

Raad van de gemeente Haarlem
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

Datum
5 maart 2013

Ons nummer
201300910/1/R1

Uw kenmerk

Onderwerp
Haarlem
Bp. Nieuwstad

Behandelend ambtenaar
R. Hamelink
070-4264012

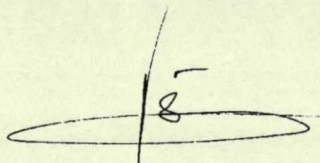
Bij deze brief treft u aan kopieën van beroepschriften, met eventuele bijlagen, met betrekking tot het bestemmingsplan Nieuwstad. De naam en het nummer van deze zaak zijn u eerder meegedeeld. U vindt ze bovenaan deze brief onder "Onderwerp" en "Ons nummer".

Ingevolge artikel 8:42, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht dient u binnen vier weken na de dag van verzending, dit is de dagtekening, van deze brief een verweerschrift in te dienen.

Over de verdere behandeling van deze zaak ontvangt u nader bericht.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,



mr. H.H.C. Visser

Nelemans
Advocatuur

adres Beechavenue 178
119 PS Schiphol-Rijk
Postbus 112
1430 AC Aalsmeer
telefoon 1430 AC Aalsmeer 112
telefax +31-(0)20 - 654 11 00
e-mail +31-(0)20 - 354 80 70
internet info@nelemansadvocatuur.nl
www.nelemansadvocatuur.nl

In samenwerking met
Levenbach & Gerritsen Advocaten,
www.levenbach-gerritsen.nl

1A

RAAD VAN STATE INGEKOMEN	
24 JAN 2013	
ZAAKNR.	
AAN:	21
BEHANDELD DO.	PAR:

Afdeling Bestuursrechtspraak
Raad van State
Postbus 20019
2500 AE Den Haag

per fax: 070-365 1380

Schiphol-Rijk, 24 januari 2013

Betreft: Stichting Petronella / Gemeente Haarlem
Ons kenmerk: 2012284 KN/kn
Uw kenmerk:

Edelachtbaar College,

Stichting tot Behoud van de Monumenten Laurentius en Petronella gevestigd te Amsterdam voor deze zaak woonplaats kiezend voor het op dit briefpapier vermelde adres voor wie mr C.F.J.M. Nelemans als gemachtigde optreedt en voor haar beroep instelt tegen het besluit van de gemeenteraad van Haarlem van 1 november 2012 dat bij brief van 18 december 2012 aan de gemachtigde van belanghebbende is bekend gemaakt.

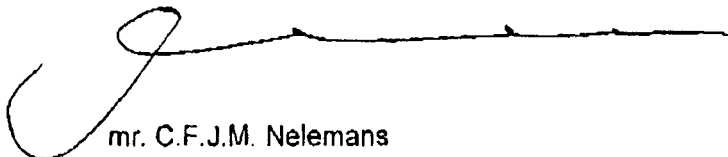
Het besluit betreft de vaststelling van het bestemmingsplan Nieuwstad.
Belanghebbende legt een exemplaar van dit besluit over (bijlage 1).

Belanghebbende verzoekt haar een termijn te verlenen waarbinnen de gronden van het beroep moeten zijn ingediend.

Met conclusie:

Belanghebbende verzoekt het besluit te vernietigen waar het betreft het onthouden van de woonbestemming aan een gedeelte van haar pand gelegen te Haarlem aan het Staten Botwerk 1

Hoogachtend,



mr. C.F.J.M. Nelemans



Haarlem

Hoofdafdeling Stadszaken
Ruimtelijk Beleid

Retouradres Postbus 511, 2003 PB Haarlem

mr. C.F.J.M. Nelemans
Hoefbladstraat 24
2153 EX Nieuw-Vennep

Datum 18 december 2012
Ons Kenmerk STZ/RB/2012/280652
Contactpersoon V.F. van Braam van Vloten
Doorkiesnummer 023-5113558
E-mail vvanbraamvanvloten@haarlem.nl
Bijlage(n) vaststellingsbesluit
Onderwerp Vastgesteld bestemmingsplan Nieuwstad

Geachte heer/mevrouw,

Op 1 november jongstleden heeft de gemeenteraad van Haarlem het bestemmingsplan 'Nieuwstad' gewijzigd vastgesteld.
Een kopie van dat besluit treft u hierbij aan.
Een kennisgeving van het vaststellingsbesluit wordt op 20 december 2012 in de Staatscourant, de Stadskrant en op de gemeentelijke website gepubliceerd.

Inzage

Het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken kunt u raadplegen op:

- Op www.ruimtelijkeplannen.nl en op www.haarlem.nl via het digitaal loket.
- Bij de afdeling Dienstverlening, publiekshal Raakspoort, Zijlvest 39 in Haarlem. De publiekshal is op werkdagen open van 9.00 uur tot 16.00 uur en op donderdag van 9.00 uur tot 20.00 uur.

Beroep

Indien u het niet eens bent met dit raadsbesluit en u bent belanghebbende dan kunt u binnen zes weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd, van 21 december 2012 tot en met 31 januari 2013, schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State: Postbus 20019, 2500 EA Den Haag

Inwerkingtreding

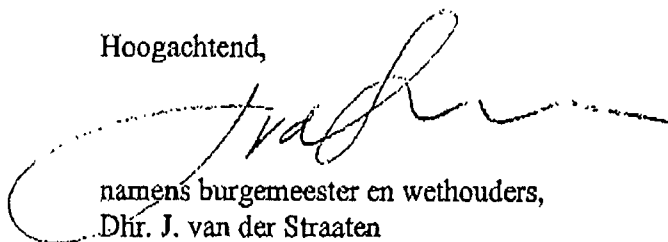
Het bestemmingsplan treedt in werking de dag na afloop van de hierboven genoemde beroepstermijn.

Een eventueel beroep tegen het bestemmingsplan heeft geen schorsende werking, tenzij, binnen de beroepstermijn, een voorlopige voorziening wordt gevraagd bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Voor de behandeling van zowel een beroepsschrift als een verzoek om voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd. Voor nadere informatie over deze procedure(s) kunt u zich wenden tot de Raad van State (telefoon 070 – 426 44 26) of de website raadplegen: <http://www.raadvanstate.nl>.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,



namens burgemeester en wethouders,
Dhr. J. van der Straaten
Hoofd Ruimtelijk Beleid
Gemeente Haarlem



Haarlem

Raadsstuk

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr.:	Doc. nr.:
	2012/417506
Afd.:	Kopie:
STZ/RB	
Reg datum: 30 OKT 2012	
Afdoen. datum:	Onv. bew.
Behandelaar:	Paraaf afgedaan

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Nieuwstad

Reg.nummer: 2012/336388

1. Inleiding

Er wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid, omdat er voor het gebied een verouderd planologisch regime van kracht is. Voor een deel is nog een Beheersverordening respectievelijk een Uitbreidingsplan op grond van de Woningwet (oud) van toepassing. Bovendien is voor een deel van het plangebied enkel de Haarlemse bouwverordening van kracht.

Voor de delen waarvoor wel een bestemmingsplan van kracht is, geldt dat het merendeel daarvan onherroepelijk is geworden meer dan vijf jaar vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008. Zodoende geldt de actualiseringsplicht.

Aanwijzing beschermd stadsgezicht

Bij besluit d.d. 5 december 1990 heeft het Rijk - het toenmalige ministerie van WVC - o.a. het gebied Nieuwstad aangewezen als beschermd stadsgezicht in de zin van de Monumentenwet 1988. Enkel de bestemmingsplannen 'Stationsplein e.o.', 'Kennemerplein en Bolwerken' respectievelijk 'Schoterburcht' zijn destijds door de minister aangemerkt als beschermend plan als bedoeld in artikel 36 Monumentwet (1988). Voor het overige gebied ontbreekt derhalve nog een beschermend planologisch regime.

Begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan Nieuwstad omvat het noordelijk deel van de historische binnenstad van Haarlem. Het plangebied beslaat een oppervlakte van 52 hectare en wordt aan de westzijde begrensd door de Kinderhuissingel, aan de noordzijde door de Schotersingel en Kloppersingel, aan de oostzijde door het Spaarne (Friese Varkensmarkt en Hooimarkt) en aan de zuidzijde door de Nieuwe Gracht.

Procesverloop

Het college heeft op 20 maart 2012 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerp is ter bespreking aan de commissie Ontwikkeling voorgelegd en heeft van 1 juni 2012 tot en met 12 juli 2012 ter inzage gelegen. In die periode heeft eenieder de gelegenheid gekregen zienswijzen in te dienen. Op 20 juni 2012 is een informatie/inloopavond gehouden, waarbij de mogelijkheid is geboden vragen over het ontwerp bestemmingsplan te stellen.

Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- 1 a. Het bestemmingsplan Nieuwstad met identificatienr NL.IMRO.0392.BP1080004-0003, inclusief de verwerking van de zienswijzen gewijzigd vast te stellen;
- b. Geen exploitatieplan vast te stellen;
2. Het besluit heeft verder geen financiële consequenties.
3. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit.
4. Het college stuurt dit voorstel naar de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht.

3. Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan richt zich voornamelijk op het beheer van de bestaande situatie en biedt een eenduidig actueel juridisch-planologisch kader. Er wordt ruimte geboden voor voorzienbare ontwikkelingen in de komende 10 jaar.

Met het vaststellen van de hogere waarden kan in het bestemmingsplan de functie 'Wonen' op de locatie Prinsen Bolwerk 3 worden opgenomen

4. Argumenten

Hiermee kan de raad aan haar verplichting voldoen.

- Op grond van artikel 9.1.4 van het overgangsrecht van de Wro zijn gemeenten verplicht binnen vijf jaar na de inwerkingtreding van deze wet een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Tevens wordt hiermee aangesloten bij het 'meerjarenplan bestemmingsplannen';
- Op grond van artikel 36 van de Monumentenwet 1988 stelt de gemeenteraad ter bescherming van een beschermd stadsgezicht een bestemmingsplan vast. Voor een deel van het plangebied geldt nog geen beschermend plan. In dit ontwerpbestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan die verplichting;

De bevoegdheid tot het invorderen van leges wordt zo gecontinueerd.

Op grond van art 3.13 Wro vervalt de bevoegdheid tot het heffen van leges indien niet tijdig een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld. Als de raad voor 1 juli 2013 het bestemmingsplan vaststelt, heeft dit geen gevolgen voor de legesheffing.

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

De opgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied vallen niet binnen de categorie van aangewezen bouwplannen, zoals genoemd in artikel 6.2.1 Bro, zodat geen exploitatieplan nodig is.

Met het bestemmingsplan kunnen gewenste ontwikkelingen worden gerealiseerd.

De volgende ontwikkelingen zijn in het ontwerp opgenomen.

Schotersingelbrug

Ter hoogte van 'Het Dolhuys' wordt in de Schotersingel de aanleg van een fietsbrug mogelijk gemaakt. In het kader van het project Rode Loper Noord heeft al eerder inspraak en participatie plaats gevonden over de brug.

In het kader van de zienswijzeprocedure voor het bestemmingsplan zijn zijn 50 zienswijzen op de brug ontvangen, waarvan 1 voor en 49 tegen de brug. De reacties zijn opgenomen in hoofdstuk 7 van de toelichting van het plan en in het wijzigingsoverzicht (bijlage d bij dit besluit).

Prinsen Bolwerk 3

Op de locatie Prinsen bolwerk nr. 3 bevindt zich de voormalige school "De Sleutel". De locatie bestaat uit een monumentale villa en een schoolgebouw met gymzaal. De villa is een rijksmonument en dient volledig gerestaureerd te worden. Het schoolgebouw met de gymzaal moeten worden gesloopt en vervangen door passende nieuwbouw. De aangepaste stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn opgenomen in het bestemmingsplan waarbij naast maatschappelijke functies ook een hotel en/of wonen mogelijk wordt gemaakt.

Phoenixstraat 13 (sportschool Kenamju)

Kenamju, als vooraanstaande sportorganisatie op het gebied van judo, zoekt dringend een nieuwe locatie binnen de gemeente Haarlem. Op de locatie Phoenixstraat 13 in de Gonnnetbuurt wordt in het bestaande gebouw een sportschool mogelijk gemaakt, zodat de bebouwing geschikt gemaakt kan worden voor vestiging van Kenamju.

De wijzigingen zijn uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening gewenst.

De zienswijzen geven aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan. De ambtshalve wijzigingen zijn verbeteringen van het bestemmingsplan.

De belangrijkste wijzigingen betreffen het volgende:

- Van de panden aan de Lange Herenstraat 26 en de Kenastraat 18 wordt de aanduiding orde 2 verwijderd in verband met de slechte staat van de panden.
- Aan de hand van de ingediende zienswijzen worden op een aantal locaties kleine aanpassingen gedaan aan de bebouwingsgrenzen, om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de huidige situatie.
- Om een tegenstrijdigheid met het beleid voor wonen boven winkels te voorkomen is de functie 'Horeca van categorie 1' binnen de bestemming Centrum - 2 (C2) niet meer standaard toegestaan, maar via een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Voor een compleet overzicht van de zienswijzen en de ambtelijke aanpassingen wordt verwezen naar het wijzigingsoverzicht (bijlage d). De in het wijzigingsoverzicht weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen.

5. Kanttekeningen

Planschaderisico

Aan de hand van de ingediende zienswijze voor de locatie Kenaupark 11a is een risicoanalyse planschade uitgevoerd. De bebouwingmogelijkheden ten opzichte van het oude planologisch regime (de Haarlemse Bouwverordening) worden door het vaststellen van dit bestemmingsplan beperkt.

Terwijl in de nieuwe situatie een nadeliger planologisch regime wordt vastgesteld, geldt ook dat voor het gebied al geruime tijd de regels van het beschermd stadsgezicht van kracht zijn. Aangezien de eigenaar van het pand in de afgelopen jaren geen gebruik heeft gemaakt van de bestaande bouw mogelijkheden kan geconcludeerd worden dat hier sprake is van risicoaanvaarding. Er is dan ook geen sprake van schade als gevolg van verlies van bouwhoogte.

6. Uitvoering

- Na instemming van het college wordt het wijzigingsoverzicht verstuurd aan de indieners van zienswijzen. Zij worden uitgenodigd voor behandeling van het bestemmingsplan in de commissie Ontwikkeling;
- Het gewijzigd vastgestelde plan wordt naar gedeputeerde staten van Noord Holland gezonden;
- Communicatie:
 - Het besluit tot vaststelling wordt bekend gemaakt in de Stadskrant, de Staatscourant en via de gemeentelijke website. De bekendmaking wordt tegelijkertijd via elektronische weg aan Rijk, provincie, waterschap en andere betrokken bestuursorganen gezonden;
 - Er wordt een persbericht uitgegeven;

- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website beschikbaar gesteld.
- Het bestemmingsplan wordt de dag na bekendmaking ter inzage gelegd (publicatie naar verwachting 3 januari 2013);
- Het collegebesluit hogere waarden geluid 2012/336378 wordt gelijktijdig met het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd;
- Belanghebbenden die een zienswijze bij de raad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een belanghebbende beroep instellen tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zijn aangebracht;
- Het in werking getreden bestemmingsplan dient als toetsingskader voor de omgevingsvergunning.

7. Bijlagen

- a. bestemmingsplan Nieuwstad met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP1080004-0003;
- b. verbeelding (plankaart);
- c. waarderingskaart;
- d. wijzigingsoverzicht.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

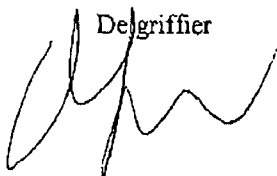
- Het bestemmingsplan Nieuwstad met identificatienr NL.IMRO.0392.BP1080004-0003 inclusief de verwerking van de zienswijzen gewijzigd vast te stellen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen

Besluit vastgesteld met inachtneming van schrijven van wethouder Cassee d.d. 31 oktober betreffende aanpassingen deel beschermd stadsgezicht en het overzicht ambtshalve wijzigingen en de samenvatting aanpassingen bestemmingsplan

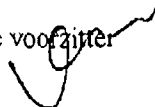
01 NOV 2012

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier



De voorzitter



Kampen, M.N. van

Van: POSTKAMER-FAX-3 <POSTKAMER-FAX-3@local.raadvanstate.nl>
Verzonden: donderdag 24 januari 2013 17:14
Aan: Centrale Fax RvS
Onderwerp: FaxServerIP(LZ): FaxID= +31203548070, 24-01-2013, 17:11:28 (POSTKAMER-FAX-3)
Bijlagen: I_D1OH11E01LZ_____+31203548070_____
060008D1OH1490251.TIF

FaxServerIP-Mailer

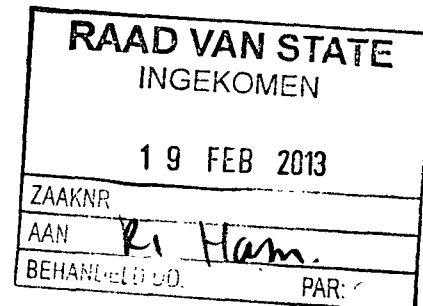
adres Beechavenue 178
1119 PS Schiphol-Rijk
Postbus 112
1430 AC Aalsmeer
telefoon 1430 AC Aalsmeer 112
telefax +31-(0)20 - 654 11 00
e-mail +31-(0)20 - 354 80 70
internet info@nelemansadvocatuur.nl
www.nelemansadvocatuur.nl

in samenwerking met
Levenbach & Geritsen Advocaten,
www.levenbach-geritsen.nl

Aangetekend
Afdeling Bestuursrechtspraak
Raad van State
Postbus 20019
2500EA Den Haag

Schiphol-Rijk, 15 februari 2013

Betreft: Stichting Petronella / Gemeente Haarlem
Ons kenmerk: 2012284 KN/kn
Uw kenmerk: 2013 001 011 / R1



Hoogedelachtbaar College,

Belanghebbende is de eigenaresse van het pand gelegen te Haarlem aan het Staten
Bolwerk 1 kadastraal gemeente Haarlem B 3240.

Belanghebbende brengt een uittreksel van de kadastrale kaart in het geding (**bijlage 1**), een
gedeelte van de plankaart waarop het gebouw staat (**bijlage 2**) en een foto van Google
Maps waarop ook de platte grond van gebouw is te zien (**bijlage 3**) en foto van het voorkant
van een gedeelte van het hoofdgebouw (**bijlage 4a en 4b**).

Zoals uit de plankaart blijkt heeft het hoofdgebouw de bestemmingsaanduiding GD-5 en een
gedeelte van het bijgebouw heeft de bestemming GD-4.

Blijkens artikel 10 GD-5 van de planvoorschriften is de begane grond bestemd voor kantoor,
dienstverlening, praktijkruimte, kinderdagverblijf, 'onderdoorgang' en 'andere bouwwerken'.
De overige verdiepingen dienen uitsluitend te worden gebruikt voor kantoor, dienstverlening
en bijbehorende voorzieningen.

De bestemming van het bijgebouw houdt volgens artikel 9 GD-4 van de planvoorschriften in
dat dit gedeelte mag worden gebruikt voor wonen al dan niet in combinatie met de
uitoefening van een aan huis gebonden beroep, gastouderopvang of een bed en breakfast.
Dit gedeelte van het gebouw kan ook gebruikt worden voor kantoordoeleinden,
praktijkruimte, 'sauna', 'veilinghuis', 'kamerverhuur', 'zorgwoning' en 'andere bouwwerken'.

In de zienswijze heeft belanghebbende aangegeven bezwaar te hebben tegen de
bestemming GD-5 van het hoofdgebouw. Aanvankelijk was belanghebbende van mening
dat de gemengde bestemming wonen/kantoor was vervallen maar volgens het
bestemmingsplan Kennemerplein en Bolwerken vastgesteld bij raadsbesluit van 20 juli 1994

en goedgekeurd door GS bij besluit van 28 februari 1995 was de bestemming van het perceel bij dit plan ook gebruik uitsluitend kantoor.

Belanghebbende is van mening dat verweerder had moeten onderzoeken of (gezien het bezwaar van belanghebbende tegen de bestemming GD-5 van het hoofdgebouw) deze bestemming gehandhaafd moet blijven en daarna moeten beslissen dat ook het hoofdgebouw de gemengde bestemming wonen en kantoor GD-4 dient toe te komen.

Op bladzijde 76 van de toelichting is aangegeven dat de panden aan de Bolwerken, die gunstig gelegen zijn ten opzichte van het Centraal Station, dat daarvan de kantoorbestemming gehandhaafd moet blijven om de kantoorfunctie die hier passend is te beschermen tegen verdringing door de woonfunctie.

1. Ontwikkeling van de kantorenmarkt in de planperiode

Belanghebbende stelt zich op het standpunt dat gezien de structurele verandering van de kantorenmarkt het economisch onverantwoord is om vast te houden aan uitsluitend de kantoorfunctie van het hoofdgebouw.

Belanghebbende verwijst naar een onderzoek gedaan door Mejudice

<http://www.mejudice.nl/artikelen/detail/waarom-hoge-leegstand-kantoren-structureel-dreigt-te-worden>

(bijlage 5)

Belanghebbende citeert de volgende passages uit het artikel.

'Het percentage kantoren dat in Nederland te koop of te huur staat is gestegen van gemiddeld 5 % van de voorraad in de periode 1990- 2001 naar gemiddeld 11 % in de periode 2002-2010. In 2010 lag de leegstand op 14 5; sindsdien is volgens verschillende berichten de leegstand nog verder gegroeid'.

'Recent onderzoek door het Centraal Plan Bureau suggereert dat de vraag naar kantoren in de komende drie decennia met een grote kans gaat dalen. Dit door een combinatie van twee trends:

- i. Dalende werkgelegenheid als gevolg van vergrijzing*
- ii. Dalend kantoorgebruik per werkende.*

(...)

De tweede trend heeft zich pas in de recente jaren geopenbaard en vloeit voort uit de technologische en sociaaleconomische ontwikkelingen (...) waardoor er gemiddeld steeds minder kantooruimte per werkende nodig is.

(...)

Het figuur (figuur 2) geeft een trendbreuk weer. Nadat de behoefte aan kantoren gedurende ongeveer twintig jaar groeide, stevent de markt in de vooruitzichten op een krimp af. In het hoogste scenario GE ligt de kantorenbehoefte in 2040 op het niveau van 2003; in het laagste scenario RC valt deze in 2040 terug naar het niveau van 1990. Bij een dalende kantorenvraag moet de voorraad krimpen wil men leegstand niet verder laten oplopen. Een krimpende voorraad betekent dat nieuwbouw lager is dan onttrekkingen (sloop van kantoorpanden en transformatie naar andere functies). Figuur 3 laat zien dat dit sinds 1990 nog nooit is voorgekomen. Dit was ook niet nodig omdat de vraag naar kantoorruimte, afgezien van conjuncturele dips, gestaag steeg.

Daarnaast zijn de huidige onttrekkingen veel te laag om de dalende vraag naar kantoren te compenseren, zelfs bij een nieuwbouwstop. Om de voorraad mee te laten dalen met de dalende behoefte aan kantoren in de vooruitzichten, moet de kantoorvoorraad jaarlijks tussen de 0.1 mln m² (in het GE scenario) en 0.5 mln m² (in het RC scenario) dalen. De gemiddelde onttrekkingen in de afgelopen 10 jaren waren echter slechts ca 0.1 mln m² per jaar.

Figuur 4 laat dan ook zien dat de gegeven onveranderde onttrekkingen, dalende kantoorvraag zelfs bij geen nieuwbouw tot een structurele toename van leegstand leidt. Deze toename vindt met name plaats na 2020 en resulteert in 2040 in leegstandniveaus van tussen ca. 10 % en ca. 40 % van de voorraad.

(...) Afgelopen juni heeft een breed spectrum van kantoormarkt deelnemers samen met het Rijk en de decentrale overheden in een convenant afgesproken om de leegstand actief te bestrijden. Een van de maatregelen uit het convenant is het sloopfonds waaruit de sloop en of transformatie van een deel van de voorraad kan worden bekostigd.

Het convenant is er ondermeer op gericht om de leegstand binnen de komende vijf jaren terug te dringen. Het halen van de doelstelling zal de kantorenmarkt in 2020 een relatief gunstige uitgangspositie bezorgen, maar heeft niet direct invloed op de mogelijke structurele leegstandsgroei in de periode daarna.

(...) De recente economische ontwikkelingen maken een dalende vraag naar kantoren in de komende decennia aannemelijk. In deze situatie moet de kantoorvoorraad langdurig krimpen om leegstand niet verder te laten oplopen. Daar een dergelijke situatie in Nederland sinds decennia niet is voorgekomen, bestaat er een grote onzekerheid over de werking van de kantorenmarkt bij dalende vraag en de effectiviteit van eventuele beleidsmaatregelen.(...)'

De conclusie van dit onderzoek is dus dat indien niet de nieuwbouw van kantoren wordt beperkt bij gelijkblijvende onttrekking van kantoorruimte dit tot gevolg zal hebben dat dit met name na 2020 leidt tot leegstandsniveaus tussen 10 % tot 40 % van de voorraad. Dit geldt ook voor de regio Haarlem.

Verweerder heeft blijkens de toelichting van het bestemmingsplan uitdrukkelijk de mogelijkheid opgenomen dat gedurende de planperiode nieuwbouw van kantoorruimte kan worden gerealiseerd. Belanghebbende verwijst naar de volgende passages:

Blz 31: de stationslocatie wordt omschreven als een knooppunt binnen het 'randcentrumgebied' waarbij de entreefunctie van Haarlem wordt benadrukt. Het is bij uitstek geschikt voor nieuwe meer grootschalige kantoorvestigingen.

Blz 33 Gonnetstraat 'Er wordt een intensief stedelijke ontwikkeling voorgesteld gebaseerd op de schaal van de Haarlemse binnenstad. Daarnaast is het gewenst dat er ontwikkeling van binnenstedelijke (private) kantoorfuncties bij het spoor plaatsvindt'.

Hieruit blijkt dat verweerder gedurende de planperiode uitdrukkelijk de mogelijkheid open houdt om in de directe omgeving van het perceel van belanghebbende nieuwbouw te realiseren.

Gezien de krimpende kantoormarkt die zich gedurende de planperiode zal voortzetten heeft verweerder zich niet zonder meer op het standpunt kunnen stellen dat ten aanzien van de locatie Staten Bolwerk 1 de kantoorbestemming dient te worden gehandhaafd omdat het perceel gunstig gelegen is ten opzichte van het Centraal Station. Dit klemte te meer daar de gebieden die in aanmerking komen voor nieuwbouw ook in de nabijheid van (zelfs vlakbij) het Centraal Station liggen. Uitbreiding van het kantorenbestand door nieuwbouw behoort uitdrukkelijk tot de mogelijkheden.

Op blz 76 van de toelichting deelt verweerder verder mede dat de woonfunctie op de betreffende locatie minder voor de hand liggend is omdat de geluids- en luchtkwaliteit belasting door het wegverkeer en het spoor hoog is.

Uit Bijlage 2 blijkt echter dat uit het uitgevoerde geluidsonderzoek dat de geluidsbelasting aan het Staten Bolwerk uitgaande van de rekenafstand van 9 meter 64 dB bedraagt. Dat is weliswaar hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar lager dan de maximale ontheffingswaarde van 68 dB. Belanghebbende stelt zich op het standpunt dat dit op zijn minst een sterke aanwijzing geeft dat de geluidsbelasting op de gevel van het hoofgebouw van het betreffende perceel ook onder de maximale ontheffingswaarde blijft.

Belanghebbende verwijst in dit verband ook op de toegevoegde woonbestemming van Staten Bolwerk 3. Belanghebbende verwijst naar het onderzoek in Bijlage 3. Op een afstand van 15 meter uit de weg-as ten opzichte van de rooilijn is de geluidsbelasting maximaal 68 dB. Na correctie van 5 dB op grond van artikel 110 van de Wet Geluidshinder resteert een niveau van 63 dB. Een waarde die beneden de maximale ontheffingswaarde van 68 dB blijft. Bij dit onderzoek is geen rekening gehouden met de geluidsbelasting van het spoorverkeer omdat deze locatie 200 meter van het spoor ligt en omdat er zich tussenliggende bebouwing tussen het spoor en dit perceel bevindt.

Door het onthouden van de woon- en kantoorbestemming (GD-4) aan het betreffende perceel handelt verweerder in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel. Uit de meetgegevens blijkt immers niet dat op de betreffende locatie de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden. De meting die ergens op het Staten Bolwerk (Bijlage 2) is uitgevoerd geeft hier geen blijk van en de meting die ten behoeve van de locatie Prinsen Bolwerk 3 is uitgevoerd ook niet. Deze laatste locatie heeft ten opzichte van het perceel van belanghebbende het nadeel dat deze dicht bij de weg ligt en minder ver van het spoor.

Verder blijkt in het geheel niet dat de luchtkwaliteitsbelasting van het verkeer en van het spoor op de betreffende locatie hoog is. Uit hetgeen verweerder stelt op bladzijde 56 e.v. van de toelichting is dit niet op te maken. Daar wordt gesteld dat de NIBM norm niet wordt gehaald. Zelfs door het toekennen van de hotelfunctie aan Prinsen Bolwerk 3 blijft verweerder ruim beneden de NIBM norm (85 kamers; 210 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Hetgeen leidt tot een toename van 0.3 ug/m^3 No_2 en 0.1 ug/m^3 als jaargemiddelden. Nog steeds ver beneden de NIBM norm).

Door het onthouden van GD-4 bestemming aan het hoofdgebouw met als argument dat de luchtkwaliteit dit niet toestaat handelt verweerder in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel. Dan wel is de beslissing om geen GD-4 bestemming aan het hoofdgebouw toe te kennen niet draagkrachtig gemotiveerd. Er is immers geen onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit. En ook is niet aannemelijk dat indien aan het hoofdgebouw de bestemming GD-4 wordt toegekend dit enige invloed zou kunnen hebben op de luchtkwaliteit.

2. Conserverend karakter van bestemmingsplan Nieuwstad

Bij de beantwoording van het verzoek van belanghebbende om aan het hoofdgebouw de bestemming GD-4 te geven stelt verweerder zich op het standpunt dat bij de beslissing om aan het hoofdgebouw niet de GD-4 bestemming toe te kennen is uitgegaan van het vigerende bestemmingsplan Kennemerplein en Bolwerken uit 1994.

Indien geen wijziging in het planologisch regime wordt opgenomen is het volgens verweerder niet nodig dat voor deze functies aanvullend geluidsonderzoek wordt uitgevoerd.

Belanghebbende verwijst naar de jurisprudentie van de Afdeling 24 november 2010 200905515/1/R1 BR 2011/35; 16 november 2011 2001004147/1/R1 BR 2012/36; 17 augustus 2011 201008938/1/R1 BR 2011/187.

Een bestemmingsplan is bij uitstek het ruimtelijk instrument waarin de wenselijke toekomstige ontwikkelingen van een gebied worden neergelegd. Het bestemmingsplan is kaderstellend voor de verdere besluitvorming voor het gebruik van het gebied.

Indien gedurende de planprocedure (ook bij wege van een zienswijze) een verzoek wordt gedaan om een bestemming te wijzigen (en dat geldt zeker voor een weining ingrijpende wijziging) dan moeten bij het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan alle ruimtelijke belangen worden meegewogen. Het ruimtelijk belang van belanghebbende om het hoofdgebouw mede voor bewoning te gebruiken is niet meegewogen. Deze afweging had kunnen plaatsvinden indien was onderzocht of de geluidsbelasting en de luchtkwaliteit binnen de normen bleven of niet.

Indien uit de metingen zou volgen dat de geluidsbelasting binnen de norm 68 dB blijft (zeer waarschijnlijk) en voor wat betreft de luchtkwaliteit binnen het NIBM-criterium (zeker) dan moet het belang van verweerder om alles bij het oude te laten te worden afgezet tegen het belang van belanghebbende om gedurende de planperiode het hoofdgebouw te kunnen exploiteren. Daarbij dienen de omstandigheden als: de huidige kantorenmarkt, de ontwikkeling van de kantorenmarkt gedurende de planperiode, de mogelijkheid van nieuwbouw bij het Centraal Station en bij de Gonnetstraat en het feit dat een gedeelte van het gebouw al de bestemming GD-4 bestemming heeft (het bijgebouw dat dicht bij de

straatweg ligt) bij de afweging te worden betrokken. Verweerder heeft verzuimd dit te doen. Verweerder heeft hierdoor in redelijkheid niet tot het besluit kunnen komen.

3. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de toelichting op het bestemmingsplan geeft verweerder aan (blz 28) dat de Structuurvisie vooral van belang is voor de bevordering van 'krachtige steden'. In het antwoord op de zienswijze stelt verweerder zich op het standpunt dat de cultuurhistorische waarde van het pand van belanghebbende niet bepaald wordt door de functie maar door de ruimtelijke uitstraling.

Belanghebbende is van mening dat 'een krachtige stad' er mee gediend is dat een monumentaal pand in de buurt van het Centraal Station ook daadwerkelijk wordt gebruikt. Zij het als kantoor dan wel voor bewoning. In plaats van dat het monumentale pand jaren lang leeg staat met een groot bord in de tuin waarop staat: 'kantoorruimte te huur'.

De cultuurhistorische waarde van het pand wordt wel degelijk bepaald door de woonbestemming. Dit is van het begin af aan (tweede helft negentiende eeuw) ook de bestemming van het pand geweest. De kantoorbestemming is er later aan toegevoegd omdat er kennelijk weinig gegadigden waren te vinden die het pand in het geheel wilden bewonen (en dat ook konden betalen).

4. Structuurplan Haarlem 2020

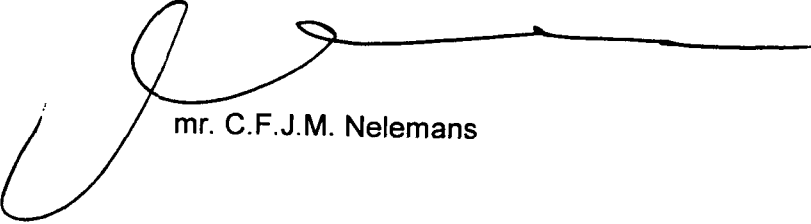
In de toelichting op het bestemmingsplan (blz 30) geeft verweerder aan dat primair het stimuleren van de functiemenging in Nieuwstad voorop staat. Het toekennen van de bestemming GD-4 aan het hoofdgebouw is een uitgelezen kans die verweerder ten onrechte laat liggen.

In het antwoord op de zienswijze geeft verweerder aan dat het beleid neergelegd in het structuurplan er niet op gericht is dat er een integrale functiemenging in het Nieuwstad gebied moet plaatsvinden. Het niet toekennen van de (gemengde) woonfunctie aan het hoofdgebouw is niet in strijd met dit beleid. Hiermee heeft verweerder haar besluit ontoereikend gemotiveerd. Niet duidelijk is waarom juist op deze locatie van het beleid moet worden afgeweken.

Met conclusie:

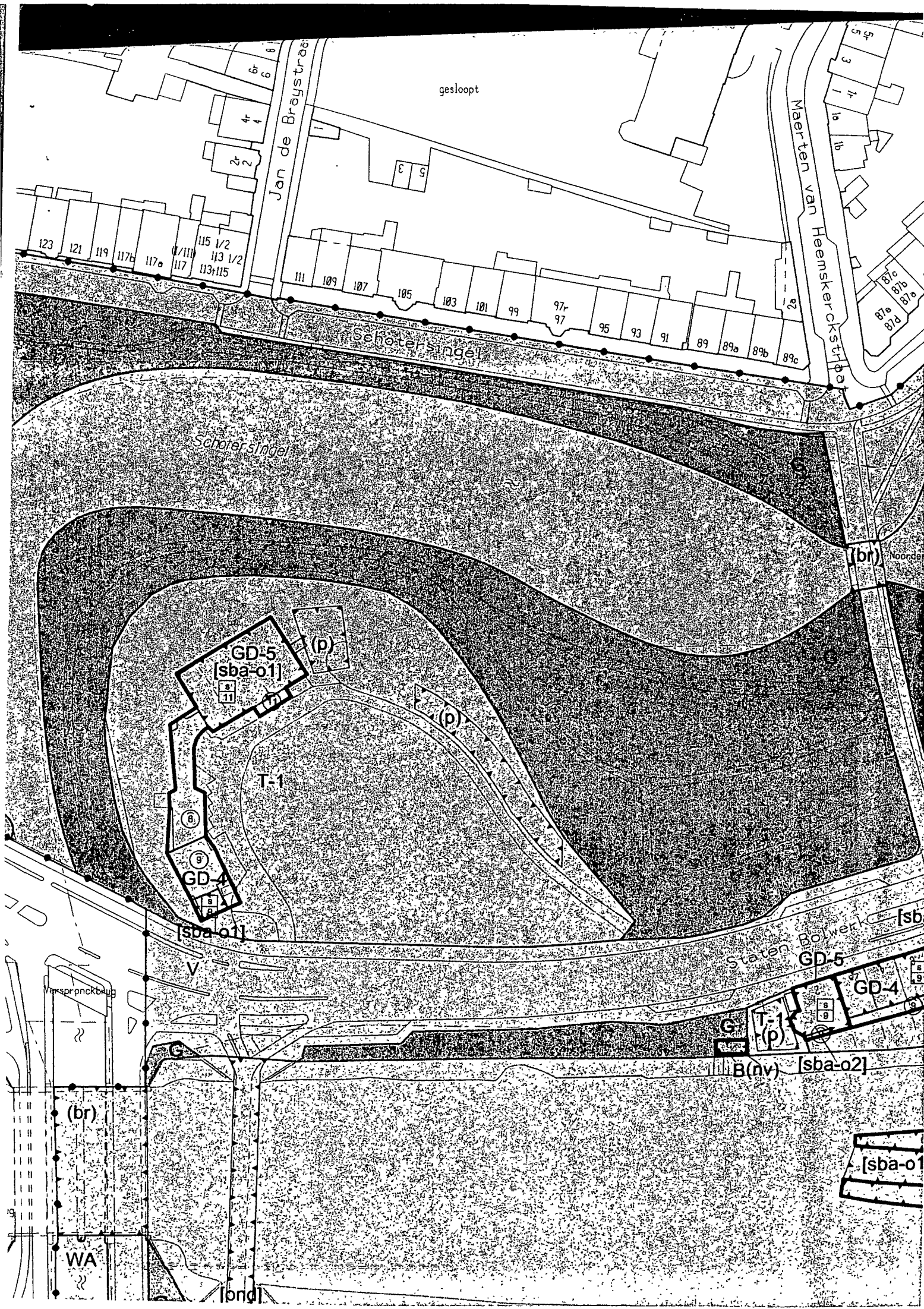
tot vernietiging van het besluit 1 november 2012 verzonden op 18 december 2012 waar het betreft het onthouden van de bestemming GD-4 (woonbestemming) aan het hoofgebouw gelegen op het perceel aan het Staten Bolwerk 1 te Haarlem.

Gemachtigde,



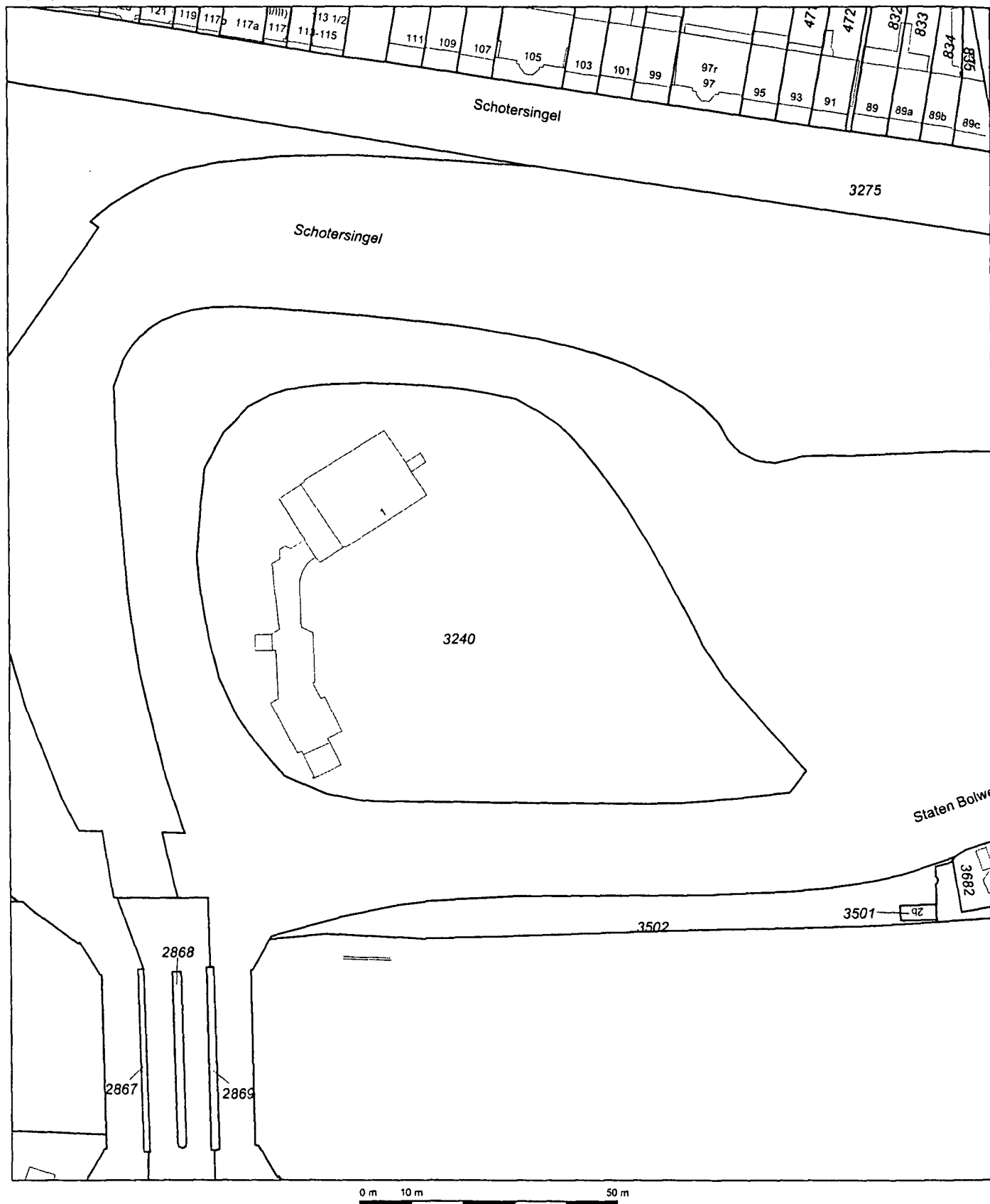
mr. C.F.J.M. Nelemans

Bijlage 1



Bijlage 2

Uittreksel Kadastrale Kaart

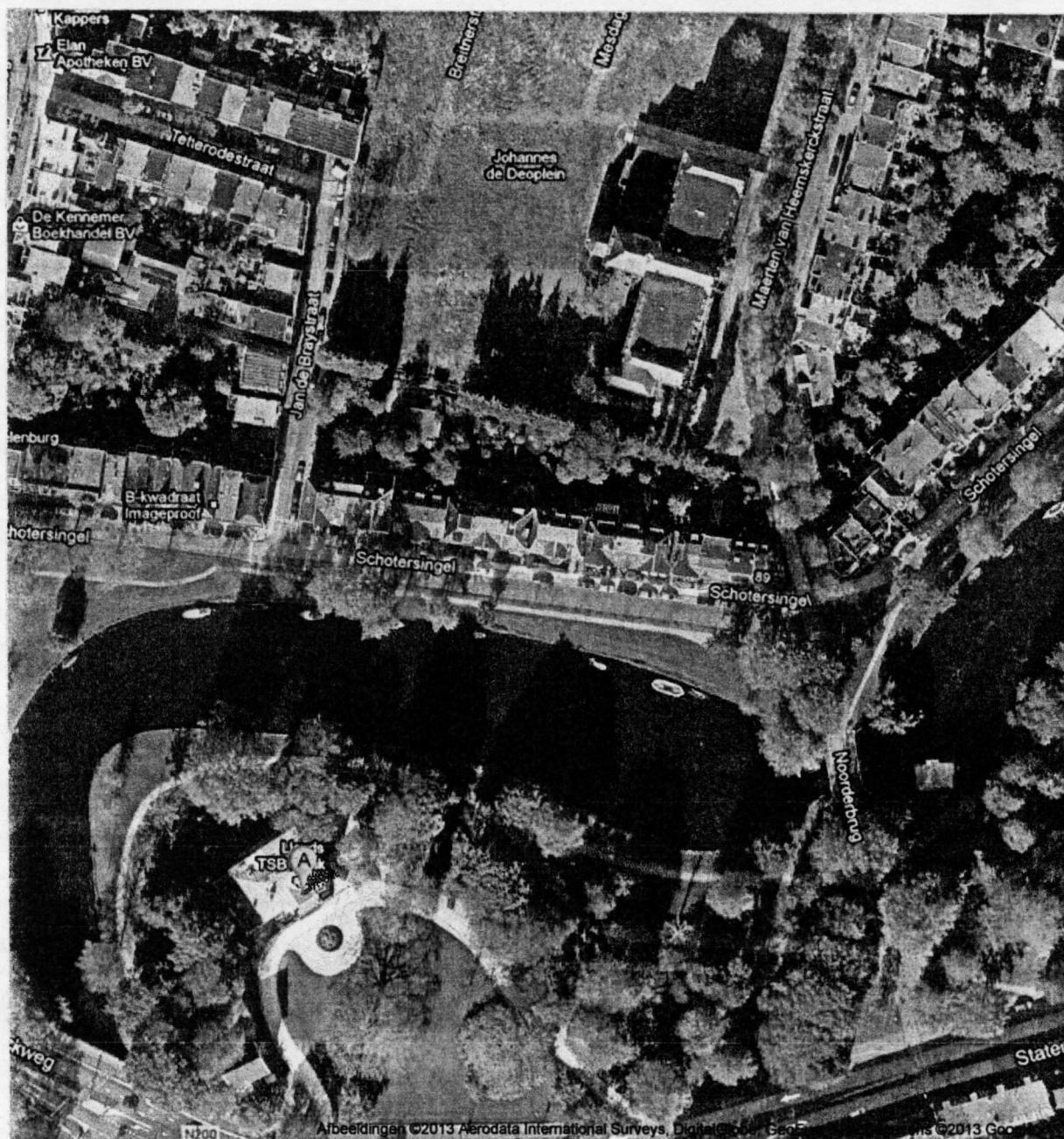


Deze kaart is noordgericht 12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Kadastrale grens — Voorlopige grens — Bebouwing — Overige topografie		Schaal 1:1000 Kadastrale gemeente HAARLEM Sectie B Perceel 3240		
Voor een aansluitend uittreksel, Apeldoorn, 4 juli 2012 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.		

Bijlage 3

Google

Klik op de link Afdrukken naast de kaart om alle details op het scherm weer te geven.



Bijlage 4a





Bijlage 4b



Bijlage 5

Waarom hoge leegstand kantoren structureel dreigt te worden

Onderwerp: Ruimtelijke ordening



22 aug 2012 | Ioulia Ossokina | 2585 keer bekeken

Veel kantoren staan leeg. Dat is wel eerder voorgekomen, maar het zorgwekkende van de huidige situatie is dat tegenover het overaanbod aan kantoorruimte een afname staat van de vraag naar kantoorruimte op de langere termijn. Hierdoor kan de hoge leegstand een structureel karakter krijgen. Dit stelt CPB-econoom Ioulia Ossokina op basis van een onderzoek naar de Nederlandse kantorenmarkt. In

alle economische scenario's is sprake van een structurele breuk in de kantorenbehoefte vergeleken met de afgelopen 20 jaar.

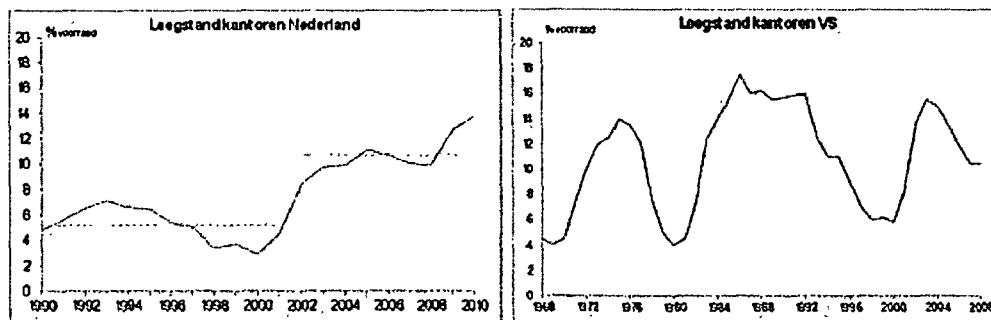
Leegstand

Recent worden grote zorgen geuit over de hoge en toenemende leegstand van kantoren. Afgelopen juni hebben het Rijk, decentrale overheden en een breed spectrum kantoormarktdeelnemers in een convenant maatregelen afgesproken om de leegstand actief te bestrijden.

De huidige hoge leegstand is vanuit historisch perspectief echter niet uniek. Wat de situatie wel zorgwekkend maakt is een combinatie van de verwachte daling van de werkgelegenheid en een mogelijke daling van het kantoorgebruik per werkende. Dit leidt in de komende dertig jaar met grote kans tot een structureel dalende behoefte aan kantoren en creëert het gevaar van een structurele groei van de leegstand. In dit licht is goede kennis over de werking van de kantorenmarkt en de effecten van het kantorenmarktbeleid van cruciaal belang. Ex ante en ex post evaluatie van de maatregelen uit het convenant kan deze kennis helpen vergaren.

Zoals figuur 1 linker paneel laat zien, is het percentage kantoren in Nederland dat te huur of te koop wordt aangeboden, gestegen van gemiddeld 5% van de voorraad in de periode 1990-2001 naar gemiddeld 11% in de periode 2002-2010. In 2010 lag de leegstand op 14%; sindsdien is deze volgens verschillende berichten nog verder gegroeid.

Figuur 1. Fluctuaties in leegstand en hoge pieken zijn niet ongewoon



Bron: voor

Nederland de database van R.L. Bak; voor de VS Wheaton and Torto (1988) en de NCREIF-database.

In historisch en internationaal perspectief zijn de huidige leegstandcijfers wel hoog, maar niet buitengewoon hoog te noemen. Zoals figuur 1 rechter paneel laat zien hebben de Verenigde Staten in de afgelopen 50 jaar meerdere periodes gekend waarin leegstand boven het Nederlandse 2002-2010-gemiddelde van 11% en ook

boven de 2010-leegstand van 14% lag. Ook in andere landen kwamen periodes met leegstand van boven de 14% in de afgelopen decennia vaker voor, zie bijvoorbeeld Hendershott et al. (1999) voor Engeland, De Francesco (2008) voor Australia.

De fluctuaties in leegstand zijn kenmerkend voor de kantorenmarktscyclus waarin overaanbod en tekort aan kantoorruimte elkaar afwisselen (de zogenaamde varkenscyclus). Romijn (2000) meldt op basis van eigen onderzoek dat ook Nederland in de eerste helft van de jaren tachtig van de vorige eeuw een periode van met de huidige cijfers vergelijkbare hoge kantorenleegstand heeft meegemaakt, waar het getuige figuur 1 begin jaren negentig weer uit was gekomen. Vanuit historisch perspectief bezien, hoeft de huidige hoge leegstand op zich dus niet noodzakelijk tot al te grote zorgen te leiden.

Grote kans op daling in kantorenbehoefte

Hoe aannemelijk is het dat de huidige leegstand in overeenstemming met de varkenscyclus binnen vijf tot tien jaar vanzelf teruggaat naar het gemiddelde niveau van voor 2002 (hiervoor moet op de kantorenvoorraad van ca 49 mln m², ruim 4 mln m² overaanbod weggewerkt worden)? (voetnoot 1) Dit hangt in belangrijke mate af van de ontwikkeling van de vraag naar kantoren. Als de vraag door blijft groeien, dan is een tijdelijke daling van nieuwbouwproductie vaak al voldoende om aanbodoverschotten weg te werken. Als de vraag echter daalt, dan moet de voorraad structureel krimpen om leegstand te bestrijden. Dit vereist veel van het zelfreinigende vermogen van de markt en zal naar verwachting vanzelf maar moeilijk tot stand komen.

Recent onderzoek door het Centraal Planbureau (Ossokina, 2012) suggereert dat de vraag naar kantoren in de komende drie decennia met een grote kans gaat dalen. Dit door een combinatie van de volgende twee trends:

(i) Dalende werkgelegenheid, als gevolg van vergrijzing.

(ii) Dalend kantoorgebruik per werkende.

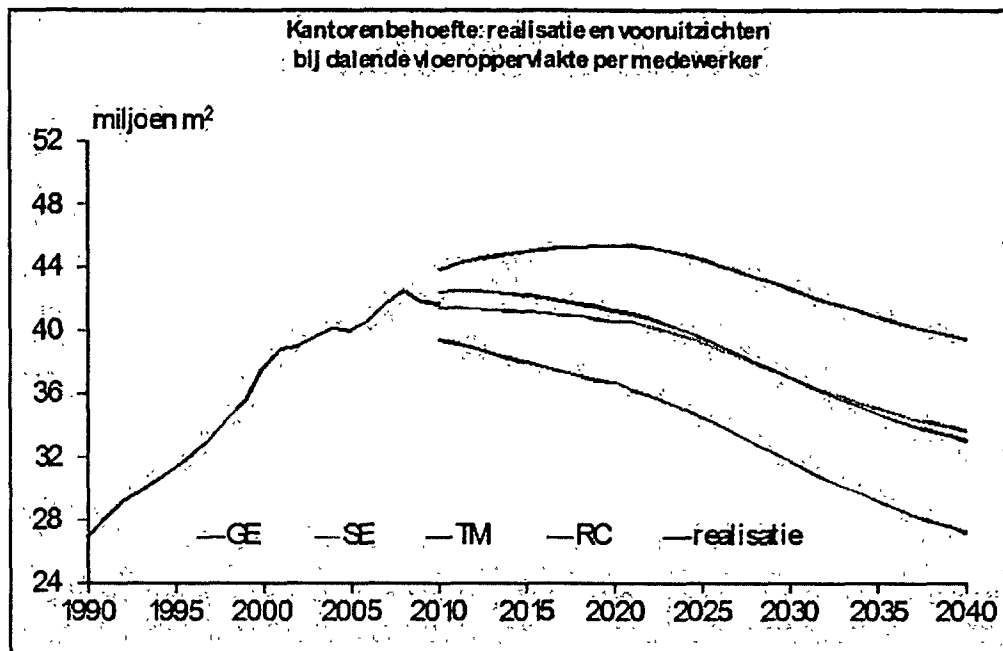
De eerste trend werd al enige tijd geleden onderkend (zie Huizinga en Smid, 2004), maar hoeft op zichzelf nog niet te leiden tot een daling van de vraag naar kantoren (Arts et al., 2005).

De tweede trend heeft zich pas in de recente jaren geopenbaard en vloeit voort uit de technologische en sociaaleconomische ontwikkelingen (zoals telewerken, groei van het aandeel niet-op-kantoor werkende zzp'ers e.d) waardoor er gemiddeld steeds minder kantoorruimte per werkende nodig is. Deze trend komt naar voren zowel uit de analyse van de bedrijvendata, als uit de macrocijfers over de ontwikkeling van werkgelegenheid en kantorenbehoefte (zie Ossokina, 2012). Ter illustratie: bij grotere bedrijven en organisaties is de vloeroppervlakte per werkplek tussen 2003 en 2011 met ruim 10% gedaald van 22,6 m² naar 19,5 m² (NFC, 2012).

Kantoormarktdeskundigen die in het kader van het CPB-onderzoek zijn geraadpleegd, onderkennen deze trend en verwachten dat deze in de komende jaren doorzet. Immers, veel bedrijven zitten vanwege de lange huurcontracten nog in een te ruim jasje en telewerken heeft zijn hoogtepunt nog niet bereikt. Tevens is van sommige kantoorgebruikers al bekend dat ze de komende jaren in kantoorruimte per medewerker gaan snijden. Volgens Pullen et al. (2009) gaat de grote kantoorgebruiker Rijksoverheid bijvoorbeeld de gemiddelde vloeroppervlakte per medewerker met ca. 25% terugbrengen.

Figuur 2 hieronder laat de implicaties zien van een dalende vloeroppervlakte per kantoormedewerker voor de behoefte aan kantoren in de komende 30 jaar. De berekening is gebaseerd op het kantorenmarktmodel van het CPB (Arts et al., 2005), waarbij de huidige vloeroppervlakte per werkplek bij grotere bedrijven en organisaties ad. 19,5 m² geëxtrapoleerd is naar de gehele economie in 2040. De berekening is gemaakt voor de vier WLO-scenario's GE, SE, TM, RC. Het figuur geeft een trendbreuk weer. Nadat de behoefte aan kantoren gedurende ongeveer twintig jaar groeide, stevent de markt in de vooruitzichten op een krimp af. In het hoogste scenario GE ligt de kantorenbehoefte in 2040 op het niveau van 2003; in het laagste scenario RC valt deze in 2040 terug naar het niveau van 1990.

Figuur 2. Bij dalend vloeroppervlakte per kantoormedewerker neemt de kantorenbehoefte af



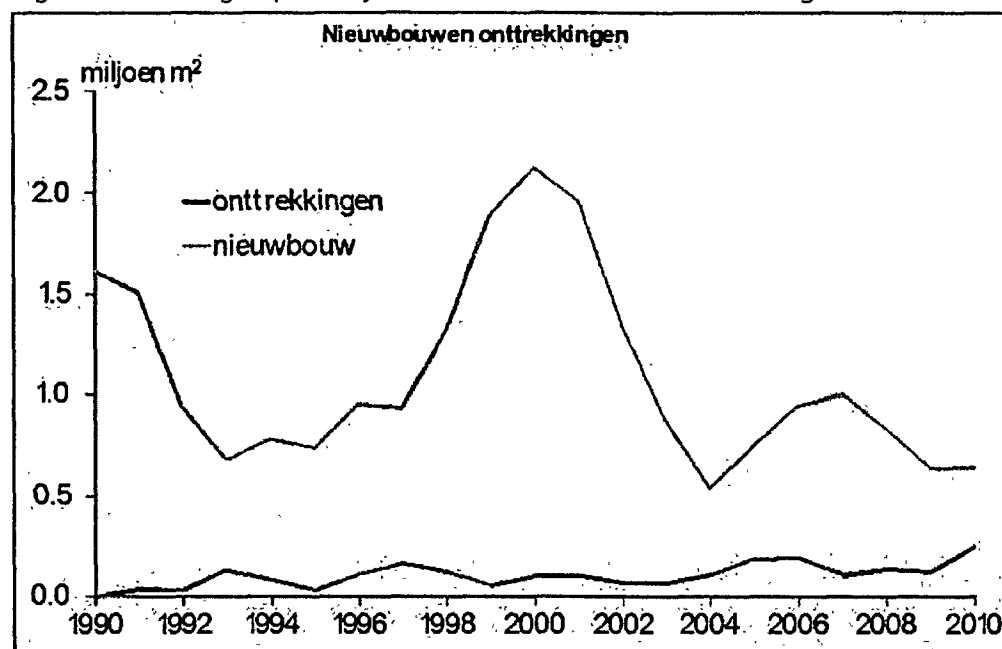
Hoge leegstand mogelijk een structureel probleem

Bij dalende kantorenvraag moet de voorraad krimpen wil men leegstand niet verder laten oplopen. Een krimpende voorraad betekent dat nieuwbouw lager is dan onttrekkingen (sloop van kantoorpanden en transformatie naar andere functies). Figuur 3 laat zien dat dit sinds 1990 nog nooit is voorgekomen. Dit was ook niet nodig omdat de vraag naar kantoorruimte, afgezien van conjuncturele dips, gestaag steeg.

Daarnaast zijn de huidige onttrekkingen veel te laag om de dalende vraag naar kantoren te compenseren, zelfs bij een nieuwbouwstop. Om de voorraad mee te laten dalen met de dalende behoefte aan kantoren in de vooruitzichten, moet de kantorenvoorraad jaarlijks tussen de 0,1 mln m² (in het GE scenario) en 0,5 mln m² (in het RC scenario) dalen. De gemiddelde onttrekkingen in de afgelopen 10 jaar waren echter slechts ca 0,1 mln m² per jaar.

Figuur 4 laat dan ook zien dat gegeven onveranderde onttrekkingen, dalende kantorenvraag zelfs bij geen nieuwbouw tot een structurele toename van leegstand leidt. Deze toename vindt met name plaats na 2020, en resulteert in 2040 in leegstandniveaus van tussen ca. 10% en ca. 40% van de voorraad.

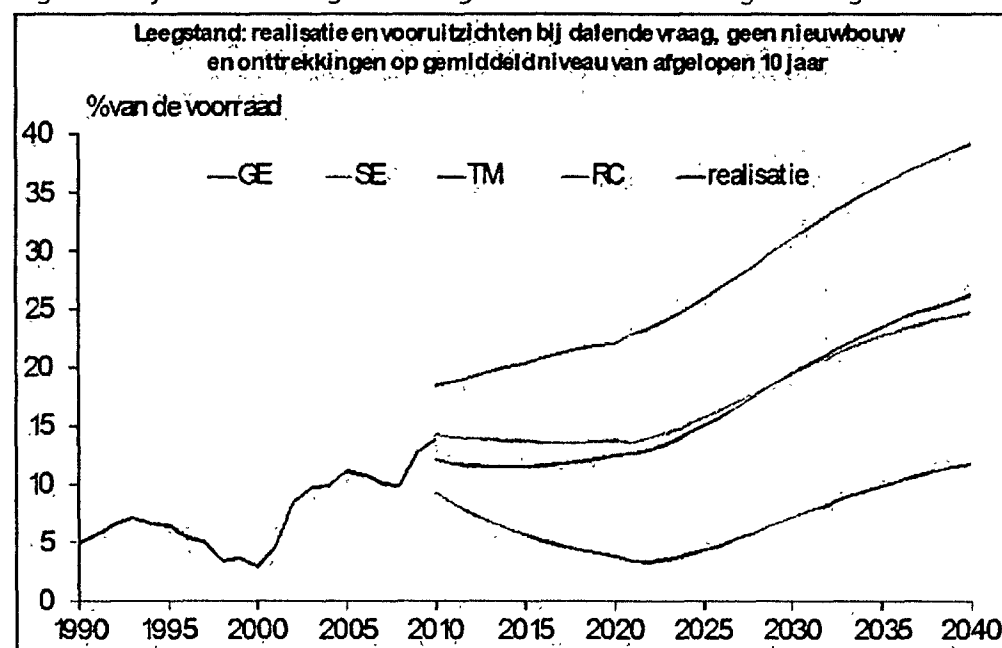
Figuur 3. In de afgelopen 20 jaar was nieuwbouw vele malen hoger dan onttrekkingen



Bron: Database van

R.L. Bak.

Figuur 4. Bij dalende vraag is er een gevaar van structurele groei leegstand



Kantoormarktdeskundigen zijn het er grotendeels over eens dat de toename van onttrekkingen die nodig is om de huidige leegstand weg te werken, niet vanzelf op korte termijn gaat gebeuren. Afgelopen juni heeft een breed spectrum kantoormarktdelnemers samen met het Rijk en de decentrale overheden in een convenant afgesproken om leegstand actief te bestrijden. Eén van de maatregelen uit het convenant is het sloopfonds waaruit sloop en/of transformatie van een deel van de voorraad kan worden bekostigd.

Het convenant is er (ondermeer) op gericht om de leegstand binnen de komende vijf jaar terug te dringen. Het halen van deze doelstelling zal de kantorenmarkt in 2020 een relatief gunstige uitgangspositie bezorgen, maar heeft niet direct invloed op de mogelijke structurele leegstandgroei in de periode daarna.

Echter, het convenant kan ook op de lange termijn een zeer belangrijke toegevoegde waarde creëren. De recente technologische ontwikkelingen maken een dalende vraag naar kantoren in de komende decennia aannemelijk. In deze situatie moet de kantorenvorraad langdurig krimpen om leegstand niet verder op te laten lopen. Daar een dergelijke situatie in Nederland sinds decennia niet is voorgekomen, bestaat er een grote onzekerheid over de werking van de kantorenmarkt bij dalende vraag en de effectiviteit van eventuele beleidsmaatregelen.

Het convenant voorziet een grote rol voor lokale en regionale partijen in het vormgeven van beleid. Het is dus goed denkbaar dat verschillende maatregelen zullen worden toegepast op delen van de markt. Evaluatie en vergelijking van deze maatregelen op effectiviteit en efficiency wordt hiermee mogelijk en wenselijk, en kan de ontbrekende inzichten opleveren over de werking van de kantorenmarkt. Deze evaluatie dient wel al bij het ontwikkelen van de maatregelen te worden voorbereid, zodat alle benodigde informatie tijdig en volledig kan worden verzameld.

Noot

[1] De voorraad kantoren en het ruimtegebruik per medewerker zijn in deze tekst in m² vvo (verhuurbare vloeroppervlakte). De voorraad- en leegstandcijfers zijn afkomstig van de database van R.L. Bak.

Referenties

Arts, P.H.A.M., J. Ebregt, C.J.J. Eijgenraam en M.J. Stoffers, 2005, De vraag naar ruimte voor economische activiteit tot 2040: Bedrijfslocatiemonitor, CPB bijzondere publicatie 59, Centraal Planbureau, Den Haag.

Francesco, A.J. de, 2008, Time-Series Characteristics and Long-Run Equilibrium for Major Australian Office Markets, Real Estate Economics 36(2): 371-402.

Hendershott, P.H., C.M. Lizieri en G.A. Matysiak, 1999, Real Estate Economics 27(2):365-387.

Huizinga, F.H. en B. Smid, 2004, Vier vergezichten op Nederland: productie, arbeid en sectorstructuur in vier scenario's tot 2040, CPB Bijzondere Publicatie 55.

NFC, 2012, NFC Jaarbericht Kantoren 2011, Netherlands Facility Costs Index Cooperatie v.o.

Ossokina, I.V. , 2012, Kantorenmarkt in historisch en toekomstig perspectief, CPB Notitie d.d. 29 juni 2012, Centraal Planbureau, Den Haag.

Pullen, W., Gosselink, A., Cox, H. en Y. Ikiz-Koppejan, 2010, Onderzoeksrapportage

Kaderstelling Rijkswerkplek Corporate Standard Rijkswerkplek 2010, Center for people and buildings, Delft.

Romijn, G., 2000, Economic dynamics in Dutch construction, PhD thesis, Tinbergen Institute en Erasmus University Rotterdam.

Wheaton, W.C. en R.G. Torto, 1988, Vacancy Rates and the Future of Office Rents, AREUEA Journal 16(4): 430-436.

Bron foto: Flickr, Gerard Stolk.

Te citeren als

Ioulia Ossokina, "Waarom hoge leegstand kantoren structureel dreigt te worden", *Me Judice*, 22 augustus 2012.

Copyright

De titel en eerste zinnen van dit artikel mogen zonder toestemming worden overgenomen met de bronvermelding Me Judice en, indien online, een link naar het artikel. Volledige overname is slechts beperkt toegestaan. Voor meer informatie, zie onze copyright richtlijnen.

RAAD VAN STATE	
INGEKOMEN	
04 FEB 2013	
ZAAKNR.	
AAN:	R1
BEHANDELD DO	PAR: ✓

betr: beroep tegen raadsbesluit gemeente Haarlem - PRO FORMA

Haarlem, 1 februari 2013

LS

Hierbij maak ik u kenbaar dat ik - op dit moment pro forma - beroep wens in te stellen tegen een besluit van de raad van de gemeente Haarlem, gedaan op 1 november 2012. Het gaat om besluit nr 2012/336388 betreffende de vaststelling van het bestemmingsplan Nieuwstad.

Reden voor mij om beroep in te stellen is het feit dat ik mij door de inhoud van het vastgestelde bestemmingsplan onnodig beperkt acht in de gebruiksmogelijkheden van mijn huis en aangehörigheden; dit ten opzichte van de gebruiksmogelijkheden die ter plaatse van toepassing waren volgens de voorheen vigerende planologische bepalingen.

Graag maak ik van de mogelijkheid gebruik om nadere uiteenzetting van mijn overwegingen en standpunten op een later tijdstip - binnen een door u te bepalen termijn - aan u te doen toekomen.

Graag had ik u een kopie willen sturen van het raadsbesluit, maar de website van de gemeente Haarlem deed - op de plaats waar het raadsbesluit zou kunnen worden opgevraagd - alleen het Raadsstuk incl het conceptbesluit verschijnen. Dat stuur ik u hierbij mee, alsook de tekst waarmee het besluit werd gepubliceerd.

In afwachting van nadere informatie van uw kant, teken ik
met vriendelijke groet,

J Dekker

Kenaupark 11a
2011MP Haarlem

bijlagen: Raadsstuk en
tekst publicatie

Raadsstuk

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Nieuwstad
Reg.nummer: 2012/336388

1. Inleiding

Er wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid, omdat er voor het gebied een verouderd planologisch regime van kracht is. Voor een deel is nog een Beheersverordening respectievelijk een Uitbreidingsplan op grond van de Woningwet (oud) van toepassing. Bovendien is voor een deel van het plangebied enkel de Haarlemse bouwverordening van kracht.

Voor de delen waarvoor wel een bestemmingsplan van kracht is, geldt dat het merendeel daarvan onherroepelijk is geworden meer dan vijf jaar vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008. Zodoende geldt de actualiseringsplicht.

Aanwijzing beschermd stadsgezicht

Bij besluit d.d. 5 december 1990 heeft het Rijk - het toenmalige ministerie van WVC - o.a. het gebied Nieuwstad aangewezen als beschermd stadsgezicht in de zin van de Monumentenwet 1988. Enkel de bestemmingsplannen 'Stationsplein e.o.', 'Kennemerplein en Bolwerken' respectievelijk 'Schoterburcht' zijn destijds door de minister aangemerkt als beschermend plan als bedoeld in artikel 36 Monumentwet (1988). Voor het overige gebied ontbreekt derhalve nog een beschermend planologisch regime.

Begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan Nieuwstad omvat het noordelijk deel van de historische binnenstad van Haarlem. Het plangebied beslaat een oppervlakte van 52 hectare en wordt aan de westzijde begrensd door de Kinderhuissingel, aan de noordzijde door de Schotersingel en Kloppersingel, aan de oostzijde door het Spaarne (Friese Varkensmarkt en Hooimarkt) en aan de zuidzijde door de Nieuwe Gracht.

Procesverloop

Het college heeft op 20 maart 2012 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerp is ter bespreking aan de commissie Ontwikkeling voorgelegd en heeft van 1 juni 2012 tot en met 12 juli 2012 ter inzage gelegen. In die periode heeft eenieder de gelegenheid gekregen zienswijzen in te dienen. Op 20 juni 2012 is een informatie/inloopavond gehouden, waarbij de mogelijkheid is geboden vragen over het ontwerp bestemmingsplan te stellen.

Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- 1 a. Het bestemmingsplan Nieuwstad met identificatienr NL.IMRO.0392.BP1080004-0003, inclusief de verwerking van de zienswijzen gewijzigd vast te stellen;
- b. Geen exploitatieplan vast te stellen;
2. Het besluit heeft verder geen financiële consequenties.
3. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit.
4. Het college stuurt dit voorstel naar de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht.

3. Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan richt zich voornamelijk op het beheer van de bestaande situatie en biedt een eenduidig actueel juridisch-planologisch kader. Er wordt ruimte geboden voor voorzienbare ontwikkelingen in de komende 10 jaar. Met het vaststellen van de hogere waarden kan in het bestemmingsplan de functie 'Wonen' op de locatie Prinsen Bolwerk 3 worden opgenomen

4. Argumenten

Hiermee kan de raad aan haar verplichting voldoen.

- Op grond van artikel 9.1.4 van het overgangsrecht van de Wro zijn gemeenten verplicht binnen vijf jaar na de inwerkingtreding van deze wet een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Tevens wordt hiermee aangesloten bij het 'meerjarenplan bestemmingsplannen';
- Op grond van artikel 36 van de Monumentenwet 1988 stelt de gemeenteraad ter bescherming van een beschermd stadsgezicht een bestemmingsplan vast. Voor een deel van het plangebied geldt nog geen beschermend plan. In dit ontwerpbestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan die verplichting;

De bevoegdheid tot het invorderen van leges wordt zo gecontinueerd.

Op grond van art 3.13 Wro vervalt de bevoegdheid tot het heffen van leges indien niet tijdig een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld. Als de raad voor 1 juli 2013 het bestemmingsplan vaststelt, heeft dit geen gevolgen voor de legesheffing.

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

De opgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied vallen niet binnen de categorie van aangewezen bouwplannen, zoals genoemd in artikel 6.2.1 Bro, zodat geen exploitatieplan nodig is.

Met het bestemmingsplan kunnen gewenste ontwikkelingen worden gerealiseerd.

De volgende ontwikkelingen zijn in het ontwerp opgenomen.

Schotersingelbrug

Ter hoogte van 'Het Dolhuys' wordt in de Schotersingel de aanleg van een fietsbrug mogelijk gemaakt. In het kader van het project Rode Loper Noord heeft al eerder inspraak en participatie plaats gevonden over de brug.

In het kader van de zienswijzeprocedure voor het bestemmingsplan zijn zijn 50 zienswijzen op de brug ontvangen, waarvan 1 voor en 49 tegen de brug. De reacties zijn opgenomen in hoofdstuk 7 van de toelichting van het plan en in het wijzigingsoverzicht (bijlage d bij dit besluit).

Prinsen Bolwerk 3

Op de locatie Prinsen bolwerk nr. 3 bevindt zich de voormalige school "De Sleutel". De locatie bestaat uit een monumentale villa en een schoolgebouw met gymzaal. De villa is een rijksmonument en dient volledig gerestaureerd te worden. Het schoolgebouw met de gymzaal moeten worden gesloopt en vervangen door passende nieuwbouw. De aangepaste stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn opgenomen in het bestemmingsplan waarbij naast maatschappelijke functies ook een hotel en/of wonen mogelijk wordt gemaakt.

Phoenixstraat 13 (sportschool Kenamju)

Kenamju, als vooraanstaande sportorganisatie op het gebied van judo, zoekt dringend een nieuwe locatie binnen de gemeente Haarlem. Op de locatie Phoenixstraat 13 in de Gonnnetbuurt wordt in het bestaande gebouw een sportschool mogelijk gemaakt, zodat de bebouwing geschikt gemaakt kan worden voor vestiging van Kenamju.

De wijzigingen zijn uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening gewenst.

De zienswijzen geven aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan. De ambtshalve wijzigingen zijn verbeteringen van het bestemmingsplan.

De belangrijkste wijzigingen betreffen het volgende:

- Van de panden aan de Lange Herenstraat 26 en de Kenastraat 18 wordt de aanduiding orde 2 verwijderd in verband met de slechte staat van de panden.
- Aan de hand van de ingediende zienswijzen worden op een aantal locaties kleine aanpassingen gedaan aan de bebouwingsgrenzen, om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de huidige situatie.
- Om een tegenstrijdigheid met het beleid voor wonen boven winkels te voorkomen is de functie 'Horeca van categorie 1' binnen de bestemming Centrum - 2 (C2) niet meer standaard toegestaan, maar via een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Voor een compleet overzicht van de zienswijzen en de ambtelijke aanpassingen wordt verwezen naar het wijzigingsoverzicht (bijlage d). De in het wijzigingsoverzicht weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen.

5. Kanttekeningen

Planschaderisico

Aan de hand van de ingediende zienswijze voor de locatie Kenaupark 11a is een risicoanalyse planschade uitgevoerd. De bebouwingmogelijkheden ten opzichte van het oude planologisch regime (de Haarlemse Bouwverordening) worden door het vaststellen van dit bestemmingsplan beperkt.

Terwijl in de nieuwe situatie een nadeliger planologisch regime wordt vastgesteld, geldt ook dat voor het gebied al geruime tijd de regels van het beschermd stadsgezicht van kracht zijn. Aangezien de eigenaar van het pand in de afgelopen jaren geen gebruik heeft gemaakt van de bestaande bouw mogelijkheden kan geconcludeerd worden dat hier sprake is van risicoaanvaarding. Er is dan ook geen sprake van schade als gevolg van verlies van bouwhoogte.

6. Uitvoering

- Na instemming van het college wordt het wijzigingsoverzicht verstuurd aan de indieners van zienswijzen. Zij worden uitgenodigd voor behandeling van het bestemmingsplan in de commissie Ontwikkeling;
- Het gewijzigd vastgestelde plan wordt naar gedeputeerde staten van Noord Holland gezonden;
- Communicatie:
 - Het besluit tot vaststelling wordt bekend gemaakt in de Stadskrant, de Staatscourant en via de gemeentelijke website. De bekendmaking wordt tegelijkertijd via elektronische weg aan Rijk, provincie, waterschap en andere betrokken bestuursorganen gezonden;
 - Er wordt een persbericht uitgegeven;

- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website beschikbaar gesteld.
- Het bestemmingsplan wordt de dag na bekendmaking ter inzage gelegd (publicatie naar verwachting 3 januari 2013);
- Het collegebesluit hogere waarden geluid 2012/336378 wordt gelijktijdig met het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd;
- Belanghebbenden die een zienswijze bij de raad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een belanghebbende beroep instellen tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zijn aangebracht;
- Het in werking getreden bestemmingsplan dient als toetsingskader voor de omgevingsvergunning.

7. Bijlagen

- a. bestemmingsplan Nieuwstad met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP1080004-0003;
- b. verbeelding (plankaart);
- c. waarderingskaart;
- d. wijzigingsoverzicht.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

- Het bestemmingsplan Nieuwstad met identificatienr NL.IMRO.0392.BP1080004-0003 inclusief de verwerking van de zienswijzen gewijzigd vast te stellen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter

Blokadvertentie Stadskrant en Staatscourant (en website)

Datum publicatie: 20-12-2012

contactpersoon: Victor van Braam van Vloten, STZ/RB, toestel: <(023) 511 3558

Vastgesteld bestemmingsplan 'Nieuwstad'

Burgemeester en wethouders van Haarlem maken overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bekend dat de gemeenteraad van Haarlem in haar vergadering van 1 november 2012 bovengenoemd bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld.

Het plangebied van bestemmingsplan Nieuwstad ligt in het noordelijk deel van het centrum en beslaat een oppervlakte van 52 hectare. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Kinderhuissingel, aan de noordzijde door de Schotersingel en Kloppersingel, aan de oostzijde door het Spaarne (Friese Varkensmarkt en Hooimarkt) en aan de zuidzijde door de Nieuwe Gracht.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad in bepaalde gevallen verplicht om bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. In dit geval heeft de gemeenteraad geen exploitatieplan vastgesteld, omdat het verhaal van de exploitatiekosten van de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan en de bijbehorende stukken kunnen met ingang van de dag na deze publicatie worden geraadpleegd:

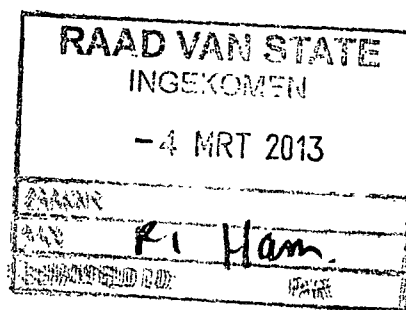
- Op www.ruimtelijkeplannen.nl en op www.haarlem.nl via het Digitaal Loket en via het Bestuurlijk Informatiesysteem (BIS);
- Bij de afdeling Dienstverlening, publiekshal Raakspoort, Zijlvest 39 in Haarlem. De publiekshal is op werkdagen open van 9.00 uur tot 16.00 uur en op donderdag van 9.00 uur tot 20.00 uur.

Tegen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan Nieuwstad kunnen belanghebbenden binnen zes weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd, van 21 december 2012 tot en met 31 januari 2013, schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State: Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Geen beroep kan worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijze tegen het ontwerpbesluit naar voren heeft gebracht. Het beroepschrift dient te worden ondertekend en bevat tenminste: de naam en het adres van de indiener; de dagtekening; een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht; de gronden van het beroep. Verder dient zo mogelijk een afschrift van het besluit waarop het geschil betrekking heeft te worden overgelegd.

Diegene die beroep heeft ingesteld kan bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om voorlopige voorziening indienen. Een verzoek om voorlopige voorziening dat binnen de beroepstermijn is ingediend schort de werking van het besluit op tot dat op het verzoek is beslist.

Voor de behandeling van zowel een beroepschrift als een verzoek om voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd. Voor nadere informatie over deze procedure(s) kunt u zich wenden tot de Raad van State (telefoon 070 – 426 44 26).

Aan Raad van State
afdeling Bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500EA Den Haag



betr: zaaknummer 201300910/1/R1
Haarlem - bestemmingsplan Nieuwstad

Haarlem, 4 maart 2013

LS

Begin februari ontving ik van u de ontvangstbevestiging van mijn beroepschrift. Bij deze zal ik de redenen van mijn beroep nader omschrijven.

1 *locatie*

Qua locatie gaat het hier om een strook grond ter breedte van circa 7 meter gelegen aan de noordzijde van het perceel Kenaupark 11a (mijn woonhuis/eigendom) en grenzend aan de Rozenstraat.

2 *oude en nieuwe bepalingen*

Kern van de zaak is dat ik meen dat ik door de inhoud van het vastgestelde bestemmingsplan onnodig word beperkt in de gebruiksmogelijkheden van de onder 1 genoemde locatie, dit afgezet tegen de gebruiksmogelijkheden die ter plaatse van toepassing waren volgens de voorheen vigerende planologische bepalingen. Dit laatste betreft met name de Verordening ex artikel 43 Woningwet in combinatie met de stedenbouwkundige bepalingen zoals die zijn opgenomen in de Bouwverordening van de gemeente Haarlem.

In concreto komt het er op neer dat bedoelde voorheen vigerende planologische bepalingen op de onder 1 genoemde plek een goothoogte zouden toestaan van de straatbreedte (ruim 13 meter) + een meter. Volgens het onlangs vastgestelde bestemmingsplan Nieuwstad is nu toegestaan: een bijgebouw met een plat dak en een hoogte van 4 meter ofwel met een goothoogte van 3 meter resp een nokhoogte van 5 meter.

3 *mijn intenties*

Het is nooit mijn bedoeling geweest om de voorheen in beginsel toegestane bouwmogelijkheden ten volle te benutten, maar ik ben in de afgelopen wel bezig geweest met een plan om ter plekke een studio cq praktijkruimte te realiseren. Dat is mijns inziens een vorm van gebruik die in overeenstemming is met de intussen geldende gebruiksbepalingen. De maximaal toegestane maatvoering acht ik echter te beperkend om een dergelijk plan voldoende kwaliteit mee te geven.

4 *bestemmingsplan en Beschermd stadsgezicht*

In de toelichting van het bestemmingsplan Nieuwstad wordt gesteld dat het bestemmingsplan - ondermeer - wordt vastgesteld om de intenties van het Beschermd stadsgezicht Haarlem binnenstad planologisch vast te leggen. Dit is een gegeven dat ik ten volle ondersteun.

Wat zijn die intenties van het Beschermd stadgezicht?

In mijn beleving zou het er primair om moeten gaan om die zaken die beschermenswaard worden geacht, ook in planologische zin te beschermen. Ik denk dat dit door de inhoud van het bestemmingsplan ook wel gebeurt.

Het bestemmingsplan Nieuwstad wordt in verband hiermee als consoliderend bestempeld. In het bestemmingsplan krijgt dit gestalte door - over het algemeen - bestemmingen vast te leggen overeenkomstig hetgeen op dit moment aanwezig is.

Het komt mij voor dat de gemeente hier te rigide en eenzijdig te werk is gegaan. Weliswaar maakt een 'waarderingskaart' deel uit van het bestemmingsplan, maar er wordt niet duidelijk gemaakt hoe verschillen in waardering hun uitwerking vinden in de diverse bestemmingen. Om dit nader aan te geven het volgende.

Dat het Kenaupark als onderdeel van het bestemmingsplan zeer gedetailleerd wordt bestemd is begrijpelijk. Het Kenaupark is zowel qua bebouwing als qua openbare ruimte nagenoeg integraal een rijksmonument. De Rozenstraat echter is naar mijn indruk geen straat met in het oog lopende monumentale waarden; in het Beschermd stadsgezicht wordt de straat in het geheel niet genoemd. Ook in het bestemmingsplan Nieuwstad wordt aan deze straat in het geheel geen aandacht besteedt.

Kortom, wat zijn de motieven van de gemeente om ook in de Rozenstraat zo stringent overeenkomstig de bestaande situatie te bestemmen? In de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit niet duidelijk gemaakt.

Sterker nog, het is mijn overtuiging dat een net iets ruimhartiger bestemming van al hetgeen zich in en aan de Rozenstraat voordoet, kansen zou bieden voor een opwaardering van deze straat die op dit moment van een twijfelachtige ruimtelijke kwaliteit is.

5 willekeur

Ik meen twee punten te moeten noemen waarin binnen het bestemmingsplan sprake is van een zekere willekeur.

Het bestemmingsplan bepaalt dat erfscheidingen in de diverse tuinbestemmingen niet hoger mogen zijn dan 2 meter.

In de Tuinstraat staat - in een situatie die in hoge mate vergelijkbaar is met die in de Rozenstraat - een stuk muur van bijna 4 meter hoog.

Het bestemmingsplan Nieuwstad maakt het mogelijk om een nu niet bestaande brug te realiseren als verbinding tussen de Kruisweg en de Kennemerstraat over de Schotersingel. De Schotersingel is met de Bolwerken een ensemble dat volgens het Beschermd stadsgezicht als bepaald beschermenswaard wordt aangemerkt.

Waarom wordt hier niet consoliderend bestemd?

6 procedure

Op 4 juli 2012 heb ik m b t het bestemmingsplan een zienswijze naar de gemeente gestuurd. Deze voeg ik bij deze brief als bijlage A.

Van de gemeente ontving ik vervolgens het concept-raadsstuk zoals dat in de commissie Ontwikkeling aan de orde zou komen.

Toen ik door omstandigheden niet in de gelegenheid bleek te zijn om de behandeling van het ontwerpbestemmingsplan in de raadscommissie bij te wonen, heb ik op schrift gesteld wat ik ter ondersteuning van mijn zienswijze tijdens deze raadscommissie had willen inbrengen. Deze tekst (bijlage B) heb ik op de ochtend van de zitting van de raadscommissie op het Haarlemse stadhuis afgegeven.

Het moment waarop ik deze tekst bracht, was misschien wat laat, maar uit niets blijkt dat deze - voorafgaand aan de zitting van de commissie ofwel naderhand - aan de leden van de raadscommissie is aangeboden.

Met betrekking tot de besluitvorming in raadscommissie en raad heb ik verder geen persoonlijke mededeling ontvangen. Ik weet ook niet of dat voor de gemeente een verplichting is.

7 bijlagen

De hiervóór onder 6 genoemde bijlagen voeg ik bij deze brief.

Ik verzoek u de inhoud daarvan ook als onderdeel van mijn beroepschrift te beschouwen.

8 kernvraag

Kernvraag is of de gemeente Haarlem in het hier aan u voorgelegde geval, ook gelet op de beschreven gegevens en omstandigheden, mijn zienswijze terecht heeft afgewezen.

De verdere gang van zaken wacht ik af.

Met vriendelijke groet,



J Dekker

Kenaupark 11a
2011MP Haarlem
t 023 5324780

bijlagen: A + B

A

**Zienswijze
m b t het
Ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwstad'**

J. Dekker
Kenaupark 11a
2011MP Haarlem
T 023 5324780

Haarlem, 4 juli 2012

Ondergetekende heeft kennis genomen van bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan en wil daarover het volgende kenbaar maken.

1

Met betrekking tot de achter het pand Kenaupark 11a gelegen strook grond – ter breedte van circa 7 meter grenzende aan de Rozenstraat – acht ondergetekende zich door de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan onnodig in zijn gebruiks-mogelijkheden beperkt.

Daarbij gelden vooral de volgende overwegingen.

a Op basis van de tot nu toe geldende planologische bepalingen is hier bebouwing toegestaan met een goothoogte van ten hoogste de straatbreedte + 1 meter (dat is tenminste 10 meter). Het toestaan van bebouwing tot een hoogte van 3 meter, zoals nu in het ontwerpbestemmingsplan bepaald, is dus een aanzienlijke beperking van de bouw mogelijkheden.

b Er is een wezenlijk verschil tussen 'erfbebouwing' in of bij tuinen b́nnen een gesloten bouwblok en 'erfbebouwing' die direct grenst aan de openbare weg.

c De Rozenstraat (en een soortgelijke situatie doet zich binnen het bestemmingsplangebied voor aan de Tuinstraat) ligt weliswaar binnen het beschermd stadsgezicht, maar krijgt als straat in het ontwerpbestemmingsplan geen bijzondere aandacht. Wie deze straat – met zijn eenzijdige 'hoofdbebouwing' – bekijkt, ontmoet daar situaties die binnen het beschermd stadsgezicht als zeer passend mogen worden beschouwd, maar er zijn ook situaties die bepaald niet beschermenswaardig zijn en dus verbetering verdienen. Enige verruiming van de maximale maatvoering bij aan de openbare weg grenzende bijgebouwen kan een stimulans zijn voor een aantrekkelijker Rozenstraat.

d In z'n algemeenheid beschouwt ondergetekende de toevoeging van zorgvuldig ontworpen bebouwing binnen dit beschermde stadsgezicht als méér passend dan het toestaan van parkeerruimte in T1-tuinen, zeker als die nadrukkelijk vanuit het Kenaupark zichtbaar is.

e Het bestaande – oorspronkelijke – bijgebouw behorende bij het pand Kenaupark 9a heeft een wat grotere hoogte dan de 3 meter die op de 'verbeelding' is aangegeven.

Gelet op bovengenoemde overwegingen verzoekt ondergetekende om het ontwerpbestemmingsplan zodanig te wijzigen dat ter plaatse van zijn achter Kenaupark 11a gelegen garageboxen bijgebouwen kunnen worden gerealiseerd met een goothoogte tot maximaal 6 meter. Het zou zijn te overwegen een dergelijke beleidslijn toe te passen voor de gehele strook langs de Rozenstraat achter de panden Kenaupark 7 t/m 13.

Met betrekking tot de 'regels' van het ontwerpbestemmingsplan heb ik nog de volgende kanttekeningen.

b In hoeverre zijn zonnepanelen toegestaan wanneer deze niet los worden opgesteld maar in een dakvlak (of gevelvlak) worden aangebracht? (artikel 16)

Haarlem, 4 juli 2012

B

betreft: **vaststelling bestemmingsplan Nieuwstad - zienswijze nr 5**

aan: de leden van de Haarlemse Commissie Ontwikkeling

Haarlem, 18 oktober 2012

Geachte leden van de commissie.

Vanavond bespreekt u het (ontwerp-)bestemmingsplan Nieuwstad. Als indiener van een zienswijze had ik mijn opmerkingen over het bestemmingsplan graag nog even nader toegelicht. Helaas echter ben ik niet in de gelegenheid om bij uw vergadering aanwezig te zijn. Daarom vertrouw ik hetgeen ik u had willen zeggen nu aan het papier toe.

1. Het is een goede zaak dat enkele secundaire opmerkingen uit mijn zienswijze wellicht leiden tot aanpassing van de planregels. Echter, het voornaamste item uit mijn zienswijze wordt echter niet voldoende relevant geacht om aanpassing te overwegen. Daarover het volgende.
2. In de tweede alinea van het antwoord op dat item wordt onderstreept dat ervoor is gekozen om zo veel mogelijk consoliderend te bestemmen; het bestemmingsplan draagt dus vooral het stempel 'consoliderend'. Consolideren is op z'n plaats waar het gaat om de bescherming van aanwezige waarden. In het geval van dit bestemmingsplan betreft dat bijvoorbeeld het in dit plan verankeren van de inhoud van monumentale waarden resp het beschermd stadsgezicht. Tegelijkertijd bestaat het gevaar dat consolideren leidt tot het bevriezen van situaties die verbetering behoeven of waar althans verbeteringen mogelijk zijn; een nadrukkelijk consoliderend plan is in die zin ook verstarrend, en in die gevallen maatschappelijk ongewenst.
3. Het hiervóór gestelde raakt het belang van ondergetekende. Mijn huis is gelegen aan het Kenaupark, zoals bekend een belangrijk Haarlems monument. Het beschermen van de monumentale waarden daarvan ondersteun ik uiteraard ten volle. De achterzijde van mijn huis resp tuin/erf echter grenst aan de Rozenstraat. Hoewel deze straat ook in het beschermd stadsgezicht gelegen is, is aldaar slechts zeer beperkt sprake van waarden die bescherming behoeven; deze straat zit de laatste tijd wel in de lift, maar zou nog een stuk aantrekkelijker kunnen worden.
4. Als ik in de gelegenheid zou zijn mijn - betrekkelijk ongelijke - garageboxen te vervangen door een nieuw te bouwen atelier of praktijkruimte, zou dat mijns inziens bijdragen aan een leukere en meer levendige Rozenstraat. Een goothoogte van 3 of 4 meter acht ik in verband té beperkend.

5. In de 3e en 4e alinea van de beantwoording van mijn zienswijze wordt gesteld dat ik gedurende een lange periode de gelegenheid heb gehad om voor de door mij beoogde verbetering plan in te dienen. Dit is feitelijk juist, maar naar mijn idee volstrekt niet relevant: een non-argument.
Een recht is een recht, en een verplichting. Om een vergelijking te trekken: ook als een burger nooit gebruik maakt van zijn stemrecht, is dit geen reden om hem of haar het stemrecht te ontnemen.
Overigens kan ik mededelen dat ik in de afgelopen jaren wel degelijk - samen met een architect - bezig ben geweest met de voorbereiding van een bouwplan.
6. Volgens de voorheen geldende voorschriften zou aan de Rozenstraat gebouwd mogen worden tot een hoogte van de straatbreedte + één meter. In concreto zou dit gaan om zo'n 12 meter.
Continuering van dat recht is ook in mijn ogen niet opportuun, maar het toestaan van een goothoogte van 6 meter (zoals ik in mijn zienswijze vraag) zou - gelet op de betreffende omgeving - beslist niet misstaan in het bebouwingsbeeld van de Rozenstraat.
Ik kan er vrede mee hebben als de nu in het bestemmingsplan opgenomen goothoogte van 4 meter wordt gehandhaafd, mits daaraan een mogelijkheid wordt gekoppeld tot een extra hoogte van 3 meter (tot 7 meter dus).

Ik wens u veel wijsheid bij de besluitvorming.

Met hartelijke groet,

J Dekker

Kenaupark 11a
2011MP Haarlem