

Van: Dennis Hoofst [<mailto:DennisHoofst@prewonen.nl>]
Verzonden: dinsdag 13 januari 2015 11:07
Aan: Karsten Glas
Onderwerp: ontwerp-bestemmingsplan Rozenprieel



Beste Karsten,

Weet niet op jij de juiste contactpersoon bent voor dit bestemmingsplan.

Zo niet, zou je mijn mail dan willen doorsturen naar je collega.

Ik heb twee vragen.

Pre Wonen heeft twee complexen in de wijk.

Eén complex is gevestigd aan de Asterstraat en heeft nu een maatschappelijke aanduiding meegekregen.

Volgens het bijbehorende voorschrift en de aanduiding "wonen" is ter plaatse ook wonen toegestaan.

Stel dat de bijzondere doelgroep het pand verlaat en Pre Wonen wil overgaan tot reguliere verhuur en verbouw van het pand naar reguliere woningen.

Volgens mij past dit binnen de bestemming, maar zie ik dit juist ?

Eén ander complex in de buurt is gelegen aan de Kamperstraat, Wintertuinplein, Bakkerstraat en Van Zompelstraat.

Dit complex krijgt de aanduiding "maatschappelijk", terwijl er sprake is van een zelfstandige woonvorm.

Alleen het tussenliggende gedeelte tussen de woningen in heeft een maatschappelijke functie.

Kun jij aangeven waarom de gemeente gezien het huidige gebruik toch heeft gekozen voor een maatschappelijke bestemming ?

Met vriendelijke groet,

Dennis Hoofst
ontwikkelingsmanager Vastgoed

Bezoekadres	Postadres	Telefoon & Fax	Mobiel & Website
Rijksweg 347	Postbus 2008	T 088 77 00 128	M 06 52 57 20 26
Velserbroek	2002 CA Haarlem	F 088 77 00 101	W www.prewonen.nl

Dit e-mailbericht is alleen bestemd voor de geadresseerde(n).

Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan anderen is niet toegestaan. Pré Wonen staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Indien u niet de geadresseerde bent, wordt u verzocht de verzender hiervan op de hoogte te stellen en het bericht te verwijderen.

K.v.K. 34061728



Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print!

Aan het college van de Gemeente Haarlem
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Datum 27-01-2015
Ons kenmerk 6035/mr/
Aanvraagnummer 20150062
Contactpersoon M. Rutte
Mailadres Risicobeheersing@vrk.nl
Telefoonnummer 023-5674043
Volgnummer brief 20155399
Bijlage(n) Risicobronnen inventarisatie
Onderwerp Advies Conceptontwerpbestemmingsplan Rozenprieel, Haarlem

Geacht college,

Op vrijdag 9 januari 2015 verzocht de heer J. van Heusden mij om te adviseren op het conceptontwerp bestemmingsplan Rozenprieel, te Haarlem. Op basis van artikel 13, lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS), bied ik u hierbij mijn reactie aan. Bij het opstellen van dit advies is gebruik gemaakt van het door de gemeente Haarlem aangereikte plan (NL.IMRO.0392.BP4120012-co01) en de Risicokaart (professionele versie).

Het plangebied ligt aan de westoever van het Zuider Buiten Spaarne, zuidoostelijk van de binnenstad van Haarlem. Het plangebied 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. Het hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan Rozenprieel is het bieden van een actueel juridisch kader dat de bestaande en toegestane situatie op een goede manier regelt. De bestaande ruimtelijk-functionele structuur en de voortzetting van het huidige toegestane gebruik zijn daarbij op hoofdlijnen de uitgangspunten. Actueel beleid en veranderde wet- en regelgeving bepalen mede de keuzes voor de nu geboden gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden.

De verbeelding en de regels zijn zo opgesteld dat waar mogelijk een maximale bescherming ontstaat voor de functies en gebouwen die in het huidige karakter dienen te worden behouden. Hier valt ook de bescherming van het 'beschermde stadsgezicht' onder. Het tweede doel van het bestemmingsplan is om aan te geven waar in beperkte mate ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, zowel voor wat betreft gebruik als voor wat betreft bebouwingsmogelijkheden. In het plan wordt bijvoorbeeld, waar dat mogelijk en wenselijk is, ruimte geboden voor niet verstorende functieverandering of uitbreiding van bebouwing, zonder dat daarvoor het bestemmingsplan hoeft te worden aangepast. Binnen het plangebied wordt daarnaast een ontwikkeling aan de Van Marumstraat planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

Een systematische beoordeling van de aangereikte gegevens toont dat er aan het onderhavige plan geen externe veiligheidsaspecten zijn verbonden.



Verzenddatum: 16-3-2015
Volgnummer brief: 20155399
Pagina: Pagina 2 van 2

Advies

In de huidige situatie zijn er in of in de nabijheid van het plangebied geen risicobronnen gesitueerd. Het is dan ook niet noodzakelijk om maatregelen te treffen om de risico's te beperken en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid en hulpverlening te vergroten.

Opgemerkt dient te worden dat ik mij met betrekking tot het uitbrengen van dit advies heb beperkt tot de zaken die betrekking hebben op c.q. gerelateerd zijn aan (externe) veiligheid. Graag verneem ik uw besluit met betrekking tot dit advies. Daarnaast adviseer ik u gaarne in de verdere procedure(s) tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Voor nadere vragen en opmerkingen kunt u contact opnemen met de opsteller van dit advies.

Hoogachtend,
Het Dagelijks Bestuur van de Veiligheidsregio Kennemerland
Namens deze,

P. Weerd
Teammanager Proactie

Inventarisatie Besluit externe veiligheid inrichtingen

Betreft	Conceptontwerpbestemmingsplan Rozenprieel, Rustenburgerlaan te Haarlem
Opsteller	M. Rutte
Datum	13-1-2015

0 Bronnen

Ter beoordeling van dit dossier zijn door de gemeente Haarlem de volgende gegevens aangereikt:

1. Conceptontwerp bestemmingsplan (NL.IMRO.0392.BP4120012-co01);

Daarnaast is gebruik gemaakt van:

2. Risicokaart (professioneel versie);
3. Risicoatlas wegtransport / spoortransport;
4. Scenarioboek Externe Veiligheid, Veiligheidsregio Kennemerland (april 2011)
5. Handreiking verantwoorde brandweeradvisering (maart 2010);
6. Besluit externe veiligheid inrichtingen;
7. Regeling externe veiligheid inrichtingen
8. circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen.

1 Situatiebeschrijving

De gemeente Haarlem bereidt een besluit voor tot vaststelling van een conceptontwerp bestemmingsplan

Het plan is hoofdzakelijk consoliderend van karakter

1.1 Huidige situatie m.b.t. het plangebied

Het plan betreft een bestaande wijk, gelegen zuidoostelijk van de binnenstad van Haarlem.

1.2 Voorziene situatie m.b.t. het plangebied

Het plangebied ligt aan de westoever van het Zuider Buiten Spaarne, zuidoostelijk van de binnenstad van Haarlem. Het plangebied 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. Het hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan Rozenprieel is het bieden van een actueel juridisch kader dat de bestaande en toegestane situatie op een goede manier regelt. De bestaande ruimtelijk-functionele structuur en de voortzetting van het huidige toegestane gebruik zijn daarbij op hoofdlijnen de uitgangspunten. Actueel beleid en veranderde wet- en regelgeving bepalen mede de keuzes voor de nu geboden gebruiks- en bebouwingmogelijkheden. De verbeelding en de regels zijn zo opgesteld dat waar mogelijk een maximale bescherming ontstaat voor de functies en gebouwen die in het huidige karakter dienen te worden behouden. Hier valt ook de bescherming van het 'beschermde stadsgezicht' onder.

Het tweede doel van het bestemmingsplan is om aan te geven waar in beperkte mate ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, zowel voor wat betreft gebruik als voor wat betreft bebouwingmogelijkheden. In het plan wordt bijvoorbeeld, waar dat mogelijk en wenselijk is, ruimte geboden voor niet versturende functieverandering of uitbreiding van bebouwing, zonder dat daarvoor het bestemmingsplan hoeft te worden aangepast.

Binnen het plangebied wordt daarnaast een ontwikkeling aan de Van Marumstraat planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.



Figuur 1: overzichtsfoto van het plangebied en omgeving (ref. google maps).

1.3 Mogelijke toekomstige ontwikkelingen

Er zijn geen andere (ruimtelijke) ontwikkelingen voorzien in de directe omgeving van het plangebied.

2 Risicobronnen

2.1 Relevante risicobronnen

LPG-vulpunten binnen het plangebied zijn niet aanwezig. Dit is ook niet beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1). Dit is gecontroleerd met de risicokaart. Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

LPG-vulpunten buiten het plangebied zijn niet aanwezig (niet binnen 300 m). Dit is ook niet beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1). Dit is gecontroleerd met de risicokaart. Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

Vuurwerkopslagplaatsen of -verkooppunten zijn niet aanwezig (niet binnen 50 m). Dit is ook niet beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1). Dit is gecontroleerd met de risicokaart. Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

Overige inrichtingen zijn niet aanwezig. Dit is ook niet beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1). Dit is gecontroleerd met de risicokaart. Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

Wegtransport (A-snelweg/N-provinciale weg) gevaarlijke stoffen is niet aanwezig (niet binnen 200 meter). Dit is ook niet beoordeeld in de aangereikte documenten (ref.1).

Dit is gecontroleerd met de risicokaart. Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

Overig wegtransport (buiten A en N wegen of routes) gevaarlijke stoffen is niet aanwezig (niet binnen 200 meter). Dit is ook niet beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1). Dit is (nog) niet gecontroleerd met de risicokaart. Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

Watertransport gevaarlijke stoffen is niet aanwezig (niet binnen 200 meter). Dit is ook niet beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1). Dit is gecontroleerd met de risicokaart. Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

Spoortransport is niet aanwezig (niet binnen 200 meter). Dit is ook niet beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1). Dit is gecontroleerd met de risicokaart. Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

Buisleidingen zijn niet aanwezig (niet binnen 500 meter). Dit is ook niet beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1). Dit is gecontroleerd met de risicokaart. Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

Luchtvaart is niet aanwezig (plangebied of risicobron binnen de PR 10-6 contouren of grenzen van het LIB (Luchthavenindelingbesluit Schiphol)). Dit is wel beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1). Dit is gecontroleerd met de risicokaart. Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

Bovengrondse hoogspanningsverbindingen zijn niet aanwezig (niet binnen 36 meter). Dit is ook niet beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1). Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

Windturbines zijn niet aanwezig (niet binnen 450 meter). Dit is ook niet beoordeeld in de aangereikte documenten (ref. 1). Deze risicobron is **niet relevant** voor dit dossier.

2.2 Plaatsgebonden risico

Er zijn geen relevante risicobronnen, er is dus geen sprake van een plaatsgebonden risico contour.

2.3 Groepsrisico

Er zijn geen relevante risicobronnen, er is dus geen sprake van een groepsrisico.

3 Risico-ontvangers

In of nabij het plangebied zijn geen relevante risicobronnen, er is dus ook geen sprake van risico-ontvangers.

4 Incidentverloop

- Zelfredzaamheid: goed.
- Bereikbaarheid en bestrijdbaarheid: goed.
- Sirenedekking: goed.

Zie veiligheidsadvies.

5 Eerste adviesvoorstel

Gebruik mogelijk, onder andere:

- Geen maatregelen nodig

6 Contactgegevens Veiligheidsregio Kennemerland

Brandweer Kennemerland, Team Proactie
Bezoekadres: Adrianahoeve 2, 2131 MN Hoofddorp
Postadres: Postbus 5514, 2000 GM Haarlem

Teammanager: Peter Weerd

E peter.weerd@vrk.nl

T 023-5674084

Adviseur Externe Veiligheid: Hans de Vries

E jedevries@brandweerkennemerland.nl

T 023-5674043

M 06-53732028

Van: Brugge, Pieter van der [mailto:Pieter.Brugge@rijnland.net]
Verzonden: woensdag 28 januari 2015 10:24
Aan: Jaap van Heusden
CC: Platteeuw-van der Poel, Marijanne; Erhard Föllmi
Onderwerp: RE: wettelijk vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro inzake
conceptontwerpbestemmingsplan Rozenprieel

Beste Jaap,

Rijnland heeft niets op- of aan te merken op bp Rozenprieel.
Wel valt me op dat de bouwregels voor steigers, artikel 14.2 sub e en f, keurig de regels van Rijnland kopiëren. Ik maak je er op attent dat Rijnland binnenkort nieuwe regels zal vaststellen, waarmee deze steigerregels tot de verleden tijd behoren. Voor meer informatie verwijst ik je graag naar mijn collega Marijanne Platteeuw, die kan de regels eventueel toelichten op een waterspreekuur.

Met vriendelijke groet,

Pieter C. van der Brugge
Planadviseur / vergunningverlener
071-306 3449
pieter.brugge@rijnland.net
Hoogheemraadschap van Rijnland
Archimedesweg 1, 2333 CM Leiden
Postbus 156, 2300 AD Leiden
www.rijnland.net

Gemeente Haarlem
t.a.v. Jaap van Heusden
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Wijkraad Rozenprieel
Tybautstraat 1
2012 XJ Haarlem

Betreft: voorlopige opmerkingen wijkraad Rozenprieel bij conceptontwerpbestemmingsplan
Rozenprieel, d.d. 6-1-2015

Haarlem, 9 maart 2015,

Geachte heer van Heusden,

Graag maken wij gebruik van de geboden gelegenheid om te reageren op het conceptontwerpbestemmingsplan Rozenprieel van 6-1-2015, met het doel tot verdere verbetering van het conceptontwerp te komen. Hieronder treft u een aantal eerste opmerkingen, vragen en suggesties aan. Wij verzoeken u deze te betrekken in uw aanpassing van het voorliggende concept.

1. Bouw- en goothoogtes

Wij merken op dat de intekening van de bouw- en goothoogtes in het bestemmingsplan weinig precies is. In het overgrote deel van de wijk zijn slechts maximale goothoogtes aangegeven, waarboven volgens artikel 20 kappen mogelijk zijn tot maximaal 4 meter. Deels heeft u in de wijk trends aangewezen, waarin de mogelijkheden voor opbouwen verder zijn beperkt. Ons inziens zijn kappen van 4 meter boven de goothoogte in grote delen van onze wijk, waar laagbouw de norm is, te hoog. Wij verzoeken u de systematiek van bouwhoogtes volledig te maken door naast goothoogtes ook maximaal toegestane bouwhoogtes aan te geven in de bestemmingsplantekening.

2. Perceel Koningstein

De bebouwing en bouwrechten op de locatie Koningstein zijn overgenomen van het vigerende bestemmingsplan. Gezien de vergevorderde besluit- en planvorming rond de herontwikkeling van

Koningstein kan het bestemmingsplan op deze locatie ons inziens niet consoliderend zijn. Wij baseren deze visie op bijgesloten juridisch advies van Van Koppen en Jager advocaten. Ook de gemeente heeft recent aangegeven "een positief gevoel te hebben over het tijdig gereedkomen van de eerder gemaakte afspraken rond de bouwenvelop van Koningstein en omgeving zodat deze afspraken op de plankaart verwerkt kunnen worden in het ontwerp bestemmingsplan Rozenprieel 2014".

Wij verzoeken u primair de bereikte consensus op te nemen in het bestemmingsplan, in het bijzonder ook op de bijbehorende kaart. Secundair verzoeken wij u de afspraken in het Plan van Aanpak voor de herontwikkeling van Koningstein op te nemen, die gemaakt zijn voor het geval het bestemmingsplan toch consoliderend wordt opgesteld op deze locatie. Mogelijk is het geven van een uitwerkingsplicht aan het gebied, met gestelde specifieke eisen waaraan de uitwerking minimaal dient te voldoen, gecombineerd met een bouwverbod, een hiertoe strekkende mogelijkheid. Wij vernemen graag uw voorstel en zullen ons daarop dan beraden.

3. Perceel Edelweiss

De percelen ZBS 24-30, samen "Het Edelweisscomplex", zijn aangemerkt als orde sba-02 panden. Gezien de historische waarde van de voormalige wasserij Edelweiss, zoals onder andere beschreven in de studie Edelweiss van bureau Entremedio van 2 april 2013, stelt de wijkraad dit op prijs. Wij merken echter op dat de intekening in de plan- en waarderingskaart nog niet volledig conform de oorspronkelijke bebouwing is.

Allereerst verzoeken wij u het gehele pand Zuider Buiten Spaarne 30, zowel het deel aan de Spaarnezijde, dat al oranje is, als de achterliggende oorspronkelijke bebouwing, met orde sba-02 aan te merken. Het gehele oorspronkelijke achterliggende pand, zoals dat op de kaart Bestemmingsplan is ingetekend met GD-1, is beschreven als bouwwerk ouder dan 50 jaar met bijzonder architectonische en bouwhistorische kwaliteit in genoemde studie van bureau Entremedio. Conform deze beschrijving, onder verwijzing naar de Entremedio studie, heeft het College van B&W in besluit 2014/21874 besloten tot renovatie van dit gehele originele gebouw, aldus zijn historische waarde bekrachtigend.

Ten tweede verzoeken wij u de goothoogtes in het gehele Edelweiss-complex volledig in te tekenen conform de bestaande bebouwing, en volgens de standaard systematiek voor code 2 panden, zoals die ook is toegepast bij de Hannie Schaftschool en de Merenstoren, te weten een maatvoering in een rechthoekig kader, weergevende de werkelijke bebouwing, zonder aanduiding "maximum" of "minimum".

Ten derde verzoeken wij u ook de oorspronkelijke binnentuin van het Edelweisscomplex, achter en naast Zuider Buiten Spaarne 24-30 te betrekken in de code 2 aanduiding. Immers, het complex geldt als geheel als behoudswaardig industrieel erfgoed van onze wijk. In het bijzonder verzoeken wij u de binnentuin aan te geven code T-1, Tuin 1, in plaats van de nu ingetekende T-2. Conform B&W besluit

2014/21874 is over de renovatie van de oorspronkelijke gebouwen van ZBS 30 afgesproken dat de zijgevel grenzend aan de binnentuin wordt vrijgemaakt van de bestaande illegale bijgebouwen en vervolgens gerestaureerd, en dat de binnentuin “niet bebouwd mag worden”. Tevens is afgesproken dat er niet op het terrein geparkeerd wordt – parkeren voor de toekomstige functies “in variant C wordt opgelost buiten het Edelweissterrein”. Ons verzoek beoogt te voorkomen dat tegen de zijgevel bebouwing mogelijk wordt, alsmede te garanderen dat parkeren niet toegestaan is.

4. Hannie Schaftschool

De gebouwen van de Hannie Schaftschool zijn met orde sba-02 aangemerkt. Mede gezien de historische waarde van deze mooie oude schoolgebouwen voor onze wijk, stelt de wijk dit zeer op prijs.

Het schoolgebouw kent verschillende hoogtes, terwijl het gehele bebouwde vlak nu met één bebouwingshoogte is ingetekend. Wij verzoeken u de bestaande differentiatie in de bouwhoogtes binnen het schoolgebouw op de kaart in te tekenen.

Wij menen dat ook (een deel van) de ommuring van het schoolplein van de Hannie Schaftschool monumentale status heeft – dan wel een Orde 2 status. Het betreft o.a. de muren die grenzen aan de bebouwing aan het ZBS – maar mogelijk ook aan de achterzijde van het schoolgebouw. Wij verzoeken u dit nader te onderzoeken en conform uw bevindingen de mogelijke monumentale status van deze muren in te tekenen in het bestemmingsplan.

5. Voortingplantsoen

Het Voortingplantsoen is van kleur veranderd in het nieuwe plan: het plantsoen was “groen” en is nu “verkeer”. Als motivatie hiervoor geeft de gemeente aan dat er ter plaatse alleen asphalt en klinkers zijn te vinden en binnen de bestemming verkeer speelplaatsen en groen zijn toegestaan (en er dus niks veranderd aan het huidige gebruik). De wijkraad beredeneert dit graag andersom en geeft aan dat deze functies ook prima in de bestemming “groen” passen. Het gaat ons daarbij om de verruiming van de extra mogelijkheden binnen de bestemming verkeer. Het verschil tussen de twee bestemmingen zit vooral in de mogelijkheid tot “parkeervoorzieningen”. Wij vinden dat het uitgesloten moet zijn dat het Voortingplantsoen voor parkeren kan worden aangewend. Daarbij staat in de gemeentelijke nota Speelruimtebeleid het Voortingplantsoen aangewezen als speelplek. Zowel openbaar groen als speelruimte is schaars in onze wijk, en wij zijn derhalve tegen vermindering hiervan. Dat er door de groene kleur op de kaart niet direct veel zal veranderen aan het huidige straatbeeld bij het Voortingplantsoen is een gegeven. Wij zien echter graag de groene kleur terug op de kaart om zeker te zijn dat hier de komende tien jaar geen juridisch recht is op parkeervoorzieningen. Het streven en de toekomstige bestemming van het plantsoen – niet voor niets zo genaamd – is en blijft namelijk een inrichting als groene openbare verblijfsruimte.

6. Palmplein

Het plein aan de Palmstraat, bekend als het “Palmplein”, dat recent volledig is opgeknapt in samenwerking met Ymere, heeft u ingetekend met bestemming verkeer, terwijl het Palmplein de bestemming groen dient te hebben. Wij verzoeken u het Palmplein als openbaar groen te bestemmen – onder verwijzing naar de argumentatie bij punt 5.

7. Stadslandbouw

Wij merken op dat binnen de bestemming verkeer stadslandbouw mogelijk is. Graag ziet de wijkraad deze mogelijkheid ook binnen de bestemming “groen”.

8. Bomen

De wijkraad geeft aan dat de Rozenprieel de minst groene wijk is van de minst groene gemeente van de 31 grootste gemeenten van Nederland. Het schrijnende gebrek aan groen in het Rozenprieel wordt door de gemeente Haarlem in diverse beleidsnota's beschreven, waaraan steeds de conclusie wordt verbonden dat er geen groen uit onze wijk mag verdwijnen, en nieuw groen moet worden toegevoegd waar mogelijk .

Wij verzoeken u een 'groenkaart' van de wijk toe te voegen aan de bestemmingsplandocumenten. Hiermee kan het groenbeleid voor de wijk verder worden gestuurd. Naast alle bestaande groenvoorzieningen, inclusief de drijftuinen in het Spaarne, dienen op deze groenkaart alle bomen te worden ingetekend.

Vorst stellen wij voor volgende bomen in te tekenen in het bestemmingsplan als “in potentie monumentale bomen” onder 3.5.8 Groen:

- Voortingplantsoen/Rozenprieelstraat: 1 grote plataan
- Rustenburgerlaan: 1 middelgrote iep
- Binnenterrein Weverstraat: 1 middelgrote populier; 1 middelgrote wilg; 1 middelgrote boom
- Rustenburgerlaan 19: 1 middelgrote conifeer
- Krelagestraat: 1 middelgrote plataan
- Voorhelmstraat: 4 grote acacia's
- Voorhelmstraat/ Schneevoogtstraat: 1 grote plataan
- Voorhelmstraat: 2 grote elzen

- Asterstraat: 8 bolacacia's
- Tuin van Jonker: 1 grote wilg
- Kampersingel 44: 1 grote wilg; 2 grote populieren
- Linschotenstraat 21: 2 grote wilgen
- Zuider Buiten Spaarne (Koningsteinterrein, naast nummer 24): 2 grote iepen; 1 grote esdoorn

9. Tuin van Jonker

De bestemming van de Tuin van Jonker is groen geworden. Hiermee is de wijkraad zeer content. Het voorbereiden en ontwikkelen van de Tuin van Jonker heeft veel voeten in de aarde gehad. De wijkraad ziet van deze voorgeschiedenis graag meer terug in de toelichting bij het bestemmingsplan. Daarom verzoeken wij u een korte tekst met illustraties op te nemen onder 5.4 Ontwikkelingen over het proces dat tot deze bestemmingsplanwijziging heeft geleid. Daarin tenminste een tekening van de uiteindelijk gekozen inrichting, en enkele foto's van voor- en na de metamorfose van dit terrein. Graag geven wij nadere input voor deze tekst.

10. Rafelranden en rommelstukjes grond

Het Rozenprieel is rijk aan rafelranden en rommelstukjes grond, zoals anonieme achterterreintjes, stegen en achterommen. In veel gevallen zijn deze anonieme gebieden en gebiedjes vervallen, worden ze slecht onderhouden en gebruikt als hondenpoeplaats of (grof-)afvaldump. De wijkraad verzoekt u op te merken dat dit als problematisch wordt gezien, en dat de gemeente verbeteringen van deze plekken in de wijk waar mogelijk ondersteunt.

Meer concreet willen wij u verzoeken op te nemen dat het de voorkeur verdient om waar mogelijk dergelijke gebieden voor ontwikkeling van particulier en/of (semi-)openbaar groen over te laten gaan in particulier bezit. De ontwikkeling in de Van Marumstraat, zoals beschreven in 5.4.2. kan als model dienen. De gemeente heeft een groot aantal van dergelijke (semi)openbare en gesloten terreinen in bezit, en het verdient de voorkeur dergelijke terreinen af te stoten en te verkopen aan geïnteresseerden, in de eerste plaats direct omwonenden.

Waar mogelijk dient de gemeente ook oplossingen voor het optimaliseren van het gebruik van dergelijke terreinen in particulier bezit mogelijk te maken. Een concreet voorbeeld is het binnenterrein achter Zuider Buiten Spaarne 36/56, dat als rommelig en een onprettige verblijf ruimte wordt ervaren. Het terrein wordt gebruikt als parkeerterrein voor huurders en gebruikers van bebouwingen op het terrein (Loodgietersbedrijf Kapitein, Timmerbedrijf Korstjens en Ben Winnubst Bouw). Het terrein alsmede het buitenterrein van Kapitein, heeft een harde bedekking van beton en asfalt.

Dit terrein heeft in het conceptontwerp de aanduiding Tuin 2 met parkeren. Deze bestemming staat nauwelijks toe dat het terrein vriendelijker wordt ingericht. Er bestaat een initiatief om het terrein passend te bebouwen met garages/overkappingen zonder verdieping, voorzien van groene daken. Voor omwonenden kan dat van grote toegevoegde waarde zijn, zowel visueel als voor verbetering van de leefomgeving. De wijkraad geeft in overweging om een aangepaste aanduiding ter plaatse in het bestemmingsplan op te nemen, bijvoorbeeld gemengd 1 met een maximale bouwhoogte van 3 meter, waar mogelijk. Een en ander in overleg met de direct omwonenden en betrokkenen.

We merken overigens op dat tussen Zuider Buiten Spaarne 44 en 50 een onderdoorgang is om het bedoelde binnenterrein te bereiken, en dat dit op de kaart dient te worden aangegeven.

11. Woonschepen

Op de verbeelding zijn bestaande woonschepen ingetekend naar de huidige situatie, lijkt het, vermoedelijk volgens de inmeting ten behoeve van precario, en/of luchtfoto's. De juiste ligplaatsen van de woonschepen zijn in het vigerend bestemmingsplan aangewezen, en de ingetekende plaatsen aan de kade en maatvoeringen wijken hiervan in een aantal gevallen sterk af. De ligging en maatvoering van de juiste vlakken, die voorts in de woonschepenverordening 2013 is beschreven, geven de (potentiële) bouwrechten weer en vertegenwoordigen de waarde van de ligplaats. Zij dienen nauwkeurig op de verbeelding te worden overgenomen. Voorstel van de wijkraad is om de maatvoeringsrechten uit het vigerend bestemmingsplan en de regels terug te brengen in het kaartbeeld, dus elk schip binnen een vastgestelde ligplaatscontour van 18,5 meter bij 4,5 of 7 meter, op de juiste plek aan de kade, met de toevoeging van maatvoeringsaanduiding S119 (maximum aantal wooneenheden) volgens SVBP 2008.

Historische schepen die de maatvoering van de ligplaats overschrijden hebben daarvoor ontheffing via de verordening. Als woonschepen worden vervangen moet echter duidelijk zijn wat de positie van het bestemmingsvlak is.

Waar onduidelijkheid mocht bestaan over de bestemde positie van een vlak aan de kade, dient dit in nauw overleg met direct omwonenden en de wijkraad te worden vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan.

Op de woonschepen wordt primair gewoond. Daarom ziet de wijkraad de woonfunctie graag terug in het kaartbeeld zoals in het vigerende plan waar de bestemmingsvlakken worden weergegeven met de enkelbestemming wonen. Argument voor deze methodiek is dat er een onnodig verschil is in de bescherming van woonschipbewoners ten opzichte van walbewoners. De woonschepen en haar bewoners hebben enkel directe rechten op het gebied van maatvoering waar walbewoners daarentegen meer rechten krijgen. Zij hebben binnen het bestemmingsplan o.a. recht op: wonen al dan niet in

combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed&breakfast.

Ook is het oevergebruik niet duidelijk geregeld in dit concept plan. Wij merken op dat het gebruikelijk is om de oever ter plaatse van het woonschip aan te duiden en daarvoor regels en rechten op te stellen, ook als dit gemeentegrond is.

Op de verbeelding is een bestemmingsvlak ingetekend tegenover nr. 56; dit is volgens ons geen ligplaats voor een woonschip en dit staat ook niet op het vigerende plan.

Wij stellen voor de drijftuinen met de kleur groen in te vullen, conform hun bestemming als openbaar groen: ook dat komt de duidelijkheid van het kaartbeeld ten goede en verwarring met ligplaatsen wordt dusdoende vermeden.

12. Merenstoren

Allereerst merken wij op dat het bedoelde perceel niet correct is aangeduid met de naam “Merenstoren”. De bedrijven van Merens en van Allard zijn juist beschreven. Van het bedrijf Merens rest slechts het vernoemde Merensplein. De ‘toren’ behoorde tot de voormalige ijs- en pilsfabiek, waarvan alleen de brouwerij over is. Informatie over beide bedrijven is ruimschoots voorhanden in het Noord-Hollands Archief.

De wijkraad stelt het zeer op prijs dat het gebouw aangemerkt is als orde sba-02 pand. Ons verzoek de toren een gemeentelijke monumentenstatus te geven werd, in onze visie met onvoldoende goed gegronde argumenten, door de gemeente Haarlem afgewezen. Maar we zijn het er over eens dat het gebouw behoudswaardig is.

Doelstelling moet zijn om de toren in oude luister te herstellen. Het toevoegen van bouwrechten buiten de bestaande bebouwing moet slechts daarop gericht zijn. Wij verzoeken u dan ook de bouwrechten aan de achterzijde van de toren, die uitbouw met een trappenhuis mogelijk zouden maken, te laten vervallen. Zulks kan zonder risico op planschade, daar het gebouw en de grond eigendom is van de gemeente Haarlem. De nu aangegeven bouwgrond wordt dan toegevoegd aan de openbare ruimte.

De mogelijkheid tot extra grondgebruik rond Zuider Buiten Spaarne 84 ('Merenstoren') komt voort uit de gemengde bestemming, waarbinnen lang tijd ook over de mogelijkheid van een horecabestemming is gesproken. Nu deze mogelijkheden niet meer zijn gegeven, wat de wijkraad ondersteunt, kunnen ook de aanvullende en niet oorspronkelijke aanbouwmogelijkheden vervallen, en het gebouw in oude staat worden hersteld.

Daarbij dringt de wijkraad erop aan dat voorafgaand aan een toekomstige verkoop van het pand en perceel, de wijkraad en direct omwonenden betrokken worden in het opstellen van een programma van

eisen waaraan de nieuwe eigenaar zal moeten voldoen, waarin herstel in de oorspronkelijke staat (renovatie) wordt opgenomen.

13. Kamperstraat 2

Ter hoogte van Kamperstraat 2 komt op de plankaart de bestemming tuin tot aan de bestemming verkeer. Echter is hier sprake van een woonfunctie over twee lagen. Het volume krijgt binnen de bestemming tuin echter wel de specifieke bouwaanduiding - orde 2 (handhaven gevelindeling). Een bouwaanduiding binnen de bestemming tuin lijkt ons ongebruikelijk en onwenselijk. Graag zien wij de motivatie van de gemeente om dit zo te bestemmen.

14. Overige opmerkingen

- Het groene lijntje op het Zuider Buiten Spaarne op de Orde-kaart staat verkeerd: het betreft het ensemble nr. 114 t/m 130.
- In de toelichting wordt gesteld dat de rugligging van de wijk naar het Spaarne als problematisch zou worden ervaren. Wij willen deze passage geschrapt zien: er is geen sprake van een probleem.
- Het Rozenprieel is een zeer stenige wijk. Wij vragen u dit expliciet op te nemen, met de opmerking dat de afwezigheid van groen en bomen als problematisch wordt ervaren.

Als gezegd zijn deze opmerkingen in dit stadium constructief bedoeld ter verbetering van het voorliggende conceptontwerpbestemmingsplan. Wij behouden ons het recht voor om in een later stadium gemaakte opmerkingen te herzien, alsmede nadere opmerkingen te maken.

In afwachting van uw antwoorden verblijven wij,

Met een vriendelijke groet,

Wijkraad Rozenprieel,

Namens deze,

Maarten Pieter Schinkel

Voorzitter

MEMO KONINGSTEIN

Betreft: Wijkraad/advies Koningstein
Onze ref.: rs/ivv/29199

Inleiding

De gemeente is voornemens het betreffende terrein op te nemen in een conserverend bestemmingsplan. Aldus zullen de aanstaande ontwikkelingen nog niet in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen. Ik ben nagegaan of, en in hoeverre, een conserverend bestemmingsplan mogelijk is, in het geval op voorhand duidelijk is dat een andere bestemming op korte termijn voorzienbaar is (paragraaf 1 hieronder).

De reden van de gemeente om de aanstaande ontwikkeling niet in een bestemmingsplan mee te nemen, is gelegen in het standpunt dat voor een wijziging van een bestemming diverse onderzoeken nodig zijn, waarvoor de gemeente onvoldoende tijd heeft. Ik ben nagegaan of dat standpunt ook juist is indien ervoor zou worden gekozen om een globaal bestemmingsplan vast te stellen (paragraaf 2).

In paragraaf 3 ga ik in op de vraag of een bestemmingsplan met een uitwerkingsplicht een mogelijkheid zou zijn om te voorkomen dat de hiervoor bedoelde onderzoeken dienen te zijn uitgevoerd ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan.

In paragraaf 4 geef ik nog een aantal overige opmerkingen ten aanzien van de strategie.

1. Conserverend bestemmingsplan

De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan een grote mate van beleidsvrijheid, welke vrijheid door een bestuursrechter slechts marginaal wordt getoetst. Daar staat tegenover dat gelet op de aard en de functie van een bestemmingsplan het minst genomen merkwaardig is dat een bestemming wordt opgelegd, waarvan nu al duidelijk is dat deze in de nabije toekomst zal wijzigen. Hier is sprake van een spanningsveld.

Een dergelijk spanningsveld is aan de orde geweest in een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State van 7 mei 2014. In deze zaak had de gemeenteraad een conserverend bestemmingsplan vastgesteld, zonder rekening te houden met een (al dan niet voldoende concreet) herontwikkelingsplan van een belanghebbende. De Afdeling overwoog:

“In het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening is een bestemmingsplan het ruimtelijk instrument waarin de wenselijke toekomstige ontwikkeling van een gebied wordt neergelegd. De Raad kan, zoals in dit plan, in het kader van een noodzakelijke actualisering van het verouderde bestemmingsplan kiezen voor een conserverend plan.”

Met deze overweging bepaalt de Afdeling primair dat bij een noodzakelijke actualisering in beginsel gekozen kan worden voor een conserverend bestemmingsplan.

De Afdeling vervolgt dan:

“Het past evenwel niet om daarin geen woonbestemming op te nemen voor de betreffende gronden op het perceel alleen omdat voor de door appellant hierop beoogde woningbouw nog geen planologisch procedure is doorgelopen. Daarbij komt dat deze gronden in de bestaande situatie niet meer worden gebruikt voor agrarische activiteiten en het gemeentebestuur te kennen heeft gegeven in beginsel in te kunnen stemmen met de bouw van een tweede woning ter plaatse.”

Deze toevoeging wijkt derhalve af van de hiervoor genoemde hoofdregel, waarbij ik opmerk dat het daar ging om een relatief beperkte herontwikkeling op initiatief van een belanghebbende. In dat geval zou het niet opnemen (al dan niet na het verrichten van de nodige onderzoeken) volgens de Afdeling in strijd kunnen komen met (bijvoorbeeld) het motiveringsbeginsel.

De ontwikkeling Koningstein heeft raakvlakken met deze casus. Het perceel/gebouw wordt op dit moment niet meer benut conform de op te leggen conserverende bestemming. Bovendien heeft de gemeente er duidelijk blijk van gegeven mee te willen werken aan een herontwikkeling voor (met name) woningbouw. Naar mijn oordeel volgt hieruit dat onder normale omstandigheden een nieuw bestemmingsplan rekening zou moeten houden met deze gewenste bestemming.

Op basis van de hiervoor genoemde uitspraak kan derhalve worden betoogd dat het de gemeente thans niet vrijstaat een conserverend bestemmingsplan vast te stellen.

Ik teken hierbij aan dat dit geen eenvoudige discussie zal zijn. Immers, in dit geval doet zich de situatie voor, waarbij de noodzaak van een tijdige actualisatie dwingt tot het tijdig vaststellen van een nieuw bestemmingsplan, terwijl aan het toekennen van deze gewenste ontwikkeling inderdaad (zoals hierna zal volgen) nadere onderzoeken moeten worden uitgevoerd. Voor zover deze onderzoeken aantoonbaar niet tijdig kunnen worden uitgevoerd, sluit ik niet uit dat een bestuursrechter het vastleggen van het conserverende bestemmingsplan in dat geval door de vingers ziet.

2. Globaal bestemmingsplan/flexibiliteitsinstrumenten

Een globaal bestemmingsplan is een bestemmingsplan dat bij het vaststellen al de benodigde ruimte biedt voor een nieuwe ontwikkeling, zonder dat daarbij het gebruik, of de bebouwing uitvoerig en gedetailleerd wordt beschreven. Anders dan bijvoorbeeld een bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting (waarover hierna meer), biedt een globaal bestemmingsplan dus al het kader voor een toets in het kader van een omgevingsvergunning. Een omgevingsvergunning kan derhalve op basis van het (globale) bestemmingsplan worden verleend, zonder dat daarvoor nadere planologische besluitvorming noodzakelijk.

Hieruit volgt echter wel dat ook reeds bij het opstellen van een globaal bestemmingsplan zal moeten worden onderzocht en aangetoond dat de gekozen bestemming het belang van een goede ruimtelijke ordening dient en niet afstuit op andere bezwaren. Anders gezegd: ook bij het opstellen van een globaal bestemmingsplan zal de gemeente alle onderzoeken moeten uitvoeren die nodig zijn om aan te kunnen tonen dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het globaal bestemmingsplan geeft, uitvoerbaar zijn.

3. Bestemmingsplan met uitwerkingsplicht

Een alternatief wijze van flexibiliteit is het nu reeds vastleggen van een uit te werken bestemming voor de beoogde herontwikkeling. Aldus kan de bestemming “wonen” in hoofdlijnen worden opgenomen, waarbij aan deze bestemming een uitwerkingsplicht wordt gekoppeld. Zolang het College van Burgemeester en Wethouders niet aan deze uitwerkingsverplichting voldoet, biedt deze bestemming geen zelfstandig kader voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

Ook bij het opnemen van een uit te werken bestemming bestaat de noodzaak tot het uitvoeren van onderzoek. Zo overwoog de Afdeling in de uitspraak van 5 maart 2014:

“Het voorgaande brengt met zich dat bij het vaststellen van het bestemmingsplan de aanvaardbaarheid en de uitvoerbaarheid van de uit te werken bestemmingen in beginsel vast dienen te staan en dat de gevolgen van de toekenning van de uitwerkingsplicht dienen te worden afgewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.”

De haalbaarheid dient op hoofdlijnen te worden aangetoond, en alleen voor zover het de mogelijkheid van realisatie van de uit te werken bestemming betreft; met andere woorden: nog niet alle details die in de uitwerkingsfase aan de orde komen, hoeven te worden onderzocht. Een deel van de benodigde nadere onderzoeken kan als voorwaarde in de uitwerkingsregels worden opgenomen. Zo kan bijvoorbeeld worden opgenomen dat het uitwerkingsplan zal moeten aantonen dat de kwaliteit van de bodem in overeenstemming is met het gewenste gebruik en dat de gewenste uit te werken bestemming zich verdraagt met de regelen van natuurbeschermingswetgeving. Maar wel dient vast te staan dat de uit te werken

bestemming (die dus globaal kan zijn) kan worden gerealiseerd. Zie ook de uitspraak van de AbRvS van 9 januari 2013:

“Uit het systeem van artikel 3.6 van de Wro volgt dat aan een uitwerkingsplicht in een bestemmingsplan met toepassing van de daarbij gestelde uitwerkingsregels gevolg dient te worden gegeven. Slechts bijzondere omstandigheden kunnen ertoe leiden dat aan deze verplichting kan worden voorbijgegaan. Het voorgaande brengt met zich dat bij het vaststellen van het bestemmingsplan de aanvaardbaarheid en de uitvoerbaarheid van de uit te werken bestemmingen in beginsel vast dienen te staan en dat de gevolgen van de toekenning van de bestemming “Wonen - Uit te werken” geacht moeten worden reeds te zijn afgewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

De Afdeling overweegt dat de raad niet heeft gemotiveerd waarom in afwijking van het Ruimtelijk Toetsingskader thans het plandeel met de bestemming “Wonen - Uit te werken” achter de Akkerslagen in woningbouw zou moeten voorzien. De in lid 19.2 vervatte uitwerkingsplicht is voorts afhankelijk gesteld van de uitkomsten van diverse nog uit te voeren onderzoeken. De raad heeft niet voorafgaand aan het vaststellen van het plan een beoordeling gemaakt van de uitvoerbaarheid en de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de woonbestemming ter plaatse, maar deze beoordeling uitgesteld tot het vaststellen van het uitwerkingsplan. Dit verhoudt zich evenwel niet met het hierboven weergegeven systeem van artikel 3.6 van de Wro. Het betoog slaagt. Gelet hierop behoeft de beroepsgrond dat een wezenlijk ander plan is vastgesteld geen bespreking meer.”

In deze situatie die voorlag bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ging die gemeente dus te ver, doordat bij de vaststelling van het uit te werken bestemmingsplan überhaupt nog niet was onderzocht of de woonbestemming (in zijn algemeenheid) viel te realiseren; dat kun je als gemeente zijnde niet pas gaan onderzoeken indien je het bestemmingsplan gaat uitwerken (behoudens bijzondere omstandigheden).

Terzijde: betoogd kan worden dat in het onderhavige geval Koningshof “bijzondere omstandigheden” aanwezig zijn, nu de huidige bestemming achterhaald is en het perceel ook niet meer conform die bestemming wordt gebruikt, terwijl reeds is besloten dat woningbouw zal worden gerealiseerd.

Los daarvan: het aantal onderzoeken dat zou moeten worden verricht om de haalbaarheid/uitvoerbaarheid van een algemene uit te werken bestemming woningbouw te kunnen onderbouwen, is voor de onderhavige locatie Koningshof naar mijn mening niet zodanig dat daar heel veel tijd voor nodig zou zijn. Ik zie dan ook niet in dat de gemeente nu niet een bestemmingsplan met een uitwerkingsplicht zou kunnen vaststellen; naar mijn mening kan dat wel. De detailonderzoeken kunnen dan in een later stadium worden uitgevoerd, op het moment dat het bestemmingsplan wordt uitgewerkt.

4. Overige opmerkingen ten aanzien van planvorming en betrokkenheid/invloed wijkraad

Het zou goed zijn indien de gemeenteraad en/of het College van B&W een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) en/of Beeldkwaliteitsplan voor deze locatie vaststelt.

Tevens zou het goed zijn om te trachten het Plan van Aanpak (in gewijzigde vorm) door de gemeenteraad te laten vaststellen; indien dit niet aan de raad wordt voorgelegd, zou het goed zijn indien in ieder geval het College van B&W dit PvA zelf vaststelt.

Het PvA zou op onderdelen kunnen worden aangescherpt. Zo zou bijvoorbeeld kunnen worden opgenomen dat verkoop eerst plaatsvindt nadat de beoogde ontwikkeling is vastgelegd in een bestemmingsplan (eventueel met uitwerkingsplicht met concrete bouwregels). Tevens zou kunnen worden opgenomen dat bij verkoop als voorwaarde zal worden gesteld dat de koper/inschrijver zal voldoen aan het SPvE en het Beeldkwaliteitsplan.

Ook zou kunnen worden overwogen om de verkoopprocedure al vast te leggen; gedacht kan bijvoorbeeld aan het houden van een prijsvraag, waarbij de inschrijvers de randvoorwaarden van het SPvE en het Beeldkwaliteitsplan in acht dienen te nemen, en waarbij de gemeente eerst tot gunning overgaat na overleg met de Wijkraad.

Hoe specifieker dit PvA, het SPvE en het Beeldkwaliteitplan zullen zijn, hoe lastiger het zal zijn om hiervan in een later stadium af te wijken.

Samenvattend

Al met al valt goed te bepleiten dat de gemeente in plaats van een conserverende bestemming, voor de locatie Koningstein een bestemmingsplan kan vaststellen met een uitwerkingsplicht. Zolang ten tijde van vaststelling van dit uit te werken bestemmingsplan maar wel voldoende aannemelijk kan worden gemaakt dat de bestemming uitvoerbaar is. Dat vereist naar mijn mening geen uitgebreide/langdurige onderzoeken. In de regels van deze bestemming kan worden bepaald welke detailonderzoeken moeten worden uitgevoerd, voordat een (gedetailleerd) uitwerkingsplan kan worden vastgesteld.

Ten aanzien van het PvA geldt dat dit op onderdelen nog iets aangescherpt zou kunnen worden, en dat vervolgens zou kunnen worden getracht om het PvA, tezamen met het SPvE en een Beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad en/of het College van B&W te laten vaststellen.