsplan geleid. Deze zijn in het wijzigingsoverzicht (bijlage c) opgenomen.

Naar aanleiding van deze afsprakenlijst is de eerder ingediende zienswijze van de voormalige eigenaren ingetrokken.

Er zijn verder geen andere zienswijzen ingediend.

Besluitpunt college

Ten tijde van het ontwerp- bestemmingsplan is er een aanvullende risico-analyse planschade ten aanzien van de schade voor de omwonenden uitgevoerd. De eigenaar van het kinderdagverblijf heeft een planschadecontract ondertekend. Deze overeenkomst dient nog door het college te worden aangegaan.

1. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Bestemmingsplan Kinderopvang Hildebrandlaan 2 met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP4120015-va01 gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan biedt een actueel juridisch-planologisch kader waardoor medewerking kan worden verleend aan de ontwikkelingen op het perceel (de bestemming kinderopvang, de verbouwing van het gebouw en het bouwen van geluidsschermen).

3. Argumenten

Opvang voor 131 kinderen

De kinderopvangorganisatie biedt op de locatie Hildebrandlaan 2 opvang aan 131 kinderen. In de nota Haarlem maatschappelijk op de kaart (2010) wordt aangegeven dat in de gemeente Haarlem het aantal kinderen dat op de wachtlijst staat voor kinderopvang relatief hoog is. Hoewel er naar verwachting een (geringe) afname plaats zal vinden de komende 10 jaar van kinderen in de jongste leeftijdsgroepen, moet er per saldo nog wel capaciteitsuitbreiding (enige tientallen plaatsen) op huidige locaties of in (her)ontwikkelingsgebieden plaatsvinden.

Mogelijk maken bouw van geluidsschermen (geluid kinderen)

Uit geluidsonderzoek met betrekking tot het geluid dat de kinderen maken is gebleken dat met de bouw van twee geluidsschermen het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen/het kantoor kan worden gewaarborgd. Uit ruimtelijk en cultuurhistorisch oogpunt bestaan geen bezwaren tegen dergelijke geluidsschermen. Voor de bouw van dergelijke geluidsschermen moet een omgevingsvergunning worden verleend. Dit kan alleen als er een beschermend bestemmingsplan is waar het bouwplan in past.

Maximaal aantal kinderen, venstertijden en maximale aantallen buiten spelende kinderen

Ten behoeve van het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat van de omwonenden zijn, naast de geluidsschermen, in het bestemmingsplan een aantal voorwaarden opgenomen. Er is een maximaal aantal kindplaatsen opgenomen, er zijn venstertijden opgenomen waarbinnen de kinderen in principe buiten spelen en ook is het aantal buiten spelende kinderen gemaximaliseerd.

Parkeerbehoefte

Uit recent uitgevoerd onderzoek naar de beschikbare parkeergelegenheid is gebleken dat er voldoende parkeercapaciteit in de omgeving aanwezig is om de parkeerbehoefte van de kinderopvang op te vangen.

Medewerking aan ontwikkelingen/reparatie huidig bestemmingsplan

Het beschermend bestemmingsplan maakt het mogelijk medewerking te verlenen aan de ontwikkelingen op het perceel. Bovendien repareert het bestemmingsplan het bestemmingsplan Haarlem Zuid voor dit perceel.

Planschadecontract

Er is een planschade risico-analyse naar de directe planschade uitgevoerd door het SAOZ. Naar aanleiding van de zienswijze is een aanvullende risico-analyse uitgevoerd naar de indirecte planschade.

De eigenaar van de kinderopvang heeft een planschadecontract ondertekend dat de aansprakelijkheid voor zowel de directe als indirecte planschade bij hem legt. De kosten voor de (reeds gerealiseerde) aanpassingen van het gebouw en de aanleg van de geluidsschermen komen volledig ten laste van de eigenaar van de kinderopvang. De gronden waarop de ontwikkelingen worden/zijn gerealiseerd zijn in eigendom van de eigenaar van de kinderopvang.

Voldaan aan de verplichtingen van de Wet Geluidhinder (wegverkeerslawaai)

Uit geluidsonderzoek met betrekking tot de geluidsbelasting van het wegverkeerslawaai op de gevel van de kinderopvang blijkt dat de wettelijk toegestane maximale grenswaarden (63dB) niet worden overschreden. Wel wordt de wettelijke voorkeurswaarde (48dB) overschreden. Om financiële en stedenbouwkundige redenen kan de geluidsbelasting niet worden verlaagd. Daarom wordt een procedure voor het vaststellen van hogere waarden geluid doorlopen. Het besluit hogere waarden dient gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage te worden gelegd.

Geen exploitatieplan

Er worden in het bestemmingplan géén ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 6.2.1a) genoemde drempelwaarden overschrijden. Er is derhalve sprake van gevallen als genoemd in artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening. Om deze reden wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

4. Risico's en kanttekeningen

Geen.

5. Uitvoering

1. Na instemming van het college wordt het wijzigingsoverzicht verstuurd aan belanghebbenden.
2. Communicatie:
 - Het besluit tot vaststelling wordt bekend gemaakt in de Stadskrant, de Staatscourant en via de gemeentelijke website. De bekendmaking wordt tegelijkertijd via de elektronische weg aan Rijk, provincie, waterschap en andere betrokken bestuursorganen gezonden;
 - Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website beschikbaar gesteld.
3. Het bestemmingsplan wordt de dag na bekendmaking ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn);
4. De zienswijze die eerder zijn ingediend, zijn naar aanleiding van onderlinge afspraken tussen de (nieuwe) eigenaren en de gemeente ingetrokken. Beroep kan daarom slechts uitsluitend worden ingesteld tegen de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp die bij de vaststelling door de raad zijn aangebracht;
5. Het in werking getreden bestemmingsplan dient als toetsingskader voor de omgevingsvergunningen.

6. Bijlagen

- a. Bestemmingsplan Kinderopvang Hildebrandlaan 2 met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP4120015-va01;
- b. Verbeelding (plankaart);
- c. Wijzigingsoverzicht;
- d. Vaststellen besluit hogere waarden verkeerslawaaï (reg.nr. 2016/176094).
- e. Afsprakenlijst

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:

1. Bestemmingsplan Kinderopvang Hildebrandlaan 2 met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP4120015-va01 gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Gedaan in de vergadering van (in te vullen door de griffie)

De griffier

De voorzitter