

Raadsstuk 64/2008  
B&W datum 23 maart 2008  
Sector/Afd Stz/RP  
Reg.nr(s) 08/37550

Onderwerp **Vaststellen bestemmingsplan “Papentorenvest”**

Aan de Raad der gemeente Haarlem

Hierbij bieden wij u ter vaststelling aan het bestemmingsplan ‘Papentorenvest’. Het gebied van het bestemmingsplan wordt (globaal) begrensd door de Spaarne aan de westzijde, de Koralensteeg aan de zuidzijde, de Gedempte Oostersingelgracht aan de oostzijde en de Oudeweg aan de noordzijde. Met het vaststellen van dit bestemmingsplan ontstaat ook het planologisch-juridisch kader om de rond het gebied van het Scheepmakerskwartier gevestigde tijdelijke aanwijzing in het kader van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (Wvg) te vervangen door een definitieve aanwijzing ex artikel 2 Wvg. Dit houdt in dat degene die zijn onroerend goed wil verkopen dit eerst aan de gemeente dient aan te bieden teneinde doorkruising van de gemeentelijke regierol in de ontwikkeling van het Scheepmakerskwartier te voorkomen. Door bovengenoemde definitieve vestiging zal het voorkeursrecht op het gebied gevestigd blijven tot aan de toegedachte bestemming is voldaan, en is verlenging overbodig.

## **1, Inleiding**

Het bestemmingsplan “Papentorenvest” is gemaakt omdat het juridisch-planologisch kader voor dit gebied momenteel bestaat uit een drietal verouderde bestemmingsplannen en de stedenbouwkundige voorschriften van de Haarlemse Bouwverordening. Bovendien valt een groot deel van het bestemmingsplan “Papentorenvest” onder het Haarlemse beschermd stadsgezicht, wat inhoudt dat een voor het gebied ter bescherming strekkend bestemmingsplan dient te worden vastgesteld. Aan deze doelstelling wordt met het vaststellen van het bestemmingsplan “Papentorenvest” voldaan en worden tevens de genoemde verouderde plannen vervangen.

Het bestemmingsplan is grotendeels consoliderend van karakter. Daarmee wordt bedoeld dat in het plan het bestaande gebruik en de bestaande bebouwing zoveel mogelijk positief is bestemd. In het plan zijn beperkte gebruikwijzigingen en beperkte uitbreidingen van bebouwingsvolume toegestaan om het aantal vrijstellingsprocedures in het plangebied (met name op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) zoveel mogelijk te beperken. Verder heeft het bestemmingsplan voor een beperkt gedeelte een ontwikkelingsgericht karakter. Dit geldt voor het bouwblok tussen de Houtmarkt en de Oostvest, waar voorheen onder meer een drukkerij gevestigd was en in het onderhavige bestemmingsplan wordt ingezet op een gemengde bestemming met wonen op de verdiepingen. Hiernaast is in het bestemmingsplan een

uitwerkingsgebied opgenomen, globaal begrensd door Papentorenvest in het zuiden, de Harmenjansweg, en na de spoorlijn de Gedempte Oostersingelgracht in het oosten, de Oude Weg in het noorden en het Spaarne in het westen. Met als basis het masterplan Spoorzone (2003) is door de middelen een prijsvraag uitverkoren ontwikkelaar ‘‘De Principaal’’ een visie voor het gebied ontwikkeld aan de hand van de in het bestemmingsplan geformuleerde uitwerkingsregels. Het bestemmingsplan is verder nog voorzien van een waarderingskaart waarmee de bestaande waarden van het beschermd stadsgezicht zo goed mogelijk worden beschermd.

## **2. Procedure**

### ***2.1 Voorontwerp-bestemmingsplan***

Op 25 januari 2006 is het voorontwerp - bestemmingsplan ‘‘Papentorenvest’’ vrijgegeven voor inspraak van burgers. Na publicatie in de stadskrant zowel als de staatscourant is het plan gedurende 6 weken ter visie gelegd. Echter gezien het gegeven dat de publicatie in de staatscourant op 25 januari plaatsvond en die in de stadskrant op 26 januari, was rectificatie middels een tweede publicatietermijn vanaf 16 maart noodzakelijk, aangezien de publicatie in de twee genoemde media op eenzelfde datum dient aan te vangen.

Tevens heeft in het kader van het wettelijk vooroverleg (ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening) met verschillende instanties en belangengroepen overleg plaatsgevonden. Op 22 februari 2006 is een inloopbijeenkomst gehouden, waar het plan werd toegelicht en vragen konden worden gesteld. De tijdens de inspraakbijeenkomst gemaakte opmerkingen, de binnengekomen inspraakreacties en de opmerkingen naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg zijn verwerkt in het ontwerp - bestemmingsplan en voorzien van een reactie. Een flink aantal opmerkingen heeft geleid tot aanpassingen ten aanzien van het voorontwerp-bestemmingsplan.

### ***2.2 Publicatie en ter inzage legging ontwerp-bestemmingsplan***

Het ontwerp-bestemmingsplan is behandeld in de vergadering van de raadscommissie Ontwikkeling van 18 januari 2007. In die vergadering zijn de resultaten van de inspraak en het wettelijk vooroverleg besproken. Degenen die in de inspraakfase op het plan hebben gereageerd, zijn voor de vergadering uitgenodigd en in de gelegenheid gesteld mondeling een toelichting te geven. Van deze gelegenheid hebben gebruik gemaakt:

1. Mr. M.F.A. Dankbaar namens haar cliënten aan de Papentorenvest;
2. De wijkcommissie Scheepmakersdijk en omgeving;
3. De heer M. Poepjes, initiatiefnemer bouwplan Scheepmakersdijk 7.

De raadscommissie heeft vervolgens ingestemd met het voorstel om het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage te leggen. Ten aanzien van het uitwerkingsgebied heeft de commissie overigens aangegeven prijs te stellen op bespreking van het nog op te stellen uitwerkingsplan in plaats het gebruikelijke ‘‘horen’’.

Het bestemmingsplan is vervolgens op 8 februari 2007 gepubliceerd in zowel de stadskrant als de Staatscourant en heeft daarna 6 weken ter inzage gelegen (van

9 februari 2007 tot en met 22 maart 2007). Hiermee is voldaan aan het bepaalde in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Tijdens deze periode zijn zienswijzen ingediend tegen het ontwerp-bestemmingplan.

### 3. Ingediende zienswijzen

Tijdens de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn, op twee na, de nummers 9 en 10, binnen de termijn van de ter inzage legging ontvangen en dus grotendeels ontvankelijk. Voor zover zienswijzen zijn gericht aan ons college kunnen zij geacht worden te zijn gericht aan de gemeenteraad. De binnen de termijn ingekomen zienswijzen zijn in hoofdstuk 5 in dit raadsstuk in een samenvatting weergegeven en voorzien van een reactie (cursief).

Ten aanzien van het ontwerp - bestemmingsplan "Papentorenvest" zijn zienswijzen ingediend door:

1. Mr. M.F.A. Dankbaar namens: J.W. van Dorssen, Papentorenvest 13;  
dhr/mw Slabbers, Papentorenvest 8b;  
J.E.A.M. Bakker, Papentorenvest 8a;  
Lalleman-Blok, Papentorenvest 11;  
N. Bijster, Papentorenvest 9;  
A.M.C. Hilterman, Papentorenvest 17;  
L.A.C. van Roon, Papentorenvest 15.
2. D.A.. Bol en L.P. Martin, Scheepmakersdijk 15 en 19.
3. A.H.R. Kranenberg, Oostvest 4a.
4. Theo en Geja Muffels, Harmenjansweg 28.
5. F.J. Verzijlberg, Dijkstraat 6.
6. R. Schooneman en Z. Dusic, Harmenjansweg 77.
7. E. Terol en N. Smit, Harmenjansweg 25.
8. T. Vermey, namens de stichting LAS, Houtmarkt 61.
9. R.H.M. van Rijn, Harmenjansweg 14, 2031 WK Haarlem.
10. J.H. Meijer, Scheepmakersdijk 5c, 2011 AZ Haarlem.

### 4. Bestemmingsplangebied

Zoals reeds gesteld is het bestemmingsplan "Papentorenvest" een overwegend consoliderend bestemmingsplan wat betekent dat de bestaande situatie zoveel mogelijk is vastgelegd. Daar waar dit mogelijk en verantwoord is, wordt een bestemmings- en/of bouwverruiming toegepast.

In het bestemmingsplan is een uitwerkingsplicht opgenomen voor het gebied globaal gelegen tussen het Spaarne, de Oudeweg, de Gedempte Oostersingelgracht, het spoor, de Harmenjansweg en de Papentorenvest. Tevens maken twee wijzigingsbevoegdheden deel uit van het plan, ten eerste de mogelijkheid om in de Papentorenvest weer water te laten stromen, en ten tweede de mogelijkheid om op het terrein van de Koepelgevangenis een publiekstrekkende- en op vrijetijdsbesteding gerichte functie te realiseren.

## 5. Reactie op zienswijzen

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zullen we reageren op de ingediende zienswijzen. De nummers verwijzen steeds terug naar de indieners van zienswijzen zoals vermeld onder hoofdstuk 3. Gestart is met de zienswijze van Mr. M.F.A. Dankbaar. Vervolgens zal onder 2. de zienswijze van de heren Bol en Martin aan de orde komen.

#### *Reactie gemeente op zienswijze*

### 1. Mr. M.F.A. Dankbaar, Nieuwe Gracht 24, 2011 NM Haarlem

- a. In het bestemmingsplan wordt voor het perceel Scheepmakersdijk 7 de huidige bestemming ‘wonen’ en ‘erf’, gewijzigd in ‘gemengde doeleinden’. Dit heeft tot gevolg dat het gehele perceel kan worden volgebouwd tot de goothoogte, die is gesteld op acht meter. Deze wijziging is niet in overeenstemming met de feitelijke en historische situatie en komt daarmee in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het onderhavige deel van de Papentorenvest, in de directe omgeving van molen De Adriaan, is van groot stedenbouwkundig belang. Het gebied is aangewezen als beschermd stadsgezicht en is gelegen in zone A, die gekenmerkt wordt door een unieke planmatige structuur, ondersteund door architectonische verbijzondering. Bijna alle panden behoren dan ook tot de categorie ‘orde 2’ op de cultuurhistorische waardenkaart. Sloop of nieuwbouw in dit gebied is dan ook slechts toegestaan onder stringente voorwaarden waarbij herstel in de oorspronkelijke staat met oog voor de historische maatvoering voorop staat en uitbreidingen niet zijn toegestaan. Indien het voorontwerp ongewijzigd wordt vastgesteld kan het perceel Scheepmakersdijk 7 tot aan de voorgevelrooilijn worden volgebouwd met de reeds genoemde maximale goothoogte van acht meter, waarmee het beschermd stadsgezicht geweld wordt aangedaan. Op deze wijze zal het omschreven wisselende beeld in dit deel van de Papentorenvest verdwijnen, waardoor de historische structuur in deze straat verloren gaat, welke ontwikkeling onacceptabel is. Bovendien brengt de wijziging grote nadelen met zich mee voor de bewoners van de belendende percelen.

#### *Reactie Gemeente:*

*In de zienswijze wordt gesteld dat de wijziging ten opzichte van de feitelijke en historische situatie grote nadelen met zich meebrengt voor genoemde bewoners en strijd oplevert met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening.*

*De Scheepmakersdijk heeft een hoge stedenbouwkundige waardering gekregen. Dit heeft te maken met de nog aanwezige historische rooilijnen en de bajonet in de straat. Tevens is nog de oorspronkelijke structuur te herkennen met bebouwing aan de landzijde, achter de Papentorenvest en de nog relatief open zijde langs de Spaarneoever. De oever die als vanouds was ingericht voor bedrijvigheid zoals scheepswerven. Op de waarderingskaart is aangegeven welke panden in de straat een orde 2 status krijgen. Dit zijn bouwwerken van voor 1950, die vanwege hun hoge architectonische kwaliteit, hun plaats in de stedenbouwkundige structuur*

*en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld. Binnen dit hoog gewaardeerde straatbeeld moet ook ruimte zijn voor herstel of verbetering van de stedenbouwkundige structuur. Een stad is namelijk geen statisch geheel maar zeer dynamisch waar ook op ingesprongen moet worden.*

*Het huidige pand aan de Scheepmakersdijk 7 is opgetrokken in één laag met mansarde kap en sluit qua goothoogte slecht aan op de naastgelegen panden.*

*Verder verkeert het pand in een slechte staat. Het huidige pand voldoet niet aan de eisen voor een orde 2 pand en heeft derhalve een orde 3 status gekregen. Vanuit het Spaarne gezien is de huidige gevelwand van de Scheepmakersdijk door bebouwing en beplanting niet overal even goed waarneembaar. Dit geldt in het bijzonder voor het pand aan Scheepmakersdijk 7. De huidige architectonische en stedenbouwkundige waarde, de goothoogte (4 meter) en het zicht vanuit het Spaarne rechtvaardigt het amoveren van het pand aan de Scheepmakersdijk 7. De huidige panden in dit deel bevatten goothoogten van circa 8 meter. Het creëren van een nieuw pand aan Scheepmakersdijk 7 met een goothoogte die iets boven die van de omringende panden uitkomt is vanuit stedenbouwkundig oogpunt absoluut wenselijk en legitiem en niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.*

*Er ontstaat immers een ritmiek van afwisselende op en neergaande bebouwingshoogten veroorzaakt door de individuele verticaal geparceerde panden. Het nieuwe pand zal bijdragen aan een verrijking van het uitzicht vanuit (overzijde) Spaarne op de Scheepmakersdijk. Bovendien wordt de historische structuur met bebouwing aan de landzijde en een open structuur aan het Spaarne daarmee versterkt. Tevens zal het 'gat' aan de Papentorenvest, met aanzicht op de twee minder fraaie zijgevels van de belendende panden, worden hersteld in een voorgevel die zich voegt in de Papentorenvest. Het voorlopige bouwplan voor deze locatie betreft een dwarskap wat een kenmerkende typologie aan de Scheepmakersdijk betreft.*

*Volgens de welstandsnota valt het gebied van de Scheepmakersdijk onder welstandsniveau 1. In deze gebieden zal de commissie welstand en monumenten een zeer gedetailleerde toets uitvoeren om een hoge architectonische kwaliteit te behalen.*

- b. Het perceel Papentorenvest 8a staat op de nominatie om gemeentelijk monument te worden. Eén van de wezenlijke kenmerken van deze op handen zijnde aanwijzing is de open zijgevel die grenst aan het open achtererf van de Scheepmakersdijk 7. Deze open gevel dreigt verloren te gaan terwijl de eigenaar juist voornemens is de muur in originele staat terug te brengen. Bovendien zullen, indien de voorgestane bebouwing wordt gerealiseerd, drie ventilatiekanalen, twee rookkanalen en drie ramen, worden dichtgebouwd, hetgeen strijd oplevert met het burennrecht. Eenzelfde geldt voor het aan de andere zijde gelegen perceel Papentorenvest 8b, ook hier wordt een raam in de zijgevel dichtgebouwd terwijl bovendien de lichtinval wordt weggenomen aan de middels een bouwvergunning mogelijke gemaakte dakkapel. In dit kader kan het mogelijk maken van volledige bebouwing van het perceel Scheepmakersdijk 7 dan ook niet gelden als een voorbeeld van goede ruimtelijke ordening. Immers bij het opstellen van een bestemmingsplan

dient uit te worden gegaan van een deugdelijke afweging van de verschillende belangen.

*Reactie Gemeente:*

*Papentorenvest 8a vormt één geheel met Scheepmakersdijk 5a-b-c en is inderdaad een kandidaat gemeentelijk monument. In het kort is dat omdat het hier gaat om een redelijk gaaf bewaard tweelaags pakhuis uit omstreeks 1860, voorzien van een zadeldak en rijk gedecoreerde windveren. Het geheel heeft een prominente verschijningsvorm en is een typisch voorbeeld van industriële architectuur. Kort samengevat zijn de waardevolle cultuurhistorische kenmerken van de Papentorenvest 8a het totale volume, het grote zadeldak en de straatgevels. De zijgevel van 8a grenzend aan het perceel van Scheepmakerdijk 7 is expliciet geen bijzonder onderdeel van het pand. Het openhouden van de zijgevel is daarom vanuit cultuurhistorie gezien geen argument.*

*Bij een invulling van de locatie zal conform de regels van het Burgerlijk Wetboek een oplossing voor deze aspecten gevonden moeten worden. Het betreft hier echter privaatrecht. Het bestemmingsplan betreft een publiekrechtelijk document. In dit bestemmingsplan wordt deze bebouwingsvolume nagestreefd. Het bebouwen van het achtererf van perceel Scheepmakersdijk 7 biedt mogelijkheden om dit deel van de historische binnenstad te verfraaien. De openheid is historisch gezien niet waardevol en het huidige aanzicht laat te wensen over. Investerings in de omgeving van de molen de Adriaan, de Scheepmakersdijk en het zogenaamde Scheepmakerskwartier rechtvaardigen dat dit gedeelte van de Papantorenvest wordt bebouwd. Bij de uitvoering van een toekomstig bouwplan zal wel met de ramen en kanalen van burens rekening gehouden moeten worden.*

- c. De voorgestane ontwikkeling ten behoeve van het perceel Scheepmakersdijk 7 betekent voor de percelen Papentorenvest 8a, 8b, 9, 11, 13, 15 en 17 een aanmerkelijk verlies aan lichtinval, direct toetredend zonlicht, privacy en uitzicht. Tevens worden in de smalle steeg die de Papentorenvest is, zowel de leefbaarheid als de sociale veiligheid negatief beïnvloedt door de gevolgen van het te realiseren bouwplan.

*Reactie Gemeente:*

*Gesteld wordt dat de lichttoetreding van straat en belendende panden zal afnemen door nieuwbouw. De afname van zonlicht is beperkt. Het effect wat optreedt in dit deel van de Papentorenvest is geheel vergelijkbaar met de reeds aanwezige panden in dit deel van de straat. Hierdoor wordt het effect op het zonlicht acceptabel geacht voor het Haarlemse binnenstadmilieu waar de straat onder valt.*

*Aanvullend wordt gesteld dat door de nieuwbouw op de locatie Scheepmakersdijk 7 aantasting van privacy, leefbaarheid en sociale veiligheid plaatsvindt. In de huidige situatie betreft het een braakliggend terrein met een verrommelde, negatieve uitstraling op het straatbeeld. Door nieuwbouw wordt het bestaande gat ingevuld en zo de gevelwand afgerond.*

*Door de afronding ontstaat een gesloten bouwblok structuur waarbij de openbaar en privé verhoudingen helder geregeld zijn. Invulling van het perceel zal daardoor het negatieve beeld van de straat verbeteren en zo de leefbaarheid vergroten. Doordat bij nieuwbouw de woonfunctie maatgevend is, zullen er meer ramen en dus meer 'ogen' op de straat gericht zijn waardoor de sociale veiligheid vergroot wordt. De privacy beïnvloeding is bij invulling van het perceel niet anders dan alle andere bestaande panden in de straat en daarmee geheel acceptabel voor binnen het Haarlemse binnenstadmilieu waar de straat onder valt.*

- e. Tijdens de commissievergadering gaf de wethouder aan dat de bezwaren grotendeels gebaseerd leken op een concrete bouwaanvraag, die destijds nog niet was ingediend. Overleg tussen de initiatiefnemer van het bouwplan en de omwonenden zou volgens de wethouder veel van de bezwaren weg kunnen nemen en problemen voorkomen. Hij zag hierin dan ook geen redenen het ontwerp-bestemmingsplan op dit punt aan te passen. De omwonenden kunnen zich in dit standpunt niet vinden, gezien de onoverkomelijke civielrechtelijke problemen die het omstreden bouwplan met zich mee brengt en die niet zomaar als een probleem van later orde weggewuifd kunnen worden. Naar het oordeel van de bewoners zal als de bouwmogelijkheid wordt meegenomen in de vaststelling een bouwvergunning ook daadwerkelijk worden vergund. Mede daarom is nu de tijd om de gesignaleerde problemen te onderkennen en niet te wachten tot een beslissing op een bouwaanvraag omdat dat juist het onge-wijzigd vaststellen van het bestemmingsplan de juridische patstelling mogelijk maakt. Overigens heeft de initiatiefnemer van het bouwplan tot twee keer toe aangegeven voor het einde van de ter inzagelegging geen tijd te hebben voor overleg en heeft hij zonder de omwonenden daarvan in kennis te stellen zijn bouwplan ingediend.

*Reactie Gemeente:*

*Bovengenoemde zienswijze vraagt om een verwerking van een privaatrechtelijk standpunt in het bestemmingsplan. Bij punt b is reeds ingegaan op de relatie tussen privaatrecht (burenrecht) en publiekrecht (het bestemmingsplan). In aanvulling hierop merken wij op dat het bestemmingsplan de uiterste mogelijkheden voor bebouwing geeft. Zolang er voor privaatrechtelijke knelpunten in verband met het burenrecht geen onderlinge oplossingen gevonden kunnen worden zijn de bovengenoemde uiterste bebouwingsmogelijkheden voor de betreffende eigenaar weliswaar niet te gebruiken, maar is er wel ruimte voor een minder optimale invulling.*

Voor het realiseren van de benodigde parkeerruimte ten aanzien van het bouwplan heeft de initiatiefnemer een oplossing bedacht die voorziet in het creëren van parkeerruimte in het pakhuis van zijn ouders, verderop in de straat. Deze oplossing brengt evenwel onoverkomelijke praktische en juridische problemen met zich mee.

*Reactie Gemeente:*

*Het realiseren van parkeerplaatsen voor een bouwplan maakt onderdeel uit van de bouwplantoetsing. Naast het bestemmingsplan wordt namelijk ook getoets aan de Haarlemse Bouwverordening. De eigenaar zal aan de eisen van de Bouwverordening gebonden zijn.*

- f. Genoemde punten maken dat de waardevermindering voor de panden van de omwonenden bij het realiseren van het bouwplan aanzienlijk is. In het ontwerp-bestemmingsplan is ten aanzien van de financiële uitvoerbaarheid van het plan niet ingegaan op een eventuele planschadeclaim die in het verschieft ligt bij het meenemen van de bouwmogelijkheid in de vaststelling. Hoewel het hier een particulier initiatief betreft stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast en mitsdien de bouwmogelijkheden. De belangenafweging dient dan ook bij diezelfde gemeenteraad plaats te vinden.

*Reactie Gemeente:*

*De voorgestelde ontwikkeling betreft een particulier initiatief en behoeft niet in de paragraaf over de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te komen. Wat betreft een eventuele planschadeclaim dient te worden opgemerkt dat een beoordeling geschiedt op basis van de verruiming van de mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan biedt ten opzichte van de mogelijkheden die het huidige planologische regime biedt.*

**2. D.A. Bol en L.P. Martin, Scheepmakersdijk 15 en 19, 2011 AS Haarlem.**

- a. De panden Scheepmakersdijk 15 en 19 zijn door de bewoners in de loop der tijd opgeknapt en worden nu gewaardeerd als orde 2 panden op de cultuurhistorische waardenkaart. Door het achtergelegen terrein aan de Papentorenvest 10d geheel te bestemmen als Gemengde Doeleinden, wordt de mogelijkheid geboden tot pal voor de ramen aan de achterzijde van de onderhavige panden bebouwing te realiseren, die bovendien hoger mag zijn. Hierdoor vindt een ernstige aantasting van het woongenot plaats. Liever zien de indieners van deze zienswijze dat de woning op het achtergelegen terrein weer in de oorspronkelijke staat wordt hersteld en de tuin weer groen wordt. Zij stellen de gemeente dan ook voor zich in te spannen het terrein te verwerven en het erf een openbare (groen)bestemming te geven.

*Reactie Gemeente:*

*In het bestemmingsplan wordt beoogd om de hoek van de Papentorenvest weer te bebouwen zoals in het verleden. Hierdoor ontstaat een afgerond gevelbeeld in plaats van het huidige gat in de bebouwing. De bebouwingsgrens is geheel rondom de hoek gelegd om het stedenbouwkundig principe van een gesloten bouwblok te kunnen realiseren zoals gebruikelijk in beschermd stadsgezicht.*

*Bedacht moet worden dat op basis van de Haarlemse Bouwverordening reeds bebouwingsmogelijkheden waren toegestaan die ruimer waren dan de bebouwingsmogelijkheden in dit vast te stellen bestemmingsplan. Bij een concreet bouwplan dient rekening gehouden te worden met het woongenot van burens.*

*Privacy en bezonning zijn daarbij belangrijke aspecten. Eisen ten aanzien van privacy en bezonning zijn verankerd in het privaatrecht(burenrecht).*

*Met het bestemmingsplan geeft de gemeente de ruimtelijke kaders voor marktontwikkelingen.*

*Uw vraag om actief de betreffende grond te verwerven valt niet binnen de strekking van dit bestemmingsplan. Concrete invulling van de locatie wordt overgelaten aan de markt.*

- b. Het perceel naast dat van de indieners van de zienswijze, Scheepmakersdijk 21 heeft in het ontwerp-bestemmingsplan de bestemming wonen met een maximale goothoogte van zes meter, waarboven nog een kap mag worden gerealiseerd. Indien deze bouwruimte maximaal wordt ingevuld zal het uitzicht vanuit de ramen in de zijgevel van het perceel Scheepmakersdijk 15 vrijwel geheel verdwijnen. Graag zien de bewoners van dit perceel hun uitzicht gegarandeerd in het bestemmingsplan.

*Reactie Gemeente:*

*Het bestemmingsplan geeft de uiterste mogelijkheden voor bebouwing weer. In het geval er bij het gebruik maken van deze uiterste contouren praktische (privaatrechtelijke) bezwaren zijn, zoals het wegnemen van uitzicht van burens, zijn de in het bestemmingsplan geboden bebouwingsmogelijkheden feitelijk niet te gebruiken (tenzij in goed onderling overleg een alternatief gevonden kan worden voor het betreffende raam). Is geen oplossing voorhanden, dan is binnen de contouren van het bestemmingsplan nog steeds een bouwplan mogelijk dat zowel uitgaat van het verhogen van de goot van pand nr. 21 als het respecteren van het zijraam van nr. 19. In dat geval zal niet alle ruimte die het bestemmingsplan biedt gebruikt worden.*

*Overigens wordt opgemerkt dat een bouw aanvraag door de gemeente getoetst wordt aan publiekrechtelijke instrumenten: een bestemmingsplan en de Haarlemse Bouwverordening. Mocht een bouwplan privaatrechtelijke knelpunten opleveren, dan zullen burens onderling hierover een civiele procedure moeten voeren.*

**3. A.H.R. Kranenberg, Oostvest 4a, 2031 WB Haarlem.**

**4. Theo en Geja Muffels, Harmenjanweg 28, 2031 WK Haarlem.**

Op het voormalige ‘‘Dantuma’’ terrein is in eerdere fasen van de planologische besluitvorming, de vestiging van een appartementencomplex met daaronder een supermarkt aan de orde geweest. Deze invulling is niet weergegeven in het ontwerp-bestemmingsplan. Graag zien de indieners van de zienswijze deze mogelijkheid toch meegenomen zien in de vaststelling van het bestemmingsplan. Zij voeren aan dat de supermarkt in de Amsterdamstraat een te klein assortiment heeft en een gebrek aan parkeerruimte, terwijl de grote supermarkt in de Spaarneboog zich te ver van het plangebied bevindt en bovendien een ander groot verzorgingsgebied heeft. Gezien het gegeven dat voor de meer dan dagelijkse boodschappen snel dient te worden uitgeweken

naar voorzieningen elders in de stad zou een supermarkt in deze buurt welkom zijn.

*Reactie Gemeente:*

*De gemeente is voorstander van de vestiging van supermarkten in de nabijheid van een winkelcentrum, zodat beide elkaar versterken. In het plangebied is een winkelcentrum, gezien de directe nabijheid van de winkelconcentratie aan de Amsterdamstraat, naar onze mening niet levensvatbaar.*

*Het toestaan van een solitaire supermarkt in het plangebied beschouwen wij als een verstoring van de detailhandelsstructuur in Haarlem-oost (het gebied gelegen tussen het spoor Haarlem-Amsterdam, het Spaarne, de Schipholweg en de Buiten Liede). In dit gebied bevinden zich reeds supermarkten in de Amsterdamstraat, aan het Beatrixplein en de Schalkwijkerstraat. Toevoeging van nog een supermarkt zou gezien het inwoneraantal in dit deel van Haarlem tot gevolg kunnen hebben dat een bestaande supermarkt verdwijnt door het verlies aan draagvlak. Dit betekent dat het fijnmazige netwerk van supermarkten in Haarlem-oost verstoord wordt.*

*Ten aanzien van het gebied Scheepmakerskwartier wordt tot slot nog het volgende opgemerkt. Behalve in de Amsterdamstraat bevindt zich in de nabijheid van het plangebied ook een supermarkt in de Kruisstraat. De supermarkt aan de Spaarndamseweg is inderdaad verder weg, maar daar staat tegenover dat dit één van de grootste supermarkten van Haarlem is.*

**5. F.J. Verzijlberg, Dijkstraat 8,**

Voor het naastgelegen, nu braakliggend, perceel aan de Dijkstraat is een woonbestemming voorzien met een maximum goothoogte van zeven meter. Met deze invulling is de indiener van de zienswijze tevreden, zeker nadat het naar zijn mening de gemeente jarenlang aan visie omtrent dit mooie stadsdeel heeft ontbroken. Echter betreft het invullen van het complex waar voorheen de ‘Fietsnfabriek’ en eerder nog de drukkerij van Vernoud waren gevestigd, is de indiener van mening dat hier de bestemmingen meer gedetailleerd weergegeven dienen te worden. Momenteel is voor het gehele complex een bestemming Gemengde Doeleinden voorzien, met op de verdiepingen wonen. De indiener ziet hierbij als nadeel dat de binnen deze bestemmingen mogelijke activiteiten die overlast met zich meebrengen, zich op korte afstand van de perceelsgrens zouden kunnen bevinden, een gegeven waar in het verleden, toen het patronaat hier tijdelijk was gevestigd, nare ervaringen door zijn ontstaan. Liever ziet de indiener een meer gedetailleerd plan met betrekking tot deze locatie.

*Reactie Gemeente:*

*Ten tijde van het vaststellen van dit bestemmingsplan is er nog geen uitgewerkt bouwplan voorhanden. De wijze van bestemmen geeft voor de concrete invulling flexibiliteit. Om overlast ten opzichte van de aangrenzende woonfunctie te voorkomen is wel aangegeven welke milieucategorie maximaal in het gebied is toegestaan. Een maximale categorie 3 is te combineren met de woonfunctie. Uit de milieuzoneringslijst zijn wel activiteiten geschrapt die, ook al gaat het om categorie 3 activiteiten, op deze plek niet wenselijk zijn.*

*Op dit punt is het bestemmingsplan aangepast.*

**6. R. Schooneman en Z. Dusic, Harmenjansweg 77, 2031 WJ Haarlem.**

- a. De woning van de indieners ligt in het uitwerkingsgebied, wat op de plankaart middels een ruitpatroon over de witte achtergrond is weergegeven. Het is voor hen dan ook moeilijk gefundeerd in te gaan op het ontwerp-bestemmingsplan betreft hun directe woonomgeving aangezien de verschillende bestemmingen nog niet zijn aangegeven. Wel pleiten de indieners voor een maximale bouwhoogte van drie lagen en de realisatie van een kinderspeelplaats of een parkje. Tevens verdient het aanbeveling aan het Spaarne iets recreatiefs of een terrasje te realiseren.

*Reactie Gemeente:*

*Uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat er langs het Spaarne een wandelroute ontstaat. Nabij de te graven haven is voorzien in een horecavoorziening. Ook is uitgangspunt dat er in het gebied een openbare speelvoorziening komt.*

*Ten aanzien van de maximale bouwhoogten gelden de randvoorwaarden uit het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Het is de bedoeling dat er een geleiding in bouwhoogten ontstaat, waarbij er op sommige plaatsen maximaal 15 meter gebouwd mag worden en op andere plaatsen maximaal 24 meter. Op deze markante locatie in de stad (gelegen aan de oostelijke entree van de binnenstad) vinden wij een grotere hoogte dan een hoogte overeenkomend met drie bouwlagen, stedenbouwkundig gezien acceptabel.*

*Het Masterplan Scheepmakerskwartier van de Principaal heeft onlangs ter inzage gelegen. Op basis hiervan kan een ieder een globale voorstelling maken van hoe dit gebied er uit zou kunnen gaan zien. Zodra het uitwerkingsplan (dat in tegenstelling tot het Masterplan wel een juridische status heeft) in ontwerp gereed is, wordt het voor omwonenden duidelijk hoe het gebied er meer in detail uit gaat zien.*

- b. Een groot deel van het ontwerp-bestemmingsplan ligt binnen het beschermd stadsgezicht. De indieners vrezen aantasting hiervan en zien graag de wensen van de bewoners betrokken in de uiteindelijke planontwikkeling.

*Reactie Gemeente:*

*Het beschermd stadsgezicht is een aanwijzing vanuit de rijksoverheid met als doel de kwalitatieve historische aspecten van een gebied te behouden. Het bestemmingsplan hanteert dit als uitgangspunt en is daarom zeer strikt in het omgaan met rooilijnen en het behoud van straatverloop. Ten aanzien van het uitwerkingsgebied wordt in algemene zin opgemerkt dat rekening moet worden gehouden met de inpasbaarheid in het beschermd stadsgezicht. Dit is opgenomen in de voorschriften. Meer specifiek geldt dat de randvoorwaarden uit het Stedenbouwkundig Programma van Eisen, zoals het creëren van zichtlijnen en het aanhouden van een geleiding in maximale bouwhoogten, bepalend zijn voor de nadere uitwerking van het gebied. Overigens zal het uiteindelijke uitwerkingsplan onderhevig zijn aan inspraak.*

*Voor omwonenden wordt het op dat moment duidelijk hoe het gebied er meer in detail uit gaat zien en hoe rekening is gehouden met de relatie tussen het stedenbouwkundig ontwerp en de omgeving.*

- c. De indieners hebben nu een ruim huis met volop privacy en uitzicht op het Spaarne, dat naar hun zin is ingericht en voelen zich zeer thuis in de buurt. Zij hopen dat in de plannen voor het uitwerkingsgebied hun huis kan blijven staan, of dat er voor de huidige bewoners, binnen het plan, een goed alternatief wordt geboden. De indieners willen in hun huis graag een aantal veranderingen doorvoeren, om hier de haalbaarheid van na te gaan is het van belang snel uitsluitel te krijgen over de positie van hun huis in het uitwerkingsplan.

*Reactie Gemeente:*

*De ontwikkelaar heeft bij de totstandkoming van de stedenbouwkundige plannen rekening gehouden met het betrokken perceel. De woning van de indieners maakt onderdeel uit van de planvorming en kan mitsdien blijven staan.*

#### **7. E. Terol en N. Smit, Harmenjansweg 25, 2031 WH Haarlem.**

- a. De indieners wonen in het rijtje herenhuizen aan de Harmenjansweg (nrs. 23 t/m 43) welke binnen het uitwerkingsgebied liggen maar wel positief zijn bestemd en mitsdien behouden blijven. Vanuit dit perspectief maken zij zich zorgen over de ontwikkelingen in hun directe woonomgeving, zeker nu deze ontwikkelingen slechts globaal in een aantal criteria worden aangegeven en volstrekt niet duidelijk is waar precies in het uitwerkingsgebied welke functies mogelijk zijn en tot welke hoogte er dan mag worden gebouwd.

*Reactie Gemeente:*

*In het bestemmingsplan worden de randvoorwaarden aangegeven waarbinnen het gebied ontwikkeld mag worden. Uiteindelijk zal een uitwerkingsplan gemaakt worden waarop belanghebbenden hun reactie kunnen geven. Los daarvan heeft de gemeente ook een zogenaamd Masterplan in procedure gebracht waarop gereageerd kon worden. Op basis van dit plan, dat in tegenstelling tot het uitwerkingsplan geen juridische status heeft, wordt inzicht gegeven in ondermeer functies, hoogten en inrichting van de openbare ruimte. Het Masterplan zal de onderlegger vormen voor het nog op te stellen uitwerkingsplan.*

- b. De indieners pleiten voor het behouden van het historische karakter van de omgeving, wat inhoudt: geen moderne architectuur, geen fietsbrug, niet hoger bouwen dan drie lagen, "pakhuisjes Cavex" behouden voor kleine horeca, nautische winkeltjes en terrasjes op het plein aan het Spaarne. Tevens zien zij graag meer speelruimte en groen terug in de omgeving en indien de Koepelgevangenis een andere functie zou krijgen, is het wellicht mogelijk op de plaats van het huidige parkeerterrein aan de Papentorenvest /Harmenjansweg weer een park aan te leggen zoals dat hier in het verleden ook was.

*Reactie Gemeente:*

*Het bestemmingsplan is geen kader voor architectuur. In de Welstandsnota geldt voor nagenoeg het hele uitwerkingsgebied het hoogste welstandsniveau. Dat betekent dat er gedetailleerd door de commissie Welstand en Monumenten zal worden getoetst op concrete bouwplannen.*

*De fietsbrug is als dwingende randvoorwaarde komen te vervallen. Dit in verband met de financiële en nautisch onhaalbaarheid. Momenteel onderzoekt de gemeente of er een alternatief denkbaar is voor deze oost-west verbinding.*

*Ten aanzien van de maximale bouwhoogte wordt verwezen naar de reactie bij punt 6 sub a. In het Masterplan Scheepmakerskwartier wordt voorzien in een horecafunctie aan het water. De uitwerkingsregels maken dit ook mogelijk.*

*Eén van de randvoorwaarden bij wijzigingsgebied 2 (de koepelgevangenis) is dat bij herontwikkeling het voorterrein autovrij moet worden. Dit biedt goede mogelijkheden voor een zorgvuldig ingerichte openbare ruimte.*

- c. De nieuwbouwplannen dienen zo te worden opgesteld dat er geen negatieve invloed is op het woongenot van de huidige bewoners en zij ook niet worden aangetast in hun privacy, door bijvoorbeeld het realiseren van hogere gebouwen direct in de nabijheid van de huizen die blijven staan waardoor zon- en daglicht wordt weggenomen en inkijk in de tuin ontstaat.

*Reactie Gemeente:*

*Bij het nader vormgeven van de stedenbouwkundige opzet van het gebied wordt niet alleen gekeken naar de kwaliteit van de leefomgeving van de huidige bewoners, maar ook naar de kwaliteit van de woonomgeving van toekomstige bewoners. Op basis van het uiteindelijke uitwerkingsplan wordt voor omwonenden duidelijk hoe het gebied er meer in detail uit gaat zien en hoe rekening is gehouden met de relatie tussen de bestaande en de nieuwe woningen.*

- d. De indieners geven aan dat naar hun mening in de buurt slechts plaats is voor horeca in de categorie 3, de zogenaamde daghoreca. Horeca van een hogere categorie leidt tot veel overlast in de smalle straatjes en parkeren voor bezoekers is een probleem.

*Reactie Gemeente:*

*In het uitwerkingsgebied is alleen horeca in de categorieën 2 en 3 toegestaan. In de uitwerkingsregels voor het U-gebied is opgenomen dat de parkeerplaatsen die voor de nieuwe functies nodig zijn, binnen het gebied zelf gerealiseerd moeten worden.*

- e. Het uitwerkingsgebied kan in de ogen van de indieners prima plaats bieden aan een ondergrondse parkeergarage als parkeermogelijkheid voor de molen en de gevangenis of zelfs de binnenstad. Via de Spaarnwouderstraat zou het winkelend publiek dan naar het centrum kunnen lopen, wat wellicht weer een impuls aan de hier gevestigde winkeliers kan geven.

*Reactie Gemeente:*

*Het college van Burgemeester en wethouders heeft onlangs haar voorkeur uitgesproken voor het realiseren van een parkeergarage onder de Nieuwe Gracht met een ingang aan de westzijde van het Spaarne. Op 13-12-2007 heeft de gemeenteraad hieraan haar fiat verleend en tevens krediet verleend voor het opstellen van een programma van eisen. Deze locatie geniet de voorkeur boven de Papentorenvest vanwege haar meer centrale ligging ten opzichte van het centrum.*

- f. Op de hoek van de Papentorenvest naast nummer 10d is een maximale goothoogte van 10 meter mogelijk gemaakt. De indieners vrezen bij het benutten van deze mogelijkheid hun uitzicht op de Bakenessertoren en zien de maximale goothoogte liever aansluiten bij de zeven meter van de belendende panden aan de Papentorenvest.

*Reactie Gemeente:*

*Het bouwvolume op Papentorenvest naast nummer 10d is mogelijk gemaakt om het bestaande gat in de gevelwand dicht te maken. Hierdoor ontstaat een kwalitatieve invulling van de hoek in plaats van het huidig braakliggend terrein. Zie ook de reactie op 'D.A. Bol en L.P. Martin, Scheepmakersdijk 15 en 19, 2011 AS Haarlem' Stedenbouwkundig is gekozen om de gehele hoek één laag hoger dan de belendende panden toe te staan. Dit sluit aan bij de gelijkwaardige hoekbebouwing aan de overkant.*

*Tevens leent een hoek zich stedenbouwkundig vaak voor een extra volume als accent, onder andere omdat er meer open ruimte om de bebouwing is en men zich goed kan oriënteren aan een hoogteaccent. Ook de hoek van de Papentorenvest leent zich hiervoor.*

**8. T. Vermey namens de stichting LAS, Houtmarkt 61, 2011 AL Haarlem**

- a. In het ontwerp zijn slechts twee snippers groen geprojecteerd, in zowel de Spaarhoog als de Damaststraat. De indiener pleit voor meer van dergelijk groen, wellicht met enkele solitaire bomen in de ruimte tussen de Oostvest 60 (voormalig Ziekenfonds Spaarne) en de voormalige drukkerij van Vernoud, later Fietszfabriek. Door de aan de grenzen van dit gebied toegestane maximale hoogte concludeert de indiener dat er een redelijke open ruimte over dient te blijven, die uitermate geschikt is om groen binnen het plan te realiseren. Aangezien voor de in het plan opgenomen doorgang voor langzaam verkeer van de Houtmarkt naar de Oostvest ook een redelijke open ruimte tussen de belendingen gereserveerd dient te worden geeft de indiener mee, deze opbrengstverlagende factoren te voorzien in het uiteindelijke resultaat.

*Reactie gemeente:*

*In het voor deze locatie opgestelde stedenbouwkundig programma van eisen (SPVE) is aangegeven dat het opnemen van groen bijdraagt aan de kwaliteit van de woonomgeving en dat door de dichte bebouwing van het interne deel van de Oostvest, beperkt groen aanwezig is. Derhalve wordt gesteld dat op het in de zienswijze genoemde binnenterrein van de nieuwbouw minimaal één boom van de eerste orde wordt geplaatst. Dit onderdeel in de zienswijze maakt samen met de opgenomen langzaamverkeersroute deel uit van het SPVE. Dit document dient als*

*onderlegger bij de verkoop van dit, thans bij de gemeente in bezit zijnde perceel. Deze verkoop zal overigens plaatsvinden middels een procedure bij openbare inschrijving, welke weinig andere ruimte biedt voor het vooraf incalculeren van tegenvallend resultaat, dan het niet gunnen van het perceel of het genoegen nemen met een lage opbrengst wat deels een politieke afweging is.*

- b. Wellicht dat de gemeente gezien de in het voorgaande genoemde opbrengstverlagende factoren ertoe kan besluiten het hoofdgebouw van de fietsenfabriek te laten staan waardoor exploitatie van een, zo onontbeerlijke, sociaal culturele voorziening wel tot de mogelijkheden zou kunnen behoren, wat bij nieuwbouw, door de hoge lasten, nog maar de vraag is.

*Reactie Gemeente:*

*Op basis van de randvoorwaarden van het SPVE, dat als onderlegger dient bij de verkoop, zijn maatschappelijke functies toegestaan maar het behoud van een sociaal-culturele voorziening (door het laten staan van een gebouw) is op deze plek geen randvoorwaarde. Door de prominente ligging van het terrein tussen het Spaarne en de Amsterdamse Vaart en de ligging in het beschermd stadsgezicht is een kwalitatief goede invulling van het gebied uitgangspunt. Om die reden is als randvoorwaarde opgenomen dat het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost, geheel of gedeeltelijk verdiept. In het kader van de economische uitvoerbaarheid is ruimte geboden voor totale nieuwbouw.*

- c. Eerder verzocht indiener om op de hoek van de Papentorenvest en de Harmenjansweg een parkeergarage te voorzien. De gemeentelijke reactie op dit verzoek, dat na onderzoek door Grontmij BV tussen de locaties Koudenhorn en Papentorenvest, is gekozen voor een andere oplossing, namelijk een parkeergarage onder de Nieuwe Gracht, is voor de indiener onbevredigend. Inzet was volgens indiener een parkeergarage aan de oostkant van de binnenstad en indiener betoogt dat na het wegvallen van de locatie Koudenhorn het alternatief Papentorenvest had dienen te herleven, immers de Nieuwe Gracht is meer ten noorden van de binnenstad gesitueerd.

*Reactie Gemeente:*

*Zie hiervoor de reactie bij zienswijze nr. 7 onder e. (Smit en Terol)*

- d. Met betrekking tot het beschermd stadsgezicht ziet de indiener graag dat dit wordt aangevuld met een bepaling die erop ziet dat woonschepenligplaatsen die hierbinnen zijn gelegen slechts mogen worden ingenomen door echte (voorheen varende) schepen. Indiener noemt de ligplaats tegenover de Houtmarkt 13 waar onlangs de oude woonark door een exemplaar met twee verdiepingen is vervangen, hierdoor gaat in zijn visie het beschermd stadsgezicht teloor. Tevens vraagt indiener zich af of de genoemde vervanging niet al in strijd is met het vigerend beleid op dit punt en het hier slechts een incident betreft.

*Reactie Gemeente:*

*Er is momenteel geen gemeentelijk beleid omtrent het toestaan van historische schepen.*

*Specifieke criteria omtrent de beeldkwaliteit vormen geen onderdeel van dit Bestemmingsplan of van het Haarlemse woonschepenbeleid.*

*Het bestemmingsplan maakt ofwel het aanmeren van pleziervaartuigen mogelijk (binnen Het uitwerkingsgebied), ofwel het aanmeren van woonschepen (binnen de bestemming woonschepenligplaats).*

- e. Indiener mist onder de doeleindenomschrijving bij het uitwerkingsgebied de functie van nautisch centrum voor passanten, aan de Spaarneoever tussen Molen de Adriaan en de voormalige drijfriemenfabriek.

*Reactie Gemeente:*

*Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.*

## **6. Wijzigingen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan**

Als gevolg van de ingediende zienswijzen zijn er in het bestemmingsplan wijzigingen doorgevoerd. Deze wijzigingen betreffen zowel wijziging op de plankaart, als in de voorschriften en toelichting.

Hieronder zijn de wijzigingen te vinden die zijn doorgevoerd op de plankaart, voorschriften en toelichting.

### **1 Plankaart**

Wijzigingen:

- De aanduiding “scheepswerkzaamheden toegestaan” is verplaatst naar het deel van het Spaarne achter Molen de Adriaan;
- De aanduiding rijksmonument is aangebracht op het pand Houtmarkt 1 in plaats van het pand Houtmarkt 1a en 1b;
- De aanduiding rijksmonument is aangebracht op perceel Houtmarkt 7;
- De bestemming Horecadoeleinden is opgenomen voor het pand Scheepmakersdijk 2/2a;
- Het voor het pand aan de Scheepmakersdijk 2/2a opgenomen bouwvlak is in zuidoostelijke richting iets vergroot teneinde een uitbreiding mogelijk te maken;
- De aanduiding “horeca 3 toegestaan” is opgenomen voor Molen ‘De Adriaan’. Dit in plaats van de aanduiding “horeca 2 toegestaan”;
- De aanduiding “horeca 3 toegestaan” is opgenomen bij de Amsterdamse Poort;
- De aanduiding voor de oost-west langzaamverkeersverbinding is komen te vervallen. In het verlengde hiervan is de plangrens aangepast;
- Het bouwblok met de woonbestemming aan het Spaarne (Korte Dijk) is verschoven zodat deze overeenkomt met de kadastrale ondergrond;

## **2 Voorschriften**

Wijzigingen algemeen:

- De bestemming Horecadoeleinden is opgenomen (art. 19);
- Bij de artikelen 10, 11 en 13 is lid 3 sub b komen te vervallen;
- Bij artikel 12 is lid 3 sub b vervangen door de tekst "voor zover gebouwen grenzen aan de openbare weg dienen deze met de voorgevel in de voorgevelrooilijn gebouwd te worden".

Wijzigingen ten aanzien van artikel 20 (uitwerkingsgebied):

- Bij de doeleindenomschrijving is een jachthaven opgenomen;
- Lid 2 sub b, "bebouwingsvoorschriften" is vervangen door "uitwerkingsregels"
- Bij de algemene uitgangspunten bij lid 2 sub A is toegevoegd "het realiseren van een kleinschalige binnenstadshaven";
- Bij de algemene uitgangspunten bij lid 2 sub A is komen te vervallen "Het realiseren van een aantrekkelijk plein dat een belangrijke plek zal vormen in het stedelijk netwerk.
- In de uitwerkingsregels is opgenomen dat voor het gehele uitwerkingsgebied (U1) het totale programma maximaal 50.000m<sup>2</sup> aan netto vloeroppervlakte bedraagt.
- In de uitwerkingsregels is opgenomen dat er maximaal 100 ligplaatsen voor pleziervaartuigen in het gebied mogen komen;
- In de uitwerkingsregels is de passage "binnen het uitwerkingsgebied dient een plein gerealiseerd te worden waarvan de minimale maat vanaf de bestaande watergang aan de Papentorenvest 25,0 meter breed is en de minimale maat ter hoogte van de bestaande bebouwing 22,0 meter bedraagt" komen te vervallen.
- In de uitwerkingsregels is bij de passage "Tussen de bouwblokken door moeten tenminste 3 doorsteken met een minimale breedte van 15 meter worden gerealiseerd van de Harmenjansweg naar het Spaarne" de zinsnede "met een minimale breedte van 15 meter" komen te vervallen;
- In de uitwerkingsregels is opgenomen dat er een tweetal langzaamverkeersverbindingen moet komen (in plaats van drie);
- De grens van het uitwerkingsgebied U1 wordt verplaatst in zuidelijke richting, tot aan de kade achter de Papentorenvest en molen 'De Adriaan', zodat dit hele havendeel tot het plangebied behoort.

## **3 Toelichting**

Wijzigingen:

In de toelichting zijn de hoofdstukken 4 (ruimtelijk-functionele uitgangspunten plangebied) en 5 (planbeschrijving) in overeenstemming gebracht met de hierboven genoemde wijzigingen in de voorschriften.

## **7. Aanwijzing in het kader van de Wvg rond het Scheepmakerskwartier.**

Op 20 april 2005 heeft de raad in de Spoorzone en het stadsdeelhart Schalkwijk het geldende voorkeursrecht in het kader van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (Wvg) bestendigd. Deze bestendiging had een geldingsduur van twee jaar, welke conform de wettelijke mogelijkheden door de raad op 12 april 2007 met een jaar is verlengd voor wat betreft het Stadsdeelhart Schalkwijk en het deel van de

Spoorzone dat gelegen is in het Scheepmakerskwartier. Na deze termijn van maximaal drie jaar dienen de beschreven ontwikkelingen verwerkt te zijn in een vastgesteld bestemmingsplan, waarop een voorkeursrecht voor onbepaalde tijd dient te worden gebaseerd.

Op dit moment, nu bijna drie jaar na de bestending van het voorkeursrecht, is het bestemmingsplan ‘‘Papentorenvest’’ klaar om vastgesteld te worden. Deze volgende fase in het ruimtelijk-juridische kader vormt de onderlegger om het voorkeursrecht voor onbepaalde tijd, op basis van art. 2 Wvg, te vestigen op de, in bijlage C, genoemde percelen rond het Scheepmakerskwartier. Deze definitieve vestiging van het voorkeursrecht is noodzakelijk om bij de planontwikkeling rond het Scheepmakers-kwartier de regie te kunnen blijven voeren.

Met het vestigen van het voorkeursrecht voor onbepaalde tijd wordt bewerkstelligd dat een eigenaar, die zijn perceel wil verkopen, het eerst aan de gemeente dient aan te bieden, naar aanleiding waarvan de gemeente kan beslissen of de aankoop al dan niet noodzakelijk is voor de planontwikkeling. Zo houdt de gemeente de regie aan zichzelf en kan speculatie worden voorkomen.

Het onderhavige voorstel biedt de Raad de mogelijkheid, met het nu voorliggende vast te stellen bestemmingsplan ‘‘Papentorenvest’’, als ruimtelijk-juridisch kader, op basis van artikel 2 Wvg, voorkeursrecht voor onbepaalde tijd te vestigen.

#### **Procedure**

Op basis van het voorliggende voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan ‘‘Papentorenvest’’, wordt de Raad tevens voorgesteld, conform artikel 2 Wvg, een voorkeursrecht voor onbepaalde tijd te vestigen op de, in de bijlagen B en C, vermelde percelen rond het Scheepmakerskwartier.

.Het hieruit voortvloeiende besluit zal worden gepubliceerd in de Staatscourant van vrijdag 18 april 2008, waarna het 19 april 2008 in werking treedt. Aansluitend aan de publicatie zullen de belanghebbenden schriftelijk worden geïnformeerd. Tevens zal het besluit worden gepubliceerd middels de gemeentepagina's in de stadskrant.

Dit besluit ligt samen met de bijlagen, bevattende de kadastrale kaart en de lijst met aangewezen percelen, de namen van de eigenaren c.q. rechthebbenden, alsmede overige relevante gegevens, met ingang van vrijdag 18 april 2008 tijdens werkdagen op kantooruren en op donderdagavond tot 20.00 uur ter inzage bij het gemeentelijk informatiecentrum (PBO) aan de Zijlsingel te Haarlem. Bovendien kan het besluit worden geraadpleegd bij het kantoor van de Dienst kadaster en Openbare Registers te Amsterdam.

#### **8. Voorstel**

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

1. Alle indieners ontvankelijk te verklaren met uitzondering van:  
R.H.M. van Rijn, Harmenjansweg 14, 2031 WK Haarlem.  
J.H. Meijer, Scheepmakersdijk 5c, 2011 AZ Haarlem.

De twee genoemden hebben de zienswijze buiten de termijn van de ter visie legging ingediend.

2. De volgende indieners van zienswijzen gedeeltelijke gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren conform het voorstel van het college van burgemeester en wethouders:

F.J. Verzijlberg, Dijkstraat 6.  
T. Vermey, namens de stichting LAS, houtmarkt 61.

3. De volgende indieners van zienswijzen ongegrond te verklaren:

Mr. M.F.A. Dankbaar namens :J.W. van Dorssen, Papentorenvest 13;  
dhr/mw Slabbers, Papentorenvest 8b;  
J.E.A.M. Bakker, Papentorenvest 8a;  
Lalleman-Blok, Papentorenvest 11;  
N. Bijster, Papentorenvest 9;  
A.M.C. Hilterman, Papentorenvest 17;  
L.A.C. van Roon, Papentorenvest 15.

D.A.. Bol en L.P. Martin, Scheepmakersdijk 15 en 19.

A.H.R. Kranenberg, Oostvest 4a.

Theo en Geja Muffels, Harmenjansweg 28.

R. Schooneman en Z. Dusic, Harmenjansweg 77.

E. Terol en N. Smit, Harmenjansweg 25.

4. Het bestemmingsplan ‘‘Papentorenvest’’ gewijzigd vast te stellen met inachtnaam van de wijzigingen die in het bij dit besluit behorende raadsvoorstel zijn omschreven.
5. De in bijlage A van het voorstel van burgemeester en wethouders begrepen gronden, aan te wijzen als de percelen waarop de artikelen 10 t/m 24, 26 en 27 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn.
6. Het college van burgemeester en wethouders op te dragen alle maatregelen te nemen om de onder 5. genoemde aanwijzing rechtskracht te verlenen.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,  
drs. W.J. Sleddering

de burgemeester,  
mr. B.B. Schneiders

De Raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,

Overwegende dat met het voorstel wordt ingestemd;

Besluit:

1. alle indieners ontvankelijk te verklaren met uitzondering van:  
R.H.M. van Rijn, Harmenjansweg 14, 2031 WK Haarlem;  
J.H. Meijer, Scheepmakersdijk 5c, 2011 AZ Haarlem;  
  
De twee genoemden hebben de zienswijze buiten de termijn van de ter visie legging ingediend.
2. De volgende indieners van zienswijzen gedeeltelijke gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren conform het voorstel van het college van burgemeester en wethouders:  
F.J. Verzijlberg, Dijkstraat 6.  
T. Vermeij, namens de stichting LAS, houtmarkt 61.
3. De volgende indieners van zienswijzen ongegrond te verklaren:  
Mr. M.F.A. Dankbaar namens:  
J.W. van Dorssen, Papentorenvest 13;  
d hr/mw Slabbers, Papentorenvest 8b;  
J.E.A.M. Bakker, Papentorenvest 8a;  
Lalleman-Blok, Papentorenvest 11;  
N. Bijster, Papentorenvest 9;  
A.M.C. Hilterman, Papentorenvest 17;  
L.A.C. van Roon, Papentorenvest 15.  
D.A.. Bol en L.P. Martin, Scheepmakersdijk 15 en 19.  
A.H.R. Kranenberg, Oostvest 4a.  
Theo en Geja Muffels, Harmenjansweg 28.  
R. Schooneman en Z. Dusic, Harmenjansweg 77.  
E. Terol en N. Smit, Harmenjansweg 25.
4. Het bestemmingsplan Papentorenvest gewijzigd vast te stellen met inachtnaam van de wijzigingen die in het bij dit besluit behorende raadsvoorstel zijn omschreven.
5. De plankaart zodanig te wijzigen dat aan de Scheepmakersdijk 7 een goothoogte van 3 meter mogelijk is met een kap waardoor de ramen in de zijgevels van de belendende panden niet wordt dicht gebouwd. (zie bijgevoegde tekening)
6. De plankaart zodanig te wijzigen dat voor Papentorenvest 10 d tussen de panden van de betrokken bewoners en de voorgestane nieuwbouw een ruimte van 5 meter aan erf open wordt gelaten. (zie bijgevoegde tekening)

**64/2008**

7. De in bijlage C van het voorstel van het college van burgemeester en wethouders begrepen gronden, op basis van artikel 2 van de Wet voorkeursrecht gemeenten aan te wijzen als de percelen waarop de artikelen 10 t/m 24, 26 en 27 van voornoemde wet van toepassing zijn.
8. Het college van burgemeester en wethouders opdracht te geven alle maatregelen te nemen om de onder 5. genoemde aanwijzing rechtskracht te verlenen.

Gedaan in de vergadering van .....

De griffier

De voorzitter,

Overzicht betrokken percelen bij het besluit van de raad van de gemeente Haarlem d.d. 17 april 2008, teneinde ex art.2 Wvg een voorkeursrecht voor onbepaalde tijd te vestigen.

<b>Objectadres Perceelnummer</b>	<b>Gerechtigde</b>	<b>Oppervlakte Zakelijk Recht</b>
Harmenjansweg 67, 67A HAARLEM E 3807	AMSTELLAND ONTWIKKELING B.V. EDISONBAAN 149 3439 MN NIEUWEGEIN	1250m2 VE
Harmenjansweg 67 A HAARLEM E 5225	AMSTELLAND ONTWIKKELING B.V. EDISONBAAN 149 3439 MN NIEUWEGEIN	890m2 VE
Harmenjansweg 81 A,B HAARLEM E 5224	J.C. DE LAAT SANDENBURG 151 2036 PC HAARLEM	956m2 VE
Dijkstraat 16 HAARLEM D 5556	G.J.T.F. DE BIE DYKSTR 16 2011 AM HAARLEM	57m2 VE
Harmenjansweg 21 HAARLEM E 3208	CAVEX HOLLAND B.V. HARMENJANSWG 21 2031 WH HAARLEM	2650m2 VE
Harmenjansweg 21 HAARLEM E 5600	CAVEX HOLLAND B.V. HARMENJANSWG 21 2031 WH HAARLEM	3377m2 VE
Harmenjansweg 21 HAARLEM E 5790	CAVEX HOLLAND B.V. HARMENJANSWG 21 2031 WH HAARLEM	1294m2 VE
Harmenjansweg 23 HAARLEM E 3920	CAVEX HOLLAND B.V. HARMENJANSWG 21 2031 WH HAARLEM	156m2 VE
Harmenjansweg 31 HAARLEM E 3923	CAVEX HOLLAND B.V. HARMENJANSWG 21 2031 WH HAARLEM	118m2 VE
Harmenjansweg 71 HAARLEM E 657	P.A.M. COBELENS HARMENJANSWEG 71 2031 WJ HAARLEM	64m2 VE

**64/2008**

Harmenjansweg 79 HAARLEM E 653	A.M. DROOG J. KOSTELIJKLAAN 6 1981 CG VELSEN-ZUID	64m2 VE
Dijkstraat 14 HAARLEM D 2024	L.M.C. VAN TONGEREN H.J. KOENENSTRAAT 11 2012 BA HAARLEM	71m2 VE
Harmenjansweg 36 I-VI HAARLEM E 5459	INNAREN PROPERTIES B.V. MISSISSIPPIDREEF 95 3565 CE UTRECHT	3575m2 VE
HAARLEM E 5460	INNAREN PROPERTIES B.V. MISSISSIPPIDREEF 95 3565 CE UTRECHT	440m2 VE
Dijkstraat 12 HAARLEM D 2023	VERENIGING v. EIGENAREN DIJKSTRAAT 12 2011 AM HAARLEM	69m2 VE
Dijkstraat 12 HAARLEM D 9482A1, A2	J. JACOBS NAUWE GELDELOZEP 23 2012 EV HAARLEM	69m2 VE
Oostvest 34 HAARLEM D 5557	J.A. DE VRIES-KENNIS BYVOETSTR 26 2033 ZD HAARLEM	63m2 VE
Harmenjansweg 81 RD HAARLEM E 5224	J.C. DE LAAT SANDENBURG 151 2036 PC HAARLEM	956m2 VE
Harmenjansweg 81 ZW HAARLEM E 5224	J.C. DE LAAT SANDENBURG 151 2036 PC HAARLEM	956m2 VE
Harmenjansweg 73 HAARLEM E 656	C.G.J. LEUNISSE HARMENJANSWG 73 2031 WJ HAARLEM	64m2 VE
Harmenjansweg 65 HAARLEM E 3050	P.J.M.M. STOELINGA HARMENJANSWG 65 2031 WJ HAARLEM	71m2 VE
Harmenjansweg 77 HAARLEM E 654	R. DUSIC-SCHOONEMAN HARMENJANSWG 77 2031 WJ HAARLEM	64m2 VE

**64/2008**

Harmenjansweg 77 HAARLEM E 655	R. DUSIC- SCHOONEMAN HARMENJANSWG 77 2031 WJ HAARLEM	64m2 VE
Harmenjansweg 85 HAARLEM E 5530	A.M. SMITS VLAAMSEWG 4 2015 GA HAARLEM	228m2 EP
Harmenjansweg 85 HAARLEM E 5478	A.M. SMITS VLAAMSEWG 4 2015 GA HAARLEM	610m2 VE
Harmenjansweg 93 HAARLEM E 5602	A.M. SMITS VLAAMSEWG 4 2015 GA HAARLEM	1349m2 EP