



Aan: de Gemeenteraad van de Gemeente Haarlem,  
Postbus 511  
2003 PB Haarlem

Van: Wijkraad Rozenprieel,  
Tybautstraat 1  
2012 XJ Haarlem

Betreft: verzoek tot aanpassingen bestemmingsplan Rozenprieel op basis van bezwaren Wijkraad Rozenprieel tegen behandeling zienswijze Wijkraad Rozenprieel over het ontwerp-bestemmingsplan Rozenprieel

Haarlem, 7 januari 2017,

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Allereerst, de beste wensen voor u en de uwen voor 2017!

Inmiddels ruim een jaar geleden gaven wij u onze constructieve zienswijze over het concept-bestemmingsplan Rozenprieel, met daarin een groot aantal conceptuele en praktische voorstellen

voor verbeteringen (hier bijgesloten als Bijlage 1). We gingen in op bouw, groen en blauw – waaronder de beste omgang met panden met architectuurhistorische waarde, het borgen van kansen voor goede nieuwe ontwikkelingen op diverse bouwlocaties, de in onze wijk zo dringend gewenste groene inrichting van de openbare ruimte, en een harmonieuze visie op woonschepen. Onlangs, op 23 november, mochten we dan constateren welk voordeel de gemeente zich uit uw naam met onze suggesties heeft gedaan. Voor ligt Raadsstuk BBV nr: 2016/376705, waarin het College van B&W u voorstelt het bestemmingsplan ‘Rozenprieel’ met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP4120013-va01 vast te stellen. Dit stuk staat geagendeerd voor de vergadering van de Commissie Ontwikkeling van aanstaande 12 januari.

**Wij verzoeken u het voorliggende bestemmingsplan Rozenprieel *niet* vast te stellen, alvorens het op een aantal essentiële punten is herzien.**

Dit verzoek en onze voorstellen voor concrete aanpassingen lichten we hieronder toe.

#### **Beantwoording zienswijzen teleurstellend**

Het spijt ons te moeten melden dat de verwerking van onze opmerkingen teleurstellend is: het overgrote deel van onze suggesties ter verbetering van het ontwerp is aan de kant geschoven, een groot aantal met een motivatie waaruit weinig begrip naar voren komt voor de achterliggende redenen voor de opmerkingen, laat staan bereidheid om er iets constructiefs mee te doen. Een deel van de meer fundamentele opmerkingen is zelfs geheel genegeerd in de beantwoording. Slechts een handvol van onze opmerkingen is verwerkt. Bovendien zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd op het ontwerpbestemmingsplan die juist indruisen tegen onze zienswijze.

Laten we vooropstellen dat wij zeer verheugd zijn met de brede aandacht die er inmiddels is voor het Rozenprieel. Hiervan getuige bijna duizend pagina's aan documentatie. Het nieuwe bestemmingsplan is op belangrijke punten zonder twijfel beter dan het vigerende. Wij wisten natuurlijk al welke potentie onze wijk heeft, maar het is goed om dit bevestigd te zien in een aantal studies, die tevens interessante nieuwe vondsten en ideeën hebben opgeleverd. Het is een historische omslag dat het dissonerende Koningstein eindelijk plat gaat, en dat in plaats daarvan oudbouw zoals het Edelweiss wasserijcomplex en het Hannie Schaftschoolgebouw wordt herkend als waardevolle, voor behoud in aanmerking komende architectuur. Ook de primaire sloop-nieuwbouw reflex van de woningcorporaties wordt althans enigszins beperkt, waardoor renovatie

een kans krijgt. Het momentum hiervan is het vliegwiel dat de positieve spiraal waarin het Rozenprieel al enige tijd zit aan de gang kan houden.

We staan wat dat betreft in een lange traditie: De Wijkraad Rozenprieel zit al vanaf de jaren '60 van de vorige eeuw op de lijn die zich nu langzaam ook in het bestemmingsplan aftekent. In het meest recente nummer van onze wijkkrant De Rooskleurig (bijgesloten als Bijlage 2) is een in memoriam opgenomen van Jo Klingers, een van de eerste uitgesproken beschermers van onze wijk, die eind vorig jaar overleed. Hij had de sloop van Koningstein ongetwijfeld graag nog meegemaakt.

Ook de afgelopen jaren hebben we ons weer met enorm veel tijd en energie ingezet voor het bestemmingsplan, om te komen tot goede visies op de beste ontwikkelingen voor onze wijk en een voldoende sterke planologisch-juridische verankering daarvan. We hebben daarbij met alle kanten van het gemeentelijk apparaat mogen kennismaken. Vooral aan de interactie met uw Raad, in het bijzonder de Commissie Ontwikkeling, bewaren we goede herinneringen.

Echter, als wij dit bestemmingsplan vergelijken met bijvoorbeeld dat van de Leidsebuurt, valt op dat het gemeentelijk beleidskader voor die wijk veel preciezer is uitgewerkt. In maar liefst dertien pagina's vindt men duidelijk aansluiting bij allerhande gemeentelijk beleid toegesneden op de buurt. Er is sprake van positieve, toekomstgerichte bewoordingen. Hoe anders in het voorliggende plan: in slechts zes pagina's wordt een plichtmatig verhaal opgedreund zonder veel perspectief en relevantie voor onze buurt, of zelfs wordt gesteld dat die er niet is. Dat geldt onder andere voor wonen, werken, verkeer, spelen, groen, duurzaamheid, waterbeheersing, en bodem. Waarom krijgt het Rozenprieel niet de visies die het verdient? Had de gemeente ook bij ons zo'n inbedding gekozen, dan zouden we nu niet strijd hoeven te leveren over individuele bomen, het ombestemmen van groen naar grijs, en bouwhoogtes.

### **De wijkraad wil graag doorpakken**

Daarbij zien wij ook graag dat het bestemmingsplan zo snel mogelijk wordt vastgesteld, omdat allerlei ontwikkelingen die onze wijk potentieel veel goed kunnen doen daar van afhangen. Heel spijtig is dat de gemeente, na eerst een half jaar tijdverlies door een verkeerde publicatie van het ontwerpbestemmingsplan, bijna een jaar uittrok voor het beantwoorden van een twaalftal ontvangen zienswijzen. Maar het essentiële belang van een goede juridische verankering van de juiste planologische visies dwingt ons nu toch weer bij u bezwaar aan te tekenen, met het verzoek aan u om het College tot verdere aanpassingen opdracht te geven.

Edoch, wij laten in dit stadium de fundamentele discussie met de ambtenaren voor wat die is: we hebben er geen vertrouwen meer in dat daarmee nog iets constructiefs bereikt kan worden. We hebben onze punten genoegzaam bekendgemaakt: onze brieven zitten in het betreffende dossier. In essentie blijft het oude bestemmingsplan als een spook rondwaren in het nieuwe, inclusief de megalomaan genereuze bouwhoogtes uit een lang achterhaald verleden waarin letterlijk van een “Manhattan aan het Spaarne” sprake was. Tegen ieders wens in zijn er in die tijd hoge bouwhoogtes ingetekend in het bestemmingsplan. De gemeente durft het blijkbaar niet aan om dit spook voorgoed te verjagen, terwijl ze wel met de mond belijdt er van af te willen.

Wij vinden het onverantwoord beleid om gewenste bouwhoogtes in de wijk (ook waar de gemeente de wens daartoe expliciet zelf benoemt in de toelichting!) niet te beperken, maar wel aan te kondigen dat alle bouwrechten die bij de vaststelling van het volgende bestemmingsplan (over een jaar of 10 dus) ongebruikt zijn gebleven dan zonder compensatie zullen worden afgenomen (zie punt 1 van onze zienswijze van 28 december 2015). Ons inziens geeft dit een perverse prikkel om de komende tien jaar nog gebruik te kunnen maken van de ruimere bouwmogelijkheden. Immers wordt er nu al aangekondigd dat er alleen nog in de komende bestemmingsplanperiode ruimte is voor een aanzienlijke goot- en nokverhoging. Het is dus voor eigenaren de komende tien jaar nu of nooit. Dit komt neer op aanzetten tot ongewenst bouwen, wat ons inziens een gemeente niet betaamt.

In onze zienswijze hebben wij, in punt 1.1.2, subsidiair gevraagd om deze verwijzing naar het volgende bestemmingsplan te schrappen, zodat de perverse prikkel vervalft. Jammer dat het niet mogelijk is gebleken het College tot meer visie, durf en doorzettingsvermogen te bewegen, met name op dit punt. In de beantwoording van de zienswijzen is niet inhoudelijk ingegaan op onze opmerking dat deze aanpak aanzet tot ongewenst bouwen. Ook is in geen van de gevallen waar de gemeente blijkbaar een risico op planschadeverhaal ziet gesproken met de betreffende particuliere eigenaren. Het is blijkbaar niet anders; wij hebben gewaarschuwd, zij het vooralsnog tevergeefs.

### **Vijf verbeterpunten ter beperking van de schade**

Wel vragen wij u heel concreet om in dit stadium de ernstigste risico's op schade als gevolg van dit halfslachtige en van visie ontblote beleid nog zoveel als mogelijk is te beperken met aanpassingen op vijf punten waar ongewenste ontwikkeling met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid zijn te verwachten.

**Wij vragen u om het College van B&W opdracht te geven om het voorliggende bestemmingsplan ‘Rozenprieel’ met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP4120013-va01 op de volgende vijf concrete punten aan te passen:**

- 1. Bouwhoogte Edelweisspoortgebouw en hoofdgebouw, Zuider Buiten Spaarne 30 beperken op de bestaande hoogte, conform SBA-02 status.**
- 2. Drie essentiële eigenschappen van Koningshof benoemen, conform voorkeursvariant.**
- 3. Bescherming van de oude boom op het Koningsteinterrein.**
- 4. Voortingplantsoen niet bestemming ‘Verkeer’ (grijs) te geven, maar groen laten.**
- 5. Opslag van consumentenvuurwerk, supermarkten, hotels, café’s en discotheken uit te sluiten onder Gemengde bestemmingen.**

Hieronder lichten wij deze vijf concrete punten nader toe.

#### **Ad. 1. Edelweisspoort en hoofdgebouw onder standaard norm SBA-02**

*Verzoek 1. Wij dringen er op aan voor het gehele gemeentelijk bezit Edelweisspoort- en hoofdgebouw, Zuider Buiten Spaarne 30, de norm behorende bij de aanwijzing sba-02 te hanteren zonder goot- of bouwhoogtes, dat wil zeggen handhaving van de bestaande goot- en/of bouwhoogtes.*

De bevindingen in Polderman-Bern (2014) en het voorbereidend Collegebesluit geven hiertoe aanleiding.

Daar het pand en perceel Zuider Buiten Spaarne 30 (ZBS 30) gemeentebezit is dat eerst na vaststelling van het bestemmingsplan zal worden afgestoten, is er geen risico op planschadeverhaal.

Dit verzoek komt overeen met punt 7.2.1 in de zienswijze wijkraad van 28 december 2015.

Tevens sluit dit verzoek aan bij de brief van de Wijkraad Rozenprieel aan uw commissie d.d. 23 augustus 2015 *Verzoek tot borging van goede herontwikkeling van Edelweiss* (hier bijgesloten als Bijlage 3), waarvan de behandeling indertijd is doorgeschoven naar dit moment: de behandeling van het bestemmingsplan.

Oorspronkelijk vroegen wij de Edelweisspoortgebouw te beschermen tegen verdubbeling van de hoogte. In plaats daarvan is ambtshalve, zonder dat iemand daar om heeft gevraagd, ook op het achtergelegen hoofdgebouw een ongewenste bouwhoogte van 10 meter plus 4 meter kap toegestaan, terwijl in het ontwerpbestemmingsplan de bestaande bouwhoogte van slechts bijna 8 meter gehandhaafd werd, conform de SBA-02 norm. Wij vinden deze ongevraagde ophoging van heel ZBS 30 onacceptabel. Ze is ook onvolledig en onjuist gemotiveerd. Zowel poort- als hoofdgebouw dienen op de bestaande hoogte te worden gemaximeerd.

### **Toelichting**

De percelen ZBS 24-30, samen “Het Edelweisscomplex” hebben een zekere bescherming gekregen door te zijn aangemerkt als orde sba-02 panden, mede gelet op de hoge historische waarde van de panden zoals vastgesteld in het bijgevoegde bouwhistorisch onderzoeksrapport door Bureau Polderman en Berns Architectuur (hierna Polderman-Berns, 2014), dat eerdere bevindingen van Entremedio (rapport Edelweiss, 02-04-2013) bevestigt. Over het Edelweisscomplex wordt geconcludeerd (Polderman-Berns, 2014, pp. 44-45): *“hoge cultuurhistorische waarde”, “een hoge ensemblewaarde”, “een hoge architectonische waarde”, en “een hoge bouwhistorische waarde”, “hoge waarde van het exterieur.”*

De Wijkraad Rozenprieel, die altijd warm voorstander is geweest van het behoud en herstel in oorspronkelijke staat van historische panden als ensemble in onze wijk is blij met deze conclusies. Eerder al besloot het College (besluit 2014/21874) voor herontwikkeling door renovatie tot woningen van het deel in gemeentelijk bezit van het Edelweisscomplex.

Wij wijzen er op dat de nu opgenomen bescherming van de gebouwen van het Edelweisscomplex volstrekt tekortschiet. De intekening in de plan- en waarderingskaart is niet conform de oorspronkelijke bebouwing (bijna 8 meter, met plat dak op het hoogste deel), maar staat aan de stadsgezichtzijde en aan de hofzijde een bebouwing toe met een goothoogte van 13 meter, waarop bovendien een kap van nog eens 4 meter toegestaan is. Daardoor blijken opbouwen mogelijk van 2 extra verdiepingen. Deze verruiming scheidt ruimte voor een grove aantasting van het gevelbeeld van het Edelweiss-ensemble, terwijl deze gevelwanden aan het Spaarne en de hofzijde nu juist ook nadrukkelijk beoordeeld zijn als beschermwaardig.

Deze te hoge bouwhoogten lijken te zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan, dat op deze locaties ruim tien jaar geleden sloop- en hoognieuwbouw voorzag – dit in samenhang gezien met de toenmalige bouwrechten op het Koningsteinterrein. Het betreft hier evenwel een van de weinig overgebleven stukjes van Haarlems industrieel erfgoed aan het Spaarne. Het belang van

behoud daarvan wordt nu anders gewaardeerd dan destijds, en het voorliggende ontwerpbestemmingsplan dient daar uitdrukking aan te geven door een maatvoering op te nemen die consistent is met de bevindingen van genoemde bouw- en cultuurhistorische studies, mede gezien de voorziene ontwikkeling van het Koningshof - gezinswoningen.

Het ensemble heeft, conform de genoemde bevindingen over de bouwhistorische waarden ervan, de codering sba-02 gekregen, waarbij regel is dat de bestaande indeling van gevels gehandhaafd dient te blijven, en de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte gehandhaafd dient te worden (zie gemeentelijke definitie van sba-02).

Echter, voor het Edelweisscomplex is, klaarblijkelijk om planologisch-juridische redenen, bij uitzondering daarvan afgeweken. Dit is ons inziens onnodig en ongewenst, en volstrekt ontoereikend gemotiveerd. Het is in afwijking van de behandeling van andere orde-2 panden in de wijk, zoals de Hannie Schaftschool en de Merenstoren, waar de bestaande bouwhoogten worden geconsolideerd. Het toestaan van ruime bouwhoogten – in het geval van het Edelweisspoortgebouw (ZBS 30) circa tweemaal de bestaande bouwhoogte – achten wij niet verenigbaar met het bouwhistorische belang en de aanwijzing sba-02. De huidige regelgeving biedt onvoldoende bescherming van de historische architectuur bij herontwikkeling.

Ook de gemeente erkent: *“risico op grootschalige inbreuk op de nu beschreven cultuurhistorische waarden”*. De gemeente geeft aan dat de sba-02 aanwijzing niet strookt met consolidatie van de bestaande maximale goot- en bouwhoogten: *“Het is de uitdrukkelijke wens om uiteindelijk te komen tot een optimale bescherming van de cultuurhistorische waarden in het plangebied. Daarom zal bij een volgende planherziening ook voor alle ordepanden met dan nog onbenutte bouw mogelijkheden, uitgegaan worden van een te handhaven goot- of bouwhoogte. Dan nog onbenutte bouw mogelijkheden worden niet langer meer bij recht mogelijk gemaakt.”*

Zie op dit punt ook 5. Kanttekeningen op pagina 5 van voorliggend Raadsstuk, waar op dit risico wordt gewezen.

### **Beantwoording van de zienswijze wijkraad onbevredigend**

In de beantwoording van de zienswijze van de wijkraad wordt het volgende gesteld:

8.18: *“Na een zorgvuldige afweging van belangen is ervoor gekozen”* om ook op het Edelweiss hoofdgebouw van ZBS 30 de maximale bouwhoogte in het vigerende bestemmingsplan te consolideren. Maar welke afweging is hier dan gemaakt? Het pand ZBS 30 betreft gemeentebezit, dat direct na vaststelling van het bestemmingsplan zal worden verkocht voor ontwikkeling. De uitdrukkelijke wens van iedereen, blijktens de toelichting ook de gemeente, is

dat Edelweisspoort en hoofdgebouw worden gerenoveerd. Maar door dit pand te verkopen met 10 meter plus 4 meter kapconstructie wordt de nieuwe eigenaar wel bijna gedwongen om deze bouwhoogte ook te benutten! Immers, daar betaalt hij/zij voor. Hier neemt de gemeente dus geen “*gering risico*” op ongewenste bouwhoogte op een pand met monumentale status, maar dwingt zij ongewenste bouw af.

Immers, in 8.22 antwoordt de gemeente zelf dat de orde-2 status geen bescherming biedt tegen hogere bebouwing: “*Nu er op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds een hogere goot- en bouwhoogte is toegestaan dan er in de huidige situatie is gerealiseerd, kan de bebouwing op deze percelen [met een orde-2 status] wel hoger worden ...*”

In het geval van de rest van het Edelweisscomplex, ZBS 24-28, waarop wij ook om een beperking tot bestaande hoogte hadden gevraagd, is er wel sprake van een afweging: hier ontstaat mogelijk een risico op planschade indien de bouwhoogte zou worden beperkt. Ook hebben de eigenaren van deze panden, die ze indertijd van de sloop hebben gered, juist in de oorspronkelijke stijl gerenoveerd. Dat nu de gemeente, die decennia lang haar deel van het Edelweisscomplex heeft laten verkrotten, bij vertrek en verkoop de nieuwe eigenaar aanzet tot verdubbeling van de bouwhoogte, waardoor het monumentale karakter totaal verloren gaat, is voor de wijkraad onacceptabel. Wij hebben er vertrouwen in dat u dat ook zo ziet.

Overigens gaat het voor wat betreft ZBS 30 mogelijk ook om een vergissing. Immers, in beantwoording 10.18 wordt gesteld dat de bouwrechten worden gehandhaafd: “*omdat 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.*” Inderdaad geldt dit, als gezegd, voor de andere delen van het Edelweisscomplex: ZBS 24-28. Maar zeker niet voor ZBS 30, dat binnenkort dus in particuliere handen komt voor herontwikkeling. Dit mag niet geschieden met een ruimere dan de bestaande bouwhoogte als onderdeel van de bouwrechten.

Tenslotte merken wij nog volgende op met betrekking tot de beantwoording van onze zienswijze over het gehele Edelweisscomplex.

Antwoord 8.25: wij hebben in Appendix B bij onze zienswijze voorstellen voor enkele aanpassingen op de tekst in de toelichting bij het bestemmingsplan gegeven die een feitelijke weergave zijn van de besluiten, visies en onderzoeken die opbouwden tot de behandeling van Edelweiss. Wij vinden het een teken van gebrek aan goede wil dat deze tekstvoorstellen niet



(tenminste deels) worden overgenomen in het bestemmingsplan. De tekst in het bestemmingsplan is een onvolledig weergave.

Antwoord 8.26: ons verzoek tot opname van de simpele opmerking dat sloop van de illegale bijgebouwen op het Edelweissterrein, waar iedereen voor is, wordt hier afgewezen, omdat “*Wat illegaal gebouwd is blijft (in beginsel) illegaal*”. Met “(in beginsel)” houdt de gemeente een slag om de arm: inderdaad, en dat is onze vrees, zijn er mogelijke problemen met verjaring van deze illegale bebouwing. Waarom niet gewoon expliciet opnemen dat het bedoelde opslagschuurtje met een dak van asbestplaten weg moet? Waarom kan de gemeente zoiets simpels niet gewoon als verbetering opnemen?!

## **Ad 2. Drie essentiële eigenschappen van Koningshof benoemen**

*Verzoek 2. Wij dringen er op aan hieronder genoemde eigenschappen van de door uw raadscommissie gekozen voorkeursvariant 2a/Koningshof-gezinswoningen expliciet in het bestemmingsplan op te nemen in de bouwregels:*

- *Het maximale aantal woningen van 18 is verdeeld over: 4 sociale koopappartementen aan het Spaarne, direct grenzend aan het flatgedeelte van European; grondgebonden woningen aan het Spaarne (“grachtenpanden”) die bestaan uit maximaal 3 lagen plus een kap; en grond-gebonden woningen in het achterliggende deel die bestaan uit maximaal 2 lagen plus een kap.*
- *Alle woningen hebben een achtertuin, in de volle grond en/of op een dek. De grondgebonden woningen aan het Spaarne hebben elk een achtertuin in de volle grond.*
- *Parkeren is op eigen terrein van de herontwikkeling en dient halfverdiept onder een parkeerdek, en uit het zicht van de openbare ruimte te zijn.*

Deze eigenschappen omschrijven de voorkeursvariant *Koningshof-gezinswoningen*, zoals in de door de Commissie Ontwikkeling gekozen voorkeursvariant (variant 2a, inclusief 4 sociale koopappartementen) en de nadere uitwerkingsregels zoals de Wijkraad Rozenprieel die op 28 mei 2015 inbracht in de vergadering van de Commissie Ontwikkeling (bijlage 1 bij zienswijze Wijkraad).

Dit verzoek komt overeen met punt 6.3 in de zienswijze wijkraad van 28 december 2015.

Het is juridisch zeer goed mogelijk, en niet ongebruikelijk, om deze uitgebreid onderbouwde eigenschappen van de voorgestane ontwikkeling in de regels op te nemen.

De gevraagde concretisering is consistent met beeldkwaliteitsplan Koningstein, dat ook in voorliggend Raadsstuk wordt gevraagd te worden vastgesteld – maar dat een mindere juridische status heeft.

### **Toelichting**

Wij concluderen dat het voorliggende plan op essentiële punten afwijkt van de voorkeursvariant *Koningshof – Gezinswoningen*. Hiervoor ontbreekt een deugdelijke argumentatie. Wij maakten hiertegen bezwaar, daar wij van mening zijn dat in het bestemmingsplan de door het College van B&W voorgestelde, door de Gemeenteraad, de Wijkraad Rozenprieel en de klankbordgroep Koningstein unaniem gekozen voorkeursvariant, zo goed mogelijk geborgd moet worden opgenomen in het bestemmingsplan.

In haar vergadering van 28 mei 2015 sprak de Commissie Ontwikkeling van de Gemeenteraad, naar aanleiding van Bestuurlijk behandelvoorstel 2015/136987, unaniem haar voorkeur uit voor de voorkeursvariant van de bewoners: *Koningshof – Gezinswoningen*, ontwikkelvariant 2a, inclusief vier sociale appartementen (er was uitsluitend enig verschil van mening over de vraag wel of niet tot deze sociale woningbouw te verplichten, en niet de variant 2a). Het verslag van de Raadsvergadering, vastgesteld op 18 juni 2015, spreekt van “grachtenpanden aan het Spaarne” (pp. 4-5). Staande de vergadering diende de Wijkraad Rozenprieel daartoe een voorstel in voor uitwerkingsregels die de totstandkoming van *Koningshof – Gezinswoningen* het beste zouden borgen.

### **Beantwoording van de zienswijze wijkraad onbevredigend**

In de beantwoording van de zienswijze van de wijkraad wordt gesteld onder 8.6: “*Uitgangspunt is de voorkeursvariant waarmee de raadscommissie heeft ingestemd ... Wel is er voor gekozen om binnen die voorkeursvariant nog voldoende flexibiliteit in de uitvoering te houden.*” Ook met vastlegging van het door ons hier gevraagde blijft meer dan voldoende flexibiliteit bestaan, terwijl de voorkeursvariant dan aanzienlijk beter is geborgd.

Zo stelt gemeente in beantwoording 8.9: “*Het aantal bouwlagen wordt niet vastgelegd in de regels. Er wordt gekozen voor de opname van maximale bouw- en goothoogte **waardoor het aantal bouwlagen automatisch wordt gereguleerd.***” Waarom onnodig dit risico lopen op toch nog een propperige bouw met meer lagen dan gewent?! Immers, een wat hogere bouwhoogte was overeengekomen aan de Spaarnezijde om hogere plafonds mogelijk te maken, zonder ruimte te scheppen om een extra bouwlaag te persen in een flat-achtige bouw. Wij vragen dit risico gewoon uit te sluiten door het aantal bouwlagen in het bestemmingsplan op te nemen.

Tenslotte merken wij met betrekking tot de behandeling van onze zienswijze over het gehele Koningsteinterrein op dat, met betrekking tot antwoord 8.8 onze tekstvoorstellen in Appendix A (behorende bij punt 6.2) feitelijke weergaven zijn van de besluiten en visies opbouwend tot het Koningshofplan. Wij vinden het een teken van gebrek aan goede wil dat deze tekstuele opmerkingen niet worden overgenomen.

### **Ad 3. Bescherming van de oude boom op het Koningsteinterrein**

*Verzoek 3. Wij dringen er op aan om de oude boom op het Koningsteinterrein (gezien vanaf het Spaarne de derde en achterste boom), expliciet te beschermen in de herontwikkeling.*

Dit verzoek komt overeen met punt 6.7 in de zienswijze wijkraad van 28 december 2015.

Het verzoek is conform het advies van De Bomenstichting, mevrouw Hilde Prins van 17 augustus 2015 (zie bijlage 4 bij zienswijze Wijkraad).

#### **Toelichting**

Deze boom, die bijna 70 jaar oud is, dreigt in de intekening van Koningshof in de knel te komen, terwijl uitgangspunt steeds is geweest alle drie bomen in Het Rozenprieeltje, en specifiek deze oudste boom, te conserveren en op te nemen in het plan als openbaar groen. De boom past ook prima in het plan Koningshof, maar wij verzoeken zekerheid te bieden dat de boom niet sneuvelt in de uitvoering door de boom expliciet te benoemen als beschermingswaardig.

#### **Beantwoording van de zienswijze wijkraad onbevredigend**

In de beantwoordingen wordt een beetje om de kwestie heen gedraaid, wat ons vermoeden voedt dat bescherming van het bestaande groen juist wordt vermeden. Zo is in antwoord 8.13 sprake van “*een groeiplaats voor bomen in dit (groen)perceel*”, wat ook om nieuwe aanplant kan gaan in een grotendeels betegeld stuk. Immers worden in de bestemmingsbeschrijving van Groen op gronden met bestemming Groen ook voet- en fietspaden en bebouwing toegestaan. Er is dus duidelijk een bedreiging van dit stukje bestaand goed groen – een van de weinige in onze versteende wijk.

Ook de opmerking in 8.14: “*Daarnaast rust gelet op de afgesloten beheerovereenkomst met de wijkraad de feitelijke zeggenschap over de invulling van deze groenstrook bij de wijkraad.*” is een fopvatting. Deze beheerovereenkomst heeft nauwelijks juridische status: ze is zonder reden eenzijdig opzegbaar. Daarbij is de overeenkomst er een met de gemeente, terwijl de grond zal mogelijk straks eerst bij een particuliere ontwikkelaar in eigendom zal komen, tegen wiens

handelen dit type overeenkomst al helemaal weinig juridische bescherming zal bieden. Het kan in de herontwikkeling voor de ontwikkelaar verleidelijk zijn de boom te laten sneuvelen, en dat willen wij voorkomen.

Waarom kan de gemeente niet gewoon expliciet opnemen dat de boom beschermd moeten worden in de ontwikkeling?! Wij vragen de u hiertoe opdracht te geven.

#### **Ad 4. Voortingplantsoen niet bestemming ‘Verkeer’ (grijs) te geven, maar groen te laten.**

*Verzoek 4. Wij dringen er op aan dat het Voortingplantsoen bestemming groen houdt, en niet bestemming ‘Verkeer’ (grijs) krijgt.*

De naam zegt het al, Voortingplantsoen. Het is volstrekt ongewenst en onnodig om de groenbestemming van dit plantsoen te wijzigen in een verkeersbestemming. Dit biedt geen enkel voordeel en heeft alleen maar nadelen. De ambitie is eens te meer het Voortingplantsoen te vergroenen.

Deze actieve herbestemming past niet bij het consoliderende karakter van het bestemmingsplan, dat waar mogelijk zou moeten uitgaan van het vigerende bestemmingsplan, waarin genoemde openbare ruimtes de bestemming “groen” hebben.

Dit verzoek komt overeen met punt 10.2 in de zienswijze wijkraad van 28 december 2015.

#### **Toelichting**

Het Rozenprieel is de minst groene wijk van heel Haarlem. Het gebrek aan groen in het Rozenprieel wordt door de gemeente in diverse beleidsnota's beschreven, waaraan steeds de conclusie wordt verbonden dat er geen groen uit onze wijk mag verdwijnen, en waar mogelijk nieuw groen moet worden toegevoegd. Dit is al jaren het beleid ten aanzien van groen in het Rozenprieel. Zo is doelstelling van het Structuurplan Haarlem 2020 zowel versterking van groen met ecologische waarden als versterking van groen met stedelijke waarden. Dit wordt bereikt door het in stand houden en versterken van de bestaande groene gebieden en lijnen.

Het bevreemdt ons dan ook in hoge mate dat de bestemming 'Groen' uit het vigerende plan van het Voortingplantsoen en het Merensplein in het ontwerp zijn veranderd in (Grijs)'Verkeer - verblijfsgebied'. Deze openbare ruimtes in de wijk, alsmede het plein aan de Palmstraat, dat inmiddels met hulp van Ymere vergroend is, zijn in het ontwerp (her)bestemd als “verkeer” in plaats van “groen”. Wij willen zeer uitdrukkelijk de bestemming groen handhaven op het Voortingplantsoen.

## **Beantwoording van de zienswijze wijkraad onbevredigend**

In antwoord 8.34 wordt toegelicht: “*De hiervoor genoemde locaties hebben een bestemming ‘Verkeer’ gekregen. Dit sluit aan bij de feitelijk ter plaatse aanwezige situatie.*” Ons inziens gaat een bestemmingsplan over bestemming. Het argument dat deze gronden in de praktijk momenteel deels “grijs” zijn ingevuld is oneigenlijk: een bestemmingsplan dient toe te zien op de bestemming, gericht op toekomstige mogelijke invullingen binnen die bestemming.

Ook al is het Voortingplantsoen momenteel maar deels beplant, de ambitie moet blijven het een plantsoen te laten zijn. Die huidige inrichting wil de wijk juist vergroenen en ontgrijzen en de mogelijkheden daartoe dienen nu te worden vastgelegd. Het bestemmingsplan behoort richtinggevend te zijn voor nieuw groen, en op zijn minst consoliderend voor bestaand groen.

Daarbij zijn de bedoelde wijzingen onvoldoende gemotiveerd. Een vergelijking tussen groen en grijs wekt bij ons de indruk dat er van deze vergrijzing alleen nadelige effecten voor de wijk zijn te verwachten. Zo wordt in de herbestemming parkeren in het plantsoen mogelijk. Dit is ongewenst en klemt des te meer omdat het indruist tegen alle beleid: ons wijkbeleid als eerste, uw gemeentelijk beleid ten tweede, en rijksbeleid ten derde.

### **Ad 5. Opslag van consumentenvuurwerk, supermarkten, hotels, café’s en discotheken uit te sluiten onder Gemengde bestemmingen**

*Verzoek 5. Wij dringen er op aan de bestemming ‘Gemengd-1’ te beperken, zodat de volstrekt ongewenste bedrijfsactiviteiten opslag van consumentenvuurwerk, supermarkten, hotels, café’s en discotheken worden uitgesloten.*

De zoneringslijst omvat genoemde ongewenste bedrijfsactiviteiten, terwijl de bestemming Gemengd op grote delen van onze wijk algemeen van toepassing is. Het is bijna niet te geloven dat deze activiteiten hier ontplooid zouden mogen worden. Mogelijk is dat ook niet zo, want gemeentelijke informatie hierover is ons bij navraag vaag en onduidelijk gebleven.

Dit verzoek komt overeen met punt 5 in de zienswijze wijkraad van 28 december 2015.

### **Toelichting**

In Artikel 4, 4.1.1 zijn de toegestane activiteiten op de begane grond geregeld. In lid d. worden activiteiten in de categorieën A en B toegestaan, waarbij wordt verwezen naar zoneringslijst. In de bijgevoegde lijst blijken hieronder ongewenste bedrijfsactiviteiten te vallen, waaronder opslag van consumentenvuurwerk, supermarkten, hotels, café’s en discotheken. De beoogde activiteiten,

combinaties wonen en werken, worden voldoende ruim mogelijk gemaakt door het in de leden b en c. reeds geregelde.

### **Beantwoording van de zienswijze wijkraad onbevredigend**

De beantwoording in 8.5 gaat niet in op het genoemde punt: het gaat ons erom dat genoemde activiteiten worden uitgesloten. Antwoord 8.5 is een wollige tekst over belang van functiemenging. Wij zijn groot voorstander van functiemenging, maar niet met vuurwerk en disco's! Er wordt nog gesteld dat er ook activiteiten zijn, zoals "*een computerreparatiebedrijf*", die niet belastend zijn. Dat zal, maar is niet het punt: het gaat erom dat de door ons specifiek bedrijfsactiviteiten, die ook in de lijst staan, op deze plekken niet moeten kunnen! We verzoeken dit te regelen, zoals door ons voorgesteld of anderszins, dat maakt ons niet uit.

### **Afsluiting**

Nogmaals, wij betreuren het dat we al bijna twee jaar in een papieren werkelijkheid leven met de discussies over het bestemmingsplan. Ook had er volgens ons meer in gezeten. Maar naar onze stellige indruk zitten uw commissie en wij op één lijn met wat we willen met het Rozenprieel: renovatie waar dat prachtig kan, en gepaste nieuwbouw waar dat mogelijk is, een Rozenprieel met een fraaie combinatie van wonen en werken, aan een blauw Spaarne en met zo veel mogelijk groen.

Laat ons op de genoemde vijf punten waaraan wij nu echt nog vasthouden zo snel mogelijk tot concrete opname komen. Dat kan gemakkelijk, want er zijn volgens ons geen nadelen, alleen maar voordelen. Het in deze periode goed regelen voorkomt jarenlang herhaald gesteggel over de uitvoering. Helpt u ons alstublieft met een goed werkbaar en solide bestemmingsplan, dan kunnen we vooruit met het echt aanpakken van onze wijk!

In afwachting van uw reactie verblijven wij,

Met de meeste hoogachting en een vriendelijke groet,

Wijkraad Rozenprieel,

Namens deze,

Maarten Pieter Schinkel

Voorzitter

**Bijlagen:**

1. Zienswijze Wijkraad Rozenprieel op ontwerpbestemmingsplan van 29 december 2015
2. Rooskleurig, December 2016
3. Brief Wijkraad Rozenprieel aan de Gemeenteraad met verzoek tot borging van goede ontwikkeling Edelweiss van 23 augustus 2015

\*\*\*



Aan: de Gemeenteraad van de Gemeente Haarlem,  
Postbus 511  
2003 PB Haarlem

Van: Wijkraad Rozenprieel,  
Tybautstraat 1  
2012 XJ Haarlem

Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Stadszaken, afdeling Ruimtelijk Beleid  
T.a.v. Dhr. J. Van Heusden

**Betreft: zienswijze Wijkraad Rozenprieel en ondertekenende personen over het ontwerp-  
bestemmingsplan Rozenprieel 2015 met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP120013-  
on01**

Haarlem, 28 december 2015,

Geachte Gemeenteraad,

Hieronder treft u de zienswijze aan van de Wijkraad Rozenprieel en ondertekenende personen op het ontwerp-bestemmingsplan Rozenprieel, zoals gepubliceerd in de Stadskrant op 15 oktober 2015. Wij verzoeken u het ontwerp-bestemmingsplan op de door ons beargumenteerde punten, genummerd 1 tot en met 11 te herzien en gemotiveerd te behandelen.



Vooraf een algemene opmerking. Gesteld wordt dat het ontwerp-bestemmingsplan een “consoliderend” bestemmingsplan is. Graag willen wij helder stellen dat het onzes inziens moet gaan om consoliderend *met betrekking tot het vigerende bestemmingsplan*, danwel met vergunning toegestane, gerealiseerde en/of door belanghebbenden gedoogde veranderingen in de bestaande situatie, danwel voldoende goed gemotiveerde beoogde nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, en dat het *niet* moet gaan om consoliderend met betrekking tot de bestaande situatie zonder meer. Immers, aan het nieuwe bestemmingsplan kunnen na vaststelling alle rechten worden ontleend, zoals daarvoor aan het oude. Het kan daarom niet bestaan dat tijdelijke en/of niet besloten en/of vergunde veranderingen middels het nieuwe bestemmingsplan worden gelegaliseerd. Dergelijke veranderingen kunnen niet zonder meer “consoliderend” in het bestemmingsplan worden opgenomen. Naar onze mening is er op een aantal plaatsen in het ontwerp-bestemmingsplan toch abusievelijk uitgegaan van consoliderend met betrekking tot de bestaande situatie, zonder meer. Daartegen maken wij dan ook bezwaar.

### **1. Bouw- en goothoogten beperken en planschade vergoeden**

De intekening van de bouwhoogten in het ontwerp-bestemmingsplan is in het overgrote deel van de wijk beperkt gebleven tot alleen vermelding van maximale goothoogten. Hierop zijn standaard, tenzij anders aangegeven, kappen toegestaan tot maximaal 4 meter (artikel 21). Als gevolg hiervan zijn op veel plaatsen in de wijk, waarin laagbouw de norm is, bijzonder hoge opbouwen toegestaan. Op enkele plaatsen heeft de gemeente trends aangewezen die de mogelijkheden voor opbouwen nader beperken. Deze gelden echter maar voor een zeer beperkt deel van de wijk. Wij maken hiertegen bezwaar: onzes inziens zijn kappen tot 4 meter boven de goothoogte op veel plaatsen in onze wijk te hoog, detonerend en daarom ongewenst. Wij willen er nogmaals uitdrukkelijk op wijzen dat het Rozenprieel, als gevolg van de zeer dichte bebouwingsstructuur, wordt ervaren als 'te stenig'. Licht, lucht en ruimte hebben zeer te lijden als deze hogere bouwhoogten worden gerealiseerd aan de over het algemeen smalle straten.

Wij zouden graag zien dat de systematiek van bouwhoogten wordt aangepast door naast goothoogten ook overal de maximaal toegestane bouwhoogten aan te geven in de verbeelding, overal in de wijk waar daarvoor inhoudelijke stedenbouwkundige en/of cultuurhistorische argumenten voor zijn, en wel op basis van een integrale visie op de reeds bestaande bebouwing in het gehele Rozenprieel. Alleen op die manier kunnen de kwaliteit en diversiteit van de wijk worden veiliggesteld.

Bepaalde straten en ensembles in het Rozenprieel hebben een eigen ruimtelijke kwaliteit. Vier voorbeelden die illustreren: er is veel potentieel in het Rozenprieel!:

### **Voorbeeld 1. De Barendsestraat**

Het oostelijke deel van de Barendsestraat tussen Palmstraat en Rozenprieelstraat laat nog goed de oorspronkelijke bebouwing met arbeiderswoningen uit 1890 zien. De straat heeft een homogeen karakter van een éénlaagse bebouwing met kap. Met name de merendeels gelijke goothoogte en dezelfde kapvorm dragen bij aan de éénheid van het geheel. Bij huizen met een hogere straatgevel is de goothoogte gelijk aan de de knik waar de steile kappen overgaan in vlakkere kappen; doorgaans iets lager dan 7 meter. Hierdoor passen deze huizen, ondanks de grotere goothoogte, nog steeds goed in het homogene straatbeeld. De straat is net als veel straten in het Rozenprieel vrij smal en steenachtig.

In het conceptbestemmingsplan zou een goothoogte van 7 meter plus een dakopbouw tot 4 meter zijn toegestaan. De goothoogte van 7m conflicteert al met het huidige straatbeeld met doorgaans lagere goothoogten, maar door op deze hoogte ook nog dakkapellen toe te laten ontstaan aan de straatzijde massieve wanden. Omdat het ontwikkelen per kavel leidt tot een gefragmenteerde bebouwing, zullen zijgevels in het straatbeeld een overheersende rol gaan spelen. Het verhogen van deze zijgevels door hogere dakopbouwen beïnvloedt het straatbeeld negatief. Het streven zou moeten zijn om ook de goothoogten beter aan de context aan te passen (lager dan 7 meter) en in de dakopbouw boven deze hoogte géén dakkapellen aan de straatzijde toe te staan.

### **Voorbeeld 2. Weverstraat en Casteleynstraat**

In deze zijstraten tussen de Bakkerstraat en de Rustenburgerlaan is het oorspronkelijk patroon van straten en bebouwing praktisch nog geheel aan weerszijden aanwezig (één laag met kap). Deze ensembles van karakteristieke, laat 19de eeuwse arbeiderswoningen worden alom als waardevol gezien. De bebouwing heeft echter geen specifieke bouwaanduiding, en wordt niet omschreven of gevisualiseerd met een beperkende trend. Het zelfde geldt voor het noordelijke deel van de Lange Poellaan en het oostelijke gedeelte van de Barendsestraat.

### **Voorbeeld 3. Hoek Van Marumstraat-Zuider Buiten Spaarne**

Op de zuidelijke hoek Van Marumstraat - Zuider Buiten Spaarne hebben twee historische panden de aanduiding sba-01 gekregen, zonder dat de bestaande bouwhoogtes worden beschermd. De maximale goothoogte van deze percelen is 10 meter in het vigerende bestemmingsplan, en is om ongemotiveerde redenen verhoogd tot maximaal 12 meter. Beide hoogten verdragen zich in het geheel niet met de bestaande situatie en er is geen sprake van een trend. De orde 1 aanduiding

dient niet te worden gecombineerd met andere goot- en bouwhoogtes dan de bestaande, of het gevelaanzicht is onbeschermd.

#### **Voorbeeld 4. Ensemble Zuider Buiten Spaarne 24-30: Edelweiss**

Het Edelweiss-complex aan Zuider Buiten Spaarne 24-30 vormt een waardevol ensemble, een laatste gaaf voorbeeld van kleinschalige industriële activiteiten langs het Spaarne, net buiten de stadswal van rond 1850. Het complex verdient absoluut bescherming tegen aantasting als gevolg van ongewenste op- of aanbouwen. Het conceptbestemmingsplan biedt deze bescherming niet, in tegendeel. Zie punt 7 hieronder voor een uitgebreide argumentatie.

#### **Vervolg hoofdtekst**

Wij bespeuren bij de gemeente wel degelijk een onderdrukte wens, ingegeven door stedenbouwkundige en cultuurhistorische visies, om de bouwhoogtes op een groter aantal plaatsen in de wijk verder te beperken. De bescherming wordt in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan immers impliciet als niet optimaal gekarakteriseerd (zie pagina 57). De gemeente vindt de Wijkraad Rozenprieel hierin geheel aan haar zijde. Om niet nader gemotiveerde redenen wordt aan die wens in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan echter geen uitvoering gegeven. Het hogere belang van bescherming van licht, lucht, ruimte en cultuurhistorie komt zo onder nog grotere druk te staan.

Mogelijk tracht de gemeente risico's op planschadeclaims te vermijden. De algemene aankondiging van bedoelde beperkingen in een volgend bestemmingsplan is mogelijk bedoeld als een voldoende tijdige kennisgeving, eveneens met de bedoeling om op deze wijze planschadeclaims te ontlopen. Het is onzes inziens echter een ongepaste, en ook riskante, werkwijze om de bouwhoogtes niet nu aan te passen teneinde een optimale bescherming te beogen, terwijl daartoe wel onderbouwde aanleiding is, maar in plaats daarvan wel teksten op te nemen met de strekking dat deze hoogten in het vólgende bestemmingsplan mogelijk zullen worden aangepast indien eigenaren de rechten niet zullen hebben gebruikt.

Allereerst is een en ander naar onze mening strijdig met een goede ruimtelijke ordening. De gemeente moet regelen wat zij nu moet regelen, op basis van de nu geldende inzichten, waaronder cultuurhistorische.

Ten tweede verdraagt deze tweeslachtige denkwijze zich niet met het democratisch proces. Niets in dit ontwerpbestemmingsplan zegt iets over het volgende bestemmingsplan, immers: dat is aan

de Gemeenteraad in de samenstelling die ten tijde van het volgende nieuwe plan dan, mogelijk pas over ruim tien jaar, de volksvertegenwoordiging van de inwoners van Haarlem zal zijn.

Ten derde zet de gekozen werkwijze eigenaren de komende planperiode juist aan tot het ongewenst volbouwen van de in het ontwerp opgenomen bouwrechten. En dit is nota bene volgens de eigen inzichten van de gemeente zèlf ongewenst. Immers, eigenaren die hun rechten niet willen verliezen worden nu aangezet te anticiperen op een situatie die zich over tien jaar zou kunnen aandienen. Men zou de nu toegestane op- en aanbouwen vóór het aflopen van het aanstaande nieuwe bestemmingsplan moeten realiseren, of anders de eigen bouwrechten zien vervallen, zonder mogelijkheid tot planschadeverhaal – althans, indien de gemeentelijke strategie juridisch steek zou houden. Dit klemt des te meer omdat de gemeentelijke langetermijnstrategie er immers juist op is gericht dergelijke bebouwing te voorkomen, zoals aangetoond.

Onzes inziens is de hier gekozen werkwijze ook om de genoemde redenen verwerpelijk. Indien hoge opbouwen op diverse plaatsen in de wijk ongewenst zijn, maar op dit moment wel mogelijk, dan dient de gemeente de consequenties van bestaande bouwrechten die nu als ongewenst worden gezien te nemen, en planschade te vergoeden waar die mogelijk ontstaat. De gemeente mag onzes inziens niet aanzetten tot ongewenste ontwikkelingen door te stellen dat bestaande bouwrechten op termijn zonder schadeloosstelling afgenomen zullen worden indien de rechten niet binnen de planperiode worden gebruikt.

*1.1.1. Wij verzoeken primair de toegestane bouwhoogten in het Rozenprieel te beperken op grond van de stedenbouwkundige en cultuurhistorische argumenten en de eventuele gevolgen daarvan voor eigenaren op een eerlijke wijze af te handelen volgens de daarvoor geldende planschaderegelingen. Daarin dienen tenminste genoemde voorbeelden te worden behandeld met het doel tot een betere bescherming van het straatbeeld te komen.*

*1.1.2 Wij verzoeken subsidiair dat verwijzingen naar het mogelijk inperken van bouwrechten in het volgende bestemmingsplan, dat wil zeggen het plan dat te zijner tijd de vervanging zal zijn van het nu in ontwerp voorliggende bestemmingsplan, indien deze bouwrechten ongebruikt zullen zijn gebleven na afloop van het voorliggende bestemmingsplan, overal uit de bestemmingsplan-teksten en bijlagen te verwijderen.*

## **2. Kappen etc. algemeen regelen**

In artikel 21.1.1 o. worden “kap/nokinrichting/vorm” geregeld. De tekst lijkt foutief, mogelijk als gevolg van het gedeeltelijk wegvallen ervan. Immers, de beoogde regeling van kap/nokinrichten/vorm en hoogtes dient niet uitsluitend te zijn gekoppeld aan orde 1 en bouwaanduidingen, maar algemeen geldend te zijn. De leden 1 en 2 schijnen ons artikelen p en q te moeten zijn, danwel dient op enige wijze de strekking van het artikel algemeen geldend te zijn voor kappen etc. in de gehele wijk, ook ter plaatse van andere dan orde-1 of orde-2 aanduiding.

*2. Wij verzoeken het artikel te herzien, zodat het algemenere gelding heeft.*

## **3. Vermelding van maximale bouwhoogtes**

Over het algemeen zijn uitsluitend maximale goothoogtes opgenomen in de verbeelding bij het bestemmingsplan. De regel is dan dat boven de vermelde maximale goothoogte een kap toegestaan is van maximaal 4 meter. Deze wijze van verbeelden is te summier en kan aanleiding geven tot onduidelijkheden.

*3. Wij verzoeken om naast de maximale goothoogtes overal ook de (impliciet) toegestane maximale bouwhoogtes op te nemen.*

## **4. Dakterrassen**

In artikel 21.1.2 c. worden dakterrassen geregeld. In lid 4 wordt gesproken over “tegenoverliggende achtergevels” en “hoofdbebouwing”. In veel gevallen is, bij dakterrassen op uitbouwen, niet alleen de tegenoverliggende achtergevel van belang, maar ook andere gevels. Bijvoorbeeld bij panden aan openbare terreinen en hoekpanden zullen de zijgevels van de omliggende panden van belang kunnen zijn, op vergelijkbare wijze als tegenoverliggende achtergevels. De term “hoofdbebouwing” veroorzaakt daarbij onduidelijkheden in interpretatie.

*4.1. Wij verzoeken de woorddelen “achter” en “hoofd” te schrappen.*

In artikel 21.2.2 worden dakterrassen geregeld, in afwijking van het bepaalde in 21.1.2. In a1 is sprake van “dakrand aan de voorzijde”. De verwijzing “voorzijde” doelt op de zijde die grenst aan de straat/openbare weg/ruimte. Deze formulering kan onduidelijkheden in interpretatie geven.

*4.2. Wij verzoeken het woord “voorzijde” te vervangen door “straatzijde”.*

## **5. Artikel 4 Gemengd-1 beperken**

In Artikel 4, 4.1.1 zijn de toegestane activiteiten op de begane grond geregeld. In lid d. worden activiteiten in de categorieën A en B toegestaan, waarbij wordt verwezen naar zoneringslijst. In de bijgevoegde lijst blijken hieronder ongewenste bedrijfsactiviteiten te vallen, waaronder opslag van consumentenvuurwerk, supermarkten, hotels, café's en discotheken. De beoogde activiteiten, combinaties wonen en werken, worden voldoende ruim mogelijk gemaakt door het in de leden b en c. reeds geregelde.

*5. Wij verzoeken, mede gezien de zeer ruime opzet van de zoneringslijst, lid d te schrappen uit 4.1.1.*

## **6. Ontwikkelgebied Koningstein**

In haar vergadering van 28 mei 2015 sprak de Commissie Ontwikkeling van de Gemeenteraad, naar aanleiding van Bestuurlijk behandelvoorstel 2015/136987, unaniem haar voorkeur uit voor de voorkeursvariant van de bewoners: Koningshof – Gezinswoningen, ontwikkelvariant 2a, inclusief vier sociale appartementen (er was uitsluitend enig verschil van mening over de vraag wel of niet tot deze sociale woningbouw te verplichten, en niet de variant 2a). Het verslag van de Raadsvergadering, vastgesteld op 18 juni 2015, spreekt van “grachtenpanden aan het Spaarne” (pp. 4-5). De gemeente was oorspronkelijk voornemens om de gekozen variant middels uitwerkingsregels in het bestemmingsplan op te nemen.

Staaude de vergadering diende de Wijkraad Rozenprieel daartoe een voorstel in voor uitwerkingsregels die de totstandkoming van *Koningshof – Gezinswoningen* het beste zouden borgen (zie bijlage 1). De wethouder zegde daarop toe op basis van dit voorstel en in participatie met de klankbordgroep het ontwerp-bestemmingsplan aan te passen alvorens het voor inspraak vrij te geven.

## 2a. Koningshof specifiek



Figuur 1. Door de Commissie Ontwikkeling unaniem gekozen variant 2a zoals verbeeld in Bestuurlijk behandelvoorstel 2015/136987.

Het college koos er in het vervolgtraject daarentegen voor om, in plaats van het opnemen van uitwerkingsregels, de bouwenveloppe concreet in te tekenen in het ontwerp-bestemmingsplan – dat wil zeggen de ontwikkellocatie positief te bestemmen. Zulks noopt naar onze mening tot een zeer zorgvuldige beschrijving en verbeelding, zodat de conceptuele en detaileigenschappen van de onderschreven voorkeursvariant *Koningshof – Gezinswoningen* voldoende goed vormgegeven worden in het bestemmingsplan, en daarmee geborgd zijn. De Wijkraad Rozenprieel en de klankbordgroep Koningstein zijn overigens niet meer gekend in de intekening.

Wij concluderen dat het voorliggende plan op essentiële punten afwijkt van de voorkeursvariant *Koningshof – Gezinswoningen*. Daarvoor ontbreekt een deugdelijke argumentatie. Wij maken hiertegen bezwaar, daar wij van mening zijn dat in het bestemmingsplan de door het college van B&W voorgestelde, door de Gemeenteraad, de Wijkraad Rozenprieel en de klankbordgroep Koningstein unaniem gekozen voorkeursvariant, zo goed mogelijk geborgd moet worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Het centrale punt van ons bezwaar tegen de voorliggende verbeelding is dat hierdoor een hoge bebouwing de hoek om mogelijk wordt, waar in de voorkeursvariant tuinen zijn. Daarmee dreigt alsnog een ontwikkeling met appartementen, in plaats van de onderschreven pandsgewijs grondgebonden gezinswoningen. De Wijkraad Rozenprieel heeft eerder uitgebreid beargumenteerd

waarom een ontwikkeling met grond-gebonden gezinswoningen aan de Spaarnezijde de beste invulling is voor deze locatie (zie bijlage 2). Wij maken er bezwaar tegen dat het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan de unaniem gekozen voorkeursvariant 2a/Koningshof-gezinswoningen onvoldoende borgt, en vragen op de volgende punten 6.1 tot en met 6.11 aanpassingen van het ontwerp-bestemmingsplan, teneinde alsnog tot deze borging te komen.

### **6.1. Vlakaanduiding Koningstein en terrein**

Op de verbeelding is het in paragraaf 5.4.4 Herontwikkeling Zuider Buiten Spaarne 22 bedoelde terrein niet met een vlakaanduiding weergegeven. In artikel 21.1.1 m. op pagina 557 wordt naar het gebied verwezen met het adres, Zuider Buiten Spaarne 22, en met een kadastraal nummer. Wij vinden dit onvoldoende duidelijk. Onder andere is ook een deel van het Edelweisscomplex onderdeel van hetzelfde kadastraal nummer, en is het goed denkbaar dat het bedoelde gebied op korte termijn kadastraal anders wordt ingedeeld.

*6.1. Wij verzoeken om op de verbeelding door middel van een vlakaanduiding aan te geven om welk gebied het precies gaat met betrekking tot paragraaf 5.4.4, artikel 21 en overal elders in de tekst.*

### **6.2. Tekstuele wijzigingen in sectie 5.4.4 Herontwikkeling Zuider Buiten Spaarne 22**

De tekst op pp. 63-69 bovenaan dient de idee-ontwikkeling rond de herontwikkeling van het Koningsteinterrein voldoende goed weer te geven. Op een aantal belangrijke punten is de tekst onvolledig en/of onjuist. In Appendix A zijn, met wijzigingen bijhouden, wijzigingen en aanvullingen opgenomen.

*6.2. Wij verzoeken alle in Appendix A gegeven tekstuele wijzigingen over te nemen in het bestemmingsplan.*

### **6.3. Borgen uitwerking Koningshof - Gezinswoningen**

De volgende eigenschappen omschrijven de voorkeursvariant *Koningshof-gezinswoningen*, zoals in de door de Commissie Ontwikkeling gekozen voorkeursvariant (variant 2a, inclusief 4 sociale koopappartementen) en de nadere uitwerkingsregels zoals de Wijkraad Rozenprieel die op 28 mei 2015 in bracht in de vergadering van de Commissie Ontwikkeling (bijlage 1).



- Het maximale aantal woningen van 18 is verdeeld over: 4 sociale koopappartementen aan het Spaarne, direct grenzend aan het flatgedeelte van European; grond-gebonden woningen aan het Spaarne (“grachtenpanden”) die bestaan uit maximaal 3 lagen plus een kap; en grond-gebonden woningen in het achterliggende deel die bestaan uit maximaal 2 lagen plus een kap.
- Alle woningen hebben een achtertuin, in de volle grond en/of op een dek. De grondgebonden woningen aan het Spaarne hebben elk een achtertuin in de volle grond.
- Parkeren is op eigen terrein van de herontwikkeling en dient half-verdiept onder een parkeerdek, en uit het zicht van de openbare ruimte te zijn.

*6.3. Wij verzoeken alle hierboven genoemde eigenschappen van de gekozen voorkeursvariant 2a/Koningshof-gezinswoningen expliciet in het bestemmingsplan op te nemen in de bouwregels (artikel 21).*

Het is juridisch zeer goed mogelijk, en niet ongebruikelijk, om deze uitgebreid onderbouwde eigenschappen van de voorgestane ontwikkeling in de regels op te nemen.

#### **6.4 Borging van een hoekgezinswoning**

Terwijl in de door de Gemeenteraad gekozen variant 2a achter alle panden aan het Spaarne een eigen achtertuin is voorzien, passend bij een uitvoering met grond-gebonden gezinswoningen aan het Spaarne, is in de verbeelding bij het ontwerp-bestemmingsplan een bebouwing opgenomen achter de meest zuidelijke grondgebonden woning, op de hoek met weg voor langzaamverkeer, met een maximale goothoogte van 4 meter. Dat betekent dat op deze plek bebouwing met een kap mogelijk is met een bouwhoogte van in totaal 8 meter. In de panelen hieronder zijn de afwijkingen uitgesneden, ter vergelijking.



Figuren 2a en 2b: Links de gekozen variant 2a, met achtertuinen (bron: Bestuurlijk behandelvoorstel 2015/136987). Rechts het ongewenste bouwvolume zoals verbeeld in het voorliggende conceptbestemmingsplan.

Door deze afwijking van de voorkeursvariant, die onvoldoende gemotiveerd is, ontstaat een afwijkend type woning op een ongelukkige plaats, direct achter de gezinswoning op de hoek, die het onmogelijk maakt dat de hoekgezinswoning, de gezinswoning aan het Spaarne er direct naast, en de woning(en) de hoek om, een goede eigen tuin/buitenruimte hebben. Zonder een goede mogelijkheid voor een eigen tuin is het niet mogelijk om goede grondgebonden gezinswoningen te ontwikkelen. Hierdoor dwingen de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bouwrechten op het bedoelde vlak tot ontwikkeling van de hoek met appartementen in plaats gezinswoningen. Dit raakt aan het fundament van de gekozen voorkeursvariant Koningshof – gezinswoningen.

**6.4.1.** *Wij verzoeken primair om, conform de door de Gemeenteraad gekozen variant 2a, het bedoelde vlak te bestemming als tuin, met de aanduiding T1, zonder toevoegingen.*

Teneinde een sluitende bebouwing de hoek om mogelijk te maken, had de Wijkraad Rozenprieel in haar voorstel voor uitwerkingsregels het bedoelde vlak aagemerkt als aanbouw of (bedrijfs)ruimte behorende bij het eerste pand op de hoek aan het Spaarne, waarop een dakterras mogelijk is (zie bijlage 1). De maximale bouwhoogte daarvan zou niet meer dan 3 tot 4 meter moeten zijn. Door de opname in het ontwerp-bestemmingsplan van 4 meter *goothoogte*, in plaats van de voorgestelde 4 meter maximale *bouwhoogte*, is een gewenste ontwikkeling nu volstrekt onvoldoende geborgd. De afwijking van primair de gekozen voorkeursvariant 2a, en subsidair

van de eerder voorgestelde uitwerkingsregels, is daarbij onvoldoende gemotiveerd. Wij maken tegen de maximale goothoogte van 4 meter bezwaar. Onzes inziens is een aanbouw met dakterras het beste geborgd door aanwijzing van het bedoelde vlak met de bestemming T3.

*6.4.2. Wij verzoeken subsidiair om het bedoelde vlak te bestemmen als T3, zonder toevoegingen.*

*6.5. Wij verzoeken in artikel 21 met betrekking tot het vlak Koningsteinterrein een parkeernorm op te nemen, door de toevoeging: “alle op te richten woningen dienen tenminste te beschikken over 2 parkeerplaatsen.”*

*6.6. Wij verzoeken dat wordt geborgd dat op de hof binnen Koningshof, nu aangeduid met T2, geen hogere bebouwing dan het beoogde half-verdiepte parkeerdek mogelijk is. Daartoe verzoeken wij op te nemen in artikel 11.2.2 c de toevoeging: “Voor alle gebouwen binnen het [in het in 6.1 bedoelde] bouwvlak geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter.”*

In de huidige verbeelding en regels staat, in onze lezing, formeel niets een hoge bebouwing in het bedoelde vlak, het binnenhof, in de weg, terwijl dat duidelijk niet de bedoeling is in de voorkeursvariant.

### **6.7. Opnemen van de groenstrook Het Rozenprieeltje**

Afgesproken is dat het gehele bestaande groenperceel “Het Rozenprieeltje”, waarin tussen aangeplante rozenstruiken drie hoge bomen staan, in het plangebied als openbaar groen wordt opgenomen, zoveel als mogelijk is. “Het Rozenprieeltje” is door de gemeente aangelegd, in nauwe samenwerking met de bewoners, in het kader van het eerste wijkcontract met het Rozenprieel uit 2008 (zie bijlage 3). De in het ontwerp ingetekende strook met bestemming “groen” op deze plek is onvoldoende breed. De bestaande bomen staan buiten dit groengebied, dan wel op de rand. De bestaande perceelgrens dient te worden overgenomen in het bestemmingsplan, teneinde de bomen in voldoende mate in de volle grond te laten staan. Een en ander conform het advies van de Bomenstichting, mevrouw Hilde Prins van 17 augustus 2015 (zie bijlage 4). Voor de achterste, monumentale boom, dient ter plaatse te worden ingemeten in hoeverre het perceel eventueel iets kan worden verkleind, zonder dat de boom te dicht aan de grens ervan komt te staan.

*6.7. Wij verzoeken Het Rozenprieeltje als openbaar groen te bestemmen conform de bestaande afmetingen, zodat alle drie de bomen in het perceel ruim in het groengebied staan.*

In artikel 8 wordt de bestemmingsbeschrijving van Groen gegeven. Hierin wordt gesteld dat de gronden met bestemming Groen ook voet- en fietspaden (artikel 8.1. lid c), bergingen en fietsenstallingen, en bebouwing (artikel 8.2) omvat. Dit is voor Het Rozenprieeltje expliciet niet het geval, daar met de begrenzing, zoals hierboven aangegeven, een vaste scheiding tussen de rijweg voor langzaam verkeer en het openbaar groen wordt beoogd.

*6.8. Wij verzoeken voor Het Rozenprieeltje de bestemming Groen alleen te laten bestaan uit 8.1 a openbare groenvoorzieningen, en de andere leden van artikel 8.1, alsmede artikel 8.2 te schrappen.*

*6.9. Wij verzoeken een ontsluitingsmogelijkheid, door middel van een uitrit, voldoende breed voor hulpdiensten, op te nemen in de afscheiding tussen het Edelweissterrein en het verlengde van de Koningsteinstraat, ten zuiden van het ingetekende openbare groen perceel Het Rozenprieeltje.*

#### **6.10. Niet afdwingen dat ontwikkeling fysiek los van European dient te staan**

Op de verbeelding is tussen de European flat en de voorziene Koningshof bebouwing langs het Spaarne een afstand ingetekend. Wij zouden niet in het bestemmingsplan willen afdwingen dat de bebouwing langs het Spaarne niet fysiek mag aansluiten op European. Essentieel is dat een voldoende hoge en brede ruime (onder)doorgang open blijft voor voetgangers, met behoud van de zichtlijnen vanuit de bestaande European laagbouw op het Spaarne. Daarvoor is het niet noodzakelijk dat over de gehele hoogte een afstand tussen de European-flat en de voorziene Spaarnebebouwing blijft. Wij denken dat er aan het geheel los bouwen mogelijke nadelen kleven, onder andere met betrekking tot isolatie en tocht, en zouden de concrete invulling hier over willen laten aan de ontwikkelaar, zolang een ruime doorgang voor voetgangers, voldoende hoog en breed om de zichtlijnen open te houden, in combinatie met de inrit parkeergarage, geborgd is op basis van artikel 21.1.3. Zie hiervoor ook ons tekstvoorstel in Appendix A.

*6.10. Wij verzoeken het mogelijk te maken in de verbeelding om de bebouwing Europeanflat-Koningshof aan de Spaarnezijde fysiek volledig aan te laten sluiten.*

*6.11. Wij verzoeken met betrekking tot het vlak Koningsteinterrein met bestemming GD-1 lid d te schrappen uit 4.1.1.*

## **7. Perceel Edelweiss**

De percelen ZBS 24-30, samen “Het Edelweisscomplex” hebben een zekere bescherming gekregen door te zijn aangemerkt als orde sba-02 panden, mede gelet op de hoge historische waarde van de panden, zoals vastgesteld in het bijgevoegde bouwhistorisch onderzoeksrapport door Bureau Polderman en Berns Architectuur (hierna Polderman-Berns, 2014), dat eerdere bevindingen van Entremedio (rapport Edelweiss, 02-04-2013) bevestigt. Over het Edelweisscomplex wordt geconcludeerd (Polderman-Berns, 2014, pp. 44-45): *“hoge cultuurhistorische waarde”, “een hoge ensemblewaarde”, “een hoge architectonische waarde”, en “een hoge bouwhistorische waarde”, “hoge waarde van het exterieur.”*

De Wijkraad Rozenprieel, die altijd warm voorstander is geweest van het behoud en herstel in oorspronkelijke staat van historische panden als ensemble in onze wijk is blij met deze conclusies. Eerder al besloot het College (besluit 2014/21874) voor herontwikkeling door renovatie tot woningen van het deel in gemeentelijk bezit van het Edelweisscomplex.

Wij wijzen erop dat de nu opgenomen bescherming van de gebouwen van het Edelweisscomplex volstrekt tekortschiet. De intekening in de plan- en waarderingskaart is niet conform de oorspronkelijke bebouwing (tussen de 8 en de 10 meter, met plat dak op het hoogste deel), maar staat aan de stadsgezichtzijde een bebouwing toe met een goothoogte van 13 meter, waarop een kap van nog eens 4 meter toegestaan is. Daardoor blijken opbouwen mogelijk van 2 extra verdiepingen. Deze verruiming maakt een grove aantasting van het gevelbeeld van het Edelweissensemble mogelijk, terwijl de gevelwand aan het Spaarne nu juist ook nadrukkelijk beoordeeld is als beschermwaardig.

Deze te hoge bouwhoogten zijn schijnbaar overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan, dat op deze locaties ruim tien jaar geleden sloop- en hoognieuwbouw voorzag – dit in samenhang gezien met de toenmalige bouwrechten op het Koningsteinterrein. Het is evenwel één van de weinig overgebleven stukjes van Haarlems industrieel erfgoed aan het Spaarne. Het belang van behoud daarvan wordt nu anders gewaardeerd dan destijds, en het voorliggende ontwerpbestemmingsplan dient daar uitdrukking aan te geven door de maatvoering consistent op te nemen met de bevindingen van genoemde bouw- en cultuurhistorische studies, mede gezien de voorziene ontwikkeling van het Koningshof - gezinswoningen.

Het ensemble heeft, conform de genoemde bevindingen over de bouwhistorische waarden ervan, de codering sba-02 gekregen, waarbij regel is dat de bestaande indeling van gevels gehandhaafd dient te blijven, en de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte gehandhaafd dient te worden (zie gemeentelijke definitie van sba-02).

Echter, voor het Edelweisscomplex is, klaarblijkelijk “om planologisch-juridische” redenen” (p.57) en bij hoge uitzondering, daarvan afgeweken. Dit is onzes inziens onnodig en ongewenst, en volstrekt onvoldoende gemotiveerd. Het is in afwijking van de behandeling van andere orde-2 panden in de wijk, zoals de Hannie Schaftschool en de Merenstoren, waar passend de bestaande bouwhoogten worden geconsolideerd. Het toestaan van hoge bouwhoogten – in het geval van de Edelweisspoort (ZBS 30) en het naastgelegen ZBS 28 circa tweemaal de bestaande bouwhoogte – achten wij niet verenigbaar met het bouwhistorische belang en de aanwijzing sba-02. De huidige regelgeving biedt onvoldoende bescherming van de historische architectuur bij herontwikkeling.

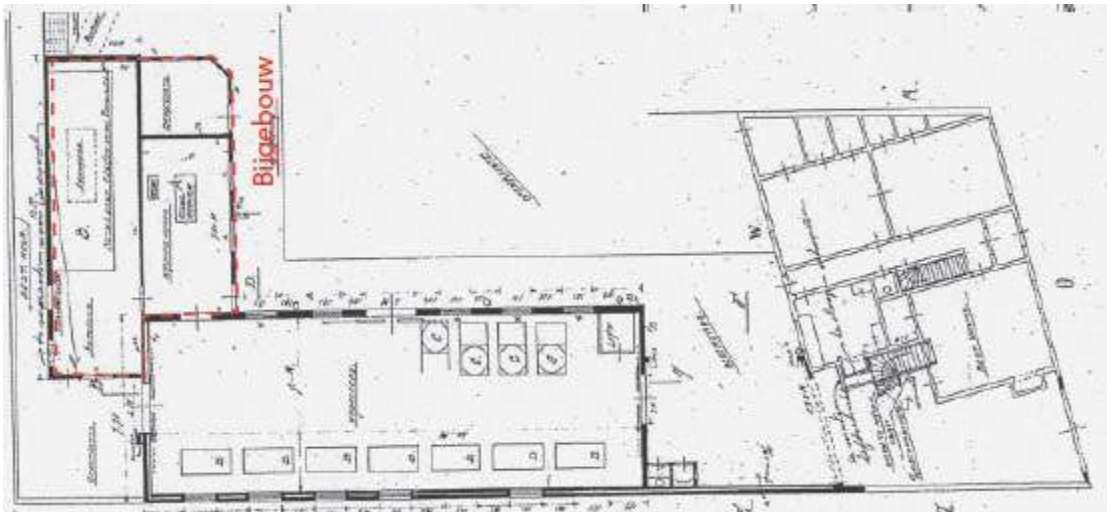
Ook de gemeente erkent: “risico op grootschalige inbreuk op de nu beschreven cultuurhistorische waarden”. De gemeente geeft aan dat de sba-02 aanwijzing niet strookt met consolidatie van de bestaande maximale goot- en bouwhoogten: “Het is de uitdrukkelijke wens om uiteindelijk te komen tot een optimale bescherming van de cultuurhistorische waarden in het plangebied. Daarom zal bij een volgende planherziening ook voor alle ordepanden met dan nog onbenutte bouw mogelijkheden, uitgegaan worden van een te handhaven goot- of bouwhoogte. Dan nog onbenutte bouw mogelijkheden worden niet langer meer bij recht mogelijk gemaakt” (p.57).

De gemeente laat om onduidelijke redenen ook hier, net als elders in de wijk, het komende decennium onnodig een risico bestaan op een ongewenste ontwikkeling. Sterker nog, onder verwijzing naar het voorgaande betoog dat deze strategie van aangekondigde rechtsafname juist ongewenste bebouwing uitlokt, kan gesteld worden dat de gemeente het risico op aantasting van de cultuurhistorische en architectonische waarden dusdoende onbedoeld vergroot.

*7.1. Wij verzoeken voor de locatie Edelweisscomplex deze strategie niet te volgen en in plaats daarvan de norm behorende bij de aanwijzing sba-02 te hanteren zonder goot- of bouwhoogtes, te weten handhaving van de bestaande goot- en/of bouwhoogtes, voor het gehele Edelweisscomplex (ZBS 24 tot en met 30).*

*7.2. Wij verzoeken de volgende wijzingen door te voeren, die erop zien dat behoud van het gehele Edelweisscomplex als op zichzelfstaand ensemble voldoende geborgd is:*

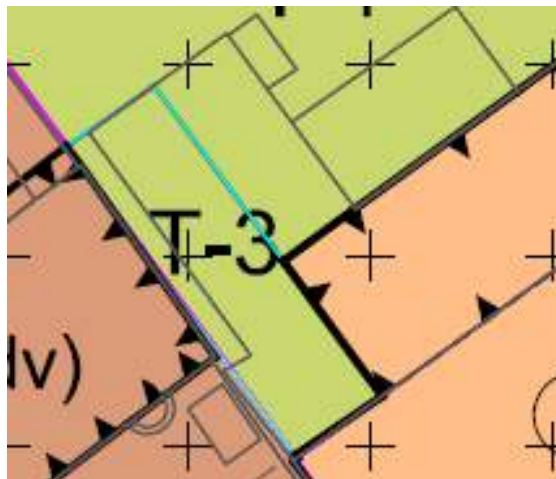
- 7.2.1. *Het gehele pand Zuider Buiten Spaarne 30, zowel het poortgebouw aan de Spaarnezijde, als de gehele achterliggende oorspronkelijke bebouwing aan te merken met orde sba-02 zonder vermelding van goot- en/of bouwhoogte. De bevindingen in Polderman-Bern (2014) geven hiertoe aanleiding.*
- 7.2.2. *De oorspronkelijke bebouwing geheel en nauwkeurig op de kaart in te tekenen, inclusief hun bestaande maximale bouwhoogte. Beoogd dient restauratie te zijn van de oorspronkelijke bebouwing en verwijdering van de niet-originele bebouwing, conform Figuur 3.*



Figuur 3. Plantekening oorspronkelijke bebouwing Edelweis (bron: Polderman-Berns, 2014).

- 7.2.3. *De voormalige “Maschinekamer”, grenzend aan de achterzijde van Zuider Buiten Spaarne 24, aan te merken als sba-02 bebouwing met bestemming GD-1, zoals alle andere originele bebouwing van het Edelweiss-complex en conform de bevindingen hierover in Polderman-Berns (2014), zonder verdere hoogteaanwijzing. De bestemming T3 in het concept is niet passend, en onvoldoende gemotiveerd.*
- 7.2.4. *De delen van het Edelweiss-complex ZBS 24-ZBS 28 aan te merken met orde sba-02 zonder vermelding van goot- en/of bouwhoogte, conform de bevindingen in Polderman-Berns (2014) over de waarde van het gehele Edelweiss-complex als ensemble.*
- 7.2.5. *Een kapopbouw van standaard 4 meter hoogte op het gehele Edelweisscomplex niet toe te staan.*

- 7.2.6. *In de omschrijving op pagina 58 onder 5.4.4 Edelweiss te vermelden dat het Collegebesluit 2014/21874 tevens ziet op sloop van de niet-oorspronkelijke en illegale bijbouwsels (zie Figuur 4 hieronder), en bestemming van de gronden als onbebouwde tuin (T1).*
- 7.2.7. *Het in het ontwerp-bestemmingsplan ingetekende bouwvlak aan de zuidzijde van het Edelweisssterrein, dat is aangegeven met T3, in vorm aan te passen, zodat het het bouwvlak weergeeft van de originele bebouwing, en deze met sab-02 aan te duiden in plaats van T3. De huidige aanduiding is ten eerste niet conform het originele bebouwingsvlak, dat dieper is en los staat van het Hannie Schaftschoolgebouw, en ten tweede is de gehele originele bebouwing in Polderman-Berns (2014) aangemerkt aan behoudenswaardig. Figuur 3 illustreert de situering van de originele bebouwing, aangegeven in een rood omrand kader als “Bijgebouw”. Figuur 4 is een uitsnede van de foutieve verbeelding in het concept, in het blauw omrande kader.*



Figuur 4. Foutieve verbeelding originele bijgebouw Edelweiss: het lichtblauw omkaderende bouwvlak, aangeduid met T3, komt niet overeen met de originele bebouwing (vergelijk Figuur 3) en ziet niet op behoud.

- 7.2.8. *De tekst te herzien in paragraaf 5.4.5 op pagina 69 en daarin de wijzingen zoals gegeven in Appendix B bij dit schrijven over te nemen. In het bijzonder dienen daarbij: 1. de conclusies van het rapport Polderman-Berns (2014) expliciet te worden vermeld in de tekst; te worden vermeld dat de tuin achter het Edelweiss-complex permanent vrij dient te worden gemaakt van de illegale/ongewenste bebouwing/bijgebouwen; 3. de mogelijkheid voor ontwikkeling van Edelweiss in*



*CPO, conform het Collegebesluit 2014/21874, expliciet te worden opgenomen in de tekst.*

*7.3. Wij verzoeken expliciet op te nemen dat artikel 24.1 niet van toepassing is op de genoemde illegale/ongewenste bebouwing/bijgebouwen in de tuin van het Edelweiss-complex, danwel dat op deze bouwsels artikel 24.3 van toepassing is.*

## **8. Hannie Schaftschool**

In sectie 5.4.7. wordt gesproken over uitbreiding van de Hannie Schaftschool. Uitbreiding van de school zou in strijd zijn met de “geldende bouwregels”, waarna de suggestie wordt gewekt dat in het ontwerp-bestemmingsplan wel mogelijkheden voor uitbreiding zouden bestaan, ondanks de bouwaanduiding – orde 2 van het pand.

In principe zijn wij niet tegen een (beperkte) uitbreiding van de Hannie Schaftschool. Volgens ons dient de aanwijzing als orde 2 pand echter met name het exterieur te beschermen tegen aantasting door sloop en aan- of verbouw. Wij maken daarom bezwaar tegen enige verruiming van de mogelijkheden voor uitbreiding van de school die het monumentale karakter en het gevelbeeld van het schoolgebouw zouden kunnen aantasten, en verzoeken de bedoelde uitbreidingsplannen, alsmede de daaruit eventueel voortgekomen veranderingen aan het vigerende bestemmingsplan in het conceptbestemmingsplan toe te lichten en te motiveren.

*8.1. Wij verzoeken alle concrete mogelijkheden voor bebouwing aan- of bij de Hannie Schaftschool en bijbehorende terreinen expliciet te beschrijven in het ontwerp-bestemmingsplan en ze in te tekenen in de verbeelding.*

Een groot deel van het terrein van de Hannie Schaftschool, Linschotenstraat 57a, is onbebouwd. Een deel ervan is schoolplein, maar delen zijn ook in gebruik als tuin, met name aan de zijde van het schoolgebouw die grenst aan het Koningsteinterrein. Op het bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als Maatschappelijk (M).

*8.2. Wij verzoeken de twee delen van het terrein van de Hannie Schaftschool, Linschotenstraat 57a, noordwestelijk, die onbebouwd zijn en in gebruik als (moes)tuin te bestemmen als tuin T1, in plaats van Maatschappelijk ( M).*

*8.3. Wij menen dat Linschotenstraat 57b een vergunning heeft als kinderdagverblijf, en als zodanig in gebruik is. Wij verzoeken dit op de verbeelding aan te geven met de functieaanduiding kdv.*

## **9. Woonschepen**

De Wijkraad Rozenprieel constateert verschillen tussen het vigerende plan en het ontwerpbestemmingsplan met betrekking tot de woonschepen. Bij de vaststelling van het vigerende plan is indertijd op verzoek van bewoners door de Wijkraad Rozenprieel uitdrukkelijk gevraagd de bestemming Wonen op te nemen voor woonschepen, een verzoek dat toen is ingewilligd. Woonschepen maken onderdeel uit van de diversiteit aan woningen in het Rozenprieel. Niet duidelijk is waarom deze woonfunctie nu - twaalf jaar later - veranderd wordt in water. De SVPB ziet alleen op de twee wettelijke vormen van het plan: digitaal en analoog. Het schrijft niet voor hoe gronden moeten worden bestemd want dat is een discretionaire bevoegdheid van de Gemeenteraad. Het is aan de gemeente de bestemmingsvlakken de bestemming te geven die deze daadwerkelijk hebben. De woonschepen aan het Zuider Buiten Spaarne worden al sinds jaar en dag op die locatie voor woondoeleinden gebruikt.

Volgens een recente uitspraak van de Raad van State wordt een woonschip voortaan aangemerkt als (drijvend) bouwwerk. Doorslaggevend daarbij is dat het bouwwerk bedoeld is om ter plaatse als woning te functioneren. De noodzakelijkheid voor deze nieuwe regelgeving betreft de verplichte opname van bouwwerken in bestemmingsplannen. Voortaan zal ook het Bouwbesluit van toepassing zijn op nieuw te bouwen woonschepen. De bestaande woonschepen vallen onder het overgangsrecht.

Wij zijn van mening dat bij een reguliere planherziening zoals deze aan de verplichting moet worden voldaan de woonschepen positief te bestemmen, aangezien er geen planologische motieven zijn om dat niet te doen. Dat betekent dat volgens de Wijkraad Rozenprieel de bestaande legale situatie in conserverende zin in de regels dient te worden beschreven onder Wonen en met de kleur geel op de verbeelding dient te worden weergegeven. De ondergrond van de woonschepenligplaats is immers door de ligplaatsvergunning van rechtswege al bestemd als bouwvlak voor “drijvend wonen”, en was dat ook al op de analoge verbeelding en in de regels van het vigerende plan. Ook het beoogde gebruik van de ondergrond met een nieuw woonschip, varend of niet-varend, is slechts een voortzetting van het bestaande gebruik, namelijk drijvend wonen in het Rozenprieel.

De maatvoering van een woonschip heeft invloed op de bebouwde omgeving en op de vaarweg. Deze ruimtelijke relevantie van drijvend wonen dient volgens ons op de verbeelding en in de regels tot uitdrukking te worden gebracht onder de bestemming Wonen, net zoals dat voor woningen op het land gebeurt en met dezelfde rechten (aan-huis- verbonden beroep, gastouderopvang of bed&breakfast). De geometrische positie van de bouwvlakken en de maximale maatvoering moeten op de verbeelding en in de regels worden vastgelegd in nauw overleg met betrokkenen en de Wijkraad Rozenprieel omdat bij vervanging een woonschip mag worden afgemeerd met een andere maatvoering dan die van een woonschip dat er nu ligt. Wij gaan ervan uit dat bestaande bijgebouwen en erfafscheidingen op gronden met de bestemming Verkeer onder het overgangsrecht vallen.

Voorts is op de verbeelding een aantal woonschepen ingetekend op locaties aan de kade die sterk afwijken van de ligplaats zoals bestemd in het vigerend bestemmingsplan. Zij dienen nauwkeurig op de verbeelding te worden overgenomen, mede teneinde planschadeclaims te voorkomen. Daarbij geldt dat historische schepen die de maatvoering van de ligplaats overschrijden daarvoor ontheffing hebben via de verordening. Als dergelijke woonschepen worden vervangen, moet volstrekt duidelijk zijn wat de locatie van het bestemmingsvlak is. Daartoe dienen de maatvoering van de ligplaats op de juiste positie aan de kade te worden ingetekend.

*9.1. Wij verzoeken de woonschepen aan te merken als een bouwwerk als bedoeld in de Wabo (wet algemene bepalingen omgevingsrecht), de woonschepenligplaatsen te bestemmen als Wonen, en de verbeelding en planregels dienovereenkomstig aan te passen.*

*9.2. Wij verzoeken om de precieze locaties van de ligplaatsen uit het vigerende bestemmingsplan en de regels terug te brengen in de verbeelding, dus elk schip op de daarvoor bestemde locatie aan de kade.*

*9.3. Wij verzoeken de drijftuinen op de verbeelding groen in te kleuren conform hun bestemming als openbaar groen, teneinde te vermijden dat er verwarring ontstaat over bouwvlakken bestemd voor woonschepen.*

## **10. Bestemming “groen” in plaats van “grijs”**

In paragraaf 3.5.9 van de plantoelichting wordt gesproken over het Structuurplan Haarlem 2020. Doelstelling daarin is zowel versterking van groen met ecologische waarden als versterking van

groen met stedelijke waarden. Dit wordt bereikt door het in stand houden en versterken van de bestaande groene gebieden en lijnen.

De Wijkraad Rozenprieel benadrukt nog eens dat de Rozenprieel de minst groene wijk is van Haarlem. Het schrijnende gebrek aan groen in het Rozenprieel wordt door de gemeente 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. Dit is al jaren het beleid t.a.v. groen in het Rozenprieel.

De Wijkraad Rozenprieel wil in de maatschappelijke discussie in de stad, waarbij de overheid steeds minder alleen verantwoordelijk is voor de openbare ruimte, de maatschappelijke baten van groen- en waterprojecten in de wijk inzichtelijk maken. Het door de Rijksoverheid ontwikkelde instrument TEEB-stad willen wij gebruiken bij het betrekken van nieuwe partijen bij groen in de wijk. Er valt immers een concrete waarde toe te kennen aan groen en water in de stad, met maatschappelijke baten van wel 1,5 tot 2 keer hoger dan de te investeren kosten.

Door als wijkraad de eindgebruikers te bevragen wordt het mogelijk beter op de vraag van eindgebruikers aan te sluiten. Dit speelt met name bij het overtuigen van anderen om (financieel) bij te dragen aan groen, om investeringsplannen te toetsen en voor het ontwerp van projecten in onze wijk. De Wijkraad Rozenprieel wil dit doen samen met de betrokken partijen zoals ontwikkelaars en woningbouwcorporaties. Het heeft geen zin te praten over het belang van biodiversiteit of ecosystemen, maar wel over de effecten van groen die voor de wijk belangrijk zijn. Denk hierbij aan stijging van de waarde van woningen, gezondheid, luchtkwaliteit, energiebesparing, woonkwaliteit etc. Het TEEB-stad instrument kan in dit proces worden gebruikt door de baten inzichtelijk te maken en daarmee het gesprek aan te gaan.

Naast het betrekken van partijen zien we dat er veel energie zit bij bewoners als het gaat om groen en natuur (beheer). Biodiversiteit is leuk, en veel bewoners willen zich graag inzetten voor het behoud, beheer en ontwikkeling van groen in de buurt. Het is belangrijk om als gemeente hier goed mee om te gaan en dit enthousiasme waar nodig te stimuleren en faciliteren. Zo is bijvoorbeeld het effect van de aanleg van groene daken op energiebesparing of waterberging direct zichtbaar te maken in een baten-analyse.

Het bevreemdt ons dan ook ten hoogste dat de bestemming 'Groen' uit het vigerende plan van het Voortingsplantsoen en het Merensplein in het ontwerp zijn veranderd in (Grijs)'Verkeer - verblijfsgebied'. Deze openbare ruimtes in de wijk, alsmede het plein aan de Palmstraat, dat

inmiddels met hulp van Ymere vergroend is, zijn in het ontwerp (her)bestemd als “verkeer” in plaats van “groen”. Wij willen zeer uitdrukkelijk de bestemming groen daarop handhaven.

*10.1. Wij verzoeken genoemde openbare ruimtes de bestemming “groen” te laten behouden dan wel “groen” te bestemmen, omdat de bestemming als “verkeer” slechts nadelen en geen voordelen voor onze wijk biedt.*

Het begrip verblijfsgebied wordt overigens nergens beschreven, maar een vergelijking tussen groen en grijs wekt bij ons de indruk dat er van deze vergrijzing alleen nadelige effecten voor de wijk zijn te verwachten. Een goede motivatie voor deze verandering is tot op heden niet gegeven. Dit klemmt des te meer omdat het indruist tegen alle beleid. Ons wijkbeleid als eerste, uw gemeentelijk beleid ten tweede, en rijksbeleid ten derde.

De Wijkraad Rozenprieel ondersteunt het vergroenen en onttengelen van het Rozenprieel, omdat de bewoners dat willen en alle moderne inzichten over klimaatmitigatie in die richting wijzen. Talrijke bewonersinitiatieven tot vergroening hebben wij van harte ondersteund. Voorbeelden zijn de Tuin van Jonker, de herinrichting van het plein aan de Palmstraat en de herinrichting van de Van Marumstraat. Naar bewoners en andere eindgebruikers toe is de door de gemeente voorgestelde vergrijzing niet uit te leggen.

Bovendien past deze actieve herbestemming niet bij het consoliderende karakter van het bestemmingsplan, dat waar mogelijk uit zou moeten gaan van het vigerende bestemmingsplan, waarin genoemde openbare ruimtes de bestemming “groen” hebben. Het argument dat deze gronden in de praktijk momenteel deels “grijs” zijn ingevuld is oneigenlijk: een bestemmingsplan dient te zien op de bestemming, gericht op toekomstige mogelijke invullingen binnen die bestemming. Het gaat daarbij niet aan in het huidige tijdsgewricht te stellen dat gronden bestemd voor groen worden herbestemd naar de feitelijke inrichting. Die huidige inrichting wil de wijk juist vergroenen en ontgrijzen en de mogelijkheden daartoe dienen nu te worden vastgelegd. Dit ontwerp-bestemmingsplan behoort richtinggevend te zijn voor nieuw groen en consoliderend voor bestaand groen. Daarbij zijn de bedoelde wijzingen onvoldoende gemotiveerd.

*10.2. Wij verzoeken voor het Voortingsplantsoen de bestemming “groen” te handhaven.*

*10.3. Wij verzoeken voor het Merensplein de bestemming “groen” te handhaven.*

**10.4.** *Wij verzoeken het plein aan de Palmstraat als openbaar groen te bestemmen – onderverwijzing naar de hierboven gegeven argumentatie.*

#### **10.5. Bomen en drijftuinen opnemen in een groenkaart van de wijk**

Er ontbreekt een 'groenkaart' van de wijk in het ontwerp-bestemmingsplan. Deze is noodzakelijk omdat hiermee het groenbeleid voor onze wijk verder kan worden gestuurd. Naast alle bestaande groenvoorzieningen, inclusief de drijftuinen in het Spaarne, dienen op een groenkaart alle bestaande bomen te worden ingetekend, tenminste omvattende de bomen zoals opgesomd op pagina 109 van het ontwerp-bestemmingsplan. Deze groenkaart kan een uitsnede zijn van, en verwijzing naar, de gemeentelijke groenkaart.

*10.5. Wij verzoeken een volledige groenkaart toe te voegen aan de toelichting bij het bestemmingsplan.*

#### **10.6. Bomen Zuider Buiten Spaarne 22 toevoegen aan openbaar groen**

Drie bomen die aan de zuidzijde staan op het terrein van het huidige Koningstein, dat gemeentelijk bezit is, komen in het nieuwe bestemmingsplan te staan in een strook die is aangegeven als openbaar groen. Het gaat om 2 grote iepen en 1 grote esdoorn. De laatste boom, de esdoorn, is bovendien 67 jaar oud, waarmee hij voldoet aan de normen voor aanwijzing als monumentale boom.

*10.6. Wij verzoeken alle drie de bedoelde bomen op het Koningsteinterrein op te nemen in de groenkaart, alsmede de oude esdoorn aan te wijzen als monumentale boom en als zodanig op te nemen in de lijst met monumentale bomen in de wijk.*

#### **10.7. Vergroening binnenterrein Zuider Buiten Spaarne 2012AB**

De eigenaar van het binnenterrein achter Zuider Buiten Spaarne 36/56, dat als rommelig en een onprettige verblijfsruimte wordt ervaren, heeft een plan in ontwikkeling om het terrein groener en vriendelijker in te richten, met centraal parkeren in het groen, en lage parkeergarages met groene daken aan de achterzijde van het terrein. Als bijlage is een schetsplan opgenomen (bijlage 5). Voor omwonenden kan uitvoering van dit plan van grote toegevoegde waarde zijn, zowel visueel als voor verbetering van de leefomgeving. Wij voorzien geen grote nadelige gevolgen van dit plan en omwonenden hebben vooralsnog positief op dit plan gereageerd.

*10.7. Wij verzoeken om een aangepaste aanduiding ter plaatse in het bestemmingsplan op te nemen, bijvoorbeeld gemengd 1 met een maximale bouwhoogte van 3 meter, teneinde deze plannen mogelijk te maken. Vanzelfsprekend dient de uitvoering in nauw overleg met de direct omwonenden en betrokkenen plaats te vinden, en dienen eventuele bezwaren te worden gehoord.*

## **11. Groen-blauw beheer**

In de regio Zuid Kennemerland zal de zoute kwel in de komende jaren naar verwachting sterk toenemen, onafhankelijk van toekomstige zeespiegelstijging, waardoor de druk op onze smalle strook zoet grondwater nog verder zal toenemen. Daar tegenover staat de verwachting van toenemende hoeveelheden regenwater, die we zouden kunnen inzetten om de kwaliteit van ons grondwater en oppervlaktewater te beschermen.

Om ons watersysteem klimaatbestendig te maken wil de Wijkraad Rozenprieel zeer zorgvuldig met alle hemelwater omgaan. We mogen bij toekomstige planontwikkeling dus niet meer toestaan dat schoon hemelwater ongebruikt in het riool verdwijnt om daarna gezuiverd te moeten worden vóór het bij het oppervlaktewater gevoegd wordt. Alleen vervuild water mag worden aangeboden ter zuivering (zoals de situatie nu al is bij woonschepen). We zullen dus toe moeten naar een klimaatbestendig watersysteem dat zal bestaan uit twee subsystemen: een ondergronds riool dat vervuild water leidt naar een zuiveringsinstallatie en een bovengronds systeem dat schoon regenwater geleidt naar infiltratiepunten of het Spaarne.

Geologisch gezien is het Rozenprieel een prima plek voor dergelijke oplossingen met grond- en oppervlaktewater. Een mogelijkheid is te kiezen voor een bestratingspatroon waarbij zoveel mogelijk ontstraat en onttgeld wordt en waarbij het regenwater direct via gootjes in open beplanting en open bestrating wordt opgenomen.

*11. Wij verzoeken de gemeente over deze groen-blauwe beheersinzichten een paragraaf op te nemen, zodat bij toekomstige herinrichtingen van de publieke ruimten een gedegen visie voorhanden is. De bestemmingen groen en verkeer bieden hiertoe immers nu al de mogelijkheid. Daarmee kan dan worden gestreefd naar een klimaat neutrale binnenstadswijk.*

## **Afsluiting**

Op basis van bovenstaande argumenten maken de Wijkraad Rozenprieel en ondertekenende personen bezwaar tegen het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan. Wij behouden ons het recht voor om in een later stadium nadere opmerkingen te maken. Wij verzoeken u met inachtneming van onze zienswijze het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en vragen om aanpassing van de analoge en digitale verbeelding, alsmede wijziging van de regels. Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

In afwachting van uw beslissing verblijven wij,

Met vriendelijke groet,

Wijkraad Rozenprieel,

Namens deze,

Maarten Pieter Schinkel

Voorzitter

Ondertekenenden buurtbewoners en belanghebbenden,



**Bijlagen:**

1. Randvoorwaarden tv Uitwerkingsverplichting Koningsteinterrein, Koningshof – Gezinswoningen, 27 mei 2015, zoals door Wijkraad Rozenprieel ingebracht in de openbare vergadering d.d. 28 mei 2015 van de Commissie Ontwikkeling (inclusief verbeeldingen);
2. Brief Wijkraad Rozenprieel aan Commissie Ontwikkeling van 18 mei 2015
3. “Het Rozenprieeltje” als toegang tot het Rozenprieel, bijlage bij Wijkcontract Rozenprieel, 22 september 2008.
4. Email Hilde Prins, Haarlemse Bomenwachters, betreffende “Het Rozenprieeltje” 19 augustus 2015.
5. Plattegrond Architectenbureau Ron Spanjaard, Zuider Buiten Spaarne 2012AB.
6. Appendix A Tekst 5.4.4.2 en 5.4.4.3 met gemarkeerde aanvullingen
7. Appendix B Tekst 5.4.5 met gemarkeerde aanvullingen

\*\*\*

# ROOSKLEURIG

december 2016 nr 39



De erfenis van Jo Klingers  
Parel in De Roos: de Kookgarage  
Nieuws van de wijkraad  
De bewoner van nummer 8

WIJKKRANT VOOR HET ROZENPRIEEL

onafhankelijke krant voor en door bewoners



# Inhoudsopgave

## COLOFON

Hoofd-/eindredacteur: Saskia Borst  
Vormgeving en fotografie: Anke Brinkman

Medewerkers: Hanneke van Laar, Joost Mulder en Floris Mulder

## Oproep Redactieleden

De redactie van Rooskleurig is op zoek naar nieuwe redactieleden. Heeft u altijd al eens willen schrijven of vindt u het gewoon leuk om in een redactieteam te werken? Zo ja, dan kunt u reageren via [info@saskiaborst.nl](mailto:info@saskiaborst.nl)

## Telefoonnummers en adressen

Buurtcentrum De Tulp 5422862  
Hannie Schaftschool 5312119  
Gemeente Haarlem 5113000  
Meldpunt problemen in de wijk 5115115  
Politie Haarlem 0900-8844

[www.rozenprieel.nu](http://www.rozenprieel.nu)  
[www.groetenuitderoos.nl](http://www.groetenuitderoos.nl)  
[www.rozenprieel.nl](http://www.rozenprieel.nl)

- 2 Redactioneel en colofon
- 3 Nieuws van de wijkraad
- 4 Burendag
- 5 Het Geheime Groene Roos Genootschap
- 6 De bewoners van nummer 8
- 8 80 jaar Buitenrustbrug
- 10 Parel in De Roos: de Kookgarage
- 12 In memoriam: Jo Klingers
- 13 Buurtcentrum De Tulp
- 16 Groeten uit de Roos: wijkwandeling

## Redactioneel

Het Rozenprieel is niet alleen een goede plek om te wonen, maar ook om te ondernemen. Van medisch tot technisch en van creatief tot culinair: overal zitten firmaatjes, winkels en verborgen bedrijfjes. Neem Bert Windt, die in zijn Kookgarage in de Kamperstraat de meest uiteenlopende activiteiten organiseert. Je leest er alles over op pagina 10. Of wat te denken van bloemenwinkel Teeuwen aan het Zuider Buiten Spaarne, die ook dit jaar weer met korting het groen ter beschikking stelde voor de kerstversieringen in de wijk, opgehangen door het Geheime Groene Roos Genootschap (lees het verslag op pagina 5.).



En we doen nog zo veel meer: De Roos barst uit z'n voegen van de zzp'ers, mooimakers, handige Harry's en betrokken buurtbewoners. Zo trapt jongerenwerker Marley Williams regelmatig een balletje met de voetballers uit de buurt en begeleidt jeugdcoördinator Ragna Stegen de jonge journalisten en fotografen van kinderpersbureau 'De Roosjes', die op pad mochten om verslag te doen van de Burendag (pagina 4). Kortom: een hoop bedrijvigheid, deze wintereditie van de Rooskleurig staat er vol mee.

*Saskia Borst, hoofdredacteur*

# Nieuws van de wijkraad

## In gesprek met Ymere

De wijkraad werd recent bijgepraat door Ymere over de voortgang van de planning en aanpak van de renovatie en nieuwbouw van circa honderd van Ymere's woningen in onze wijk. Een eerste blok met woningen in de Bakkerstraat, aan de Spaarnezijde, is inmiddels gerenoveerd, opgeleverd en grotendeels weer bewoond – deels door de voormalige huurders. Met het resultaat zijn alle betrokkenen zeer tevreden, al heeft de wijkraad aangetekend dat het jammer is dat de gemeente niet heeft aangesloten bij de renovatie met haar aangrenzende eigendom. De volgende woningen die Ymere gaat aanpakken, zijn in de Linschotenstraat: links naast de entree van de Hannie Schaftschool en een rijtje met beneden- en bovenwoningen aan de overkant daarvan. Al deze huizen worden gerenoveerd en blijven sociale huurwoningen. De grote panden aan de rechterzijde van de ingang van de school zijn ook van Ymere. De wijkraad zou graag zien dat deze panden worden betrokken bij de toekomstplannen voor de Hannie Schaftschool, die ook zal worden gerenoveerd. In de Palmstraat heeft Ymere een rij woningen met mooie gevels, die door de gemeente als beschermd stadsgezicht zijn aangewezen. Doordat de panden slecht zijn onderhouden en een slechte fundering hebben, zijn ze volgens Ymere zo ernstig aangetast dat ze moeten worden gesloopt. Ymere stut al heel opzichtig het hoekpand, zoals u weet. De beschermd status van de gevels verplicht Ymere ertoe dat ze in zo oorspronkelijk mogelijke staat behouden blijven. Heeft u hart voor deze panden, zoals wij, ziet u daarop dan ook met ons toe. De wijkraad heeft erop aangedrongen dat de panden van Ymere in de Barendsestraat worden gerenoveerd, bij voorkeur in particulier eigendom (CPO). Deze woningen zijn karakteristiek voor onze arbeiderswijk en onder bijzondere architectuur gebouwd. Ymere was oorspronkelijk van plan deze woningen te slopen – er is aanzienlijk hogere nieuwbouw mogelijk – maar samen met de gemeente overweegt Ymere momenteel of renovatie toch niet een betere optie is voor de wijk, teneinde het karakter van de straat en buurt te behouden. Daarbij wordt ook gekeken naar de mogelijkheden voor het verbeteren van de Rijkstraat. Een aantal losse panden in de wijk is door Ymere onderzocht. Funderingen zullen waar nodig worden aangepakt, en enkele woningen zullen mogelijk worden verkocht voor renovatie door



particulieren. De wijkraad vindt dit een goede ontwikkeling. De projecten in de Van Marumstraat, Kamperstraat en Bakkerstraat staan pas voor 2018 op het program, waardoor er nog geen plannen voor bekend zijn. De planning is voornamelijk sloop/nieuwbouw. De wijkraad staat hier kritisch tegenover.

## Bestemmingsplan Rozenprieel

De gemeente heeft zopas het bestemmingsplan vastgesteld voor het Rozenprieel. Op 12 januari 2017 wordt het bestemmingsplan behandeld in de commissie ontwikkeling van de gemeenteraad. Dat is de laatste mogelijkheid om in te spreken en de raad te vragen bepaalde zaken te heroverwegen – daarna resten alleen nog juridische procedures bij de Raad van State. Van de vele nuttige verbeterpunten die de wijkraad heeft ingebracht, is helaas maar een klein deel verwerkt. Een aantal fundamentele punten over groen, blauw en bouw is niet naar onze tevredenheid opgenomen. De wijkraad heeft hierover een brief aan de gemeenteraad in voorbereiding en zal op basis daarvan ook inspreken op 12 januari. Wij vinden onder andere dat er te weinig bescherming wordt geboden voor panden met een monumentale status, voor bomen en groen, en dat de omgang met regenwater ouderwets is. Dat zijn bedreigingen voor onze wijk, die gemakkelijk kunnen worden afgewend met wat meer visie. Vanzelfsprekend zijn er verschillende belangen die moeten worden afgewogen in de totstandkoming



## Wijkraad

*Voorzitter*

Maarten Pieter Schinkel

*vice voorzitter*

Marjolein Heideman

*secretaris*

Rolf Baron

*Penningmeester*

Liza van Doorn

*Leden*

Joost Mulder

Sarah de Bakker

Paul Allebes

Jessica Hoedeman-Hake

*e-mail*

info@wijkraadrozenprieel.nl

*web*

www.rozenprieel.nu

van zo'n bestemmingsplan. Ymere wil, als eigenaar van ongeveer de helft van de wijk, graag hoger kunnen nieuwbouwen. De gemeente wil een aantal panden afstoten en daarvan de opbrengst zo hoog mogelijk laten zijn. Maar wij vinden dat het algemeen belang – behoud van het laagbouw karakter van onze wijk en verbetering door renovatie en vergroening – voorop zou moeten staan. Hier en daar in het bestemmingsplan wordt naar onze mening geld te zeer boven gemeenschap gesteld. Daartegen maken wij constructief bezwaar, en we hebben er vertrouwen in dat de gemeenteraad ons op die punten zal steunen – zoals ze dat al een paar keer eerder deed. Het bestemmingsplan is, met alle bijlagen, bijna duizend pagina's lang. Er zijn allerlei grondige studies gedaan naar de historie van het Rozenprieel. Wij wisten dat natuurlijk al, maar het is nu duidelijk voor iedereen: onze wijk is een grandioos en belangrijk stukje Haarlem!

### Vastgoedontwikkelingen

Een flink aantal voor onze wijk belangrijke ontwikkelingen staat momenteel 'in

de wacht' tot het bestemmingsplan is vastgesteld. Zo stelt de gemeente (heel verstandig) de geplande verkoop van Koningstein, bierbrouwerij het Spaarne (de Merenstoren), Edelweiss en ander gemeentelijk bezit in het Rozenprieel



uit tot het moment waarop de kaders juridisch vastliggen. De wijkraad let scherp op de maatschappelijke waarde die deze locaties kunnen hebben voor de ontwikkeling van onze wijk, ook op de langere termijn en heeft hierover visies ontwikkeld. Zodra het bestemmingsplan is vastgesteld, gaat er van alles gebeuren, verwachten wij, en we zullen ons best blijven doen om een en ander in goede banen te leiden, want er liggen geweldige kansen op positieve dynamiek voor onze wijk.

*Wilt u het bestemmingsplan inzien? Dat kan op <https://gemeentebestuur.haarlem.nl/Vergaderingen/Besluitenlijst-BenW/2016/22-november/10:00>*

## Burendag 2016

De Burendag bracht dit jaar burens uit alle delen van de wijk bij elkaar. Voor de liefhebbers was een wandeling georganiseerd voor en door buurtbewoners vol met weetjes over bewoners van De Roos en hun geschiedenis. Onder het genot van een hapje en een drankje, verzorgd en uitgeserveerd door de kinderkookgroep, werd bij buurtcentrum De Tulp gekeken naar een zangoptreden en een optreden van de kinderdansgroep en geluisterd naar de tonen van Trio Rio, met een buurtbewoner als bassist. Het kinderpersbureau maakte een heuse reportage (zie foto's). Volgend jaar gaan we opnieuw voor een programma met voor elk wat wils.



# Het Geheime Groene Roos Genootschap:



## Feestversiering

Ook dit jaar is de buurt feestelijk versierd. Hierbij waren dertien vrijwilligers betrokken. Niet alleen de leden van het GGRG gingen in de weer met kerstgroen, ook een aantal buurtbewoners hielp mee. Dank aan het kerstteam, dat bestond uit: Anne, Annette, Bep, Cees, Diana, Ed, Günay, Helle, Ine, Jasper, Marleen, Marlies en Paul. En dank aan De Tulp – omdat we het buurthuis mochten gebruiken voor de voorbereiding – en aan de firma Teeuwen, voor de mooie groene takken voor een sterk gereduceerde prijs.

## Zwammen & egel(s)

De Tuin van Jonker is in winterslaap. De vrijwilligers hebben vanaf maart elke veertien dagen in de tuin gewerkt. De tuin vraagt dus behoorlijk wat onderhoud, maar dat vertaalt zich terug in een goed onderhouden en bloemrijke tuin. De grote wilg in de tuin heeft te leiden onder de tondelzwam. Daarom is de boom nu teruggesnoeid tot vier meter hoogte. Zodoende kan de boom gespaard worden en naar verwachting zal hij volgend jaar weer flink uitlopen. Bij het omzetten van de composthoop, kwamen we een egel tegen! Leuk om te ontdekken dat de tuin ook plek biedt aan tenminste één egel.

## Groen op het plein

Het GGRG heeft overleg gevoerd met de Hannie Schaftschool om de samenwerking nieuw leven in te blazen. De nieuwe directeur was positief en wellicht dat we na de verbouwing van de school mee kunnen helpen met een groene inrichting van de buitenruimte.

## Wijkraad zoekt (altijd) hulp

Wil je dingen verbeterd zien in de wijk? Zou je ook een stop willen voor de R-net verbinding op de Turfmarkt? Fietsklemmen in je straat? Meer groen, misschien een drijftuin? Het Rozenprieel als een pilot rainproof wijk? Of betere speelmogelijkheden voor de kinderen? Zet je met ons in. Samen met de wijkraad kun je daar aan werken. De wijkraad overlegt bijvoorbeeld van tijd tot tijd met de gemeente over beheer en onderhoud van straten, stoepen, pleinen en groen. Maar ook over het bestemmingsplan. En met Ymere over haar grote renovatie/sloop/nieuwbouwplannen met onze wijk. Voel je je geroepen om mee te denken over het nieuwe bestemmingsplan? Wil je helpen met het opzetten van een actuele website en Roos-app, zodat de wijk beter op de hoogte kan blijven van wat er speelt? Aarzel dan niet, en meld je bij ons. Je hoeft geen wijkraadslid te zijn om mee te doen: we kunnen iedereen goed gebruiken. Meer informatie of aanmelden? Mail naar [info@wijkraadrozenprieel.nl](mailto:info@wijkraadrozenprieel.nl).



# De bewoner van nummer 8

*Elke editie belt journalist Hanneke van Laar aan bij wildvreemden in de buurt die toevallig op nummer 8 wonen. Deze keer de bewoonster van Rozenprielstraat 8: Joke Vuyst-van Nispen (65)*

*Interview: Hanneke van Laar  
Foto: Anke Brinkman*

In eerste instantie schrikt ze als ik aanbel. Ze is de bescheidenheid zelve en vindt het een beetje eng, zo'n interview met een onbekende. Ik probeer haar gerust te stellen: natuurlijk is het spannend, maar ook leuk én hopelijk gezellig. Doortje – de driejarige Cavalier King Charles Spaniel – kan in het begin onmogelijk stilzitten, helemaal hieperdepiep stuift ze alle kanten op. Langzaam maar zeker ontspant ook zij zich als ze voelt: 'goed volk'. Als ik de 'administratieve' dingen doorneem – Joke's naam, leeftijd, burgerlijke staat, e-mailadres en telefoonnummer – hebben we meteen een gespreksonderwerp. Want uit haar e-mailadres blijkt zonnklaar van wie ze fan is: Elvis Presley. Ze is jarenlang lid geweest van zijn fanclub, maar op een gegeven moment voelde ze zich daar te oud voor. "Ik liep daar rond, keek eens goed om me heen, zag dat iedereen jonger was en dacht: wat doe ik hier eigenlijk nog?"

Nee, ze heeft The King nooit in het echt gezien. Op mijn vraag of ze erg van slag was toen hij overleed, zegt ze: "Nee hoor, een paar maanden ervoor, in 1977, was onze oudste dochter geboren. Ik was dus vooral in de wolken met haar!" Er zijn nooit echt andere idolen voor Elvis in de plaats gekomen, maar René Froger vindt ze ook geweldig.

Ze is een geboren en getogen Haarlemse; ze heeft – minus twee jaar – altijd in deze stad gewoond. Die twee jaar 'elders' waren in Goes. De broer van haar man had hun enthousiast gemaakt voor het wonen daar, want voor weinig geld kreeg je veel meer. Dat klopte: zij en haar man kwamen in een huis terecht met maar liefst vier slaapkamers. De eerste dochter werd geboren, maar Joke zat elk weekend in Haarlem, bij haar vader. Haar hele familie woont in Haarlem, ze kreeg heimwee. Hoe groot het huis ook was, ze wilde maar één kant op: terug naar alle familie en bekenden. Haar man, Willem, vond het goed. Die vond eigenlijk alles goed. Hij was vrachtwagenchauffeur dus voor zijn werk maakte het niet veel uit waar hun huis stond. Wat voor haar de druppel was, vraag ik. "Dat was die keer dat ik mijn eigen

straat niet kon vinden. Wat logisch is, want ik kende daar niets of niemand. Maar ik baalde er zo van."

Joke komt uit een gezin van vijf kinderen. Zij is de jongste en het enige meisje. Ja, geeft ze toe: ze is erg verwend, vooral door haar moeder. Ze hoefde maar te kikken en ze kreeg wat ze wilde. Die luxe kon ze haar eigen dochters later niet geven, al hadden die ook niets te klagen. Haar vader had een oudijzerbedrijf, dat nog steeds bestaat: Van Nispen bv in de Waarderpolder. Een paar van haar broers hebben de zaak inmiddels overgenomen.

Na de eerste dochter die in 1977 kwam, arriveerde op 1 april 1981 de tweede dochter. Inmiddels heeft Joke drie kleinkinderen. Twee jongetjes en een meisje. Ze is oppas-oma, elke donderdagmorgen en elke vrijdagmiddag. En... elk weekend gaat de telefoon en vraagt haar oudste, een kleinzoon van zes, of hij mag komen logeren. Het is duidelijk dat deze drie haar lust en haar leven zijn. Overal in de huiskamer zie ik speelgoed: een trapauto, knuffels, een schoolbord, krijtjes. Al snel komen we te spreken over het verlies van haar man. Helaas heeft hij de kleinkinderen nooit meegemaakt. Een maand voor de geboorte van de eerste overleed hij, in november 2010. "Het begon met keelpijn. Hij belde me

*"Zo is hij nog bij ons.  
Mijn dochters en ik  
zorgen voor bloemen"*

op en vroeg of ik iets voor hem wilde halen, hij dacht aan Strepsils of zo. Maar de volgende dag was het voor mij duidelijk dat er iets veel ernstigers aan de hand was, want hij kreeg het steeds benauwder. De dokter gaf hem

een soort peppil die hij de dag erop maar moest innemen. Maar hij ging – eenmaal weer thuis – zienderogen achteruit. Toen heb ik 112 gebeld. De ambulance kwam meteen. Ik ben erachteraan gereden. Later heb ik gehoord dat hij al in de ambulance buiten kennis raakte. Ze hebben hem toen proberen te redden door een slangetje bij hem in te brengen, maar toen kreeg hij een hartaanval. Achteraf bleek een luchtklep ontstoken te zijn, dus de dokter had totaal niet door hoe ziek hij eigenlijk was. Hij heeft zes maanden in coma gelegen. Mijn dochters en ik gingen zes maanden lang drie keer per dag bij hem langs. Mijn dochter had een kapperszaak, maar die ging op de fles, ze wilde bij hém zijn en deed dus op de gekste momenten de deur op slot. Hoe dan ook: op een gegeven moment werd ons verteld dat zijn hersenen zo beschadigd waren, dat mócht hij wakker worden, hij verder zou moeten als een kasplantje. Uiteindelijk is hij na zes maanden overleden. Ik mis hem nog elke dag." Hoewel het vriest dat het kraakt, troont ze me mee naar buiten. Op haar patio staat behalve een schattig tuinhuisje in de vorm van een chalet, ook een soort altaar met pontificaal de urn van haar man erop. Overal staan vazen met verse bloemen. "Zo is hij nog bij ons. Mijn dochters en ik zorgen voor de bloemen". Nee, na zijn dood is er nooit meer een

ander in haar leven geweest. Beter dan hij gaat ze toch niet meer krijgen. Bovendien zijn zij en haar dochters zo close dat het maar de vraag is hoe een nieuwe man zou vallen bij hen. Ze is blij dat ze zo veel familie om zich heen heeft wonen: in de Klaproosstraat, aan de Kampersingel, in de Bakkerstraat en op de hoek van de Van Marumstraat. Allemaal neven en nichten. En 's zomers ziet ze bijna elke dag één van haar broers, want ze hebben allebei een tuinhuisje pal naast elkaar, in Vijfhuizen. Als ze voor me uitloopt, zie ik dat het een beetje moeizaam gaat. Ook bij haar blijkt er een medische fout gemaakt te zijn: acht jaar geleden heeft ze haar arm gebroken. Dat zou vanzelf genezen dankzij het dragen van een mitella. Wat blijkt,

acht jaar later? De arm is nog steeds gebroken. Nu moet ze dus alsnog geopereerd worden. Daarnaast zijn haar knieën versleten en is ze afgekeurd wegens haar rug. Maar ze zegt het lachend, ze wil niet klagen. Ze probeert zo veel mogelijk te genieten van alles in en om haar huis. Ze vindt het wel jammer dat ze niet meer kan werken, want daar beleefde ze veel lol aan. Ze is jarenlang chauffeur geweest bij de O-Tax. Ze vervoerde gehandicapte kinderen en werknemers van de Hoogovens. Als ik wegfiets, hoor ik haar meteen een praatje maken met iemand die zijn hond uitlaat. Je voelt aan alles dat dit dé buurt is voor Joke. Ze kent volgens mij Jan en alleman!





# Bijna thuis!

## 80 jaar Buitenrustbrug

Bijna thuis! Dat denken veel Rozenpriëlers als ze na een lange reis de dubbele Buitenrustbrug weer in het vizier krijgen. Nu de oudste van de twee bruggen wordt vernieuwd, sta je minstens nog een half uur in de file voordat je eindelijk thuis bent. Tachtigplussers onder de Rooskleurig-lezers kunnen zich misschien nog herinneren dat het oude pontje bij de Bakkerstraat werd vervangen door de Buitenrustbrug. Op 25 april 1936 opende de toenmalige burgemeester Maarschalk de nieuwe brug voor het verkeer. Het pontje, waarmee veel kinderen vanuit De Roos zich naar de overkant lieten brengen om daar te gaan spelen, werd uit de vaart genomen.

### Magere Brug

Bij de bouw van de Buitenrustbrug was er rekening mee gehouden dat er in de toekomst nog een brug bij gebouwd kon worden. Tot het zover was, stond de eerste Buitenrustbrug, die wel van Meccano gemaakt leek, ook wel bekend als de Magere Brug. De Buitenrustbrug was bedoeld om de verkeersdrukke in de binnenstad te verlichten. Doorgaand verkeer uit Amsterdam werd vanaf de opening van de brug door de Amsterdamse - en Slachthuisbuurt naar het Zuider Buiten Spaarne geleid. De straten daar waren niet berekend op al die auto's. Dat leidde weer tot nieuwe files.

### Wielurfestijn

De komst van de Schipholweg was een mijlpaal in de geschiedenis van de Buitenrustbrug. De officiële opening op 9 juli 1954 van de aansluiting van de nieuwe weg op de brug werd voorafgegaan door een wielurfestijn dat voorbij was voor de toeschouwers er erg in hadden: de Tour de France-karavaan. Een dag eerder, op 8 juli, hadden de renners van de Tour de France de primeur en reden als eersten via de nieuwe weg over de Buitenrustbrug. Ze waren vertrokken uit het Olympisch Stadion in Amsterdam en gingen via Haarlem, Heemstede, Noordwijk, Scheveningen en Rotterdam door naar finishplaats Brasschaat (België). De 216 kilometer lange eerste Tour-etappe werd daar later die dag door de uit Sint Willebrord afkomstige wielerved Wout Wagtmans in de sprint gewonnen. De officiële opening van de verbinding Schipholweg-Buitenrustbrug vond zoals gezegd de dag daarop plaats. Wielrenners van de Haarlemse sportvereniging De Kampioen vertrokken vanaf de brug om in een korte wedstrijd pakketten met Haarlems propaganda-materiaal naar Schiphol te brengen. Deze Haarlemse groet werd vervolgens per vliegtuig aan de burgemeesters van de grote wereldsteden overgebracht. De pakkettenrace werd gewonnen door Haarlemmer Adrie Voorting, die ondanks dat hij eerder dat jaar Nederlands kampioen op de weg en in de achtervolging was geworden, door ploegleider Kees Pellenaars buiten de Nederlandse Tour-ploeg was gelaten.

*Buitenrustbrug met NZH-bus. Op de achtergrond rechts garagebedrijf Heeremans & Van Leuven. (Foto: Collectie Openbare Werken Haarlem)*

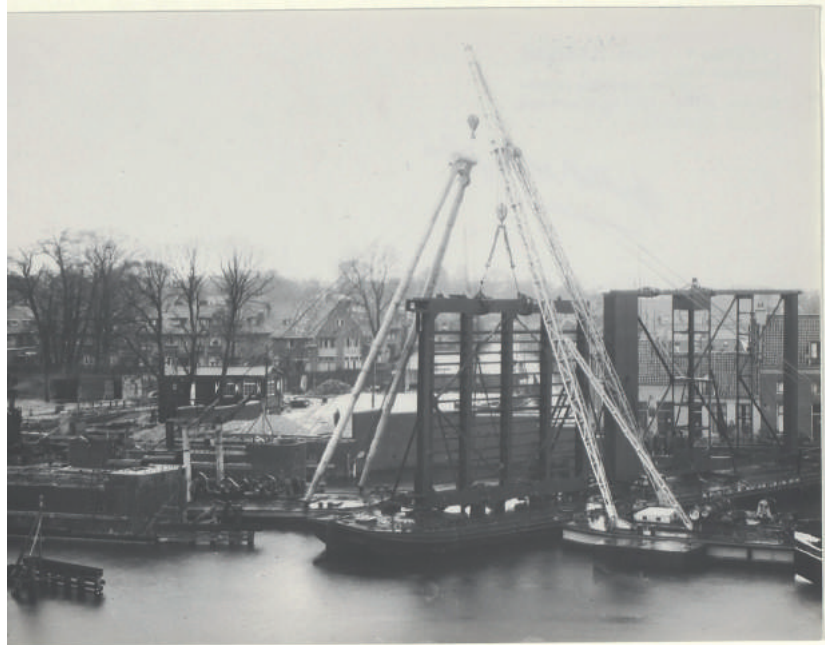


*Ongeduldig wachten tot de pontbaas zijn klep laat zakken: aankomst van het oude pontje bij de Bakkerstraat. (Foto: collectie Leonard Baruch, Noord-Hollands Archief)*



## Dubbele brug

In de jaren '60 van de vorige eeuw werd de verkeersdruk op de Schipholweg steeds groter, zeker toen Haarlem zich uitbreidde en Schalkwijk uit de grond werd gestampt. In 1964 werd eindelijk aan de zuidkant een nieuwe brug bijgebouwd. De Magere Brug werd een dubbele brug en heette voortaan officieel de Buitenrustbruggen. Zij worden nu na vele jaren trouwe dienst vervangen. De meest noordelijke brug werd op 2 en 3 november jongstleden met het nodige kabaal, maar verder zonder problemen, in delen van zijn plek gehesen, en daarna op dekschuiten afgevoerd. Als u rond de feestdagen knarsetandend bij de brug in de file staat, denk dan ook eens aan al die automobilisten die u in de afgelopen tachtig jaar zijn voorgedaan. En aan alle ongelukkige duiven die in de loop der tijd bij het sluiten van de brug zijn geplet.



1935 of 1936: onder winterse omstandigheden worden het wegdek en de klep van de eerste 'magere' Buitenrustbrug gelost. (Foto: Noord-Hollands Archief)

# Fysiotherapie Rustenburgerlaan

*Fysiotherapie Rustenburgerlaan is een kleine praktijk die streeft naar optimale dienstverlening met veel aandacht voor de mens achter de klacht.*

In de praktijk werken:

## Ton de Nijs

Fysiotherapeut met als specialisatie manuele therapie en revalidatie. Bij manuele therapie wordt met behulp van specifieke technieken de functie van gewrichten verbeterd, met als gevolg het afnemen van de pijn en het vergroten van de bewegingsvrijheid.

## Karin van Balkum-de Groot

Fysiotherapeute gespecialiseerd in stress gerelateerde klachten als rug-, nek- of hoofdpijn, overspannenheid en hyperventilatie. Als orthomoleculair voedingsdeskundige en paramedisch natuurgeneeskundige ondersteunt ze tevens bij allergieën, vermoeidheidsklachten of buikklachten. Zij maakt hierbij gebruik van leefstijl- en voedingsadviezen en indien gewenst ook van specifieke voedingssupplementen.

Fysiotherapie en Natuurgeneeskunde worden allebei vergoed vanuit de aanvullende verzekering. Dit gaat niet ten koste van uw eigen risico. Meestal heeft u geen verwijzing van de huisarts nodig (tenzij het een behandeling aan huis of een chronische indicatie betreft).

Heeft u vragen? Wij staan u graag te woord, liefst voor 10 uur. Telefoonnummer: 023-5313962

Rustenburgerlaan 49  
2012 AL Haarlem  
fysiorustenburgerlaan@planet.nl  
Telefoonnummer: 023-5313962



# Verborgen parel in de Roos

## Kookgarage in de Kamperstraat

Tekst: Joost Mulder Foto's: Anke Brinkman

*Achter een garagedeur in de Kamperstraat ligt een paradijs verscholen. Een kruising tussen een van professionele apparatuur voorziene keuken en een klein theater. Een uit de hand gelopen hobby, noemt mede-eigenaar Bert Windt het kooktheater dat hij samen met zijn partner John runt.*

De voormalige bedrijfsruimte waarin de Kookgarage zit, is onderdeel van een huizenblok dat in de jaren '30 werd neergezet door een zekere Hans Preijde, die er een kwekerij-annex-verhuurinrichting van sierpalmen in vestigde. Een deel van de op de nummers 26 en 28 gelegen bovenwoningen werd door Preijde verhuurd. In een advertentie in het Haarlems Dagblad van 1934 valt te lezen dat de woningen 8 gulden per week kostten, en waren voorzien van twee wastafels.

Toen Bert en John als kandidaat-kopers in 1999 een van die bovenwoningen kwamen bezichtigen, waren ze, zoals dat heet, meteen verkocht. Bij de verbouwing van de tot die tijd in tweeën verhuurde woning kwamen fraaie details tevoorschijn, die voor het merendeel nog intact waren. In de bedrijfsruimte onder hen zat op dat moment een stucadoorsbedrijf. Toen dit bedrijf naar de Waarderpolder verhuisde, kwam ook de begane grond te koop te staan. Bert: "Na een klein rekensommetje besloten we het te kopen. We wilden het gaan verhuuren, en later misschien als hobbyruimte gebruiken. De huurder die we vonden, kunnen sommigen zich vast nog wel herinneren: Rolf's Rijwielhandel. Hij handelde in fietsen en fietsonderdelen, en deed ook reparaties. Hij maakte ook spiegelbollen voor discotheken en andere gelegenheden, die hij in een schuur op de binnenplaats hierachter vervaardigde. Rond 2003 is die zaak hier gestopt en stond de begane grond leeg. Bij een glas wijn zeiden we toen tegen elkaar: "Waarom maken we er niet nu al een hobbyruimte van?" Muziek en koken, was het idee. Met de aannemer die ook ons huis had gedaan zijn we om de tafel gaan zitten.



Hij heeft de hele zaak verbouwd en goed geïsoleerd, om geluidsoverlast zo veel mogelijk te voorkomen. En de keuken van steigerplanken gebouwd die we zelf hebben ontworpen, met een door een terrazzobedrijf gemaakt werkblad. Die keuken is nog steeds in topconditie, maar ik weet nog goed wat die aannemer na afloop zei: 'Dat was eens maar nooit weer.'

### Bonte verzameling

Het kooktheater is aangekleed met een bonte verzameling spullen, waaronder geëmailleerde reclameborden, enkele door Berts in 1984 overleden vader (een meestermeubelmaker/schrijnwerker) gemaakte meubelstukken, en allerlei roodkoperen voorwerpen. "Die koperen pannen en andere voorwerpen ben ik gaan verzamelen na een vakantie in een oud landhuis in België," legt Bert uit. "Ik ben een behoorlijk goede klant van antiekmarkten zoals die op de Dreef. Als ik wat moois op de kop heb getikt, laat ik het door een professionele koperpoetser opknappen en van een laklaag voorzien. Dan blijft het, zonder dat je er veel omkijken naar hebt, schitterend." Een ander opvallend voorwerp in de kookgarage is

het oude houten spreekgestoelte van het Haarlemse concertgebouw, tegenwoordig de Philharmonie. "Dat hadden ze weggegooid," vertelt Bert op een toon waarin ook nu nog verbijstering doorklinkt. "Jan Heyer, een Haarlemse kunstenaar, had het uit die laadbak gered en wilde het voor een vriendenprijsje wel aan me verkopen."

### Theater aan huis

Het idee om de voormalige bedrijfsruimte ook als theater te gaan gebruiken, ontstond toen Bert er nog een hobby bij nam en lid werd van een toneelvereniging. "Het begon ermee dat we, als we nergens anders terecht konden, naar deze ruimte uitweken. Inmiddels vinden hier regelmatig theaterworkshops en voorstellingen plaats. Maar we staan open voor allerlei andere culturele initiatieven, zoals muziek en

kleinkunst, en volgend jaar ook een poppenkastvoorstelling."

Een schitterend uit de hand gelopen hobby. Maar er moet natuurlijk ook nog gewoon worden gewerkt. De ruimte achter het kooktheater blijkt het domein te zijn van Bert zoals de klanten van zijn bedrijf BWI-administraties hem kennen, voor wie hij zaken zoals de boekhouding en belastingaangifte verzorgt. Het zal geen verbazing wekken dat ook dit kantoor wel iets weg heeft van een museum. Het pronkstuk: een nog door zijn vader vervaardigde, van fraai houtsnijwerk voorziene kast.

Wie de Kookgarage een keer met eigen ogen wil zien, is van harte welkom! Stuur een e-mail naar [info@kookgarage.nl](mailto:info@kookgarage.nl) of bel Bert op 06-21 71 60 74.



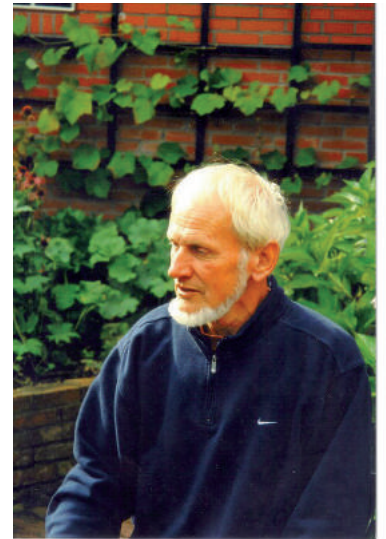


# In memoriam: wijkkunstenaar Jo Klingers

*Tekst: Saskia Borst*

*Foto's: Noordhollands Archief, Anke Brinkman*

De gekleurde gevels op het Voortingsplantsoen, de golvende sierbestrating aan het Zuider Buiten Spaarne, trafohuisje de 'peperbus' aan de Kampersingel: het Rozenprieel heeft het allemaal te danken aan het creatieve brein van wijkkunstenaar Jo Klingers. Sterker nog: dat de wijk er überhaupt nog staat, is mede ook zijn verdienste. Op het prestigieuze Instituut voor Kunstnijverheid in Amsterdam kreeg Klingers in de jaren vijftig les van onder anderen Gerrit Rietveld en kwam daar tot de conclusie dat kunst op straat hoort, in plaats van in een museum. Toen de gemeente Haarlem in 1970 plannen had om het Rozenprieel – de buurt waarin hij was geboren en opgegroeid – volledig plat te gooien, ontwikkelde Klingers samen met architecten Nico Andriessen en Jan Willem de Kanter en PSP-raadslid Aad van Ake een alternatief renovatieplan voor een wijk vol betaalbare én aantrekkelijke huizen. Met succes, want in de decennia daarna werd dit 'AAS-plan' bijna volledig uitgevoerd. Klingers nam onder meer sierbestratingen, pleinen, speelplaatsen en gevels in de wijk onder handen. Sommigen verafschuwden zijn werk en inmiddels is veel van zijn kleurrijke werk grotendeels verwijderd, maar het feit blijft dat het Rozenprieel er mede zonder Jo Klingers niet zo bij had gestaan. Op 17 november 2016 overleed Jo Klingers op 83-jarige leeftijd.



*Parkeerterrein achter het Merensplein, toen en nu*



*De fontein op het Voortingsplantsoen en het oude buurthuis de Drie Punten*





# Buurtcentrum de Tulp

## PROGRAMMA in de kerstvakantie



		Week 52	Week 1
<i>Maandag</i>	Buurtkamer	✗	✓
<i>Dinsdag</i>	Naaiatelier	✗	✗
	Financieel Café	✗	✓
<i>Woensdag</i>	Toneel	✓	✓
	Computerinloop	✓	✓
	Loket Haarlem	✗	✓
<i>Donderdag</i>	Speelgroep	✗	✗
	Open Eettafel	✗	✗
<i>Vrijdag</i>	Yoga	✓	✓
<i>Zondag</i>	Soep op Zondag	✗	✗
<i>Kerstvakantie</i>	Activiteiten Cisca	✗	✓
<i>Kerstvakantie</i>	Activiteiten Marley	✗	✓

Meer informatie over de activiteiten van Buurtcentrum De Tulp is te vinden op [www.rozenprieel.nu](http://www.rozenprieel.nu)



### Jonge reporters gezocht!

In februari start een nieuw blok van Kinderpersbureau 'De Roosjes' op de maandagmiddag. Het project bestaat uit 8 lessen waarin je gaat bezighouden met verhalen schrijven, interviewen, fotograferen, filmen en vloggen. Je gaat als reporter de wijk in en op zoek naar nieuwtjes en verhalen uit het Rozenprieel! De reportages worden verwerkt op de website [www.rozenprieel.nu](http://www.rozenprieel.nu), waar het kinderspersbureau een eigen pagina heeft. Ben je tussen de 8 en 13 jaar en vind je het leuk om te schrijven en te fotograferen? Meld je dan vóór 30 januari aan bij Ragna via [rste-genga@haarlemeffect.nl](mailto:rste-genga@haarlemeffect.nl)

*Wanneer:* Maandag 6, 13 en 27 februari, 6, 13, 20 en 27 maart en 3 april 2017  
*Hoe laat:* 15.30-17.00 uur  
*Waar:* Buurtcentrum De Tulp, Voortingplantsoen 56  
*Kosten:* Gratis

*Het Kinderpersbureau is een samenwerkingsproject van Ymere, de wijkraad en Haarlem Effect.*

## Koken met passie

Ook in het nieuwe jaar kunt u weer als gast terecht bij de Open Eettafel in De Tulp op donderdagavond (aanmelden vóór 12 uur via tel. 023 531 90 30). Het team van enthousiaste koks kan nog nieuwe leden gebruiken. Lijkt het u leuk om samen met een andere kok een driegangenmaaltijd te koken? Kom dan eens kijken in De Tulp en maak kennis met het team. Het rooster en de menu's worden gemaakt in onderling overleg.

## Druppiekunde: lekker eten & bewegen

Op woensdag 1 februari start er weer een nieuwe Druppiekunde. Een cursus waarin kinderen van 7 tot 12 jaar op een speelse manier leren omgaan met voeding en beweging. De kinderen gaan eerst een uurtje bewegen en maken hierbij kennis met verschillende (team)sporten en spellen onder leiding van meester Kaj (Sport Support & gymdocent Hannie Schaafschool). Ze leren verschillende voedselreceptjes en daarna gaan ze samen met Tante Ciska (Haarlem Effect) gezonde hapjes bereiden en opeten!

Het project bestaat uit 10 lessen en 1 ouderavond. Voorafgaand aan de cursus heeft Kaj met elke deelnemer (en ouder/verzorger) een intakegesprek, waarin wordt geïnventariseerd wat de kinderen aan beweging/sport doen en wat hun eetgewoontes zijn. Inschrijven kan bij Kaj via [kvwunnik@sportsupport.nl](mailto:kvwunnik@sportsupport.nl) o.v.v. 'aanmelden Druppiekunde Centrum'.

*Wanneer:* Woensdag 1, 8 en 15 februari, 1, 8, 15, 22 en 29 maart, 5 en 12 april 2017

*Hoe laat:* 14.15-15.15 uur sporten, 15.15-15.30 uur voedingsleer, 15.30-16.30 uur koken (kleine hapjes).

*Waar:* Gymzaal Hannie Schaafschool en keuken Buurtcentrum De Tulp.

*Kosten:* Gratis



*Druppiekunde wordt georganiseerd door Sport Support en Haarlem Effect vanuit het School in de Wijk netwerk.*

## Speelgroep De Tulp

Speelgroep De Tulp is een inloopgroep in het Rozenprieel voor kinderen van 0 tot 2,5 jaar en hun (groot)ouders/verzorgers, die elkaar wekelijks kunnen ontmoeten. Er is een leidster aanwezig die

zorgt voor gezamenlijke momenten zoals koffie drinken, voorlezen en liedjes zingen. Vooraf aanmelden is niet nodig. Elke dinsdag- en donderdagochtend van 9.30-11.00 uur.



## Oud geniet van jong talent

Zondag 13 november hebben de ouderen van woon- en zorgcentrum De Roos genoten van verschillende optredens van de kinderen (3 tot 14 jaar) uit het Rozenprieel. De kinderen hebben onder leiding van Tante Ciska en topvrijwilligers Sam en Diana veel geoefend om een spetterende show neer te zetten. Er werd flink gedanst, geplaybackt en écht gezongen. Iedereen heeft erg genoten, dit is zeker voor herhaling vatbaar.



## Taalles in De Tulp

Inburgeren in Nederland is niet alleen aarden in een andere cultuur, maar ook Nederlands leren. Goed dat inburgeren verplicht is voor alle nieuwkomers van buiten de EU en dat daarvoor exameneisen zijn vastgesteld. Wie wil inburgeren, moet vijf of zes examens van een pittig niveau doen (zie [www.inburgeren.nl](http://www.inburgeren.nl)). Voor mensen die hun eigen land ontvlucht zijn en veel problemen aan hun hoofd hebben, is Nederlands leren geen sinecure! Stel jezelf eens voor dat je op A2-niveau (korte gesprekken voeren, krantenkoppen lezen, e-mails schrijven, vragen beantwoorden over alle ins en outs van de Nederlandse Samenleving) examen moet doen in het Arabisch of Chinees! Eenmaal in Haarlem beland, moeten mensen zelf een taleninstituut zoeken en kan bij DUO (bureau studiefinanciering) een lening afgesloten worden. De zogenaamde statushouders (vluchtelingen met een officiële verblijfsstatus) hoeven de lening niet terug te betalen als het examen op alle onderdelen wordt gehaald.





## Geen Repair Café, wel Financieel Café

Veel stofzuigers, broodroosters en cassettedecks zijn de afgelopen jaren weer tot leven gekomen in De Tulp. Toch hebben de vrijwilligers in november besloten het Repair Café in De Tulp te sluiten vanwege het geringe aantal deelnemers per avond. Gelukkig kunt u nog op andere plaatsen in Haarlem terecht. Kijk voor locaties en tijden op [www.repaircafe.nl](http://www.repaircafe.nl).

Voor andere nieuwkomers kost het verplicht inburgeren veel geld. De meeste mensen doen drie jaar over het examen. Wij komen onze nieuwe stadsburgers in De Tulp tegemoet met gratis lessen Nederlands als Tweede Taal (NT2). Docente Margot Mol is elke week op donderdag aanwezig van 13.30 tot 15.00 uur. Zij beantwoordt vragen, legt grammaticale kwesties uit, stimuleert de cursisten en proeft van mierzoete Syrische taart.

*Er is nog plek, dus zegt het voort! Mail naar [m.mol@moltaaltraining.nl](mailto:m.mol@moltaaltraining.nl)*

Het Financieel Café blijft elke eerste dinsdag van de maand tussen 17.00 en 19.00 uur geopend. Het is bedoeld voor mensen die informatie willen over de mogelijkheden voor gebruik van financiële regelingen of die vragen hebben over de eigen (financiële) administratie of het doen van (digitale) aanvragen. Het Financieel Café wordt georganiseerd door Haarlem Effect in samenwerking met Humanitas, Schuldhulpmaatje en Loket Haarlem.



## Even voorstellen

Sinds een aantal maanden ben ik een van de jongerenwerkers binnen Haarlem Effect. Omdat velen mij nog niet kennen, zal ik mij kort even voorstellen. Mijn naam is **Marley Williams** en ik heb een grote liefde voor voetbal. In 1990 ben ik in Amsterdam geboren en drie jaar later ben ik met mijn moeder naar Heemskerk verhuisd, waar ik tot op de dag van vandaag woon. Na alle jaren dat ik naar school ben gegaan, kan ik mezelf Sociaal Cultureel Werker noemen. Sinds twee jaar heb ik dit diploma. Mijn ambitie is om door te studeren, maar nu ligt de focus op het jongerenwerk. Ik ben vooral actief bezig met de jongeren in het Rozenprieel. Van een balletje trappen tot het bezoeken van een Halloweenfestival. Van een potje tafeltennis tot een educatieve voorlichting. In samenwerking met de jongeren zijn dit een paar van de vele activiteiten, die ik graag met ze doe.

Mijn naam is **Ragna Stegenga** (33). Ik werk al ruim acht jaar bij Haarlem Effect bij de afdeling Jeugd. Hier doe ik verschillende werkzaamheden in diverse wijken in Haarlem, o.a. Deltwijk, de Leidsebuurt en sinds een jaar ook in het Rozenprieel. Alweer een tijd geleden heb ik Culturele Maatschappelijke Vorming gestudeerd en altijd projecten gedaan met en voor kinderen en jongeren. Het is en blijft een leuke, inspirerende en uitdagende doelgroep om mee samen te werken. Tijdens mijn werk ontwikkel ik diverse (culturele, educatieve en sportieve) projecten en activiteiten voor kinderen en hun ouders op het gebied van talentontwikkeling, ontmoeting en ondersteuning. Vaak in samenwerking met andere organisaties en/of ouders en kinderen zelf. In het Rozenprieel coördineer ik Speelgroep De Tulp. Verder werk ik via School in de Wijk samen met de Hannie Schachtschool, Sport Support en Op Stoom. Gezamenlijk organiseren wij verschillende projecten, zoals het sport- en kookprogramma Druppiekunde en de ouderbijeenkomsten 'Hoera, mijn kind gaat naar de basisschool'. Daarnaast heb ik in samenwerking met de wijkraad, Ymere en het GGRG, kinderpersbureau 'De Roosjes' opgezet. Ik ben altijd op zoek naar mogelijkheden om nieuwe projecten te starten, om de ontwikkelingskansen van de jeugd te stimuleren en te vergroten. Heb je zelf een idee of een vraag m.b.t. de jeugd, neem dan gerust contact met mij op via [rstegenga@haarlemeffect.nl](mailto:rstegenga@haarlemeffect.nl)





# GROETEN UIT DE ROOS

## Wijkwandeling



Je woont er, doet er boodschappen en loopt, fietst of rijdt er dagelijks doorheen, maar hoe goed ken je het Rozenprieel nu écht? Wandelende wijkencyclopedie Joost Mulder en buurtorganisator Annette Kroes nemen je graag mee voor een wijkwandeling op zondag 19 maart. Tijdens deze twee uur durende rondleiding ontdek je verborgen pareltjes en hoor je alles over de historie van de buurt.

Meedoen? Aanmelden kan bij Joost Mulder via [joost.mulder@inter.nl.net](mailto:joost.mulder@inter.nl.net). Verzamelen om 10.30 uur in Buurtcentrum De Tulp, vanwaar de rondleiding om 11.00 uur van start gaat. Niet in de gelegenheid om mee te wandelen 19 maart, maar wél geïnteresseerd in een rondleiding? Meld je dan ook aan, dan word je op de hoogte gehouden van nieuwe data.



Van: Wijkraad Rozenprieel

Aan: de leden van de commissie Ontwikkeling

Afschrift: de leden van de Haarlemse gemeenteraad, College van B&W

Betreft: Verzoek tot borging van goede herontwikkeling Edelweiss

Haarlem, 23 augustus 2015,

Geachte leden,

Wij richten ons tot u met betrekking tot het gemeentelijk onroerendgoed Zuider Buiten Spaarne 30 en bijbehorende gronden, het “Edelweiss” poortgebouw en achterliggende historische stoomwasserijcomplex. De gemeente is voornemens dit bezit op korte termijn af te stoten. Onder verwijzing naar de de bouwhistorische verkenning *Stoom-, Wasch- en Strijkinrichting “Edelweiss”, te Haarlem* (Polderman-Berns, 7 februari 2015), en conform B&W besluit 2014/21874, van 25 februari 2014, verzoeken wij u er op toe te zien dat:

1. Een bouwvelop en spelregels worden vastgesteld, in samenspraak met de klankbordgroep, op basis waarvan het pand ZBS 30 en gronden worden verkocht voor renovatie en herontwikkeling;
2. De Stoom-, Wasch- en Strijkinrichting Edelweiss als ensemble voldoende monumentale bescherming krijgt in het nieuwe bestemmingsplan Rozenprieel;
3. De voorkeur wordt uitgesproken voor herontwikkeling in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

Hieronder lichten wij deze verzoeken nader toe.

Het relevante deel van B&W besluit 2014/21874 luidt als volgt:

“Het college besluit Edelweiss te herontwikkelen conform variant C van het schetsontwerp (zie bijlage B) en hiervoor een ontwikkelmodel op te stellen.”

De bedoelde bijlage B is de studie *Edelweiss* (Entremedio, 02-04-2013), waarin variant C herontwikkeling tot enkele woningen is. Daarbij voert het college het volgende voordeel van deze variant aan:

“De variant C is ook goed te combineren met collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).”

Voorts wordt gesteld:

“Een kleine uitwerking is nog wel nodig voor ook deze locatie op de markt kan worden gezet. Voor Edelweiss moeten bouwenvelop en spelregels nog opgesteld worden. College zal voorstellen aan de raad om de beoogde ontwikkelingen op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan Rozenprieel.”

In opdracht van de gemeente is recent het lijvige bouwhistorisch onderzoeksrapport *Stoom-, Wasch- en Strijkinrichting “Edelweiss”, te Haarlem* opgesteld door Bureau Polderman en Berns Architectuur. Het rapport bevestigt de eerdere bevindingen van Entremedio (*Edelweiss*, 02-04-2013), en is zeer lovend over de gebouwen van het oorspronkelijke wasserijcomplex. Over het Edelweisscomplex wordt geconcludeerd dat het een “hoge cultuurhistorische waarde”, “een hoge ensemblewaarde”, “een hoge architectonische waarde”, en “een hoge bouwhistorische waarde” heeft. Voorts wordt in het rapport de waarde van “het exterieur” “hoog” genoemd. Zie pagina’s 44-45.

### **Ad 1. Verzoek tot opstellen spelregels met klankbordgroep**

De herontwikkeling van Edelweiss is complex, mede vanwege de vervlechting van de bebouwing met de panden ZBS 24, 26 en 28, waarmee het oorspronkelijk één geheel vormde, beschreven erfdienstbaarheden waarin de af te stoten gronden dienend erf zijn, gebleken ernstige vervuiling van de grond<sup>1</sup>, de aanwezigheid van asbest, illegale bebouwing, en groot achterstallig onderhoud aan gebouwen en terrein. Mede om deze redenen besloot het college in eerdere samenstelling tot uitwerking van spelregels voor de herontwikkeling van het Edelweisscomplex in samenspraak met de klankbordgroep van omwonenden en wijkraad. Een vergevordere conceptlijst van spelregels was onderdeel van eerdere constructieve besprekingen tussen de gemeente en de wijkraad Rozenprieel over een plan van aanpak. De lijst is echter niet verwerkt.

Integendeel, op 30 juni jongstleden hadden omwonenden en wijkraad een gesprek met de gemeente, waarvan u bijgaand het (nog niet vastgestelde) verslag aantreft – we kregen tot op heden geen reactie op onze opmerkingen, gemarkeerd in de tekst. Onze verwachting was dat in samenspraak de spelregels concreet zouden worden gemaakt. Het werd ons echter duidelijk gemaakt dat er, wat de gemeente betrof, geen verdere klankbordgroepbijeenkomsten meer zouden zijn, en dat er geen nadere spelregels zouden worden opgesteld. Het nieuwe bestemmingsplan zou volstaan. Wij hebben daarna niets meer vernomen, en het is ons dan ook onduidelijk welke voorwaarden in het bestemmingsplan, een eventueel beeldkwaliteitsplan, en/of de verkoopacte straks zullen worden vastgelegd. Terwijl onder meer grondige sanering en restauratie van het complex in de oorspronkelijke staat voor onze wijk van groot belang zijn.

Deze gang van zaken strookt ook niet met B&W besluit 2014/21874 en eerdere toezeggingen. Het gezamenlijk opstellen van heldere spelregels is essentieel voor een goede herontwikkeling straks. Daarbij is ons inziens het ontwerpbestemmingsplan zoals wij dat laatstelijk hebben ingezien onvoldoende goed gespecificeerd (meer hierover hieronder). Wij verzoeken u daarom het college te vragen, conform B&W

---

<sup>1</sup> *Actualiserend bodemonderzoek Zuider Buiten Spaarne 30, Edelweiss te Haarlem*, 1 juni 2015.

besluit 2014/21874, de klankbordgroep te betrekken bij het opstellen van een bouwenvelop en spelregels, die hun weerslag krijgen in het nieuwe bestemmingsplan.

## **Ad 2. Verzoek Edelweiss voldoende monumentale bescherming te geven**

In het conceptontwerpbestemmingsplan heeft het Edelweiss-complex, bestaande uit ZBS 24, 26, 28 en 30, een zekere bescherming gekregen conform de vaststellingen van hoge bouwhistorische waarden van Edelweiss, met name ook als ensemble, door Polderman-Berns en Entremedio. De wijkraad, die warm voorstander is van het behoud en herstel in oorspronkelijke staat van historische panden in onze wijk, waar mogelijk, is hierover zeer verheugd. Wij menen echter dat de nu opgenomen bescherming van de gebouwen sterk onvoldoende is.

Het ensemble heeft, conform de genoemde bevindingen over de bouwhistorische waarden ervan, de codering sba-02 gekregen, die wordt toegepast op behoudenswaardige panden van meer dan 50 jaar oud, en waarover beschreven staat:

“ter plaatse van de (...) 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' dient:

- de bestaande indeling van gevels, voor zover gekeerd naar openbaar toegankelijk gebied, gehandhaafd te blijven (...).
- de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte te worden gehandhaafd, tenzij anders aangegeven.”

Echter is op de bebouwing aan de Spaarnezijde van ZBS 24, 26, 28 en 30 in het laatste ontwerpconceptbestemmingsplan een goothoogte van 13 meter aangegeven, terwijl de bestaande bouwhoogtes van de panden tussen de 8 en 10 meter liggen. Inclusief de daarop toegestane standaard kaphoogte van 4 meter, is derhalve een totale bouwhoogte van 17 meter toegestaan. Dit staat derhalve opbouwen toe van wel 2 extra verdiepingen!

Ons inziens is het toestaan van circa twee maal (!) de bestaande bouwhoogte niet verenigbaar met de aanwijzing sba-02, die immers primair beoogt dat de bestaande indeling en beeld van gevels gehandhaafd blijft. De huidige opname geeft, vrezend wij, onvoldoende bescherming van de historische architectuur bij eventuele toekomstige herontwikkeling. Wij verzoeken u daarom erop toe te zien dat behoud van genoemde panden als ensemble voldoende geborgd is, door geen hogere dan de bestaande goot- en bouwhoogtes toe te staan, en/of de panden als ensemble de status van beeldbepalend pand te geven in het bestemmingsplan. Tevens menen wij dat de sba-02 op het gehele Edelweisscomplex dient te worden gegeven, inclusief de oorspronkelijke erfgronden, teneinde ongewenste (vergunningvrije) aanbouwen aan de historische gevel te voorkomen.

## **Ad 3. Herontwikkeling in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)**

Al in een vroeg stadium hebben wij voor de herontwikkeling van Edelweiss aangedrongen op verkenning van de mogelijkheden voor herontwikkeling in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Dat wil zeggen herontwikkeling na verwerving door een collectief van particulieren die vervolgens zelf in de realiseren panden gaan wonen. Gezien de genoemde complexiteit van de herontwikkeling, waarbij de gemeente de toekomstige eigenaar zal verplichten de

ernstige vervuilingen op te ruimen, in combinatie met de betrekkelijk kleine schaal, menen wij dat herontwikkeling in CPO tot de best mogelijk ontwikkeling zal leiden. Deze aanpak bevordert immers dat de ontwikkeling plaatsvindt door betrokken toekomstige bewoners met hart voor het gebouw en de directe omgeving.

Indien in plaats daarvan een projectontwikkelaar met winstoogmerk dit pand zou verwerven, bijvoorbeeld in combinatie met het Koningsteinterrein, achten wij de kans groot dat het gebouw nog lange tijd verder zal verloederen, de vervuiling onvoldoende grondig wordt opgeruimd, en/of de renovatie onvoldoende grondig zal zijn, en niet gericht op het creëren van een prettig woonhof, maar op winstbejag. Daarentegen zullen toekomstige bewoners hiervoor juist wel de betrokkenheid hebben: zij zullen Edelweiss willen maken tot fijne hofwoningen met een gezonde groene gezamenlijke binnentuin. Deze locatie is een unieke kans voor de gemeente Haarlem, de eigenaar immers, om een succesvol duurzaam CPO-project mogelijk te maken binnen de stad.

Met B&W besluit 2014/21874 stuurde het college, met de Entremediostudie als basis, vorig jaar ook nog aan op CPO. Echter, uit bijgaand verslag van genoemde bijeenkomst van afgelopen 30 juni blijkt dat de gemeente voornemens is om zonder meer tot verkoop van het perceel ZBS 30 aan de hoogste bidder over te gaan. Als uitgangspunt wordt primair een maximale financiële opbrengst uit de verkoop genomen. Op zichzelf vinden ook wij dat de gemeente een goede prijs voor dit bezit moet proberen te krijgen. Wij menen echter dat juist een keuze voor verkoop aan een CPO-collectief een hogere netto opbrengst voor de gemeente kan genereren. Door goede CPO-initiatieven de gelegenheid te geven om het complex te verwerven, op basis van een goed doortimmerd herontwikkelingsplan, tegen de taxatiewaarde, worden immers hoge makelaarskosten en winstmarge voor een commerciële projectontwikkelaar uitgespaard.

Bovendien dient ons inziens de kwaliteit van de herontwikkeling van dit bijzondere stuk Haarlems industrieel erfgoed van groot belang voor de gemeente te zijn. Immers, die is vrijwel het enige overgebleven stukje van dit oorspronkelijke eerste “industrieterrein,” dat tussen 1850 en 1950 in het Rozenprieel aan het Spaarne bloeide. Teneinde die historische kwaliteit te borgen vragen wij de Commissie een voorkeur uit te spreken voor herontwikkeling in CPO, zeker daar deze fundamentele keuze helemaal geen lagere financiële opbrengst voor de gemeente impliceert.

Met de meeste hoogachting en een vriendelijke groet,

Namens wijkraad Rozenprieel,

Rolf Baron  
Secretaris

Bijlage: Conceptverslag 30 juni bijeenkomst bewoners en wijkraad over verkoop Edelweiss.