

Bestemmingsplan Fietszfabriek NL.IMRO.0392.BP1120014-VA01

Wijzigingsoverzicht (OPENBAAR)

Versie: concept v2
Datum: 28 januari 2022

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	3
2. ZIENSWIJZEN OP HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN.....	4
3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN.....	14

1. INLEIDING

1.1. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan 'Fietsnfabriek'

De gemeente Haarlem heeft met ingang van 4 november tot en met 15 december 2021 het ontwerp bestemmingsplan 'Fietsnfabriek' ter inzage gelegd. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van woningen met ondergrondse parkeervoorziening mogelijk op de locatie Oostvest – Dijkstraat in Haarlem.

Van de terinzagelegging is door de gemeente op 3 november 2021 mededeling gedaan in het Gemeenteblad van Haarlem (Gemeenteblad 2021, 389508) en in het huis-aan-huisblad. Tevens is de terinzagelegging op de website van de gemeente medegedeeld. Het ontwerpbestemmingsplan is elektronisch beschikbaar gesteld. Hiermee is aan de wettelijke kennisgevings- en terinzageleggingsvereisten voldaan. Gedurende de termijn van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

In totaal zijn zeven zienswijzen ontvangen. Alle zienswijzen zijn beoordeeld en de reactie op de zienswijzen is in deze nota opgenomen. In de nota is per onderdeel aangegeven of de zienswijze tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan heeft geleid.

1.2. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is op de ontvankelijkheid van de zienswijzen ingegaan. In hoofdstuk 3 is de inhoudelijke reactie op de zienswijzen te lezen. In hoofdstuk 4 worden de wijzigingen op het bestemmingsplan kort samengevat.

1.3. Anonimiseren

Vanwege de privacy van betrokken personen zijn de persoonsgegevens van de indieners van de zienswijzen in deze nota weggelaten, tenzij de indiener een rechtspersoon of stichting/vereniging betreft. De indieners van een zienswijzen ontvangen over hun zienswijze persoonlijk bericht.

2. ZIENSWIJZEN OP HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

3.1. Inleiding

In de onderstaande tabel zijn de zienswijzen per indiener op onderwerp uitgesplit en voorzien van beantwoording. In de derde kolom is aangegeven of de zienswijze tot een aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid.

3.2. Beantwoording zienswijzen

Zienswijze	Antwoord	Wijziging
Indiener 1		
De indiener maakt zich zorgen om schade aan zijn woning als gevolg van bouwwerkzaamheden en bouwverkeer. De indiener vraagt daarom om enkele maatregelen ter vastlegging van de situatie en ter voorkoming van schade.	We begrijpen de zorgen van de indiener over de bouwwerkzaamheden dicht op de woning. De zorgen van de indiener zien echter op uitvoeringskwesties, die bij het vaststellen van het bestemmingsplan niet aan de orde kunnen komen.	Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
De indiener vraagt om een oplossing voor de afwatering van zijn perceel.	Het voorliggende besluit maakt de realisatie van de bouw van de woningen mogelijk maar dat is nog geen toestemming om te bouwen.	
De indiener vraagt om geen dakramen op te nemen aan de noordzijde.	Ook ligt met het besluit de uitvoeringswijze van de bouw nog niet vast. Dat is voor een latere fase in het proces. Het bouwterrein wordt via een verkoopprocedure aan een ontwikkelaar verkocht die binnen de kaders van het bestemmingsplan een woningbouwprogramma zal realiseren. Bij het ontwerp van dat programma en de uitvoering daarvan dient de ontwikkelaar binnen de wettelijke regels te zorgen dat de belangen van omwonenden worden geborgd. Een van de verplichtingen die de ontwikkelaar heeft is het opstellen van een plan waarin hij uitlegt hoe wordt omgegaan met hinder voor de omgeving en kans op schade (BLVC-plan).	

Zienswijze	Antwoord	Wijziging
De indiener stelt voor om het water (de oude slotgracht) vanaf de Amsterdamse Poort (verder) door te geleiden naar het noorden en de hoofdwegen (2 x 3 banen) te versmallen of een ontsluiting te maken op de hoofdweg zodat de wijk niet meer om de Amsterdamse Poort heen hoeft te rijden en de drukte op de kruising aldaar wordt verminderd.	De voorgestelde aanpassingen vallen buiten de scope van het plangebied en de ontwikkelopgave die er ligt. Daarom kunnen deze niet bij de ontwikkeling worden betrokken.	
Indiener 2 Wijkraad Scheepmakerskwartier		
De wijkraad vindt het plan veelbelovend maar heeft wel enkele zaken die aan de orde gesteld worden. Het voorplein aan de Dijkstraat wordt door veel bewoners gebruikt als speelplek en centrale ontmoetingsplaats. Ook parkeren er veel bewoners hun fietsen en brommers. De wijkraad opteert voor behoud van dit plein en anders een goede compensatie voor het verlies van parkeerruimte.	Het belang van bewoners bij het gebruik van het voorplein Dijkstraat 10 is duidelijk. Er is echter al langdurig sprake dat het plein als onderdeel van de locatie Fietsznfabriek wordt ontwikkeld voor woningen. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan Papentorenvest uit 2008 heeft reeds de afweging plaatsgevonden om bouwrechten voor woningen op het voorplein op te nemen. Dit is vervolgens ook het uitgangspunt geweest bij het vaststellen van het stedenbouwkundige programma van eisen voor de ontwikkeling van de Fietsznfabriek in 2017. Het bestemmingsplan 'Fietsznfabriek' volgt daarin die lijn.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
Meer groen in de wijk wordt toegejuicht maar er zijn zorgen dat het nieuwe groen alleen toegankelijk zal zijn voor de nieuwe bewoners. Voorgesteld wordt dat het hof openbaar toegankelijk blijft. Daarnaast zouden de binnentuinen beter bereikbaar zijn voor de buurt als het voorplein behouden blijft voor de buurt en het hof 180 gedraaid wordt, met de opening naar de Dijkstraat toe.	Het terrein van de Fietsznfabriek is nu volledig verhard. Elke toevoeging van groen is wenselijk. In de ontwikkeling van het gebied zal het hof openbaar blijven en toegankelijk vanaf de steeg. Het binnenterrein wordt wel afsluitbaar. Door de opzet van het plan wordt voorkomen dat het binnenterrein opnieuw volledig wordt verhard. Hierdoor zal het behoorlijk groener worden dan het nu is. Hoewel het binnenterrein niet direct toegankelijk is voor omwonenden, is er wel zicht op wat als een voordeel moet worden aangemerkt ten opzichte van de huidige situatie.	

Zienswijze	Antwoord	Wijziging
De wijkraad merkt op dat de ambitie voor groene daken op gespannen voet staat met de voorgeschreven zadeldaken in het plan.	Zadeldaken zijn minder geschikt voor een groen dak dan een plat dak. Desondanks zijn er binnen het plangebied voldoende mogelijkheden voor vergroening. De ontwikkelaar wordt uitgedaagd om die mogelijkheden zo goed mogelijk in te vullen.	
De wijkraad wordt graag betrokken bij de selectie van de ontwikkelaar en het ontwikkelplan.	Met de wijkraad is afgesproken dat de wijkraad betrokken blijft bij de ontwikkeling van het gebied. De selectie van de ontwikkelaar en het ontwikkelplan gebeurt echter via een interne beoordelingscommissie. Dat is ook met de Wijkraad eerder gecommuniceerd.	
De wijkraad geeft aan dat er een bewonersbijeenkomst was aangekondigd maar dat deze niet heeft plaatsgevonden.	Bij het schrijven van het ontwerpbestemmingsplan waren de meeste maatregelen vanwege covid-19 versoepeld. Bij het ter inzage leggen van het plan werden de maatregelen juist weer aangescherpt. Er is daarmee afgezien van een bijeenkomst. Dit is echter niet goed gecommuniceerd. De wijkraad is aangeboden om alsnog een digitaal spreekuur in te plannen met de behandelaars van het bestemmingsplan, waarbij bewoners vragen konden stellen. Hiervan is nog geen gebruik gemaakt, maar deze mogelijkheid blijft bestaan. Ook na vaststelling van het bestemmingsplan.	
Indiener 3		
De indiener wijst op grote veranderingen in de woonomstandigheden aan de Houtmarkt, Dijkstraat en Glasblazersstraat. Veel van de huizen hebben geen voortuin of achterom, waardoor de bewoners voor het parkeren van fietsen en een ontmoetingsmogelijkheid op het voorplein aan de Dijkstraat 10 zijn aangewezen. De indiener vraagt om het voorplein te behouden voor de buurt en de saamhorigheid te borgen.	Het belang van bewoners bij het gebruik van het voorplein Dijkstraat 10 is duidelijk. Er is echter al langdurig sprake dat het plein als onderdeel van de locatie Fietsznfabriek wordt ontwikkeld voor woningen. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan Papentorenvest uit 2008 heeft reeds de afweging plaatsgevonden om bouwrechten voor woningen op het voorplein op te nemen. Dit is vervolgens ook het uitgangspunt geweest bij het vaststellen van het stedenbouwkundige programma van eisen voor de ontwikkeling van de Fietsznfabriek in 2017.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze	Antwoord	Wijziging
	Het bestemmingsplan 'Fietszfabriek' volgt daarin die lijn.	
Indiener 4 (mr. R. Vos namens Van den Bergh Beheer BV, Houtmarkt 5A)		
<p>De woning van indiener is aan de achterzijde verbouwd waardoor er onder meer een dakterras tegen de perceelgrens met het plangebied is aangebracht. Daarnaast is de woning zo verbouwd dat het centrum van de woning zich aan de achterzijde bevindt, waaronder de keuken en living met grote raampartijen. Ter hoogte van de woning is in het bestemmingsplan een deel van de hofwoningen voorzien. De indiener vreest voor ernstige verstoring van het uitzicht en het woongenot. Feitelijk zal indiener tegen een blinde muur aankijken. De indiener vraagt om een aanpassing van het plan waardoor meer ruimte tussen de hofwoningen en Houtmarkt 5a ontstaat.</p>	<p>In het huidige bestemmingsplan 'Papentorenvest' en het stedenbouwkundige programma van eisen Fietszfabriek is een bouwvlak opgenomen voor het binnengebied dat aan het perceel Houtmarkt 5A grenst. Op basis van het vigerende bestemmingsplan mag tot aan de perceelgrens het bouwvlak rondom de woning worden bebouwd met een goothoogte van 7 meter en een nok van 11 meter. De aspecten die de indiener vreest zijn daarom niet het gevolg van het nieuwe bestemmingsplan maar moeten als bestaande rechten worden beschouwd waarmee de indiener rekening had kunnen houden bij het ontwerp van zijn woning. Naar ons oordeel is met de opzet van het bestemmingsplan Fietszfabriek geprobeerd een betere invulling van het plangebied te realiseren waarbij er meer ruimte is ontstaan tussen Houtmarkt 5a en de hofwoningen. Daarnaast wordt niet het volledige gebied bebouwd maar slechts een deel ervan. Per saldo zal de indiener in een planologisch voordeliger positie komen te verkeren.</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
Indiener 5		
<p>Indiener wijst erop dat de nieuwbouw direct tegen het pand Houtmarkt 1A/B wordt gerealiseerd wat als onwenselijk wordt beschouwd vanwege overlast en beperken van daglicht.</p>	<p>In het huidige bestemmingsplan 'Papentorenvest' en het stedenbouwkundige programma van eisen Fietszfabriek is een bouwvlak opgenomen voor het binnengebied dat aan het perceel Houtmarkt 5A grenst. Op basis van het vigerende bestemmingsplan mag tot aan en rondom de perceelgrens het bouwvlak worden bebouwd met een goothoogte van 7 meter en een nok van 11 meter. De aspecten die de indiener vreest zijn daarom niet het gevolg van het nieuwe bestemmingsplan maar moeten als</p>	<p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

Zienswijze	Antwoord	Wijziging
	<p>bestaande rechten worden beschouwd waarmee de indiener rekening had kunnen houden bij het ontwerp van zijn woning.</p> <p>In de opzet van het bestemmingsplan Fietsznfabriek is juist een betere invulling van het plangebied gerealiseerd waarbij er meer ruimte is ontstaan tussen Houtmarkt 5a en de hofwoningen. Daarnaast wordt niet het volledige gebied bebouwd maar slechts een deel ervan.</p> <p>Per saldo zal de indiener in een planologisch voordeliger positie komen te verkeren.</p>	
Indieners vragen zich af wat de maximale bouwhoogte wordt van de hofwoningen in het binnengebied.	De woningen mogen maximaal 11 meter hoog worden. Dit is het gevolg van de maximale goothoogte van 7 meter en de bouwregel dat een kap maximaal 4 meter hoger dan de goot mag zijn. Hoe lager de goot wordt gebouwd, hoe lager de kap en daarmee de bouwhoogte wordt.	
De indiener geeft aan dat er in de bestaande situatie een tekort aan parkeerplaatsen bestaat waarmee in het plan geen rekening is gehouden.	Voor het woningbouwprogramma in Fietsznfabriek is een mobiliteitsadvies ingewonnen bij Goudappel Coffeng waarbij de parkeerbehoefte van het plan is doorgerekend op de te hanteren parkeernormen van Haarlem. Het plan gaat uit van parkeren op eigen terrein, waarbij de volledige parkeerbehoefte van de bewoners en bezoekers van de woningen moet worden opgelost. Aan de Oostvest lagen parkeerplaatsen die aan de drukkerij zijn toegewezen. Deze mogen in de herontwikkeling opnieuw worden gebruikt voor de bewoners en bezoekers van de drukkerij. Het plan voorziet niet in een oplossing voor bestaande parkeerproblemen.	
Indiener 6		
De indiener betreurt de verdichting van bebouwing en vermindering van groen als gevolg van de ontwikkeling van de Fietsznfabriek.	In verhouding tot de bestaande feitelijke situatie is inderdaad sprake van een verdichting zodra het woningbouwprogramma van de Fietsznfabriek is gerealiseerd. In verhouding tot de	Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Zienswijze	Antwoord	Wijziging
De indiener ziet bovendien liever dat de tuinen van het complex toegankelijk worden voor de buurt.	<p>bouwmogelijkheden in het huidige geldende bestemmingsplan 'Papentorenvest' zijn de bebouwingmogelijkheden in het bestemmingsplan Fietsznfabriek juist verminderd zodat er minder verdichting mogelijk is.</p> <p>Anders dan indiener betoogt zal er echter sprake zijn van een forse toename van groen, door de realisatie van de tuinen en het binnenhof. In de planregels is geborgd dat deze terreinen groen moeten blijven. Het hof is bereikbaar voor bewoners via de steeg. De binnentuinen zijn alleen voor bewoners van het nieuwe complex bereikbaar maar wel zichtbaar vanuit omliggende woningen.</p>	
De indiener vraagt het voorplein aan de Dijkstraat 10 open te houden voor de buurt. Het pleintje is van belang als ontmoetingsplek en voor het kunnen parkeren van fietsen. Er komt anders niks voor terug.	<p>Het belang van bewoners bij het gebruik van het voorplein Dijkstraat 10 is duidelijk. Er is echter al langdurig sprake dat het plein als onderdeel van de locatie Fietsznfabriek wordt ontwikkeld voor woningen. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan Papentorenvest uit 2008 heeft reeds de afweging plaatsgevonden om bouwrechten voor woningen op het voorplein op te nemen. Dit is vervolgens ook het uitgangspunt geweest bij het vaststellen van het stedenbouwkundige programma van eisen voor de ontwikkeling van de Fietsznfabriek in 2017. Het bestemmingsplan 'Fietsznfabriek' volgt daarin die lijn.</p>	
Indiener 7 (Erfgoedvereniging Bond Heemschut)		
Op de verbeelding in deze paragraaf 2.2 is het <i>gehele</i> zuidelijke deel naast het te behouden drukkerijgebouw Oostvest 54-56 volgens Heemschut ten onrechte aangemerkt als 'bouwvlak'. Want volgens de leidende 'Plekinfo' van het ontwerpbestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl is op dit zuidelijk gelegen perceel	De verbeelding in paragraaf 2.2 is een weergave van de plankaart uit het door de raad vastgestelde stedenbouwkundige programma van eisen voor de ontwikkeling van de Fietsznfabriek. Op basis van dat programma van eisen en overigens ook al het huidige bestemmingsplan kan dat perceelgedeelte volledig worden bebouwd.	

Zienswijze	Antwoord	Wijziging
<p>alleen een gebouwblok aangewezen aan de rooilijn Oostvestzijde (met een maximale <i>bouwhoogte</i> van 10 meter). En het achter dit toegestane gebouwblok liggende perceel grond en de aan weerszijden van dit gebouwblok gelegen percelen, hebben in de 'Plekinfo' geen aanduiding 'bouwvlak'. Wel hebben deze de 'functieaanduiding parkeerterrein' respectievelijk de 'gebiedsaanduiding wetgevingszone - wijzigingsbeleid'. De bouwhoogte van 7 meter moet daarom worden verwijderd.</p>	<p>In het voorliggende bestemmingsplan 'Fietszfabriek' zijn de bebouwingsmogelijkheden aanzienlijk beperkt op dat perceelgedeelte omdat deze ruimte voor maaiveldparkeren is bedoeld bij de sociale huurwoningen in de voormalige drukkerij. Hierdoor ontstaat ook meer lucht tussen de bebouwing en zicht op de drukkerij. Met deze planologische wijziging is dus sprake van een aanzienlijke verbetering ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.</p>	
<p>De indiener is tegen bebouwing op de plek aan de Oostvest met de wijzigingsbevoegdheid. Want naast de noordelijke zijkant/gevel van het drukkerijgebouw die al volledig aan het zicht wordt onttrokken door nieuwe bebouwing, is dan ook de zuidelijk gevel niet meer in zicht. Het beeldbepalende en waardevolle Orde 2-drukkerijgebouw is dan straks op de voorgevel na, niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Geen bebouwing geeft naast zicht op het beeldbepalende Orde 2-pand meer voordelen (voor de bewoners): een geheel open (verblijfs)plek voor de bewoners met een/de huidige groene invulling (naast parkeren, dat misschien niet eens nodig is gezien de doelgroep). Bovendien een positief (ruimtelijk) effect in de rij van volledige en toch wel massieve bebouwing aan de hele rooilijn Oostvest. En ook</p>	<p>De indiener vindt de Oostvest al massief bebouwd. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt de doorzetting van de bebouwing langs de Oostvest om een gesloten gevelbeeld te krijgen als wenselijk beschouwd. Hier verschillen indiener en de gemeente van mening.</p> <p>Het bestemmingsplan voorziet overigens bewust niet in een directe bouwtitel voor bebouwing op het terrein ten zuiden van de voormalige drukkerij. Het is de wens van de raad om nog af te kunnen wegen of bebouwing op deze plek wenselijk is gelet op de benodigde parkeerruimte en het woon- en leefklimaat. Als een ontwikkelaar een goed plan realiseert waarin goede oplossingen worden geboden voor parkeren en er sprake is van een goede ruimtelijke kwaliteit, dan is het denkbaar dat deze plek wordt bebouwd.</p> <p>In het huidige bestemmingsplan mag het terrein worden bebouwd met aan de Oostvest een bouwhoogte van 13 meter (voorgeschreven goothoogte is 9 meter plus de mogelijkheid van daarboven een kap van 4 meter).</p>	

Zienswijze	Antwoord	Wijziging
<p>uit gezondheidsoogpunt en woongenot is bebouwing ongewenst vanwege lawaai en vervuiling van auto's van/naar het parkeerterrein zo vlak langs het gebouwblok.</p>	<p>Hiermee is geen sprake van vrijblijvend zicht op de drukkerij. In het bestemmingsplan 'Fietszfabriek' is de situatie aanzienlijk verbeterd. De wijzigingsbevoegdheid maakt extra woningen mogelijk, maar geeft wel meer lucht tussen de bebouwing, zodat zicht op de drukkerij vanaf de Oostvest mogelijk blijft.</p>	
<p>Het te behouden beeldbepalende en waardevolle drukkerijgebouw Oostvest 54-56 uit 1928 is ten onrechte niet aangemerkt met de Orde 2-status – niet in het ontwerpbestemmingplan en ook formeel nog niet. De aanwijzing van deze status is opgenomen in het Raadsstuk 2021-154148, behandeld in de raadscommissie Ontwikkeling van 2 september 2021 en door de gemeenteraad daarna vastgesteld op 23 september.</p>	<p>Op de voormalige drukkerij rust in het bestemmingsplan 'Fietszfabriek' de dubbelbestemming 'Waarde – Bouwhistorie'. Dat is toegevoegd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan om het pand te behouden. Op basis van de bouwregels is het zonder voorafgaand bouwhistorisch onderzoek en goedkeuring B&W verboden om het pand geheel of gedeeltelijk te slopen, dan wel de bouwkundige onderdelen geheel of gedeeltelijke te verwijderen of te veranderen.</p> <p>Een orde-2 aanduiding voegt hieraan toe dat ook de gevelindeling niet mag worden gewijzigd en dat de bestaande bouw- en goothoogte als ten hoogste toelaatbaar worden geacht. Gelet op de bouwhistorische waarde van het pand is het een terechte opmerking van Bond Heemschut om een orde-2 aanduiding op te nemen. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.</p>	<p>Deze zienswijze heeft tot een aanpassing geleid.</p> <p>Op de verbeelding is de aanduiding 'orde-2' opgenomen ter plaatse van de voormalige drukkerij. In de regels is aan de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd Stadsgezicht' de standaardset regels toegevoegd voor orde-2 panden. In de toelichting is dit in paragraaf 4.8.2 toegelicht.</p>
<p>De indiener vraagt waarom in paragraaf 2.2 'Beschrijving ontwikkeling' bij het onderdeel 'Voormalige drukkerij' staat dat er een bouwhistorische verkenning moet worden uitgevoerd. Er is immers in 2018 al een dergelijk onderzoek uitgevoerd door Monumenten Adviesbureau.</p>	<p>In paragraaf 2.2. is een opsomming opgenomen van uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Fietszfabriek op grond van het in 2017 vastgestelde stedenbouwkundige programma van eisen. In 2017 moest dat onderzoek nog plaatsvinden. Verderop in paragraaf 2.2. is aangegeven dat uit het onderzoek in 2018 en het bouwkundige onderzoek is gebleken dat het pand geschikt is voor woningbouw.</p>	

Zienswijze	Antwoord	Wijziging
De indiener vraagt om voor de drukkerij te verbieden dat daar balkons worden gerealiseerd.	Balkons zijn via een algemene bouwregel toegestaan. Boven algemene bouwregels gaan specifieke bouwregels. Voor de drukkerij geldt dat naast de algemene bouwregels ook de bouwregels van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Bouwhistorie' en 'Waarde – Beschermd Stadsgezicht' van toepassing zijn. Op basis van deze bouwregels is het niet zonder meer mogelijk om balkons te realiseren en zal dat moeten worden afgewogen aan de hand van het bouwhistorische – en bouwkundige kader.	
De indiener vraagt om de informatie op de website aan te passen omdat daar verouderde informatie staat over de drukkerij. Ook vraagt de indiener om daarbij te vermelden dat het een orde-2 pand betreft.	Het verzoek van indiener nemen we mee en de website zal worden geactualiseerd met de recente informatie over de verkoop en ontwikkeling van het terrein, alsmede de onderhavige bestemmingsplanprocedure.	
De indiener geeft aan dat er in de toelichting onder paragraaf 4.9 'Archeologie', bij 4.9.6 'Conclusie' staat: ' <i>Vanwege het benodigde vervolgonderzoek is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' opgenomen, waardoor het onderzoek verplicht is voordat er kan worden gebouwd.</i> ' Bij 4.9.4 van dezelfde paragraaf en bij de leidende 'Plekinfo' van het ontwerpbestemmingsplan staat 'Waarde Archeologie 1b'. De indiener vraagt welke juist is.	Bij een bestemmingsplan zijn de verbeelding en de regels leidend. Daaruit volgt dat de gronden zijn aangewezen voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1b. In de regels is bepaald dat gronden met deze bestemming niet mag worden gebouwd zonder voorafgaand archeologisch onderzoek. In de toelichting is per abuis archeologie – 2 genoemd. Dit zal worden aangepast naar 1b.	De toelichting is naar aanleiding van de zienswijze aangepast.
De indiener wijst erop dat het bevoegd gezag via de wijzigingsbevoegdheid (maximaal) zes gestapelde woningen kan toestaan op het al eerder genoemde perceel van het zuidelijk deel van het drukkerijgebouw aan de rooilijn Oostvest. Zes lagen zou	Artikel 3.5.1 sub a: <i>het maximum aantal woningen ter plaatse van de wijzigingsbevoegdheid bedraagt 6.</i> Dit artikel moet volgens sub c in samenhang met de overige bouwregels in artikel 12 worden gelezen.	Vanwege de zienswijze is artikel 3.5.1 van de regels aangevuld met een maximum goothoogte van 10 meter. Het bouwvlak op de verbeelding vervalt.

Zienswijze	Antwoord	Wijziging
<p>betekenen een hoogte van dit gebouwblok van om en nabij de 20 meter. Dat lijkt indiener ondenkbaar op deze plek. Maar vooral omdat volgens de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan voor dit perceel een maximale bouwhoogte is toegestaan van maximaal 10 meter, en die is leidend.</p> <p>Het artikel 3.5/3.5.1 is voor dit bouwblok dus onjuist en kan daarom volgens indiener worden geschrapt of aangepast. Dat geldt ook voor de twee percelen ter weerszijden van dit toegestane bouwblok.</p>	<p>Dit betekent dat de 6 woningen moeten worden gebouwd binnen het bouwvolume dat mogelijk is volgens de verbeelding of bouwregels. Het is daarom niet mogelijk om de zes woningen letterlijk te stapelen, maar ze moeten worden verdeeld over drie of vier bouwlagen die mogelijk zijn binnen de maximaal toegestane goothoogte van 10 meter.</p> <p>Vanwege de zienswijze van indiener is geconstateerd dat in de wijzigingsbevoegdheid de maximum goothoogte is weggefallen. Deze wordt aan de regels toegevoegd.</p>	<p>Door de wijzigingsvoorwaarden is al duidelijk dat een bouwvlak kan worden toegevoegd, waarbij minimaal 2,5 meter tot zijdelingse perceelgrenzen in acht moet worden genomen.</p>

3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Het bestemmingsplan is op basis van door de gemeente geconstateerde punten op ondergeschikte punten gewijzigd. Deze wijzigingen zijn:

Onderdeel	Paragraaf / artikel	Wijziging
Toelichting	Inleiding	Relatie met huidig bestemmingsplan verduidelijkt
Toelichting	Paragraaf 1.6	Tekst aangepast naar versie vaststelling
Toelichting	Paragraaf 2.2.	Tekst aangepast, status huidig bestemmingsplan verduidelijkt en aangegeven dat het bouwhistorisch onderzoek na vaststelling SPVE is uitgevoerd
Toelichting	Paragraaf 4.2	Bodemparagraaf geactualiseerd naar laatste stand van zaken.
Toelichting	Paragraaf 4.7.4	Tekstueel aangepast naar laatste stand van zaken. Tevens aangegeven dat de kelder maximaal twee lagen kan worden in plaats van één laag, zoals in het ontwerp abusievelijk stond.
Toelichting	Paragraaf 4.9	Tekstueel aangepast dat dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1b' is opgenomen. Recent Programma van Eisen archeologisch onderzoek toegevoegd.
Toelichting	Paragraaf 6.2 en 6.3	Deze paragrafen zijn gewijzigd als gevolg van de wijziging van ontwerp naar vaststelling. Het resultaat van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is hierin verwerkt.
Regels	Artikel 5.1	Het woord 'gemeenschappelijk' is bij tuinen komen te vervallen. Ook privétuinen zijn mogelijk.
Regels	Artikel 5.5	Artikel 5.5 voegt een vergunningplicht toe voor het verharden van meer dan 50% van het onbebouwde perceel. Het is de wens dat tuinen groen en open blijven. Kleine terrasjes en paden zijn mogelijk.
Regels	Artikel 6.1	Parkeervoorzieningen zijn in de bestemming 'Verkeer' toegestaan.
Verbeelding		Toevoeging Orde-2 aanduiding drukkerij
Verbeelding		Aanduiding in- en uitrit beperkt tot noordelijk deel bouwvlak Oostvest
Verbeelding		Bouwvlak ter plaatse wijzigingsbevoegdheid verwijderd.
Verbeelding		Naam bestemmingsplan veranderd in Fietsznfabriek ipv Fietznfabriek