

Bijlage C

Zienswijzen- en wijzigingsoverzicht bestemmingsplan Rozenprieel (behorend bij raadsbesluit: vaststelling bestemmingsplan Rozenprieel)

Inhoud

Hoofdstuk 1

- 1.1 Inleiding
- 1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2

- 2.1 Inleiding
- 2.2 Overzicht indieners (geanonimiseerd in digitale versie)
- 2.3 Beantwoording individuele zienswijzen

Hoofdstuk 3

- 3.1 Overige door het college voorgestelde ambtshalve wijzigingen:
 - 3.1.1 In de toelichting
 - 3.1.2 Op de verbeelding
 - 3.1.3 In de regels

Hoofdstuk 1

1.1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Rozenprieel en het bijbehorende ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder zijn op donderdag 15 oktober 2015 gepubliceerd in het huis-aan-huisblad de Haarlemmer, op de site met de officiële bekendmakingen van de gemeente (www.overheid.nl) en in de Staatscourant. In de publicaties is aangegeven dat zienswijzen ook per e-mail ingediend mogen worden. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder hebben vervolgens tot en met 31 december 2015 ter inzage gelegen. Deze periode wijkt af van de gebruikelijke zes weken omdat na de eerste publicatie het plan wegens een technisch probleem niet op ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd kon worden en vervolgens de rectificatie niet op tijd werd gepubliceerd. In de periode dat het de stukken ter inzage lagen konden zienswijzen worden ingediend. Op 10 november 2015 is een inloopbijeenkomst georganiseerd in het wijkgebouw de Tulp aan het Voortingplantsoen, waarbij het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken kon worden ingezien en vragen konden worden gesteld. Er zijn 12 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Deze zijn verwerkt in dit zienswijzen- en wijzigingsoverzicht. Tegen het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder zijn geen zienswijzen ingediend. Dit zienswijzen- en wijzigingsoverzicht hoort bij het vaststellingsbesluit bestemmingsplan Rozenprieel. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan stemt de gemeenteraad in met de behandeling en verwerking van de ingekomen zienswijzen, met de door het college voorgestelde ambtshalve wijzigingen, en met de uit de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen voortvloeiende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

1.2 Leeswijzer

Dit zienswijzen- en wijzigingsoverzicht is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 gaat in op de zienswijzen. Er wordt onder 2.2 een overzicht gegeven van de indieners van zienswijzen. Vervolgens zijn onder 2.3 de zienswijzen per indiener weergegeven, met daarbij een reactie. De zienswijzen zijn zo veel mogelijk samengevat weergegeven. Het kan zijn dat een deel van de zienswijze niet of niet helemaal in de samenvatting terugkomt. Dan is bij de beantwoording toch rekening gehouden met dat deel. De raadsleden hebben inzage in een complete set van de (niet samengevatte) zienswijzen. Er is aangegeven of de zienswijzen aanleiding hebben gegeven het bestemmingsplan aan te passen (dit is aangegeven in de laatste drie smalle kolommen waarbij TI. staat voor wijzingen in de toelichting, Reg. voor wijzigingen in de regels en Vb. voor wijzigingen op de verbeelding). Een x staat voor een wijziging n.a.v. de zienswijze, een - houdt in dat er geen wijziging heeft plaatsgevonden). De wijze waarop de aanpassingen in het nu voorliggende plan zijn verwerkt maakt onderdeel uit van de reactie van de gemeenteraad op de zienswijzen. Hoofdstuk 3 van dit zienswijzen- en wijzigingsoverzicht betreft de door het college voorgestelde overige ambtshalve aanpassingen/wijzigingen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

Commissie Ontwikkeling

De indieners van de zienswijzen krijgen per mail dit zienswijzen- en wijzigingsoverzicht toegestuurd samen met de uitnodiging om bij de behandeling van dit bestemmingsplan in de commissie Ontwikkeling hun zienswijzen mondeling toe te komen lichten.

Hoofdstuk 2 Zienswijzen

2.1 Inleiding zienswijzen

Er zijn 12 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn op tijd ingediend en ontvankelijk. Enkele zienswijzen zijn later aangevuld. Een aantal zienswijzen heeft geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

2.2 Indieners zienswijzen

Nr.	Datum ontvangst	Naam	Adres	Postcode/plaats
1	20-11-2015 (per mail)			
2	14-12-2015 (per mail)			
3	19-10-2015 (per brief)			
4	30-12-2015 (per mail)			
5	24-11 2015 (per brief)			
6	11-12-2015 (per brief)			
7	25-11-2015 (per brief)			
8	29-12-2015 (per brief)			
9	30-12-2015 (per mail)			
10	30-12-2015 (per mail)			
11	29-12-2015 (per brief)			
12	8-12-2015 (per brief)			

2.3 Beantwoording individuele zienswijzen

1.					
	Zienswijze	Antwoord	Tl.	Reg.	Vb.
1.1	<p>Indiener vertegenwoordigt de eigenaar van het kinderdagverblijf dat is gevestigd aan de Kleine Houtweg nr. 15. Deze wil dit kinderdagverblijf graag verplaatsen naar het naastgelegen pand aan de Kleine Houtweg nr. 13, welk pand meer mogelijkheden biedt. Indiener vraagt de aanduiding 'kinderdagverblijf' op dit adres te zetten en de aanduiding op Kleine Houtweg nr.15 zo nodig te verwijderen met uitzondering van de daarachter gelegen buitenruimte. Om deze functieverandering te bewerkstelligen heeft indiener een aantal argumenten aangevoerd, ondersteund door enkele onderzoeken, om zijn verzoek te onderbouwen.</p>	<p>Met initiatiefnemer heeft tijdens de procedure veelvuldig overleg plaats gevonden over de opname van dit initiatief in dit bestemmingsplan. Gebleken is dat het initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht.</p> <p>In de antwoordkolom hieronder wordt ingegaan op zijn zienswijze.</p>	x	x	x
1.2	<p>Het akoestische rapport (bijlage) geeft aan dat de verwachte geluiduitstraling geen belemmering vormt voor het toevoegen van de functie 'kinderdagverblijf'.</p>	<p>Volgens het akoestisch rapport blijft de geluidbelasting binnen de daarvoor geldende normen. Ten aanzien van het aspect 'akoestiek' kan worden voldaan aan 'een goede ruimtelijke ordening'.</p>	x	x	x

1.3	<p>De maatschappelijke uitvoerbaarheid is gewaarborgd doordat de eigenaar van het kinderdagverblijf boven het nu reeds aanwezige kinderdagverblijf aan de Kleine Houtweg nr. 15 woont en de verhuurder van Kleine Houtweg nr. 13 weet wat de nieuwe functie inhoudt en daar, blijkens een bevestiging per mail, ook geen bezwaar tegen heeft. De overige buurtbewoners zijn inmiddels gewend aan het kinderdagverblijf aan de Kleine Houtweg nr. 15 en hebben daar ook nooit over geklaagd. Initiatiefnemer heeft enkele verklaringen van buurtbewoners toegevoegd waaruit blijkt dat zij geen bezwaar hebben tegen bezwaren hebben tegen het kinderdagverblijf op deze locatie.</p>	<p>In het Besluit ruimtelijke ordening strekt het bepaalde in artikel 3.1.6 lid 1 onder f er mede toe dat voorkomen wordt dat belanghebbenden worden geconfronteerd met de nadelige ruimtelijke gevolgen van een bestemming die niet uitvoerbaar is. Deze bepaling beoogt de bij het daadwerkelijk realiseren van de bestemming betrokken belangen te beschermen, waaronder in ieder geval begrepen die van grondeigenaren en grondgebruikers in en om het plangebied. Het is immers niet uitgesloten dat een vestiging van een kinderdagverblijf voor direct omwonenden een vorm van overlast zou kunnen veroorzaken.</p> <p>Bij de gemeente Haarlem zijn op dit moment geen klachten bekend ten aanzien van het huidige gebruik als kinderdagverblijf op het perceel Kleine Houtweg 13. Daarnaast heeft initiatiefnemer een aantal verklaringen van omwonenden overlegd waaruit blijkt dat zij kunnen instemmen met een kinderdagverblijf op de betreffende locatie. Gelet op de aangeleverde verklaringen, waaruit blijkt dat een aantal direct omwonenden geen bezwaar heeft tegen het initiatief alsmede het ontbreken van klachten, mede gelet op de mate waarin het huidige gebruik wordt geïntensiveerd is de raad van mening dat de maatschappelijke uitvoerbaarheid voor dit initiatief hiermee voldoende is aangetoond.</p>	x	x	x
1.4	<p>De parkeerdruk neemt niet of nauwelijks toe omdat er slechts zeer tijdelijk parkeerplaatsen nodig zijn voor de ouders en het personeel op de fiets komt en geen parkeerkostenvergoeding krijgt. Aansluitend zal ook het aantal verkeersbewegingen nauwelijks toenemen doordat veel ouders hun kinderen met de</p>	<p>In het kader van de bestemmingsplan dient de maximale planologische invulling van dit initiatief onderzocht te worden, ook voor wat betreft de verkeerskundige aspecten.</p> <p>In dat kader zijn door initiatiefnemer gegevens verstrekt en is een verantwoording gegeven. Om</p>	x	x	x

	fiets brengen.	<p>de verkeersbewegingen van de ouders inzichtelijk te maken bij het halen en brengen van de kinderen heeft de eigenaar van het kinderdagverblijf een enquête gehouden onder de huidige cliënten van het kinderdagverblijf. Hieruit blijkt dat van de 17 ouders die momenteel cliënt zijn van het kinderdagverblijf er slechts 1,5 met de auto komen. Één van de ouders brengt en haalt hun kind met de auto. Daarnaast is er een kind dat op de fiets wordt gebracht en incidenteel met de auto wordt opgehaald. Om de parkeerdruk in de toekomst in de hand te houden bij een eventuele verdubbeling van het aantal kinderen zoals op basis van het initiatief in theorie mogelijk zou zijn is er door initiatiefnemer een protocol opgesteld dat geldt voor ouders die hun kinderen naar het kinderdagverblijf brengen en dat is voorgelegd aan de gemeente Haarlem. Uit dit protocol blijkt dat er niet op de stoep en dubbel geparkeerd mag worden in verband met de veiligheid van de kinderen en de buurtbewoners. Bij overtreding volgt respectievelijk een waarschuwing, gele kaart en daarna wordt het contract verbroken. Bovendien bestaat er ook voldoende parkeerruimte aan de overkant in de Zadelmakerslaan. Gelet op voorgaande is de raad van mening dat de parkeerdruk in de omgeving gelet op het initiatief niet dan wel niet onevenredig zal toenemen, mede gelet op het reeds bestaande kinderdagverblijf op nummer 15 en het uitblijven van parkeeroverlast in verband daarmee ter plaatse.</p>			
--	----------------	---	--	--	--

1.5	Het voornemen om aan de Kleine Houtweg 13 een kinderdagverblijf te vestigen is in het kader van de preadvies procedure als kansrijk beoordeeld.	De preadvies procedure is bedoeld om een eerste inzicht te geven in de haalbaarheid van een initiatief zonder verplichtingen te scheppen bij zowel aanvrager als gemeente. Daarom wordt bij het advies altijd aangegeven dat er voor een aanvraag nog een aantal ruimtelijke factoren dienen te worden onderzocht en beoordeeld alvorens definitief uitsluitel wordt gegeven.	-	-	-
1.6	In het verleden (in 1999) is al eens middels een art. 19 procedure een vergunning verleend voor een kinderdagverblijf op dit adres.	Nu in de periode na deze, middels een vrijstelling, tot stand gekomen vergunning, de bedoelde locatie voor een ander gebruik is bestemd (bestemmingsplan Rozenprieel 2004) en het oorspronkelijke gebruik is gestaakt, kunnen aan deze vergunning geen rechten meer worden ontleend.	-	-	-

2.					
	Zienswijze	Antwoord	Tl.	Reg.	Vb.
2.1	De indiener geeft aan geluidsoverlast te ervaren van het wegverkeer op de Rustenburgerlaan (met name het busverkeer) en vraagt de gemeente passende maatregelen te nemen zodat de geluidsnormen niet (meer) overschreden (kunnen) worden.	Het bestemmingsplan Rozenprieel is een op hoofdlijnen consoliderend bestemmingsplan, o.a. ook voor het perceel van indiener zienswijze ter hoogte van de Rustenburgerlaan. Dit betekent dat er ter plaatse geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen toegevoegd worden en ook geen nieuwe geluidsbronnen gerealiseerd worden. Bestaande geluidgevoelige bestemmingen zoals de woning van indiener zienswijze, hoeven bij de vaststelling van een bestemmingsplan niet beoordeeld te worden (artikel 76 lid 3 Wet geluidhinder). Nader akoestisch onderzoek is dan	-	-	-

		<p>niet nodig.</p> <p>Dat hoeft natuurlijk niet te betekenen dat er geen overlast ervaren kan worden. Het bestemmingsplan vormt echter niet het kader waaruit maatregelen kunnen voortkomen die de door het (bus)verkeer veroorzaakte overlast kunnen voorkomen of beperken. De Rustenburgerlaan is een onderdeel van enkele interlokale buslijnen (bijvoorbeeld lijn 346), welke lijnen niet vallen onder de Haarlemse aanbesteding, en waar de gemeente dus geen invloed op heeft. Het gaat hierbij vooral om bussen van R-net. De organisatie die over deze bus gaat is de Stadsregio Amsterdam, zie verder stadsregioamsterdam.nl. Voor verdere informatie en vragen t.a.v. de bussen wordt verwezen naar deze organisatie. Wel wordt ten overvloede opgemerkt dat de gemeente op termijn verwacht, dat, binnen ongeveer 10 jaar, de Haarlemse bussen kunnen voldoen aan de "zero emission" norm, wat inhoudt dat de bussen waarschijnlijk elektrisch worden aangedreven. Uiteraard worden ze dan ook schoner en stiller.</p>			
--	--	---	--	--	--

3.					
	Zienswijze	Antwoord	Tl.	Reg.	Vb.
3.1	Indieners geven aan hun kleindochter naar de school in de Linschotenstraat te brengen en constateren dat, hoewel dit een straat is voor tweerichtingsverkeer, deze straat vaak is geblokkeerd door stilstaande auto's, waardoor ander verkeer achteruit moet rijden om weer verder te kunnen, waardoor gevaarlijke verkeerssituaties ontstaan die met name in de buurt van een school ongewenst zijn. Indieners pleiten dan ook voor het invoeren van éénrichtingsverkeer voor het deel van de straat tussen de Rozenprieelstraat en het Zuider Buiten Spaarne.	In het bestemmingsplan wordt slechts het gebruik binnen de bestemming 'Verkeer' mogelijk gemaakt. Het instellen van éénrichtingsverkeer zoals door indiener zienswijze wordt verzocht vindt plaats op basis van andere regelingen zoals de Wegenverkeerswet 1994 en verkeersbesluiten. Wel is de zienswijze ter kennis gebracht van onze hoofdafdeling Gebiedsontwikkeling en Beheer (GOB), welke voor het dagelijks beheer verantwoordelijk is. Van het antwoord daarop wordt indiener zienswijze separaat – d.w.z. buiten deze bestemmingsplanprocedure – op de hoogte gesteld.	-	-	-

4.					
	Zienswijze	Antwoord	Tl.	Reg.	Vb.
4.1	<p>Indieners wonen aan het Zuider Buiten Spaarne waarin, tegenover de woning van de indieners, zich twee woonschepen bevinden met de nummers Zuider Buiten Spaarne 31 en 33. Indieners hebben geconstateerd dat de intekening in het ontwerpbestemmingsplan afwijkt van de intekening in het vigerende bestemmingsplan en zien dit graag gewijzigd. Tevens vragen de indieners zich af hoe één en ander zich verhoudt tot de verleende vergunningen en vragen de gemeente dit uit te zoeken.</p>	<p>De intekening van de woonschepen op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op de feitelijke situatie, waarbij gebruik is gemaakt van luchtfoto's en foto's op straatniveau. Voor wat betreft de twee door indieneer genoemde woonschepen is naar aanleiding van het vergelijken van de genoemde foto's, gebleken dat de feitelijke situatie weliswaar afwijkt van het vigerende bestemmingsplan, maar dat deze feitelijke situatie van de ligplaats al sinds in ieder geval 2001 niet is veranderd. Wel is in 2008 het woonschip zelf op nr. 33 vervangen. Met deze vervanging is de positie van de ligplaats niet veranderd, maar heeft het nieuwe woonschip wel grotere afmetingen, die binnen de maximaal toegestane maatvoering van zowel het vigerende- als het ontwerpbestemmingsplan vallen. Beide woonschepen beschikken over een ligplaatsvergunning.</p> <p>Gebleken is dat het woonschip met nummer Zuider Buiten Spaarne 31 wel groter is dan de maximaal toegestane afmetingen van de ligplaats. Het gaat hier om een historisch schip dat in het verleden op basis van de toenmalige gemeentelijke Verordening Woonschepen een uitzonderingspositie heeft gekregen t.a.v. de maximale maatvoering.</p> <p>Uit de ligplaatsvergunning kan worden afgeleid dat deze woonark een constructie van enige omvang betreft, die bedoeld is om ter plaatse als woning te functioneren. De woonark wordt reeds sinds lange tijd ter plaatse voor woondoeleinden gebruikt. Dit leidt ertoe dat ook deze woonark op basis van jurisprudentie moet worden</p>	x	x	x

		<p>aangemerkt als een bouwwerk zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die ook als zodanig bestemd dient te worden in het bestemmingsplan.</p> <p>De ligplaats ter plaatse op de verbeelding dient overeenkomstig de toegestane afmetingen van het woonschip te worden aangepast. Wel wordt er voor deze locatie op de verbeelding een wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen om het aanduidingsvlak waarin ligplaatsen zijn toegestaan voor (een aantal historische) woonschepen te verkleinen of te verwijderen indien zij vertrekken/ zijn vertrokken, zodat de maatvoering weer voldoet aan de 'standaardmaatvoering' voor ligplaatsen.</p>			
--	--	--	--	--	--

5.					
	Zienswijze	Antwoord	Tl.	Reg.	Vb.
5.1	Indiener pleit voor behoud van het voormalig gemeentelijk kantoorgebouw 'Koningstein' en vraagt daarbij aandacht voor de hieronder genoemde argumenten.	De zienswijze van indiener wordt hieronder puntsgewijs beantwoord.	-	-	-
5.2	Duurzaamheid (los van de asbest is het pand van goede bouwkwaliteit en biedt het goede mogelijkheden tot hergebruik).	Bij bespreking van het ontwerpbestemmingsplan in de raadscommissie Ontwikkeling heeft een grote meerderheid van de commissieleden zich uitgesproken voor het buurtinitiatief en het college meegegeven het bestemmingsplan aan te passen conform het buurtinitiatief. Het behoud van Koningstein is daarmee in het kader van dit bestemmingsplan niet meer aan de orde. Er wordt verwacht dat het complex in de komende planperiode van 10 jaar zal worden gesloopt en er een herontwikkeling zal plaatsvinden naar woningbouw. Deze woningbouwontwikkeling is positief bestemd in het onderhavige bestemmingsplan.	-	-	-
5.3	Verarming van het straatbeeld (hoogbouw dient vanuit de historie ook als markeringspunt).	Het gebouw Koningstein heeft een historische betekenis als uitwerking van het structuurplan 1964. Door de plaatsing en uitstraling is het gebouw nadrukkelijk aanwezig en zichtbaar in het stadsbeeld, hetgeen overigens niet door iedereen op een positieve manier ervaren wordt. Het gebouw is los van enige context geplaatst en heeft de structuur van de wijk aangetast. Sloop van het gebouw maakt het mogelijk de oorspronkelijke structuur en schaal te herstellen. N.a.v. de mogelijke sloopplannen is er door de gemeente Haarlem een onderzoek uitgevoerd om zodoende beter inzicht in de geschiedenis en de betekenis van de plek en de cultuurhistorische waarde	-	-	-

		<p>van het Koningsteingebouw en de daarin toegepaste kunst te verkrijgen. Dit onderzoek is uitgevoerd door BERNS architectuur in samenwerking met bureau Polderman.</p> <p>Conclusie van het onderzoek is dat het gebouw Koningstein geen bijzondere historische waarden vertegenwoordigt. Met de voorgenomen sloop worden geen belangrijke historische sporen uitgewist. Uitzondering hierop vormt de kunststeen intarsia in het souterrain en de in het gebouw aanwezige kunstwerken. Gelet op bovenstaande beantwoording inzake Koningstein, waaruit blijkt dat behoud van het gebouw geen optie vormt dient de oplossing voor de in het gebouw aanwezige kunstobjecten gezocht te worden in behoud buiten het gebouw.</p> <p>Hoe en op welke wijze dat t.z.t. zijn beslag kan krijgen is een aspect dat buiten de procedure van dit bestemmingsplan valt.</p> <p>De raad is gelet op bovenstaande dan ook van mening dat het herstel van de schaal en wijkstructuur door sloop van het gebouw opweegt tegen de cultuurhistorische betekenis / behoud van de waarden die het gebouw vertegenwoordigt.</p>			
5.4	Financiële aspecten (het pand biedt in de huidige staat een batig saldo waarmee andere zaken kunnen worden bekostigd).	Los van een eventuele meeropbrengst bij behoud van het pand zijn tijdens de totstandkoming van dit bestemmingsplan de kansen en mogelijkheden voor het behoud van Koningstein onderzocht. Er zijn verschillende variantenstudies gedaan waarvan kosten en opbrengsten in beeld zijn gebracht. Deze varianten zijn afgewogen en er is door de raad gekozen voor de nu in het bestemmingsplan opgenomen bouw- en gebruiksmogelijkheden. Deze ontwikkeling staat beschreven in paragraaf 5.4 van de toelichting van het bestemmingsplan, artikel 17 van de planregels en in het	-	-	-

		bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan.			
5.5	Sociale aspecten (het pand zou kunnen dienen als een (tijdelijke) opvang voor vluchtelingen).	In het kader van het reeds genoemde buurtinitiatief heeft reeds een brede consultatie plaatsgevonden. Hierbij is de optie van behoud van het pand uitgesloten. Voor de opvang van vluchtelingen (statushouders) binnen de gemeente zijn inmiddels andere locaties aangewezen.	-	-	-

6.					
	Zienswijze	Antwoord	Tl.	Reg.	Vb.
6.1	De werkgroep 'gebouw en omgeving' van de 'Vereniging Haerlem' pleit voor behoud van het voormalig gemeentelijk kantoorgebouw 'Koningstein' i.c.m. nieuwbouw in de rooilijn van het Zuider Buiten Spaarne van 5 tot 6 bouwlagen en het behoud van voormalig wasserijcomplex 'Edelweiss'. Buiten de hieronder genoemde argumenten uit de vereniging haar zorgen over het reeds nu slopen van het gebouw. De vereniging vreest jarenlang braakliggen zoals ook bij het hier tegenover gelegen terrein van Peltenburg is gebeurd.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 5.1 en verder. Tevens stelt de raad zich op het standpunt dat met het opnemen van een direct bouwrecht voor de betrokken locatie aan de uiteindelijke koper de zekerheid wordt geboden van de mogelijkheid voor een snelle realisatie van het bouwplan. De sloop/ nieuwbouw wordt binnen de planperiode voor de komende 10 jaar voorzien, vandaar dat e.e.a. met een directe bestemmingsregeling in dit bestemmingsplan is opgenomen. Ten aanzien van Edelweiss wordt verwezen naar de beantwoording onder 8.18 en 8.19.	-	-	-
6.2	Vanuit historisch en stedenbouwkundig perspectief is Koningstein het enige uitvloeisel van het structuurplan 1964 en vormt het tevens een markant onderdeel van de skyline van Haarlem, mede door de ligging op de as en in de zichtlijn van de Herensingel.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 5.3	-	-	-
6.3	Ondanks dat er sprake is van onderhoudsgebreken is het gebouw van een goede bouwkwaliteit en biedt het voldoende mogelijkheden voor hergebruik wat een meer duurzame optie vormt dan slopen.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 5.2	-	-	-
6.4	Hergebruik van het bestaande pand gecombineerd met het benutten van de bestaande bouwmogelijkheden zal tot een hogere verkoopopbrengst leiden dan de huidige plannen.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 5.4	-	-	-
6.5	Indiener pleit daarom voor een proces waarin een zo breed mogelijke consultatie wordt uitgevoerd naar kansen en mogelijkheden. Indien uitstel van de besluitvorming voor het bestemmingsplan niet mogelijk is, zou het	Ten aanzien van het buurtinitiatief en de latere variantenstudie heeft een brede consultatie plaatsgevonden. Uiteindelijk is niet voor een uitwerkingsplicht in het bestemmingsplan gekozen	-	-	-

	bestemmingsplan op het punt van de locatie Koningstein juridisch anders geformuleerd moeten worden, bijv. als uitwerkingslocatie.	omdat het buurtinitiatief voldoende concreet en gedetailleerd is, gesteund wordt door de raad en de in het kader van het bestemmingsplan te verrichten onderzoeken hebben aangetoond dat het initiatief uitvoerbaar is binnen de voor dit bestemmingsplan geldende periode van 10 jaar.			
6.6	In gebouw Koningstein zijn speciaal voor het gebouw ontworpen kunstobjecten aanwezig. Voor deze toegepaste kunst vormt handhaving in het gebouw zelf uitgangspunt, wat bij sloop onmogelijk is. De 'Vereniging Haerlem' pleit dan ook voor restauratie van de kunstobjecten binnen het gebouw zelf, zoals ook bij het hier tegenover gelegen terrein van Peltenburg is gebeurd.	Gelet op bovenstaande beantwoording inzake Koningstein, waaruit blijkt dat behoud van het gebouw geen optie vormt dient de oplossing voor de in het gebouw aanwezige kunstobjecten gezocht te worden in behoud buiten het gebouw. Hoe en op welke wijze dat t.z.t. zijn beslag kan krijgen is een aspect dat buiten de procedure van dit bestemmingsplan valt, zie ook de beantwoording onder 5.3.	-	-	-

7.					
	Zienswijze	Antwoord	Tl.	Reg.	Vb.
7.1	Ter veiligstelling van onze in het plan te leggen c.q. aanwezige leidingen verzoeken wij u vooral ook die voorwaarden in acht te nemen die openbare nutsbedrijven nu eenmaal moeten stellen om hun taak in het algemeen belang te kunnen uitoefenen. Een zeer belangrijke voorwaarde is die van het beschikbaar stellen van voldoende ruimte in openbare grond voor het ondergronds verkeer. Deze ruimte dient vrij te zijn van bomen en stekelige beplanting, terwijl de overige beplanting van dien aard dient te zijn dat ons leidingnet te allen tijde goed bereikbaar blijft. Ingeval de leidingstrook voorzien wordt van verharding, dient deze verharding 'open' te zijn. Tevens dient het leidingtracé vrij te blijven van	De opmerkingen van PWN worden voor kennisgeving aangenomen en geven geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Voor zover ruimtelijk relevant is er bij het tot stand komen van het bestemmingsplan reeds rekening gehouden met in het plangebied voorkomende leidingtracés e.d.	-	-	-

opslag e.d. In dit kader willen wij u wellicht ten overvloede wijzen op de Nederlandse norm NEN 7171-1 en de praktijkrichtlijn NPR 7171-2. Onderdeel hiervan vormt een standaard dwarsprofiel voor een woonstraat en een industriegebied.				
---	--	--	--	--

8.					
	Zienswijze	Antwoord	Tl.	Reg	Vb.
8.1	<p>De wijkraad constateert dat voor het overgrote deel van de wijk de systematiek wordt gehanteerd waarbij een maximale goothoogte wordt aangegeven, waarboven een kap met een maximale hoogte van vier meter mogelijk is. De wijkraad stelt dat door deze systematiek geen recht wordt gedaan aan het karakter van de wijk omdat de bouwmogelijkheden onevenredig worden vergroot waarvan licht, lucht en ruimte zeer hebben te lijden. De wijkraad pleit ervoor om naast de maximale goothoogte ook een maximale bouwhoogte aan te geven waardoor de kwaliteit en diversiteit van de wijk kunnen worden veiliggesteld. De wijkraad illustreert haar visie met vier voorbeelden. Daarnaast concludeert de wijkraad dat de gemeente enerzijds, vanuit haar positie als hoedster van het stedenbouwkundige en cultuurhistorische belang, de bouwmogelijkheden wil inperken, terwijl anderzijds de genoemde bouwmogelijkheden in stand worden gelaten, wellicht om planschadeclaims te voorkomen. Wel blijkt uit de tekst van de toelichting dat de gemeente in de toekomst deze bouwmogelijkheden wil inperken waarmee wordt getracht voorzienbaarheid te creëren. De wijkraad verzet zich tegen deze handelwijze en twijfelt aan de juridische haalbaarheid ervan. Liever ziet de wijkraad de bouwmogelijkheden nu reeds ingeperkt waarbij de eventuele gevolgen voor eigenaren op eerlijke wijze kunnen worden afgehandeld middels planschaderegelingen.</p>	<p>Het uitgangspunt bij het maken van dit bestemmingsplan is consolideren. Dat betekent dat in beginsel bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden worden overgenomen. In het geldende bestemmingsplan Rozenprieel is een kapregeling opgenomen die binnen een contour van 4 m elke dakvorm mogelijk maakt overeenkomstig de door indiener zienswijze aangegeven systematiek, zie artikel 6 van het vigerende bestemmingsplan. Overigens is gebleken dat deze voorgenomen regeling niet goed is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, e.e.a. is ambtshalve aangepast (in artikel 23 lid 1.1.1 onder m).</p> <p>Naar aanleiding van de behandeling van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en bijlage 1 daarvan (de Nota dak), is in het voorliggende bestemmingsplan nogmaals gekeken naar de in het bestemmingsplan opgenomen bouwmogelijkheden i.r.t. het daklandschap. Dit heeft er toe geleid dat in dit bestemmingsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bij alle waardevolle bebouwing de kap- en 	x	-	-

		<p>dakvorm vast worden gelegd middels de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2';</p> <ul style="list-style-type: none"> - waar het straatbeeld zich kenmerkt door een grote mate van eenheid zijn trends geïntroduceerd om deze eenheid te behouden. Dit betekent concreet dat in afwijking van het hiervoor bepaalde als orde 1- en orde 2 aangeduide panden de bestaande nokrichting, kap- of dakvorm onder voorwaarden gewijzigd kan worden indien overeenkomstig een trend wordt gebouwd of het ondergeschikte onderdelen zoals dakkapellen en/of dakdoorbrekingen betreft. Aansluiten op de trend is daarbij een vereiste; - In het overige deel mag boven de goot een kap van 4 meter hoog gebouwd worden. Een hoogte die in combinatie met de voorgeschreven dakhellingen voorziet in de mogelijkheid van een extra laag, passend in het straatbeeld met een acceptabele invloed op de woonkwaliteit van de directe omgeving. De gedachte hierachter is het bieden van mogelijkheden om de huidige woning beperkt uit te breiden ter verhoging van het wooncomfort in de doorgaans kleinere woningtypen die het Rozenprieel kenmerken. <p>Het vastleggen in het algemeen van een maximale bouwhoogte zoals door indiener zienswijze wordt beoogd voor een aantal panden, waarmee feitelijke bestaande bouwmogelijkheden worden wegbestemd is gelet op mogelijke planschadeclaims, mede in het licht van de</p>			
--	--	--	--	--	--

		<p>financiële uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet zonder meer mogelijk. Wel heeft er een nadere inventarisatie plaats gevonden naar de cultuurhistorische waarden in het plangebied. Als gevolg daarvan wordt voor bepaalde panden alsnog de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' opgenomen met een maximale en een minimale goothoogte. De betreffende panden zijn aangegeven in paragraaf 4.10 van de toelichting. Voor specifiek deze panden geldt dat in het voorliggende bestemmingsplan de bestaande bouwmogelijkheden voor de komende planperiode worden gerespecteerd, maar voor de planperiode daarna is het de bedoeling de bestaande bouw- en goothoogte vast te leggen, en dan nog onbenutte bouwmogelijkheden daarmee weg te bestemmen gelet op de cultuurhistorische waarden van de betreffende panden. De redengevende omschrijving voor deze panden is als bijlage bij de toelichting te vinden.</p> <p>Door het vastleggen van dit beleidsvoornemen in de toelichting wordt voor dit onderdeel inderdaad voorzienbaarheid gecreëerd, hetgeen nadrukkelijk de bedoeling is.</p>			
8.2.	<p>De wijkraad pleit voor een andere redactie van artikel 21 (algemene bouwregels) waarbij de bescherming van de kap- en dakvorm en de nokrichting niet meer exclusief wordt gekoppeld aan de orde 1 en orde 2 panden maar algemeen geldt.</p>	<p>De suggestie van indiener zienswijze zou ertoe leiden dat veel bestaande bouwmogelijkheden zonder meer worden wegbestemd, hetgeen tot planschade kan leiden zoals hierboven onder 8.1 is weergegeven. Het bestemmingsplan biedt naar het oordeel van de raad, aangevuld met de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, voldoende bescherming aan ruimtelijke kwaliteit waarbij tevens ruimte overblijft voor ontwikkeling.</p> <p>Het vastleggen van kap- en dakvorm en nokrichting is naar aanleiding van nader onderzoek</p>	-	-	-

		naar cultuurhistorische waarden in het plangebied wél als extra bescherming opgenomen voor een aantal als orde - 2 aangewezen panden. Gelet op voorgaande bestaat er geen aanleiding het genoemde artikel aan te passen n.a.v. het verzoek van indiener zienswijze.			
8.3.	De wijkraad pleit ervoor om naast de maximale goothoogte ook een maximale bouwhoogte aan te geven waardoor duidelijk wordt wat het ruimtelijke effect is van de combinatie van een maximale goothoogte en een kap met een maximale hoogte van vier meter.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 8.1 en 8.2.	-	-	-
8.4.	De wijkraad ziet in de regeling voor dakterrassen op hoofdbebouwing graag de woorddelen 'hoofd' en 'achter' bij hoofdbebouwing en achtergevels geschrapt. Tevens verzoekt de wijkraad het woord 'voorzijde' te vervangen door 'straatzijde'.	<p>Het woorddeel 'hoofd' is in deze regeling onontbeerlijk omdat deze specifiek ziet op dakterrassen die niet op een aan- of uitbouw (in de bestemming 'Tuin- 2') zijn gerealiseerd, maar op het hoofdgebouw zelf. In tegenstelling tot de dakterrassen op aan- en uitbouwen hebben de dakterrassen op de hoofdbebouwing een grotere impact op de omgeving omdat ze hoger gelegen zijn en zich ook aan de voorzijde van een pand kunnen bevinden. Om deze reden zijn voorwaarden opgenomen die de zichtbaarheid vanaf het openbare gebied verminderen. Tevens zijn dakterrassen op hoofdbebouwing slechts met een binnenplanse afwijking mogelijk zodat de situatie per geval kan worden beoordeeld op de aan de orde zijnde stedenbouwkundige aspecten.</p> <p>In dit kader is er ook verschil tussen de voor- en achtergevel, waardoor het noodzakelijk is hier onderscheid in te maken. De suggestie om in de regels 'voorzijde' te vervangen door 'straatzijde' wordt niet overgenomen. De gemeente Haarlem maakt voor de uniformiteit in haar bestemmingsplannen gebruik van standaardregels, zo ook voor de</p>	-	-	-

		<p>dakterrassenregeling. Het past dan niet om, mede gelet op de bouwplantoetsing, voor één bestemmingsplan de term voorzijde aan te passen in straatzijde. Het gaat er in deze om dat dakterrassen niet zichtbaar kunnen zijn vanuit het openbare toegankelijke gebied en dat wordt door de huidige regeling goed geborgd. Daarnaast zou het in theorie kunnen voorkomen dat de voorzijde geen straat is, maar bijvoorbeeld openbaar water.</p>			
8.5.	<p>De wijkraad verzoekt artikel 4.1.1. onder d. te schrappen nu deze bedrijfsactiviteiten zijn gekoppeld aan de, naar de mening van de wijkraad, nogal ruim geformuleerde zoneringslijst.</p>	<p>De raad vindt het vanuit planologisch perspectief wenselijk om functiemenging op een verantwoorde wijze mogelijk te maken binnen het plangebied, zoals ook benoemd in het Structuurplan Haarlem 2020. Dit komt met name tot uitdrukking door het toekennen van diverse bestemmingen 'Gemengd' aan gronden in het plangebied, waardoor binnen de bestemming een bepaalde flexibiliteit tot stand kan komen. De regeling waar indiener naar verwijst betreft één van deze bestemmingen te weten 'Gemengd - 1', waarin voor zover hier van belang bedrijven en bedrijfsactiviteiten tot en met categorie B zijn toegestaan. Deze categorieën A en B zijn in principe in de hele stad Haarlem toegestaan, omdat het hier gaat om bedrijven die naar aard en verschijningsvorm goed passen in een woonomgeving (lichte bedrijvigheid).</p> <p>Om zowel functiemenging mogelijk te maken als deels tegemoet te komen aan de zienswijze van indiener wordt de genoemde planregel aangepast. Bedrijven of bedrijfsactiviteiten tot en met categorie B, zoals genoemd in de bij de regels behorende zoneringslijst blijven binnen de bestemming 'Gemengd - 1' toegestaan op gronden waar dat in het in 2004 vastgestelde</p>	x	x	x

		bestemmingsplan Rozenprieel ook al rechtens was toegestaan. Op gronden met de bestemming 'Gemengd - 1' waar dergelijke bedrijvigheid planologisch-juridisch nog niet was toegestaan wordt op een aantal locaties bedrijven of bedrijfsactiviteiten van maximaal categorie A toegestaan conform het Structuurplan Haarlem 2020. Dergelijke bedrijven of bedrijfsactiviteiten, zoals een computerreparatiebedrijf, zijn zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving, dat deze in het plangebied uitstekend belendend aan woningen kunnen worden uitgevoerd en toegestaan, en zonder dat dit tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse leidt. Op de overige locaties binnen deze bestemming is en blijft bedrijvigheid 'zwaarder dan categorie A' planologisch-juridisch uitgesloten.			
8.6.	De wijkraad stelt dat de ontwikkellocatie 'Koningshof' op essentiële punten afwijkt van de voorkeursvariant <i>Koningshof – Gezinswoningen</i> , waarbij de mogelijkheid om (hoge) bebouwing te realiseren ter hoogte van de hoekoplossing tussen de rij woningen aan het Zuider Buiten Spaarne en de nieuw te realiseren tussenstraat, het meest in het oog springt. De wijkraad ziet dan ook graag de onderstaande aanpassingen doorgevoerd teneinde de voorkeursvariant alsnog voldoende te kunnen borgen.	Uitgangspunt is de voorkeursvariant waarmee de raadscommissie heeft ingestemd juridisch planologisch vast te leggen in toelichting, verbeelding en regels alsmede te komen tot een optimale herontwikkeling ter plaatse. Wel is er voor gekozen om binnen die voorkeursvariant nog voldoende flexibiliteit in de uitvoering te houden. Ambtshalve is er overigens ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voor gekozen om de gehele ontwikkeling voor Koningshof op te nemen in één bestemming (in artikel 17), i.p.v. in verschillende bestemmingen. Dit komt de leesbaarheid en plantoetsing ten goede.	x	x	x
8.7	Aanduiding van de locatie middels een vlak op de verbeelding en niet door een verwijzing naar het kadastrale perceel.	Er is voor gekozen om de gehele ontwikkeling voor Koningstein op te nemen in één bestemming, zodat direct kenbaar wordt waar en onder welke voorwaarden deze ontwikkeling gerealiseerd kan worden.	x	x	x

8.8	Overnemen tekstvoorstellen zoals door de wijkraad geformuleerd in appendix A	Voor wat betreft de tekstvoorstellen van de wijkraad voor de toelichting op het bestemmingsplan, zoals genoemd in appendix A, houdt de raad vast aan de tekst zoals die in het ontwerpplan is weergegeven met inachtneming van eventuele wijzigingen die voortvloeien uit dit zienswijzen- en wijzigingsoverzicht. Wel zal in de toelichting een link worden gelegd naar het vast te stellen beeldkwaliteitsplan (BKP) voor deze beoogde ontwikkeling omdat het BKP een grotere mate van detaillering kent dan het bestemmingsplan en de opmerkingen uit de appendix eigenlijk daar meer op aansluiten dan de tekst in de toelichting bij het bestemmingsplan. Het BKP, dat in samenspraak met onder meer de wijkraad tot stand is gekomen, en waarvan de uitgangspunten voor de inrichting van het plangebied bij dit bestemmingsplan zijn vastgelegd wordt gelijktijdig met dit bestemmingsplan vastgesteld zodat e.e.a. kan dienen als welstandstoets voor het onderhavige gebied.	-	-	-
8.9	<p>In de algemene bouwregels opnemen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een maximaal aantal van 18 woningen verdeeld over: Vier sociale koopappartementen aan het Spaarne, direct grenzend aan European. Grondgebonden woningen aan het Spaarne (grachtenpanden) die bestaan uit maximaal 3 lagen en een kap. Grondgebonden woningen in het achterliggende deel van maximaal twee lagen en een kap. 	<p>Er wordt een separate bestemming opgenomen voor Koningshof (artikel 17) waarin de gehele ontwikkeling met een directe bouwtitel mogelijk wordt gemaakt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het maximum van 18 woningen wordt vastgelegd in de specifieke gebruiksregels. De aansluiting op European wordt gecorrigeerd middels een aanpassing op de verbeelding. Het aantal bouwlagen wordt niet vastgelegd in de regels. Er wordt gekozen voor de opname van maximale bouw- en goothoogten waardoor het aantal bouwlagen automatisch wordt gereguleerd. Het bestemmingsplan maakt in combinatie 	x	x	x

		<p>met het bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan de gewenste situering reeds mogelijk, waardoor een nadere regeling in het bestemmingsplan niet nodig is.</p> <p>In de voorkeursvariant is overigens niets opgenomen t.a.v. de situering van de sociale woningbouw, zodoende bestaat er ook geen aanleiding deze nader te begrenzen in het voorliggende bestemmingsplan. De uiteindelijke situering wordt overgelaten aan de ontwikkelende partij (die zich uiteraard moet houden aan de in het bestemmingsplan/ beeldkwaliteitsplan opgenomen randvoorwaarden). Overigens ziet de raad op dit moment geen aanleiding nadere regels t.a.v. sociale huurwoningen of andere uitvoeringsaspecten in het bestemmingsplan op te nemen. Zij neemt daarbij in aanmerking dat de gronden in het bezit zijn van de gemeente Haarlem en evt. nadere regels ten aanzien van bijvoorbeeld woningcategorisering via anterieure overeenkomsten/ gronduitgifte t.z.t. veilig kunnen worden gesteld en gemeentelijke sturing op het aspect sociale woningbouw in het bestemmingsplan gelet op voorgaande niet nodig is. Bovendien is het juridisch ook niet mogelijk sociale huurwoningen op de wijze zoals gevraagd in het bestemmingsplan op te nemen. De Wet ruimtelijke ordening biedt gemeenten weliswaar de mogelijkheid om in bestemmingsplannen voor te schrijven dat woningbouw in de categorieën sociale huur</p>			
--	--	---	--	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> - 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 dient op eigen terrein plaats te vinden, halfverdiept onder een parkeerdek, uit het zicht van de openbare ruimte. 	<p>moet worden uitgevoerd, maar in bestemmingsplannen kan dit uitsluitend door voor het gehele plangebied een percentage van het totaal aantal te realiseren woningen te noemen. Om van deze mogelijkheid gebruik te kunnen maken moet de gemeenteraad (op grond van het Besluit ruimtelijke ordening) een verordening hebben vastgesteld waarin de instandhouding voor die doelgroep (sociale huur en / of sociale koop) voor een in de verordening te bepalen termijn is verzekerd. De gemeente Haarlem kent een dergelijke verordening niet.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De tuinen ten behoeve van het Koningshof zijn mogelijk binnen de bestemming 'Woongebied – Koningshof ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsgebied'. Aanvullend geldt het beeldkwaliteitsplan voor Koningstein, dat de welstandstoetsing voor deze ontwikkeling bevat. - Ten aanzien van parkeren geldt dat er ten behoeve van deze ontwikkeling een (half)ondergrondse parkeergarage mogelijk wordt gemaakt waarbinnen het bewonersparkeren zal dienen plaats te vinden. Hiervoor is binnen de bestemming 'Woongebied – Koningshof' een specifieke aanduiding opgenomen, zodat deze uit het zicht van de openbare ruimte valt. Op grond van de bouwregels mag de parkeergarage tot maximaal 1,5 m boven peil gebouwd worden. 			
--	--	---	--	--	--

8.10	Ter plaatse van de te realiseren hoekwoning aan het Zuider Buiten Spaarne (naast nr. 22), als hoekoplossing achter deze woning geen bebouwing, maar slechts tuin (T – 1), of een mogelijke aanbouw in één laag (T - 3) toe te staan.	Vanuit stedenbouwkundige overwegingen is de raad een voorstander van het creëren van een gebouw dat een begeleiding vormt van de hoek tussen het Zuider Buiten Spaarne en de zijstraat. Dit maakt het project Koningshof tot een eenheid. Door het toestaan van een kap op de bebouwing achter de hoekwoning wordt een geleidelijke overgang tussen de bouwmassa's mogelijk gemaakt. Hierdoor ontstaat een logische overgang tussen de hoofdstraat (Zuider Buiten Spaarne), met een hogere bebouwing, en de nieuw te realiseren zijstraten, waar doorgaans de bebouwingshoogte lager is. De situatie aan het Zuider Buiten Spaarne met de nieuw te realiseren zijstraat vormt hier een voorbeeld van. Ter plaatse is tuin, of bebouwing in één laag mogelijk binnen de aangegeven bestemming. Maximaal kan hier een goothoogte van vier meter worden gerealiseerd met daarboven een kap. Op een afstand van ruim 9 meter wordt de invloed op de privacy van de directe woonomgeving acceptabel geacht in deze stedelijke woonomgeving.	-	-	-
8.11	Het opnemen van een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning voor de nieuw te realiseren bebouwing.	De parkeernorm per hoeveelheid bebouwing en functie ligt vast in het Haarlemse parkeerbeleid, dat via de regels in artikel 27 aan het bestemmingsplan is gekoppeld. Deze norm voor bewonersparkeren is afhankelijk van het te realiseren woningtype. Bezoekersparkeren kan conform de parkeernorm worden gerealiseerd in de openbare ruimte aan de zijde van het Zuider Buiten Spaarne. Het apart opnemen van een parkeernorm zoals voorgesteld is dus niet noodzakelijk.	-	-	-
8.12	Aangeven dat in het 'hof' tussen de nieuw te realiseren bebouwing geen hogere bebouwing mogelijk is dan het halfverdiepte	Het is toegestaan bebouwing in het hof te realiseren ten behoeve van aan- en uitbouwen en	-	-	-

	parkeerdek.	bijgebouwen, zie artikel 17 lid 2. Deze bebouwing dient welstandelijk te voldoen aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan. Daarbij geldt dat minimaal 50% van de gronden dient te worden ingericht voor verblijfsgebied.			
8.13	Het intekenen van een ruimere groenbestemming naast het perceel Zuider Buiten Spaarne nr. 22, zodat de daar aanwezige bomen ruim in het groen kunnen staan.	Voor het genoemde (groen)perceel wordt de bestemming 'Groen' opgenomen, en daarmee ruimer ingetekend dan in het ontwerpbestemmingsplan, waarbij het komen tot een goed profiel voor de nieuwe straat en het behouden van een groeiplaats voor bomen in dit (groen)perceel centraal staan.	-	-	x
8.14	Voor het perceel zoals genoemd naast het Zuider Buiten Spaarne 22 uit de bestemming Groen alle bepalingen te schrappen behalve artikel 8.1 a, zodat verharding en bebouwing niet meer mogelijk zijn.	Ruimtelijk wordt het aanvaardbaar geacht dat binnen deze bestemming een uitwisseling van bepaalde functies kan plaatsvinden (flexibel bestemmen). Daarnaast rust gelet op de afgesloten beheerovereenkomst met de wijkraad de feitelijke zeggenschap over de invulling van deze groenstrook bij de wijkraad. Hierdoor ziet de raad geen aanleiding om de bepalingen te schrappen zoals de wijkraad voorstelt.	-	-	-
8.15	Het opnemen van een ontsluitingsmogelijkheid in de afscheiding tussen 'Edelweiss' en het verlengde van de Koningsteinstraat.	Ontsluitingen op particuliere percelen worden niet separaat op de verbeelding weergegeven. Deze voorzieningen ten dienste van de op de betreffende gronden vigerende bestemmingen zijn mogelijk binnen de regels.	-	-	-
8.16	Het mogelijk maken van een aansluiting tussen de nieuw te realiseren bebouwing en de reeds aanwezige bebouwing van European.	Hoewel in de nu voorliggende plannen geen directe aansluiting met European is voorzien zijn hier geen stedenbouwkundige bezwaren tegen. Het bouwvlak zal daarom worden vergroot tot aan de zijgevel van de European bebouwing.	-	-	x

8.17	Het schrappen van artikel 4.1.1 onder d.	Zie hiervoor het antwoord onder 8.5.	x	x	x
8.18	De wijkraad verzoekt voor het gehele 'Edelweiss' complex (Zuider Buiten Spaarne 24 – 30) uit te gaan van de bestaande goot- en bouwhoogte, behorende bij de orde-2 systematiek en de aanduidingen maximale goot- en bouwhoogte te verwijderen.	Het 'Edelweiss' complex kenmerkt zich door enerzijds een grote bouw- en cultuurhistorische waarde, anderzijds zijn voor het complex in het geldende bestemmingsplan aanzienlijke bouwmogelijkheden opgenomen. Na een zorgvuldige afweging van belangen is ervoor gekozen om voor orde-2 panden met aanzienlijke onbenutte bouwmogelijkheden een minimale - maximale bouwhoogte op te nemen en deze mogelijkheden niet zonder meer weg te bestemmen. Voor specifiek deze panden geldt dat in het huidige bestemmingsplan de bestaande bouwmogelijkheden voor de komende planperiode worden gerespecteerd, maar voor de planperiode daarna is het de bedoeling om de bestaande bouw- en goothoogte vast te leggen, en de dan nog onbenutte bestaande bouwmogelijkheden daarmee weg te bestemmen, gelet op de cultuurhistorische waarden van de betreffende panden. De redengevende omschrijving voor deze panden is te vinden als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan. Door het vastleggen van dit beleidsvoornemen in de toelichting wordt voor dit onderdeel inderdaad voorzienbaarheid gecreëerd, hetgeen nadrukkelijk de bedoeling is.	-	-	x
8.19	De volgende wijzigingen door te voeren ter borging van het behoud van het hele "Edelweiss" complex als opzichzelfstaand ensemble: - Het gehele perceel Zuider Buiten Spaarne 30 aanmerken als orde - 2.	- In 2015 is door 'BERNS architectuur en Polderman, Bureau voor Monumenten- en Restauratieadvies' een uitgebreide bouwhistorische rapportage voor dit complex opgesteld. Deze rapportage bestaat	-	-	-

		<p>uit twee delen. Deel A geeft de bouwhistorische verkenning voor het gebouw weer met als conclusie een waardestelling. De delen die een hoge of een positieve waarde hebben krijgen op de waarderingskaart en op de verbeelding de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 2', waarbij bestaande bouwmogelijkheden worden overgenomen. Deel B geeft inzage in de huidige bouwtechnische staat en biedt inzicht in de ruimte voor transformatie van de gebouwdelen. De verkenning is leidend bij herontwikkeling. Dit document is daarom ook als bijlage bij de toelichting opgenomen bij het bestemmingsplan.</p>			
8.20	<p>Het nauwkeurig intekenen van de oorspronkelijke bebouwing met de bestaande maximale bouwhoogte. Restauratie van de oorspronkelijke bebouwing en verwijdering van de niet originele bebouwing dient het uitgangspunt te zijn</p>	<p>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar het antwoord onder 8.19.</p>	-	-	-
8.21	<p>De voormalige "Machinekamer", grenzend aan de achterzijde van het Zuider Buiten Spaarne 24 aanmerken als orde – 2 bebouwing in de bestemming Gemengd -1. De huidige bestemming (Tuin – 3) is niet passend en onvoldoende gemotiveerd.</p> <p>De delen van het "Edelweiss"complex, Zuider Buiten Spaarne 24 – 28, aan te merken als orde – 2 en dienovereenkomstig aan te geven op de verbeelding.</p>	<p>Deze bebouwing wordt aangemerkt als orde–2 bebouwing op zowel de verbeelding als de waarderingskaart. De bestemming 'Tuin - 3' is toegekend aan gronden die ten dienste staan aan de hoofdbebouwing en in het verleden een vergelijkbare bestemming 'Erf' hadden, maar intussen gelet op feitelijke en vergunde situatie vrijwel volledig zijn bebouwd.</p> <p>Aanvullend op het antwoord onder 8.19 wordt in het daar bedoelde rapport de geschiedenis van het gehele 'Edelweiss' complex beschreven. Dit rapport bevestigt de conclusie dat de panden aan het Zuider Buiten Spaarne 24 – 28 als orde – 2 dienen</p>	-	-	x

		te worden aangeduid, hetgeen in het ontwerp ook is gebeurd.			
8.22	Geen (standaard) kapmogelijkheid toe te staan op het gehele "Edelweiss" complex.	Aansluitend op het antwoord onder 8.19 wordt opgemerkt dat voor het gehele complex de orde-2 status maatgevend is, zodat de huidige dak- en kapvorm dienen te worden gehandhaafd. 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 wel hoger worden maar dient zoals gesteld de kap- en dakvorm hetzelfde te blijven.	-	-	-
8.23	In de toelichting onder 5.4.4 Edelweiss vermelden dat Collegebesluit 2014/21874 tevens ziet op de sloop van de niet-oorspronkelijke en illegale bijbouwsels alsmede op de bestemming van de gronden als onbebouwde tuin (Tuin – 1).	De raad is van mening dat volstaan kan worden met het opnemen van het collegebesluit 2014/21874 zoals vermeld in de toelichting temeer omdat dit voorliggende bestemmingsplan de daadwerkelijke herontwikkeling van het Edelweiss-complex nog niet regelt.	-	-	-
8.24	Het aanpassen van het bouwvlak aan de zuidzijde van het "Edelweisssterrein" (tegen de Hannie Schaftschool) aan zodat dit de originele bebouwing weergeeft en dit op de verbeelding weergeven als orde – 2.	Naar aanleiding van de zienswijze is de verbeelding van het bestemmingsplan op dit onderdeel aangepast.	-	-	x
8.25	Overnemen tekstvoorstellen zoals door de wijkraad geformuleerd in appendix B met de nadruk op: Expliciet vermelden conclusies uit het rapport Polderman-Berns. Vrijmaken tuin van illegale/ongewenste bebouwing. Aangeven dat ontwikkeling van "Edelweiss" in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) mogelijk is conform Collegebesluit 2014/21874.	Nu het rapport Polderman-Berns is toegevoegd als bijlage bij de toelichting is het expliciet opnemen van de conclusies in de toelichting niet noodzakelijk. Voor het overige wordt het aanpassen van de tekst niet noodzakelijk geacht, omdat deze zien op uitvoeringsaspecten van de in het bestemmingsplan opgenomen regelingen. Tevens wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze onder 8.23.	-	-	-

8.26	De wijkraad verzoekt 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, dan wel dat op deze bouwsels artikel 24.3 van toepassing is.	Het overgangsrecht in het bestemmingsplan is ingevolge artikel 3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dwingendrechtelijk voorgeschreven en kan dus niet worden veranderd. Het overgangsrecht is van toepassing op die bebouwing die in strijd is met het nieuwe bestemmingsplan, maar die wel vergund is. Het overgangsrecht is niet van toepassing op illegale bebouwing. Ongewenste legale bebouwing valt daarom onder het overgangsrecht maar ongewenste bebouwing die illegaal is valt uiteraard niet onder het overgangsrecht. Wat illegaal gebouwd is blijft (in beginsel) illegaal.	-	-	-
8.27	Het schrappen van artikel 4.1.1 onder d.	Zie hiervoor het antwoord onder 8.5.	x	x	x
8.28	De wijkraad verzoekt alle concrete bouw mogelijkheden aan- of bij de Hannie Schaftschool expliciet te beschrijven en weer te geven op de verbeelding.	De bouw mogelijkheden volgen uit de verbeelding en de regels. Expliciete beschrijving zoals de wijkraad verzoekt is daarom niet noodzakelijk. Zoals genoemd in de toelichting maakt dit bestemmingsplan de uitbreidingsplannen van de Hannie Schaftschool planologisch-juridisch niet mogelijk.	-	-	-
8.29	De wijkraad verzoekt de delen van het schoolplein van de Hannie Schaftschool die onbebouwd zijn en in gebruik als moestuin, te bestemmen als Tuin – 1 in plaats van maatschappelijk (M).	Aan de onbebouwde gronden waar de wijkraad naar verwijst is de bestemming 'Maatschappelijk' toegekend. In elk geval het overgrote deel van deze onbebouwde gronden is verhard en in gebruik als schoolplein. Omdat binnen de bestemming 'Maatschappelijk' daarnaast ook groenvoorzieningen zijn toegestaan is de toegekende bestemming 'Maatschappelijk' passend, ook als een deel van het schoolplein door de onderwijsinstelling gebruikt wordt als moestuintje.	-	-	-

8.30	De wijkraad meent dat het adres Linschotenstraat 57b een vergunning heeft als kinderdagverblijf en ook als zodanig in gebruik is. De wijkraad ziet dit graag aangegeven op de verbeelding middels de functieaanduiding kinderdagverblijf.	Voor het adres Linschotenstraat 57B is een vergunning verleend om het pand te mogen gebruiken voor buitenschoolse opvang. Om deze functie mogelijk te maken is de aanduiding 'naschoolse opvang' toegekend aan de gronden waarop het pand aan de Linschotenstraat 57B staat.	x	x	x
8.31	De wijkraad verzoekt de woonschepen aan te merken als een bouwwerk zoals bedoeld in de Wabo en de woonschepenligplaatsen te bestemmen als Wonen en de verbeelding en planregels dienovereenkomstig aan te passen.	De Raad van State heeft in een uitspraak bepaald dat op woonschepen de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing is. De gemeente heeft naar aanleiding hiervan de in het plangebied aanwezige legale woonschepen in het bestemmingsplan opgenomen. De bestemmingssystematiek (wijze van bestemmen) staat los van de Wabo en wordt voorgeschreven in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen(SVBP) welke dwingende bepalingen kent. Woonschepen of wonen op het water behoren tot de hoofdgroep water en worden dan ook aangegeven als aanduiding binnen deze bestemming. Binnen de aanduiding 'woonschepenligplaats' is wonen op een woonschip toegestaan.	-	-	-
8.32	De wijkraad verzoekt de precieze locaties van de woonschepenligplaatsen weer te geven conform het vigerende bestemmingsplan.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar het antwoord onder zienswijze 4. Daarbij wordt nog opgemerkt dat de verbeelding een grafische weergave geeft van het plangebied. In de verbeelding zijn de plangrens, bestemmingen en aanduidingen weergegeven. Het bestemmingsplan onderscheidt een digitale en een analoge verbeelding. Beide verbeeldingen zijn rechtsgeldig, echter bij interpretatieverschillen is de digitale verbeelding beslissend. De digitale verbeelding is een interactieve	x	x	x

		raadpleegomgeving via het internet die de gehele inhoud van het bestemmingplan (grafische weergave, regels en toelichting) toont. Door een muisklik op de kaart te geven verschijnen de bijbehorende regels voor die locatie in beeld. Gelet hierop is het mogelijk om te meten op de kaart en door middel van coördinaten (het Rijksdriehoeks-coördinatenstelsel) de exacte locatie te bepalen.			
8.33	De wijkraad verzoekt de drijftuinen weer te geven als de bestemming Groen, om verwarring met de bouwvlakken voor woonschepenligplaatsen te voorkomen.	De drijftuinen worden als functieaanduiding binnen de bestemming 'Water' weergegeven. Hoewel er in kleur geen verschil is tussen de functieaanduidingen voor drijftuinen en woonschepen, verschillen de aanduidingen wel degelijk. De mogelijkheden voor beide functieaanduidingen liggen vast in de regels. Gelet op het hiervoor onder 8.32 overwogene t.a.v. de digitale verbeelding is verwarring t.a.v. dit onderdeel uitgesloten.	-	-	-
8.34	De wijkraad verzoekt de volgende openbare ruimtes de bestemming groen te laten houden of te geven in plaats van de bestemming verkeer nu deze laatste bestemming de wijk slechts nadelen biedt. <ul style="list-style-type: none"> - Voortingplantsoen. - Merensplein. - Palmstraat (pleintje). 	Van de genoemde locaties hebben de gronden van het Voortingplantsoen en het Merensplein de bestemming 'Openbaar groen' in het in 2004 vastgestelde bestemmingsplan Rozenprieel. De Palmstraat (pleintje) heeft in dat bestemmingsplan de bestemming 'Verkeersdoeleinden'. De bestemming 'Openbaar groen' maakt het in beginsel mogelijk om gronden met deze bestemming volledig te verharderen gelet op de uitwisselbaarheid van functies in deze bestemming. Het behoud van groenelementen verzekerde deze bestemming daarom allerm minst. Het nieuwe bestemmingsplan kiest qua wijze van bestemmen nadrukkelijk wél voor een onderscheid tussen de (grotendeels) verharde locaties en de overwegend groene locaties. In de bestemmingsomschrijvingen voor 'Groen' zijn niet zondermeer verhardingen	-	-	-

		<p>toegestaan.</p> <p>De hiervoor genoemde locaties hebben een bestemming 'Verkeer' toegekend gekregen. Dit sluit aan bij de feitelijk ter plaatse aanwezige situatie. Binnen de bestemming 'Verkeer' bestaat er planologisch-juridische flexibiliteit om in de toekomst indien gewenst herinrichting mogelijk te maken van de hiervoor genoemde openbare ruimtes. Deze herinrichting kan zeer goed gepaard gaan met het toevoegen van groenelementen omdat dit past binnen de bestemming 'Verkeer'. Gelet op voorgaande ziet de raad niet in dat de toegekende bestemming 'Verkeer' nadelen biedt voor de wijk.</p>			
8.35	De wijkraad verzoekt een volledige groenkaart toe te voegen aan de toelichting van het bestemmingsplan.	<p>Via de website https://opendata.haarlem.nl/public/portal.html#13/52.3819/4.6290 biedt de gemeente Haarlem op een laagdrempelige en snel toegankelijke manier uiteenlopende gedetailleerde informatie aan op allerlei gebied waaronder bijvoorbeeld de aanwezigheid van bomen en groen in de gemeente. Deze informatie is voor iedereen vrij toegankelijk en wordt regelmatig geactualiseerd. Hierdoor heeft die informatie meer toegevoegde waarde dan het opnemen van een groenkaart bij de toelichting van het bestemmingsplan omdat die groenkaart slechts een momentopname weergeeft en mogelijk snel verouderd is. Daarnaast kan met de genoemde website indien nodig snel en adequaat aangehaakt worden bij mogelijke ontwikkelingen in het gemeentelijke beleid op het gebied van groen.</p>	-	-	-
8.36	De wijkraad verzoekt drie bomen aan de zuidzijde van het Koningsteinterrein op te nemen in de groenkaart en de hieronder begrepen oude esdoorn aan te wijzen als monumentale boom en dienovereenkomstig op te nemen in de lijst met monumentale	<p>Monumentale en waardevolle bomen in Haarlem genieten bescherming op basis van de Bomenverordening Haarlem en niet op basis van een bestemmingsplan. Het nieuwe</p>	-	-	-

	bomen in de wijk.	bestemmingsplan Rozenprieel bevat wel een regeling ter bescherming van de groeiplaatsen van monumentale en waardevolle bomen maar niet voor de monumentale en waardevolle bomen zelf. Aanwijzing van een monumentale of waardevolle boom geschiedt ook niet in het kader van (het actualiseren van) een bestemmingsplan. Overigens vond in 2015 nog een door Terra Nostra uitgevoerde inventarisatie namens het college van burgemeester en wethouders plaats waarbij geoordeeld is dat de bomen die indiener zienswijze noemen niet aan de criteria als genoemd in de Haarlemse Monumentale Bomenlijst 2009 voldoen en daarom niet als monumentaal of waardevol zijn aangemerkt. Voor het overige verwijzen wij naar het antwoord onder 8.35.			
8.37	De eigenaar van het binnenterrein achter het Zuider Buiten Spaarne 36 – 56 heeft plannen om dit terrein, wat grotendeels voor parkeren wordt gebruikt, groener en vriendelijker in te richten ter verbetering van de leefomgeving. De wijkraad ondersteunt deze plannen en ziet hiervoor graag de bestemming gemengd -1 opgenomen met een bouwhoogte van drie meter.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder zienswijze 11.	x	x	x
8.38	De wijkraad verzoekt de gemeente een paragraaf op te nemen betreft groen-blauwe beheersinzichten, zodat bij toekomstige herinrichtingen van de publieke ruimten een gedegen visie voorhanden is betreft o.a. gescheiden (afval)waterstromen, nu immers de bestemmingen groen en verkeer hiertoe al de mogelijkheid bieden. Hiermee kan worden gestreefd naar een klimaatneutrale binnenstadswijk. Deze zienswijze is later nog aangevuld. In de aanvulling vraagt de wijkraad om een onderverdeling te maken tussen grond-, oppervlakte- en afvalwater en de informatie daaromtrent planspecifiek te maken.	De raad onderschrijft het belang van een goede waterhuishouding in het plangebied. De toelichting van het bestemmingsplan bevat een waterparagraaf. Deze paragraaf gaat in op de waterhuishouding in het plangebied en beschrijft onder andere hoe het waterbeheer in het plangebied is geregeld. Dit is ook afgestemd met het hoogheemraadschap van Rijnland. Er is geen aanleiding om de waterparagraaf aan te passen gelet op de naar voren gebrachte zienswijze van de wijkraad. Wat de wijkraad naar voren brengt maakt onderdeel uit van de afwegingen die gemaakt worden in het kader van nog op te stellen			

		<p>beleidsplannen en ontwikkel- en beheerprogramma's. Verder wordt opgemerkt dat de gemeente weliswaar meer inzet op het afkoppelen van hemelwater door de aanleg van gescheiden stelsels als vervanging van de gemengde rioolstelsels, maar dat het afkoppelen van hemelwater niet in een bestemmingsplan verplicht kan worden gesteld. Het Bouwbesluit borgt dit voor nieuwbouw.</p>			
--	--	--	--	--	--

9.					
	Zienswijze	Antwoord	Tl.	Reg.	Vb.
9.1	Er is verschil tussen het oude plan en het nieuwe plan. Niet duidelijk is waarom de woonfunctie wordt veranderd in water. Wonen op een woonark is wonen op het water, niet varen in het water. Er is weliswaar een landelijk systeem, maar het staat de gemeente vrij hoe dat wordt toegepast en elf jaar geleden is de woonbestemming - op uitdrukkelijk verzoek - wel opgenomen.	Zie de beantwoording onder de zienswijzen 4. en 8.31 en 8.32 Verder is nog van belang dat in het vigerende bestemmingsplan de bestemmingsomschrijving luidt: de op de kaart voor Woonschepenligplaats (WI) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd als ligplaatsen voor woonschepen. In het ontwerp is deze bestemming, hoewel verwoord in een andere systematiek en hoofdgroep van bestemmingen, nog steeds hetzelfde namelijk: wonen op een woonschip ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats'. Het vigerende bestemmingsplan hanteert in feite een vergelijkbare wijze van bestemmen als die die in dit bestemmingsplan is gekozen.	-	-	-
9.2	Indieners geven aan dat de maatvoering van het woonschip invloed heeft op zowel de bebouwde omgeving als de vaarweg waarin het schip ligt. Daarom dienen deze ruimtelijke aspecten vast te liggen in het bestemmingsplan en te zijn gekoppeld aan de locatie van het woonschip en de woonfunctie daarvan.	Dit is dan ook de reden waarom de maatvoering van de aanduiding 'woonschepenligplaats' aansluit bij de maximaal mogelijke afmetingen van de op deze locatie mogelijke woonschepenligplaats, zoals vastgelegd in zowel het bestemmingsplan als de Verordening Woonschepen.	-	-	-

9.3	Indieners geven aan dat er sprake is van historische woonrechten in een reeds lang bestaande legale situatie.	Dit standpunt wordt door de raad gedeeld en middels de huidige wijze bestemmen wordt hieraan ook in het bestemmingsplan uiting gegeven. Hiernaast worden de rechten per individuele woonschipbewoner verder gewaarborgd in de ligplaatsvergunning.	-	-	-
9.4	Indieners zijn van mening dat de huidige rechtspositie onduidelijk is. Het voldoen van precario biedt niet of nauwelijks rechtsbescherming van de woonfunctie.	In het bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksregels vastgelegd, zo ook voor het gebruik van deze woonschepen (die dus mogen worden bewoond). De individuele rechten en verplichtingen van de woonschipbewoner zijn verder vastgelegd in de ligplaatsvergunning. Het voldoen van precario staat hier los van.	-	-	-
9.5	Indieners stellen dat een gedoogkader ontbreekt voor situaties die niet passen in het bestemmingsplan nu het Bouwbesluit alleen lijkt te zien op nieuwe woonschepen.	De in het bestemmingsplan Rozenprieel aanwezige woonschepen beschikken allemaal over een ligplaatsvergunning, zijn legaal en worden in het bestemmingsplan opgenomen. Gedoogsituaties zijn dan ook niet van toepassing c.q. het is niet nodig een gedoogkader op te stellen.	-	-	-
9.6	Volgens een recente uitspraak van de Raad van State is een woonschip een bouwwerk. Indieners stellen dat bouwwerken in het bestemmingsplan dienen te worden opgenomen en het naar het doel ervan (wonen) worden bestemd, het bouwvlak (grond onder water) evenzo.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording op zienswijze 4. De in dit bestemmingsplan voorkomende legaal aanwezige woonschepen hebben overeenkomstig de uitspraak van de Raad van State een plek in dit bestemmingsplan gekregen.	-	-	-
9.7	Indieners vrezen planschade en zijn van mening dat dit ontstaat indien het woonschip niet als wonen wordt bestemd of wordt wegbestemd.	Zoals hiervoor al is weergegeven en aanvullend op het antwoord op zienswijze 4 en 9.1, staat vast dat (ook) de woonfunctie op dit adres planologisch-juridisch mogelijk blijft en niet wordt wegbestemd. Als indieners desondanks menen schade te lijden als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan, dan kunnen zij een zogenaamd planschadeverzoek ex. artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening indienen	-	-	-

		bij burgemeester en wethouders.			
--	--	---------------------------------	--	--	--

10.					
	Zienswijze	Antwoord	Tl.	Reg.	Vb.
10.1.	Indieners verzoeken de vergunde uitrit ter plaatse van hun garagedeur weer te geven op de verbeelding. Tevens verzoeken indieners de uitrit voor het perceel Zuider Buiten Spaarne 30 weer te geven op de verbeelding.	Ontsluitingen/ uitritten op particuliere percelen worden niet separaat op de verbeelding weergegeven. Deze voorzieningen ten dienste van de op de betreffende gronden vigerende bestemmingen zijn mogelijk binnen de regels.	-	-	-
10.2.	Nu de contouren van het bouwvlak waarin een maximale goothoogte van 13 meter is toegestaan, strakker rond de bestaande bebouwing zijn getrokken, worden de bouwmogelijkheden van de indieners beperkt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Indieners verzoeken dan ook in deze bouwmogelijkheden te blijven voorzien.	In het bestemmingsplan Rozenprieel uit 2004 is de bebouwing aan het Spaarne in een ruim bouwvlak opgenomen waarbij de achtergevelrooilijn over een afstand van circa 15 meter parallel aan de voorgevelrooilijn naar achteren is gekopieerd. In het (ontwerp)bestemmingsplan zijn deze panden langs dit deel van het Spaarne opgenomen als orde-2 bebouwing. De huidige bouwmogelijkheden worden voor deze specifieke bebouwing gerespecteerd. Wel heeft nader onderzoek uitgewezen dat deze bebouwing cultuurhistorisch van waarde is, zodat bij het benutten van de bouwmogelijkheden de cultuurhistorische waarden in acht dienen te worden genomen. De bouwregels voor orde 2-panden zijn ook hier onverkort van toepassing en terug te vinden in de algemene bouwregels in artikel 23. De achtergevel rooilijnen van Zuider Buiten Spaarne 24 en 26 zijn aangepast en sluiten weer aan op de rooilijnen uit het vigerende plan.	-	-	x

10.3	Nu hun pand deels is aangeduid met de orde – 2 status constateren indieners dat hiermee reeds bouwmogelijkheden worden ingeperkt.	Het pand van de indiener is een pand met nog aanzienlijke onbenutte bouwmogelijkheden. De bouwmogelijkheden worden in dit bestemmingsplan niet ingeperkt, zie de beantwoording onder 10.2.	-	-	-
10.4	Indieners geven aan dat in het achterste deel van het perceel Zuider Buiten Spaarne 24, overigens conform de bestaande situatie, maximale bouwhoogtes zijn aangegeven terwijl deze gedeelten van het perceel ook zijn begrepen in de orde -2 status, volgens welke systematiek de bestaande hoogte maatgevend is en mitsdien niet hoeft te worden aangegeven op de verbeelding. Indieners verzoeken dit aan te passen.	De hoogteaanduiding op de gronden waar naar wordt verwezen is verwijderd.	-	-	x
10.5	Indieners verzoeken de achter het perceel Zuider Buiten Spaarne 24 gelegen voormalige "Stoommachinekamer" van het "Edelweisscomplex" op te nemen binnen de orde – 2 aanduiding, nu deze, ingevolge het rapport Polderman-Berns (2014) als een origineel en behoudenswaardig onderdeel van het voormalige wasserijcomplex dient te worden gezien. Indieners verzoeken tevens voor dit onderdeel de geldende bestemming (Tuin – 3) te wijzigen in die zin dat parkeren op deze plek niet is toegestaan, zoals binnen de gehele tuin achter het complex het geval is.	In 2015 is door 'BERNS architectuur en Polderman, Bureau voor Monumenten- en Restauratieadvies' een uitgebreide bouwhistorische rapportage voor dit adres opgesteld. Deze rapportage bestaat uit twee delen. Deel A geeft de bouwhistorische verkenning voor het gebouw weer met als conclusie een waardestelling. De delen die een hoge of een positieve waarde hebben krijgen op de waarderingskaart en op de verbeelding de aanduiding orde 2, zo ook dit gedeelte. Dit document is als bijlage bij de toelichting opgenomen in het bestemmingsplan. Zie tevens de beantwoording onder 8.21 en onder 10.9 t.a.v. de tuinbestemming.	x	x	x
10.6	Indieners geven aan dat de achtergevelrooilijn van het perceel Zuider Buiten Spaarne 26, waarbinnen de voor de hoofdbebouwing van toepassing zijnde maximale goothoogte mogelijk is, te ver naar achteren is doorgetrokken, zodat de hier gelegen lagere bebouwing sterk kan worden opgehoogd. Dit	De bestaande situatie wordt op de verbeelding weergegeven, zodat de achtergevelrooilijn uit 2004 wordt behouden en daarmee de bestaande rechten worden gehandhaafd. Zoals hiervoor is weergegeven worden de bestaande bouwmogelijkheden uit het vigerende	-	-	x

	heeft ernstige consequenties voor zowel de originele achterbebouwing als de ramen in de zijmuren van de naastgelegen panden. Indieners verzoeken dan ook te bestemmen conform de bestaande situatie.	bestemmingsplan gerespecteerd, met dien verstande dat er een orde 2-aanduiding voor deze panden wordt opgenomen. Bij een volgende planherziening is het de bedoeling dat de bestaande maatvoering wordt vastgelegd en dan nog onbenutte bouwmogelijkheden worden wegbestemd.			
10.7	Indieners geven aan bezwaren te hebben tegen de weergegeven maximale goothoogte van 13 meter, voor het voorste deel van het perceel Zuider Buiten Spaarne 30. In combinatie met een maximale kaphoogte van vier meter kan hier uiteindelijk een bouwhoogte van 17 meter worden gerealiseerd, een verdubbeling van de huidige bouwhoogte. Dit is in strijd met de orde – 2 status van het pand nu dergelijke bouwmogelijkheden het gevelbeeld ernstig zullen aantasten. Indieners verzoeken dan ook de maximale bouwhoogtes te verwijderen, zodat de bestaande hoogtes, conform de orde – 2 status, maatgevend zijn.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze onder 8.18 en hetgeen hiervoor in deze zienswijze is opgenomen. Bestaande bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan worden gerespecteerd, met dien verstande dat er een orde 2-aanduiding voor deze panden wordt opgenomen. Bij een volgende planherziening is het de bedoeling dat de bestaande maatvoering wordt vastgelegd en dan nog onbenutte bouwmogelijkheden worden wegbestemd.	x	x	x
10.8	Indieners verzoeken te vermelden in paragraaf 5.4.4. van de toelichting dat collegebesluit 2014/21874 ook ziet op de sloop van de bestaande niet originele bijgebouwen. Tevens dient vermeld te worden dat deze bouwsels vallen onder artikel 23.4 van de regels daar zij zonder vergunning en in strijd met het geldende bestemmingsplan zijn gerealiseerd.	Zie hiervoor de beantwoording onder zienswijzen 8.23 en 8.26.	-	-	-
10.9	Het aanpassen van het bouwvlak aan de zuidzijde van het "Edelweissterrein" (tegen de Hannie Schaftschool aan) zodat dit de originele bebouwing weergeeft en dit op de verbeelding weergegeven als orde – 2. Tevens verzoeken indieners de Gemengd – 1 bestemming toe te kennen en gebruik als	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 8.24. Ten aanzien van de bestemming Gemengd- 1 op deze locatie wordt opgemerkt dat in het bestemmingsplan de bestemming 'Tuin - 3' is toegekend aan deze gronden die ten dienste staan	-	-	x

	parkeergarage of overdekte parkeergelegenheid uit te sluiten.	aan de hoofdbebouwing en in het verleden een vergelijkbare bestemming 'Erf' hadden, maar intussen gelet op feitelijke en vergunde situatie vrijwel volledig zijn bebouwd. Binnen deze bestemming Tuin -3 is weliswaar parkeren mogelijk, maar met de voorwaarde volgend uit artikel 27 dat dit op eigen terrein moet geschieden.			
10. 10	Indieners verzoeken de ontsluiting van de tuin van het "Edelweisscomplex" als een uitrit aan te geven op de verbeelding.	Ontsluitingen/uitritten op particuliere percelen worden niet separaat op de verbeelding weergegeven. Deze voorzieningen ten dienste van de op de betreffende gronden vigerende bestemmingen zijn mogelijk binnen de regels.	-	-	-
10. 11	Indieners verzoeken ter plaatse van de te realiseren hoekwoning aan het Zuider Buiten Spaarne (naast nr. 24), als hoekoplossing achter deze woning geen bebouwing, maar slechts tuin (T - 1), of een mogelijke aanbouw in één laag (T - 3) toe te staan.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 8.10.			
10. 12	Indieners maken bezwaar tegen de schending van hun belangen door de in het ontwerpbestemmingsplan voorgenomen maatregelen en vrezen tevens voor hun uitzicht en privacy. Indieners verzoeken geen dakterrassen boven een hoogte van vier meter toe te staan bij de nieuwe bebouwing "de hoek om" aan het Spaarne en geen uitkragende balkons toe te staan aan de (oostelijke, nieuw te realiseren) straatzijde van bedoelde bebouwing.	Zoals hiervoor is weergegeven worden bestaande bouwmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan gerespecteerd, met dien verstande dat er een orde 2 aanduiding wordt opgenomen. Dakterrassen op hoofdbebouwing en uitkragende balkons zijn niet als direct bouwrecht in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen, maar middels een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid in artikel 23.2.2. Bij toepassing van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid zal altijd getoetst worden of er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de woonkwaliteit van de directe omgeving.	x	x	-

10. 13	Nu de beoogde bebouwing aan de Spaarnezijde van "Koningshof" 14 meter hoog mag worden vrezen indieners voor hun privacy indien in deze bebouwing ramen mogen worden gerealiseerd die uitzicht geven op hun perceel, en op deze (hoofd) bebouwing dakterrassen mogen worden gerealiseerd. Indieners verzoeken in de regels op te nemen dat de afscheiding van eventuele dakterrassen op de nieuw te realiseren bebouwing minimaal twee meter van de dakrand aan de straatzijde van de nieuw geprojecteerde openbare weg ten zuiden van de Spaarnebebouwing dienen worden geplaatst.	Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan wordt de beoogde bebouwing aan de Spaarnezijde fors lager. De maximale bouwhoogte van 21 meter direct tegen de woning van indiener zienswijze is niet langer mogelijk. Sterker, er ontstaat een behoorlijke ruimte waar nagenoeg geen bouw mogelijkheden zijn tussen de bedoelde woning en de geplande nieuwbouw. Ten aanzien van dakterrassen wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 23.2.2 van de planregels. Op basis hiervan dienen dakterrassen minimaal op twee respectievelijk 4 meter uit de dakrand te worden geplaatst e.e.a. afhankelijk van de straatprofielbreedte.	-	-	-
10. 14	Indieners verzoeken aan te geven of te vermelden dat de nieuw geprojecteerde openbare weg, ten zuiden van de Spaarnebebouwing, uitsluitend is bedoeld voor langzaam verkeer.	Aansluitend op de beantwoording onder zienswijze 3 is op dit moment geen andere invulling bekend dan die van een langzaamverkeersroute maar dit wordt niet in het bestemmingsplan geregeld, maar met een verkeersbesluit. Dit is overigens wel in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.	-	-	-
10. 15	Indieners verzoeken het "Rozenprieeltje" als openbaar groen te bestemmen conform de bestaande afmetingen. Tevens verzoeken indieners van de beoogde bestemming alleen artikel 8.1a van toepassing te laten zijn nu niet beoogd wordt deze groenstrook te bebouwen of in te richten als voet- of fietspad.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder zienswijze 8.13 en 8.14.	-	-	x
10. 16	Indieners verzoeken de ligplaats van het tegenover hun woning gelegen woonschip met het adres Zuider Buiten Spaarne 31 op de verbeelding weer te geven conform het vigerende bestemmingsplan en niet conform de werkelijke situatie. Tevens verzoeken indieners te onderzoeken of de huidige positie van dit woonschip vergund is.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording op zienswijze 4.	x	x	x

10. 17	Indieners verzoeken alle concrete bouw mogelijkheden aan- of bij de Hannie Schaftschool expliciet te beschrijven en weer te geven op de verbeelding. Tevens verzoeken indieners de delen van het schoolplein van de Hannie Schaftschool die onbebouwd zijn en in gebruik als moestuin en overpad voor kinderdagverblijf "Op Stoom", te bestemmen als Tuin – 1, in plaats van maatschappelijk (M).	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording op zienswijze 8.28 en 8.29.	-	-	-
10. 18	Indieners geven aan het niet eens te zijn met de aankondiging in artikel 5.2.2.2 van de toelichting waarin wordt aangegeven dat in een volgend bestemmingsplan de onbenutte bouw mogelijkheden op panden die nu een orde – 2 status hebben worden geschrapt. Indieners hebben enerzijds bezwaar tegen het afnemen van bouw mogelijkheden zonder dat daar een schadeloosstelling tegenover staat en anderzijds zijn indieners van mening dat de aankondiging ongewenste bouwplannen juist in de hand werkt en zelfs stimuleert.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording op zienswijze 8.1. Gelet op de cultuurhistorische waarden van bepaalde panden is het wenselijk op termijn bepaalde bestaande bouw mogelijkheden voor deze panden weg te bestemmen. Deze keuze is gemaakt om bestaande rechten niet zomaar te ontnemen én omdat voor deze panden is gebleken dat er (in elk geval) de afgelopen planperiode weinig tot geen gebruik is gemaakt van het benutten van de bouw mogelijkheden 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.	x	x	x
10. 19	Indieners verzoeken hun zienswijze vertrouwelijk te behandelen en niet publiekelijk identificeerbaar te maken.	Zoals in de aanhef al is vermeld hebben de raadsleden inzage in de niet geanonimiseerde versie van dit zienswijze- en wijzigingsoverzicht en de ingediende zienswijzen zelf. De zienswijzennota op de gemeentelijke website/ ruimtelijke plannen echter zal geanonimiseerd worden gepubliceerd.	-	-	-

11.					
	Zienswijze	Antwoord	Tl.	Reg.	Vb.
11.1	<p>Indieners geven aan een andere wijze van bestemmen voor te staan betreft het binnenterrein tussen het Zuider Buiten Spaarne 42 – 56 en de Linschotenstraat 67 – 91, dat nu de bestemming Gemengd – 1 heeft, zonder bouwvlak. Indieners hebben een plan ontwikkeld waarvoor, buiten de reeds aanwezige Gemengd – 1 bestemming, ook bouwvlakken dienen te worden aangegeven, om de te realiseren garageboxen mogelijk te maken. Indieners voeren hier de volgende argumenten voor aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het huidige (parkeer) terrein heeft een sterk versteend uiterlijk en wordt zowel gebruikt voor parkeren als voor toegang tot de aan het binnenterrein gelegen erven. - Indieners leveren bij deze zienswijze een schriftelijke onderbouwing waarin alle betrokken aspecten betreft de nieuwe invulling aan de orde komen. - De plannen hebben een grote meerwaarde voor de directe leefomgeving door de sterke vergroening van het binnengebied en het verwijderen van verharding. - De plannen zijn besproken met de wijkraad, welke hier welwillend tegenover staat. Tevens zijn de omwonenden middels flyers op de hoogte gebracht, wat ook positieve reacties teweeg heeft gebracht. - Indieners geven aan dat door het realiseren van de garages de parkeerdruk op straat zal afnemen, wat een positief effect op de omgeving heeft. 	<p>Met initiatiefnemer heeft tijdens de procedure veelvuldig overleg plaats gevonden over de opname van dit initiatief in dit bestemmingsplan. Gebleken is dat het initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht.</p> <p>Ten behoeve van deze ontwikkeling is door initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd die als bijlage is opgenomen in de toelichting in het bestemmingsplan.</p> <p>De gewenste ontwikkeling is verankerd in toelichting, regels (artikel 25 lid 1) en verbeelding van dit bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat voor het initiatief dient te worden voldaan aan het inrichtingsplan zoals dat is opgenomen in bijlage 2 van de regels.</p>	x	x	x

12.					
	Zienswijze	Antwoord	Tl.	Reg.	Vb.
12.1	Er is verschil tussen het oude plan en het nieuwe plan. Niet duidelijk is waarom de woonfunctie wordt veranderd in water. Er is weliswaar een landelijk systeem (SVBP), maar het staat de gemeente vrij hoe dat wordt toegepast en elf jaar geleden is de woonbestemming - op uitdrukkelijk verzoek - wel opgenomen.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder zienswijze 9.1.	-	-	-
12.2.	Indiener benadrukt de ruimtelijke relevantie van woonschepenligplaatsen en de verankering daarvan in de Verordening woonschepen 2013 waarin de relatie met het bestemmingsplan wordt gelegd. Indiener is van mening dat de bestemming water in de weg staat aan de woonbestemming en pleit voor het toekennen van de woonbestemming teneinde het wegbestemmen van woonschepen te voorkomen. Verder vraagt indiener zich af wat de status is van de begrenzing van de ingetekende woonschepenligplaatsen.	Binnen de bestemming 'Water' met de specifieke aanduiding 'woonschepenligplaats' is wonen op een woonschip toegestaan. Er is dan ook geen sprake van het wegbestemmen van woonschepen/ woonbestemmingen. De begrenzing van het aanduidingsvlak voor de woonschepenligplaats geeft de maximaal toegestane maatvoering van het op die plek toegestane woonschip weer. Deze maten zijn ontleend aan de Verordening Woonschepen.	-	-	-
12.3	Indiener geeft aan dat woonschepen juridisch dienen te worden gezien als een bouwwerk en dat ze daarom binnen de bestemming wonen dienen worden gebracht. Tevens meldt indiener dat de omschrijving van het begrip woonschip binnen de huidige planregels zich niet verhoudt tot het bovengenoemde.	Aansluitend op de beantwoording onder 12.1 en 12.2 wordt hier opgemerkt dat er geen verband is tussen het gegeven dat een woonschip mede op basis van jurisprudentie als een bouwwerk wordt gezien en de wijze waarop woonschepen worden bestemd. De (verplichte) wijze van bestemmen volgt uit de (wettelijk voorgeschreven) Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. Ten aanzien van de opmerking dat het begrip woonschip binnen de huidige planregels zich niet	-	-	-

		<p>verhoudt tot het feit dat deze als bouwwerken moeten worden gezien wordt het volgende opgemerkt.</p> <p>Bij beantwoording van de vraag of boten als bouwwerken moeten worden aangemerkt, heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State bepaald, dat hiervoor niet bepalend is hoe die verbondenheid van de woonboot fysiek is vormgegeven, maar dat doorslaggevend is dat de boot is bedoeld om ter plaatse als woning te functioneren. De definitie van woonschip zoals opgenomen in artikel 1 van de regels van dit bestemmingsplan luidt 'een vaartuig, uitsluitend of in hoofdzaak als woning gebruikt of tot woning bestemd'. In dit bestemmingsplan zijn ligplaatsen ten behoeve van woonschepen toegestaan, die bedoeld zijn – zoals ook uit de definitie volgt – om ter plaatse als woonschip te functioneren. Niet valt in te zien dat de huidige omschrijving van het begrip 'woonschip' in de regels aan het gegeven dat woonschepen juridisch gezien als bouwwerken zijn aan te merken in de weg staat.</p>			
12.4.	<p>Indiener vreest dat de landelijke regelgeving ertoe zal leiden dat bestaande woonschepen(ligplaatsen) onder het overgangsrecht komen te vallen en dat ligplaatsen voor woonschepen hiermee tot een tijdelijk recht vervallen.</p>	<p>Aansluitend op de antwoorden onder 9.1 en 9.2 wordt opgemerkt dat de in dit bestemmingsplan aanwezige (ligplaatsen voor) legale woonschepen een plek in dit bestemmingsplan hebben gekregen. Er is dan ook geen sprake van wegbestemmen in dit bestemmingsplan.</p>	-	-	-
12.5.	<p>Indieners stellen dat een gedoogkader ontbreekt voor situaties die niet passen in het bestemmingsplan nu het bouwbesluit alleen lijkt te zien op nieuwe woonschepen.</p>	<p>Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 12.2 tot en met 12.4.</p>	-	-	-

12.6.	Indiener vraag tenslotte aandacht voor het aspect planschade en benadrukt dat indien een woonschip wordt wegbestemd of ruimtelijk wordt benadeeld door verplaatsing of door toename van bouwmogelijkheden aan de wal er wel degelijk sprake is van een planologisch nadeel.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder 9.7. Als indieners desondanks menen schade te lijden als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan, dan kunnen zij een zogenaamd planschadeverzoek ex. artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening indienen bij burgemeester en wethouders.	-	-	-
-------	---	--	---	---	---

Hoofdstuk 3

3.1 Overige door het college voorgestelde ambtshalve wijzigingen

Inleiding

Aanpassingen in het ontwerp of onduidelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan welke ambtelijk gedurende de bestemmingsplanprocedure worden geconstateerd kunnen in de vaststellingsfase nog worden hersteld of aangepast. In dit zienswijzen- en wijzigingsoverzicht is hieronder een overzicht opgenomen van deze door het college aan de raad voorgestelde ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Onderstaand zijn de voorgestelde ambtshalve wijzigingen ten opzicht van het ontwerpbestemmingsplan aangegeven. Opgemerkt wordt dat ondergeschikte tekstuele wijzigingen, zoals verbeteringen in spelling, interpunctie, woordvolgorde enzovoorts niet separaat worden benoemd, aangezien deze niet leiden tot inhoudelijke wijzigingen van de in het bestemmingsplan opgenomen regelingen.

Voorgestelde ambtshalve wijzigingen:

3.1.1 Toelichting		
Aanpassingen		
Paragraaf	Ontwerpbestemmingsplan	Aanpassing
Diverse		In de toelichting zijn tekstuele aanpassingen doorgevoerd en zijn zaken geactualiseerd, onder meer naar aanleiding van de wijzigingen als gevolg van de ingediende zienswijzen. Daarnaast is er een groenparagraaf opgenomen in de toelichting. Ook is de toelichting op het bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd doordat er wijzigingen op de verbeelding en in de regels zijn aangebracht. Ook is een aantal bijlagen bij de

		toelichting geactualiseerd en vervolmaakt en de bijlage Oriënterende studie Edelweiss is toegevoegd.
3.1.2 Verbeelding		
Aanpassingen		
	Ontwerpbestemmingsplan c.q. onderwerp	Aanpassing
	Op een aantal locaties in het plangebied komen bestaande horecabedrijven zoals cafés voor die in het ontwerpbestemmingsplan niet goed zijn opgenomen.	De aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' wijzigt op grond van bestaande rechten naar 'horeca tot en met categorie 3'.
	Korte Poellaan 17 en 19 is voorzien van de hoogteaanduidingen goothoogte 4 en goothoogte 8 meter.	Een verleende bouwvergunning is de aanleiding om het volgende aan te passen. De hoogtescheidingslijn ter plaatse van de Korte Poellaan 17 en 19 is aangepast aan de werkelijke situatie. De goothoogte aanduiding is vervangen door de aanduidingen maximale goothoogte, maximale bouwhoogte en maximale dakhelling.
	De bedrijfsbestemming kent een aanduiding 'nutsvoorzieningen'.	De aanduiding 'nutsvoorziening' in de bestemming 'Bedrijf' komt te vervallen.
	Het standaard toestaan van bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie B.	De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf tot en met categorie A' is toegekend aan de gronden met daarop de panden aan de Rustenburgerlaan 41, 49, 71 en 73 en de Bakkerstraat 2, 2a en 2b. Dit sluit aan bij het Structuurplan Haarlem 2020.
	Het standaard toestaan van bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie B.	De aanduiding 'bedrijf uitgesloten' is toegekend aan de gronden met daarop de panden aan de Bakkerstraat 28 en Kleine Houtstraat 1-15 en de Voorhelmstraat 36. Dit sluit aan bij het Structuurplan Haarlem 2020 en de bestaande gebruiksmogelijkheden.

	Er is geen aanduiding 'maatschappelijk' toegekend aan de gronden met daarop de panden aan de Bakkerstraat 32 en 34.	De aanduiding 'maatschappelijk' is toegekend aan de gronden met daarop de panden aan de Bakkerstraat 32 en 34 om aan te sluiten bij bestaande rechten.
	De aanduiding maatschappelijk is toegekend aan de percelen aan de Linschotenstraat 21 en 23	Door een wijziging van de standaard toegestane gebruiksmogelijkheden kan de aanduiding 'maatschappelijk' hier komen te vervallen. De gebruiksmogelijkheden wijzigen niet.
	'Wonen'	Aan de gronden met daarop de panden aan de van Zompelstraat 1a en 3 is de bestemming 'Gemengd - 1' toegevoegd overeenkomstig bestaande rechten.
	'Gemengd - 1'	Aan de gronden met daarop de panden aan de Voorhelmstraat 33 en 35 is de bestemming 'Gemengd - 2' toegevoegd overeenkomstig bestaande rechten.
	'Gemengd - 1'	Aan de gronden met daarop de panden aan de Kampersingel 38, 44a en 50 t/m 62a (even) is de bestemming 'Gemengd - 4' toegevoegd overeenkomstig bestaande rechten.
	'Gemengd - 1'	Aan de gronden met daarop de panden aan de Kleine Houtweg 3 tot en met 11 en 15 is de bestemming 'Gemengd- 2' toegekend ter behoud van de nu geldende gebruiksmogelijkheden voor detailhandel.
	Het ontwerpbestemmingsplan stond maatschappelijke voorzieningen niet toe binnen de bestemmingen 'Gemengd – 1' en 'Gemengd – 2'. Om bestaande rechten te respecteren is dit in de vaststellingsversie hersteld. De percelen aan de Kleine Houtweg 1 t/m 15 (oneven), de Bakkerstraat 11 en de Rustenburgerlaan 71 en 73 krijgen in de vaststellingsversie weliswaar ook de bestemming 'Gemengd – 2' maar het geldende bestemmingsplan stond ter plaatse geen maatschappelijke voorzieningen toe.	Voor de panden aan de Kleine Houtweg 1 t/m 15 (oneven), de Bakkerstraat 11 en de begane grond Rustenburgerlaan 71 - 79 is de aanduiding 'maatschappelijk uitgesloten' opgenomen.
	Het ontwerpbestemmingsplan kende aan de	Aan de gronden met daarop de panden aan de Kleine Houtweg

	percelen aan de Kleine Houtweg 23 t/m 31 (oneven) de bestemming Gemengd 4 toe, echter niet geheel volgens bestaande rechten. Voor deze percelen dient uitsluitend een woonbestemming opgenomen te worden.	23 t/m 31 (oneven) is de bestemming 'Wonen' toegekend.
	Op basis van het vigerende bestemmingsplan is wonen op de begane grond ter plaatse van de Kleine Houtweg 9 niet toegestaan, hetgeen abusievelijk wel in het ontwerpbestemmingsplan als zodanig is opgenomen.	De Kleine Houtweg 9 krijgt conform bestaande rechten de functieaanduiding 'wonen uitgesloten'.
	De aanduiding 'kinderdagverblijf' is toegekend aan de gronden waar het pand aan de Kleine Houtweg 47 is gelegen.	De aanduiding 'kinderdagverblijf' is verwijderd van de gronden waar het pand aan de Kleine Houtweg 47 is gelegen overeenkomstig bestaand gebruik.
	Aan de gronden met daarop het pand achter de Bakkerstraat 10 zwart is de bestemming 'Tuin - 2' toegekend.	De gronden met daarop het pand achter de Bakkerstraat 10 zwart krijgen de bestemming 'Cultuur en ontspanning' overeenkomstig de vergunde situatie.
	In het ontwerpbestemmingsplan is abusievelijk voor de monumentale boom in de Voorhelmstraat een kroonprojectie van de groeiplaats van de monumentale boom van 12 meter opgenomen.	De kroonprojectie van de groeiplaats van de monumentale boom in de Voorhelmstraat is aangepast naar 16 meter.
	De bouwvlakken en daarmee de bestemmingsgrenzen van de bestemming 'Wonen' is aangepast aan de feitelijke situatie ter plaatse van de panden aan de Weversstraat 2 en 4.	Aan de gronden aan de achterzijde van de Weversstraat 2 en 4 is de bestemming 'Tuin - 2' respectievelijk 'Tuin - 3' toegekend. in plaats van 'Wonen'.
	Gemengd - 1 en 'wonen uitgesloten'	Aan de gronden met daarop het pand aan de Kleine Houtweg 17 is de bestemming 'Wonen' toegekend.
	Aanduiding 'onderwijs' ter plaatse van Kleine Houtweg 41	Aanduiding 'onderwijs' is verwijderd. Door de geldende rechten inzake de maatschappelijk toegestane doeleinden op te nemen zijn educatieve doeleinden zonder meer rechtens toegestaan. Een aanduiding 'onderwijs' is niet meer

		noodzakelijk.
	Maatvoeringsaanduidingen 'hoogteligging vlak'	Bij het European project werd de aanduiding 'hoogteligging vlak' gebruikt om (goot)hoogtes van bebouwing op de parkeerbak aan te relateren. Dit is overbodig nu de bovenzijde van het parkeerdek geldt als peil.
	Aanduiding 'parkeergarage' ter plaatse van het European project.	In het ontwerp stonden niet de juiste contouren van de parkeergarage aangegeven. Dit is aangepast.
	Het project Koningshof is in meerdere bestemmingen opgenomen.	Bestemming woongebied – Koningshof is aangemaakt waarbinnen de plannen voor Koningshof in één artikel zijn geregeld (toelichting 5.4.2.3, regels artikel 17)
	Bebouwing Koningshof aansluiten op bebouwing European.	Het is planologisch juridisch mogelijk gemaakt de bestemming Gemengd-1 tegen het European project aan te bouwen.
	Bebouwing naast European aan het Zuider Buiten Spaarne heeft maatvoeringsaanduiding minimale goothoogte en maximale goothoogte	Bebouwing naast European aan het Zuider Buiten Spaarne heeft maatvoeringsaanduiding maximale goothoogte 13 meter. Boven de goothoogte maken de regels een kap van vier meter hoog mogelijk.
	Aanduiding 'parkeergarage' European en Koningshof	De aanduiding 'parkeergarage' is veranderd. De parkeergarage bij European is aangeduid als 'specifieke vorm van verkeer - parkeergarage 1' de halfverdiepte garage ter plaatse van het woongebied Koningshof wordt aangeduid als 'specifieke vorm van verkeer - parkeergarage 2'.
	Koningshof	De aanduiding 'plantsoen' is opgenomen in de bestemming verkeer tussen de Eendjespoortstraat en de nieuwbouw van Koningshof.
	In de Tuin - 2 bestemming binnen Koningshof is een bouwvlak opgenomen met een bouwhoogte van 1,5 meter ten behoeve van een halfverdiepte parkeergarage.	Binnen Koningshof zijn het bouwvlak en de bouwhoogte van 1,5 m van de verbeelding verwijderd. Het binnenterrein heeft een aanduiding 'verblijfsgebied' gekregen. De halfverdiepte parkeergarage is in de regels opgenomen (regels art. 17).

	Woonschepen	De gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' is opgenomen bij het Zuider Buiten Spaarne 31, 83 en 145.
	Cultuurhistorische waarden	Minimale- maximale goothoogte aanduiding toepassen bij panden met aanzienlijke onbenutte bouw mogelijkheden. In 5.2.2.2. van de toelichting is de lijst opgenomen van panden waar deze aanduiding is toegepast. Hier wordt ook uitgelegd waarom er voor deze werkwijze is gekozen.
	Cultuurhistorische waarden	Naar aanleiding van het aangescherpte cultuurhistorische onderzoek hebben extra panden de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – orde 2' aanduiding gekregen. In paragraaf 4.10 van de toelichting geeft tabel 2 een overzicht van die panden. Voorzover dit gebouwen betreft zonder aanzienlijke onbenutte bouw mogelijkheden is geen hoogteaanduiding opgenomen.
	Achtergevelrooilijn Edelweiss volgt de bestaande achtergevel.	De rooilijn achter Zuider Buiten Spaarne 24-28 is aangepast conform het geldende bestemmingsplan.
	De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – orde 2' in de tuin bij Edelweiss ligt tot de zijgevel van de Hannie Schaft school.	De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – orde 2' ten noordoosten van de Hannie Schaft school is aangepast conform het vlak zoals aangegeven in de bouwhistorische verkenning Edelweiss (bijlage 18 van de toelichting).
	Cultuurhistorische waarden	Zuider Buiten Spaarne 30 hoofdbebouwing heeft een minimale maximale bouwhoogte gekregen.
	Ontwikkeling binnenterrein Zuider Buiten Spaarne en Linschotenstraat	Binnenterrein hoek Zuider Buiten Spaarne en Linschotenstraat gebiedsaanduiding 'overige zone - ontwikkeling 1' opgenomen Ter plaatse van deze aanduiding is het onder voorwaarden toegestaan om de voorgestane herontwikkeling te realiseren zie toelichting 5.4.2.4
	Kampersingel 2a is een monument. Volgens de systematiek wordt hier geen bouw-goothoogteaanduiding gebruikt.	Op Kampersingel 2a is een minimale-maximale goothoogte aangegeven.
	Voor enkele percelen is tuinbebouwing voorzien van	Aanbouw aan Linschotenstraat 57 a, Kamperstraat 24.

	een hoogteaanduiding.	Bouwhoogte is verwijderd. Een bouwhoogte van 3 meter is in de regels voor Tuin 2 mogelijk gemaakt.
	Zuider buiten Spaarne 98 is voorzien van een goothoogteaanduiding van 10 meter.	Goothoogteaanduiding is verwijderd omdat Zuider buiten Spaarne 98 een monument is.
	Zuider Buiten Spaarne 100	Achter Zuider Buiten Spaarne 100 heeft een deel van de Tuin-3 bebouwing een bouwhoogte van 6 meter gekregen conform de bestaande, vergunde situatie.
	Mogelijke opbouwen op beeldbepalende panden	Trendaanduiding opbouw 3 toegekend aan Weversstraat 10-18 even, 1-9 en 13-17 oneven zie toelichting 6.5.6.
	Mogelijke opbouwen op beeldbepalende panden	Trendaanduiding opbouw 2 toegekend aan Casteleynstraat 2-12 even, 1-13 en 17-21 oneven zie toelichting 6.5.5.
	Bakkerstraat 30	Achter Bakkerstraat 30 is, in afwijking van de standaard tuin 3 regeling, een goothoogte van 4 meter in de Tuin 3 bestemming opgenomen. Dit sluit aan bij de bestaande, vergunde situatie.
	Dirck Pomppad, fietspad en trottoir, ligt gedeeltelijk in Gemengd -1 onbebouwd.	Dirck Pomppad, bestaand fietspad en trottoir GD-1 bestemming omgezet in verkeer.
	Kampersingel 44a en omliggende gronden hebben de bestemming Gemengd - 1 met de aanduiding bedrijf uitgesloten.	Kampersingel 44a en omliggende gronden hebben de bestemming Gemengd - 4 gekregen om zo goed aan te sluiten bij de bestaande rechten.
	Kampersingel 42, Tuin - 2 bestemming.	Kampersingel 42, deel Tuin - 2 bestemming grenzend aan binnengebied wordt Gemengd - 1.
	Achter Kampersingel 5 aanduiding 'carport' binnen de verkeersbestemming.	Achter Kampersingel 5 aanduiding carport binnen de verkeersbestemming vervangen door de bestemming Tuin - 3
	Bakkerstraat 10, Esschilderstraat 9, Kamperstraat 62, Linschotenstraat 68 tot 74, Zuider Buiten Spaarne 146.	In de tuin van deze percelen staat vergunde bebouwing in twee lagen. Dit is door middel van een maatvoeringsvlak en een bouwhoogte op de verbeelding aangegeven.
	De aanduiding 'nutsvoorziening' is opgenomen voor nutsvoorzieningen groter dan 15 m2 binnen de	De aanduiding 'nutsvoorziening' is verwijderd. De functie is beschreven in de bestemming 'Bedrijf'.

	bestemming 'Bedrijf'.	
	Achter Kamperstraat 62 is de Tuin-2 bestemming opgenomen.	Achter Kamperstraat 62 is de Gemengd-1 bestemming uitgebreid conform het geldende beleid.
	Badhuisstraat 8-22 is voorzien van de specifieke bouwaanduiding – opbouw.	Badhuisstraat 8-22 de 'specifieke bouwaanduiding – opbouw' is verwijderd. De huidige kapvorm valt onder de standaard kapregels.
	Achter Rustenburgerlaan 79 bestemming T2 met aanduiding 'garage'.	Achterbebouwing achter Rustenburgerlaan 79 opnemen als Gemengd-2 met bouwhoogte 10 conform bestaande, vergunde situatie.
3.1.3 Regels N.B: als gevolg van het invoegen van de artikelen Cultuur en ontspanning' (artikel 4), 'Woongebied – Koningshof' (artikel 17) en 'Algemene aanduidingsregels' (artikel 24) is de volgorde van de artikelen van de vaststellingsversie vernummerd t.o.v. die van het ontwerpbestemmingsplan.		
Aanpassingen		
Artikel	Ontwerpbestemmingsplan	Aanpassing
Artikel 1	Begrip aanduiding	Aangepast aan de standaard SVBP2012
	Een aantal begrippen uit artikel 1 die in de toelichting/ regels van dit bestemmingsplan verder niet voorkomen en daarom geen betekenis voor dit bestemmingsplan hebben zijn omwille van de leesbaarheid verwijderd.	De volgende begrippen zijn verwijderd: <ul style="list-style-type: none"> - Begeleid wonen; - Hoveniersbedrijf; - Sloopvergunning; - Zorgwoning.
	Gelet op de toevoeging van een bestemming 'Cultuur en Ontspanning' (zie hieronder) is een definitie van het begrip 'atelier' toegevoegd.	definitie atelier: een gebouw of deel daarvan, dat bestemd is voor de uitoefening van een beroep in de kunstzinnige en/ of culturele sector
	Bestaande (situatie).	Onder "bestaande" goot- of bouwhoogte, kap- en dakvorm,

	Toegevoegd is een begrip 'Bestaande (situatie).	gevelindeling, maatvoering en oppervlakte wordt verstaan de goot-/bouwhoogte, kap- en dakvorm, nokrichting, gevelindeling, maatvoering en oppervlakte zoals die op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan bestaat of rechtens mag bestaan
	Supermarkt: Toegevoegd is een separate definitie voor supermarkt, ter onderscheid van de 'reguliere detailhandel'. Een supermarkt heeft immers ruimtelijk gezien een andere verschijningsvorm dan reguliere detailhandel(szaken).	een specifieke vorm van detailhandel in de vorm van een zelfbedieningszaak in goederen met (hoofdzakelijk) een grote verscheidenheid aan algemene en verse levensmiddelen (eventueel aangevuld met huishoudelijke artikelen,) met een verkoopvloeroppervlakte van 500m ² of meer.
	Detailhandel: Gelet op de opname van de definitie 'supermarkt' is de definitie voor detailhandel aangepast.	het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van horeca en supermarkt.
	In het bestemmingsplan is een evenementenregeling opgenomen. In het algemeen worden op basis van dit bestemmingsplan alleen evenementen categorie 1 direct toegestaan binnen de bestemmingen Groen en Verkeer. Voor evenementen categorie 2 of 3 dient een separate planologische procedure te worden doorlopen (en evenementenvergunning te worden verleend).	1.46 evenement categorie 1: evenementen met onversterkte muziek, achtergrondmuziek en beperkte spreekinstallaties. Bij categorie evenementen horen ook straat/buurtfeesten, georganiseerde picknicks, kinderfeesten etc. 1.47 evenement categorie 2: evenementen met spreekinstallaties, versterkte (live)muziek met kleinschalig karakter, orkest, taptoe, etc. 1.48 evenement categorie 3: evenementen zoals popconcerten, live optredens, houseparty, dj's, rap, dance-event en muziekprogramma's van radio en tv-omroepen, etc.
	De peildefinitie is als gevolg van een aantal wijzigingen elders in verbeelding/ regels aangepast.	Peil a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet

		<p>direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;</p> <p>c. indien in of op het water wordt gebouwd: het plaatselijk gemiddelde waterpeil;</p> <p>d. in afwijking van het bepaalde onder a tot en met c geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeergarage 1' de bovenzijde van het dak van de bestaande parkeergarage als peil.</p>
	Gelet op de ontwikkeling voor Koningshof is een definitie opgenomen voor plantsoen.	Plantsoen: met bomen en heesters beplant terrein.
	Gelet op de ontwikkeling voor Koningshof is een definitie opgenomen voor 'verblijfsgebied'.	Verblijfsgebied: een voor een ieder toegankelijke verblijfsruimte die is bestemd voor (de aanleg van) erfontsluitingswegen, pleinen, voet- en fietspaden, voorzieningen van openbaar nut, waterlopen en -partijen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair en dergelijke.
Bedrijf Artikel 3	Voor een betere afstemming tussen de bestemmingsomschrijving in lid 3.1 onder a en de definitie is dit artikel gewijzigd.	Artikel 3 aanhef lid 1 onder a komt te luiden: De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a) voorzieningen van openbaar nut.
Bedrijf Artikel 3	De algemene bouwregels waarnaar in het ontwerpbestemmingsplan voor deze bestemming wordt verwezen zijn niet goed toepasbaar voor deze nutsvoorzieningen. Voor deze nutsvoorzieningen worden separate bouwbepalingen opgenomen, gebaseerd op de mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan en aansluitend op de inmiddels gerealiseerde oppervlakte.	Artikel 3 lid 2 komt te luiden: Binnen de bestemming 'Bedrijf' mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gerealiseerd onder de volgende voorwaarden: a. de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven; b. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 20 m ² ; c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 6 m.

<p>Cultuur en ontspanning 4</p>	<p>Ter plaatse van het adres Weverstraat 2-4 is een atelier gelegen, waarvoor in het verleden een vergunning is verleend.</p>	<p>Toegevoegd: Artikel 4 Cultuur en ontspanning 4.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor atelier. 4.2 Bouwregels Binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 22. 4.3 Specifieke gebruiksregels Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen als zelfstandige woning.</p>
<p>De bestemmingen Gemengd 1, 2, 4, 6</p>	<p>In het ontwerpbestemmingsplan is het op grond van het huidige bestemmingsplan reeds toegestane (mede)gebruik in deze bestemmingen voor maatschappelijke doeleinden niet of niet helder opgenomen.</p>	<p>Toegevoegd in de bestemmingen Gemengd 1, 2, 4, 6 onder sub d van deze bestemmingsbepalingen voor die percelen waar dit reeds is toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan is de volgende omschrijving: 'maatschappelijke voorzieningen zoals genoemd in artikel 10.1 onder a'. Ook is deze omschrijving toegevoegd voor de toegestane bestemmingen op de verdieping voor de bestemmingen Gemengd 4 en 6, omdat de huidige vigerende regeling deze mogelijkheid al toekent.</p> <p>Voorgaande lijdt uitzondering voor een aantal percelen die in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Detailhandelsdoeleinden' hebben en in het nieuwe bestemmingsplan een bestemming Gemengd – 2 hebben gekregen. Om te voorkomen dat hier extra maatschappelijke functies mogelijk worden gemaakt is specifiek voor deze percelen een aanduiding 'maatschappelijk uitgesloten' opgenomen. Als gevolg daarvan komt de bestemming GD- 2 onder d als volgt te luiden: "maatschappelijke voorzieningen zoals genoemd in artikel 10.1 onder a. met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk uitgesloten' de functie maatschappelijk niet is toegestaan;</p>

<p>Gemengd 1 5.1.1 onder a</p>	<p>Binnen de bestemming Gemengd 1 is overal wonen op de begane grond toegestaan.</p>	<p>Dit lid is aangepast door het verwijderen van de zinsnede 'met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' de functie wonen niet is toegestaan'.</p>
<p>5.1.2 onder b en c</p>	<p>In het vigerende plan zijn in de Bakkerstraat 32/34 en de Linschotenstraat 21 bestemd als Maatschappelijk Doeleinden + Woondoeleinden. In het nieuwe bestemmingsplan vallen deze percelen binnen de bestemming Gemengd 1. Het ingevolge het bestemmingsplan toegestane gebruik op deze percelen op de verdiepingen was niet goed in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.</p>	<p>Toegevoegd: b. alsmede maatschappelijke voorzieningen zoals aangegeven in artikel 10.1 onder a, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk'; c. alsmede een kinderdagverblijf met bijbehorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf';</p>
<p>Gemengd 2 6.1.1 onder f</p>	<p>In de bestemming Gemengd – 2 is op een aantal locaties bedrijvigheid tot en met categorie B toegestaan. Daarnaast wordt op een aantal gronden bedrijven of bedrijfsactiviteiten van maximaal categorie A toegestaan conform het Structuurplan Haarlem 2020. Dergelijke bedrijven of bedrijfsactiviteiten, zoals een computerreparatiebedrijf zijn zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving, dat deze in het plangebied uitstekend belendend aan woningen kunnen worden uitgevoerd en toegestaan, zonder dat dit tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse leidt.</p>	<p>Gewijzigd: bedrijven of bedrijfsactiviteiten tot en met categorie B, zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;</p>
<p>Gemengd 2 6.1.1 onder g</p>	<p>Op een aantal locaties in het plangebied komen bestaande horecabedrijven zoals cafés voor die in het ontwerpbestemmingsplan niet goed zijn opgenomen.</p>	<p>Gewijzigd: alsmede horeca t/m categorie 3 , ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';</p>
<p>Gemengd 4 7.1.1 onder e</p>	<p>Conform het Structuurplan Haarlem 2020 wordt op een aantal gronden bedrijven of bedrijfsactiviteiten van maximaal categorie A toegestaan. Dergelijke bedrijven of bedrijfsactiviteiten, zoals een computerreparatiebedrijf zijn zodanig weinig</p>	<p>Toegevoegd: alsmede bedrijven of bedrijfsactiviteiten van categorie A, zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf tot en met categorie A'.</p>

	milieubelastend voor hun omgeving, dat deze in het plangebied uitstekend belendend aan woningen kunnen worden uitgevoerd en toegestaan, zonder dat dit tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse leidt.	
Gemengd 4 7.1.2 onder e	Conform het Structuurplan Haarlem 2020 wordt op een aantal gronden bedrijven of bedrijfsactiviteiten van maximaal categorie A toegestaan. Dergelijke bedrijven of bedrijfsactiviteiten, zoals een computerreparatiebedrijf zijn zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving, dat deze in het plangebied uitstekend belendend aan woningen kunnen worden uitgevoerd en toegestaan, zonder dat dit tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse leidt.	Toegevoegd: alsmede bedrijven of bedrijfsactiviteiten van categorie A, zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf tot en met categorie A'.
Gemengd 4 7.1.1 onder f en 7.2.2. onder f	Door de vigerende rechten inzake de maatschappelijk toegestane doeleinden op te nemen zijn educatieve doeleinden zonder meer rechtens toegestaan. Een aanduiding onderwijs is niet meer noodzakelijk.	Verwijderd: 'alsmede onderwijs, ter plaatse van de aanduiding onderwijs'.
Gemengd 4 7.4	Toegevoegd is als lid 4 een (op basis van jurisprudentie verplichte) mogelijkheid om van de gebruiksregels af te wijken voor de vestiging van bedrijven uit niet toelaatbare milieu-categorieën, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de direct toegelaten milieucategorieën.	Toegevoegd: 7.4 Afwijken van de gebruiksregels Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1.1, ten behoeve van een bedrijf dat niet in de zoneringslijst dan wel in een hogere categorie staat vermeld, maar dat naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieuzonering categorieën.
Groen 9.1 onder c	Zie de opmerkingen t.a.v. evenementen bij artikel 1.	Toegevoegd: evenementen categorie 1;

Groen 9.2 onder a:	Op basis van het vigerende bestemmingsplan is de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde 6 m.	Artikel 9.2 onder a komt te luiden: de bouwhoogte van 'bouwwerken geen gebouw zijnde', mag niet meer dan 6 m bedragen;
Maatschappelijk 10.1 onder a	In artikel 10.1 is in lid 1 onder a 'woonzorgvoorzieningen' verwijderd. Handhaven hiervan in het bestemmingsplan zou betekenen dat er t.o.v. de vigerende planologische regeling nieuwe woonbestemmingen mogelijk worden gemaakt, die niet zijn onderzocht op juridische haalbaarheid.	bibliotheek, culturele voorzieningen, educatieve voorzieningen, buitenschoolse opvang, levensbeschouwelijke voorzieningen, openbare dienstverlening, gezondheidszorg (incl. apotheek), peuterspeelplaatswerk, praktijkruimte, welzijnsinstellingen,
Maatschappelijk 10.1 onder a	Binnen de in maatschappelijk toegestane gezondheidszorg worden ook apotheken planologisch juridisch acceptabel geacht . Hoewel apotheken reeds geacht worden binnen de definitie van gezondheidszorg te passen, worden deze ter verduidelijking expliciet benoemd in de regels.	Toegevoegd is achter gezondheidszorg: (incl. apotheek),
Tuin -1 11.1 onder c	De gronden binnen de bestemming Tuin -1 zijn uitsluitend ter plaatse van European tevens bestemd voor een ondergrondse parkeergarage . Deze ondergrondse parkeergarage heeft de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeergarage 1 gekregen, op grond daarvan dient de bepaling te worden aangepast. Dat geldt ook voor de bepalingen t.a.v. de in- en uitritten.	Het sublid onder c komt als volgt te luiden: alsmede een bestaande ondergrondse of halfverdiepte parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeergarage 1' . het sublid onder b komt als volgt te luiden: alsmede een bestaande in- en uitritparkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeergarage 1'.
Tuin 1 11.2 onder c	De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen erkerregeling wordt te ruim geacht. In het huidige bestemmingsplan zijn erkers in tuinen ook niet direct toegestaan, maar alleen na het doorlopen van een separate planologische procedure. Het vasthouden aan deze lijn wordt stedenbouwkundig	De direct toegestane bouwbepalingen voor erkers zijn geschrapt. In Tuin -1 zijn uitsluitend reeds bestaande erkers toegestaan, tot maximaal de bestaande maatvoering.

	wenselijk geacht, om regie te houden op hetgeen er in voortuinen gebouwd kan worden.	
Tuin 2 12.2.1 onder a	In dit artikel is nader bepaald wat er mag worden gebouwd indien op de verbeelding een bouwvlak is opgenomen.	Artikel 12 lid 2 onder 1 onder a is als volgt aangevuld: 'in welk geval het bouwvlak volledig mag worden bebouwd;
Tuin 2 12.2 onder d	Gelet op de bestaande parkeergarage onder European is het artikel aangepast.	Artikel 12 lid 1 onder d komt als volgt te luiden: alsmede een bestaande ondergrondse of halfverdiepte parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeergarage 1' .
Tuin-2 12.2 onder e	Als gevolg van het opnemen van één bestemming voor de ontwikkeling van Koningstein is deze bepaling opgenomen in artikel 17.	Artikel 12 lid 1 onder e is verwijderd.
Tuin 2 12.1 onder f	Omwille van de leesbaarheid is artikel 12 onder f aangepast, aangezien deze bepaling alleen ziet op de op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds toegestane garageboxen.	Artikel 12 lid 1 onder e (vernummerd) komt als volgt te luiden: alsmede bestaande garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garage';
Tuin 2 12.2.2 onder b	Omdat de betreffende garageboxen niet kunnen worden gezien als een bijgebouw bij het op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, is een aparte bouwbeplanning opgenomen voor deze garageboxen.	Toegevoegd is een artikel 12 lid 2 onder b: voor garageboxen geldt de bestaande maatvoering als maximale maatvoering;
Tuin - 2 12.4 onder c	Om te voorkomen dat onbedoeld dakterrassen voor horeca kunnen worden gerealiseerd worden deze expliciet uitgesloten in specifieke gebruiksregels.	Toegevoegd: dakterrassen voor horeca.
Tuin -3 13.1 onder c	De parkeerbepaling uit dit artikel is redactioneel en inhoudelijk gelijk getrokken met dezelfde van toepassing zijnde bepaling voor het parkeren binnen bebouwing binnen de Tuin-2 bestemming. Verwijderd is het tekstdeel 'van motorvoertuigen'.	Artikel 13.1 onder c komt te luiden: 'parkeren binnen bebouwing'.

Tuin -3 13.1 onder d.	Dit artikel is aangepast overeenkomstig de bepaling van 12.1 onder d, aangezien op gronden met de bestemming Tuin 2 en Tuin 3 in beginsel dezelfde functies zijn toegestaan, waarbij het verschil is dat gronden met de bestemming Tuin-3 voor 100 % mogen worden bebouwd	Artikel 13.1 onder d komt te luiden: bijbehorende voorzieningen, speeltoestellen en erfafscheidingen, warmte-koudeopslag, warmte-koude transport.
Tuin -3 13.3 onder d	De afwijkingscriteria voor kappen op bijgebouwen en dakterrassen zijn gelijkgetrokken met die voor de Tuin 2 bestemming.	Artikel 13.3 onder d komt als volgt te luiden: Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in 13.3 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van: Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in 13.3 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van: <ol style="list-style-type: none"> 1. het straat- en bebouwingsbeeld; 2. de privacy en bezonning van de omwonenden; 3. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden; 4. de verkeerssituatie ter plaatse; 5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
Tuin - 3 13.4 onder c	Om te voorkomen dat onbedoeld dakterrassen voor horeca kunnen worden gerealiseerd worden deze expliciet uitgesloten in specifieke gebruiksregels.	Toegevoegd: dakterrassen voor horeca.
Verkeer 14.1 onder b	Gelet op de verschillende aanduidingen voor de parkeergarages onder European en Koningstein is het artikel aangepast. Ter verduidelijking is toegevoegd een bepaling die dit specifiek regelt.	Toegevoegd is artikel 14 lid 1 onder b dat als volgt komt te luiden: alsmede een bestaande ondergrondse of halfverdiepte parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeergarage 1',
Verkeer 14.1 onder e	Zie de opmerkingen t.a.v. evenementen bij artikel 1.	Toegevoegd: evenementen categorie 1;
Verkeer 14.1 onder f.	Binnen de verkeersbestemming is het wenselijk dat ook standplaatsen zijn toegestaan, conform de mogelijkheid daartoe in de bestemming Verkeer in	Toegevoegd: standplaatsen

	Haarlemse bestemmingsplannen.	
Verkeer 14.1 onder h	Omwille van de leesbaarheid is artikel 14 onder h aangepast, aangezien deze bepaling alleen ziet op de op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds toegestane garageboxen.	Artikel 14 lid 1 onder h komt als volgt te luiden: alsmede bestaande garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garage'
Verkeer 14.3	De afwijkingsmogelijkheid t.b.v. Wmo-voorzieningen in artikel 14.3 is verplaatst naar de algemene afwijkingsregels in artikel 24, om de flexibiliteit van het bestemmingsplan op dit onderdeel te vergroten	Toegevoegd in artikel 24 onder e is de volgende bepaling: Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van: 'de bestemmingsbepalingen en toestaan dat er WMO-voorzieningen zoals stallingen van scootmobielen worden gerealiseerd mits: 1. de hoogte van de voorziening niet meer bedraagt dan 1,4 m; 2. de oppervlakte van de voorziening niet meer bedraagt dan 4 m ² .
Verkeer 14.3	In plaats van de afwijkingsmogelijkheid is in het derde lid een specifieke gebruiksregel opgenomen voor de gronden binnen Verkeer met een nadere aanduiding 'plantsoen'. Het gaat hier om de buitenruimte B- plantsoen uit het beeldkwaliteitsplan behorende bij de ontwikkeling voor Koningstein. Voor deze gronden geldt dat deze voor minstens 30 % onverhard en ingericht als plantsoen dienen te worden.	Artikel 14 onder 3 komt te luiden: Ter plaatse van de aanduiding 'plantsoen' geldt dat minimaal 30% van de gronden onverhard wordt en dient te worden ingericht als plantsoen.
Water 15.2 onder f.	Toegevoegd is een bepaling voor reeds bestaande steigers die afwijken van de algemene bouwregels voor steigers.	Toegevoegd is artikel 15.2 onder f dat als volgt komt te luiden: 'in afwijking van het bepaalde onder d en e geldt ter plaatse van de aanduiding steiger de bestaande maatvoering als maximale maatvoering'.
Water 15.2 onder g.5	Toegevoegd is een algemene bepaling om bestaande legale woonschepen, die niet passen in de standaardmaatvoering mogelijk te maken en deze niet weg te bestemmen.	Toegevoegd is artikel 15.2 onder g sub 5 dat als volgt komt te luiden: in afwijking van het hierboven bepaalde in sub 1 tot en met 4 mogen woonschepen, die op het moment van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan reeds een vergunde ligplaats met afwijkende maatvoering hebben, deze

		ligplaats blijven innemen. Tevens is naar aanleiding hiervan de specifieke maatvoeringsregeling voor de ligplaatsen Zuider Buiten Spaarne 31, 33 en 65 verwijderd. Ook is een sublid 6 toegevoegd dat regelt dat per aanduiding maximaal 1 ligplaats is toegestaan : ' per aanduiding 'woonschepenligplaats' is maximaal 1 ligplaats voor 'woonschepen toegestaan'.
Water 15.3 onder b	De in dit artikel genoemde afwijkingscriteria zijn gelijkgetrokken met die in de overige regels aangegeven criteria en genummerd.	Artikel 15.3 onder b komt te luiden: Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van: <ol style="list-style-type: none"> 1. het straat- en bebouwingsbeeld; 2. de cultuurhistorische waarden; 3. de privacy en bezonning van de omwonenden; 4. de verkeerssituatie ter plaatse; 5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
Water 15.4 onder a	Aan de specifieke gebruiksregels is toegevoegd een bepaling die aangeeft dat het verboden is woonschepen aan te leggen buiten de op de verbeelding aangegeven aanduidingsvlakken.	Toegevoegd is de zinsnede: en als ligplaats voor woonschepen anders dan bedoeld in artikel 15.1 onder e.
Water 15.5	Mede n.a.v. Afdelingsjurisprudentie t.a.v. woonschepen waardoor deze als bouwwerken worden aangemerkt, dienen woonschepen in beginsel een plek in het bestemmingsplan te krijgen. Een aantal historische woonschepen waarvoor in het verleden ontheffing voor is verleend past niet binnen de standaardmaatvoering uit het bestemmingsplan Om te voorkomen dat deze deels worden wegbestemd is voor ook voor deze legaal aanwezige historische woonschepen een passend aanduidingsvlak opgenomen alsmede de regeling in 15.2 onder g.5. Tevens is er een wijzigingsbevoegdheid voor het	Toegevoegd is artikel 15.5: Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin, dat de verbeelding ter plaatse van de aanduiding wetgevingzone - wijzigingsgebied wordt gewijzigd door het verkleinen van de aanduiding 'woonschepenligplaats', met dien verstande dat toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid alleen is toegestaan indien: <ol style="list-style-type: none"> a. de betreffende woonboot naar een andere ligplaats is verplaatst dan wel is verwijderd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat deze op de ligplaats zal terugkeren; b. dan wel dat er overeenstemming met de betreffende eigenaar is bereikt over het verplaatsen / verwijderen

	college opgenomen, om het aanduidingsvlak waarin ligplaatsen zijn toegestaan voor (een aantal historische) woonschepen te verkleinen of te verwijderen indien zij vertrekken/ zijn vertrokken.	van de woonboot.
Wonen 16.1. onder d	Gelet op de verschillende aanduidingen voor de parkeergarage onder European is het artikel aangepast.	Artikel 16 lid 1 onder d komt als volgt te luiden: alsmede een bestaande ondergrondse of halfverdiepte parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeergarage 1'; Artikel 16 lid 1 onder c b komt als volgt te luiden: alsmede een bestaande in- en uitritparkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeergarage 1'.
Woongebied – Koningshof 17	Toegevoegd is artikel 'Woongebied – Koningshof' dat de ontwikkeling voor Koningshof mogelijk maakt.	Artikel 17 Woongebied - Koningshof 17.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Woongebied - Koningshof aangewezen gronden zijn bestemd voor: 17.1.1 Begane grond <ul style="list-style-type: none"> a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast; b. kantoor, praktijkruimte, atelier; c. dienstverlening; d. maatschappelijke voorzieningen zoals genoemd in artikel 10.1 onder a; e. bedrijven of bedrijfsactiviteiten tot en met categorie B, zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringlijst; f. parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van verkeer- parkeergarage 2; g. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing inclusief verblijfsgebied, ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsgebied';

		<p>h. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, onderdoorgangen en dergelijke.</p> <p>17.1.2 Overige verdiepingen</p> <p>i. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast.</p> <p>17.2 Bouwregels</p> <p>a. binnen de bestemming 'Woongebied- Koningshof' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 23;</p> <p>b. aanvullend op het bepaalde onder a gelden de volgende specifieke bouwregels:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. parkeervoorzieningen als bedoeld in lid 1 onder f mogen tot maximaal 1,5 m boven peil worden gebouwd; 2. het bepaalde onder 1 geldt niet voor in- en uitritten en toegangen van deze parkeervoorzieningen. 3. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient de minimale vrije doorgangshoogte 4 m te zijn; 4. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsgebied' gelden, onverminderd het bepaalde in artikel 17.4 onder e de volgende bouwregels: <ol style="list-style-type: none"> a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing, mag (per tuin per adres) niet meer bedragen dan 50% van de gronden met een maximum van 40 m²; b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag op een afstand van niet meer dan 2,5 m gemeten vanaf de achtergevelrooilijn niet meer bedragen dan 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4
--	--	---

		<p>m, gemeten vanaf het aansluitend peil;</p> <ul style="list-style-type: none"> c. de bouwhoogte van overige aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 3 m bedragen; d. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen; e. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde mag niet dan 3 m bedragen. f. een dakterras is toegestaan, mits: <ul style="list-style-type: none"> 1. gesitueerd op een aan- of uitbouw; 2. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten; 3. privacyschermen niet hoger zijn dan 1.5 m en niet dieper dan 2.5 m; 4. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevels van de hoofdbebouwing minimaal 20 m bedraagt; 5. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel; 6. voorzien van een afscheiding met een maximum hoogte van 1,2 m; 7. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst. <p>17.3 Afwijken van de bouwregels</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.2.4 onder b en toestaan dat de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen 3 m mag bedragen, waarbij boven de goot mag worden afgedekt met een kap met een maximum hoogte van 2 m; b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.2.4 onder f en toestaan dat: een dakterras met een andere diepte dan maximaal 2,5 m achter de achtergevelrooilijn wordt gebouwd; c. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in 17.3 onder a
--	--	---

		<p>en b of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. het straat- en bebouwingsbeeld; 2. de cultuurhistorische waarden; 3. de privacy en bezonning van de omwonenden; 4. de verkeerssituatie ter plaatse; 5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. <p>17.4 Specifieke gebruikregels</p> <p>Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel <u>24</u> gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. het aantal woningen mag niet meer dan 18 bedragen; b. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden; c. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m²; d. de functies genoemd in lid 1 onder b tot en met e zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gemengd'; e. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsgebied' dient minimaal 50 % van de gronden te worden ingericht als verblijfsgebied. <p><u>Strijdig gebruik</u></p> <ol style="list-style-type: none"> f. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken voor: <ol style="list-style-type: none"> 1. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen; 2. bijgebouwen als zelfstandige woning.
Algemene bouwregels 23	Dit artikel geeft de algemene bouwregels weer. Het kan zijn dat in de specifieke	Toegevoegd aan artikel 23 is de volgende inleidende bepaling: 'Tenzij in de bouwregels van de betreffende bestemming

	bestemmingsregels bepalingen zijn opgenomen die afwijken van de algemene bouwbepalingen en voorrang hebben. Deze voorrangsbepaling was in het ontwerpbestemmingsplan niet goed verwoord.	anderszins is bepaald gelden voor het bouwen de volgende regels':
Algemene bouwregels 23 lid 1.1 1 onder b en c	Deze artikelen zijn omwille van de leesbaarheid samengevoegd.	Artikel 23 lid 1.1.1. onder b komt als volgt te luiden: 'voorgevels mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht, waarbij dient te worden aangesloten op de belendende bebouwing, met dien verstande dat ter plaatse van de figuur 'gevellijn' tot een afstand van 1 m van de voorgevelrooilijn mag, worden afgeweken'.
Algemene bouwregels 23 1.1.1. onder l	De bepaling inzake de aanduiding 'hoogteligging vlak' is omwille van de leesbaarheid verwijderd. Bedoeld was aan te geven dat ter plaatse van deze aanduiding de kruin van de Peter Planciusstraat als peil geldt. Gebleken is dat de aanduiding 'hoogteligging vlak' van de verbeelding verwijderd kan worden. In plaats daarvan wordt verwezen bij het hanteren van de peildefinitie verwezen naar de bovenzijde van het dak van de onderliggende parkeergarage voor het bedoelde vlak. De voor dit vlak geldende bouwhoogtebepalingen zijn weergegeven in 22.1.1. onder e en onder f. Artikel 22 onder l kan daarmee vervallen, de peildefinitie wordt aangepast in artikel 1.	In artikel 1 is in de definitie peil specifiek voor deze gronden aangepast: ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage-1' geldt de bovenzijde van het dak van de bestaande parkeergarage als peil.
Algemene bouwregels 23 1.1.1 onder o	Onder het kopje kap/ nokrichting/ vorm is in het ontwerp een regeling t.a.v. deze onderwerpen in artikel 22 onder o opgenomen. Redactioneel lijken de bepalingen onder 1. tot en met 4 te verwijzen naar de orde -1 en orde 2 bepaling in het algemene deel onder o. Deze bepalingen zijn echter van toepassing op de 'reguliere' kapregeling, waarvan de tekst niet in het ontwerp is opgenomen.	Artikel 23 lid 1.1.1 onder l komt als volgt te luiden: ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' dient de bestaande nokrichting, kap- of dakvorm gehandhaafd te blijven tenzij gebouwd wordt overeenkomstig de op de verbeelding aangeduide trend of het ongeschikte onderdelen zoals dakkapellen en/of dakdoorbrekingen betreft. Artikel 23 lid 1.1.1 onder m komt als volgt te luiden: indien boven de maximum goothoogte wordt gebouwd, dient gebouwd

		<p>te worden binnen de contouren van een kap of een zadeldak:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. waarvan de maximum bouwhoogte 4 m bedraagt, verticaal gemeten vanaf de maximum goothoogte, tenzij op de verbeelding anders staat aangegeven; 2. waarvan de dakhelling niet minder bedraagt dan 30 en niet meer dan 70 graden, bij een samengestelde kap dient de dakhelling van de bovenste dakvlakken minimaal 20 graden te bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de specifieke aanduiding 'maximale dakhelling' de op de verbeelding aangegeven maximale dakhelling is toegestaan; 3. waarbij moet worden aangesloten op de trend.
<p>Algemene bouwregels 23 lid 1.1.1 onder o tot en met v</p>	<p>De regeling t.a.v. toegestane dakopbouwen en trends is omwille van de lees- en toepasbaarheid verbeterd.</p>	<p>In artikel 23 lid 1.1.1. onder o tot en met v zijn de volgende bepalingen opgenomen:</p> <p>dakopbouw (algemeen)</p> <p>o. de maximum goothoogte mag worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de hoogte van de extra bouwlaag boven de (maximum) goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt; 2. de contour mede gevormd wordt door een hellingshoek van maximaal 70 graden van het voor- en achterdakvlak en bij hoekwoningen tevens het zijdakvlak voor zover: <ul style="list-style-type: none"> • gelegen aan openbaar toegankelijk gebied; • de woning op een afstand van minder dan 10 m tot naastgelegen hoofdbebouwing ligt; 3. er wordt aangesloten op de <u>trend</u>. 4. In afwijking van het bepaalde onder sub 3 mag de achtergevel recht worden opgetrokken indien: <ul style="list-style-type: none"> • de tegenoverliggende achtergevels minimaal op een afstand van 20 m liggen; • niet wordt gebouwd in de hoek van een

		<p>bouwblok binnen 15 m van het snijpunt van de oorspronkelijke achtergevels.</p> <p>Trends opbouw (70-70)</p> <p>p. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - opbouw' mag de maximale goothoogte worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de hoogte van de extra bouwlaag boven de (maximale) goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt, waarbij de hellingshoek van het voor- en achterdakvlak maximaal 70 graden bedraagt; 2. er wordt aangesloten op de <u>trend</u>. 3. In afwijking van het bepaalde onder sub 1 mag de achtergevel recht worden opgetrokken indien: <ul style="list-style-type: none"> • de tegenoverliggende achtergevels minimaal op een afstand van 20 m liggen; • niet wordt gebouwd in de hoek van een bouwblok binnen 15 m van het snijpunt van de oorspronkelijke achtergevels. <p>opbouw 1</p> <p>q. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - opbouw 1' mag de maximale goothoogte worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de hoogte van de extra bouwlaag maximaal 3 m boven de goot bedraagt waarbij de voorzijde 1 meter terugligt ten opzichte van de voorgevel en bij hoekwoningen tevens de zijgevel voor zover: <ul style="list-style-type: none"> • gelegen aan openbaar toegankelijk gebied; • de woning op een afstand van minder dan 10 m tot naastgelegen hoofdbebouwing ligt;
--	--	---

		<ol style="list-style-type: none"> 2. het achterdakvlak een hellingshoek maximaal 70 graden heeft, of wordt opgetrokken binnen deze contour; 3. er wordt aangesloten op de <u>trend</u>. 4. In afwijking van het bepaalde onder 2 mag de achtergevel recht worden opgetrokken indien: <ul style="list-style-type: none"> • de tegenoverliggende achtergevels minimaal op een afstand van 20 m liggen; • niet wordt gebouwd in de hoek van een bouwblok binnen 15 m van het snijpunt van de oorspronkelijke achtergevels. <p>opbouw 2</p> <ol style="list-style-type: none"> r. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - opbouw 2' mag de bouwhoogte worden overschreden ten behoeve van een derde bouwlaag, mits: <ol style="list-style-type: none"> 1. de bestaande goothoogte gehandhaafd blijft; 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 meter boven de bestaande goothoogte; 3. de bouwhoogte wordt bereikt door het bovenste dakvlak van de bestaande mansardekap te verlengen; 4. het achterdakvlak van de bovenste bouwlaag een hellingshoek heeft van maximaal 70 graden; 5. er wordt aangesloten op de trend. <p>opbouw 3</p> <ol style="list-style-type: none"> s. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - opbouw 3' mag de bouwhoogte worden overschreden ten behoeve van een derde bouwlaag, mits: <ol style="list-style-type: none"> 1. de bestaande goothoogte gehandhaafd blijft; 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 meter boven de bestaande goothoogte; 3. de bouwhoogte wordt bereikt door het onderste dakvlak van de bestaande mansardekap te
--	--	---

		<p>verlengen;</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. het achterdakvlak van de bovenste bouwlaag een hellingshoek heeft van maximaal 70 graden; 5. er wordt aangesloten op de trend. <p>bijzondere dakopbouw</p> <ol style="list-style-type: none"> t. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - bijzondere dakopbouw' mag de maximale goothoogte worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een bolle afdekking, mits: <ol style="list-style-type: none"> 1. de hoogte van de extra bouwlaag niet meer bedraagt dan 4 m boven de goot; 2. er wordt aangesloten op de <u>trend</u>. <p>recht optrekken achterzijde</p> <ol style="list-style-type: none"> u. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - recht optrekken achterzijde' is de verhoging van de goot aan de achterzijde toegestaan onder de volgende voorwaarden: <ol style="list-style-type: none"> 1. de gootverhoging mag niet meer dan 4 meter bedragen; 2. de bestaande nokhoogte mag niet worden overschreden; 3. er moet worden aangesloten op de <u>trend</u>. <p>lessenaarsdak</p> <ol style="list-style-type: none"> v. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - lessenaarsdak' mag één zijgevel worden opgetrokken tot 4 m boven de op de verbeelding aangegeven goothoogte waarbij moet worden aangesloten op de trend. w. In afwijking van het bepaalde onder r, s en u mag de achtergevel recht worden opgetrokken indien: <ol style="list-style-type: none"> 1. de tegenoverliggende achtergevels minimaal op een afstand van 20 m liggen; 2. niet wordt gebouwd in de hoek van een bouwblok
--	--	---

		binnen 15 m van het snijpunt van de oorspronkelijke achtergevels.
Algemene bouwregels 23.1.3.	Het artikel is aangepast als gevolg van de opname van een separaat artikel voor de ontwikkeling van Koningshof. De regeling voor de onderdoorgang die ziet op Koningshof is opgenomen in artikel 17.	Het artikel komt als volgt te luiden: Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient de minimale vrije doorgangshoogte 2,20 m te zijn.
Algemene bouwregels 23.2.2.2. onder a sub 4	Het artikel is aangevuld met een afwijkingsmogelijkheid voor de onder sub 1 en 2 van dat artikel genoemde maatvoering, indien een architectonische aanleiding is of bestaat voor een dakterras om van de genoemde maten af te wijken.	Toegevoegd is artikel 23.2.2 onder a sub 4 dat als volgt komt te luiden: 'ten aanzien van het bepaalde in sub 1 en 2 geldt aanvullend dat indien er een architectonische aanleiding is voor een dakterras zoals een borstwering of een doorgetrokken dakvlak er van deze bepalingen kan worden afgeweken.
Algemene gebruiksregels 24	De parkeerbepalingen uit dit artikel zijn verplaatst en aangepast.	Toegevoegd is artikel 27 overige regels, dat als volgt komt te luiden: 27.1 Parkeren, laden en lossen Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken geldt dat overeenkomstig de gemeentelijke "Beleidsregels parkeernormen" zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor: a) het parkeren van auto's; b) het laden of lossen van goederen. 27.2 Afwijken Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid <u>26.1</u> overeenkomstig de afwijkingsmogelijkheden die zijn vastgelegd in de in dat lid bedoelde "Beleidsregels parkeernormen".