

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

Inhoud

Hoofdstuk 1

- 1.1 Inleiding
- 1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2

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

Hoofdstuk 3

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

Hoofdstuk 1

1.1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Garenkokerskwartier is op donderdag 31 maart 2016 gepubliceerd in het huis-aan-huisblad de Haarlemmer, op de site met de officiële bekendmakingen van de gemeente (www.overheid.nl) en in de Staatscourant. In de publicaties is aangegeven dat zienswijzen ook per e-mail ingediend mogen worden. Het ontwerpplan heeft vervolgens 6 weken ter inzage gelegen. In de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag konden zienswijzen worden ingediend. Het ontwerpbestemmingsplan was digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Tevens was het ontwerpplan in papieren vorm in te zien bij de publieksdienst van de gemeente.

Er zijn zienswijzen ingediend. Deze zijn verwerkt in dit zienswijzen- en wijzigingsoverzicht. Dit zienswijzen- en wijzigingsoverzicht behoort bij het vaststellingsbesluit bestemmingsplan Garenkokerskwartier. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan stemt de gemeenteraad in met de behandeling en verwerking van de ingekomen zienswijzen, met de door het college voorgestelde ambtshalve wijzigingen en met de uit de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen voortvloeiende aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

1.2 Leeswijzer

Dit zienswijze- en wijzigingsoverzicht is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 gaat in op de zienswijzen. In dit hoofdstuk wordt na een algemene inleiding een overzicht gegeven van de indieners van zienswijzen. Vervolgens zijn de zienswijzen per indiener weergegeven, met daarbij een reactie. Getracht is de zienswijzen zo veel mogelijk samengevat weer te geven. De raadsleden hebben inzage in een complete set van de (niet samengevatte) zienswijzen. Waar nodig is aangegeven of de zienswijzen aanleiding hebben gegeven het bestemmingsplan aan te passen en indien dit zo is, welke aanpassingen in het nu voorliggende bestemmingsplan zijn verwerkt.

Hoofdstuk 3 van dit zienswijzen- en wijzigingsoverzicht betreft de door het college voorgestelde overige ambtshalve aanpassingen/wijzigingen in het bestemmingsplan.

Commissie Ontwikkeling

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

Voor de raadsleden zijn de ingediende zienswijzen beschikbaar.

Hoofdstuk 2 Zienswijzen

2.1 Inleiding zienswijzen

Er zijn 4 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn op tijd ingediend en ontvankelijk. Een aantal zienswijzen heeft geleid tot aanvullingen en/of aanpassingen in het bestemmingsplan.

2.2 Indieners zienswijzen

	Naam	Adres	Huisnr	Postcode	Plaats	E-mail
A.	N.M. Dijt en E. de Bruin	Hoofmanstraat	2, 4	2013 DR	Haarlem	ellisdebruin@yahoo.com
B.	A. Boerma	Zijlweg	19	2013 DB	Haarlem	arendboerma@online.nl
C.	Haarlemse Bomenwachters					hildeprins@hetnet.nl
D.	Gemmelus Beheer	Pieter Kiesstraat	5		Haarlem	gemellus@hetnet.nl
E.	Vos & Vennoten namens Intercontinental Estate	Zijlweg	11	2013 DA	Haarlem	Ruud.vos@vvadvocaten.nl

2.3 Beantwoording individuele zienswijzen

A. N.M. Dijt en E. de Bruin					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
	De indieners willen graag (in overleg met de gemeente) een extra verdieping in de vorm van een dakopbouw toevoegen aan de – hun inziens - kleine woningen. Zij hanteren hiervoor de volgende argumenten:				
a.	De woningen maken geen deel uit van het naastgelegen monumentale complex Rosehaghe en niet van een andere markante bebouwing.	Dit is bekend en ook niet de aanleiding om de hoogte vast te stellen zoals in het plan is aangegeven. Wel is het zo dat de bebouwing van Hoofmanstraat 2-4, net zoals die van Hoofmanstraat 3, Anslijnstraat 1-3 en Anslijnstraat 4, een overgang vormen naar het complex Rosehaghe. Het hebben van een plat dak (bij al deze woningen) is daar een uiting van. Het is dus ook zo dat Hoofmanstraat 2-4 daarin niet alleen staan en onderdeel uitmaken van een ruimtelijk systeem. De bouwhoogte is overigens dezelfde als in het voormalige plan (7 m.)			

b.	De impact van een opbouw is beperkt omdat thans (met binnenplanse ontheffing) een hoogte is toegelaten tot 7,70 m en de dakopbouw een hoogte zal bereiken van 9,5 m.	In de werkelijkheid betreft het dan een ophoging van minimaal 2,5 meter. De visuele impact daarvan is niet beperkt te noemen.			
c.	Een kap, terughoudend vormgegeven, zou niet misstaan en niets afdoen aan het karakter van het oorspronkelijke bouwplan.	Het baksteen ornament in de daklijst en de iets doorgezette penanten in de dakrand duiden er op dat de architectuur gestoeld is op de toepassing van een plat dak.			
d.	Het toelaten van grotere woningen strookt met het Structuurplan Haarlem 2020: functiemenging in woonwijken waardoor mogelijkheid tot werken aan huis wordt vergroot.	Bij alle veranderingen in bouw- en gebruiksmogelijkheden in dit bestemmingsplan ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2005 is overwogen of uitbreiding van de woningen mogelijk en gewenst is. Bij deze afweging spelen bestaande rechten een rol. Om de huidige kwaliteit van de buurten te bewaren is vergroting van de woning dan ook alleen beperkt en onder voorwaarden toegestaan.			
e.	Het intensiveren van het gebruik van het daklandschap waardoor meer gebruikruimte wordt gerealiseerd.	Het klopt dat dit in de Nota Dak is opgenomen. Eén van de mogelijkheden is het intensiveren van het gebruik van het daklandschap. Voor een helder en rustig straatbeeld is het echter van belang naar eenheid te zoeken in de ingrepen op het dak. In 'straten die een overwegend eenduidig straatbeeld' hebben kunnen ingrepen als een dakophoging alleen plaatsvinden als zogenaamde trendsetters aanwezig zijn (al gerealiseerde ingrepen in dezelfde straat). De Hoofmanstraat is een straat met een overwegend eenduidig straatbeeld en kent geen trendsetters. Er is dus ook geen aanleiding om het nieuwe bestemmingsplan af te laten wijken van het oude door wel deze opbouw mogelijkheden op te nemen.			
f.	Het toelaten van een dakopbouw is niet strijdig met de stedenbouwkundige visie omdat de gebruikswaarde van het pand wordt verhoogd zonder af te doen aan de cultuurhistorische waarden.	Zoals gezegd onder c. is dit een te mening over de architectuur. Het baksteen ornament in de daklijst en de iets doorgezette penanten duiden er toch op dat de architectuur uit gaat van een plat dak. Daarmee vertegenwoordigt het ook cultuurhistorische waarde, zeker als dat wordt gezien in samenhang met de eerder genoemde adressen Hoofmanstraat 3, Anslijnstraat 1-3 en Anslijnstraat 4, die ook een overgang vormen naar het complex Rosehaghe.			
g.	Het toelaten van grotere woningen strookt met par. 5.3.1. waarin wordt gesteld dat de woonfunctie de functie is die het meeste	In de paragraaf wordt gesteld dat ingezet zal worden op behoud en mogelijk versterking van het woon- en leefklimaat. Dit houdt niet in dat dit alleen zou kunnen door vergroting van de woning. Dit is			

	voorkomt in het plangebied: inzet is behoud en versterking van het woon- en leefklimaat.	afhankelijk van meerdere factoren.			

B. A. Boerma					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
	De indiener wenst de bestemming van zijn pand zo ruim mogelijk te houden. Met de toevoeging 'wonen uitgesloten' speelt de gemeente niet in op het beleid. De indiener van de zienswijze hanteert hiervoor diverse argumenten: - de woonbestemming zou geen afbreuk doen aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan; - het toelaten van een zelfstandige woning strookt met de Structuurvisie Noord-Holland 2040, Structuurplan Haarlem 2020, Woonvisie Haarlem; - is niet strijdig met de stedenbouwkundige visie omdat de gebruikswaarde van het plan wordt verhoogd zonder af te doen aan de cultuurhistorische waarden. - Uit de toelichting blijkt nergens waarom wonen is uitgesloten. - Uit oogpunt van de zorg voor het monument zou een woonfunctie passend zijn.	Er is sprake van een behoudend, conserverend bestemmingsplan. In het pand van de indiener van de zienswijze wordt (zoals indiener zelf ook aangeeft) al ruim 25 jaar niet meer op de begane grond gewoond. Dit betekent dat geen beroep gedaan kan worden op het overgangsrecht en dat feitelijk sprake is van een nieuwe planologisch-juridische situatie. Voor het opnemen daarvan is het noodzakelijk om de ruimtelijke aanvaardbaarheid aan te tonen en moet het gaan om een voldoende concreet initiatief. Er blijft sprake van een ruime bestemming voor het pand maar de woonfunctie kan niet zonder meer toegekend worden aan de begane grond, vandaar de aanduiding 'wonen uitgesloten'. Wellicht is het toevoegen van een woonfunctie hier acceptabel, maar op basis van de nu aanwezige gegevens kan geen goede belangenafweging gemaakt worden om de woonbestemming voor de begane grond mogelijk te maken. Er moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Of dat het geval is, is op basis van de huidige gegevens niet aan te geven. Aspecten als parkeren, geluid, economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid zijn daarbij in elk geval van evident belang. Omdat het pand is gelegen aan de drukke doorgaande Zijlweg waar een snelheidsregime geldt van maximaal 50 kilometer per uur, is het niet aannemelijk dat er voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. In dat geval is het noodzakelijk om een hogere waarde vast te stellen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. De daarvoor te doorlopen procedure leidt tot een onaanvaardbare vertraging van de bestemmingsplanprocedure en is daarom geen optie.			

C. Haarlemse Bomenwachters					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Hoe wordt in het bestemmingsplan gezorgd voor meer groen conform het groenbeleid.	Er zijn in de openbare ruimte van het plangebied nauwelijks plekken waar groen toegevoegd kan worden. De meeste potentie voor vergroening ligt in de toepassing van daktuinen. De gemeente wil het realiseren van daktuinen stimuleren door dakterrassen toe te staan (onder bepaalde voorwaarden). Dit behoudende bestemmingsplan is echter niet het juiste instrument voor het daadwerkelijk vergroenen van de openbare ruimte in het plangebied. (Zie ook beantwoording punt 5)			
2.	Als uitgangspunt opnemen dat gezonde bomen dikker dan 20 cm behouden moeten blijven bij de bouwprojecten in het plangebied.	Het is een behoudend plan. Voor de ontwikkelingen die meegaan loopt een separate vergunningprocedure waarbij de omgang met eventueel aanwezige bomen altijd een maatwerkoplossing is waarbij uiteraard wel aangesloten wordt bij relevant beleid zoals de Bomenverordening Haarlem.			
3.	Toevoegen dat hoofdbomenstructuren door het gebied lopen (nr. 17 Zijlweg en nr. 27 Kinderhuisvest) en dat in diverse woonstraten (Anslijnstraat) boomstructuren bestaan die behouden moeten blijven.	De toelichting bevat een groenparagraaf. Deze paragraaf gaat onder meer in op de hoofdbomenstructuur. Aan paragraaf 3.4.8 van de toelichting is toegevoegd dat onder andere in de Anslijnstraat monumentale bomen staan.	J		
4.	Toevoegen dat de buurt een hoge bevolkingsdichtheid heeft in vergelijking met andere buurten en weinig openbaar groen bezit en dat het aanwezige groen zeer waardevol is om te behouden. Voor een leefbare buurt blijft het wenselijk de bomenstructuren te handhaven en te verbeteren en te zoeken naar extra m2 groen.	Dit is voor zover nodig toegevoegd aan paragraaf 4.5 (Groen).	J		
5.	Binnen het plangebied wordt aanleg van meer buurtgroen beoogd. Dit betekent een inspanningsverplichting om te zoeken naar	Dit punt staat onder de acties van het structuurplan en betreft een inspanningsverplichting in toekomstige gebieden voor herstructureringen om te zoeken naar meer ruimte voor buurtgroen			

	meer ruimte voor buurtgroen. Op welke wijze wordt deze inspanningsverplichting in dit bestemmingsplan ingezet?	in verdichte gebieden. Dat betekent dat er bij nieuwe herstructureringen in het bestemmingsplangebied groen toegevoegd zal moeten worden. Dit bestemmingsplan is echter geen ontwikkelplan voor herstructurering en kent dus geen extra ruimte voor groen. Wel maken diverse bestemmingen (verkeer, tuinen) het mogelijk om extra groen te realiseren. Dit behoudende bestemmingsplan is echter niet het juiste instrument voor het daadwerkelijk vergroenen van (delen van) het plangebied.			
6.	Een hoofdstuk opnemen over de waarden van het groen en de niet monumentale bomen voor mensen en de gewone flora en fauna.	De toelichting bij de vaststellingsversie van het bestemmingsplan bevat een groenparagraaf. Deze paragraaf gaat in op de waarden van groen. Daarnaast gaat de paragraaf over natuurwaarden in de toelichting al in op onder andere de algemene zorgplicht op grond van de Flora- en faunawet. De algemene zorgplicht heeft betrekking op alle in Nederland van nature voorkomende soorten planten en dieren en houdt in dat flora en fauna worden gerespecteerd. Het doden, verontrusten en/of beschadigen van alle aanwezige wilde flora en fauna wordt voorkomen of zoveel mogelijk beperkt.	J		
7.	Bij Groen (artikel 8) de Garenkokerskade toevoegen.	In de regels worden geen locaties genoemd. Wel wordt op de verbeelding aan gronden de bestemming 'Groen' gegeven. Zo ook voor een deel van de Garenkokerskade.			

D. Gemellus Beheer BV					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Het pand Pieter Kiesstraat 5 is aangewezen als orde 2 pand. De bouwkundige staat van het pand is slecht door verzakkingen t.g.v. grondwaterpeil verlaging t.b.v. kimmancomplex. Ten gevolge de slechte staat is het zeer wel mogelijk dat sloop en nieuwbouw op termijn noodzakelijk zou kunnen zijn.	De aanwijzing tot orde 2 pand gebeurt op basis van een cultuurhistorische inventarisatie. Daarbij wordt naar de architectuur en de cultuurhistorische betekenis gekeken. Daarnaast is gezocht naar de samenhang tussen stadsbeeld en de individuele panden en complexen. De hoofdstructuren in de wijk, zoals de (doorgaande) straten als de Pieter Kiesstraat zijn de toonaangevende lijnen en plekken in de wijk. De hier gesitueerde panden en complexen hebben vanwege hun veelal hoge beeldwaarde extra aandacht gekregen. De ordewaardering is dus onafhankelijk van de bouwkundige staat.			

E. Vos & Vennoten namens Intercontinental Estate					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Het pand Zijlweg 11 is opgenomen als gemengde bestemming, echter zonder aanduiding 'supermarkt'. Indiener wenst dit wel opgenomen te hebben omdat dit thans is wegbestemd en de eigenaar van het pand belemmerd wordt in zijn exploitatiemogelijkheden.	Gezien het feit dat zich in het verleden bij een lange periode van leegstand geen marktpartij heeft gemeld voor een supermarktvestiging was de keuze om in het ontwerpbestemmingsplan geen supermarkt meer op te nemen verklaarbaar. Beleidsmatig is het handhaven van de supermarktbestemming in het bestemmingsplan gezien de ligging en specifieke ruimtelijke omstandigheden in het winkelcentrum Zijlweg verdedigbaar. De aanduiding 'supermarkt' wordt toegekend ter plaatse van de bestemming 'Gemengd - 3' voor het pand aan de Zijlweg 9-11.		J	J

2. Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

In de toelichting zijn tekstuele aanpassingen doorgevoerd en zijn zaken geactualiseerd. Ook zijn de verschillende groenonderwerpen gebundeld in een afzonderlijke groenparagraaf.

Regels

Art. 1: de omschrijving van bed&breakfast (1.13) ingekort en opgenomen in de betreffende artikelen (aantal kamers en personen)

Art. 1: toegevoegd (1.28) creativiteitscentrum

Art. 4: toegevoegd aan 4.1 onder c: (ondergrondse) parkeervoorzieningen ten dienste van de direct aan deze bestemming grenzende bestemmingen

Art. 5: toegevoegd aan 5.1.1 onder e: in de vorm van een atelier, creativiteitscentrum of wellness

Art. 6: toegevoegd aan 6.1.1 onder c: detailhandel met daaraan ondergeschikte en daarmee verbonden horeca met niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlak, zonder terras en zonder het schenken van alcoholische dranken

Art. 6: toegevoegd aan 6.1.1 onder g: atelier

Art. 6: verwijderd bij 6.1.1 onder g: museum

Art. 6: toegevoegd aan 6.1.1 onder i: alsmede apotheek ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – apotheek

Art. 7: toegevoegd aan 7.1.1 onder c: in de vorm van een atelier, creativiteitscentrum of wellness

Art. 7: toegevoegd aan 7.1.1 onder e: met daaraan ondergeschikte en daarmee verbonden horeca met een oppervlakte van maximaal 75 m², zonder terras en zonder het schenken van alcoholische dranken

Art. 7: wijziging van 7.1.2 onder b mbt de omschrijving

Art. 10: toegevoegd aan 10.1 onder a: gezondheidszorg (incl. apotheek) ipv paramedische

Art. 10: toegevoegd aan 10.1 onder g: nutsvoorzieningen

Art. 11: verwijderd bij 11.2 onder d.4: ten opzichte van het maaiveld

Art. 11: verwijderd bij 11.2 onder d: de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen

Art. 12: toegevoegd aan 12.3 onder 2.a: straatbeeld en daklandschap ipv bebouwingsbeeld

Art. 13: toegevoegd aan 13.3 onder 2.a: straatbeeld en daklandschap ipv bebouwingsbeeld

Art. 17: toegevoegd aan 17.4 onder 1: sub 1

Art. 20: toegevoegd aan 20.2 onder 2.a: straatbeeld en daklandschap ipv bebouwingsbeeld

Art. 20: verwijderd bij 20.2 onder 2d: bezonning

Art. 21: 21.1 en 21.2 verwijderd en in art. 23 opgenomen

Art. 22: toegevoegd aan 22.1 onder d: een bouwwerk voor een Wmo-voorziening

Verbeelding

- Zijlweg 32 en 34 krijgen de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - apotheek';
- alle functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf tot en met categorie C' zijn verwijderd;
- de aanduiding 'supermarkt' opnemen voor het pand aan de Zijlweg 9-11;
- de aanduiding 'woonzorgvoorziening' ipv 'dak- en thuislozenopvang';
- het bouwvlak mbt Zijlsingel 1 is iets aangepast.