



Raadsstuk

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Rozenprieel'

BBV nr: 2016/376705

1. Inleiding

Er wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid, omdat voor het gebied een bestemmingsplan van kracht is dat geactualiseerd moet worden. De actualisatie van dit bestemmingsplan hangt onder meer samen met de Wet ruimtelijke ordening, die bepaalt dat 'indien niet tijdig opnieuw een bestemmingsplan is vastgesteld, de bevoegdheid tot het invorderen van leges voor diensten die verband houden met het bestemmingsplan vervalt'.

Begrenzing bestemmingsplan

Het plangebied van bestemmingsplan 'Rozenprieel' is gelegen op de westoever van het Spaarne, ten zuidoosten van de binnenstad van Haarlem. Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Kampersingel, aan de oostzijde door het Zuider Buiten Spaarne, aan de zuidzijde door de Rustenburgerlaan en aan de westzijde door de Kleine Houtweg.

Procesverloop

Het college heeft op 22 september 2015 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerp is ter bespreking aan de commissie Ontwikkeling voorgelegd en heeft van 16 oktober 2015 tot en met 31 december 2015 (verlengd) samen met het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder ter inzage gelegen. In die periode heeft eenieder de gelegenheid gekregen een zienswijze in te dienen. Op 10 november 2015 is een informatie-/inloopavond gehouden, waarbij de mogelijkheid is geboden vragen over het ontwerp te stellen. Er zijn in totaal 12 zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad. Het besluit hogere waarden Wet geluidhinder (2015/357143) is zoals de wet vereist vóór vaststelling van het bestemmingsplan door het college vastgesteld.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. het bestemmingsplan 'Rozenprieel' met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP4120013-va01, inclusief de verwerking van de ingediende zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (bijlage c), gewijzigd vast te stellen;
2. het bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan Koningstein als onderdeel van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit vast te stellen;
3. op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
4. aan te geven dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) met datum 27 september 2016.

3. Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan richt zich voornamelijk op het beheer en het respecteren van de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan voor het Rozenprieel uit 2004 en biedt hiervoor een actueel juridisch-planologisch kader. Ook wordt ruimte geboden voor voorzienbare ontwikkelingen in de komende 10 jaar.

4. Argumenten

Het bestemmingsplan zorgt voor behoud en verdere versterking van cultuurhistorische waarden en creëert voorzienbaarheid voor een verdergaande bescherming in een volgend bestemmingsplan

Om de cultuurhistorische waarden te beschermen, wordt voor een aantal cultuurhistorisch waardevolle beeldbepalende panden (orde-2 panden) de toegestane goot- en bouwhoogte teruggebracht tot de bestaande goot- en bouwhoogten. Deze systematiek wordt de komende planperiode al toegepast voor een aantal gebouwen dat bij de gemeente in eigendom is, voor panden zonder aanzienlijke onbenutte bouwmogelijkheden en voor panden waarvoor een specifieke trend geldt. Voor orde-2 panden met aanzienlijke onbenutte bouwmogelijkheden worden de huidige bouwmogelijkheden gerespecteerd. Voor de planperiode daarna is het de bedoeling om, gelet op de cultuurhistorische waarden van de betreffende panden, ook daarvoor de bestaande bouw- en goothoogte vast te leggen. De op dat moment nog onbenutte bouwmogelijkheden zullen in een nieuw bestemmingsplan worden wegbestemd. Door het vastleggen van dit concrete beleidsvoornemen in de toelichting wordt voor dit onderdeel ten aanzien van het aspect planschade voorzienbaarheid gecreëerd. Gelet op mogelijke planschadeclaims en daarmee de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het niet wenselijk in het voorliggende bestemmingsplan al de bouwrechten van deze orde-2 panden in te perken.

Hiermee kunnen gewenste ontwikkelingen worden gerealiseerd

De volgende ontwikkelingen zijn in het bestemmingsplan opgenomen:

- De ontwikkeling van 'Koningstein'.
Onderdeel van dit bestemmingsplan is de herontwikkeling van het voormalige gemeentelijke kantoorpand 'Koningstein' tot woongebied. Op 25 februari 2014 heeft het college ingestemd met de nota Herontwikkeling locaties 'Koningstein' en 'Edelweiss' en heeft daarin de keuze gemaakt voor de ontwikkeling van 'Spaarneplaats' op de locatie 'Koningstein'. In de nota werden twee opties beschreven voor de herontwikkeling van 'Koningstein'. 'Spaarneplaats', de variant van de gemeente en 'Koningshof', de variant van de omwonenden. Op 19 juni 2014 is de nota (2014/21874) en de voorkeur van het college in de commissie Ontwikkeling besproken en heeft de commissie het college verzocht om samen met omwonenden het plan 'Koningshof' voor de herontwikkeling van 'Koningstein' verder uit te werken. Voorwaarde van het college hierbij was dat de ontwikkelings- en overige met de planvorming en verkoop gemoeide kosten minimaal moest kunnen dekken uit de verkoopopbrengst. Uit deze gezamenlijke stedenbouwkundige uitwerking is een 4-tal varianten voortgekomen, die op 28 mei 2015 in de commissie Ontwikkeling zijn besproken (2015/136987). De commissie Ontwikkeling heeft vervolgens haar voorkeur uitgesproken voor de wijkvariant, die lijkt op variant 2a inclusief 4 sociale appartementen. Deze variant is (voor zover mogelijk, zie onder kanttekeningen) als directe bouwtitel in het onderhavige bestemmingsplan is opgenomen in artikel 17 van de regels i.c.m. de verbeelding en het in samenspraak met de wijkraad tot stand gekomen beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan wordt tegelijkertijd met dit bestemmingsplan vastgesteld en zal in aanvulling op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit als toetsingskader voor welstand voor Koningshof dienen. Ten behoeve van deze ontwikkeling heeft het college een besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder vastgesteld (zie ook paragraaf 5.4.2.3 toelichting);
- Voor een aantal panden aan de Kleine Houtweg, de Rustenburgerlaan en het pand aan de Bakkerstraat 11 wordt de bestemming gewijzigd van 'Detailhandel' naar

- 'Gemengd - 2' voor een toekomstbestendig gebruik (zie paragraaf 5.4.2.1 van de toelichting);
- Een bewonersinitiatief om de ruimtelijke kwaliteit van een verwaarloosd plantsoen aan de Van Marumstraat te verbeteren wordt planologisch- juridisch gefaciliteerd (zie paragraaf 5.4.2.2. van de toelichting);
- De herontwikkeling van een binnenterrein aan het Zuider Buiten Spaarne 36- 56 wordt mogelijk gemaakt. De herontwikkeling betreft het realiseren van 15 garageboxen aan de randen van het terrein met groene daken (zie paragraaf 5.4.2.4 van de toelichting);
- De verplaatsing van een kinderdagverblijf aan de Kleine Houtweg 15 naar een naastgelegen pand aan de Kleine Houtweg 13 wordt mogelijk gemaakt (zie paragraaf 5.4.2.5. van de toelichting).

Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld

De ontwikkeling voor Koningstein is een bouwplan, zoals genoemd artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De gronden voor 'Koningstein' zijn in bezit van de gemeente. Kostenverhaal kan plaatsvinden via gronduitgifte of een te zijner tijd met de ontwikkelaar(s) af te sluiten anterieure overeenkomst. Het kostenverhaal voor de grondexploitatie voor Koningstein is verzekerd. Op grond van artikel 6.12 Wro kan om die reden een exploitatieplan achterwege blijven.

De raad voldoet met dit besluit aan de wettelijke verplichting om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 zijn gemeenten verplicht de bestemming van gronden binnen een periode van 10 jaar na vaststelling van een bestemmingsplan opnieuw vast te stellen. De Wro bepaalt dat 'indien niet tijdig opnieuw een bestemmingsplan is vastgesteld, de bevoegdheid tot het invorderen van leges voor diensten die verband houden met het bestemmingsplan vervalt'. Voor bestemmingsplan 'Rozenprieel' gold in dit verband als uiterste actualisatiedatum 7 augustus 2014. De bevoegdheid tot het invorderen van leges wordt hersteld bij vaststelling van het bestemmingsplan voor het plangebied. De commissie Ontwikkeling is in haar vergadering van 23 juni 2016 d.m.v. een tussenbericht van wethouder Van Spijk (2016/262582) over de voortgang van het bestemmingsplan geïnformeerd.

Het bestemmingsplan voldoet aan de digitale verplichtingen die op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelden

Het plan is volgens de verplichte standaarden van de SVBP 2012 opgesteld. Ook wordt het plan aangeboden aan de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Conform artikel 1.2.4. van het Bro moet in het vaststellingsbesluit ook bepaald worden van welke ondergrond gebruik is gemaakt. Voor het bestemmingsplan 'Rozenprieel' is dat de ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) met datum 27 september 2016.

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 behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied.

Hiermee sluiten we aan bij het 'programma bestemmingsplannen 2014-2018'.

De gemeente Haarlem actualiseert in overeenstemming met het door het college vastgestelde programma bestemmingsplannen 2014-2018 (Reg.nr. 2014/39689) alle verouderde plannen.

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

Zowel ambtshalve en naar aanleiding van de zienswijzen bestaat er aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan. Voor een overzicht van de ingekomen zienswijzen, de uit deze zienswijzen voortvloeiende wijzigingen en de ambtshalve aanpassingen wordt verwezen naar dit wijzigingsoverzicht. De in het wijzigingsoverzicht weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van alle bij het besluit betrokken belangen.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende.

Toelichting:

- *er is een groenparagraaf toegevoegd in hoofdstuk 4;*
- *de stukken over het behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden zijn gewijzigd, aangevuld en vervolmaakt waaronder diverse bijlagen zoals de redengevende omschrijving;*
- *de teksten over de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen zijn aangevuld en geactualiseerd.*

Planregels:

- *er zijn 3 nieuwe artikelen toegevoegd: 'Cultuur en ontspanning', 'Woongebied – Koningshof' en 'Algemene aanduidingsregels', als gevolg waarvan een vernummering t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan is opgetreden;*
- *het artikel voor 'Woongebied – Koningshof' faciliteert de ontwikkeling voor Koningshof. Deze herontwikkeling is omwille van de toets- en leesbaarheid in één separaat artikel geregeld;*
- *de gemengde bestemmingen zijn ten aanzien van het gebruik op onderdelen aangepast om beter aan te sluiten bij bestaand legaal gebruik. Tevens is voor een aantal percelen de mogelijkheid om binnen deze bestemming bepaalde bedrijfsactiviteiten toe te staan n.a.v. zienswijzen en ambtshalve verwijderd;*
- *de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' is toegevoegd t.b.v. een vergund atelier op het adres Weverstraat 2-4;*
- *in de bestemming Gemengd -I wordt een kinderdagverblijf mogelijk gemaakt op de Kleine Houtstraat 13;*
- *er is een artikel 'Algemene aanduidingsregels' toegevoegd om de ontwikkeling van het binnenterrein achter het Zuider Buiten Spaarne 36- 56 planologisch – juridisch te faciliteren;*
- *in de bestemming 'Water' is een wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen om het aanduidingsvlak voor 3 bestaande historische woonschepen die niet binnen de standaardmaatvoering voor woonschepen passen en die in afwijking van die standaardmaatvoering op basis van bestaande rechten een passend aanduidingsvlak hebben gekregen te verkleinen, indien het betreffende historische schip vertrekt.*

Verbeelding:

- *er is een bestemming opgenomen voor 'Cultuur en ontspanning';*
- *er is een bestemming opgenomen voor 'Woongebied – Koningshof';*
- *de percelen aan de Bakkerstraat 11, Kleine Houtweg 1 tot en met 15; Rustenburgerlaan 71 tot en met 81C hebben een bestemming Gemengd- 2 gekregen;*
- *er is wordt een kinderdagverblijf mogelijk gemaakt op de Kleine Houtstraat 13;*
- *voor een aantal panden is n.a.v. cultuurhistorisch onderzoek een minimale en maximale goothoogte op de verbeelding opgenomen (overeenkomstig tabel 3 van paragraaf 5.2.2.2 van de toelichting);*
- *voor het binnenterrein aan het Zuider Buiten Spaarne 36-56 is een aanduiding 'overige zone – ontwikkeling 1 opgenomen;*
- *in de bestemming Water is voor 3 locaties een aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied' opgenomen.*

5. Kanttekeningen

Indien het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, kunnen ook belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend tegen deze wijzigingen in beroep. Ook vindt de bekendmaking van het vaststellingsbesluit na zes weken plaats in plaats van na 2 weken.

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Dit heeft tot gevolg dat tegen deze wijzigingen ook beroep open staat voor een belanghebbende die geen zienswijze naar voren heeft gebracht, mits hij door de gewijzigde vaststelling in een nadeliger positie is gebracht. Een gewijzigde vaststelling heeft ook gevolgen voor de bekendmaking van het vaststellingsbesluit en van het hogere grenswaardenbesluit en daarmee voor de start van de beroepsprocedure en de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Mogelijke wijzigingen van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Indien bestaande bouwmogelijkheden van orde-2 panden met nog onbenutte bouwmogelijkheden worden gerespecteerd, dan bestaat de mogelijkheid dat cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wijzigt. Deze keuze is gemaakt om bestaande rechten niet zomaar te ontnemen én omdat voor deze panden is gebleken dat er (in elk geval) de afgelopen planperiode weinig tot geen gebruik is gemaakt van het benutten van de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan uit 2004 biedt. Veel van deze panden zijn feitelijk ook al 'af'. Eigenaren kiezen er daarom veelal voor om de bestaande uiterlijke verschijningsvorm verder te herstellen en/of te verbeteren.

Er bestaat verschil van inzicht met de adviescommissie over een beperkt aantal onderdelen inzake de herontwikkeling van 'Koningstein'.

Op 17 september 2015 stuurde wethouder Van Spijk de commissie Ontwikkeling een brief (2015/342424) die inging op een drietal punten waarover nog verschil van inzicht bestond met de adviescommissie. De benoemde discussiepunten zijn de wijze van opname van het aantal woningen en het aantal bouwlagen, de borging van het grondgebonden karakter en het verschil in inzicht over het gebouw achter de hoek van bouwdeel B (nabij Zuider Buiten Spaarne 24). Aan het punt over de wijze van opname van het aantal woningen is alsnog tegemoetgekomen. Overige punten zijn om in de brief genoemde redenen niet overgenomen.

Het bestemmingsplan regelt de borging van de sociale appartementen niet.

De commissie Ontwikkeling koos op 28 mei 2015 voor het realiseren van 4 sociale appartementen bij de herontwikkeling van Koningstein. De realisatie daarvan wordt via gronduitgifte of door middel van een anterieure overeenkomst geregeld, omdat het

bestemmingsplan in dit geval daar gelet op het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening geen regeling voor mag opnemen.

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), huis-aan-huisblad 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 beschikbaar gesteld;
 - Het besluit om het bestemmingsplan vast te stellen wordt de dag na bekendmaking gelijktijdig met het door het college vastgestelde hogere waardenbesluit inclusief alle bijbehorende stukken ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn);
 - Belanghebbenden die een zienswijze 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 ontwerp 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 'Rozenprieel' met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP4120013-va01 ;
- b. verbeelding (plankaart);
- c. zienswijzen- en wijzigingsoverzicht bestemmingsplan 'Rozenprieel';
- d. beeldkwaliteitsplan Koningstein.

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 'Rozenprieel' met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP4120013-va01, inclusief de verwerking van de ingediende zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (bijlage c), gewijzigd vast te stellen;
- het bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan Koningstein als onderdeel van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit vast te stellen;
- op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
- te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) met datum 27 september 2016.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter