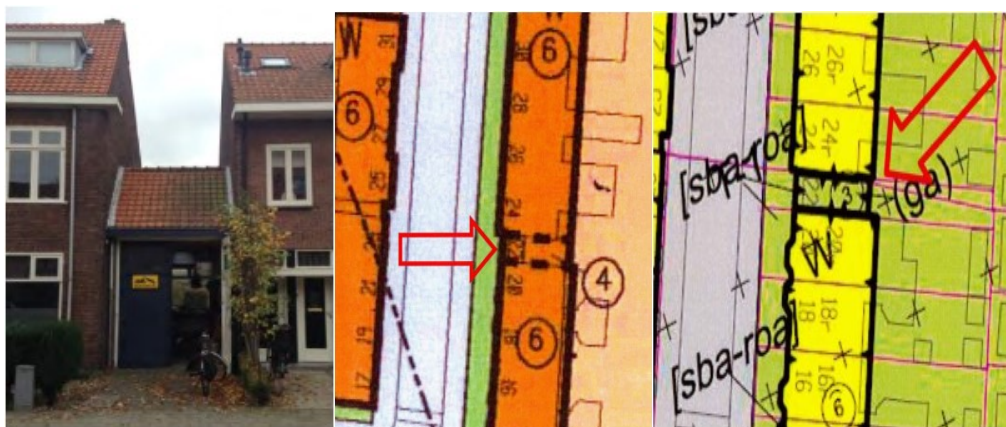


Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan 'Bomenbuurt, 1e partiële herziening, Olmenstraat 22'	
Nummer	2018/541161
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	OMB
Auteur	Liempt, R. van/ Frusch, R.
Telefoonnummer	023-5113761
Email	rvanliempt@haarlem.nl
Kernboodschap	De raad besluit over het vaststellen van het bestemmingsplan 'Bomenbuurt, 1e partiële herziening, Olmenstraat 22'. In het bestemmingsplan 'Bomenbuurt' (2014) is de woonbestemming van dit pand vervallen en daardoor is planschade ontstaan. Door herstel van de oude woonbestemming – o.g.v. het bestemmingsplan 'Bomenbuurt' (2002) - wordt de planschade in natura gecompenseerd en hoeft de gemeente geen geldbedrag uit te keren. Het bestemmingsplan volgt daartoe wel een versnelde procedure. Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad ingevolge artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het besluit omtrent het vaststellen van een exploitatieplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wro.
Behandelvoorstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	- Ontwerpbestemmingsplan 'Bomenbuurt, 1^e partiële herziening, Olmenstraat 22' (2018/254086) in commissie Ontwikkeling 21 juni 2018; - Vaststelling bestemmingsplan 'Bomenbuurt (2014)' (2014/147298) in Raadsvergadering van 28 mei 2014; - Beslissing op Bezwaar planschadeprocedure (2018/187584) college van burgemeester en wethouders d.d. 24 april 2018 (NB: Dit staat niet in BIS, vandaar dat er geen hyperlink mogelijk is).

Besluit College d.d. 18 september 2018	1. het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,
Besluit Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. Het bestemmingsplan 'Bomenbuurt, 1e partiële herziening, Olmenstraat 22' vast te stellen (identificatienr. NL.IMRO.0392.BP6120012-va01); 2. Geen exploitatieplan vast te stellen. de griffier, de voorzitter,

1. Inleiding

Er is een nieuw bestemmingsplan opgesteld, om daarmee de voorheen - op grond van het bestemmingsplan 'Bomenbuurt' uit 2002 - toegelaten woonbestemming weer mogelijk te maken, ter plaatse van het pand Olmenstraat 22. In het bestemmingsplan 'Bomenbuurt' (2014) heeft dit gebouw een T-2 bestemming, met bouwvlak en aanduiding (garage) gekregen. Wonen is vervallen en ook de voorheen toegelaten bouwmogelijkheden zijn iets beperkt. Planologisch- en stedenbouwkundig gezien zijn er geen bezwaren tegen een woonfunctie op deze locatie. In een onlangs gevoerde planschadeprocedure is gebleken dat door het wegbestemmen planschade is ontstaan. Door de oude bouw- en gebruiksmogelijkheden te herstellen, vindt er compensatie in natura plaats en hoeft de gemeente geen geldbedrag (door de planschadedeskundige vastgesteld op €30.000,--) uit te keren.



Olmenstraat 22

Bomenbuurt (2002)

Bomenbuurt (2014)

Procesverloop

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 28 juni 2018 zes weken ter inzage gelegen. In die periode heeft eenieder de gelegenheid gekregen zienswijzen in te dienen. Er zijn 2 zienswijzen ingediend, namens meerdere bewoners van de naastgelegen woningen. De zienswijzen hebben niet tot aanpassing geleid van het bestemmingsplan (zie bijlage c). Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Het bestemmingsplan 'Bomenbuurt, 1e partiële herziening, Olmenstraat 22' vast te stellen (identificatienr. NL.IMRO.0392.BP6120012-va01);
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Herstel van de woonbestemming, zoals die gold op grond van het bestemmingsplan Bomenbuurt uit 2002, zodat de planschade daarmee “anderszins is verzekerd” als bedoeld in artikel 6.1 Wro.

4. Argumenten

1. 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.

2. Keuze vergoeding planschade in natura, voorwaarden en belang betrokkene

Tegemoetkoming in planschade kan in voorkomende gevallen bestaan uit compensatie in natura, schadevergoeding in geld kan dan achterwege blijven. De schade is dan “anderszins verzekerd” als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Het gemeentebestuur mag bij het tegemoetkomen in de planschade uitgaan van een wijze van compenseren die de laagste kosten met zich meebrengt. Dit kan door herstel van de oude bestemming (bouw- en gebruiksmogelijkheden). Dit ongeacht een eventuele voorkeur of wens van de aanvrager. Wel dient er in dat geval snel een plan in procedure te worden gebracht en ook een duidelijke tijdshorizon te worden vastgelegd, bij overschrijding waarvan het geldbedrag alsnog moet worden uitbetaald. Daarmee wordt de onzekere uitkomst van een bestemmingsplanprocedure en de daaromtrent gedane toezeggingen voldoende ondervangen. E.e.a. is bevestigd in de rechtspraak en daarop is door de planschadedeskundige ook gewezen in diens planschaderapport.

De deskundige heeft vastgesteld dat er €30.000,-- aan planschade is ontstaan, zijnde waardevermindering door het wegbestemmen van de woonfunctie en een verlaging van de goothoogte en achtergevelrooilijn (beiden met 1 m.) ter plaatse van dit pand. De ambtelijke kosten voor het opstellen en begeleiden van het herstelbestemmingsplan zijn aanzienlijk lager dan dit bedrag. Zodoende heeft het college, in de Beslissing op bezwaar planschadeprocedure d.d. 24 april jl., besloten om onderhavig herstelplan in procedure te brengen. Daarbij is ook bepaald dat als er niet uiterlijk op 31 december 2019 een onherroepelijk herstelplan is, de planschade als geldbedrag wordt uitgekeerd.

Hoewel tot op heden geen concreet bouwplan is ingediend, heeft de eigenaar tijdens de planschadeprocedure wel aangegeven dat het zijn bedoeling was om ter plaatse een kleine woning te realiseren. Dit voor de verhuur en/of gebruik door zijn dochter. Met dit herstelplan komt de gemeente ook tegemoet aan deze wens van betrokkene.

3. Termijn vaststellen bestemmingsplan

In de Beslissing op bezwaar is aangegeven dat uiterlijk zes maanden ná bekendmaking van die beslissing – dit was op 26 april jl. – een herstelplan ter vaststelling aan de raad zal worden voorgelegd. Dit naar analogie van het bepaalde in artikel 3:18, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht en ook met het oog op het belang van de eigenaar om snel uitsluitel te krijgen omtrent de situatie. Gelet op de vergaderagenda 2018 van commissie en Raad dient het plan in oktober te worden vastgesteld. De vastgelegde tijdshorizon wordt dan niet overschreden en voorkomen dat het eerder genoemde geldbedrag moet worden uitgekeerd.

4. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Binnen het plangebied doet zich geen concreet bouwplan voor, zoals genoemd in artikel 6.2.1 Bro, zodat geen exploitatieplan nodig is.

De kosten voor het opstellen en begeleiden van deze bestemmingsplanprocedure komen voor rekening van de gemeente.

5. Risico's en kanttekeningen

Voorwaarde voor compensatie in natura is dat de oude bouw- en gebruiksmogelijkheden geheel worden hersteld en het bestemmingsplan vervolgens in een eventuele beroepsprocedure standhoudt en onherroepelijk wordt. Daarnaast dient ook de uit de rechtspraak voortvloeiende eis



van een tijdshorizon - welke in de Beslissing op bezwaar is vastgesteld op de uiterste datum waarop het plan onherroepelijk moet zijn geworden - te worden gehaald. Deze datum is gesteld op 31 december 2019, dit gezien de doorlooptijd van dit bestemmingsplan (6 maanden) en rekening houdend met de eventuele beroeps- en behandeltermijn van de Raad van State.

Treedt er vertraging op – bijv. in de besluitvorming – dan bestaat het risico dat het bestemmingsplan niet tijdig onherroepelijk wordt. In dat geval dient de gemeente de eerder genoemde €30.000,-- alsnog uit te betalen als tegemoetkoming planschade.

6. Uitvoering

- Na instemming van het college wordt het 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 (DROP), een huis-aan-huisblad en via de gemeentelijke website.
 - Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar gesteld.
- Het bestemmingsplan wordt de dag na bekendmaking 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 'Bomenbuurt, 1e partiële herziening, Olmenstraat 22' met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP6120012-va01, met geometrische ondergrond ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie d.d. 25-06-2018;
- b. verbeelding (plankaart);
- c. Zienswijzen- en wijzigingsoverzicht.