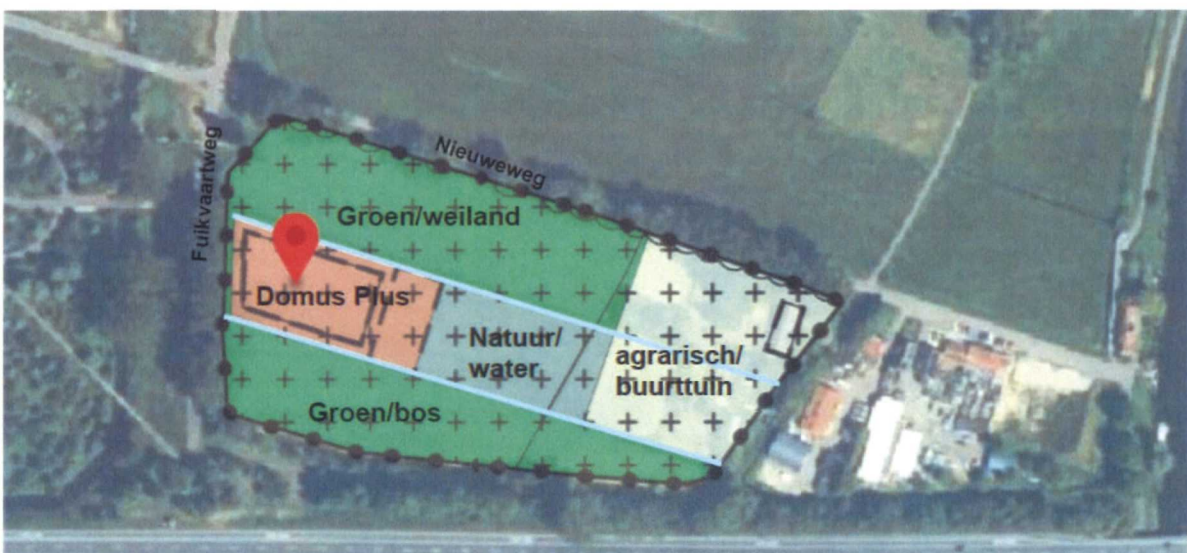


Onderwerp Bestemmingsplan Domus Plus - Fuikvaartweg vaststellen	
Nummer	2023/1995785
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.4 Ruimtegebruik
Afdeling	PCM
Auteur	Dieben, G.C.
Telefoonnummer	023-5113263
Email	wdieben@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>De gemeente wil de bouw van een bijzondere voorziening voor beschermd wonen (Domus Plus) mogelijk maken aan de Fuikvaartweg. Het gebied rondom Domus Plus wordt opnieuw ingericht en de natuurwaarden worden versterkt. Ter plekke van de voormalige boerderij aan de Nieuweweg 2 kan een buurttuinderij, voedselbos of andere vorm van gemeenschapslandbouw komen. Voor deze ontwikkelingen is een bestemmingsplan opgesteld.</p> <p>Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn 17 zienswijzen ingediend over het ontwerp. De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen.</p>
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	<ul style="list-style-type: none"> - BBV 2023/215834 Ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan Domus Plus – Fuikvaartweg in de collegevergadering van 21 november 2023 - BBV 2023/38754 RIB voorlopig Veiligheids- en beheersplan Domus Plus in de commissie Samenleving van 23 maart 2023 - BBV 2023/178745 Informatienota over voortgang projecten Domus Plus en Skaeve Huse in de collegevergadering van 21 februari 2023 - BBV 2021/630224 vaststellen startnotitie Domus Plus aan de Nieuweweg 2 in de gemeenteraad van 27 januari 2022
Besluit College d.d. 5 maart 2024	<p>1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast.</p> <p>de secretaris, de burgemeester,</p>

<p>Ontwerp-besluit Raad d.d.2-8 MRT 2024</p>	<p>De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. Het bestemmingsplan Domus Plus – Fuikvaartweg (NL.IMRO.0392.BP3120023- -va01) vast te stellen.</p> <p>de griffier, de voorzitter,</p>
--	--

1. Inleiding

Op 2 februari 2022 heeft de gemeenteraad de startnotitie ([2021/630224](#)) vastgesteld voor de herontwikkeling van de voormalige agrarische kavel aan de Nieuweweg 2. Hier komt een voorziening voor beschermd wonen (Domus Plus). Om de uitvoering mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan is op 7 december 2023 besproken in de commissie Ontwikkeling en heeft ter inzage gelegen van 8 december 2023 tot en met 18 januari 2024. In deze periode zijn 17 zienswijzen ingediend over het ontwerp. De zienswijzen hebben op onderdelen geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast worden er ambtshalve wijzigingen voorgesteld. De nota van beantwoording van zienswijzen, het vast te stellen bestemmingsplan en bijbehorende documenten, zijn bij dit voorstel gevoegd (bijlagen 1, 2, 3, 4, 5 en 6).



Kaart behorende bij het bestemmingsplan Domus Plus – Fuikvaartweg met de verschillende bestemmingen



Voor de nieuwbouw van Domus Plus is een programma van eisen (PvE) opgesteld dat ter informatie is bijgevoegd als bijlage 7. In het PvE staan de technische en functionele eisen en wensen die de gemeente aan de nieuwbouw en de bijbehorende buitenruimte stelt. Het programma van eisen is afgestemd met de toekomstige exploitant die ook betrokken wordt bij het ontwerp. Met de decemberrapportage heeft de gemeenteraad een krediet vrijgegeven voor het maken van een ontwerp en overige voorbereidende werkzaamheden voor de nieuwbouw. Als het bestemmingsplan is vastgesteld kan het ontwerp verder worden uitgewerkt en de bouw worden voorbereid. Bij de gemeenteraad wordt daarvoor een krediet voor realisatie aangevraagd.



Impressie op basis van Programma van Eisen nieuwbouw Domus Plus, aanzicht langsevel (noordzijde) en kopgevel (westzijde)

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Het bestemmingsplan Domus Plus – Fuikvaartweg (NL.IMRO.0392.BP3120023--va01) vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Een vastgesteld bestemmingsplan. Hierdoor kan de ontwikkeling van Domus Plus de volgende fase ingaan, namelijk het uitwerken van een ontwerp en voorbereiden van de realisatie.

4. Argumenten

1. Het bestemmingsplan is nodig om Domus Plus te kunnen bouwen

Met de realisatie van Domus Plus wordt voorzien in een dringende behoefte aan maatschappelijke opvang. Het gebied rondom Domus Plus wordt opnieuw ingericht en de natuurwaarden worden versterkt. Ter plekke van de voormalige boerderij aan de Nieuweweg 2 kan een buurttuinderij,

voedselbos of andere vorm van gemeenschapslandbouw komen. Na verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen zal het dan geldende omgevingsplan worden gewijzigd en voor dit perceel consoliderend van karakter zijn (het bestemmingsplan wordt opgenomen in het omgevingsplan).

2. Gestreefd wordt naar een duurzame en kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling

Het bestemmingsplan biedt voldoende waarborgen voor een duurzame en kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van het gebied. Ten behoeve van het ontwerp van de nieuwbouw van Domus Plus is een programma van eisen opgesteld dat ter informatie als bijlage 7 is bijgevoegd. Er worden eisen gesteld aan de ruimtelijke indeling, de beeldkwaliteit en de landschappelijke inpassing en inrichting van het terrein. Daarnaast zijn er technische eisen gesteld en er wordt bijzondere aandacht besteed aan sociale veiligheid. Tenslotte worden duurzaamheidseisen gesteld om aardgasvrij, circulair, natuurinclusief en klimaatbestendig te zijn, aansluitend bij Haarlems beleid. Op basis van het programma van eisen wordt een voorlopig ontwerp opgesteld en een kostenraming gemaakt.

3. De wijzigingen zijn ondergeschikt en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening

Er zijn 17 zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. De belangrijkste thema's zijn:

- Ruimtelijke kwaliteit, waaronder de keuze van de locatie en de inpassing van de nieuwbouw in het Bijzonder Provinciaal Landschap
- Impact op de natuur, het groen en de ecologische waarden binnen het gebied
- Draagvlak en de wijze van communicatie en participatie over het plan
- Openbare orde en veiligheid, namelijk zorgen over mogelijke overlast in de omgeving

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien. Wel heeft een van de zienswijze geleid tot een ondergeschikte aanpassing in de toelichting op het besluit.

Daarnaast worden ambtshalve beperkte wijzigingen doorgevoerd in het definitieve besluit. Het betreft aanvullingen, dan wel aanpassingen die tot doel hebben om de duidelijkheid van de bestaande tekst te vergroten, de laatste informatie toe te voegen om het complete beeld over een onderwerp te kunnen geven of het in lijn brengen van de tekst met de juridische vereisten die gesteld worden aan dit besluit. De aanvullingen en aanpassingen hebben geen relevante wijziging van de inhoud van het besluit tot gevolg.

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

- Toelichting: Er is opgenomen dat de ontwikkeling nauwelijks van invloed is op de omschreven kernkwaliteiten, in plaats van niet van invloed. Het natuuronderzoek is toegevoegd als bijlage 9 en de resultaten zijn verwerkt in de tekst. De zienswijzennota is als bijlage toegevoegd.
- Onderzoeken: de berekening stikstofdepositie is geactualiseerd en de natuurtoets is toegevoegd.
- Verbeelding: De maatvoering voor de nieuwbouw van Domus Plus is aangepast naar aanleiding van de ontwerpschetsen die gemaakt zijn op basis van het programma van eisen. De



maatvoering voor het maximum bebouwd oppervlak is 800 m² (in plaats van 750 m²). De maatvoering voor de maximum bruto vloeroppervlakte is 1.600 m² (in plaats van 1.500 m²). Dit heft geen invloed op de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken of de haalbaarheid van het plan. De bestaande sloten zijn aangegeven op de kaart en de plek van de in- en uitrit voor Domus Plus is aangegeven op de kaart.

- Planregels: In de regels is toegevoegd dat de overdekte fietsenstalling een maximum oppervlak van 120 m² mag hebben.

4. Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld

Een exploitatieplan is een plan waarmee gemeenten grip kunnen houden op bouwinitiatieven wanneer de gemeente niet zelf eigenaar is van de grond. Het perceel met opstallen aan de Nieuweweg is eigendom van de gemeente en de gemeente is initiatiefnemer voor de ontwikkelingen. Er is geen sprake van verplicht kostenverhaal op andere grondeigenaren en er wordt geen exploitatieplan gemaakt.

5. De participatie en inspraak is zorgvuldig uitgevoerd

De conceptstukken zijn in oktober 2023 gedeeld met de bestuurlijke vooroverlegpartners. Na vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan voor inspraak is dat gedeeld met de provincie Noord-Holland, het Hoogheemraadschap van Rijnland, de VRK en ODIJ. Het Hoogheemraadschap en VRK hebben geen zienswijze ingediend maar wel geadviseerd over de nadere uitwerking van de plannen. Een werkgroep met betrokkenen uit de omgeving heeft meegedacht over de inrichting van het terrein. Na vrijgave van het ontwerp bestemmingsplan voor zienswijzen is er op 11 december 2023 een informatieavond georganiseerd voor alle omwonenden en andere geïnteresseerden. Op deze avond waren circa 40 personen aanwezig. Er waren met name kritische vragen over de keuze van de locatie en zorgen over overlast in de omgeving.

Het vervolg van de participatie richt zich op het afronden van het veiligheids- en beheerplan. Vanaf het moment dat Domus Plus open gaat wordt omwonendenoverleg ingesteld tussen de gemeente, de zorginstelling en de buurt om met elkaar te bespreken hoe het gaat op en rondom de Domus Plus locatie. Voordat een omgevingsvergunning voor bouwen wordt aangevraagd, wordt de omgeving geïnformeerd over het ontwerp voor de nieuwbouw.

6. Het aantal noodzakelijke auto-parkeerplekken voor Domus Plus wordt nader onderzocht

In de vastgestelde nota parkeernormen is geen norm opgenomen voor parkeren bij een woonzorgvoorziening die vergelijkbaar is met Domus Plus. De functie verpleeg- en verzorgingshuizen komt het dichtste bij en deze norm is 0,5 parkeerplaats per wooneenheid. Voor 24 zorgeenheden betekent dit een parkeerbehoefte van 12 parkeerplaatsen. Omdat voorliggende functie van Domus Plus minder bezoek kent en omdat de bewoners geen auto hebben, is de verwachting dat de daadwerkelijke behoefte lager is. Er is hierover overleg geweest met de mogelijke toekomstige exploitant. Op basis van hun ervaringen is de auto-parkeerbehoefte maximaal zeven plekken; vijf

voor werknemers en twee voor bezoekers. In het kader van de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen zal dit aantal nader worden gemotiveerd.

Desalniettemin is er binnen de aangewezen bestemming voor Domus Plus voldoende ruimte om 12 parkeerplaatsen te realiseren. Autoparkeerplekken bij Domus Plus worden uitgevoerd in half verharding.

7. Het ontwerpbestemmingsplan is besproken in de commissie Ontwikkeling op 7 december 2023
De commissie Samenleving was bij de bespreking uitgenodigd. Naar aanleiding van de bespreking is nog een keer gekeken naar het aantal parkeerplekken. Daarnaast is op 7 december gesproken over de afscheiding van Domus Plus van de rest van het terrein en van de Nieuweweg. In het programma van eisen en de schetsen is een lage aarden wal met bomen en struiken opgenomen en een sloot die het terrein van Domus Plus afscheidt van het naastgelegen weiland. Het bestemmingsplan maakt mogelijk dat tevens een hekwerk wordt geplaatst als erfafscheiding.

5. Risico's en kanttekeningen

In de omgeving leven vragen en zorgen over onder andere de keuze van de locatie, mogelijke overlast en de inpassing van de nieuwbouw in het landschap (BPL). (Afwijkende) standpunten/zienswijzen van betrokken omwonenden en anderen zijn integraal opgenomen in het overzicht van ingediende zienswijzen (bijlage 6).

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;
- Het besluit tot vaststelling wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad, via de gemeentelijke website en met een advertentie in het Haarlems Nieuwsblad;
- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar Gesteld;
- Het bestemmingsplan wordt de dag na bekendmaking ter inzage gelegd voor een periode van zes weken (aanvang beroepstermijn);
- Belanghebbenden en diegenen die een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 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;
- Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Het in werking getreden bestemmingsplan dient als toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen.



Het project volgt de fases van het Haarlems Ruimtelijk Planproces. Het onderwerp komt nog een keer terug in de gemeenteraad als een krediet voor de realisatie van de nieuwbouw wordt aangevraagd. De planning is globaal als volgt:



Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Definitiefase	Vaststellen definitief bestemmingsplan	Gemeenteraad	Q1 2024
Ontwerpfase	Aanvraag uitvoeringskrediet op basis van ontwerp bouwplan	Gemeenteraad	Q3 2024
Vorbereidingsfase	Omgevingsvergunning en aanbesteding	Ambtelijk	Q3/Q4 2024
Realisatiefase	Bouw Domus Plus		2025

7. Bijlagen

- Bijlage 1: bestemmingsplan Domus Plus – Fuikvaartweg – Toelichting
- Bijlage 2: bestemmingsplan Domus Plus – Fuikvaartweg – Regels
- Bijlage 3: bijlagen bij de toelichting
- Bijlage 4: bestemmingsplan Domus Plus – Fuikvaartweg – Verbeelding
- Bijlage 5: nota van beantwoording van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
- Bijlage 6: integraal overzicht van ingediende zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan
- Bijlage 7: programma van eisen nieuwbouw Domus Plus