

Raadsstuk 76/2006
B&W datum 21 maart 2006
Sector/Afd SO/bd
Reg.nr(s) 06/127

Onderwerp **Vaststellen bestemmingsplan “Vijfhoek”**

Aan de Raad der gemeente Haarlem

Hierbij bieden wij u ter vaststelling het bestemmingsplan “Vijfhoek” aan. Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt globaal begrensd door de Prins Hendrikstraat, de Keizerstraat, de Barrevoetestraat, de Botermarkt, het Verwulft, de Grote Houtstraat, de Raamsingel en de Leidsevaart. Dit gebied is aangegeven op de bij het bestemmingsplan behorende plankaart, nummer 114BP002.

1. Inleiding

Het bestemmingsplan “Vijfhoek” heeft een consoliderend karakter. Dit plan biedt een actueel juridisch kader, waarbij de bestaande ruimtelijk-functionele structuur en voortzetting van het huidige gebruik belangrijke uitgangspunten zijn. Het gemengde karakter van de Vijfhoek is gewaarborgd door veelvuldig gebruik te maken van de bestemming “Gemengde doeleinden”. In de winkelstraten is “wonen boven winkels” mogelijk gemaakt. Het monumentale karakter van de Vijfhoek wordt beschermd door middel van de “waarderingskaart beschermd stadsgezicht”. Tevens maakt het bestemmingsplan de verbouwing van de Stadsschouwburg mogelijk en is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een parkeergarage onder het Wilsonsplein.

Het plangebied “Vijfhoek” valt geheel onder het beschermd stadsgezicht. Om de waarden van het beschermd stadsgezicht in het bestemmingsplan te beschermen is naast de bestemmingsplankaart ook een waarderingskaart beschermd stadsgezicht opgesteld. Het is voor het eerst dat deze methodiek in Haarlem wordt toegepast. Deze kaart is onderdeel van het bestemmingsplan en bevat een indeling van de bebouwing in drie verschillende orden en nieuwbouw (na 1950). Tevens zijn op de waarderingskaart ensembles, seriebouw en herstel stedenbouwkundige structuur aangegeven. De verschillende orden, nieuwbouw, ensembles en seriebouw worden door de waarderingskaart gekoppeld aan een mate van bescherming in de planvoorschriften. Naast de beschermende werking heeft de waarderingskaart ook een communicatieve waarde. Het biedt namelijk inzicht in waarden van het beschermd stadsgezicht op perceelsniveau.

2. Procedure

1. Voorontwerp-bestemmingsplan

In oktober 2004 is het voorontwerp-bestemmingsplan Vijfhoek vrijgegeven voor inspraak door burgers. Na publicatie in de stadskrant en de Staatscourant op 2

december 2004 is het plan gedurende vier weken ter visie gelegd. Tevens heeft in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro), overleg plaatsgevonden met diverse instanties en belangengroepen. Op 14 december 2004 is een inspraakbijeenkomst gehouden. De tijdens de inspraakbijeenkomst gemaakte opmerkingen, de binnengekomen inspraakreacties en de opmerkingen uit het wettelijk vooroverleg zijn verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan en voorzien van een gemeentelijke reactie.

2. Publicatie en ter inzage legging ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan Vijfhoek is behandeld in de vergadering van de raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling van 26 mei 2005. In deze vergadering zijn de resultaten van de inspraak besproken. Degenen die in de inspraakfase op het plan hebben gereageerd zijn voor de vergadering uitgenodigd en in de gelegenheid gesteld mondeling een toelichting te geven. De raadscommissie heeft ingestemd met het voorstel om het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage te leggen.

Ter afronding van het wettelijk vooroverleg is een reactie gevraagd van de Provinciale Planologische Commissie (PPC). Per brief van 1 juli 2005 geeft de PPC aan dat de reacties van wettelijk vooroverleg ex artikel 10 Bro in het ontwerp-bestemmingsplan Vijfhoek goed zijn verwerkt. Hiermee is het wettelijk vooroverleg formeel afgerond. Het bestemmingsplan geeft de PPC wel aanleiding tot het maken van één opmerking over luchtkwaliteit in de Gierstraat. Op deze opmerking heeft de gemeente Haarlem gereageerd per brief van 10 oktober 2005 en naar aanleiding hiervan is de plantoelichting van het bestemmingsplan tekstueel aangevuld. Beide brieven zijn opgenomen in bijlage 15 van de plantoelichting.

Het ontwerp-bestemmingsplan is op 29 september 2005 gepubliceerd in de stadskrant en de Staatscourant. En heeft van 30 september tot en met 10 november 2005 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Dit is in overeenstemming met het bepaalde in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Tijdens deze periode zijn zienswijzen ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan Vijfhoek. In paragraaf 4 van dit raadsstuk wordt gereageerd op de ingediende zienswijzen.

3. Ingediende zienswijzen

Tijdens de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan Vijfhoek zijn zeven zienswijzen ingediend. Een architect heeft namens twee opdrachtgevers twee aparte zienswijzen ingediend. De volgende personen hebben een zienswijze ingediend:

1. J.M. Berkhout, Lange Annastraat 18, 2011 XH Haarlem
2. Mevrouw L. Oerlemans, Wester Boogaardstraat 6, 2011 WX Haarlem
3. P.A. Herwaarde, De Baronn Beheer BV, Grote Houtstraat 140, 2011 SV Haarlem
4. P.M. Wijkhuizen, Oosterduyn Wijkhuizen Makelaardij, Postbus 584, 2003 RN Haarlem
5. C. Broekhuisen, Gedempte Raamgracht 57, 2011 WH Haarlem
6. F.A. van Donselaar, Lange Bogaardstraat 21, 2011 WT Haarlem
7. F.A. van Donselaar, Lange Bogaardstraat 21, 2011 WT Haarlem

De zienswijzen richten zich op verschillende aspecten van het bestemmingsplan. In paragraaf 4 van dit raadsstuk is een puntsgewijze samenvatting van de zienswijzen

opgenomen. Hierbij is de reactie op de zienswijze steeds cursief weergegeven. Een kopie van alle zienswijzen liggen voor u ter inzage.

4. Reactie op ingediende zienswijzen

1. Mevr. J.M. Berkhout, Lange Annastraat 18, 2011 XH Haarlem

De zienswijze is gedateerd op 9 november 2005 en door de gemeente ontvangen op 10 november 2005.

Er wordt bezwaar gemaakt tegen het voornemen de maximale goothoogte in de Lange Raamstraat te verhogen van 6 naar 8 meter. Een maximale goothoogte van 8 meter plus een dak resulteert in 11-12 meter hoge huizen/appartementcomplexen. Dit heeft nadelige gevolgen voor de woondruk en de aanwezige licht en ruimte in de buurt. De toename van het aantal bewoners per vierkante meter brengt minder privacy, meer geluidsoverlast en meer parkeerproblemen met zich mee. Dit is geen prettig vooruitzicht voor een nu nog kindvriendelijke buurt.

Voor panden die op de waarderingskaart zijn aangewezen als orde drie of nieuwbouw is een minimale en een maximale goothoogte opgenomen op de plankaart. Dit biedt enige flexibiliteit. De minimale en maximale goothoogte is gerelateerd aan de bestaande bebouwing in de betreffende straat. Daarom zal het aantal bewoners per vierkante meter als gevolg van deze methodiek niet significant toenemen.

De afstand tussen de achtergevels van de Lange Raamstraat en de achtergevels van de Lange Annastraat is gemiddeld genomen meer dan 20,0 meter. Dit is vrij fors voor binnenstedelijke gebieden als Vijfhoek. Door deze ruime maat zal de invloed op aspecten en privacy en bezonning naar verwachting minimaal zijn.

De Vijfhoek dreigt volgens de zienswijze zijn identiteit te verliezen, aangezien hogere nieuwbouw en de bestaande huizen niet met de karakteristieke uitstraling van de Vijfhoek te verenigen zijn.

Vanwege de ligging binnen het beschermd stadsgezicht valt alle bebouwing in de Vijfhoek onder bescherming van de Monumentenwet. Aanvullend biedt het nieuwe bestemmingsplan Vijfhoek extra bescherming voor beeldbepalende panden. Deze panden zijn op de waarderingskaart aangegeven als orde 2. Bij bouw aanvragen binnen het beschermd stadsgezicht volgt altijd een strenge welstandstoets. Door deze regelingen wordt de identiteit van de Vijfhoek naar onze mening gewaarborgd.

Naar aanleiding van het schrijven van de gemeente van 17 mei 2005 wordt in de zienswijze aandacht gevraagd voor een niet al te grote schaa sprong tussen de bouwhoogte van Lange Raamstraat 15 (nu vastgesteld op 4,0 meter) en de Lange Raamstraat 17. Dit mede in verband met daglichttoetreding van de achtergelegen hofwoningen (gelegen achter Lange Raamstraat 9-11). De zienswijze geeft aan dat deze argumenten ook moeten gelden voor de overige bebouwing en met name voor het nog te bouwen pand op Lange Raamstraat 23.

Verwezen wordt naar de inspraakreactie van mevrouw F. Beijerbergen van Wenegouwen over het voorontwerp-bestemmingsplan Vijfhoek (zie bijlage 12 van de plantoelichting). De panden Lange Raamstraat 13 en 15 hebben beide een feitelijke goothoogte van 4,5 meter. Naar aanleiding van de aangehaalde inspraakreactie is de goothoogte van deze panden in het ontwerp-bestemmingsplan

reeds verlaagd naar minimaal 4,0 en maximaal 6,0 meter (was minimaal 4,0 en maximaal 8,0 meter). Hiermee is een te grote schaalsprong ten opzichte van de feitelijke goothoogte en eventuele nadelige gevolgen hiervan in verband met de achtergelegen hofwoningen voorkomen.

Het naastgelegen pand op nummer 17 heeft een feitelijke goothoogte van 6,6 meter. Op de plankaart van het ontwerp bestemmingsplan is voor dit pand een goothoogte van minimaal 6,0 en maximaal 8,0 meter toegestaan. Voor dit pand speelt het aspect ten aanzien van de hofwoningen nauwelijks gezien deze daar redelijk ver vandaan ligt. Echter, gezien de bezwaren en de bestaande situatie is besloten de goothoogte van het pand Lange Raamstraat 17 vast te leggen op minimaal 6,0 en maximaal 7,0 meter. De plankaart wordt hierop aangepast. Hierdoor is een significant hoger pand op Lange Raamstraat 17 niet mogelijk en wordt het bestaande verschil in goothoogte met de panden Lange Raamstraat 13-15 niet verder vergroot.

Ten aanzien van Lange Raamstraat 23 gelden deze argumenten niet omdat de naastgelegen panden beide een goothoogte van bijna 7 meter hebben. De maximale goothoogte van 8,0 meter is acceptabel voor straten als de Lange Raamstraat in het compacte binnenstedelijke gebied. Op dit punt wordt de plankaart daarom niet gewijzigd.

2. Mevr. L. Oerlemans, Wester Boogaardstraat 6, 2011 WX Haarlem

De zienswijze is gedateerd op 1 november 2005 en door de gemeente ontvangen op 2 november 2005.

In de zienswijze wordt bezwaar gemaakt tegen de bestemmingswijziging van het perceel Vlamingstraat 27 van "Erf" naar "Gemengde doeleinden b (Gb)". Deze wijziging zal het woongenot schaden omdat bij nieuwbouw de zon-en lichttoevoer ernstig zal worden belemmerd en wellicht ook bestaande privacy in het geding zal komen. Hierdoor is de kans groot dat de waarde van de woning daalt. Tevens is op de wijkraadvergadering aangegeven dat ruimte die nu onbebouwd is zoveel mogelijk onbebouwd blijft.

Het perceel Vlamingstraat 27 is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als "Erf". Het nieuwe bestemmingsplan maakt hoofdbebouwing op het perceel mogelijk om de voorgevelrooilijn ter plaatse ter herstellen. Dit is stedenbouwkundig wenselijk. Uit onderzoek in het bouwarchief blijkt overigens dat het perceel (voorheen Korte Vlamingstraat 1) begin vorige eeuw bebouwd was met een pand bestaande uit twee bouwlagen met een kap.

Bij de beoordeling van deze zienswijze wordt uitgegaan van de vergunde situatie (zie in dit verband zienswijze nummer 6). De gevolgen van het bebouwen van het perceel Vlamingstraat 27 ten aanzien van bezonning en privacy op het perceel Wester Boogaardstraat 6 zullen naar verwachting minimaal zijn. De zon komt op komt in het oosten, draait gedurende de dag naar het zuiden en gaat onder in het westen. De bebouwingsmogelijkheid op het perceel Vlamingstraat 27 bevindt zich in de westgevel op een plek waar de zon momenteel al nauwelijks door kan schijnen op het achtererf van de Wester Boogaardstraat 6. Dit komt omdat de zon in de zomer dan al erg laag staat of in de wintersituatie al onder is. De meeste schaduw wordt hierbij veroorzaakt door de bestaande bebouwing aan de Wester

Boogaardstraat 2-4. Door deze tussenliggende bebouwing is het ook niet de verwachting dat privacy in het geding komt. De plankaart zal op dit punt daarom niet worden aangepast.

Tijdens een toelichting op het bestemmingsplan bij een wijkraadvergadering is aangegeven dat de bestemming "Erf (E)" bedoeld is om vergaande verdichting van de binnenterreinen te beheersen.

De zienswijze geeft aan dat minimale goothoogte voor Vlamingstraat 27, zoals genoemd in bijlage 12 van de plantoelichting (onder inspraakreactie nummer 3), niet overeen komt met de plankaart.

De plankaart is aangepast zodat voor Vlamingstraat 27 een minimale goothoogte van 4,0 meter en een maximale goothoogte van 8,0 meter is toegestaan.

3. P.A. van Herwaarde, De Baronn Beheer BV, Grote Houtstraat 140, 2011 SV Haarlem

De zienswijze is gedateerd op 2 november 2005 en door de gemeente ontvangen op 9 november 2005.

In de zienswijze wordt verzocht om voor het pand Grote Houtstraat 140 de aanduiding horeca 3 (daghoreca) te wijzigen in horeca 2 (restaurant). De locatie is sinds 1999 ingericht als restaurant. Tevens is een alcohol- en terrasvergunning af gegeven.

Door de ligging van het bedoelde pand aan een plein (kruising Grote Houtstraat – Gierstraat) kan horeca 2 een bijdrage leveren aan levendigheid op deze plek na sluitingstijd van winkels. De aanduiding op de plankaart wordt voor Grote Houtstraat 140 aangepast van horeca 3 naar horeca 2.

4. P.M. Wijkhuizen, Oosterduyn Wijkhuizen Makelaardij, Postbus 584, 2003 RN Haarlem

De zienswijze is gedateerd op 9 november 2005 en door de gemeente ontvangen op 11 november 2005.

In de zienswijze wordt verzocht de bestemming van het perceel Tuchthuisstraat 16 te wijzigen van "Gemengde doeleinden a (Ga)" ten behoeve van detailhandel. Hoewel het pand momenteel bestemd is als wonen is het vanaf de jaren zestig in gebruik als winkel. Ook het huidige gebruik is detailhandel.

In de Vijfhoek is een onderscheid gemaakt tussen een tweetal typen straten. De oost-west straten vormen over het algemeen de aanloopstraten naar het kernwinkelgebied. Hierdoor ligt het accent op bedrijvigheid en winkels op de begane grond. Bij de noord-zuid straten ligt het accent over het algemeen op de woonfunctie afgewisseld met kantoren en praktijkruimten op de begane grond. De Tuchthuisstraat vormt echter een belangrijke looproute vanuit de Vijfhoek naar de Botermarkt. Tevens lenen de panden aan de zuidzijde van de straat zich goed voor detailhandelfuncties. Daarom wordt het bestemmingsplan aangepast in die zin dat de bestemming van de percelen Tuchthuisstraat 10 t/m 18 en 5 t/m 7 gewijzigd worden van "Gemengde doeleinden a (Ga)" naar "Gemengde doeleinden b (Gb)". Binnen de bestemming "Gemengde doeleinden b (Gb)" is detailhandel op de begane grond toegestaan. Hiermee is tegemoet gekomen aan deze zienswijze.

5. C. Broekhuizen, Gedempte Raamgracht 57, 2011 WG Haarlem

Per brief van 20 oktober 2005 heeft C. Broekhuizen bezwaar gemaakt tegen de bouwaanvraag Korte Lakenstraat 16-20. Onderaan deze brief staat dat de brief ook beschouwd moet worden als bezwaar tegen de verhoging van de goothoogte van 7 naar 8 meter in het nieuwe bestemmingsplan voor de onderhavige panden. Op dit punt wordt deze brief daarom beschouwd als zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan Vijfhoek.

Voor panden die op de waarderingskaart zijn aangewezen als orde drie of nieuwbouw is een minimale en een maximale goothoogte opgenomen op de plankaart van het nieuwe bestemmingsplan. Dit biedt enige flexibiliteit. De minimale en maximale goothoogte is gerelateerd aan de bestaande bebouwing in de betreffende straat. In de compacte stedenbouwkundige structuur van het plangebied is in straten als de Korte Lakenstraat een maximale goothoogte van 8,0 meter acceptabel. De bedoelde goothoogte wordt daarom niet gewijzigd.

6. F.A. van Donselaar, Lange Boogaardstraat 21, 2011 WT Haarlem

Architect van Donselaar reageert namens opdrachtgever W. de Hamer. W. de Hamer is eigenaar van het perceel Vlamingstraat 27. De zienswijze geeft aan dat W. Hamer zich zorgen maakt over een mogelijk bezwaar tegen het bouwplan voor zijn perceel Vlamingstraat 27. Dit in verband met een vermeende afname van lichtinval en privacy op het perceel Wester Boogaardstraat 6. In deze zienswijze wordt op voorhand bezwaar gemaakt indien in het bedoelde bezwaar rechten ontleend worden aan een niet wettige situatie. Hierbij wordt gedoeld op een door de indieners geconstateerde vergroting van het dakterras/balkon ten opzichte van de verleende bouwvergunning uit 1992.

Op voorhand bezwaar maken tegen een ingediende zienswijze is niet mogelijk. Voor de bedoelde zienswijze en de gemeentelijke reactie hierop wordt verwezen naar zienswijze nummer 2. De in de zienswijze geconstateerde niet wettige situatie is als melding doorgegeven aan bureau Handhaving van de gemeente Haarlem.

7. F.A. van Donselaar, Lange Boogaardstraat 21, 2011 WT Haarlem

Architect van Donselaar reageert namens opdrachtgever Intelmar BV, eigenaar van het perceel Popelingstraat 10. In de zienswijze wordt verzocht de achtergevel van het betreffende pand op de plankaart naar achteren te verplaatsen tot 11,80 meter achter de voorgevelrooilijn. Het betreft een bestaande situatie, waarbij na de sloop van een pakhuis op het binnenterrein, de woning over twee bouwlagen naar achteren is uitgebouwd conform een bouwvergunning uit 1995.

Naar aanleiding van de bestaande situatie en de verleende bouwvergunning uit 1995 wordt de plankaart aangepast. Hierbij wordt de achtergevelrooilijn van Popelingenstraat 10 verlegd naar 12,0 meter achter de voorgevelrooilijn.

5. Wijzigingen ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan

Als gevolg van de ingediende zienswijzen is het bestemmingsplan "Vijfhoek" gewijzigd op de volgende punten:

- De goothoogte van Lange Raamstraat 17 is op de plankaart gewijzigd van minimaal 6/maximaal 8 meter naar minimaal 6/maximaal 7 meter. Hierdoor is een hoger pand op deze plek niet mogelijk. (zienswijze 1);

- De goothoogte van Vlamingsstraat 27 is op de plankaart gewijzigd van minimaal 6/maximaal 8 meter naar minimaal 4/maximaal 8 meter. Hierdoor komt de plankaart overeen met de tekst in bijlage 12 van de plantoelichting (zienswijze 2);
- De aanduiding van het perceel Grote Houtstraat 140 is op de plankaart gewijzigd van horeca 3 (daghoreca) naar horeca 2. Hierdoor is een restaurant op deze plek mogelijk (zienswijze 3);
- De bestemming van de percelen Tuchthuisstraat 10 t/m 18 en 5 t/m 7 zijn op de plankaart gewijzigd van “Gemengde doeleinden a (Ga)” naar “Gemengde doeleinden b (Gb)” ten behoeve van detailhandel op de begane grond (zienswijze 4). Dit is tekstueel ook verwerkt in de plantoelichting (pagina 10 en 17);
- De bebouwingsgrens van de achtergevel Popelingstraat 10 is op de plankaart verlegd naar 12,0 meter achter de voorgevelrooilijn. Dit is conform de bestaande, vergunde situatie (zienswijze 7).

Tevens zijn ambtelijke wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan. Over het algemeen dienen deze ambtelijke wijzigingen ter verduidelijking en verbetering van het bestemmingsplan of zijn het gevolg van aangepaste wetgeving. Op de volgende pagina worden de doorgevoerde ambtelijke wijzigingen van de plankaart/waarderingskaart, voorschriften en toelichting puntsgewijs toegelicht.

Ambtelijke wijzigingen waarderingskaart en plankaart:

- Het pand Lange Annastraat 42 is op de waarderingskaart aangepast van orde 2 naar orde 3 omdat het pand geen beeldbepalende waarde heeft;
- Ten behoeve van herstel van de (historische) stedenbouwkundige structuur is de categorie “herstel stedenbouwkundige structuur” opgenomen op de waarderingskaart. Het gaat hier om enkele onbebouwde, open plekken in de gevelwand of in een historische plattegrond. De volgende panden hebben deze aanduiding gekregen op de waarderingskaart: Lange Raamstraat 23, Vlamingsstraat 27, bebouwing achterzijde Wilhelminastraat 43a en de noord-oost hoek van het kruispunt Gierstraat-Breestraat;
- Vanwege de opslagfunctie ten behoeve van de detailhandel zijn de binnenterreinen van de twee bouwblokken, gelegen tussen Gierstraat en Grote Houtstraat, in het verleden volledig bebouwd over één bouwlaag. Dit was reeds vastgelegd in de erfbestemming van het vigerende bestemmingsplan Vijfhoek. Op basis van recente luchtfoto's is gebleken dat op deze binnenterreinen ook bebouwing in twee en drie bouwlagen voorkomt. Indien dit bestaande bebouwing is die voorkomt in het bouwarchief dan dient deze positief te worden bestemd. De plankaart is op dit punt dan ook aangepast. Hierbij is gebruik gemaakt van de bestemming “Centrumvoorzieningen” omdat erfbebouwing in twee bouwlagen niet is toegestaan. Bijkomend voordeel is dat hierdoor ruimte geboden wordt voor wonen boven winkels;
- In verband met de monumentale waarde is het achterhuis op het perceel Grote Houtstraat 120 en de achterbebouwing op het perceel Gierstraat 53 op de waarderingskaart aangegeven als orde 1. Tevens is, naar aanleiding van de

beeldbepalende waarde, het achterhuis op het perceel Grote Houtstraat 90 op de waarderingskaart aangegeven als orde 2;

- De bestemming “Tuin (T)” gelegen achter Gedempte Raamgracht 21/23 is op de plankaart gewijzigd in de bestemming “Erf 100%”. Hierdoor wordt de bestaande toegang tot de bovenwoningen Gedempte Raamgracht 27a, 27b en 27c niet wegbestemd;
- Op de plankaart zijn enkele bebouwingshoogten van de Stadsschouwburg aangepast naar aanleiding van de plankaart van het goedgekeurde bestemmingsplan “Schouwburg”. Dit betreft de bestaande bebouwing van de Stadsschouwburg;
- In de legenda van de plankaart is de tekst van de aanduiding “begane grond functies op overige bouwlagen toegestaan” gewijzigd in “toegelaten gebruik begane grond op de overige bouwlagen toegestaan”. Hierdoor is de legenda beter afgestemd met de planvoorschriften (artikel 13, lid 2, sub a);
- Op de plankaart is, binnen de dubbelbestemming “Groeiplaats monumentale boom”, de diameter van de groeiplaats in meters verwijderd. Deze afstand is overbodig omdat de plankaart op schaal is.

Ambtelijke wijzigingen planvoorschriften:

- In de begripsbepaling (artikel 1) is de definitie van “bebouwingshoogte” aangepast zodat deze aansluit bij het bepaalde over bebouwingshoogte in artikel 2 (wijze van meten);
- Het zoneringsartikel (artikel 4) is van toepassing verklaard op de artikelen 6 tot en met 19 in plaats van de artikelen 6 tot en met 14;
- In artikel 5.2, eerste alinea, is ter verduidelijking toegevoegd dat op de waarderingskaart alleen de hoofdbebouwing is gewaardeerd;
- De categorie “herstel stedenbouwkundige structuur” is binnen de planvoorschriften toegevoegd in de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 5.2 en 5.3) en in de relevante bebouwingsvoorschriften (onder lid 3, sub d);
- In artikel 5.4, onder c afstemming, is in de tekst achter het achtste opsommingsteken de term “algemene waarden” ter verduidelijking vervangen door “cultuurhistorische waarden”;
- De procedurevoorschriften zijn aangepast naar aanleiding van een wijziging van de Algemene Wet Bestuursrecht;
- In de bestemmingen “Woondoeleinden (W)”, “Gemengde doeleinden a (Ga)”, “Gemengde doeleinden b (Gb)” en “Centrumvoorzieningen (C)” is onder de bebouwingsvoorschriften (lid 3, sub e) toegevoegd dat, als op de plankaart een maximale bebouwingshoogte is aangegeven, deze van toepassing is op een plat dak;
- In de bestemmingen “Woondoeleinden (W)”, “Maatschappelijke doeleinden (M)”, “Gemengde doeleinden a (Ga)”, “Gemengde doeleinden b (Gb)”, “Centrumvoorzieningen (C)” en “Kantoor- en woondoeleinden (KW)” is onder nadere eisen (lid 5 of lid 6) sprake van twee wijzigingen:
 - de nadere eis onder a, sub 1: *de goothoogte van gebouwen, die op de waarderingskaart aangegeven zijn als “orde 3” voor ten hoogste 1,0 meter* is aangevuld zodat duidelijk is dat deze nadere eis ook geldt voor nieuwbouw. En tevens zodat blijkt dat deze nadere eis bij bouwplannen kan

- voorkomen dat meer dan twee naastgelegen panden dezelfde feitelijke goothoogte krijgen;
- de situering van gebouwen is verwijderd als nadere eis. Bij deze bestemmingen geeft een bebouwingsgrens op de plankaart immers al aan waar gebouwen gesitueerd mogen worden.
 - De vrijstellingsmogelijkheid voor dakterrassen is binnen de bestemmingen “Woondoeleinden (W)”, “Maatschappelijke doeleinden (M)”, “Gemengde doeleinden a (Ga)”, “Gemengde doeleinden b (Gb)”, “Centrumvoorzieningen (C)” en “Kantoor- en woondoeleinden (KW)” aangepast in die zin dat:
 - de voorwaarde “bij gebrek aan een buitenruimte” verduidelijkt is in “bij het ontbreken van een buitenruimte”;
 - de moeilijk toetsbare voorwaarde “niet zichtbaar vanaf de openbare weg” gewijzigd is in de objectieve voorwaarde “binnen de contour die wordt bepaald door de toegestane goothoogte en de voorwaarden van de kapverplichting”;
 - een balustrade om het dakterras van maximaal 1,20 meter hoog toegestaan kan worden binnen bovengenoemde contour;
 - binnen de bebouwingsvoorschriften (lid 3) is de bepaling over een afscheiding om het dakterras verwijderd;
 - In de begripsbepaling (artikel 1) is een definitie van “balustrade” opgenomen;
 - De vrijstellingsmogelijkheid voor dakterrassen binnen de bestemming “Erf (E)” is aangepast in die zin dat:
 - de voorwaarde “bij gebrek aan een buitenruimte” verduidelijkt is in “bij het ontbreken van een buitenruimte”;
 - de voorwaarde “niet zichtbaar vanaf de openbare weg” is verwijderd;
 - een balustrade om het dakterras van maximaal 1,20 hoog kan worden toegestaan;
 - In de bestemming “Erf (E)” is de vrijstellingsmogelijkheid “ontsluiten woningen boven winkels” tekstueel aangepast in “ontsluiten woningen”. Hierdoor kan deze vrijstellingsmogelijkheid ook toegepast worden voor het realiseren van brandtrappen/vluchtroutes op erven bij woningen die niet boven winkels gelegen zijn;
 - In verband met een wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is de strafbepaling (artikel 22) van het bestemmingsplan aangepast;
 - Het toegelaten gebruik (lid 2) van kelders is in de bestemmingen “Gemengde doeleinden a (Ga)”, “Gemengde doeleinden b (Gb)” en “Centrumvoorzieningen (C)” toegevoegd. Het gaat hierbij om hetzelfde gebruik zoals toegestaan op de begane grond, uitsluitend in samenhang en ondergeschikt aan dit gebruik;
 - Ter verruiming van de gemengde bestemmingen “Gemengde doeleinden a (Ga)” en “Gemengde doeleinden b (Gb)” is bij het toegelaten gebruik (lid 2, sub a) op de begane grond “maatschappelijke voorzieningen” toegevoegd. Tevens is in de begripsbepaling (artikel 1) een definitie van maatschappelijke voorzieningen opgenomen;
 - In de bestemming “Kantoor- en woondoeleinden (KW)” is bij toegelaten gebruik (lid 2, sub a) het woord “maatschappelijke doeleinden” ter verduidelijking vervangen door “maatschappelijke voorzieningen”;
 - In de bestemmingen “Woondoeleinden (W)”, “Maatschappelijke doeleinden (M)”, “Gemengde doeleinden a (Ga)”, “Gemengde doeleinden b (Gb)”,

“Centrumvoorzieningen (C)” en “Kantoor- en woondoeleinden (KW)” is onder de bebouwingsvoorschriften (lid 3, sub a) toegevoegd dat moet worden aangebouwd tegen belendende gebouwen en dat hierbij panden niet mogen worden samengevoegd. Dit beschermt de historische voorgevelrooilijn en stedenbouwkundige structuur van het plangebied. De parcelleringsregeling (lid 3, sub h) van de bestemming “Centrumdoeleinden (C)” en de vrijstellingsmogelijkheid (zie hieronder) van de bestemming “Gemengde doeleinden a (Ga)” en “Gemengde doeleinden b (Gb)” bieden, onder bepaalde voorwaarden, wel de mogelijkheid tot samenvoeging van panden op de begane grond;

- Binnen de bestemmingen “Gemengde doeleinden a (Ga)” en “Gemengde doeleinden b (Gb)” is een vrijstellingsmogelijkheid (lid 4) toegevoegd voor het samenvoegen van twee (smalle) panden op de begane grond ten behoeve van een functie in de plint. Voor toepassing van de vrijstelling moet voldaan worden aan verschillende voorwaarden zoals een totale, maximale voorgevelbreedte van 11,0 meter, het intact blijven van de individuele voorgevels en behoud van bestaande opgangen voor woningen;
- De bestemming “Centrumvoorzieningen (C)” is aangepast op de volgende punten:
 - Voor het mogelijk maken van wonen boven winkels in het bestemmingsplan is, bij toegelaten gebruik (lid 2, sub a) op de begane grond, “bijbehorende voorzieningen ten behoeve van woningen op de verdiepingen” toegevoegd. Hierbij valt te denken aan voorzieningen zoals toegangen, opgangen of bergingen;
 - Onder het toegelaten gebruik op de verdiepingen zijn “bijbehorende voorzieningen ten behoeve van de detailhandel op de begane grond” toegevoegd. Dit voorkomt dat de bestaande kantoor- en opslagruimten van de detailhandelbedrijven worden wegbestemd;
 - Onder de bebouwingsvoorschriften is onder 3, sub f, toegevoegd dat voor de overige gebouwen de goothoogte geldt zoals aangegeven op de plankaart. Deze wijziging volgt uit het intekenen van bestaande bebouwing op de binnenterreinen (zie derde wijziging onder plankaart en waarderingskaart);
- In de wijze van meten (artikel 2) is onder lid 3 toegevoegd dat de aangegeven maximale goot- en bebouwingshoogten overschreden mogen worden ten behoeve van topgevels. Hierdoor worden de bestaande topgevels in het plangebied, zoals bijvoorbeeld trapgevels en klokgevels, niet wegbestemd. Tevens is in de begripsbepaling (artikel 1) een definitie van een topgevel opgenomen;
- De bestemming “Verkeers- en verblijfsdoeleinden” is op de volgende punten aangepast:
 - Ten behoeve van de herinrichting van de buitenruimte Schouwburg is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor lichtmasten van maximaal 15,0 meter hoog.
 - De bestaande aanduiding “parkeerkelder/verhoogd voetgangersgebied” op de plankaart is ook opgenomen onder toegelaten gebruik (lid 2, sub a) van de planvoorschriften.

Ambtelijke wijzigingen plantoelichting:

- De tekst van het planproces (paragraaf 1.5) is geactualiseerd;
- De brief van de PPC en de gemeentelijke reactie hierop is als bijlage 15 opgenomen in de plantoelichting;
- Naar aanleiding van de opmerking van de PPC is de milieuparagraaf (paragraaf 2.11) tekstueel aangevuld met betrekking tot luchtkwaliteit;
- De milieuparagraaf (paragraaf 2.11) is tekstueel aangevuld ten aanzien van het onderwerp externe veiligheid;
- Naar aanleiding van ambtelijke wijzigingen van waarderingskaart en planvoorschriften is de plantoelichting op de volgende punten aangevuld:
 - de categorie “herstel stedenbouwkundige structuur” is toegevoegd in paragraaf 2.4 en bijlage 3 van de plantoelichting;
 - de bestemmingsverruiming van “Gemengde doeleinden a (Ga)” en “Gemengde doeleinden b (Gb)” met maatschappelijke voorzieningen is toegevoegd in paragraaf 2.6 van de plantoelichting.

6. Voorstel

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

1. Alle ingediende zienswijzen, genoemd in paragraaf 3 van dit raadsvoorstel, ontvankelijk te verklaren;
2. De volgende zienswijzen ongegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde in paragraaf 4 van dit raadsvoorstel;
 - C. Broekhuizen (zienswijze 5);
 - F.A. van Donselaar (zienswijze 6);
3. De volgende zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren met inachtneming van het bepaalde in paragraaf 4 van dit raadsvoorstel;
 - Mevr. J.M. Berkhout (zienswijze 1);
 - Mevr. L. Oerlemans (zienswijze 2);
4. De volgende zienswijzen gegrond te verklaren met inachtneming van het bepaalde in paragraaf 4 van dit raadsvoorstel;
 - P.A. Herwaarde (zienswijze 3);
 - P.M. Wijkhuizen (zienswijze 4);
 - F.A. van Donselaar (zienswijze 7);
5. Het bestemmingsplan “Vijfhoek” gewijzigd vast te stellen met in achtneming van de wijzigingen zoals omschreven in paragraaf 5 van dit raadsvoorstel.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
drs. W.J. Sleddering

de burgemeester,
mr. J.J.H. Pop

De Raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Overwegende dat met het voorstel wordt ingestemd;

Besluit:

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

1. alle ingediende zienswijzen, genoemd in paragraaf 3 van dit raadsvoorstel, ontvankelijk te verklaren;
2. de volgende zienswijzen ongegrond te verklaren met in achtneming van het bepaalde in paragraaf 4 van dit raadsvoorstel;
 - C. Broekhuizen (zienswijze 5);
 - F.A. van Donselaar (zienswijze 6);
3. de volgende zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren met inachtneming van het bepaalde in paragraaf 4 van dit raadsvoorstel;
 - Mevr. J.M. Berkhout (zienswijze 1);
 - Mevr. L. Oerlemans (zienswijze 2);
4. de volgende zienswijzen gegrond te verklaren met inachtneming van het bepaalde in paragraaf 4 van dit raadsvoorstel;
 - P.A. Herwaarde (zienswijze 3);
 - P.M. Wijkhuizen (zienswijze 4);
 - F.A. van Donselaar (zienswijze 7);

Het bestemmingsplan “Vijfhoek” gewijzigd vast te stellen met in achtneming van de wijzigingen zoals omschreven in paragraaf 5 van dit raadsvoorstel.

Gedaan in de vergadering van 27 april 2006.

De griffier,

De voorzitter,