



Haarlem

Gemeente Haarlem

Jeroen van Spijk

wethouder ruimtelijke ordening en monumenten, MRA, financiën,  
dienstverlening en burgerparticipatie

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de gemeenteraad

Datum 11 januari 2017  
Ons kenmerk 2017/20422  
Contactpersoon Ron Frusch  
Doorkiesnummer 0235113929  
E-mail r.frusch@haarlem.nl  
Bijlag(n) geen  
Onderwerp Beantwoording reactie wijkraad Rozenprieel

Geachte leden van de gemeenteraad,

Naar aanleiding van de behandeling van het bestemmingsplan Rozenprieel op 12 januari a.s. heeft de wijkraad Rozenprieel u bij brief van 7 januari 2017 verzocht dit bestemmingsplan niet vast te stellen, alvorens het op een aantal essentiële punten is herzien. In deze brief vindt u puntsgewijs een reactie op de door de wijkraad aangedragen vijf concrete punten, zoals benoemd op blz.5 van hun brief.

#### *Inleiding en achtergrond*

Het ontwerpbestemmingsplan Rozenprieel heeft van 16 oktober 2015 tot en met 31 december 2015 (verlengd) samen met het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad. Vertraging in de wettelijk voorgeschreven procedure is onder meer veroorzaakt door de zeer uitgebreide planvorming inclusief participatie rond Koningstein. De naar voren gebrachte 12 zienswijzen zijn zorgvuldig beoordeeld en deels verwerkt in het bestemmingsplan dat nu voor ligt. Ook is er voor een aantal panden in het plangebied - zowel ambtshalve als op verzoek van de wijkraad - nader onderzocht, of er ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan (alsnog) een aanvullende regeling moest worden opgenomen omwille van de bescherming van hun cultuurhistorische waarde(n).

Door de wijkraad wordt u verzocht het bestemmingsplan niet vast te stellen, alvorens het op een aantal essentiële punten is herzien. Het gaat om de volgende 5 punten:



Haarlem

## **1. Bouwhoogte Edelweisspoortgebouw Zuider Buiten Spaarne 30 beperken op bestaande hoogte, conform SBA-02 status.**

### *Reactie*

Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden heeft Edelweiss in het nieuwe bestemmingsplan een orde- 2 aanduiding gekregen. Een dergelijke beschermende regeling kent het vigerende bestemmingsplan niet. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt een verder gaande bescherming dus. De bouwmogelijkheden staan toe dat de feitelijke hoogte gewijzigd wordt binnen een aangegeven bandbreedte. De bandbreedte is bepaald door enerzijds de hoogte van de feitelijk aanwezige bebouwing als uitgangspunt te nemen, en anderzijds uit te gaan van de bestaande bouwrechten zoals die golden in het bestemmingsplan Rozenprieel zoals vastgesteld in 2004.

Voor het perceel Zuider Buiten Spaarne 30 bestaat een voornemen tot herontwikkeling, met de mogelijkheid van een extra verdieping op de achterbebouwing. Als de resterende bouwmogelijkheden benut worden vindt er een nadere afweging plaats of er sprake is van voldoende behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Bij die afweging wordt aangesloten bij de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, de redengevende omschrijving zoals opgenomen in bijlage 3 bij de toelichting en bij de uitgebreide bouwhistorische verkenning uit 2015 uitgevoerd door BERNIS architectuur in samenwerking met Bureau Polderman, zoals deze als bijlage 18 bij het bestemmingsplan is gevoegd.

Door nu bestaande bouwrechten voor deze locatie te ontnemen zoals gevraagd door de wijkraad bestaat de mogelijkheid dat de herontwikkeling niet meer mogelijk is binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan. Het nu ontnemen van bouwmogelijkheden die in een later stadium (middels een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan) weer moeten worden toegekend zal juist leiden tot mogelijke planschadeclaims door omwonenden. Ook leidt dit tot mogelijk tot een mindere verkoopopbrengst van het pand voor de gemeente.

Uiteraard is het mogelijk, indien de raad dat wenst, deze orde -2 panden te fixeren op bestaande bouw- en goothoogten. Er dient in dat geval wel een (aanzienlijke) reservering gemaakt te worden/ een verantwoording opgenomen te worden voor uit te keren planschade om de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan te tonen.

## **2. Drie essentiële eigenschappen van Koningstein benoemen**

### *Reactie*

De wijkraad verzoekt om opname van 3 essentiële eigenschappen van Koningshof. Een aantal reeds eerder aangevoerde aspecten wordt niet overgenomen omdat deze aspecten op een andere wijze zijn geborgd (zie de brief 2015/342424). De wijkraad voegt als 3<sup>e</sup> punt toe dat parkeren op eigen terrein van de herontwikkeling en half verdiept en uit het zicht van de openbare ruimte dient plaats te vinden. Artikel 17 lid 2 onder b sub 1 geeft expliciet aan dat parkeervoorzieningen tot maximaal 1,5 m boven peil mogen worden gebouwd.

Daarbij geeft de wijkraad aan dat de gevraagde concretisering consistent is met beeldkwaliteitsplan Koningstein, dat ook wordt vastgesteld, maar een mindere juridische status heeft. Deze laatste veronderstelling is niet juist. Het beeldkwaliteitsplan wordt tegelijkertijd met het bestemmingsplan vastgesteld en zal in aanvulling op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit als toetsingskader voor welstand op



## Haarlem

deze locatie dienen. Op grond van artikel 2.1. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt een aanvraag omgevingsvergunning immers getoetst aan (o.a.) het bestemmingsplan en eisen van welstand.

### **3. Bescherming van de oude boom op het Koningsteinterrein**

#### *Reactie*

Het perceel waar de betreffende boom is gelegen heeft op verzoek van de wijkraad een ruimere groenbestemming gekregen (zie ook de beantwoording op zienswijze 8.13). Specifiek voor deze groenstrook gelden aanvullend de bepalingen uit het beeldkwaliteitsplan, dat als expliciet welstandskader voor deze ontwikkeling geldt, en waaraan aanvragen omgevingsvergunning getoetst zullen worden (zie ook de reactie onder 2). Voor zover hier van belang vloeit uit het beeldkwaliteitsplan op deze locatie voort dat bestaande bomen, waaronder de hier bedoelde boom, behouden blijven.

De toelichting van het bestemmingsplan bevat verder een groenparagraaf, die de kwaliteit en de kwantiteit van het in het plangebied aanwezige groen beschrijft. Onderdeel van het groenbeleid is ook het beleid ten aanzien van monumentale bomen. In de toelichting wordt verwezen naar het Bomenbeleidsplan, de Bomenverordening en er wordt een kaartje opgenomen waarop de Haarlemse monumentale bomen zijn aangegeven. De betreffende boom is geen monumentale boom, en komt op basis van de Bomenverordening geen bescherming toe.

### **4. Voortingsplantsoen niet de bestemming 'Verkeer' geven, maar groen te laten.**

#### *Reactie*

Zoals ook is aangegeven in de beantwoording van de zienswijze onder 8.34 is er een keuze in het bestemmingsplan gemaakt om de hoofdzakelijk groen ingerichte ruimtes als 'Groen' te bestemmen (waarbinnen slechts voet- en fietspaden zijn toegestaan en enkele voormalige groenbestemmingen die grotendeels verhard zijn ingericht een 'grijze' bestemming te geven. Binnen deze bestemming 'Verkeer' zijn echter ook groenvoorzieningen mogelijk. De bestemming 'Verkeer' doet recht aan de geldende inrichting en maakt gelet op de bouw- en gebruiksmogelijkheden ook eventuele toekomstige herinrichtingen eenvoudiger mogelijk dan de bestemming 'Groen'. De opmerking van de wijkraad dat parkeren in dit plantsoen mogelijk wordt gemaakt is niet juist. Artikel 14 lid 1 onder c in combinatie met de verbeelding sluit mogelijke parkeervoorzieningen voor het Voortingsplantsoen juist uit.

### **5. Opslag van consumentenvuurwerk, supermarkten, hotels, cafe's en discotheken uit te sluiten onder de gemengde bestemmingen**

#### *Reactie*

De functiemenging zoals die tot uitdrukking komt in de voorliggende planregels ontleent zijn oorsprong aan het Structuurplan Haarlem uit 2020. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een bedrijvenlijst die gebruik maakt van een categorie-indeling, waarbij geldt dat hoe lager het categoriecijfer, hoe minder hinder een bedrijf veroorzaakt. Categorie A en B zijn in principe in de hele stad Haarlem toegestaan. Wel kan per bestemmingsplan besloten worden om in afzonderlijke wijkdelen slechts categorie A of geen bedrijven toe te staan. Veel van de genoemde



## Haarlem

functies in de bedrijvenlijst zijn momenteel overigens ook al rechtens toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan Rozenperceel uit 2004.

N.a.v. de door de wijkraad ingediende zienswijze is de bestemming Gemengd-1 aangepast overeenkomstig het gestelde onder 8.5 van bijlage C, Nota Zienswijzen en wijzigingsoverzicht. De aanpassing houdt in dat bedrijven tot en met categorie B uitsluitend zijn toegestaan waar dat op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds is toegestaan. Tot slot wordt opgemerkt dat het mogelijke gebruik op een bepaalde locatie ook afhankelijk is van bijvoorbeeld grootte en inrichting van het perceel en dat voor bepaalde activiteiten ook nog andere (milieu/horeca)vergunningen benodigd kunnen zijn. Voor de opslag van vuurwerk tot 10 ton gelden bijvoorbeeld aanvullende vereisten op basis van het Vuurwerkbesluit en voor een café/ bar is bijvoorbeeld een horecaverunning benodigd.

Met vriendelijke groet,

Jeroen van Spijk