

Inspraakreactie voor de commissie Ontwikkeling van 8 oktober 2015

Inspreker: J.J. Kaart, Ampzingstraat 18, 2014 XV Haarlem

Geachte leden van de commissie ontwikkeling,

Op 30 juli 2014 heb ik de gemeente medewerking verzocht aan een transformatieverzoek van een opslagruimte naar een woonbestemming in de lopende bestemmingsplanprocedure Pijlslaan. In oktober van 2014 kreeg ik hier per mail een negatieve reactie op.

Bij het ter inzage gaan van het bestemmingsplan Pijlslaan heb ik gebruik gemaakt van mijn recht op zienswijze en heb het verzoek tot transformatie wederom gedaan omdat ik de eerdere argumenten waarom geen medewerking kon worden verleend niet kon plaatsen en vragen bij mij opriepen. Ik hoop dan ook met deze inspraak antwoord te krijgen op mijn vragen.

Ik heb bij deze inspraakreactie een blad als bijlage toegevoegd met de ideeën die ik heb voor de transformatie naar wonen inclusief foto's van het gebouw. Ook heb ik een tweede bijlage toegevoegd met voorbeelden van woonstudio's die elders in het land zijn gerealiseerd. Dit om de indruk weg te nemen dat het om een garagebox gaat, wat in het antwoord van de gemeente veelvuldig genoemd wordt, of dat wonen op een beperkte oppervlakte niet voorkomt.

Eerst wil ik de historie van het gebouw even kort belichten, het betreft een stenen opslagruimte uit 1949 gebouwd met dezelfde kwaliteit als veel andere gebouwen, ook woningen, uit die tijd. Het gebouw is oorspronkelijk gebouwd als bedrijfsruimte voor een melkhandel en is sinds die tijd altijd bedrijfsmatig in gebruik geweest. In de wijken van toen was veel bedrijvigheid aanwezig, al dan niet gecombineerd met wonen, deze bedrijvigheid is in de jaren uit het straatbeeld verdwenen. Deze bedrijvigheid is in de meeste gevallen omgezet naar wonen. Dit gebouw is binnen dit bestemmingsplan de laatste in zijn soort.

Ik wil de ruimte transformeren voor eigen gebruik en ben ervan bewust dat het hier gaat om een compacte ruimte met het karakter van een studio. Zoals de gemeente ook stelt draagt dit in positieve zin bij aan de woningvoorraad in het goedkope segment en biedt het mij de vrijheid te wonen zoals ik wil. Het argument van waardevermeerdering is voor mij geen argument omdat ik de ruimte zelf wil gebruiken. Ook voor het bestemmingsplan is het geen argument omdat hierin gaat om goede ruimtelijke ordening.

De argumenten tegen roepen bij mij vragen op waar ik in deze vergadering duidelijkheid op hoop te krijgen.

- De woonkwaliteit schiet te kort; beperkte oppervlakte, aard van het bouwwerk 'simpele stalling', stedenbouwkundige ligging en het ontbreken van buitenruimte.
 - Oppervlakte: Het bouwbesluit stelt als minimum eis aan de oppervlakte voor bewoning 24m², de opslagruimte is 36m² en voldoet hieraan.
 - Simpele stalling: het betreft stenen gebouw welke qua bouw niet minder is dan andere gebouwen uit die periode, gefundeerd, betonnen vloer, steens muren, houten dakconstructie.

- Stedenbouwkundige ligging: het gebouw ligt in een woonwijk waar de functie wonen bijna uitsluitend voorkomt. De woonfunctie lijkt mij hier bij uitstek passen.
- Ontbreken van buitenruimte: in de wijk zijn veel voorbeelden van hoek- of bovenwoningen die ook geen buitenruimte hebben. Voor bestaande bouw vereist het bouwbesluit ook geen buitenruimte.

- Risico op precedentwerking.
 - Het betreft een solitair gebouw, geen clustering van garageboxen. Een garagebox heeft over het algemeen een afmeting van 3 x 6 meter, totaal 18m², en valt dus onder de minimale vereiste voor wonen zoals bepaald in het bouwbesluit. Binnen dit plangebied zijn geen vergelijkbare ruimten aanwezig. Er kan dus geen sprake zijn van precedentwerking.

- Risico op planschade.
 - De gemeente verlegt de planschade naar de initiatiefnemer, voor het bestemmingsplan is dit dus geen argument tegen meer. Inhoudelijk; het gebouw staat er sinds 1949, heeft altijd gefunctioneerd als solitair gebouw met eigen toegang, er zijn geen vergelijkbare situaties in de omgeving en het is geen garagebox. Het door de gemeente geschetste risico op planschade kan ik niet plaatsen.

De argumenten tegen doorlopen te hebben zijn het veelal argumenten die niet in het bestemmingsplan thuis horen maar waar andere wet en regelgeving in voorziet én waar dit gebouw aan voldoet. De voordelen daar en tegen van wonen in een woonwijk, diversiteit in wonen en de toename van de woningvoorraad lijken mij voldoende onderbouwd dat de gemeente medewerking zou kunnen verlenen aan mijn verzoek.

Ik hoop antwoord of nadere uitleg van de wethouder te krijgen over de afweging en de argumentatie en dat de raad en de wethouder mijn verzoek nogmaals tot transformatie naar wonen nogmaals in overweging wil nemen.

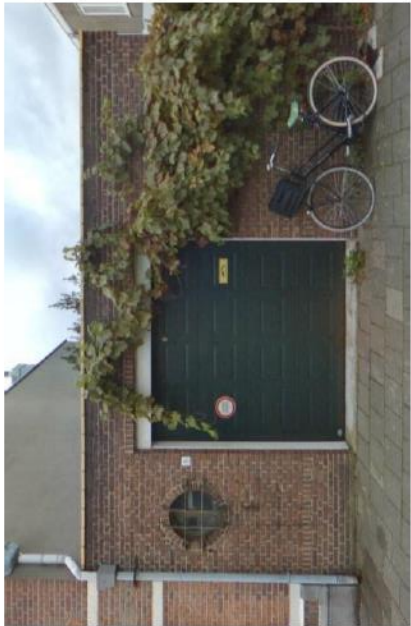
Hoogachtend

J.J. Kaart

Bijlagen:

- Bijlage 1: Ideeën voor transformatie, impressie van het gebouw
- Bijlage 2: Voorbeelden van compacte woonruimte (studio's) in het land

Bijlage 1



Sfeerimpressie transformatie Ampzingstraat 8



Bijlage 2

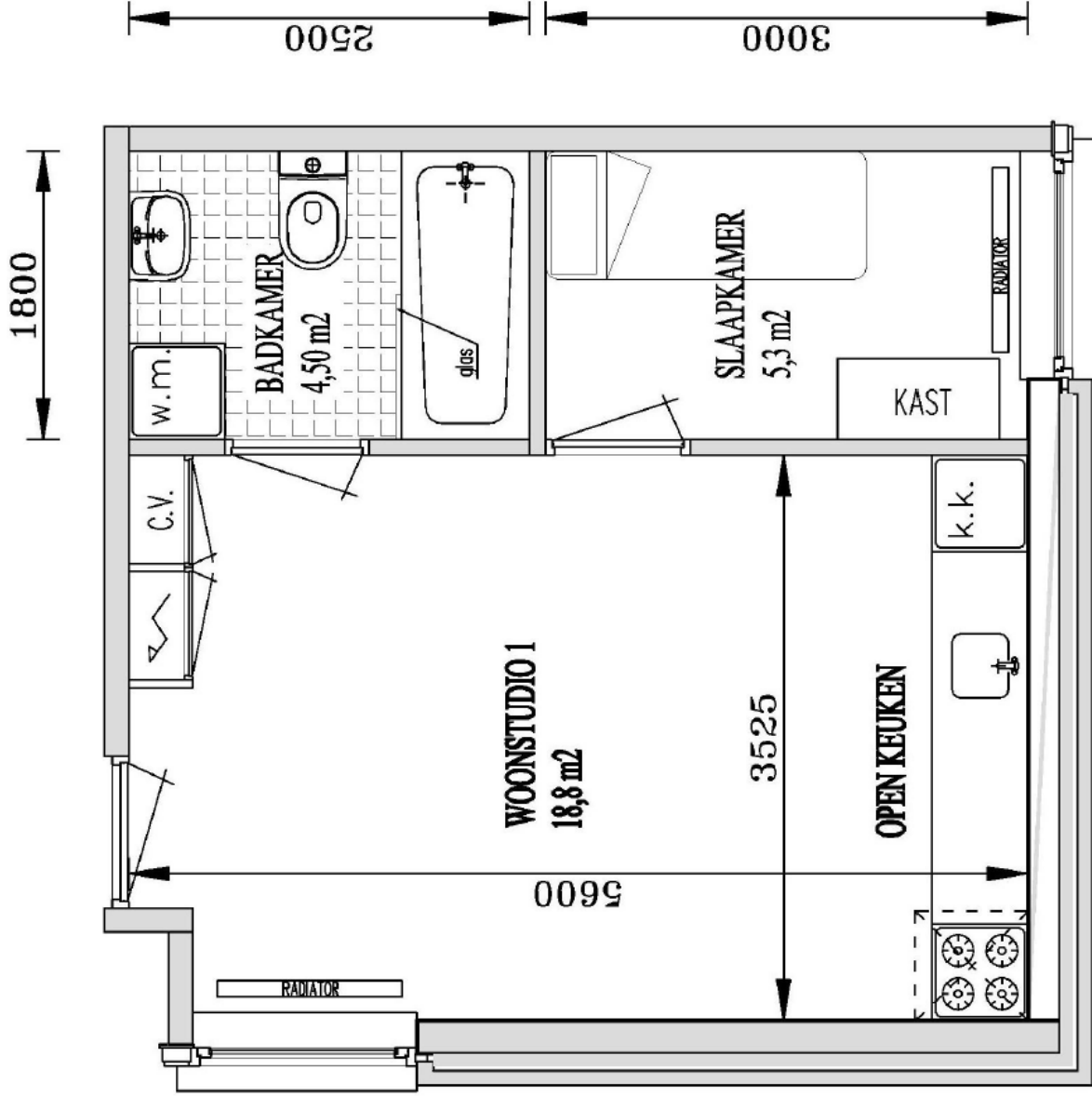
DE ROBIJN WOONSTUDIO'S

Plaats : Apeidoorn
Oppervlakte studio's : va 26 m2

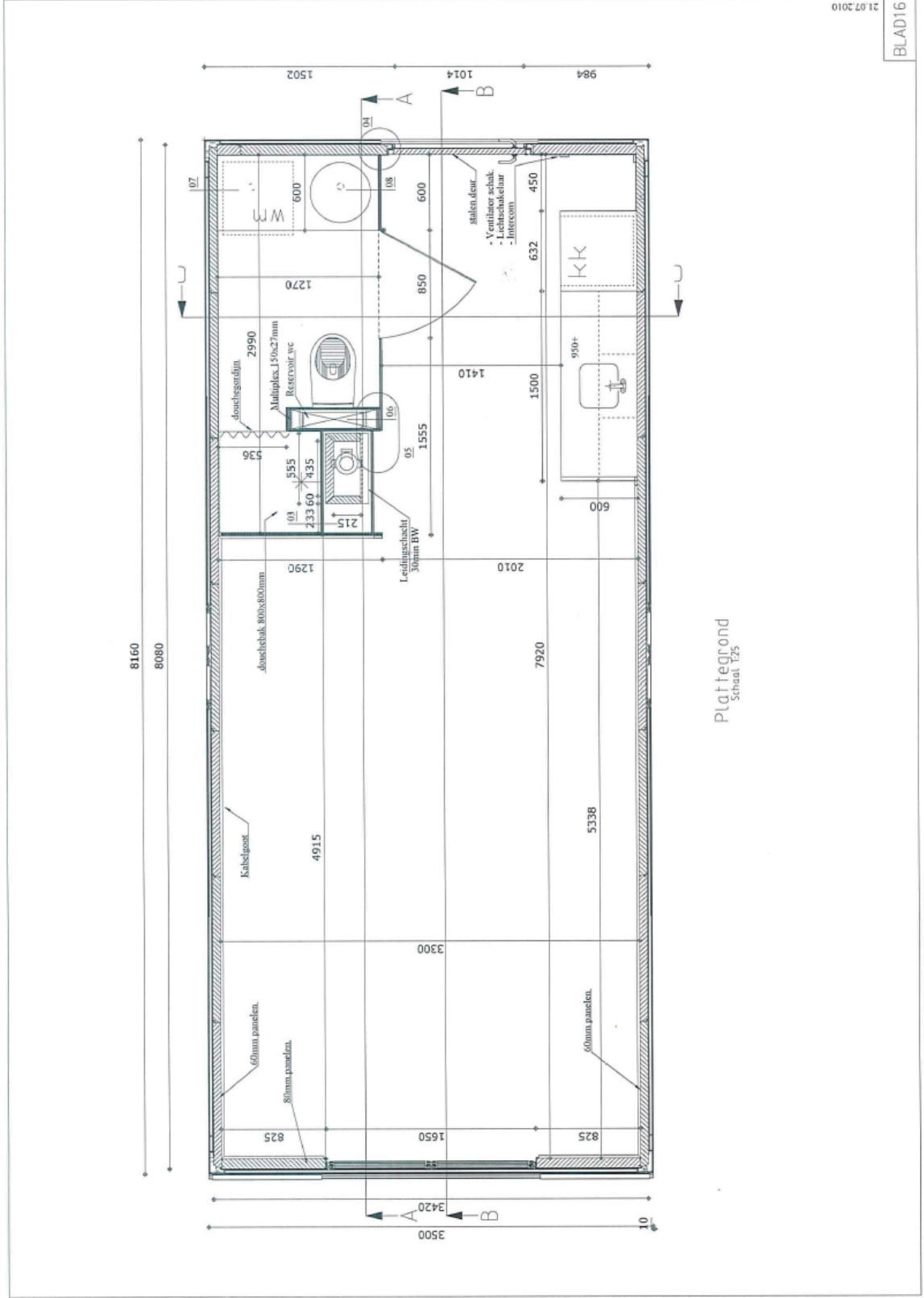


www.citystudio.nl

Plaats: Amsterdam - Laan van Vlaanderen
Oppervlakte studio : 28,6 m²
Geen : balkon/loggia
Huur : € 600
Service : € 15



Hoekstudio gelegen aan de Noord-West gevel



Plattegrond
 Schaal: 1:25