

Voorschriften deel uitmakend van het bestemmingsplan

DE APPELAAR 2000

Vastgesteld

Inhoud	pag.
HOOFDSTUK I ALGEMENE BEPALINGEN	2
Artikel 1 Begripsomschrijvingen	2
2 Wijze van meten	4
3 Gebruiksbepaling	5
HOOFDSTUK II BESTEMMINGSBEPALINGEN	6
Artikel 4 Beschermd stadsgezicht Haarlem	6
5 Parkeergarage	7
6 Centrumvoorzieningen a (Ca)	7
7 Centrumvoorzieningen b (Cb)	8
8 Maatschappelijke doeleinden (M)	9
9 Nutsvoorzieningen	10
10 Verkeersdoeleinden	10
11 Water	12
HOOFDSTUK III BIJZONDERE BEPALINGEN	14
Artikel 12 Algemene vrijstellingen	14
13 Inspraakregeling	14
14 Overgangsbepaling	14
15 Strafbepaling	15
16 Slotbepaling	15
BIJLAGE	

Haarlem, november 2000

HOOFDSTUK I, ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 - Begripsomschrijvingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. **de Wet:**
de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
2. **het plan:**
het bestemmingsplan als bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening, **De Appelaar**, van de gemeente Haarlem;
3. **de kaart:**
de van het plan deel uitmakend bestemmingsplankaart nr. 108BP005
4. **bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
5. **gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
6. **ander bouwwerk:**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
7. **onderdoorgang/overbouw:**
een op de kaart aangegeven gebied waar, binnen het bebouwingsvlak, een doorgang mogelijk moet zijn met een in deze voorschriften nader aan te geven minimale hoogte, waarboven bebouwing mag worden opgericht.
8. **ondertunneling:**
een op de kaart aangegeven gebied waarbinnen een ondergrondse verbinding tussen twee gebouwen mag worden gerealiseerd;
9. **bestemmingsvlak:**
een op de kaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming;
10. **bestemmingsgrens:**
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
11. **bebouwingsgrens:**
een op de kaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;
12. **bebouwingsvlak:**
een op de kaart aangegeven vlak, dat door bebouwingsgrenzen omsloten is en waarop gebouwen mogen worden opgericht;
13. **bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd;
14. **bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;
15. **bouwperceelgrens:**
een grens van een bouwperceel;

16. **hoogtescheidingslijn:**
een op de kaart aangegeven lijn die de grens vormt van een gedeelte van een bebouwingsvlak waar een bepaalde op de kaart aangegeven hoogte is toegestaan;
17. **relatielijn:**
een lijn die aangeeft dat een functionele relatie bestaat tussen 2 ruimten die behouden dient te blijven;
18. **zichtlijn:**
een lijn die aangeeft dat een visuele relatie bestaat tussen 2 ruimten, die behouden dient te blijven;
19. **bestaand gebruik/bestaand bouwwerk:**
een gebruik of een bouwwerk, dat aanwezig is op het moment van het van kracht worden van het plan, respectievelijk op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
20. **hoofdgebouw:**
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
21. **bijgebouw:**
een vrijstaand of aangebouwd gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
22. **woning:**
een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van een huishouden;
23. **kap:**
een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek van meer van 5 ° en minder dan 75° met het horizontale vlak;
24. **peil:**
a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg, plein of andere openbare ruimte grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;
25. **detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen - die niet ter plaatse worden geconsumeerd en/of gebruikt - aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; ook verhuur en dienstverlening worden hiertoe gerekend, mits deze rechtstreeks aan het publiek via een balie worden verleend, met uitzondering van horeca;
26. **dienstverlening:**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten;
27. **horeca:**
het hotel-, restaurant- en café-bedrijf;
28. **ruimte:**

onder ruimte wordt verstaan een voor mensen toegankelijk deel van een gebouw, met een netto-hoogte van ten minste 1,5 m, dat geheel of gedeeltelijk begrensd wordt door bouwkundige scheidingsconstructies en waarvan de vloer of de overdekking een onderdeel vormt van de constructie van het gebouw;

29. beschermd stadsgezicht:

aangewezen gebied als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet 1988, zoals dit luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan.

Artikel 2 - Wijze van meten

1. Bij de toepassing van deze voorschriften wordt - aangegeven in meters - als volgt gemeten:

a. afstand:

de kortste verbindingslijn tussen twee punten;

b. lengte en breedte van een bouwwerk:

de afstand tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren);

c. oppervlakte van een bouwwerk:

tussen (de buitenste verticale projecties op het horizontale vlak van) de buitenwerkse gevelvlakken (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren);

d. inhoud van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren), de buitenzijde van dakvlakken, erkers en dakkapellen en de bovenzijde van de beganegrond vloeren;

e. hoogte van een gebouw:

de loodrechte afstand tussen het hoogste punt van de afdekking of zich daarboven bevindende gevelgedeelten - uitgezonderd schoorstenen, antennes, borstweringen en andere ondergeschikte dakopbouwen - en het peil;

f. hoogte van een ander bouwwerk:

de loodrechte afstand tussen het peil en het hoogste punt, met dien verstande dat bij antennes, balkonhekken, borstweringen, vlaggenmasten en bliksemafleiders, welke steun vinden op een gebouw, de hoogte gemeten wordt als loodrechte afstand tussen het hoogste punt en het punt waarop deze steun vinden op het gebouw;

g. goothoogte van een gebouw:

de loodrechte afstand tussen de bovenkant van de afgewerkte begane grondlaag en de bovenkant van de goot c.q. druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

h. bestemming- en bebouwingsgrenzen:

meting op de kaart met een nauwkeurigheidsgraad van 1 meter, voorzover niet op de kaart in maten vastgelegd.

2. Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemming- en/of bebouwingsgrenzen

te overschrijden ten behoeve van:

- a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0.50 meter;
- b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10% van de breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1 meter.

Deze werken mogen niet lager zijn gelegen dan 4.20 meter boven een rijweg dan wel 2.50 meter boven een rijwielpad of een voetpad;

- c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4.20 meter boven het aangrenzende maaiveld.

Artikel 3 - Gebruiksbeplanning

Voor het gebruik van gronden en bouwwerken, anders dan voor bouwen, gelden de volgende bepalingen:

1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met het in dit plan - behoudens in artikel 13, tweede lid- bepaalde.
2. Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan het gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie, puin- en vuilstortingen en als ligplaats voor woonschepen. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen, welke strekken tot realisering van de bestemming, dan wel voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.
3. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van een ondergeschikt gedeelte van een woning voor atelier, praktijk- of kantoorruimte.
4. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 1. indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

HOOFDSTUK II, BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 4 - Beschermd stadsgezicht Haarlem

- 1 Alle gronden van het plangebied zijn primair bestemd voor het behoud en/of herstel van cultuur-historische waarden en de ruimtelijke en structurele samenhang, zoals deze zijn vastgelegd in het "beschermd stadsgezicht Haarlem".

Beschrijving in hoofdlijnen van de wijze, waarop met het plan de aan de gronden toegekende doeleinden zullen worden nagestreefd.

2. De ruimtelijke en functionele kwaliteit dient zoveel mogelijk te worden behouden en versterkt. Deze kwaliteit is beschreven in de toelichting bij het besluit dd. 5 december 1990, nr 5302 van de Minister van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur en de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer tot aanwijzing als beschermd stadsgezicht en nader aangeduid op het daarbij behorende kaartmateriaal. Deze kwaliteit wordt met name bepaald door:
 - a. de historisch gegroeide ruimtelijke hoofdstructuur en tevens bepaald door de samenhang van de openbare ruimte en de waardering van de kwaliteit van de daaraan gelegen bebouwing;
 - b. de schaal en verscheidenheid van de bebouwing;
 - c. de verscheidenheid en vervlechting van functies en activiteiten.
3. In verband met het streven naar handhaving van de ruimtelijke structuur:
 - a. is vervanging of verandering van de bestaande bebouwing slechts toelaatbaar met behoud en zonodig verbetering van de structuur van de gevelwand en op zodanige wijze, dat voor wat betreft schaal, gevelgeleding, hoogtedifferentiatie en silhouetvorming aansluiting wordt gevonden bij de bestaande omgeving. Uitzondering hierop is de hoek Damstraat en Nauwe Appelaarsteeg waar een hoogte van maximaal 19 meter is toegestaan. Dit om het beeld van wisselende bouwhoogtes dat zo kenmerkend is voor de historische stad ook hier in de nieuwbouw mogelijk te maken.

Zowel voor het Concertgebouw, maar voornamelijk voor het gerechtsgebouw dat zich presenteert in de rooilijnen van Appelaarsteeg en Damstraat geldt de zorgvuldige inpassing in het stedelijk weefsel. Het specifieke van een functie als een gerechtsgebouw legitimeert een afwijkende benadering met betrekking tot de elementen schaal, maat en parcellering. Het zich voegen in het stadsbeeld richt zich met name op het zorgvuldig positioneren van de (publieks)ontsluitingen; routes naar en door het complex en de situering van bijzondere functies in het gebouw. Qua uiterlijke verschijning is het materiaalgebruik van belang naast elementen als gevelindeling en scandering van de bebouwing
 - b. mogen panden mogen worden samengevoegd (maximaal 2), maar mag het bestaande aantal zelfstandige opgangen voor (boven)woningen niet onevenredig

- aangetast worden, tenzij er op andere wijze in de toegankelijkheid van buitenaf wordt voorzien;
- c. wordt gestreefd naar de instandhouding en/of herstel van de monumenten en beeldbepalende panden;
 - d. wordt gestreefd naar het voorkomen van langdurige leegstand van bebouwing of langdurig braak liggen van te bebouwen gronden.
4. Het is op grond van artikel 37 Monumentenwet 1988 verboden in het stadsgezicht c.q. het plangebied te slopen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (sloopvergunning).

Artikel 5 - Parkeergarage

In aanvulling op het bepaalde in artikel 4 zijn de volgende bepalingen op deze bestemming van toepassing.

Gebruik.

Binnen het plangebied is een ondergronds gebouwde parkeergarage toegestaan, alsmede een voetgangersverbinding tussen de tot Centrumvoorzieningen a (Ca) bestemde gronden ter weerszijden van de Damstraat.

Ten dienste van en in verband met de bestemming zijn ondergronds gebouwde voorzieningen en andere bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen energievoorzieningen, toegestaan.

Bebouwing.

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwwerken mogen tot maximaal 10 meter onder het maaiveld worden gerealiseerd.
- b. Voor de bouw van in- en uitritten, alsmede van voetgangersontsluitingen, zijn voorschriften gegeven in artikel 10, Verkeersdoeleinden.

Artikel 6 - Centrumvoorzieningen a (Ca)

In aanvulling op het bepaalde in artikel 4 zijn de volgende bepalingen op deze bestemming van toepassing.

1. Gebruik.

De op de kaart voor "Centrumvoorzieningen a (Ca)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. op de begane grondlaag:
centrumvoorzieningen, waaronder begrepen maatschappelijke, culturele en sociaal-culturele voorzieningen, vergader- en congresfaciliteiten, kantoren met overwegend publiekaantrekkelijk karakter, bedrijfs- en dienstverleningsactiviteiten met overwegend publiekaantrekkelijk karakter,

detailhandel en horeca, waaronder hotel, met bijbehorende kantoren, alsmede voetgangersontsluitingen voor de ondergrondse parkeergarage;

- b. op de boven de begane grondlaag gelegen verdiepingen:
horeca, waaronder hotel, culturele voorzieningen, kantoren en wonen.

Ten dienste van en in verband met de bestemming zijn gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, verhardingen, groenvoorzieningen en andere bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen energievoorzieningen, toegestaan.

2. Bebouwing.

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. De hoogte van de bouwwerken bedraagt ten hoogste de op de kaart aangegeven maximale bouwhoogte, met uitzondering van terreinafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen.
- b. Waar op de kaart een maximale goothoogte is aangeduid, bedraagt de hoogte van gebouwen ten hoogste de op de kaart aangegeven maximale goothoogte plus 4 meter, waarbij de dakhelling minimaal 5° en maximaal 75° mag bedragen;
- c. Er mag uitsluitend worden gebouwd op of binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen.
- d. De naar de weg gekeerde gevel van de bebouwing dient in de rooilijn geplaatst te worden.
- e. Onder de boven het maaiveld gelegen gebouwen mogen, binnen de horizontale grenzen daarvan, onder het maaiveld maximaal 2 bouwlagen worden gebouwd.
- f. Daar waar op de kaart de aanduiding "onderdoorgang / overbouw" is opgenomen dient in de bebouwing op de beganegrond een doorgang mogelijk te zijn met een minimale vrije hoogte van 3,5m.

3. Verkeersvoorzieningen/parkeren.

In de behoefte aan parkeerruimte wordt voorzien door de realisering van een ondergronds gebouwde parkeergarage.

4. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het tweede lid, onder a, tot een maximale hoogte van 15 meter mits zorgvuldig vormgegeven. Met name zal aandacht besteed dienen te worden aan het beeld dat ontstaat gezien vanaf het Spaarne.

Artikel 7 - Centrumvoorzieningen b (Cb)

In aanvulling op het bepaalde in artikel 4 zijn de volgende bepalingen op deze bestemming van toepassing.

1. Gebruik.

De op de kaart voor "Centrumvoorzieningen b (Cb)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. op de begane grondlaag:
centrumvoorzieningen, waaronder begrepen maatschappelijke en sociaal-culturele voorzieningen, dienstverleningsactiviteiten met overwegend publiekaantrekkelijk karakter, detailhandel, horeca en wonen, alsmede voetgangersontsluitingen voor de ondergrondse parkeergarage;
- b. op de boven de begane grondlaag gelegen verdiepingen:
uitsluitend wonen.

Ten dienste van en in verband met de bestemming zijn gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, verhardingen, groenvoorzieningen en andere bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen energievoorzieningen, toegestaan.

2. Bebouwing.

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. De hoogte van de bouwwerken bedraagt ten hoogste de op de kaart aangegeven maximale goothoogte plus 4 meter, waarbij de dakhelling minimaal 5° en maximaal 75° mag bedragen, zulks met uitzondering van terreinafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen.

- b. Er mag uitsluitend worden gebouwd op of binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen.
- c. De naar de weg gekeerde gevel van de bebouwing dient in de rooilijn geplaatst te worden.
- d. Onder de boven het maaiveld gelegen gebouwen mogen, binnen de horizontale grenzen daarvan, onder het maaiveld maximaal 2 bouwlagen worden gebouwd.

Artikel 8 - Maatschappelijke doeleinden (M)

In aanvulling op het bepaalde in artikel 4 zijn de volgende bepalingen op deze bestemming van toepassing.

1. Gebruik.

De op de kaart voor Maatschappelijke doeleinden (Mc en Mo) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Mc: Culturele voorzieningen, waaronder een Concertgebouw, vergader- en congresfaciliteiten en op de beganegrond horeca, alle met bijbehorende voorzieningen;
- Mo: Overheidsvoorzieningen, te weten gerechtsgebouwen met bijbehorende kantoren en bijbehorende voorzieningen;
- voetgangersontsluitingen voor de ondergrondse parkeergarage.

Ten dienste van en in verband met de bestemming zijn gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, verhardingen, groenvoorzieningen en andere bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen energievoorzieningen, toegestaan.

2. Bebouwing.

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen.

- a. De hoogte van de bouwwerken bedraagt ten hoogste de op de kaart aangegeven maat, met uitzondering van terreinafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen.
- b. Er mag uitsluitend worden gebouwd op of binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen.
- c. Onder de boven het maaiveld gelegen gebouwen mogen, binnen de horizontale grenzen daarvan, onder het maaiveld maximaal 2 bouwlagen worden gebouwd.
- d. Daar waar op de kaart een relatielijn is aangeduid dient een vrije doorgangsmogelijkheid tussen de openbare ruimten aanwezig te zijn met een minimale breedte van 2 meter en een hoogte van minimaal 3,5 meter;
- e. Binnen de op de kaart met "onderdoorgang / overbouwning" aangeduide zone mag (al dan niet op kolommen) overbouwning van de bestemming "verkeersdoeleinden" plaatsvinden, waarbij op de beganegrond een vrije hoogte van minimaal 5 meter in acht genomen moet worden.

3. Verkeersvoorzieningen/parkeren.

In de behoefte aan parkeerruimte wordt voorzien door de realisering van een ondergronds gebouwde parkeergarage.

4. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het eerste lid voor de beganegrondlaag aan de noordzijde van de Damstraat, tot een diepte van maximaal 15 meter, ten behoeve van functies als bedoeld in artikel 7, eerste lid, onder a van deze voorschriften ("Centrumvoorzieningen B").

Artikel 9 - Nutsvoorzieningen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 4 zijn de volgende bepalingen op deze bestemming van toepassing.

1. Gebruik

De op de kaart voor nutsvoorzieningen aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor gebouwen ten behoeve van openbaar nut, waaronder begrepen een grondwaterzuiveringsinstallatie, met de daarbij behorende andere bouwwerken, andere werken en gronden.

2. Bebouwing.

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen.

- a. De hoogte van de bouwwerken bedraagt ten hoogste de op de kaart aangegeven maat, met uitzondering van terreinafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen.
- b. Er mag uitsluitend worden gebouwd op of binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen.

Artikel 10 - Verkeersdoeleinden

In aanvulling op het bepaalde in artikel 4 zijn de volgende bepalingen op deze bestemming van toepassing.

1. Gebruik.

De op de kaart voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeers- en verblijfsgebied.

Op deze gronden zijn toegelaten:

- a. stads- en structuurwegen
- b. buurt- en woonstraten
- c. fiets- en voetpaden
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. andere bouwwerken;
- g. bijbehorende voorzieningen, waaronder de in-/uitrit(-ten) van een ondergronds gebouwde parkeergarage.

2. Beschrijving in hoofdlijnen.

In dit artikellid wordt, in aanvulling op artikel 4, in hoofdlijnen beschreven op welke wijze de in het eerste lid aan de daar bedoelde gronden toegekende doeleinden worden nagestreefd bij de (her)inrichting van het openbaar gebied.

verkeerstechnische randvoorwaarden

De navolgende verkeerstechnische randvoorwaarden dienen bij de (her-)inrichting als dwingend in acht genomen te worden.

fietsverkeer

- de blijvende fietsroute door Damstraat in twee richtingen dient herkenbaar te zijn.
 - stallingsmogelijkheden voor de fiets moeten op een logische en herkenbare wijze uit het zicht gesitueerd worden (liefst overdekt cq. inpandig), gerelateerd aan de verschillende functies.

voetgangers

- minimale vrije doorloopruimte van 2.00 meter breed, waarbij aandacht voor blinden en slechtzienden herkenbare routes.

autoverkeer

- bij het uitbreiden van het voetgangersgebied zal geen autoverkeer worden toegestaan op Damstraat/ Klokhuisplein/ Oude Groenmarkt/ Warmoesstraat tijdens de periode 11.00 am tot 06.00 am. Bereikbaarheid functies, bevoorrading, catering etc. alleen in de periode van 06.00 am. tot 11.00 am.
- fysieke maatregelen moeten worden getroffen om dit te effectueren; deze fysieke maatregelen moeten goed passen in het open karakter ter plaatse (liefst geen anti-parkeerpalen).
- voorzien moet worden in een permanente bereikbaarheid voor:
 - . brandweer
 - . ambulance
 - . bijzonder vervoer ten behoeve van gerechtsgebouwen
 - . openbaar vervoervooral nog moet rekening worden gehouden met een openbaar vervoerroute in twee richtingen in de Damstraat. Halteplaatsen zullen op het Klokhuisplein en/of in de Damstraat komen.

parkeergarage

rekening houden met een signaleringssysteem en hoogtebeperkingsaanduiding, welke zich moeten voegen in het monumentale karakter van het Damplein en de aanliggende bebouwing.

kwalitatieve aspecten

De volgende kwalitatieve uitgangspunten dienen bij de (her-)inrichting te worden nagestreefd ter verhoging van de beeldkwaliteit.

- gemotoriseerd en fietsverkeer is te gast.
- zorg voor herkenbare entrees van de parkeergarage.
 - zonder verstoring van het totaalbeeld rekening houden met herkenbare (rij)banen voor bevoorrading en busbaan door de Damstraat.
- dit geldt ook voor de fietsroute door de Damstraat.

- besteedt aandacht aan het kruisen van de looplijnen met de banen van het gemotoriseerde en fietsverkeer. Met name geldt dit voor visueel gehandicapten.
- rekening houden met gehandicapten (lichamelijk/visueel) met name bij toepassen van niveauverschillen.
- naast terrassen ook openbare zitgelegenheden opnemen.
 - verlichting en verlichtingsontwerp is integraal onderdeel van het inrichtingsvoorstel.

- voor kunsttoepassing de commissie Toegepaste Monumentale Kunst inschakelen, waarbij de kosten ten laste van het budget van voornoemde commissie komen.
- de auto in- en uitgang van de parkeergarage moet zodanig zijn vormgegeven dat het monumentale karakter van het Damplein en de aanliggende bebouwing behouden blijft en liefst wordt versterkt.
- bij materialisatie voorstellen doen voor de aansluiting met de openbare ruimte buiten het plangebied.

3. Bebouwing

Voor het bouwen op de voor verkeersdoeleinden bestemde gronden gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de oppervlakte van de gebouwen mag per gebouw niet meer bedragen dan 15 m²;
- c. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 7 meter.
- d. de gebouwde in-/uitrit(-ten) ten behoeve van de ondergronds gebouwde parkeergarage mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van het op de kaart aangeduide 'zoekgebied garage entree'.
- e. overbouwingen (al dan niet op kolommen) met en ten behoeve van gebouwen op aangrenzende bestemmingen mogen uitsluitend plaatsvinden binnen de op de kaart met "overbouwing" aangeduide zone, waarbij op de beganegrond een vrije hoogte van minimaal 5 meter in acht genomen moet worden.

4. Parkeren.

In de behoefte aan parkeerruimte voor de bebouwing in het plangebied en voor de binnenstad in het algemeen wordt voorzien door de realisering van een ondergronds gebouwde parkeergarage.

5. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering van gebouwen;
- b. de situering van de entree voor de ondergrondse parkeergarage;
- c. de plaats en afmetingen van andere bouwwerken, voor zover hoger dan 1 meter.

Artikel 11 - Water

In aanvulling op het bepaalde in artikel 4 zijn de volgende bepalingen op deze bestemming van toepassing.

1. Gebruik

De op de kaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor het verkeer te water, de waterberging en de waterhuishouding.

Op deze gronden zijn toegelaten:

- a. water, watergangen, sloten en vijvers;
- b. oeverstroken.

2. Bebouwing

Voor het bouwen op de in het eerste lid omschreven gronden gelden de volgende bepalingen.

- a. Er mogen geen gebouwen worden opgericht, noch mogen de gronden worden gebruikt als ligplaats voor woonschepen.
- b. Er mogen uitsluitend andere bouwwerken worden opgericht, welke noodzakelijk zijn voor de inrichting en het normale onderhoud van de tot water bestemde gronden, zoals beschoeiingen, duikers, steigers, gemalen en remmingswerken.
- c. De hoogte van de andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter.

3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van plaats en afmetingen van andere bouwwerken, voorzover hoger dan 1 meter.

HOOFDSTUK III, BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 12 - Algemene vrijstellingen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van dit plan voor:
 - a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van hoogten met ten hoogste 1 meter;
 - b. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van oppervlakten met ten hoogste 10%;
 - c. het overschrijden van de in het plan aangegeven bestemmingsgrenzen, voor zover dit ten gevolge van onnauwkeurigheden op de kaart (meetverschillen) dan wel voor geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een betere situering van bouwwerken, noodzakelijk is voor een goede uitvoering van het plan, tot een maximum van 2 meter;
 - d. het overschrijden van de in het plan aangegeven bestemmings- en bebouwingsgrenzen voor het realiseren van balkons, erkers en luifels tot een maximum van 1,50 meter;
 - e. het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van liftopbouwen, waarvan de hoogte niet meer dan 4 meter mag bedragen en de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20 m².
2. Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van de vrijstelling als genoemd in lid 1 onder c tot en met e voorwaarden stellen met betrekking tot de situering.

Artikel 13 - Inspraakregeling

Alvorens burgemeester en wethouders overgaan tot het verlenen van een vrijstelling c.q. het stellen van nadere eisen, wordt met belanghebbenden overleg gepleegd.

Artikel 14 - Overgangsbepalingen

1. Bouwen

Een bouwwerk, dat op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestond of in uitvoering was, dan wel is of kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend en dat afwijkt van het in het plan - behoudens in dit artikellid - bepaalde ten aanzien van de toelaatbaarheid van bebouwing, mag:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft;
- b. uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan, geheel

worden vernieuwd, mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen 3 jaar nadat het bouwwerk is teniet gegaan;

- c. tot niet meer dan 110 % van de oppervlakte van het in de aanhef bedoelde bouwwerk worden uitgebreid, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan - behoudens in dit artikellid - zijn bepaald.

Een en ander mits de bestaande afwijkingen ook naar hun aard niet worden vergroot en behoudens onteigening.

2. Gebruik

Het gebruik van gronden anders dan voor bebouwing alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met het in dit plan - behoudens in dit artikellid - bepaalde en dat bestaat op het tijdstip, waarop het plan van kracht wordt, mag worden voortgezet en/of gewijzigd, mits door die wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot.

Artikel 15 - Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 3 lid 1 van deze voorschriften wordt aangemerkt als strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet.

Artikel 16 - Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "Voorschriften van bestemmingsplan **De Appelaar 2000**".

...oooOOOooo...

Datum, **17 APR. 2001**

Ons kenmerk 2001-833

M. Bulder

Onderwerp Vastgesteld bestemmingsplan De Appelaar,
gemeente Haarlem

Noord-Holland

P. J. P. J. J.
op 17 apr 2001

Aan Gedeputeerde Staten
van Noord-Holland

Afgedaan

SECTOR S.O.	
Reg. nr.	BOS 2001 / 925
Trefwoord	Bestemmingsplan
Reg. d.d.	10 MEI 2001
Classering	
Ontv. bew.	Kopie
Uiterl. afdoen. dd.	5-1-01
Behandeling door	Afgedaan

Bezoekadres
Houtplein 33
Haarlem

Postadres
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

Tel (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Afdeling Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid

Bijlage(n) --

Behandeld door E.J. Kerkhoff van den

Telefoon (023) 514 3339

Uw kenmerk --

VERZONDEN

27 MEI 2001

Geacht college

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem hebben bij brief van 5 januari 2001 verzocht goedkeuring te verlenen aan het besluit van de gemeenteraad van 13 december 2000 tot vaststelling van het bestemmingsplan De Appelaar 2000.

Formele aspecten

Het ontwerp van het bestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan hebben respectievelijk ingaande 30 juni 2000 en (in verband met onjuiste publicatie) tevens 21 juli 2000 en 22 december 2000 en (in verband met onjuiste publicatie) tevens 12 januari 2001 gedurende vier weken voor een ieder ter inzage gelegen ter gemeentesecretarie. De tervisieleggingen hebben overeenkomstig de wet plaatsgevonden.

De gemeenteraad heeft het plan niet binnen vier maanden na afloop van de tervisielegging van het ontwerp daarvan, derhalve niet tijdig gewijzigd vastgesteld.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 28, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke ordening binnen vier weken na dagtekening van het raadsbesluit ter goedkeuring aangeboden.

Tegen het bestemmingsplan zijn bedenkingen ingebracht.

Uw besluit dient voor 21 juli 2001 aan de gemeenteraad te worden bekendgemaakt.

Planinhoud

Het bestemmingsplan betreft de gronden waarop voorheen de drukkerij van de firma Joh. Enschedé gevestigd was alsmede de Damstraat en een terrein ten zuiden daarvan. Dit plan betreft de herontwikkeling van dit gebied met kantoren (waaronder het gerechtsgebouw), het concertgebouw, detailhandel, horecavoorzieningen, woondoeleinden en een ondergrondse parkeergarage. Het plangebied is gelegen in het beschermd stadsgezicht Haarlem als bedoeld in



de Monumentenwet zoals dat bij besluit van 5 december 1990 is aangewezen.

Gevoerd overleg

Over dit plan is overleg gevoerd als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De gemaakte opmerkingen zijn op adequate wijze verwerkt.

Planbeoordeling

Het plan geeft de commissie aanleiding tot de volgende opmerkingen.

Dit plan is de "opvolger" van het bestemmingsplan De Appelaar dat op 13 mei 1997 door u is goedgekeurd. Naar aanleiding van de schorsingsuitspraak van de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak is het plan bij besluit van 17 november 1999 door de gemeenteraad van Haarlem ingetrokken. Dit besluit is eveneens door u goedgekeurd.

Het plan is destijds geschorst om de volgende redenen:

- Als gevolg van de toegestane bouwhoogte en het mogelijk gemaakte bouwvolume zal het plan aanzienlijke ruimtelijke werking hebben op een omvangrijk – stedenbouwkundig kwetsbaar – gebied;
- De Rijksdienst voor de Monumentenzorg heeft aangegeven dat het bestemmingsplan in de praktijk niet genoeg bescherming biedt aan het beschermde stadsgezicht.

De Voorzitter achtte een nader onderzoek naar de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid dan ook gewenst.

De commissie is van mening dat met dit bestemmingsplan wordt tegemoetgekomen aan de kritiek van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg op het vorige Appelaarplan. De bouwhoogtes zijn verlaagd. Deze variëren van 18/20 meter voor het plein naast het Concertgebouw tot 15 meter voor de Damstraat. De hoogte van de rechtbank zal overwegend 19 meter bedragen. Het plein, dat de historische rooilijn aan de Damstraat doorbrak is komen te vervallen.

Bij de afronding van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening heeft de Kerngroep van de commissie vastgesteld dat de reacties uit dit overleg op adequate wijze zijn verwerkt. Geconstateerd is dat het plan thans de bescherming biedt als bedoeld in artikel 36 van de Monumentenwet. Op 20 maart 2001 heeft u verklaringen van geen bezwaar verleend voor de bouw van het gerechtsgebouw en voor de parkeergarage. De Rijksdienst voor de Monumentenzorg (RDMZ) heeft over de bouwplannen positief geadviseerd.

De commissie heeft echter moeten constateren dat de regeling van de parkeergarage in het bestemmingsplan onvoldoende is. Allereerst vraagt zij zich af of de situering door middel van een aanduiding op de plankaart met "zoekgebied" voldoende duidelijk is.

De commissie is van mening dat de regeling van de parkeergarage in artikel 5 van de voorschriften onvoldoende is. Dit artikel regelt wel de diepte en de in- en uitrit



maar bevat verder geen enkele voorschriften over de omvang en het aantal parkeerlagen. Dit betekent dat onvoldoende kan worden bepaald wat de effecten zijn van de ondergrondse parkeergarage voor het plangebied en de directe omgeving. De commissie adviseert u dan ook goedkeuring te onthouden aan artikel 5 van de voorschriften.

Bedenkingen

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan zijn bij u bedenkingen ingebracht door:

- a. de heer J.W. de Kanter, Witte Herenstraat 49, 2011 NT Haarlem
- b. de heer R. van Zutphen, Berkenrodesteeg 2, 2011 DA Haarlem
- c. mevrouw M. Don, Koninginneweg 109, 2012 GM Haarlem
- d. heer W. Röling, Koninginneweg 109, 2012 GM Haarlem
- e. de heer E.J. Haverkorn van Rijsewijk, Kleine Houtweg 65, 2012 CC Haarlem
- f. de heer M. Henneman, Westerhoutstraat 3, 2012 JP Haarlem
- g. de heer P. Janssen, Tempelierstraat 20, 2012 ED Haarlem
- h. de heer G. Nol, Beveland 91, 2036 GP Haarlem

Reclamanten genoemd onder a. t/m d. hebben hun bedenkingen tijdig ingediend en hebben eveneens tijdig zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar gemaakt. De bedenkingen kunnen derhalve in de beschouwingen worden betrokken.

Reclamanten genoemd onder e. en f. hebben zich tijdig met bedenkingen tot u gewend, maar zij hebben geen gemotiveerde zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend. Weliswaar heeft reclamant onder f. zijn zienswijzen later gemotiveerd maar deze motivering geschiedde pas na 2 maanden, derhalve na het verstrijken van de termijn van 4 weken waarbinnen zienswijzen ingediend konden worden. Bovendien betreffen deze bedenkingen geen wijzigingen die door de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan zijn aangebracht. De bedenkingen kunnen derhalve niet in de beschouwingen worden betrokken, tenzij in de te houden hoorzitting blijkt dat reclamanten hiervoor een gegronde reden kunnen aanvoeren.

Reclamant genoemd onder h. heeft zich tijdig met zienswijzen tot de gemeenteraad gewend. Hij heeft zijn bedenkingen echter pas na het verstrijken van de voorgeschreven termijn bij u ingediend. De bedenkingen kunnen derhalve niet in de beschouwingen worden betrokken, tenzij in de te houden hoorzitting blijkt dat reclamant hiervoor een gegronde reden kan aanvoeren.

Reclamant genoemd onder g. heeft zich niet tijdig met zienswijzen tot de gemeenteraad gewend. Hij heeft zijn bedenkingen bovendien pas na het verstrijken van de voorgeschreven termijn bij u ingediend. De bedenkingen kunnen derhalve niet in de beschouwingen worden betrokken, tenzij in de te



houden hoorzitting blijkt dat reclamant hiervoor een gegronde reden kan aanvoeren.

Weergave van de bedenkingen

Reclamant sub a.

De in- en uitrit van de parkeergarage aan de Damstraat zal afbreuk doen aan de kwaliteit van deze straat. Door hier een parkeergaragetoegang te maken wordt een belangrijk deel van de openbare weg voorgoed uitsluitend voor de auto geschikt gemaakt waardoor deze bij evenementen nooit meer als voetgangersgebied is te gebruiken.

De breedte van de weg is ontoereikend voor het verkeer dat daarvan gebruik zal gaan maken. Reclamant pleit er daarom voor om de ingang van de parkeergarage in één van de stegen te situeren.

Reclamant sub b.

De hoogte van de bebouwing aan de Berkenrodesteeg zal 8 meter gaan bedragen in plaats van 6 meter zoals door de Bouwverordening wordt voorgeschreven. De lichtinval in de woning van reclamant zal hierdoor sterk afnemen.

Er is een foute kadastrale onderlegger gebruikt waardoor de individuele panden niet herkenbaar zijn.

Dit bestemmingsplan dient getoetst te worden aan het bestemmingsplan Oude Stad.

De parkeergarage onder de rechtbank is op zijn minst onhandig; de halfsteens muurtjes bieden geen weerstand tegen criminelen. De uitblaas van de van de verontreinigde lucht uit de parkeergarage is foutief gepland. Er zal sprake zijn van een cumulatieve uitblaas van de horeca ter plaatse.

Kantoren geven geen levendigheid aan de binnenstand; reclamant verwacht bovendien leegstand.

De verkeersveiligheid is niet gewaarborgd. Het plan voorziet niet in openbare voorzieningen zoals fietsenstallingen, openbare toiletten en een verzamelpunt voor horeca-afval.

De bereikbaarheid wordt tijdens de bouw niet gewaarborgd.

Tevens is reclamant van mening dat de gemeente fouten heeft gemaakt bij de inspraakprocedure.

Reclamante sub c.

Reclamante is van mening dat dit bestemmingsplan geen beschermend plan is in de zin van artikel 36 van de Monumentenwet. Artikel 4 van de voorschriften biedt geen bescherming tegen ingrepen in monumentale panden. Er wordt teveel gebouwd op een te klein stukje grond. Er wordt nu zelfs 10% meer gebouwd dan in het vorige Appelaarplan.



Voor de bestaande monumenten is een hogere goothoogte toegestaan dan nu aanwezig. Door de goothoogte van de bestaande bebouwing veel hoger op de plankaart aan te geven wordt een verkeerd beeld gegeven van het hoogteverschil. Bij de tervisielegging van het plan waren er geen doorsneden, zichtlijnstudies of andere hulpmiddelen voorhanden.

Doordat de tuinen van de monumenten aan het Klokhuisplein 5 en 7 dichtgebouwd mogen gaat de achtergevel verloren.

De totale hoogte van de rechtbank zal 19 meter bedragen en de bebouwing aan de Damstraat (noord en zuid) 15 meter. Dit is hoger dan in het vorige Appelaarplan en zeker hoger dan het voormalige Enschedégebouw.

Het concertgebouw en de rechtbank mogen een hoogte hebben van respectievelijk 16 en 21 meter. Nu er ter plaatse geen schouwburg gerealiseerd zal worden behoeft minder bebouwd te worden.

De realisering van een verkeersaantrekkende parkeergarage is in strijd met het autoluw maken van de binnenstad. De entree in de Damstraat lijkt in strijd met het Beschermd Stadsgezicht

Bij toetsing van de bouwplannen voor de rechtbank en de parkeergarage aan de normen van de Haarlemse Bouwverordening blijkt dat deze verre worden overschreden.

Tenslotte vreest reclamante voor schade aan de bestaande bebouwing vanwege de bouwwerkzaamheden en het verkeer.

Reclamant sub d.

Het bestemmingsplan is in strijd met de Monumentenwet. Het Beschermd Stadsgezicht van Haarlem wordt hierdoor aangetast. Het feit dat de Rijksdienst voor de Monumentenzorg hiermee kan instemmen doet daaraan niets af.

Dit bestemmingsplan maakt de aantasting van de beschermde monumenten mogelijk. Voor deze panden zou de goothoogte en rooilijn in overeenstemming moeten zijn met de bestaande situatie. Op de plankaart worden de hoogteverschillen verdoezeld.

Er is teveel massa in een te klein gebied waarmee het mogelijk bouwvolume zich boven en achter het huidige silhouet toont en daarmee het stadsgezicht aantast. Het toegestane bouwvolume is 10% meer dan in het vorige Appelaarplan. De consequenties hiervan manifesteren zich met name bij het hofje van Bakenes en bij de Klokhuisstoren door ter plaatse een bouwhoogte van 16 meter met 10% ontheffing toe te staan.

De hoogte van de Damstraat (zowel noord- als zuidzijde) is onaanvaardbaar. Er zal tenminste één verdieping moeten verdwijnen

De bebouwing van de tuinen zoals in dit plan mogelijk wordt gemaakt is zeer bezwaarlijk.

Door de situering van de ingang van de parkeergarage wordt aan de inrichting van de Spaarneoevers en aan het gebied rond de Waag onherstelbare schade gedaan.

Bovendien is dit uit verkeerstechnisch oogpunt een belemmering voor alle



weggebruikers.

Reactie van burgemeester en wethouders op de bedenkingen

Bestemmingsplan

Bij het opstellen van het nu ter goedkeuring aan GS voorgelegde vastgestelde bestemmingsplan "De Appelaar 2000" heeft opnieuw een stedenbouwkundige analyse plaatsgevonden van het plangebied op zich en in relatie tot zijn omgeving. Dit vooral met het oog op de ligging van het plangebied in het omvangrijke als beschermd stadsgezicht aangewezen gebied van de Haarlemse binnenstad. Bij deze analyse is onder andere de Rijksdienst voor de Monumentenzorg betrokken geweest, omdat het plan uiteindelijk de gewenste bescherming aan het beschermd stadsgezicht moet bieden. Met name de te beschermen elementen in het beschermd stadsgezicht zijn op adequate wijze in het plan opgenomen. Daarbij is vooral aandacht besteed aan de kritiekpunten op het vorige bestemmingsplan, te weten de veelheid aan functies, de maximale bouwhoogten, de historische bebouwingsstructuur en (het herstel van) de historische rooilijnen in de Damstraat. Ten opzichte van het ingetrokken bestemmingsplan is de nieuwbouwmogelijkheid voor een schouwburg vervallen. Overigens zijn wel de bestemmingen 'centrumdoeleinden a en b' gehandhaafd. Daarmee is aansluiting gevonden met de in andere plannen voor de gehele binnenstad opgenomen multifunctionele centrumfuncties. Verder is nu de maximale bouwhoogte op verschillende onderdelen omlaag aangepast, waarbij de hoogst mogelijke bouwhoogte nu 21 meter bedraagt. In de plantoelichting is aangegeven waar en waarvoor deze hoogte noodzakelijk is. Daarnaast is de noordelijke bebouwingswand in de Damstraat in de historische rooilijn geplaatst, waarin het ingetrokken plan een grote opening was opgenomen ten behoeve van een nieuw te creëren plein.

De Rijksdienst voor de Monumentenzorg heeft in de verschillende ontwikkelingsstadia van het bestemmingsplan aangegeven waar de aandachtspunten lagen en op welke onderdelen aanpassingen verbeteringen zouden kunnen betekenen. Dit heeft uiteindelijk geleid tot de instemming van deze rijksdienst voordat het plan in ontwerp ter visie werd gelegd.

Wij zijn van mening dat met dit bestemmingsplan, zoals dat nu is vastgesteld, sprake is van een aanmerkelijke verbetering in stedenbouwkundige zin ten opzichte van het ingetrokken plan.

Bedenkingen

Uit uw kantbrief wordt opgemaakt dat een 7-tal bedenkingen bij GS werden ingediend tegen het vastgestelde bestemmingsplan "De Appelaar 2000". Allereerst enkele opmerkingen met betrekking tot de ontvankelijkheid en vervolgens ten aanzien van de inhoud van de bedenkingen.

Ontvankelijkheid.



Het vastgestelde bestemmingsplan werd in eerste instantie, na publicatie op 21 december 2000, met ingang van 22 december 2000 gedurende 4 weken ter inzage gelegd. In verband met het niet opnemen van de publicatie in de Nederlandse Staatscourant werd het bestemmingsplan, na hernieuwde publicatie op 11 januari 2001, met ingang van 12 januari 2001 opnieuw gedurende 4 weken ter inzage gelegd. De laatste dag van de inzagetermijn was mitsdien 8 februari 2001. Alle indieners van bedenkingen hebben eerder in het kader van de vaststelling zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad. Uit de door de Provincie Noord-Holland aangebrachte stempels blijkt dat 5 bedenkingen binnen de termijn zijn ontvangen. De brief met bedenkingen van de heer Röling is blijkens de stempel ontvangen op 9 februari en werd mogelijk tijdig verzonden. De bedenkingen van de heer Nol werden op 12 februari 2001 als "ingekomen" gestempeld. Niet kan worden nagegaan of deze tijdig werden verzonden.

Inhoudelijke bedenkingen

Voor zover de motiveringen van bedenkingen aanvullend zijn op de bij de gemeenteraad ingediende zienswijzen, wordt daarop hierna ingegaan. Daar waar zij niets toevoegen wordt volstaan met verwijzing naar het raadsbesluit.

1. mevrouw Don

Met het bestemmingsplan is niet bedoeld om met de mogelijke bouw- en goothoogtes de bestaande situatie of de voorheen aanwezige situatie weer te geven. Een bestemmingsplan, dat als kenmerk heeft een gedoogplan te zijn, geeft de maximale bebouwingsmogelijkheden aan. Daaruit kunnen niet de verhoudingen tussen (bestaande en/of nieuwe) gebouwen worden afgemeten. Met betrekking tot de mogelijke bouwhoogten aan noordzijde van de Damstraat wordt het volgende opgemerkt. Het ingetrokken plan maakte een bouwhoogte aan de Damstraat (ter weerszijden van het plein) mogelijk van 14 meter over een diepte van 4 meter, waarna een hoogte van 21 meter en verder naar achteren 24,5 meter mogelijk was. Het nu voorliggende plan heeft aan de Damstraat een maximale hoogte van 15 meter over een diepte van 2 meter, waarna de maximale hoogte 19 meter bedraagt.

Aan de zuidzijde van de Damstraat is de maximale hoogte aan de Damstraat in beide plannen 15 meter. Hier is dus geen sprake van de toevoeging van een bouwlaag.

Ook in deze bedenkingen worden bezwaren geuit tegen de ingediende aanvragen om bouwvergunning. Die bezwaren zijn in dat kader aan de orde gekomen. Bedenkingen ten aanzien van de parkeergarage en de entree zijn eerder aan de orde geweest en voorzien van commentaar.

2. de heer Haverkorn

De heer Haverkorn heeft ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan weliswaar zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad,

doch deze waren niet voorzien van enige motivering. Daardoor was het voor de raad niet mogelijk om op de zienswijzen te reageren. Eerst nu heeft appellant zijn bedenkingen gemotiveerd.

Hij heeft bezwaren tegen de rechtsgang en tegen het ontbreken van "een volksraadpleging in de democratische zin". Voorts heeft hij moeite met het tegelijkertijd in procedure hebben van een bestemmingsplan en van aanvragen om bouwvergunningen.

In dit verband zij verwezen naar de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Woningwet, waarin de procedureregels met betrekking tot de wijze van tot stand komen van een bestemmingsplan, inclusief de bedoelde wijze van inspraak, respectievelijk de procedure tot afgifte van bouwvergunningen, expliciet zijn opgenomen. Naar de mening van het gemeentebestuur is de procedure van de totstandkoming van het bestemmingsplan op juiste wijze gevoerd. Aan de vaststelling van het bestemmingsplan kan niet worden tegengeworpen dat tijdens die procedure aanvragen om bouwvergunning werden behandeld.

Ten aanzien van bedenkingen, die betrekking hebben op de situering van de entree van de parkeergarage, is in het raadsbesluit al vermeld dat de keuze van de plek de resultante is van een zorgvuldige afweging van een aantal mogelijkheden, waarbij het oordeel van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg mede een belangrijke rol heeft gespeeld. Deze locatiekeuze is, vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan, na afweging afzonderlijk op 20 september 2000 vastgesteld door de gemeenteraad. Hier is dan ook sprake van een weloverwogen besluitvorming.

Eventuele schade en hinder ten gevolge van (bouw)activiteiten in het kader van realisering van gebouwen, die het bestemmingsplan mogelijk maakt, kan niet aan de totstandkoming van het bestemmingsplan worden tegengeworpen.

De bereikbaarheid van de gerechtsgebouwen en het concertgebouw zijn zeer gedetailleerd bestudeerd en ontworpen. Daarbij zijn zeker en vooral de veiligheidsaspecten van belang geweest.

Met betrekking tot de beeldkwaliteit die het gevolg kunnen zijn van de bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan zij opgemerkt, dat die qua contouren en bouwmassa, mede gelet op de eerdere discussies, onderdeel hebben uitgemaakt bij de stedenbouwkundige analyse, waarover hiervoor is geschreven.

3. de heer Henneman

De motivering van de zienswijzen van de heer Henneman werden te laat toegezonden om ze nog te kunnen betrekken bij de besluitvorming ten aanzien van de vaststelling van het bestemmingsplan. Niettemin volgt hier een korte reactie op zijn bedenkingen.



Bestemmingsplanprocedure.

Reeds in de procedure van de tot stand komen van het stadsvernieuwingsplan Bakenes werd besloten om het onderwerpelijke gedeelte, dat in de conceptfase in dat plan was begrepen eruit te laten, omdat toen onvoldoende bekend was wat er met het gebied zou gaan gebeuren. Toen was niet bekend dat Justitie belangstelling had. De aankoop van het terrein was in 1987 en is nu 14 jaar geleden. Er is eerst gezien in hoeverre het mogelijk was om een invulling met grafische functies aan het terrein te geven. Dit bleek in 1992 financieel niet haalbaar. De daadwerkelijke planvorming is in 1993 (6 jaar na aankoop) aangevangen nadat de haalbaarheidsstudie naar een ontwikkeling met gerechtsgebouwen was afgerond.

Bouwhoogten

In het ingetrokken plan was direct achter de bestaande gebouwen aan het Klokhuisplein een bouwhoogte mogelijk van 14 meter, daarachter tot maximaal 18 meter en uiteindelijk tot 24,5 meter. De in het nu voorliggende bestemmingsplan mogelijke maximale bouwhoogte direct achter de bestaande bebouwing aan het Klokhuisplein bedraagt 11 meter, daarachter (ter plaatse waar het in het oude plan 18m was) 21 meter en vervolgens 19 meter. Met name deze onderdelen van het bestemmingsplan zijn inhoudelijk tot in detail met de vertegenwoordigers van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg besproken. Er is geen sprake van het geven van onvolledige of onjuiste informatie aan deze rijksdienst.

Hiervoor is al aangegeven waaruit de verschillen met het ingetrokken bestemmingsplan bestaan ten aanzien van de overige maximale bouwhoogten.

(constructie van de) Parkeergarage

Bedenkingen ten aanzien van de parkeergarage en de entree zijn eerder aan de orde geweest en voorzien van commentaar. In aanvulling daarop kan worden medegedeeld dat in het kader van de behandeling van de bouw aanvraag beoordeeld is of aan de van toepassing zijnde normen en regelgeving ten aanzien van de eisen van een (ondergrondse) parkeergarage, waaronder NENnormen, bereikbaarheid voor invaliden, veiligheidseisen, etc., wordt voldaan.

Fietsenstalling

Voor fietsenstallingen ten behoeve van de te realiseren functies is in de bouwvergunningprocedure beoordeeld of voldaan wordt aan de regels van het bouwbesluit ten aanzien van voldoende stallingsplaatsen. Daarnaast heeft het gemeentebestuur besloten dat een openbare fietsenstalling zal worden gerealiseerd binnen of in de nabijheid van het plangebied.

Brug over Bakenessergracht

De mogelijkheid om een brug toe te voegen over de Bakenessergracht komt voort uit de gedachte om de voetgangersbereikbaarheid van de binnenstad te vergroten. Deze is niet afhankelijk van een doorgang door de gerechtsgebouwen. Niet nader is door appellant aangegeven hoe daardoor een historisch bepaald stratenpatroon zal worden aangetast. Vooralsnog maakt het plan dat niet mogelijk.

4. de heer De Kanter

Deze bedenkingen hebben voornamelijk betrekking op de (entree van de) ondergrondse parkeergarage. Deze zijn hiervoor al becommentarieerd.

5. de heer Nol

Appellant geeft aan dat hij op vrijdag 18 augustus zijn zienswijzen bij de gemeente zelf heeft bezorgd. De termijn van ter inzage ligging eindigde op 17 augustus. Appellant geeft dus aan dat hij zijn zienswijzen zelf een dag te laat heeft bezorgd. Daarmee is genoegzaam aangetoond dat de gemeenteraad terecht heeft besloten tot niet ontvankelijk verklaring. Om deze reden is er geen aanleiding om verder op de inhoud van de bedenkingen in te gaan.

6. de heer Röling

Appellant twijfelt aan de kwaliteiten van het bestemmingsplan. Hij betwijfelt de inbreng van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg waar het gaat om de bescherming van het beschermd stadsgezicht. Voorts biedt de instemming van deze dienst naar zijn oordeel geen garanties ten aanzien van de kwaliteit van andere belangen.

Met de opmerking dat de genoemde rijksdienst betrokken is bij de stedenbouwkundige analyse en de ontwikkeling van de planvorming, heeft het gemeentebestuur geenszins de indruk willen wekken dat uitsluitend de monumentale belangen van het beschermde stadsgezicht aan de orde zijn bij dit bestemmingsplan.

Ook in dit bestemmingsplan zijn andere beleidsterreinen betrokken en afgewogen. Daar waar indieners van zienswijzen de nadruk leggen op de waarden van het beschermd stadsgezicht is aangegeven hoe die belangen bij de totstandkoming van het plan gewaarborgd zijn. Dat neemt niet weg dat ook andere belangen onderdeel blijven uitmaken van planvorming.

Appellant moet zich realiseren dat GS niet bevoegd zijn om, indien daar al aanleiding voor zou zijn, wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen. Ten aanzien van bouwhoogten, bouwmassa's, bereikbaarheid is hiervoor al een en ander opgemerkt. Korte tijdshalve zij daarnaar verwezen.

7. de heer Van Zutphen

Appellant heeft een aantal brieven bijgevoegd, waarin zaken aan de orde komen die dit bestemmingsplan mogelijk wel raken, maar die geen deel uitmaken van de



procedure van de totstandkoming van het bestemmingsplan. Vele procedurele bedenkingen (ontvangstbevestigingen, instellen van spreektijden, samenvatten van bezwaren) hebben meer te maken met wat er van de gemeente wordt verwacht door appellant en hoe de gemeente de procedures toepast en uitvoert. Het gemeentebestuur is van oordeel dat binnen de daartoe gestelde regels juist is gehandeld. Buiten de formeel vereiste inspraak zijn, zo blijkt ook uit de brieven van appellant, meer momenten van informatie en participatie geweest. Het merendeel van de geformuleerde hoofdbezwaren hebben geen betrekking op onderdelen van het bestemmingsplan, doch veeleer op de realisering van hetgeen op grond van het plan mogelijk is. Deze aspecten dienen in de bouwplan- en milieuvergunningprocedures aan de orde te komen. Zij kunnen geen reden zijn om goedkeuring aan het bestemmingsplan te onthouden.

Oordeel van de commissie over de ingebrachte bedenkingen

De commissie kan instemmen met het gemeentelijk commentaar op de bedenkingen. Aanvullend wil zij nog het volgende opmerken.

Algemeen:

Allereerst wil de commissie opmerken dat een groot aantal bedenkingen (tevens) betrekking hebben op de bouwplannen voor de parkeergarage en het gerechtsgebouw. Deze staan hier niet ter beoordeling. Waar het hier om gaat is de vraag of het bestemmingsplan voldoende waarborgen biedt voor een goede stedenbouwkundige inpassing van de betreffende functies in het gebied. Het plan wordt getoetst aan de wet en aan rijks en provinciaal beleid. Met de wet en het provinciale beleid is geen strijdigheid geconstateerd. In het kader van de toetsing aan het rijksbeleid is van belang dat het plangebied is gelegen in het beschermd stadsgezicht. Dit betekent dat beoordeeld dient te worden of de bescherming van het gezicht met dit plan voldoende wordt gewaarborgd. In dat kader kent de commissie grote betekenis toe aan het advies van de RDMZ. De RDMZ heeft een positief advies gegeven over dit bestemmingsplan. Dit advies dient naar het oordeel van de commissie een zeer belangrijke rol te spelen bij de beslissing omtrent dit bestemmingsplan, gezien ook het feit dat de RDMZ namens de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen in eerste instantie de "hoeder" van het beschermd stadsgezicht is.

Naar aanleiding van de bedenkingen:

Reclamant sub a.

Op de plankaart staat de entree van de parkeergarage is globale zin, als zoekgebied, aangeduid. Door de gemeente zijn drie varianten onderzocht waarbij aandacht werd besteed aan de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied, verkeerstechnische aspecten, gebruik t.b.v. het hotel en planning en financiering. Uiteindelijk heeft de gemeenteraad gekozen voor een entree aan het begin van de



Damstraat. De commissie kan uit stedenbouwkundig oogpunt (relatie met het beschermde stadsgezicht) en uit een oogpunt van verkeersveiligheid instemmen met deze keuze. Met de gemeente is de commissie van mening dat door de realisering van de parkeergarage een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan het autoluw maken van de binnenstad. De parkeerplaatsen aan de Damstraat, het Klokhuisplein en de Oude Groenmarkt kunnen worden opgeheven zodat deze als verblijfsgebied aantrekkelijk worden voor bezoekers en bewoners. Hierdoor zal dit deel van de stad aanzienlijk aan kwaliteit winnen.

Wel is de commissie van mening dat één en ander juridisch onvoldoende is geregeld (zie onder Planbeoordeling).

Reclamant sub b

De bedenkingen van reclamant hebben voor het merendeel geen betrekking op dit bestemmingsplan maar op de bouwplannen en op de openbare orde. Deze aspecten zijn hier niet aan de orde.

Indien reclamant zich niet kan vinden in de wijze waarop de gemeente inspraak heeft verleend kan hij een klacht indienen bij het gemeentebestuur op grond van de gemeentelijke inspraakverordening.

Reclamante sub c

In dit bestemmingsplan wordt inderdaad een hogere maximale goothoogte van de bestaande bebouwing toegestaan dan nu het geval is. De gemeente is van mening dat een hogere goothoogte uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is. Voor zover het monumenten betreft biedt de Monumentenwet naar het oordeel van de commissie voldoende bescherming tegen "schadelijke" ingrepen. Een bestemmingsplan is niet het primaire instrument om monumenten te beschermen. Overigens zal verhoging van de goothoogte in feite pas kunnen plaatsvinden als het monument (grotendeels) verloren is gegaan bijvoorbeeld als gevolg van een calamiteit.

Voor het overige hebben deze bedenkingen voor een groot deel betrekking op de bouwplannen. De commissie verwijst voorts naar hetgeen zij onder Algemeen en ten aanzien van de bedenkingen van reclamant sub a. heeft gesteld.

Reclamant sub d.

De stelling van reclamant, dat het bestemmingsplan in strijd is met de Monumentenwet kan de commissie niet onderschrijven. Het gestelde door reclamant over de rol van de RDMZ doet naar het oordeel van de commissie niet af aan zijn (wettelijke) rol bij de beoordeling van een bestemmingsplan voor een beschermd stadsgezicht. Zij verwijst in dat kader naar het gestelde onder Planbeoordeling en Algemeen.

De bedenkingen met betrekking tot hoogte, massa en de parkeergarage zijn reeds aan de orde geweest.

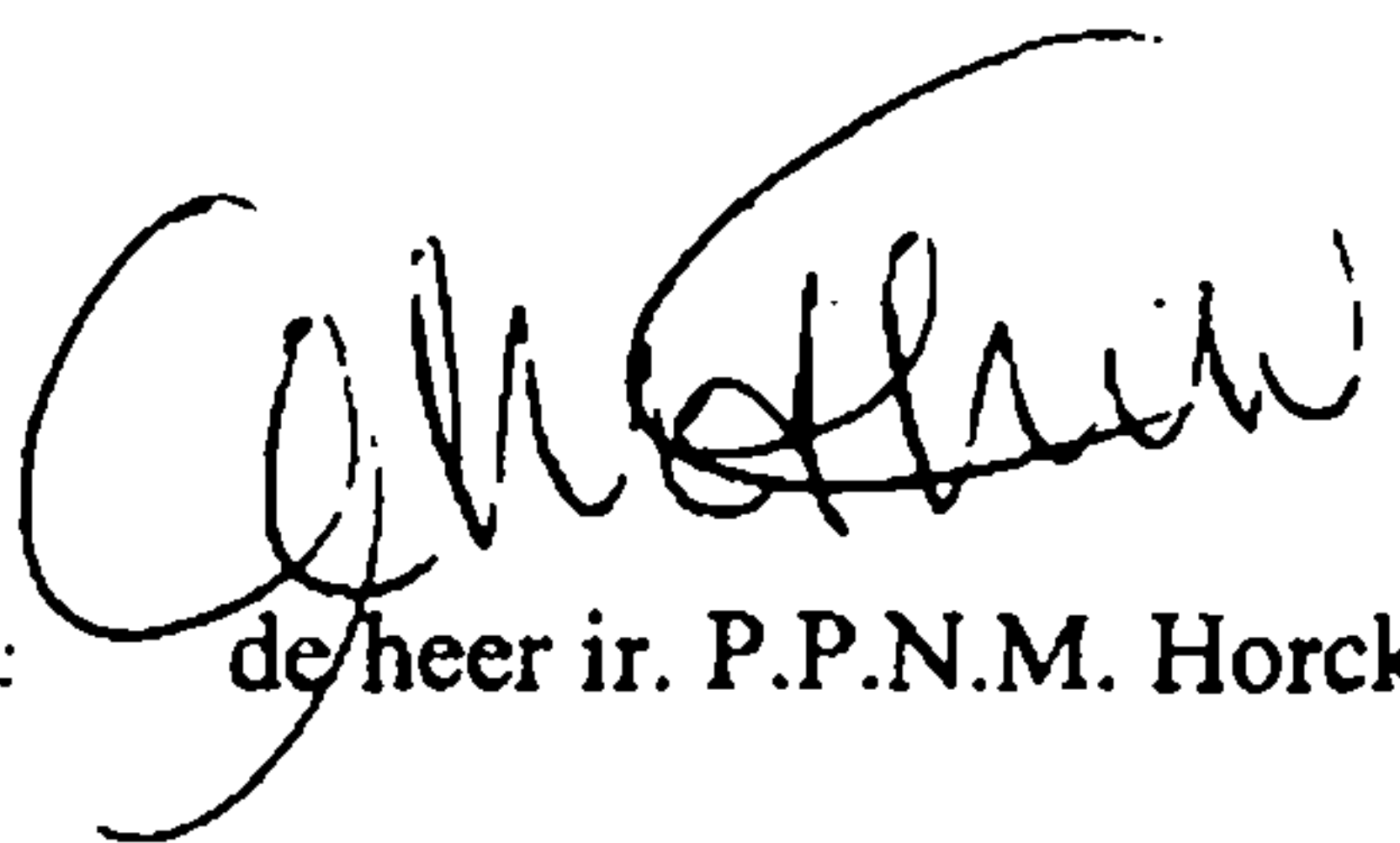
Conclusie

Gelet op het vorenstaande adviseert de commissie u:

1. reclamanten genoemd onder a. tot en met d. mee te delen, dat hun bedenkingen geen aanleiding hebben gegeven tot onthouding van goedkeuring aan enig plandeel;
2. reclamanten genoemd onder e. tot en met h. mee te delen, dat hun bedenkingen buiten beschouwing zijn gelaten
3. goedkeuring te hechten aan het besluit van de gemeenteraad van Haarlem tot vaststelling van het bestemmingsplan De Appelaar 2000, met uitzondering van artikel 5 van de voorschriften;
4. in verband met artikel 30, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening mede te delen dat herziening van het bestemmingsplan op de in de considerans onder Planbeoordeling aangegeven aspecten noodzakelijk wordt geacht;

Hoogachtend,

namens de subcommissie voor de
gemeentelijke plannen en de
stadsvernieuwing van de
Provinciale Planologische Commissie,
de secretaris,


de heer ir. P.P.N.M. Horck b.a.

**Onderwerp**

Vaststelling bestemmingsplan De Appelaar 2000

Portefeuille E Kroskinski
Auteur M.H. Bakke Afgedaan
Telefoon 5113585
SO/rosv Reg.nr. ROS 2000/ 2605
Te kopiëren: A, B
B&W-besluit 05 DEC. 2000

Korte inhoud

Het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan is behandeld in de raadscommissie SO op 29 november 2000. Overeenkomstig het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zijn indieners van zienswijzen daarbij in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen mondeling toe te lichten. De raadscommissie heeft ingestemd met het bestemmingsplan en de conceptreactie op de daartegen ingebrachte zienswijzen.

Voorzien van het advies van de raadscommissie zal het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan aan de raad worden voorgelegd.

Dit voorstel kan bijdragen aan de uitvoering van de Toekomstvisie en het Ontwikkelingsprogramma Haarlem in die zin dat de bouw van een ondergrondse parkeergarage, de gerechtsgebouwen en de uitbreiding van het Concertgebouw worden mogelijk gemaakt.

Besluit van het college van burgemeester en wethouders

1. De gemeenteraad voorstellen de tegen het bestemmingsplan ingediende zienswijzen niet-ontvankelijk, gegrond, dan wel ongegrond te verklaren, dan wel buiten beschouwing te laten, conform het raadsvoorstel en concept raadsbesluit;
2. De gemeenteraad voorstellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform het raadsvoorstel en concept raadsbesluit;
3. Communicatieparagraaf: na vaststelling wordt gepubliceerd in Stadskrant en Staatscourant.
4. Dit voorstel zal aan de gemeenteraad worden voorgelegd.



FACILITAIRE DIENST	
Reg.nr.	ROS 2000/3115
Trefwoord Bestemmingsplannen	
Reg. d.d.	08 DEC 2000
Ontv. bew.	X
Kopie.	X
Uiterl. afdoen. dd.	2-2-2001
Behandeling door:	Afgedaan
BGS	

Afgedaan

Raadsstuk 321/2000
 B&W datum 5 december 2000
 Sector/Afd SO/rosv
 Reg.nr(s) 00/2605

Onderwerp **Vaststelling bestemmingsplan "de Appelaar 2000"**

Aan de Raad der gemeente Haarlem

Hierbij bieden wij u ter vaststelling aan het bestemmingsplan "de Appelaar 2000". Dit plan heeft betrekking op gronden waarop voorheen de firma Joh. Enschedé was gevestigd. Het plan wordt globaal begrensd door het Klokhuisplein, de Wijde en de Nauwe Appelaarsteeg, het Spaarne, de Berkenrodesteeg en de Lange Veerstraat, zoals is weergegeven op de plankaart.

I. Algemeen

Het bestemmingsplan dient voornamelijk om nieuwe ontwikkelingen op het voormalige Joh. Enschedé-terrein mogelijk te maken. Voor het gebied geldt grotendeels nog geen bestemmingsplan, voor welk gedeelte uitsluitend de gemeentelijke Bouwverordening van kracht is. Voor een klein gedeelte (de huidige loop van Wijde en Nauwe Appelaarsteeg) vervangt het plan het vigerende stadsvernieuwingsplan "Bakenes". De stegen hebben in dat plan de bestemming "verkeersdoeleinden". Beide stegen zijn nadrukkelijk betrokken bij de stedenbouwkundige verkenning van het herontwikkelingsgebied en bij de mogelijke herontwikkelingsvarianten in het plangebied de Appelaar 2000.

Ter informatie zij vermeld dat eerder voor hetzelfde plangebied het bestemmingsplan "de Appelaar" werd vastgesteld. In verband met veranderde inzichten werd dat bestemmingsplan ingetrokken bij raadsbesluit van 17 november 1999. Dit intrekkingbesluit werd goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 31 maart 2000. Het intrekkingbesluit is inmiddels onherroepelijk.

Voor de inhoud en betekenis van het bestemmingsplan nu ter vaststelling voorgelegde bestemmingsplan "de Appelaar 2000" verwijzen wij naar de voor u ter inzage gelegde plankaart, de toelichting en de gebruiksvoorschriften.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft, ter voldoening aan het bepaalde in artikel 23, eerste lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), na publicatie op 29 juni 2000 en (in verband met onjuiste publicatie) op 20 juli 2000, met ingang van 30 juni 2000 en met ingang van 21 juli 2000 telkens gedurende 4 weken, derhalve van 30 juni tot en met 17 augustus 2000, ter inzage gelegen.

II. Zienswijzen

Tijdens de tervisielgging van het ontwerp-bestemmingsplan zijn 25 zienswijzen ingediend, waarvan er 12 gelijkluidend. In een geval werd de zienswijze na het verstrijken van de termijn ontvangen, waardoor de indiener mitsdien niet-ontvankelijk moet worden verklaard. Voor zover zienswijzen zijn gericht aan ons college kunnen zij geacht worden te zijn gericht aan uw raad.

Raadsstuk

De zienswijzen zijn hierna in samenvatting weergegeven, voorzien van een concept-reactie (cursief) en ons voorstel tot beslissing. De zienswijzen liggen, voorzien van de hieronder aangegeven nummers, voor u ter inzage.

1. C. Asjes/M.P. van Baaren, Spaarne 15, 2011 CC Haarlem, ontvangen op 28 juli 2000

De gekozen in- en uitrit in de Damstraat is ongelukkig gekozen en in strijd met het beschermd stadsgezicht en het bestemmingsplan. Er zijn betere alternatieven.

Gemeentelijke reactie:

In het stedenbouwkundig plan is getracht om de Damstraat onderdeel te laten zijn van een nieuwe kwalitatief veel betere stedelijke invulling. De huidige Damstraat heeft te weinig kwaliteit. Het is thans een druk bereden straat, welke een verbinding vormt tussen het Spaarne en de binnenstad. Vroeger was daaraan de firma Enschedé gevestigd. De plek waar het bedrijf stond is nu grotendeels een kale plek. Ook de zuidzijde van de Damstraat ligt voor een deel braak. De kwaliteit van de straat gaat vooruit door de bouw van een ondergrondse parkeergarage ten behoeve van de binnenstad onder de nieuwbouw, waardoor personenauto's niet meer de binnenstad in kunnen. Dit past in het plan om de binnenstad autoluw te maken. Het buitenmilieu in de Damstraat, het Klokhuisplein en prachtige Oude Groenmarkt, thans als parkeerplaats in gebruik, zal ingrijpend worden verbeterd om de kwaliteit te verhogen. Wij verwachten dat na realisering van de nieuwe gebouwen, het restaureren van de panden aan het Klokhuisplein, het autoluw maken van de binnenstad en het realiseren van inrichtingsplannen voor het openbaar gebied dit gedeelte van de historische binnenstad een hoge kwaliteit zal krijgen waar onze bewoners en bezoekers van de stad graag zullen verblijven.

Dit streven naar hoge kwaliteit heeft er toe geleid dat zeer veel aandacht is besteed aan de plaats van de in- en uitrit van de parkeergarage in de Damstraat. Uit een intensief onderzoek is gebleken dat er drie varianten mogelijk zijn. In een rapport van het projectbureau de Appelaar d.d. 3 mei 2000 aan ons college zijn in een matrix alle positieve, minder positieve en negatieve elementen van de drie varianten genoemd. De onderzochte elementen waren:

- kwaliteit verblijfsgebied/stedenbouw;*
- verkeerstechniek;*
- hotel;*
- planning;*
- financiën.*

De uitkomst van dit onderzoek heeft er toe geleid, dat uw raad na de raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling te hebben gehoord, bij de vaststelling van het Definitief Ontwerp van de parkeergarage in de vergadering van 20 september 2000, heeft gekozen voor de variant waarbij de in- en uitrit in het begin van de Damstraat komt.

Voorstel: Deze zienswijzen ongegrond verklaren.

2. M. Don, Koninginneweg 109, 2012 GM Haarlem, ontvangen op 28 juli 2000

- a. Hoewel het hoogste deel van de bebouwing een verdieping lager is dan het afgewezen plan (van 24,5 meter naar 21 meter) wordt in het ontwerp-bestemmingsplan een massa bebouwing in m3 toegestaan, die meer dan 10% hoger is dan de afgewezen Appelaarplannen.
- b. Zelfs voor de monumenten is een hogere dan de bestaande goothoogten toegestaan.
- c. De "tuinen" van de monumenten aan het Klokhuisplein mogen worden bebouwd tot een hoogte van 15 meter.
- d. De goothoogte van de kantoren, die de rechtbank zal huren aan de noordzijde van de Damstraat is 15 meter en de bouwhoogte op 1 meter van de straat 19 meter. Dat is veel hoger dan de gesloopte gebouwen en de hoogten van de afgewezen Appelaarplannen. Het gezicht vanaf het Spaarne en vanaf de Oude Groenmarkt zal geweld worden aangedaan, hetgeen in strijd is met het beschermd stadsgezicht.
- e. Ook de bouwhoogte aan de zuidzijde van de Damstraat is te hoog. De toegestane bouwhoogte is 15 meter, terwijl in de afgewezen plannen een verdieping minder was toegestaan.
- f. Op het terrein van het Concertgebouw mag overal tot 16 meter worden gebouwd. Nu de schouwburg uit het plan is, is er geen reden om alle "lucht" (tuinen en aanbouwen van het Concertgebouw) uit het bestemmingsplan te halen.
- g. De bezonning van het Hofje van Bakenes wordt beroerder.
- h. Het maken van een parkeergarage is in strijd met het autoluw maken van de binnenstad. Maak alleen een parkeergarage voor de rechtbank.
- i. De in- en uitrit van de parkeergarage in de Damstraat is niet aanvaardbaar.

Samenvattend stelt mevrouw Don dat het haar geen bestemmingsplan lijkt als bedoeld voor een zo prachtige plek in een beschermd stadsgezicht. Het mag van haar een beetje minder massaal. Het is volgens haar misdadig om een architect te laten werken binnen de veel te ruime kaders van het bestemmingsplan. Ook voor de beste architecten is het onmogelijk binnen dit plan iets goeds te bedenken.

Gemeentelijke reactie:

ad a en b

Hoewel een vergelijking met een nimmer vigerend plan niet opportuun is, lijkt het ons wel goed om aan te geven in welke mate met het nu voorliggende bestemmingsplan tegemoet is gekomen aan de kritiek op het ingetrokken bestemmingsplan.

Tegen het ingetrokken bestemmingsplan, bestonden bezwaren tegen de hoogte en het niet bouwen in de historische rooilijnen. Tevens vond men dat er geen behoefte was aan het gedachte binnenplein. De toegestane maximale hoogte in dit (nieuwe) bestemmingsplan is verlaagd van 24,5 meter naar 21 meter en aan de randen van de bebouwingsvlakken naar 19 meter. Omdat er zoals appellanten ook aangeven, geen behoefte was aan een plein, zoals in het vorige plan, en omdat de bezwaren tegen het niet bouwen in de historische rooilijn zijn gehonoreerd is er meer ruimte voor bebouwing gekomen. Het Gerechtsgebouw heeft die ruimte dringend nodig.

Ter informatie melden wij dat het plan voorziet in een oost-westverbinding voor voetgangers vanaf het Klokhuisplein onder de Klokhuisstoren door naar het Teylermuseum. Hier komt ook de entree van de Gerechtsgebouwen. Deze doorgang was er niet toen de bedrijfsgebouwen van Joh. Enschedé er nog stonden en is dus een extra voetgangersverbinding om de doordringbaarheid van het plangebied te vergroten.

In het bestemmingsplan is, zoals door mevrouw Don terecht wordt opgemerkt, voor de bestaande monumenten aan het Klokhuisplein een hogere goothoogte dan de bestaande aangegeven. Dit past in de Haarlemse systematiek van de voorschriften voor bestemmingsplannen in de oude historische stad. Dit houdt in dat, uit stedenbouwkundige overweging, een grotere bouwhoogte verantwoord is. Bestemmingsplannen bieden op deze wijze voldoende flexibiliteit. De vraag of de huidige bebouwing kan worden uitgebreid tot een grotere hoogte, dient in de bouwvergunningprocedure beantwoord te worden. Indien, zoals hier sprake is van rijksmonumenten zal die afweging ook in het kader van de noodzakelijke monumentenvergunning aan de orde moeten komen. Alleen in de Monumentenwet worden rijksmonumenten beschermd. Dit behoeft niet nader in een ruimtelijke maatregel als het bestemmingsplan te worden geregeld. Wij verwijzen met betrekking tot de juridische aspecten korthedshalve naar hoofdstuk 3.6 van de plantoelichting en naar hetgeen hierna bij de zienswijzen van de heer Röling (10) wordt opgemerkt.

ad c

Volgens het bestemmingsplan mag de zijkant van de bebouwing in de Damstraat en de achterkant van de bebouwing van het hoekpand Klokhuisplein 9 aan elkaar worden gebouwd.

Daartegen bestaat ruimtelijk geen bezwaar en het past in de bestemmingsplan-systematiek van de binnenstad, zoals wij hierboven (sub b) beschreven. Of men van de mogelijkheden gebruik maakt, hangt van de eigenaar af.

Ter informatie merken wij op dat de toekomstige eigenaar achter het pand Klokhuisplein een tuin(tje) wil aanleggen, zodat de "oude" toestand wordt hersteld.

ad d

De stelling dat de hoogte van de bebouwing aan de noordkant Damstraat het beschermde stadsgezicht geweld aandoet delen wij niet. De Rijksdienst voor de Monumentenzorg, die met ons het beschermd stadsgezicht "bewaakt", stemt ook met dit gedeelte van het plan in. In het ingetrokken bestemmingsplan bleef een groot deel van de noordkant van de Damstraat onbebouwd als onderdeel van een plein. Tegen dit plein bestond veel kritiek. Aan die kritiek wordt met dit bestemmingsplan tegemoet gekomen door bebouwing op te nemen in de historische rooilijn.

De mogelijke bouwhoogte aan de noordzijde van de Damstraat komt overeen met een gedeelte van de voorheen aanwezige bebouwing, die uit verschillende panden bestond en derhalve een gevarieerde hoogte had.

ad e

Deze opmerking is onjuist. De maximale bouwhoogte van 15 meter aan de zuidzijde van de Damstraat is gelijk aan de maximale bouwhoogte op dezelfde plek in het

ingetrokken bestemmingsplan. Deze hoogte is uit stedenbouwkundig oogpunt, gelet op de breedte van de Damstraat en de verhouding tot omliggende, te handhaven panden alleszins aanvaardbaar en passend binnen het Beschermd Stadsgezicht. De Rijksdienst voor de Monumentenzorg deelt deze mening.

ad f

Om het "oude" Concertgebouw te laten voldoen aan de (onder anderen ARBO-) eisen van deze tijd is veel ruimte nodig. Planologisch/stedenbouwkundig gezien en in het kader van het Beschermd Stadsgezicht zijn de bebouwingsmogelijkheden aanvaardbaar.

Het Concertgebouw is van groot belang voor het culturele leven in de stad en de regio.

ad g

Op de bezonning van het hofje komen wij terug bij de zienswijzen van de Stichting Hofje de Bakenesserkamer en enkele bewoners van het hofje (punt 11).

Korthedshalve verwijzen wij daar naar.

ad h

Het maken van een parkeergarage, welke alleen bestemd is voor het personeel van de rechthank, is volstrekt onvoldoende. Het vernieuwde Concertgebouw en het hotel zullen meer autoverkeer aantrekken.

Bovendien zullen na realisering van deze parkeergarage twee parkeerterreinen verdwijnen. Aan de Jansstraat wordt een parkeerterreintje opgeheven en de parkeerplaatsen aan de Oude Groenmarkt verdwijnen om dit plein bij het voetgangersgebied te kunnen voegen. Daarnaast is een belangrijk punt dat in het stadsvernieuwingsplan Bakenes, geldt voor het gebied ten noorden van het plangebied, de toezegging is gedaan dat in de thans voorliggende plangebied ruimte zal worden gezocht voor parkeergelegenheid. Alle deze redenen maken een parkeergarage voor de bezoekers aan de binnenstad op deze plek zeer gewenst.

ad i

Het bezwaar tegen de in- en uitrit in de Damstraat is reeds behandeld bij zienswijze 1. Korthedshalve verwijzen wij daarnaar.

Voorstel: Zienswijze g (de bezonning van het Hofje van Bakenes) gegrond en de overige zienswijzen ongegrond verklaren.

3. G.H. Gerritsen, Bakenessergracht 8, 2011 JK Haarlem, ontvangen op 24 juli 2000

- a. De heer Gerritsen vraagt de nutsvoorzieningen niet bij het hofje te situeren.
- b. De bestemming "Centrumvoorzieningen" biedt naar zijn mening teveel mogelijkheden.
- c. Bezwaren bestaan tegen de hoogte van de bebouwingen bij het Hofje van Bakenes.
- d. Bezwaren bestaan tegen de hoogte van de bebouwing in de Berkenrodesteeg.

Gemeentelijke reactie:

ad a

De nutsvoorziening, die aan de noordkant bij het Hofje van Bakenes is geprojecteerd, is nodig om in het kader van de sanering het (vervuilde) grondwater onder het plangebied te zuiveren. Er is tijdens de vele en omvangrijke werkzaamheden geen andere plaats beschikbaar.

ad b

De bestemming "Centrumvoorzieningen" is ruim omschreven. Er wordt in het bestemmingsplan gestreefd naar een grote mate van flexibiliteit. Daarbij is rekening gehouden met de verscheidenheid die al in het plangebied bestaat, maar ook aan de multifunctionaliteit van een centrumgebied als Haarlem. Deze flexibele wijze van bestemmen maakt functieveranderingen mogelijk zonder direct tot bestemmingswijzigingen over te moeten gaan. Ook in bestemmingsplannen voor andere delen van de binnenstad wordt in soortgelijke situaties deze bestemmingsbepaling toegepast. Een te starre omschrijving houdt in een binnenstad gewenste ontwikkelingen tegen.

ad c

De hoogte van de bebouwing bij het Hofje van Bakenes wordt behandeld bij de ingediende zienswijzen door de Stichting Hofje de Bakenesserkamer (zienswijzen 11). Korthedshalve verwijzen wij daarnaar.

ad d

De hoogten in de Berkenrodesteeg bij de zienswijzen van de heer Van Zutphen (zienswijzen 13). Korthedshalve verwijzen wij daarnaar.

Voorstel: Deze zienswijzen, voor zover die betrekking heeft op de hoogte van het Hofje van Bakenes, gegrond verklaren en de overige ongegrond verklaren.

4. E.J. Haverkorn van Rijswijk, Kleine Houtweg 65, 2012 CC Haarlem, ontvangen op 24 juli 2000

- a. Bezwaren bestaan tegen de bestemmingen op het terrein in het algemeen.
- b. Bezwaar bestaat tegen de plaats van de inrit van de parkeergarage in de Damstraat.

Gemeentelijke reactie:

ad a en b

De schriftelijke zienswijzen zijn niet voorzien van enige motivering. In toelichting op de zienswijzen is uitsluitend aangegeven dat het gehele plan niet deugt. Nader aangevoerde bezwaren tegen de totstandkoming van het programma van eisen en het plan zijn nieuw aangevoerd en kunnen derhalve niet worden meebeoordeeld.

De zienswijzen zijn niet voldoende gemotiveerd om daarover geen oordeel te kunnen formuleren. Om die reden dienen deze zienswijzen buiten beschouwing te worden gelaten.

Voorstel: Deze zienswijzen buiten beschouwing laten.

5. B. Hazelzet-Crans, Spaarne 40 rood, 2011 CJ Haarlem, ontvangen op 18 juli 2000

Er is volgens mevrouw Hazelzet geen rekening gehouden met de bestaande toestand, namelijk:

- het pand Berkenrodesteeg 17 loopt niet verder door dan de achterzijde van het pand Spaarne 42; in het plan is meer bebouwing toegestaan.
- Het pand Spaarne 40 voor het overige gedeelte van het ingetekende pand Berkenrodesteeg 17 aan de bestemming Ca grenst en dus doorloopt tot die bestemming.
- Er staan bergingen en een garage tegen het pand Berkenrodesteeg 17. Daarmede is geen rekening gehouden.
- Er is geen rekening gehouden met een raam in het pand Spaarne 40.

Gemeentelijke reactie:

Met betrekking tot deze zienswijzen merken wij op dat in een bestemmingsplan de maximaal mogelijke bebouwing wordt aangegeven. Er bestaat nimmer een plicht om die bebouwingsvoorschriften maximaal ten uitvoer te brengen. Voorts is het ook niet voorgeschreven dat in een bestemmingsplan rekening gehouden wordt met (op enig moment bestaande) eigendomsgrenzen. Deze kunnen tijdens de planperiode wijzigingen ondergaan. Bij de realisering van bouwplannen, waarvoor op grond van het bestemmingsplan bouwvergunning wordt verleend, zullen onder meer privaatrechtelijke belemmeringen zoals eigendom, privacy en erfdienstbaarheden, maar ook de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening, zoals de toetreding van licht en lucht in acht genomen moeten worden. Deze vinden geen regeling in het bestemmingsplan.

Voorstel: Deze zienswijzen ongegrond verklaren.

6. M. Henneman, Westerhoutstraat 3, 2012 JP Haarlem, ontvangen op 24 juli 2000

- a. Bezwaren bestaan tegen bouwhoogten en de omschrijvingen.
- b. Bezwaren bestaan tegen de parkeergaragetocgang en de locatie van de in- en uitrit.

Gemeentelijke reactie:

De schriftelijke zienswijzen zijn niet voorzien van enige motivering. Eerst op 23 oktober 2000, ruim 2 maanden na afloop van de periode van tervisieligging werd een nadere motivering, gedateerd 20 oktober 2000, ontvangen. Dit is zo ruim na de daarvoor in de wet gegeven termijn dat deze niet meer in de voorbereiding van de besluitvorming kon worden betrokken. De zienswijzen zijn dus niet (tijdig)

voorzien van een motivering, zodat deze zienswijzen buiten beschouwing moeten worden gelaten.

Voorstel: Deze zienswijzen buiten beschouwing laten.

7. P. Janssen, Tempeliersstraat 20, 2012 ED Haarlem, ontvangen op 28 juli 2000

- a. Het nieuwe bestemmingsplan laat 11% meer bebouwing toe dan het ingetrokken plan, waardoor er onder meer 800 m² minder open ruimte komt.
- b. De ruimteaanpraak van de rechtbank is verdubbeld. Die vraag naar extra ruimte is ongeveer even groot als de ruimtewinst van het verdwijnen van de schouwburg. Dit verklaart een grote druk op dit bestemmingsplangebied.
- c. De winst van dit bestemmingsplan voor het beschermd stadsgezicht is door die druk gering of afwezig. Vanaf de overzijde van het Spaarne is het beeld verbeterd ten opzichte van het oude plan. Vanuit de Damstraat en de Oude Groenmarkt is het omgekeerde het geval.
- d. Het bestemmingsplan schept te weinig voorwaarden voor een bevredigend eindresultaat, tenzij er in ondergebrachte functies worden opgeofferd, waarbij met name aan het hotel wordt gedacht.

Gemeentelijke reactie:

ad a en b

Het bestemmingsplan maakt inderdaad meer bouwvolume mogelijk dan het ingetrokken bestemmingsplan, waarover nogmaals wordt opgemerkt dat dat plan nimmer rechtskracht heeft gehad. Voor onze reactie op deze zienswijze verwijzen wij kortheidshalve naar onze reactie op een gelijke zienswijze 2 (ad a en b) hierboven.

ad c

Zoals eerder opgemerkt, ondervond met name de maximale bouwhoogte in het eerdere plan veel kritiek in verband met de ligging in het beschermde stadsgezicht. De verlaging van de maximale bouwhoogte is een aanzienlijke verbetering, zoals ook door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg werd bevestigd. Wij zijn dan ook van mening dat met dit bestemmingsplan de ligging in het tot beschermd stadsgezicht aangewezen gebied wordt gerespecteerd.

ad d

Wij zijn van mening dat de hotelfunctie zeer wel past in de binnen stadsfuncties en mate name in het centrum van de binnenstad en daarom wel op zijn plaats is binnen de bestemming Centrumvoorzieningen a. Dit wil evenwel niet zeggen dat alle in die bestemmingsomschrijving genoemde functies ook daadwerkelijk gerealiseerd dienen te worden.

In de zienswijze is niet nader aangegeven wat onder een bevredigend eindresultaat verstaan moet worden, zodat daarop niet verder kan worden ingegaan.

Voorstel: Deze zienswijzen ongegrond verklaren.

8. ir. J.W. de Kanter, Witte Herenstraat 49, 2011 NT Haarlem, ontvangen op 24 juli 2000

Deze zienswijzen bevatten bezwaar tegen in- en uitrit van de parkeergarage, waardoor de fraaie ruimte die het Spaarne verbindt met de Oude Groenmarkt verloren gaat. Het parkeren moet zoals thans bij het tijdelijke parkeerterrein het geval is haaks op de gevelwand. De ontheffingsmogelijkheid om hoger te bouwen "mits zorgvuldig ontworpen" wordt buitengewoon gevaarlijk geacht.

Gemeentelijke reactie:

Voor onze reactie op deze zienswijzen verwijzen wij, korthedshalve, grotendeels naar onze reactie op soortgelijke zienswijzen hierboven onder 1.

De thans druk bereden Damstraat zal een aangepaste bij de historische binnenstad behorende functie krijgen in samenhang met de aanpak van de overige straten en pleinen in dit deel van de binnenstad. De ontheffingsmogelijkheid is gemaximaliseerd tot 15 meter. In de plantoelichting is aangegeven wat daarvan de bedoeling is. Bovendien zullen bouw aanvragen worden beoordeeld door de Schoonheids- en Monumentencommissie ten aanzien van het toetsingscriterium zorgvuldig ontwerpen.

Het stratenpatroon, zoals dat aanwezig was ten tijde van de voormalige bebouwing wordt gehandhaafd en zelfs uitgebreid met een doorgang van de Klokhuisstoren naar het Teylermuseum.

Voorstel: Deze zienswijzen ongegrond verklaren.

9. G. Nol, Beveland 91, 2036 GP Haarlem, ontvangen op 21 augustus 2000

Deze zienswijzen bevatten de volgende formele en inhoudelijke bezwaren.

De formele bezwaren betreffen:

- a. het bestemmingsplan is te globaal en te ruim van opzet, hetgeen in strijd is met het beschermd stadsgezicht;
- b. het ontbreken van zichtlijnen;
- c. de plaats van de entree van de parkeergarage is nog niet bekend.

De inhoudelijke bezwaren zijn:

- d. het aantal m³ in dit nieuwe plan is groter dan in het ingetrokken plan;
- e. baten en lasten hebben de voorkeur gekregen boven de ruimtelijke aspecten;
- f. de entree van de parkeergarage is een aantasting van het stadsgezicht.

Gemeentelijke reactie:

Op grond van het bepaalde in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht dienen zienswijzen te worden ingediend binnen de termijn van terinzageligging. De termijn van terinzageligging eindigde op 17 augustus 2000. Deze zienswijze, gedateerd 20 augustus 2000, is

ontvangen op 21 augustus daarop volgend. Daarmee is de termijn ruimschoots overschreden.

Om deze reden kan een inhoudelijke beoordeling van deze zienswijzen formeel niet plaatshebben.

Voorstel: De indiener niet ontvankelijk verklaren in zijn zienswijzen.

10. Prof. ir. W. Röling, Koninginneweg 109, 2012 GM Haarlem, ontvangen op 17 augustus 2000

Het ontwerp-bestemmingsplan in de zin van de Monumentenwet, is een onjuiste verbeelding van de bedoeling van die wet.

Binnen het ontwerp-bestemmingsplan is het mogelijk veel te veel massa te bouwen, zijn rooilijnen niet conform de stedelijke structuur (bijv.: bocht in de Damstraat, bebouwing naast en tegenover het Hofje van Bakenes) en wordt in plaats van "uitkernen" (herstel van in de loop van tijd dichtgeslibde binnenruimtes), bestaande zeer essentiële open ruimten dichtgebouwd (tuin van het Concertgebouw is van essentiële betekenis voor de sfeer in het Concertgebouw met enkele voor de binnenstad zo nodige bomen). Een en ander maakt duidelijk dat met het bestemmingsplan een kans tot herstel van onze stad zou worden gemist en het een architect onmogelijk wordt gemaakt een ontwerp te maken dat past in de stad.

Gemeentelijke reactie:

Het bestemmingsplan voldoet, zoals eerder gesteld, in de eerste plaats aan de eisen die de Wet op de Ruimtelijke Ordening stelt. Daarnaast voldoet het bestemmingsplan aan de eisen die de Monumentenwet, in verband met de ligging in het tot beschermd stadsgezicht aangewezen gebied. In het kader van het wettelijk vooroverleg, als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 heeft de directeur van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg als zodanig met het voorontwerp ingestemd. Wij verwijzen voorts naar punt 3.6. van de plantoelichting, waarin de "Juridische opzet" is omschreven. In verband met de ligging in het tot "Beschermd Stadsgezicht" aangewezen gebied is in artikel 4 van de voorschriften van het gehele plangebied "Beschermd Stadsgezicht Haarlem" een primair toetsingscriterium opgenomen.

Bij discrepantie in de voorschriften prevaleren de voorschriften in dit artikel. Aan de bestemming "Beschermd stadsgezicht" is een zogenaamde beschrijving in hoofdlijnen gekoppeld. Daarin wordt aangegeven wat de ruimtelijke en functionele bouwstenen van dat karakter zijn. Het is de bedoeling dat bij de beoordeling van sloop- en bouwvergunningen wordt gezien in hoeverre door de heugde activiteit het beschreven karakter wordt aangetast. Aangezien het een beschrijving in hoofdlijnen is, moeten voor nadere interpretatie geraadpleegd worden:

- *de toelichting bij het bestemmingsplan;*
- *de toelichting bij het besluit d.d. 5 december 1990, nummer 5302 van de Minister van Welzijn, Volksgezondheid, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer tot aanwijzing als beschermd stadsgezicht, voor zover deze de ruimtelijke structuur beschrijft.*

Hieruit blijkt dat de bescherming juridisch goed is geregeld. De bouw- en andere plannen moeten voldoen aan het "Beschermd Stadsgezicht". Zoals de indiener van deze zienswijzen bekend zal zijn, vindt beoordeling van de bouwplannen in zowel de Schoonheidscommissie, als de Monumentencommissie plaats. Daarnaast geeft, voor zover het de nieuwbouwplannen voor het Concertgebouw, de gerechtsgebouwen en de entree van de parkeergarage, ook een daartoe ingesteld "Kwaliteitsteam", bestaande uit de directeur van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, de Rijksbouwmeester en de stadsarchitect, een oordeel over de concrete plannen.

De voormalige bedrijfsbebouwing was voor voetgangers ondoordringbaar en dus een "dode" hoek van de binnenstad. Daarom is in het plan een "publieksvriendelijke" nieuwe oost-westverbinding voor voetgangers opgenomen van de historische Enschedetoren naar het Teylermuseum. Zoals eerder vermeld zal na de aanleg van een voetgangersbrug over de Bakenessergracht een voetgangersverbinding van de Grote Markt naar het voormalige EBH terrein in de Waarderpolder ontstaan. Op dit voormalige EBH terrein zijn vele culturele functies.

De overige straten en stegen blijven gehandhaafd, maar krijgen een aangepast gebruiksregiem.

Wij verwijzen ook naar hetgeen hieromtrent is opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan.

Voorstel: Deze zienswijzen ongegrond verklaren.

**11a. Stichting Hofje de Bakenesserkamer, Eindhovenstraat 55,
2012 MK Haarlem, ontvangen op 26 juli 2000**

Grote bezwaren bestaan tegen de bouwhoogten van de uitbreiding van het Concertgebouw. In vergelijking met het vorige bestemmingsplan is een deel verlaagd tot 8,5 meter, maar dat is onvoldoende. De Stichting is het daarom niet eens met de conclusie uit de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan dat door een pleinvorming en lagere bouwhoogten het hofje goed tot zijn recht komt. In de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan staat verder dat de rooilijn van de Wijde Appelaarsteeg gehandhaafd blijft, maar bij het ontwerpen van de bouwplannen voor de uitbreiding van het Concertgebouw verder aandacht zal worden besteed aan de relatie met het hofje. De enige aanpassing in het bouwplan is het opnemen van een glazen wand in het nieuwe gebouw. Dat is onvoldoende. De in het ontwerp-bestemmingsplan aangegeven maximale bebouwingsmogelijkheden worden helaas geheel benut. Er zijn drie belangen in het spel namelijk: het woongenot van de bewoners, de culturele en toeristische belangen. Voor de bewoners is aan de elementaire zaken als bezonning, uitzicht, toegankelijkheid en geluidsoverlast geen recht gedaan. De gezamenlijke binnentuin van het hofje wordt ernstig afbreuk gedaan. Met name levert de bebouwingsgrens van de uitbreiding van het Concertgebouw ernstige problemen op. De bouwhoogten daarvan lopen op van 8,5 meter tot 11 en 16 meter. De goothoogte van het verlaagde bouwdeel is niet op de plankaart aangegeven. Het ontwerp-bestemmingsplan past niet in het "Beschermd Stadsgezicht".

Van een zorgvuldige inpassing in het stedelijk weefsel is onvoldoende sprake. In het "Uitvoeringsplan voor de Binnenstad" staat dat bij het ontwerpen van de openbare buitenruimten en de gebouwen sterk rekening dient te worden gehouden met de historische omgeving en de functies. Dat is in het ontwerp-bestemmingsplan niet gebeurd. Is aan de opmerkingen van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg tegemoet gekomen? De Wijde Appelaarsteeg moet breder worden in verband met calamiteiten want de Toneelschuur en het Concertgebouw hebben een vluchtweg naar die steeg. Bovendien moet het hofje bereikbaar zijn voor brandweer en ambulance. Ten aanzien van het gedachte pleintje aan de achterzijde van het Concertgebouw wordt te weinig aandacht besteed aan de visuele relatie tussen het monumentale poortje van het hofje en het pleintje.

Samenvattend is de stichting van oordeel dat in het ontwerp-bestemmingsplan de nadelige gevolgen voor het hofje onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan beoogde belangen. Daarom vraagt de stichting in elk geval de bebouwingsgrens van de uitbreiding van het Concertgebouw aan te passen als door de stichting is aangegeven, te weten: rooilijn 2 meter inspringen en in verband daarmee een verder inspringen van het tot 8,5 meter maximaal verlaagde deel, alsmede het afronden van het pleintje. Vraag is hoe hoog de hoogten van het gebouw daadwerkelijk zijn in verband met het feit dat de hoogten "aflopen" van het Klokhuisplein naar het Spaarne. Niet bekend is of aan de opmerkingen van de directeur van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg en de provincie Noord-Holland over het Beschermd Stadsgezicht tegemoet is gekomen.

De gemeentelijke reactie is geplaatst onder de navolgende zienswijzen (11b)

11b. Twaalf bewoners van het Hofje van Bakenes, Wijde Appelaarsteeg 11, 2011 HB Haarlem, ontvangen op 1 augustus 2000

Deze bewoners hebben bezwaar tegen de hoogte van het Concertgebouw, men vreest voor een sterk verminderde lichtinval, inkijk. Men vindt het hofje volkomen "weggedrukt".

Gemeentelijke reactie op zienswijzen 11 a en b:

Het prachtige, historische Hofje van Bakenes is voor onze stad van groot belang, zodat aan de inpassing van de nieuwe bebouwing grote aandacht is besteed.

Het bestemmingsplan is een aanmerkelijke verbetering met betrekking tot de situatie toen de gebouwen van de firma Joh. Enschedé er nog stonden, want toen was de hoogte van het inmiddels afgebroken "Bankgebouw" aan de kant van de Wijde Appelaarsteeg bij het hofje circa 20 meter. Op die plek is thans de bestemming "verkeersdoeleinden" opgenomen.

In het algemeen kan worden gesteld dat de hoogten van de bebouwing bij het hofje in het voorliggende plan in vergelijking met het ingetrokken bestemmingsplan op de volgende punten ten gunste van het hofje is aangepast.

De hoogte van de bebouwing in het nu voorliggende bestemmingsplan is thans:

- * de bouwhoogte van bestaande gebouw van het Concertgebouw aan de Wijde Appelaarsteeg is 16 meter en blijft die hoogte houden;*
- * de bouwhoogte van de uitbreiding van het Concertgebouw aan de kant van het hofje heeft vanaf de Wijde Appelaarsteeg een oplopende maximale hoogte van 6 meter, via 9 meter tot maximaal 11 meter;*

- * aan de kant van de Nauwe Appelaarsteeg bij het hofje is een pleintje voorzien.

Alvorens het ontwerp-bestemmingsplan ter visie te leggen is met de Regenten van het hofje overleg gepleegd. De Regenten stemden aanvankelijk in met hetgeen in ontwerp-bestemmingsplan was bepaald. Vervolgens is opnieuw overleg met de Regenten gepleegd in verband met de aanpassingen in de behouwingshoogten van de uitbreiding van het Concertgebouw. Dat overleg heeft tot resultaat gehad dat de hoogte van 8,5 meter op de plankaart is verlaagd tot 6 meter op de plankaart. In het terrein zit een hoogteverschil. In feite zal de (goot)(bouw)hoogte door de "afloop" van het terrein circa 7 m boven peil zijn. Wat onder "peil" moet worden verstaan is aangegeven in artikel 1, sub 24 van de bestemmingsplanvoorschriften. Het verlagen van de hoogte van 8,5 meter naar 6 meter betekent wel dat de hoogtescheiding die oorspronkelijk op 6 meter zuidelijk van de Wijde Appelaarsteeg lag, is verminderd naar ca 3 meter zuidelijk van deze steeg. Vervolgens is een tweede hoogtescheidingslijn op 6 meter zuidelijk van de steeg aangegeven. Het resultaat is nu dat in de rooilijn vanaf de bestaande bebouwing van het Concertgebouw een maximale bouwhoogte van 6 m is toegestaan, dat deze hoogte na ca 3 meter maximaal 9 meter mag bedragen en na weer 3 meter maximaal 11 meter mag bedragen. Daarmee is in voldoende mate recht gedaan aan de bezonningsmogelijkheden van het hofje.

Tevens is het bouwvlak voor de uitbreiding van het Concertgebouw ter plaatse van het hofje afgeschuind, zodat de gevel van (de uitbreiding van) het Concertgebouw nu evenwijdig komt te lopen met die van het hofje.

Aan de opmerkingen van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg en de Provincie Noord-Holland is voldaan, zoals te lezen is in Hoofdstuk 5 van de Toelichting.

Tijdens de mondelinge toelichting op deze zienswijzen is door en namens alle indieners verklaard dat in zoverre aan deze zienswijzen tegemoet is gekomen, dat men daarin aanleiding heeft gezien om de zienswijzen in te trekken.

Voorstel: De zienswijzen 11 a en 11 b met betrekking tot verder buiten beschouwing te laten.

12. ir M. Westerduin, Prinsessestraat 3, 2012 LR Haarlem, ontvangen op 15 augustus 2000

Bezwaren bestaan tegen de plaats van de entree van de parkeergarage en tegen de wijze van bekendmaking.

Gemeentelijke reactie:

Voor de behandeling van de zienswijzen tegen de entree van de parkeergarage in de Damstraat verwijzen wij naar de reactie op brief nummer 1. De bekendmaking van de tervisielegging heeft plaatsgevonden volgens de in de wet gegeven voorschriften.

Voorstel: Deze zienswijzen ongegrond verklaren.

13. R. van Zutphen, Berkenrodesteeg 2, 2011 DA Haarlem, ontvangen op 31 juli 2000

Gevraagd wordt om meer rekening te houden met de bewoners van de Berkenrodesteeg. De bouwhoogte langs de steeg en op het gehele terrein aan de noordzijde van de Damstraat is te hoog. De daglichttoetreding mag niet wijzigen. Er mag geen blinde muur langs de steeg komen en geen inhammen in verband met vuil etc. Wordt er rekening gehouden met het fietsparkeren?

Appellant is tegen de gekozen entree van de parkeergarage in de Damstraat.

Commentaar

Met de bestaande woningen in de Berkenrodesteeg is rekening gehouden door de maximale goothoogte in de rooilijn aan de Berkenrodesteeg te beperken tot 8 meter. Dat is een gebruikelijke hoogte in een dergelijk profiel in de binnenstad. Ook bestaande en te handhaven panden aan de Berkenrodesteeg hebben die hoogte. Hoe de gevel langs de steeg er uit moet zien, wordt niet geregeld in een bestemmingsplan, maar wordt in het bouwplan ontworpen, waarvoor een bouwvergunning gevraagd zal worden. Die bouwaanvraag wordt ter inzage gelegd. Op dat moment vindt een beoordeling van het ontwerp van de gevel plaats door onder meer de Schoonheidscommissie.

Er is in het plangebied niet voorzien in een openbare fietsenstalling. Wel moeten de in te dienen bouwplannen voldoen aan de bepalingen van de Haarlemse bouwverordening ten aanzien van de stallingsmogelijkheden voor fietsen van personeel en bezoekers van de te realiseren functies.

De heer Van Zutphen heeft in een aantal zienswijzen naar voren gebracht welke niet in een bestemmingsplan geregeld worden. Het betreft hier andere beleidsterreinen, waarvoor in en op grond van andere wetten regelingen, vergunningen en toetsingsmogelijkheden bestaan. Genoemd worden de afvoer van de vervuilde lucht (vergunning ingevolge de Wet milieubeheer), vuil in de straten (Algemene Plaatselijke Verordening), het weren van bromfietsen en bussen uit de binnenstad (Verkeerswetgeving en inrichting openbare ruimten).

Voorstel: Deze zienswijzen ongegrond verklaren.

III. Horen van indieners van zienswijzen

In de raadscommissie voor Stedelijke Ontwikkeling, tevens belast met de voorbereiding van de behandeling van bezwaarschriften, zijn degenen die zienswijzen hebben kenbaar gemaakt, overeenkomstig het bepaalde in artikel 23, eerste lid van de WRO, in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen toe te lichten in de vergadering van 23 november 2000.

10 indieners van zienswijzen hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om aan de commissie een toelichting te geven.

De heer **E.J. Haverkorn van Rijswijk** (zienswijze 4) heeft medegedeeld dat hij tegen het gehele plan is. Hij had liever gezien dat de voorbereiding geheel anders aangepakt zou zijn. Een brainstorm met een vertegenwoordiging van de inwoners van Haarlem over de mogelijke functies en bebouwing was naar zijn mening op zijn plaats geweest.

De heer **R. van Zutphen** (zienswijze 13) heeft aangegeven dat de in het plan mogelijk gemaakte bouwhoogte aan de Berkenrodesteeg te hoog is. Deze wijken af van de op grond van de Bouwverordening mogelijke maximale hoogten. De kadastrale ondergrond van de plankaart is niet juist. Spreker zou graag zien dat gebouwd wordt met een vlakke gevel om inhammen te voorkomen. Hij is tegen de groei van horecafuncties in verband met de overlast. In het plan ontbreken geluidsbelastinggegevens verband houdende met geluidsoverlast van horecafuncties. De te realiseren bebouwing kan niet voldoen aan de NEN normen. De bereikbaarheid tijdens de bouw is niet verzekerd, de beveiliging van de rechtbank is onvoldoende en er is onvoldoende rekening gehouden met het parkeergedrag in het plangebied en de omgeving.

De heer **ir. M. Westerduin** (zienswijze 12) kan zich niet vinden in de besluitvorming die in een eerder stadium heeft plaatsgevonden met betrekking tot de keuze van de plaats voor de entree van de parkeergarage.

De heer **O.R. de Lange** (zienswijzen 11a en 11b) heeft een verklaring afgelegd namens de Stichting Hofje de Bakenesserkamer en de bewoners van het hofje, waarin instemming wordt betuigd met de aangebrachte wijzigingen met betrekking tot de maximale bouwhoogte van de uitbreiding van het Concertgebouw. De ingediende zienswijzen worden ingetrokken.

Mevrouw **Don** (zienswijze 2) heeft de schriftelijk ingediende zienswijze nog eens samengevat weergegeven. Zij heeft bovendien aangegeven het eens te zijn met door anderen ingediende zienswijzen met betrekking tot te grote bouwhoogten. Bij de ter visieligging werden een maquette en zichtlijnenstudies node gemist. Tot slot zou zij graag beschikken over schriftelijke stukken van het ingestelde kwaliteitsteam, omdat zij daar geen vertrouwen in heeft.

De heer **W. Röling** (zienswijze 10) heeft de schriftelijk ingediende zienswijzen nog eens kort weergegeven. Deze zien met name op de bouwhoogten, de entree van de parkeergarage en de verwarrende situatie dat een bestemmingsplan parallel aan het bouwplan wordt ontwikkeld. Het bestemmingsplan had er eerder moeten en kunnen zijn. Zijn conclusie is dat er wel een goed plan mogelijk is, maar niet met de stedenbouwkundige randvoorwaarden van dit bestemmingsplan.

De heer **M. Henneman** (zienswijze 6) geeft aan dat hij nog voor de behandeling van de zienswijzen door het college van burgemeester en wethouders zijn zienswijzen heeft gemotiveerd. Hij is van mening dat die alsnog bij de besluitvorming betrokken moeten worden. Hij leest zijn schriftelijke motivering voor. Deze heeft betrekking op bouwhoogte en bouwvolume. Voorts vindt hij een brug over de Bakenessergracht niet nodig.

De heer **G. Nol** (zienswijze 9) deelt mede dat hij het met alle vorige sprekers eens is. Hij geeft aan dat hij zijn zienswijzen op vrijdag om 16.45 uur in het stadhuis heeft afgegeven en toen geen ontvangstbewijs meer heeft kunnen krijgen. Spreker meent wel ontvankelijk te moeten worden verklaard.

De heer **P. Janssen** (zienswijze 7) herhaalt hetgeen hij schriftelijk als zienswijzen heeft ingediend.

De heer **C. Asjes** (zienswijze 1) benadrukt zijn schriftelijke zienswijzen tegen de gekozen plek voor de entree van de parkeergarage. Hij voert vervolgens nieuwe zienswijzen aan met betrekking tot locatie van de rechtbank, het bouwvolume en de gevolgde procedure.

Korte reactie op nieuwe aspecten

De vaststelling van de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de tot standkoming van het bestemmingsplan zijn verschillende keren onderwerp van informatie- en inspraakavonden geweest. Het bestemmingsplan heeft vervolgens de stadia van inspraak, overleg en ter visielegging doorlopen, zoals daarvoor in en op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening regels zijn gegeven.

Een groot aantal geuite bezwaren zien niet op het bestemmingsplan, maar op de op grond daarvan te realiseren bouwplannen en kunnen in deze bestemmingsplanprocedure dus geen rol spelen.

De indiening van de motivering van zienswijzen ruim 2 maanden na afloop van de daarvoor in de wet gegeven termijn is een te ruime overschrijding om daar in de voorbereiding van de besluitvorming nog rekening mee te kunnen houden.

Zienswijzen, die op vrijdag (18 augustus 2000) zijn afgegeven in het stadhuis, zijn te laat ingediend. De periode van tervisielegging eindigde op donderdag 17 augustus 2000.

Kortheidshalve zij voorts verwezen naar het verslag van de commissievergadering en het advies van commissie, die voor uw leden ter inzage liggen.

IV. Wijzigingen in het bestemmingsplan

Ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, zijn de volgende wijzigingen aangebracht.

- Op de plankaart is de maximale bouwhoogte aan de zuidzijde van de Wijde Appelaarsteeg teruggebracht;
- in de plantoelichting en voorschriften zijn voorts kleine wijzigingen van hoofdzakelijk redactionele aard opgenomen.

V. Advies raadscommissie

De commissie heeft in de vergadering van 23 november 2000 geadviseerd op de zienswijzen te beslissen conform de tekst van het bijgevoegde concept-raadsbesluit. De commissie adviseert conform het raadsvoorstel.

Het advies van de raadscommissie, alsmede het verslag van de commissievergadering d.d. 29 november 2000 ligt voor u ter inzage.

VI. Voorstel

Resumerend stellen wij u voor om, de commissie van advies en bijstand voor Stedelijke Ontwikkeling, tevens belast met de voorbereiding van de behandeling van bezwaar- en beroepschriften, gehoord, te besluiten tot:

- ontvankelijk-, respectievelijk niet ontvankelijkverklaring van degenen die zienswijzen hebben kenbaar gemaakt danwel zienswijzen buiten beschouwing te laten, zoals hiervoor onder III is aangegeven;
- ongegrondverklaring van de tegen het ontwerp-bestemmingsplan kenbaar gemaakte zienswijzen, zoals hiervoor onder III is aangegeven;
- het aanbrengen van de hiervoor onder IV bedoelde aanpassingen in de tekst van de plantoelichting, de -voorschriften en op de plankaart;
- vaststelling van het aldus, ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerp, gewijzigde bestemmingsplan "de Appelaar 2000".

321/2000

Het ontwerp-besluit is ter bekrachtiging bijgevoegd. Het advies van de voornoemde raadscommissie is voor uw leden ter inzage gelegd.

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 kan worden ingestemd;

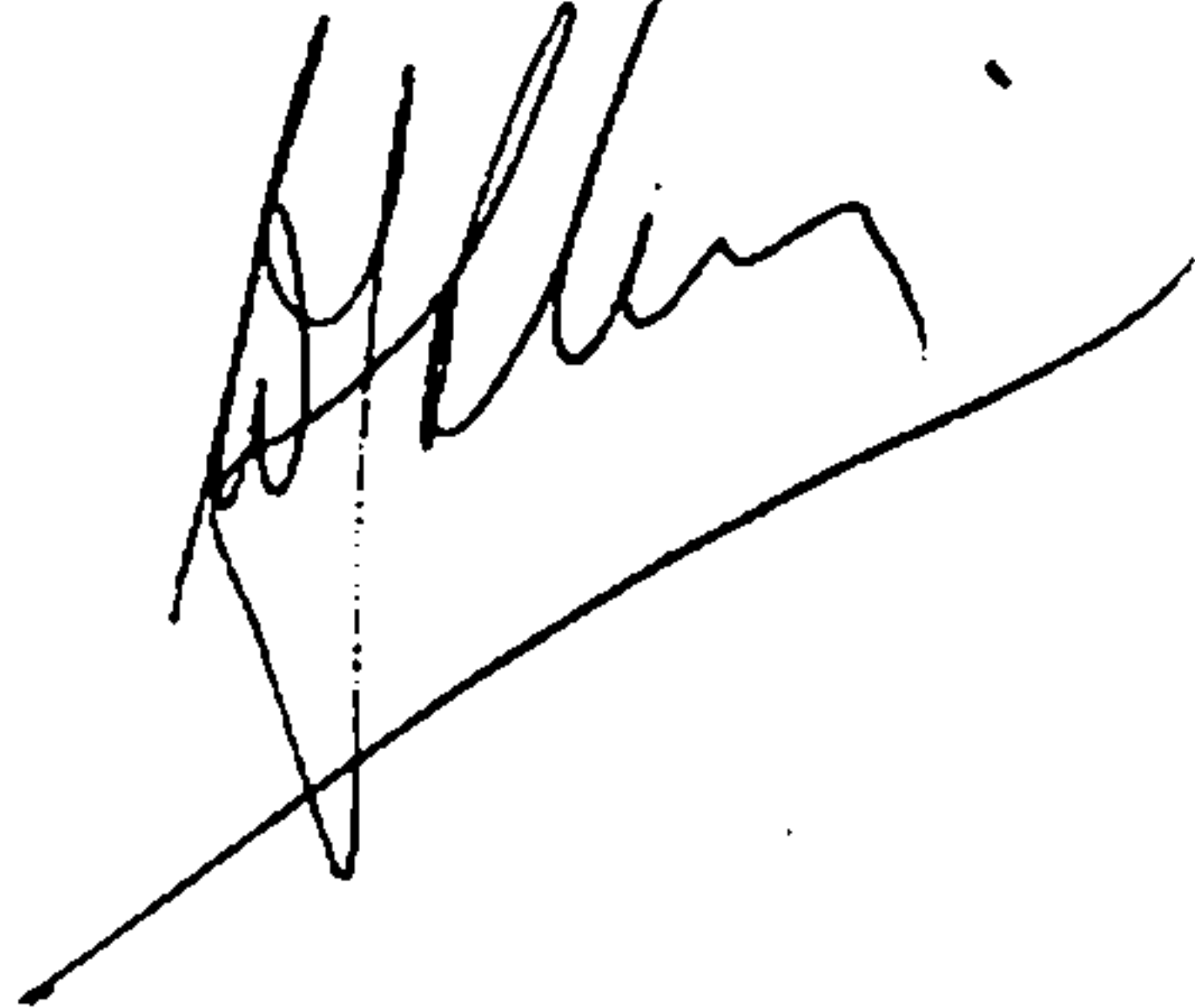
Gelet op het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985;

Besluit:

- a. degenen die zienswijzen kenbaar hebben gemaakt ontvankelijk, respectievelijk niet-ontvankelijk te verklaren danwel zienswijzen buiten beschouwing te laten, overeenkomstig het bij dit besluit behorende voorstel van het college van burgemeester en wethouders;
- b. de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren overeenkomstig het bij dit besluit behorende voorstel van het college van burgemeester en wethouders;
- c. het bestemmingsplan "de Appelaar 2000" gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende voorstel van het college van burgemeester en wethouders alsmede de bij dit besluit behorende plankaart, -voorschriften en -toelichting.

Gedaan in de vergadering van 13 december 2000.

De secretaris,



De voorzitter,





Portefeuille E Kroskinski
Auteur M.H. Bakke Afgedaan
Telefoon 5113585
SO/rosv Reg.nr. ROS 2000/ 2374
Te kopiëren: A, B
B&W-besluit 14 NOV. 2000

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan De Appelaar 2000

Korte inhoud

Het bestemmingsplan De Appelaar 2000 heeft in ontwerp ter inzage gelegen. Vervolgens zijn de zienswijzen voorzien van een gemeentelijke reactie en een voorstel tot beslissing voor de raad. Het plan is – mede naar aanleiding van zienswijzen – gewijzigd (bouwhoogte uitbreiding Concertgebouw aan de Wijde Appelaarsteeg is teruggebracht).

Een zienswijze is voorzien van het voorstel tot niet-ontvankelijk verklaren wegens te laat indienen (buiten de wettelijke termijn) en de overige zijn voorzien van voorstellen tot gegrond, dan wel ongegrond verklaren. Overeenkomstig het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening moeten indieners van zienswijzen in de gelegenheid worden gesteld te worden gehoord. Zij worden daartoe uitgenodigd in de vergadering van de raadscommissie SO, waarin het raadsvoorstel wordt behandeld (29 november 2000).

Voorzien van het advies van de raadscommissie zal het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan aan de raad worden voorgelegd.

Dit voorstel kan bijdragen aan de uitvoering van de Toekomstvisie en het Ontwikkelingsprogramma Haarlem in die zin dat de bouw van een ondergrondse parkeergarage, de gerechtsgebouwen en de uitbreiding van het Concertgebouw worden mogelijk gemaakt.

Besluit van het college van burgemeester en wethouders

1. De gemeenteraad voorstellen de tegen het bestemmingsplan ingediende zienswijzen niet-ontvankelijk, gegrond, dan wel ongegrond te verklaren conform het raadsvoorstel en concept raadsbesluit;
2. De gemeenteraad voorstellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform het raadsvoorstel en concept raadsbesluit;
3. Communicatieparagraaf: indieners van zienswijzen worden uitgenodigd voor vergadering raadscommissie SO, na vaststelling wordt gepubliceerd in Stadskrant en Staatscourant.
4. Om advies wordt dit besluit voorgelegd aan de commissie SO.
5. Dit voorstel zal aan de gemeenteraad worden voorgelegd.