

Onderwerp	
Vaststellen bestemmingsplan Jacob Catslaan 7	
Nummer	2020/770191
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	OMB
Auteur	Baas, L.M. / van Liempt, R.
Telefoonnummer	023-5115479
Email	lbaas@haarlem.nl
Kernboodschap	Het bestemmingsplan Jacob Catslaan 7 is opgesteld ter uitvoering van het eerder door de raad genomen voorbereidingsbesluit. Met dit bestemmingsplan worden de cultuurhistorische waarden en de bouwmogelijkheden van de locatie Jacob Catslaan 7 geborgd. Er geldt momenteel geen bestemmingsplan voor dit perceel, hiermee wordt het weer voorzien van een actueel juridisch-planologisch kader. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling. Het vaststellen van bestemmingsplannen is ingevolge artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een bevoegdheid van de raad. Het besluit omtrent het vaststellen van een exploitatieplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad in gevolge artikel 6.12 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	- Vaststelling bestemmingsplan Haarlem Zuid (070/2009) in raadsvergadering van 28 mei 2009 - Voorbereidingsbesluit en het opleggen van geheimhouding (Jacob Catslaan 7), raadsbesluit 26 juni 2019, (2019/347589) (geheimhouding is opgeheven met de dag van publicatie van het besluit) - Collegebesluit (ontwerp)aanwijzing van het pand 'Jacob Catslaan 7' als gemeentelijk monument, collegebesluit 10 maart 2020, (2020/150149) - Aanwijzen van het pand 'Jacob Catslaan 7' te Haarlem als gemeentelijk monument, collegebesluit 16 juni 2020, (2020/519311) - Ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan Jacob Catslaan 7, collegebesluit 16 juni 2020, (2020/499498)

Besluit College d.d. 8 september 2020	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,
Besluit Raad d.d. ... 22 OKT 2020	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. Het bestemmingsplan Jacob Catslaan 7 vast te stellen (identificatienr. NL.IMRO.0392.BP4120017--va01); 2. Geen exploitatieplan vast te stellen. de griffier, de voorzitter,

1. Inleiding

Het bestemmingsplan Jacob Catslaan 7 is opgesteld ter uitvoering van het eerder door de raad genomen voorbereidingsbesluit. Het plan is gericht op het behoud van de cultuurhistorische waarde van het bestaande pand, het biedt bescherming van de stedenbouwkundige structuur en uitstraling van de omgeving en legt de planologische gebruiksmogelijkheden vast. Geconstateerd is dat Jacob Catslaan 7 een cultuurhistorisch waardevol pand is, dat door de raad als Orde 2 pand is aangewezen in het bestemmingsplan Haarlem-Zuid (2009). De bestemming van Jacob Catslaan 7 in het bestemmingsplan Haarlem Zuid is op 9 maart 2011 door de Raad van State vernietigd. Ook het Uitbreidingsplan Zuid West (1931) - dat toen weer van kracht werd - is medio 2013 van rechtswege komen te vervallen. Dit door landelijke wetgeving. Gevolg is dat er nu geen bestemmingsplan meer geldt voor het perceel. Op 16 juni 2020 nam het college het besluit tot aanwijzing van het bestaande pand tot monument. De bestaande woning nr. 7 wordt als zodanig bestemd. De bouwregels zijn afgestemd op de status 'gemeentelijk monument'. Op het overige perceeldeel is de bouwmogelijkheid voor een tweede vrijstaande woning opgenomen. Deze woning is met het vervallen van het Uitbreidingsplan Zuid West - planologisch - al mogelijk. Het bestemmingsplan komt daarmee sec bezien ook tegemoet aan de intentie van de eigenaren voor 2 woningen op het perceel.



Procesverloop

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 26 juni 2020 zes weken ter inzage gelegen. In die periode heeft iedereen de gelegenheid gekregen zienswijzen in te dienen. Aanvullend op de gebruikelijke publicaties is op de gemeentelijke website een nieuwsbericht geplaatst over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De eigenaren zijn voorafgaand aan de publicatie op de hoogte gesteld van het collegebesluit en de terinzagelegging. Er is één zienswijzenreactie ingediend. De zienswijzenreactie heeft 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:

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Jacob Catslaan 7 vast te stellen (identificatienr. NL.IMRO.0392.BP4120017--va01);
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Het perceel voorzien van een actueel juridisch-planologisch kader, waarbij de bestaande woning als zodanig wordt bestemd en een 'nieuwe' vrijstaande woning mogelijk wordt gemaakt op het overige perceeldeel.

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 (ontwerp)bestemmingsplan bijdraagt aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied.

2. Het bestemmingsplan geeft uitvoering aan het voorbereidingsbesluit van de raad

In het voorbereidingsbesluit heeft de raad verklaard dat een bestemmingsplan zal worden voorbereid voor Jacob Catslaan 7. Hiermee worden (ongewenste) bouw- en gebruiksmogelijkheden beperkt, cultuurhistorische waarden geborgd en het straat- en bebouwingsbeeld beschermd.

3. De invulling is planologisch, stedenbouwkundig en cultuurhistorisch aanvaardbaar.

Het bestemmingsplan is gericht op het behoud van de cultuurhistorische waarde van het bestaande pand, het biedt bescherming van de stedenbouwkundige structuur en uitstraling van de omgeving en legt de planologische gebruiksmogelijkheden vast.

De bestaande woning nr. 7 wordt als zodanig bestemd. De bouwregels zijn afgestemd op de status 'gemeentelijk monument'. Op het overige perceeldeel is de bouwbaarheid voor een tweede

vrijstaande woning opgenomen. Deze woning is met het vervallen van het Uitbreidingsplan Zuid West - planologisch - al mogelijk.

Ook voorziet het plan in een passende stedenbouwkundige en cultuurhistorische invulling. Ook bezien in onderlinge samenhang. De bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn passend in deze omgeving. De bestaande woning is als zodanig bestemd met op de situatie toegesneden bouwregels (i.v.m. de aanwijzing tot gemeentelijk monument). De tweede woning is zodanig bestemd dat deze stedenbouwkundig passend is in de omgeving. Deze is ook qua situering en maatvoeringen als aanvaardbaar beoordeeld in relatie tot de cultuurhistorische waarde van het bestaande pand (aan te wijzen monument). Het perceel ligt in de villawijk Zuiderhout. Hoewel het niet is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht Haarlem Zuid, was het wel onderdeel van de vroegere buitenplaats Bosch en Hoven. Meer in het bijzonder, het bestaande pand behoorde tot de bijgebouwen van deze buitenplaats. Aangenomen wordt dat het in de tweede helft van de 19de eeuw is gebouwd als stalgebouw annex dienstwoning. Het was laatstelijk in gebruik als woning.

4. *Zorgvuldige afweging belangen eigenaren en belang tot behoud cultuurhistorische waarde*

Er heeft een zorgvuldige belangen afweging plaatsgevonden tussen enerzijds het belang van de eigenaren en anderzijds de belangen tot behoud cultuurhistorisch waardevol pand en een goede ruimtelijke invulling van het (overige) perceel.

Het voorbereidingsbesluit is aan betrokkenen toegezonden. Naar aanleiding daarvan heeft er ambtelijk overleg met hen plaatsgevonden. Hoewel dat geen reguliere praktijk is, is ook het conceptontwerpbestemmingsplan ter reactie aan de eigenaren voorgelegd.

Namens de eigenaren is - in essentie – enkel aangegeven dat ze een andere invulling willen, namelijk de sloop van het bestaande pand en nieuwbouw van een twee-onder-een-kap.

In hun zienswijze hebben ze dit standpunt herhaald. Zoals in het collegebesluit bij het ontwerpbestemmingsplan al was aangegeven is deze ruimtelijke invulling niet mogelijk. Dit aangezien het bestaande pand een hoge cultuurhistorische waarde heeft en het juist de inzet is om het te behouden. Tijdens de procedure van het bestemmingsplan Haarlem Zuid (2009) was die waarde al vastgesteld (toen met een orde-2 waardering). Dit was ook mede de reden voor de raad tot het nemen van het voorbereidingsbesluit. Met het oog op de wens van betrokkenen – 2 woningen - is in het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen voor de bouw van een tweede vrijstaande woning.

5. *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 en kunnen binnen de bestaande budgetten worden opgevangen.



5. Risico's en kanttekeningen

1. *Indien het bestemmingsplan niet tijdig wordt vastgesteld vervalt de voorbereidingsbescherming*
Het ontwerpbestemmingsplan heeft de aanhoudingsbescherming van het voorbereidingsbesluit overgenomen. Er moet tijdig een bestemmingsplan worden vastgesteld om te voorkomen dat deze aanhoudingsbescherming vervalt. De termijn daarvoor is uiterlijk 12 weken na verstrijken van de zienswijzen termijn (artikel 3.8 lid 1 e Wro). Het bestemmingsplan moet daarom uiterlijk op 29 oktober 2020 worden vastgesteld. Indien het bestemmingsplan niet tijdig wordt vastgesteld moet het college de – eventueel ingekomen – vergunningen die zijn aangehouden, alsnog verlenen. Dit kan leiden tot verlies van een cultuurhistorische waardevol pand door sloop en tevens tot gebrek aan sturing ten aanzien van (maatvoering van) bouwontwikkeling op het (overige) perceel. Om dit te voorkomen is het noodzakelijk het bestemmingsplan tijdig wordt vastgesteld.
2. *De beroepsprocedure tegen de aanwijzing tot gemeentelijk monument loopt nog.*
Tegen het collegebesluit tot aanwijzing tot gemeentelijk monument is door betrokkenen beroep ingesteld.

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 Jacob Catslaan 7 met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP4120017--va01;
- b. verbeelding (plankaart) met als ondergrond de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT);
- c. wijzigingsoverzicht.