



Haarlem

Gemeente Haarlem

Jan Nieuwenburg

Wethouder van Ruimtelijke Ontwikkeling, Volkshuisvesting, en Verkeers- en Vervoersbeleid

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de raadscommissie Ontwikkeling

Datum 27 oktober 2009
Ons kenmerk SZ/RP2009/205482
Contactpersoon Z.Karaca
Doorkiesnummer 023-5113715
E-mail Z.Karaca@haarlem.nl
Onderwerp Bestemmingsplan Leidsebuurt: beantwoording insprekers Commissie Ontwikkeling 15 oktober 2009

Geachte leden van de commissie Ontwikkeling,

Op 15 oktober j.l. hebben verschillende indieners van zienswijzen op het bestemmingsplan Leidsebuurt ingesproken tijdens de behandeling in de Raadmarkt. Hierbij hebben zij een nadere toelichting gegeven op hun zienswijzen. Op verzoek van de commissie zijn de ingebrachte reacties nogmaals bekeken. In de bijlage bij deze brief wordt uitvoerig ingegaan op deze reacties. Enkele reacties geven aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan Leidsebuurt. Samengevat betreffen het de volgende wijzigingen:

1. De goothoogte van die percelen waarvan de kap plat is afgedekt wordt op de verbeelding teruggebracht naar de goothoogte uit het vigerende bestemmingsplan (naar boven afgerond).
2. Aan de regels wordt een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid (onder voorwaarden) opgenomen om de mogelijkheid van dit soort dakopbouwen in de toekomst niet volledig uit te sluiten.
3. De verbeelding wordt aangepast daar waar wonen op de begane grond in het vigerende plan reeds was toegestaan.
4. De vijf bewoners die op persoonlijke titel de zienswijze hebben ondertekend worden alsnog toegevoegd aan het raadsstuk.
5. De maatvoering bij de onderdoorgang wordt verwijderd.
6. De toelichting wordt verfijnd daar waar het de toegestane hellingshoek betreft.

Aan de gemeenteraad wordt verzocht het bestemmingsplan Leidsebuurt gewijzigd vast te stellen met in achtneming van bovengenoemde wijzigingen.

Vriendelijke groet,

Jan Nieuwenburg

Bijlage

Hieronder wordt ingegaan op de gemaakte op- en aanmerkingen. In sommige gevallen resulteert dit in nieuwe wijzigingen van het bestemmingsplan Leidsebuurt. Deze wijzigingen worden aangepast in het bestemmingsplan Leidsebuurt na behandeling in de commissie ontwikkeling van 29 oktober a.s. en de vaststelling door de gemeenteraad op 5 november a.s..

1. Bewoners van Gasthuislaan 28 t/m 38 en Oost Indiëstraat 83, 2013 TC Haarlem

Reactie:

In het ontwerpbestemmingsplan wordt ruimte geboden voor andere bouw dan de bestaande, waarbij de woningen een stuk dieper en hoger kunnen worden. Mochten nieuwe woningen die regels volgen, dan heeft dit direct gevolg voor de lichtinval en het woongenot van omwonenden. Zo kunnen er hoge muren voor tuinschuttingen komen te staan, waardoor het zonlicht volledig wordt opgenomen. Niet alleen het woongenot wordt dan aangetast, maar ook de waarde van de koopwoningen wordt negatief beïnvloed. Kan de gemeente rekening houden met wensen en het woongenot van ons als omwonenden? Ook worden er vraagtekens geplaatst bij de brandveiligheid en het verdwijnen van bomen door de ontwikkeling. Tot slot wordt er gewezen op de gebrekkige communicatie.

Antwoord:

De bestaande bebouwing is nogmaals vergeleken met de nieuwe bebouwing. De diepte van de nieuwe bebouwing is 9,52 meter. De diepte van de huidige bebouwing is 7,37 meter. De woningen zijn 2,15 meter dieper dan de bestaande bebouwing. De hoogte van de goot van de nieuwbouw is gesteld op 5,30 meter+peil, ongeveer gelijk aan de hoogte van de dakkapel aan de zijkant van de bestaande bouw. Daarboven begint de kap met een steil gedeelte en een flauw gedeelte. De knik zit op ongeveer 8,30 meter. De feitelijke nokhoogte van de bestaande bebouwing betreft ca 7 meter+peil. (NB. Op basis van het vigerende plan was hier overigens een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 9 meter toegestaan). De nokhoogte van de nieuwbouw is 9,5 meter. Deze maten zijn iets ruimer dan mogelijk was op basis van de vigerende regeling, hetgeen te maken heeft met de eisen die thans aan normaal gangbare eengezinswoningen gesteld worden ten aanzien van woongenot/comfort en grootte van de woningen.

Omdat er in iets ruimere bebouwing wordt voorzien is er een bezonningsstudie uitgevoerd. De bezonningsstudie laat de situatie zien in maart om 10.00, 15.00 en 17.00 uur; in mei om 15.00 en 19.00 uur en in juni om 18.00 en 20.00 uur, met telkens een vergelijking tussen bestaand en nieuw. Uit deze studie blijkt dat er voor enkele woningen in beperkte mate sprake is van schaduwvorming. De

betreffende bewoners zijn hiervan door Ymere op de hoogte gesteld. Deze bezonningsstudie wordt als bijlage in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen en is als bijlage bij deze brief opgenomen. Om de mogelijke gevolgen qua bezonning zo beperkt mogelijk te houden heeft Ymere het "afsnuiten" (afschuinen) van de kappen van de hoekwoningen aan beide zijden van de bouwblokken opgenomen in de plannen.

Voor wat betreft de brandveiligheid wordt verwezen naar het Bouwbesluit en de Bouwverordening. In beide regelingen zijn bepalingen opgenomen omtrent brandveiligheid. Een bouwaanvraag wordt naast een toets aan het bestemmingsplan mede getoetst aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Indien de bouwaanvraag niet voldoet aan de gestelde brandveiligheidseisen wordt de bouwvergunning niet verleend.

Voor de bomen geldt dat er voor twee bomen een kapvergunning moet worden aangevraagd vanwege de omvang.

Voor het informeren van de huurders van Ymere is al in een vroeg stadium en met grote regelmaat gebruik gemaakt van informatieavonden (soms ook bezocht door omwonenden, die op eigen initiatief de avond hebben bezocht) en nieuwsbrieven. Daarnaast is er sprake van een bewonerscommissie die gesprekspartner is voor Ymere bij de ontwikkeling van de plannen. In maart van 2008 heeft op initiatief van Ymere bij een aantal omwonenden (Gasthuislaan) een huisbezoek plaatsgevonden om de "locale situatie" in ogenschouw te nemen wat betreft de aansluiting met de woningen van Ymere om zo in kaart te brengen met welke omstandigheden rekening gehouden moet worden bij de uitvoering van de plannen. In april 2009 heeft Ymere de direct omwonenden geïnformeerd door middel van een flyer, samen met een uitnodiging voor een informatieavond speciaal gericht op de gevolgen voor de omwonenden voor wat betreft de sloop, vastlegging schade enz. Op deze avond bleek echter dat er meer behoefte was aan overleg ten aanzien van het plan zelf. Er is vervolgens afgesproken om middels een aantal vervolgesprekken (15 mei 2009 Gasthuislaan 95 en 97 / 19 mei 2009, Oost Indiestraat 83 - Gasthuislaan 28 t/m 38 / 17 juni 2009, Gasthuislaan 40 en 42) bij betrokkenen thuis de situaties per blok te bespreken. Daarbij hebben de omwonenden hun standpunten naar voren gebracht. Ymere heeft toegezegd deze te zullen beschouwen en daar op terug te komen. Een punt dat in ieder geval is gehonoreerd is het "afsnuiten" van de kap aan beide zijden van de bouwblokken. Tot slot heeft Ymere tweemaal een afspraak met de wijkraad Leidsebuurt gemaakt, waarbij informatie is verstrekt over het plan. Ook heeft Ymere eenmaal een gesprek gehad met de gebiedsregisseur waarbij het schetsplan is voorgelegd.

De ingediende reactie tijdens de raadsmarkt geeft dan ook geen aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.

2. Mevrouw A. Fisser en de heer G. Koopmanschap, Voorzorgstraat 53, 2013 VN Haarlem

Reactie:

Deze woning heeft een gemengde bestemming en was toen wij onze woning kochten in 2004 in gebruik als een woning met een garage. Inmiddels hebben wij de woning verbouwd en is de begane grond niet langer een garage, maar onze keuken. Aanvankelijk is deze keuken gebruikt voor het cateringbedrijf annex kookstudio Table d'Amis, maar is daar niet langer voor geschikt door uitbreiding van de zaak en door uitbreiding van ons gezin. De woning bestaat nu uit een keuken, de woonkamer + studiekamer op de eerste verdieping en op de tweede verdieping is onze slaapkamer en de kamer van onze dochters van één en twee. Ons huis is niet erg groot, max. 100 m² incl. de begane grond van +/- 30 m², maar kan niet anders dan zo worden ingedeeld voor ons gezin. Wij vragen u om het bestemmingsplan aan te passen aan de huidige situatie, namelijk dat de keuken ook de bestemming wonen krijgt.

Antwoord:

Volgens het vigerende bestemmingsplan geldt voor dit perceel een bestemming 'Bedrijf'. Wonen op de begane grond is niet mogelijk. In het verleden is voor zover bekend is, geen vrijstelling verleend. De ingediende reactie tijdens de raadsmarkt geeft dan ook geen aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.

3. Mevrouw Ir. Ing. M.W.H. Hoogland, 1^{ste} Hogerwoerddwarsstraat 1, 2023 VG Haarlem/ Bert Koelman ProDev BV

Reactie:

Recent is bouwvergunning verleend voor Oranjeboomstraat 1-3-5 om een werkplaats met 2 appartementen te verbouwen naar 3 atelierwoningen. Ondanks het feit dat deze bouw aanvraag paste binnen het bestemmingsplan werd er eerst na 6 maanden bouwvergunning verleend terwijl hiervoor een wettelijke termijn staat van 3 maanden. Deze verbouwing heeft reeds plaatsgevonden en de woningen zijn verkocht. In de bouwvergunning staat: 'het is niet toegestaan om de ruimte op de begane grond te gebruiken als woning, voordat is aangetoond dat de grond ter plaatse geschikt is voor deze woonfunctie. Bureau Handhaving bebouwde omgeving zal handhavend optreden als de begane grond zonder vergunning van B & W gebruikt wordt als woning. Wij hebben hiervoor een bodemonderzoek laten verrichten en de aangetoonde bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het gebruik van de locatie als woonbestemming. Wij verzoeken u de bestemming van de begane grond voor de locatie Oranjeboomstraat 1-3-5 om te zetten van bedrijfsdoeleinden naar wonen. Is samenvoeging niet gewenst dan verzoeken wij de bestemming GD-3 in GD-1 te veranderen, zodat er naast kleinschalige bedrijvigheid ook wonen mogelijk is.

Antwoord:

De originele bouwaanvraag voldeed niet aan het bestemmingsplan. Na wijziging van het plan op 11 juni 2009 voldoet het plan aan het bestemmingsplan. De bouwvergunning is dan ook ruim binnen de wettelijk gestelde termijn verleend. De verleende bouwvergunning voorziet niet in wonen op de begane grond. Dit blijkt ook uit de tekst van de vergunning, waarin uitdrukkelijk wordt overwogen dat de oorspronkelijke bedrijfsruimte op de begane grond wordt gehandhaafd en op de verdieping de twee bestaande woningen worden verbouwd tot drie appartementen. De bouwvergunning voorziet dus niet in wonen op de begane grond. De ingediende reactie tijdens de raadsmarkt geeft dan ook geen aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.

4. Wijkraad Leidsebuurt

Reactie

Meer dan 60 bladzijden waren nodig om het ontwerpplan te analyseren en de zienswijzen te analyseren. Wij waren bij de behandeling van de terinzagelegging al van mening dat u het ontwerpbestemmingsplan had moeten intrekken. Het zeer grote aantal wijzigingen dat nu gepresenteerd wordt bewijst ons gelijk van de vorige keer.

Antwoord:

In de inventarisatie die mede ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan zijn onvolkomenheden geconstateerd. In deze inventarisatie is namelijk geen rekening gehouden met de regel dat als er sprake is van dakkapellen en andere geveloptrekkingen, die breder zijn dan 50% van de gevelbreedte er juridisch gezien een nieuwe goothoogte ontstaat. Deze regel wordt standaard opgenomen in Haarlemse bestemmingsplannen, in artikel 2, wijze van meten (overigens bedienen ook een hoop andere gemeenten zich van deze regel). Reden voor deze opname is stedenbouwkundig van aard: dakkapellen (en andere geveloptrekkingen) moeten namelijk een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. In de jurisprudentie is het criterium ontwikkeld dat indien een dakkapel breder is dan 50% van de gevelbreedte er geen sprake meer is van ondergeschikt. Vandaar de opname van deze regel in het bestemmingsplan, om te voorkomen dat dakkapellen gaan domineren in het silhouet van het dak en om te voorkomen dat de noklijn van het dak vanaf de weg niet meer zichtbaar wordt. Door op de verbeelding maximale goothoogten op te nemen wordt voorkomen dat dit soort ongewenste dakkapellen (dus die breder zijn dan 50% van de gevelbreedte) mogelijk worden gemaakt. In dat geval immers zou er gelet op de regel in de wijze van meten een nieuwe goothoogte ontstaan die in strijd is met de maximaal op de kaart opgenomen goothoogte. De ingediende reactie tijdens de raadsmarkt geeft dan ook geen aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.

Reactie:

Wat ons ook stoort is dat er dwars door het proces van het tot stand komen van het bestemmingsplan een bouwvergunning wordt vergeven voor het Krelageterrein.

Terwijl de discussie over het bestemmingsplan nog gaande is, terwijl er bezwaren zijn ingediend tegen de hoogte van het plan, verleent u een bouwvergunning terwijl deze in strijd is met het vigerende plan.

Antwoord:

Voor deze ontwikkeling is een separate planologische procedure doorlopen, een zogenaamde artikel 19 WRO vrijstelling op het vigerende bestemmingsplan. In deze procedure was het mogelijk op te komen tegen de beoogde ontwikkeling. Deze verleende vrijstelling wordt één op één opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. De ingediende reactie tijdens de raadsmarkt geeft dan ook geen aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.

Reactie:

In een overleg gisteren met de betrokken ambtenaren waarin een en ander werd toegelicht kwam bovendien naar voren dat de doorgevoerde wijzigingen wel eens desastreuze gevolgen zouden kunnen hebben voor het beeld van de Leidsebuurt. Volgens het voorliggende plan kan een groot aantal bewoners na goedkeuring aan de slag met het optrekken van de gevels tot een goothoogte van veelal 9 m. Andere bewoners zouden in navolging gelijke rechten kunnen gaan claimen en gevolg is dat de toch al smalle straten in de Leidsebuurt een aanblik kunnen krijgen van hoge wanden van 3 woonlagen tot 9 m hoog. Dat tast het karakter van de wijk aan en dat is toch niet wat wij willen.

Antwoord:

In het algemeen zijn omwille van de flexibiliteit en ter voorkoming van buitenplanse ontheffingsprocedures de goothoogten afgerond naar hele meters. Dat leidt er toe dat de bestaande goothoogte in het algemeen maximaal 0,5 m mag worden verhoogd ten opzichte van de vigerende regelingen. Daarnaast zijn er in de verleden vrijstellingen verleend voor het optrekken van de goothoogte of zijn er dakkapellen of gedeeltelijke geveloptrekkingen gerealiseerd die groter zijn dan 50% van de gevelbreedte van het plan. In die gevallen is een nieuwe goothoogte ontstaan. Deze nieuwe goothoogte is in die gevallen opgenomen op de verbeelding. Een mogelijke verhoging van de goot met 0,5 meter leidt niet tot het aantasten van het karakter van de wijk. De ingediende reactie tijdens de raadsmarkt geeft dan ook geen aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen. Geconstateerd is dat abusievelijk op de plankaart van bovenstaande uitgangspunt is afgeweken. De percelen waarvan de kap – die op basis van het bestemmingsplan is toegestaan – plat is afgedekt zijn aangemerkt als percelen waar een nieuwe goothoogte is ontstaan. Dit uitgangspunt is niet juist (en van dit uitgangspunt is ook niet uitgegaan in de beantwoording van de zienswijzennota). De goot blijft in deze gevallen hetzelfde. De verbeelding wordt op dit onderdeel aangepast. Tevens wordt er aan de regels een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid opgenomen om de mogelijkheid van dit soort dakopbouwen in de toekomst niet volledig uit te sluiten. Deze binnenplanse ontheffing luidt als volgt:

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om voor gebouwen ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid X onder X voor een verhoging van de goothoogte onder de volgende voorwaarden:

a) De ontheffing kan worden verleend voor een goothoogte die maximaal 3 meter hoger ligt dan de goothoogte zoals aangegeven op de verbeelding;

b) De nieuwe goot dient minimaal 1 meter terug te liggen in het horizontale vlak, zowel ten opzichte van de voorgevelrooilijn als ten opzichte van de achtergevelrooilijn;

c) De bouwhoogte zoals bedoeld onder lid X sub X wordt niet overschreden.

2. Burgemeester en Wethouders toetsen bij de toepassing van de onder lid X opgenomen ontheffingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

a) het stedenbouwkundig profiel van de openbare ruimte;

b) de verkeerssituatie ter plaatse;

c) de bezonningssituatie;

d) de privacy van omwonenden.

Reactie:

Wijkbewoners zijn onvoldoende geïnformeerd over deze inspraakbijeenkomst. Tijdstip en locatie zijn ons niet bekend gemaakt en alleen omdat wij weten waar wij digitaal de agenda van dit overleg konden vinden zijn we nu hier. Een willekeurige bewoner kan dat document waarschijnlijk niet eenvoudig vinden. Een aanvullende uitnodiging naar al die mensen die een zienswijze hebben ingediend was hier op zijn plaats geweest. En dan vergeet ik nog al die mensen die bij het vorige plan tot de conclusie waren gekomen dat er voor hen weinig te vrezen was. Ze kunnen nu geconfronteerd worden met een overbuurman die een wand van 9 m hoog aan de overkant kan gaan realiseren. Wij geven u nogmaals de overweging om het voorliggende plan niet goed te keuren en in te trekken. U voorkomt onze stad en haar bewoners daar waarschijnlijk een hoop vervelende bezwaarprocedures mee.

Antwoord:

De gemeente herkent zich niet in de gemaakte opmerking ten aanzien van de verstrekte informatie over de te houden raadsmarkt. Elke indiener van een zienswijze heeft naast de zienswijzennota een begeleidend schrijven ontvangen met daarin een uitnodiging voor de raadsmarkt, met daarin genoemd locatie, aanvangstijd en informatie omtrent de mogelijkheid tot inspreken. Van de raadsmarkt is daarnaast op de gebruikelijke wijze een persbericht gepubliceerd met bovengenoemde informatie. Tot slot heeft er een dag voorafgaand aan de raadsmarkt een overleg plaatsgevonden met de wijkraad, waarin zij nog eens nadrukkelijk is gewezen op de te houden raadsmarkt een dag nadien.

5. Harmen de Bruin, namens de wijkraad Leidsebuurt

Reactie:

De wijkraad Leidsebuurt heeft mij gevraagd het bestemmingsplan Leidsebuurt te bestuderen en te helpen met de zienswijzen. Perceel voor perceel is de oude situatie voor wat betreft goothoogte, toegestane bouwdiepte en bestemming gelegd naast de

voorgestelde nieuwe situatie. Het is verbijsterend dat een ontwerpplan zoveel (misschien ongewilde) veranderingen bevat, dat bestaande planologische rechten van bewoners werden verminderd.

Antwoord:

Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en de inbreng van de wijkraad zijn fouten die voortkwamen uit de inventarisatie uit het ontwerpbestemmingsplan gehaald. Op geen enkele wijze zullen bestaande planologische rechten worden verminderd. In het algemeen biedt het bestemmingsplan zelfs iets meer ruimte qua bebouwing en gebruik dan het vigerende bestemmingsplan. Voor wat betreft bebouwing is er in het nieuwe bestemmingsplan ook een regeling opgenomen dat in geval in het verleden een bouwvergunning is verleend, die niet uit de inventarisatie naar boven is gekomen, die bouwvergunning beschouwd wordt als de rechtmatige situatie, ongeacht wat het bestemmingsplan verder bepaald (artikel 2.3 van de regels). Helaas zijn er op de verbeelding toch nog foutieve hoogten opgenomen. Het gaat om percelen die plat zijn afgedekt met een kap. Op de verbeelding hebben deze percelen een nieuwe goothoogte gekregen, hetgeen uitdrukkelijk niet de bedoeling was (zie hiervoor, dit blijkt ook uit de beantwoording zienswijzennota). Deze percelen houden hun oude goothoogte (afgerond op 0,5 m). De verbeelding zal hierop moeten worden aangepast.

De ingediende reactie tijdens de raadsmarkt geeft aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.

Reactie:

In de zienswijze wordt verder gewezen dat de goothoogten van meergezinswoningen in het vigerende plan niet correct is. Dit heeft geleid tot een aantal ambtelijke aanpassingen van het ontwerp. Deze wijziging, die voor circa 140 meergezinswoningen de mogelijkheid geeft een rechte gevel te maken tot een hoogte van circa 10 a 11 meter, die het straatbeeld ingrijpend doet veranderen wordt nergens toegelicht.

Antwoord:

In het algemeen zijn omwille van de flexibiliteit en ter voorkoming van buitenplanse ontheffingsprocedures de goothoogten afgerond naar hele meters. Dat leidt er toe dat de bestaande goothoogte in het algemeen 0,5 m mag worden verhoogd ten opzichte van de vigerende regelingen. Daarnaast zijn er in het verleden vrijstellingen verleend voor het optrekken van de goothoogte of zijn er dakkapellen of gedeeltelijke geveloptrekkingen gerealiseerd die groter zijn dan 50% van de gevelbreedte van het plan. In die gevallen is een nieuwe (juridische) goothoogte ontstaan. Deze nieuwe goothoogte is in die gevallen opgenomen op de kaart. Een mogelijke verhoging van de goot met 0,5 meter leidt niet tot het aantasten van het karakter van de wijk. Deze ingediende reactie tijdens de raadsmarkt geeft geen aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.

Zoals hiervoor reeds is aangegeven wordt de verbeelding wel aangepast daar waar abusievelijk een hogere goothoogte is opgenomen.

Reactie:

De grote vraag was waarom deze wijzigingen zijn doorgevoerd. In de mondelinge toelichting die is gegeven werd gesteld dat dit het gevolg is van recente juridische uitspraken, over waar een goot zich juridisch bevindt. Een definitie van waar een goot zich juridisch bevindt ontbreekt in het bestemmingsplan Leidsebuurt. Wel wordt de wijze van meten aangegeven maar dat is niet hetzelfde. Uit uitspraken van de Raad van State blijkt de plaats van de goot gedefinieerd wordt als de horizontale snijlijn van het verticale (voor/achter)gevelvlak met het dakvlak. Er is geen reden deze definitie niet op te nemen. Hierdoor kan in de toekomst veel onnodige discussie voorkomen worden.

Antwoord:

Voor de beantwoording van deze vraag wordt verwezen naar de beantwoording hierboven. Daarnaast bestaat er tegenwoordig een uniforme, landelijk voorgeschreven wijze van meten van de goothoogte: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Omdat de wijze waarop de goothoogte zich kan manifesteren – zie hierboven – kan verschillen is het niet noodzakelijk en ook niet meer gebruikelijk een definitie in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie:

Op grond van deze jurisprudentie zou een traditionele dakopbouw met een (betwiste) helling aan de voor- en achterkant, afgedekt met een plat dak niet meer kunnen.

Antwoord:

Deze veronderstelling is niet juist. Een traditionele kap blijft gewoon mogelijk. Zoals in de beantwoording van de zienswijzennota is vermeld en op grond van de regels in het bestemmingsplan (artikel 2, wijze van meten) ontstaat er slechts een nieuwe (juridische) goothoogte in geval van dakkapellen en gedeeltelijke geveloptrekkingen die breder zijn dan 50% van de gevelbreedte. Een platte afdekking op een toegestane kap blijft mogelijk. Daarvoor wordt alsnog een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid opgenomen.

Reactie:

De wijkraad wijst er op dat, hoewel er sprake is van een conserverend bestemmingsplan, een stedenbouwkundige visie op het gebied node ontbreekt. Zij heeft daar herhaaldelijk om gevraagd. Een dergelijke visie zou niet nodig zijn omdat er niets verandert. Dit blijkt keer op keer onjuist te zijn. Of de goothoogtes van 180 woningen gaan omlaag vanwege de monumentale status, of de goothoogte van de woningen gaat omhoog vanwege plots opduikende jurisprudentie. Voor de noodzaak van een visie kan ook gewezen worden op de ontwikkelingen bij Brinkmann en verkeersontwikkelingen aan de Raaks die direct raken aan de Leidsebuurt.

Antwoord:

Voor een visie is geen noodzaak. Het gaat om een conserverend bestemmingsplan met als uitzondering dat de goothoogte mogelijk op basis van het vigerende plan is afgerond op hele meters. In een aantal gevallen is de goothoogte veranderd,

vanwege het (vergund) gedeeltelijk optrekken van de gevel door middel van dakkapellen en andere gedeeltelijke geveloptrekkingen die groter zijn dan 50% van de gevelbreedte. Deze worden – zoals blijkt uit het voorgaande – gezien als nieuwe juridische goothoogte. Uiteraard is het mogelijk dat in het verleden ook complete gevelverhogingen (recht optrekken) met een vrijstelling mogelijk zijn geworden. Ook deze situaties hebben een nieuwe goothoogte gekregen. Zoals hiervoor aangegeven, zijn op de plankaart ook plat afgedekte kappen voorzien van een nieuwe goothoogte. Dit is uitdrukkelijk niet de bedoeling. Hierop wordt het bestemmingsplan, zoals hiervoor reeds is aangegeven, aangepast. Het opstellen van een visie daarvoor niet noodzakelijk.

Reactie:

Problemen met een juiste goothoogte en de stedenbouwkundige gevolgen zijn niet de enige kanttekeningen bij het bestemmingsplan:

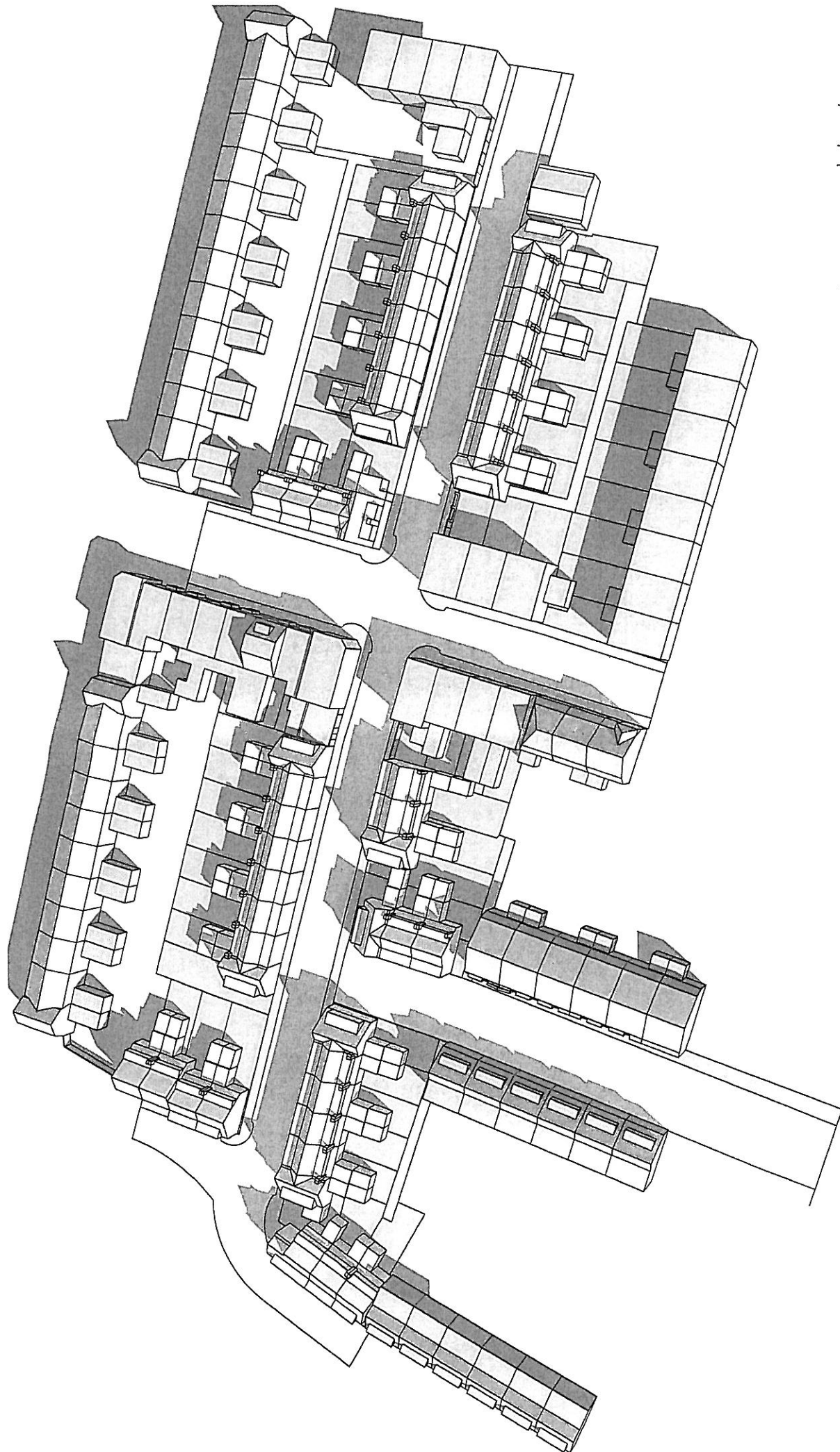
- *Reactie: In de toelichting op bladzijde 78 wordt gemeld dat de maximale hellingshoek van de woningen in het vigerende bestemmingsplan 70 graden is. Dit is onjuist*
- Antwoord: De constatering is juist. De tekst van de toelichting wordt op dit onderdeel verfijnd. Overigens wordt wel vastgehouden aan de 'ruimere' hellingshoek van 70 graden. Stedenbouwkundig leidt dit niet tot onaanvaardbare situaties, terwijl er zo minder ontheffingsprocedures op ondergeschikte punten hoeven te worden doorlopen.
- *Reactie: Hoewel in de toelichting staat dat de bestaande rechten gehandhaafd blijven wordt nog in 5 gevallen wonen op de begane grond in het definitieve plan onmogelijk gemaakt, terwijl dit in het vigerende plan wel mogelijk is.*
- Antwoord: deze percelen zijn nagelopen met de wijkraad. In een enkel geval heeft dit geleid tot een aanpassing op de plankaart.
- *Reactie: Hoewel in het verleden door college en commissies besluiten genomen zijn over de verkoop van tuingrond aan omwonenden van een aantal binnenterreinen heeft de grond van 15 percelen de bestemming G gekregen in plaats van de bestemming Tuin. Argument is dat de gemeente eigenaar van de grond is. Dat lijkt ons voor wat betreft het geven van een bestemming aan die grond geen goed argument. De grond is in gebruik als tuingrond, dan ligt het ook voor de hand deze als tuingrond te bestemmen.*
- Antwoord:
De bestemming Tuin is gekoppeld aan een woonfunctie. De gronden welke hierboven genoemd worden zijn niet gekoppeld aan een woning. Derhalve is gekozen voor de bestemming Groen.
- *Reactie: In het antwoord op de zienswijzen wordt als ondertekenaar alleen de wijkraad genoemd terwijl 5 bewoners op persoonlijke titel de zienswijze*

ondertekend hebben.

- Antwoord:
Het raadsstuk wordt op dit onderdeel aangepast.
- *Reactie: Voor ca. 15 panden is de bebouwingsdiepte op de definitieve verbeelding kleiner dan op basis van het vigerende plan:*
- Antwoord:
De verbeelding (plankaart) is digitaal afgestemd op de kadastrale ondergrond. Mogelijke meetfouten zijn hierdoor nihil. Het bouwvlak op de verbeelding geeft de situatie weer volgens de afgegeven vergunningen
- *Reactie: In de regels (17.2) staat nog steeds onjuist aangegeven dat de maximale onderdoorgang 1,2 bedraagt, terwijl deze 4 m bedraagt.*
- Antwoord: Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast. De maximale maatvoering wordt weggelaten.
- *Reactie: Voor een aantal percelen wordt zonder discussie het huidige gebruik gelegaliseerd terwijl voor andere percelen, die vaak al lange tijd een ander gebruik hebben (bijvoorbeeld wonen op de begane grond met een bestemming kantoor) dat niet gebeurt (Assendelverstraat 28, 30,32, Leidsevaart 78,84, 86 versus Leidseplein 5).*
- Antwoord:
De bestemming in de Assendelverstraat en de Leidsevaart is Gemengd 1. Hier is wonen en kantoor op de begane grond mogelijk. De bestemming op het Leidseplein 5 heeft de bestemming Gemengd 3 gekregen. Wonen en kantoor zijn beide mogelijk.

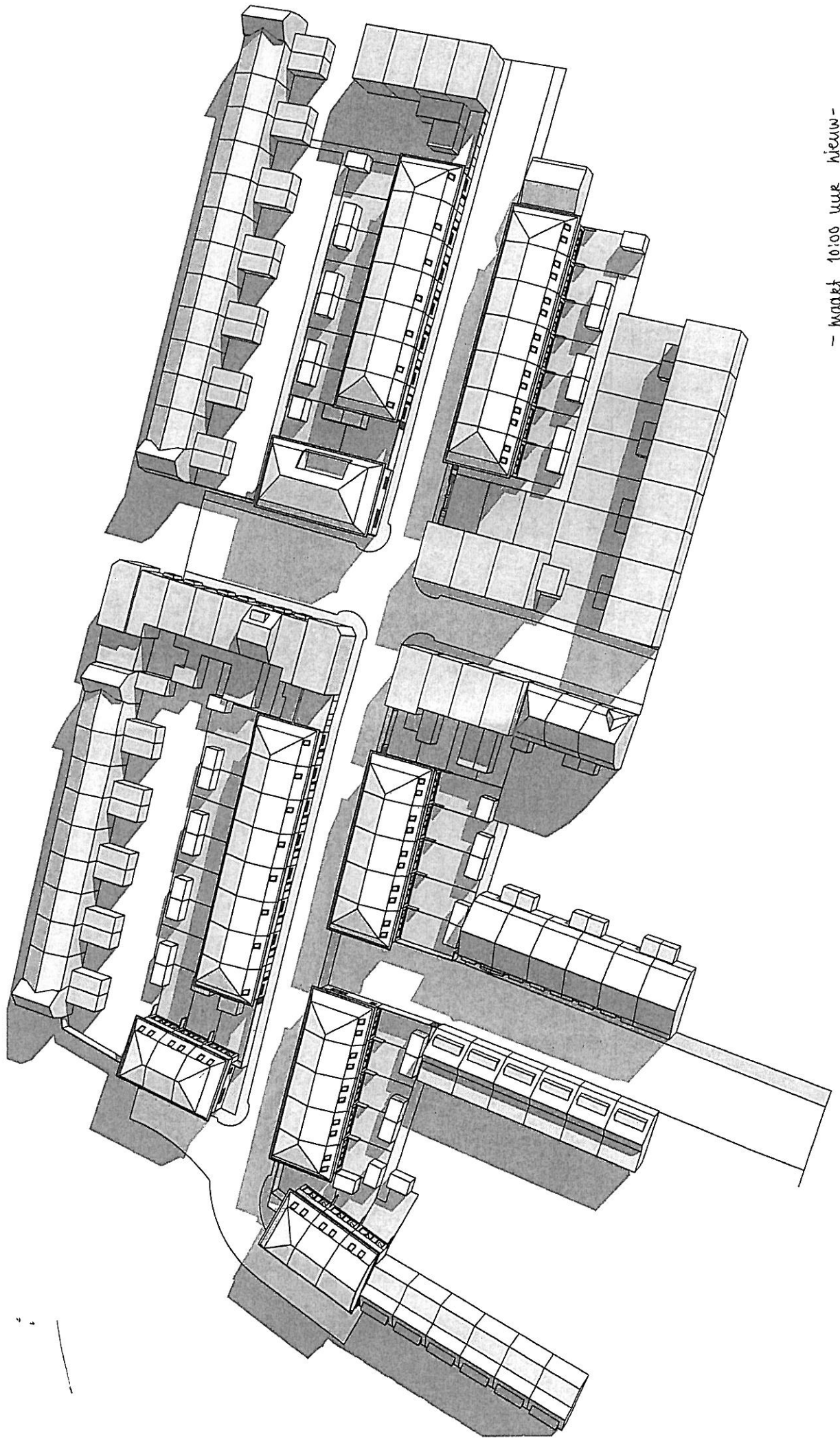


nieuw
21 juni 20:00 uur



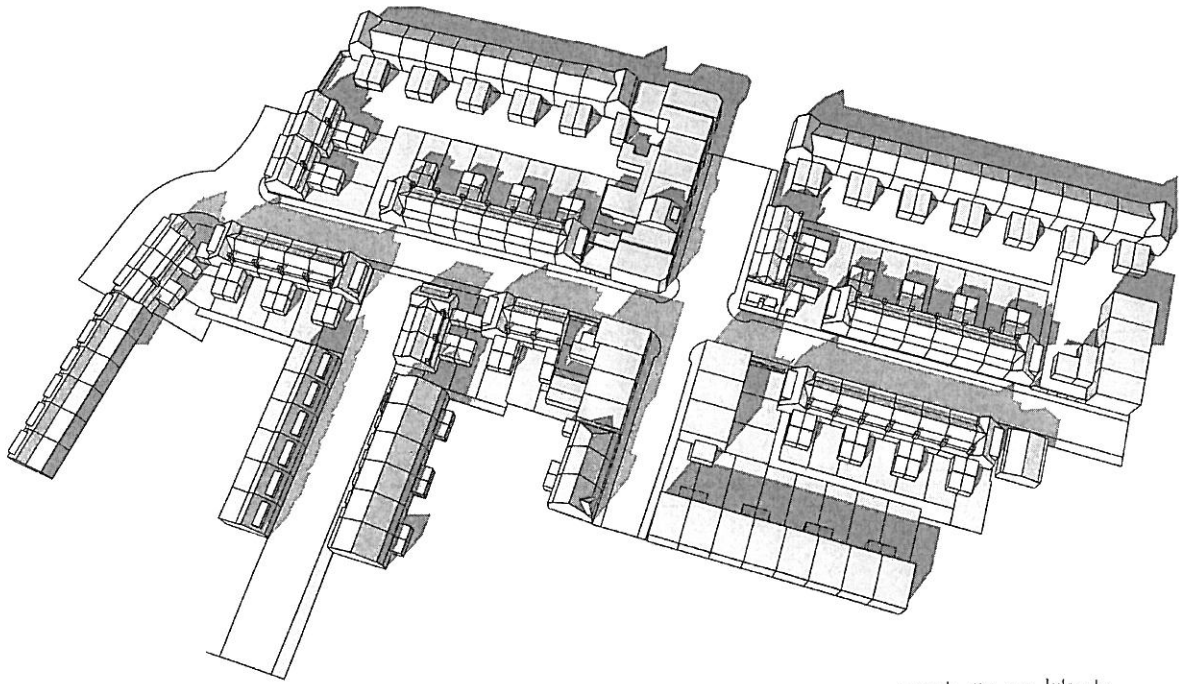
- maart 15.00 uur Bestand -

STADSWONINGEN OOSTINDIËSTRASAT HARLEM BEZONNING OF STUDIELEN
DRIJEN 5468/00 2005460



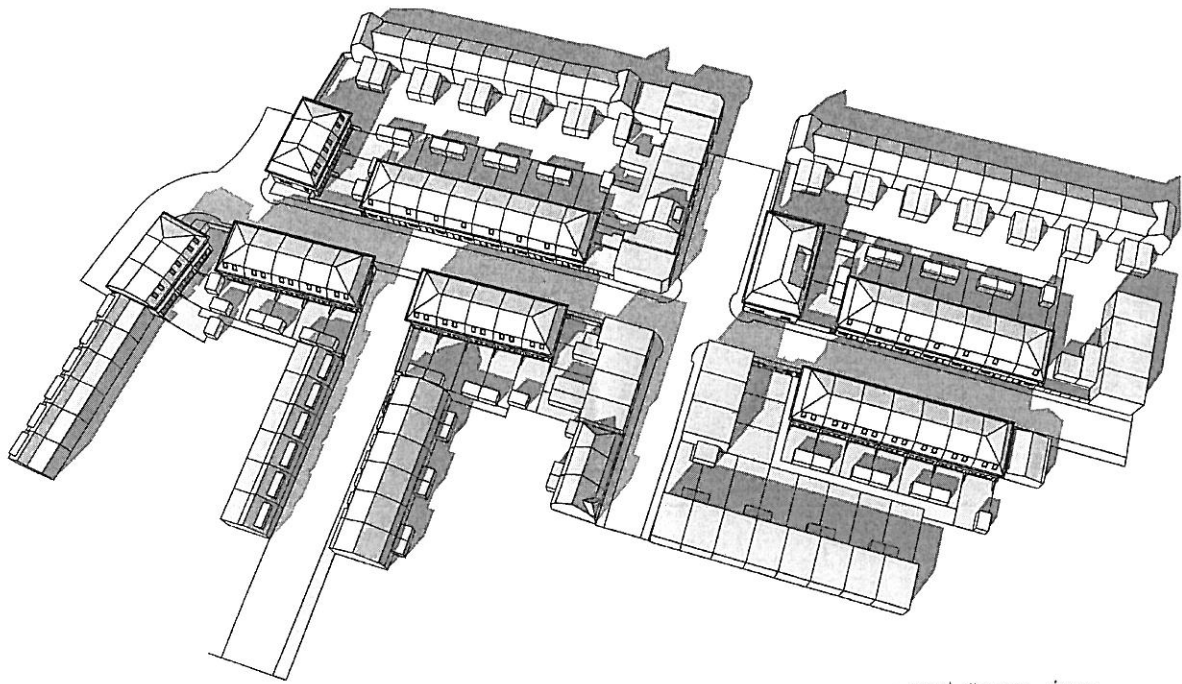
- Markt 10:00 uur nieuw-

42 WONDEN OEFINDIETDST HARLEM BEZUNINGSHOELLEN
OPUSN 04/08/09 2008460



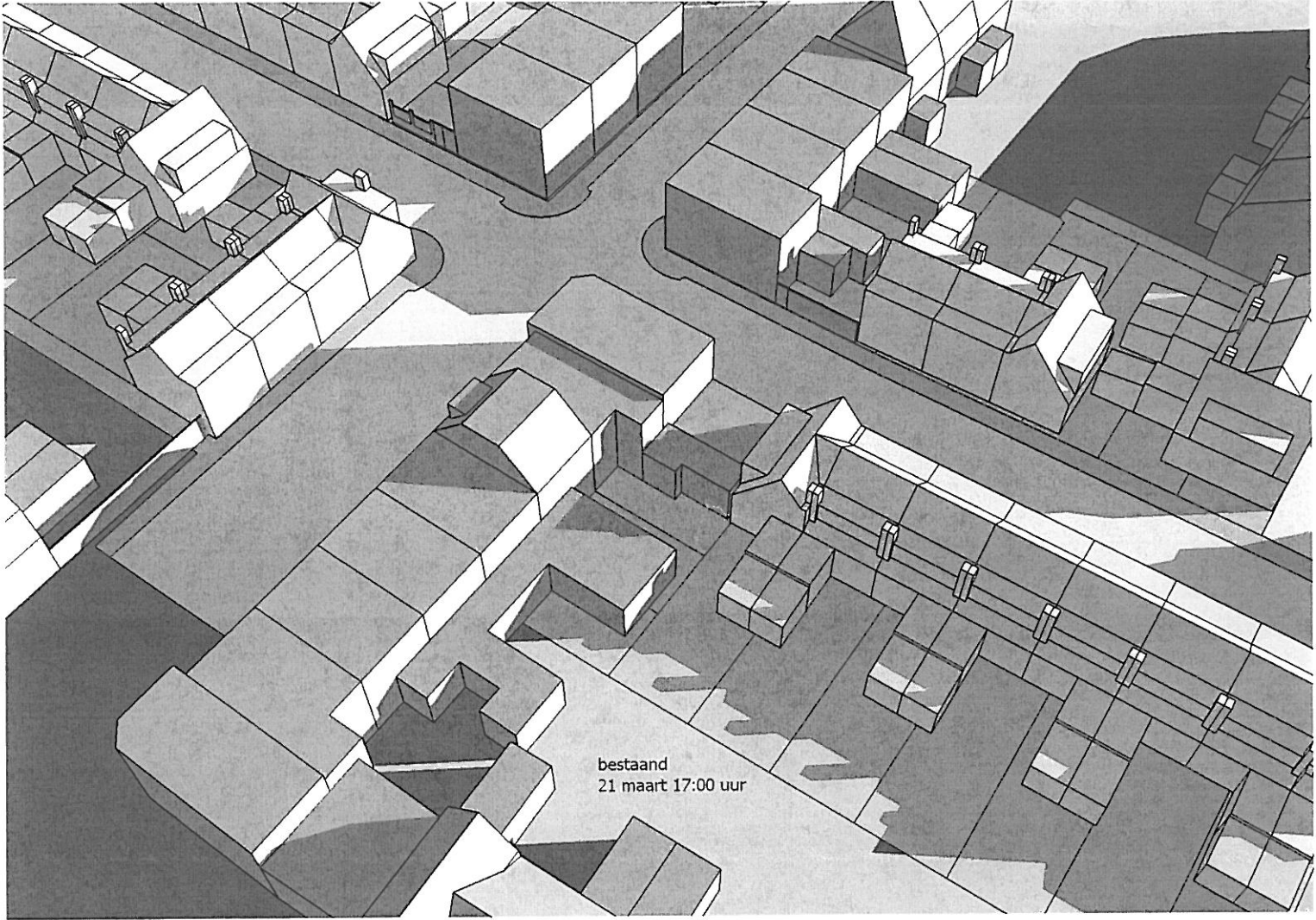
- maart 15.00 uur Bestand -

42 Woningen (contingentsmaat Haarlem Bezetting 510 deuren)
C108 24/6/09 24-0460

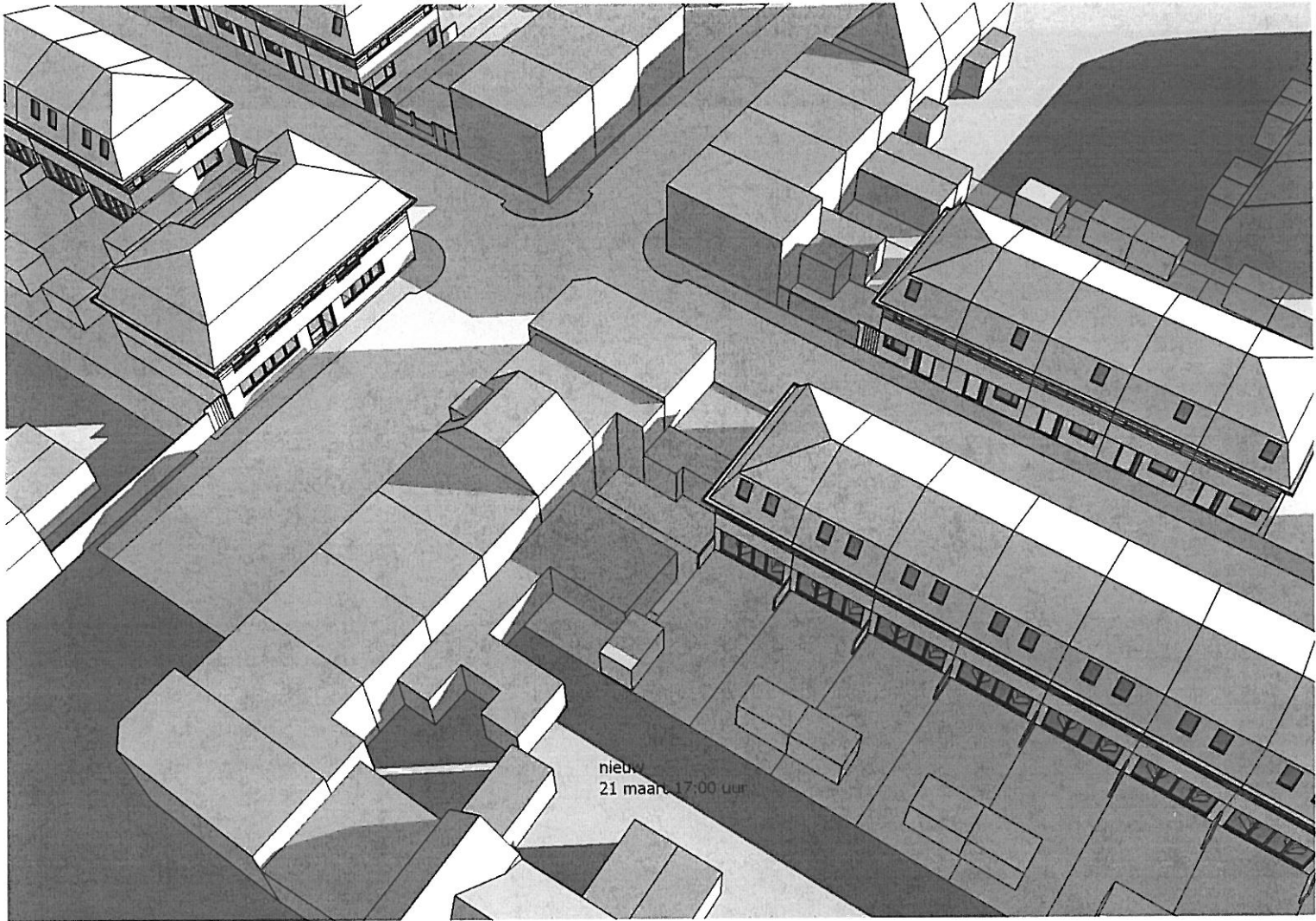


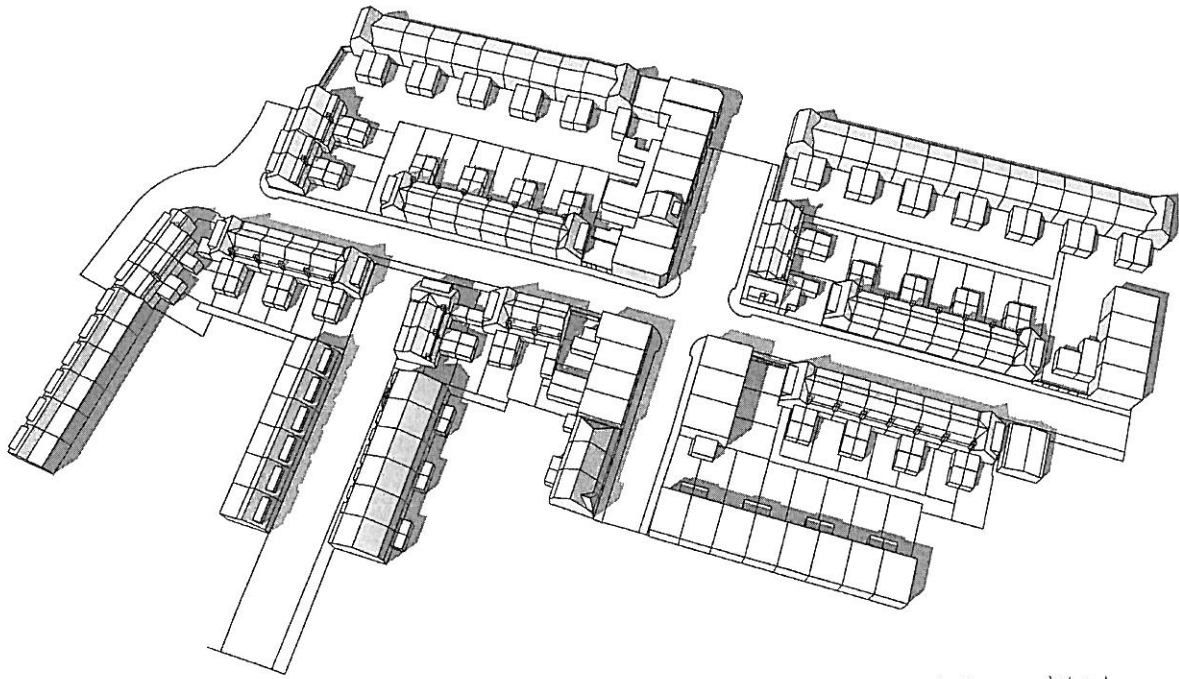
- Markt 15:00 uur nieuw -

42 Woningen Oostindischkat Haarlem bezonningsoverlet
CPAW 02/03/09 2008460



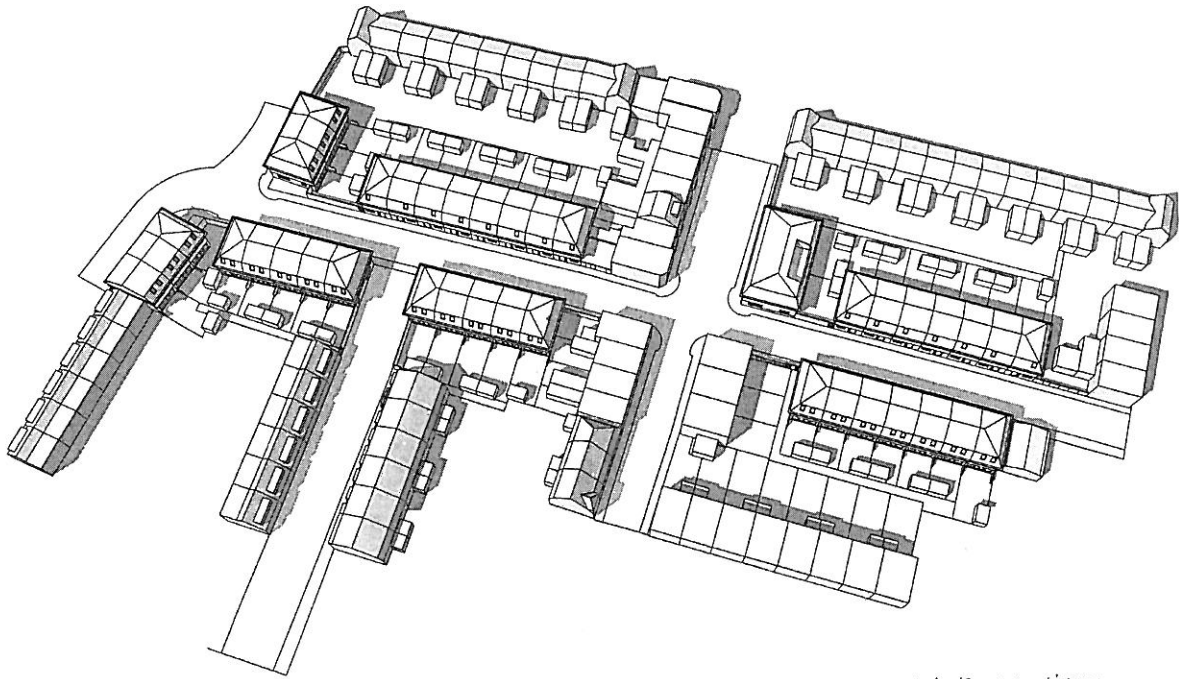
bestaand
21 maart 17:00 uur





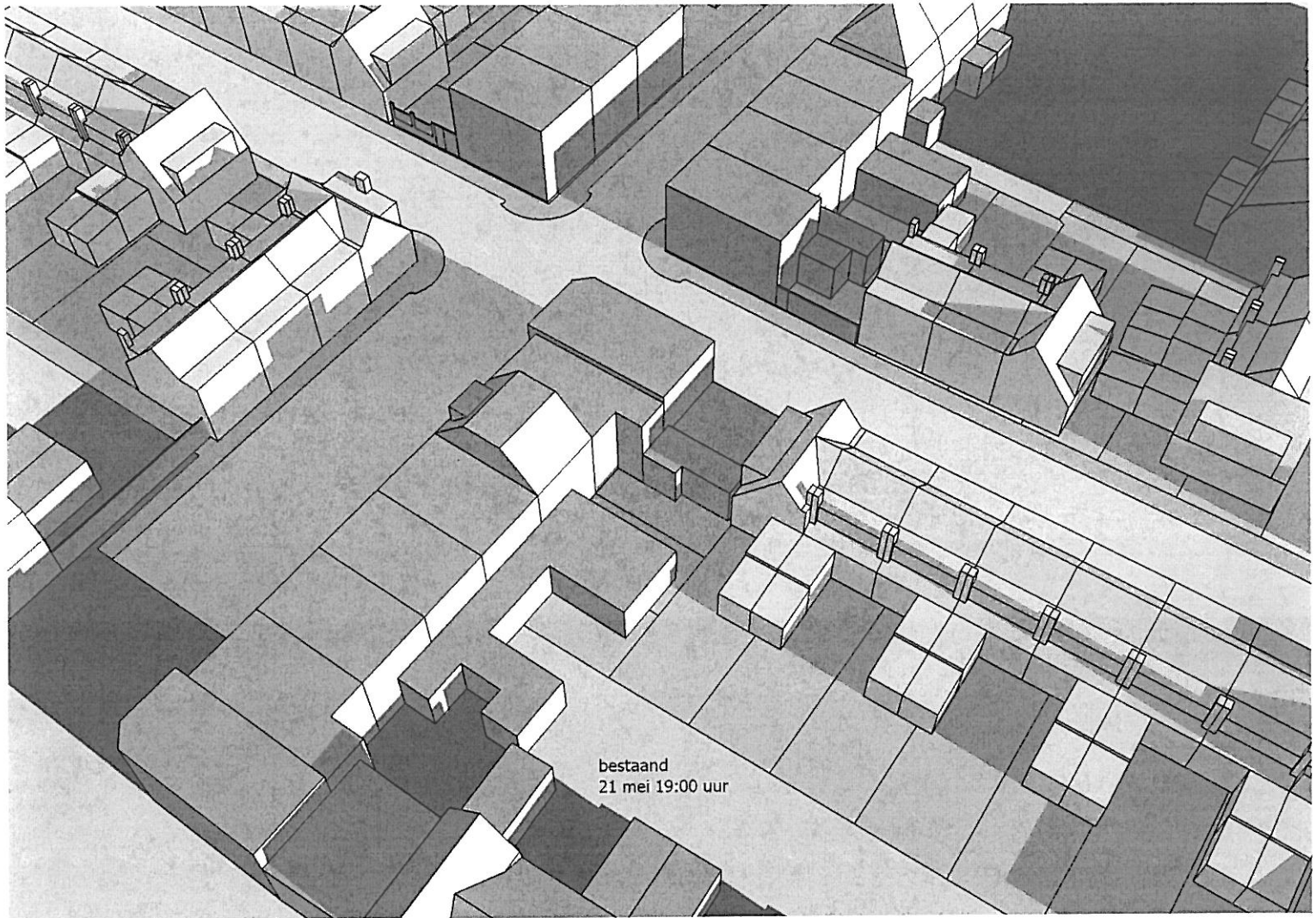
- mei 15.00 uur Bestand -

92 woningen omringelend naar het bezettingmodel
op 02/08/09 7.00.00

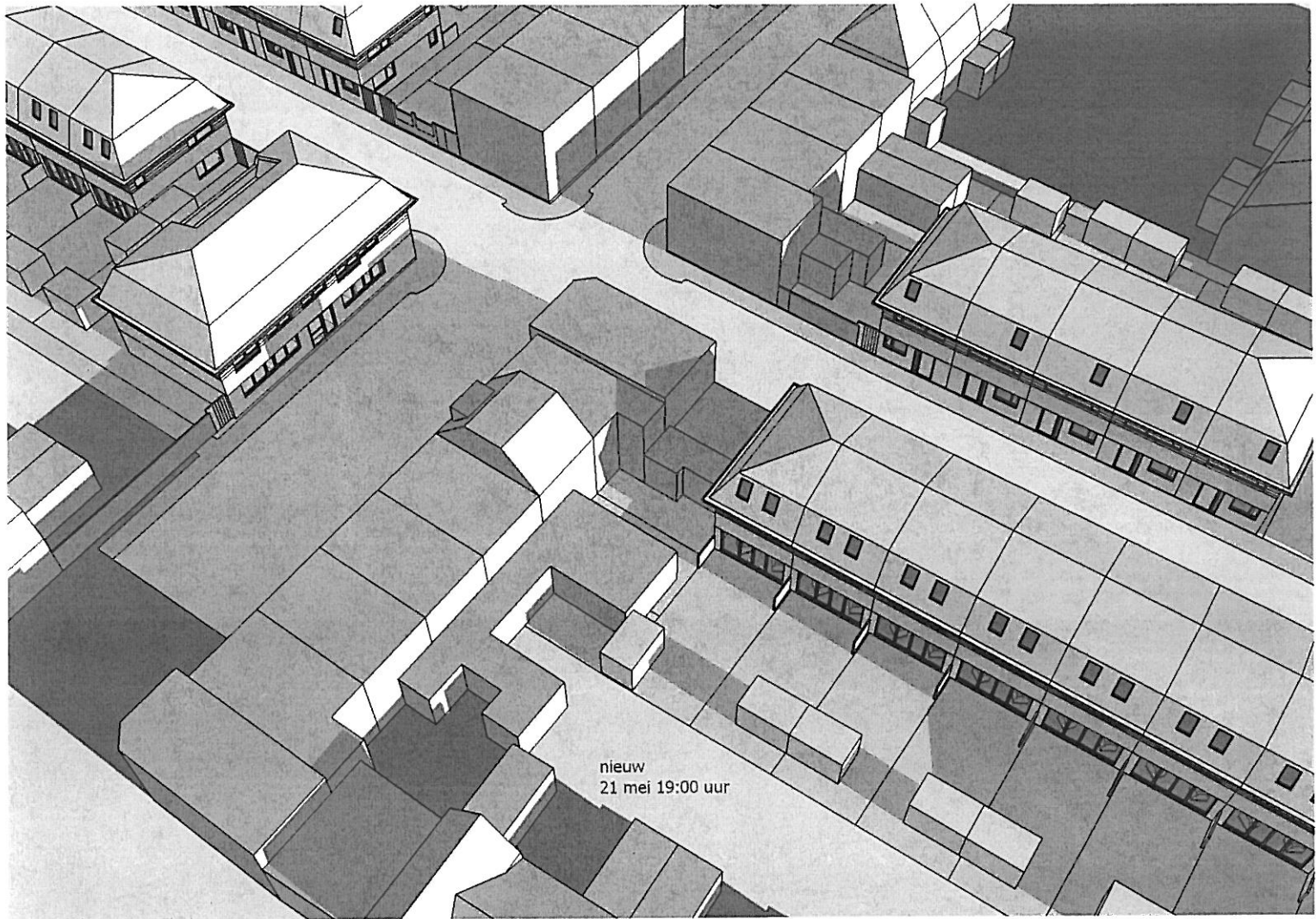


- mei 1500 uur nieuw -

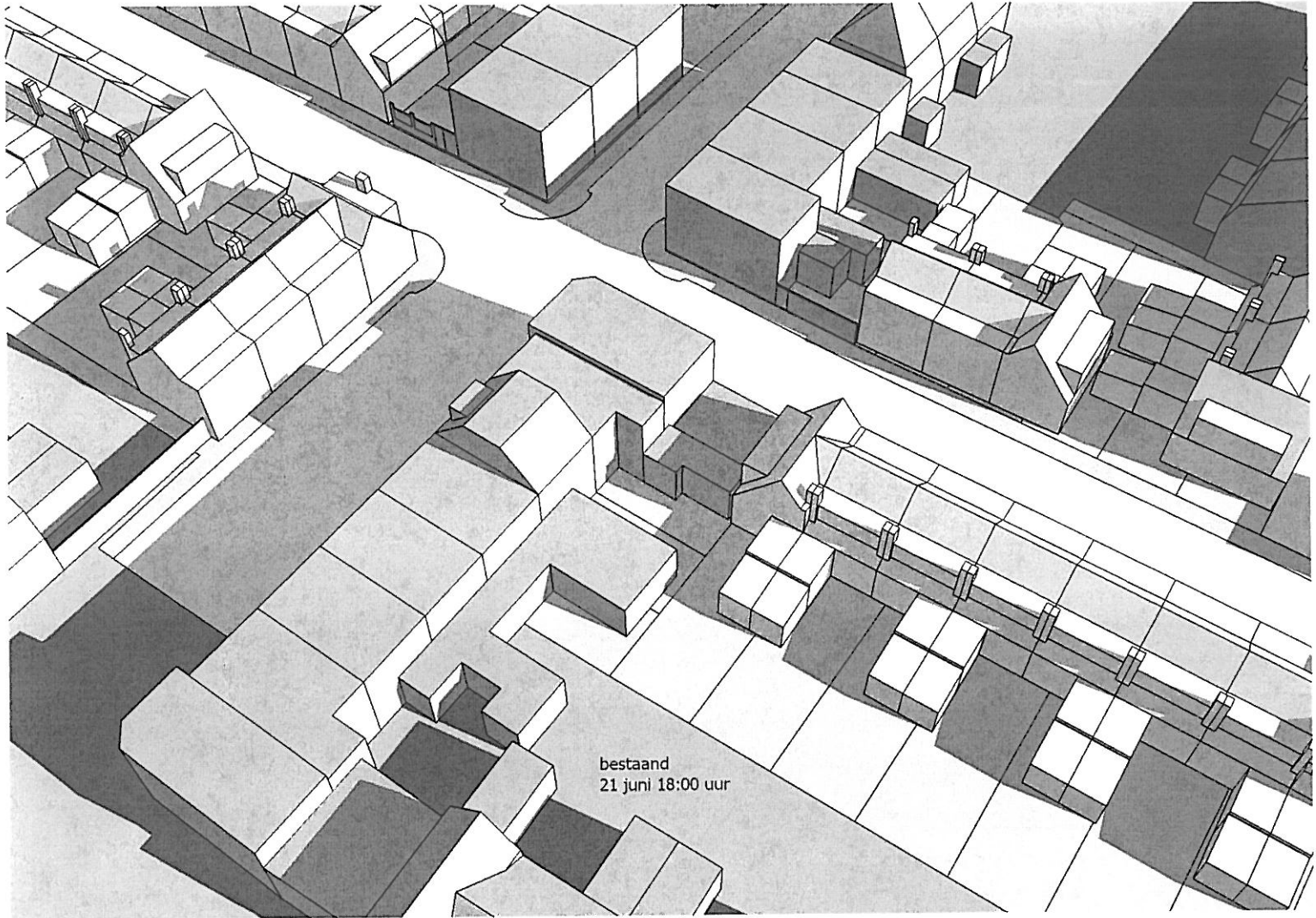
42 Woningen Oostindiastraat HAREN BEZONNINGSTOEPEN
omv. 04/08/02 208460



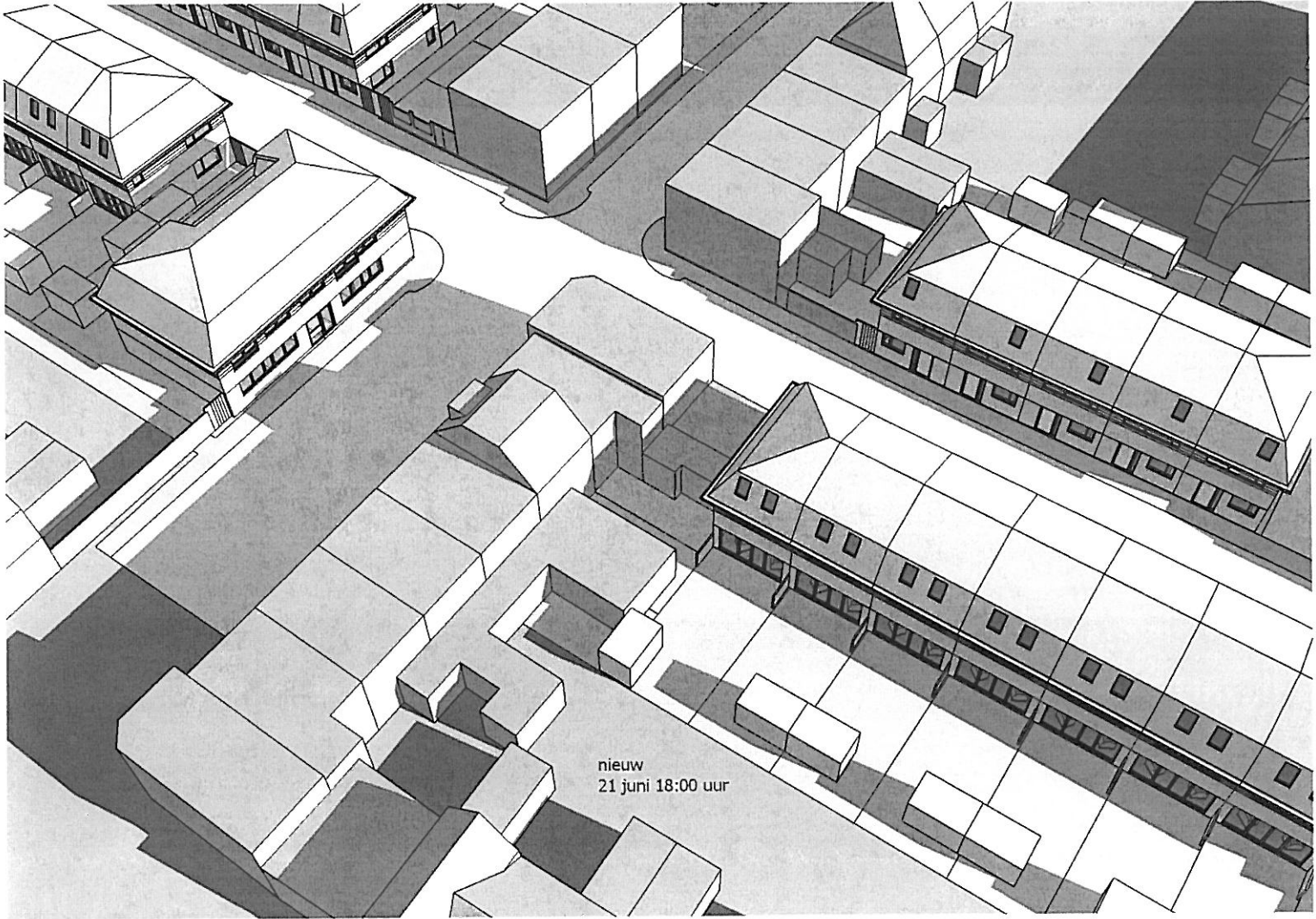
bestaand
21 mei 19:00 uur



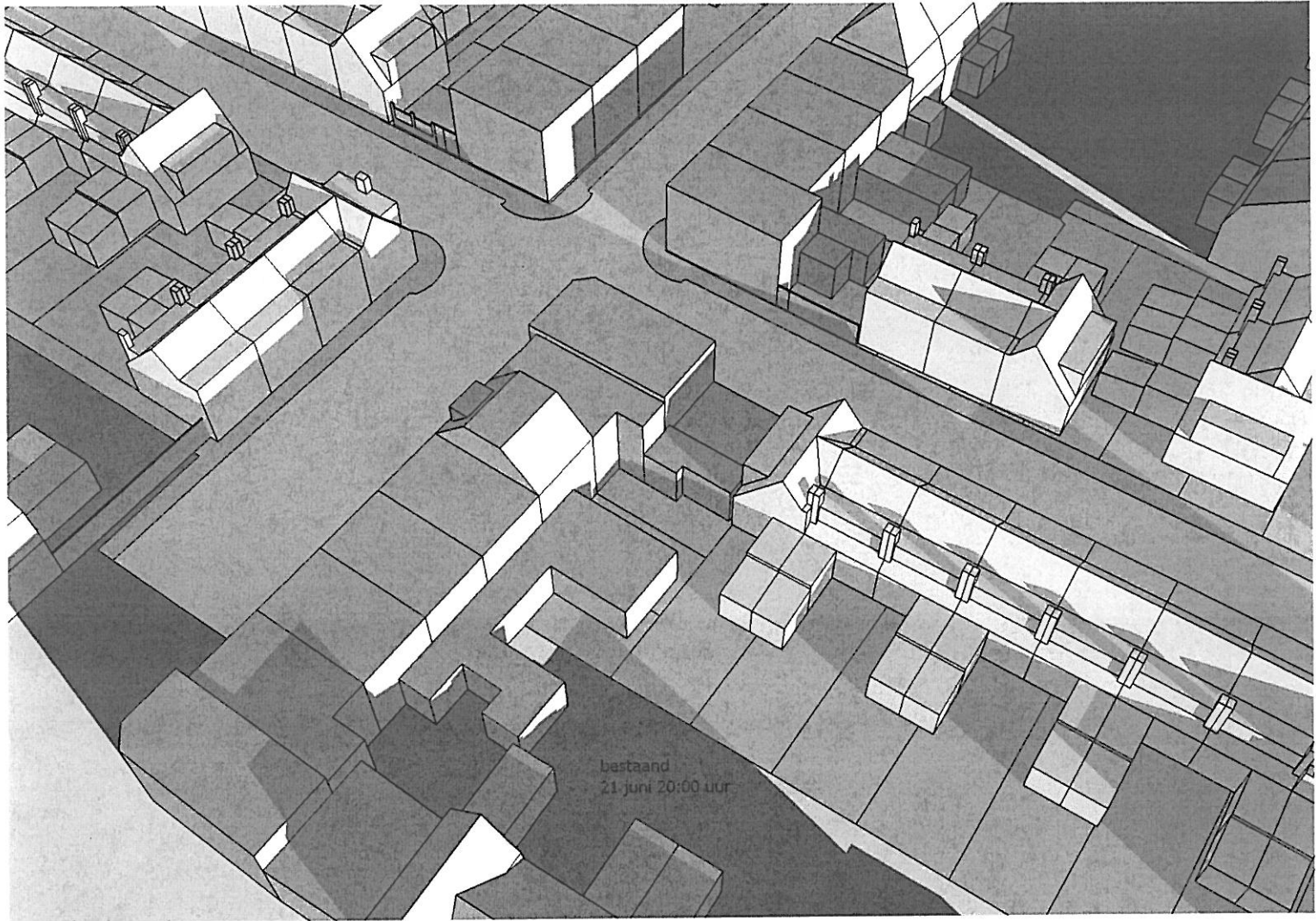
nieuw
21 mei 19:00 uur



bestaand
21 juni 18:00 uur



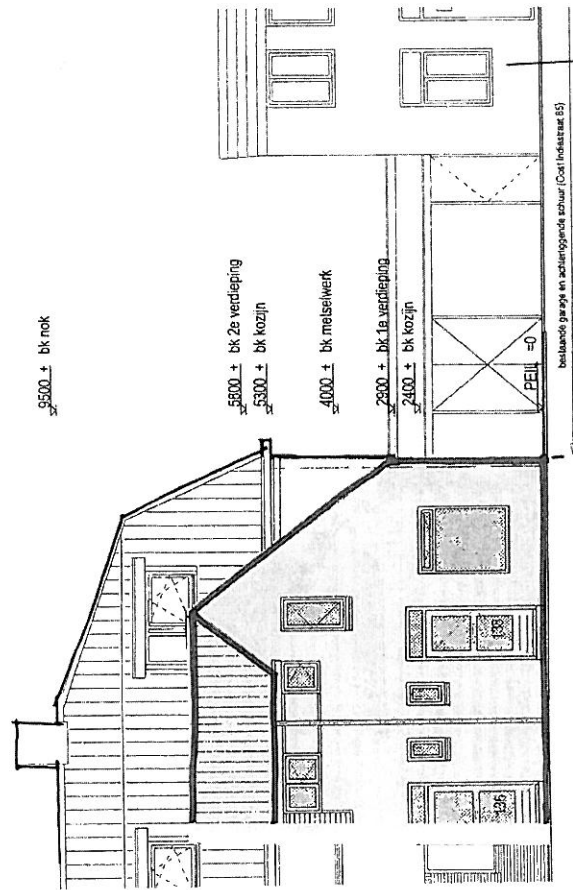
nieuw
21 juni 18:00 uur



bestaand
21 juni 20:00 uur

OOST INDIËSTRAAT E.O. FORM A3

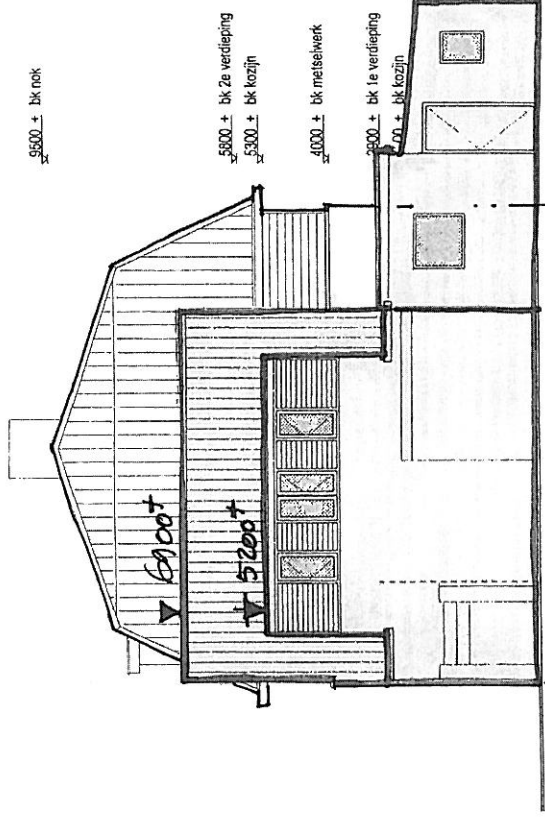
19 10 2009



gespiegeld

Type B gespiegeld

O.I. STRAAT 83.



bestaande garage

7370

9520

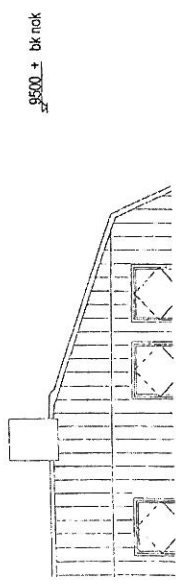
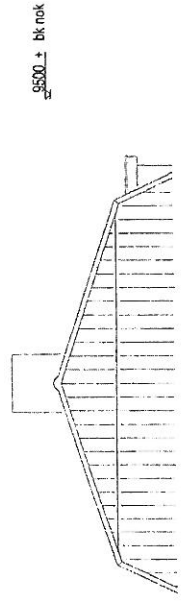
Reciter Zijgevel Blok II

bestaande schuur

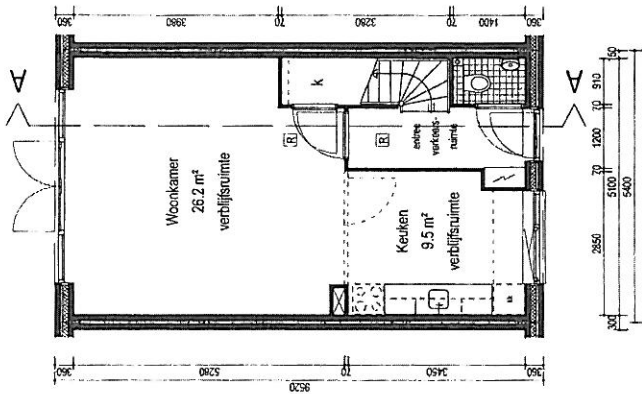
2150

* AANLICHT VANUIT O.I. STR 83 GASTHUSCAAN 38

[] = BESTAANDE BOUW SCHIJS 1:100



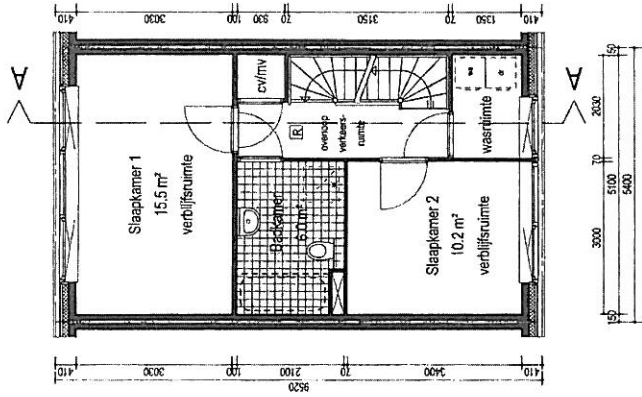
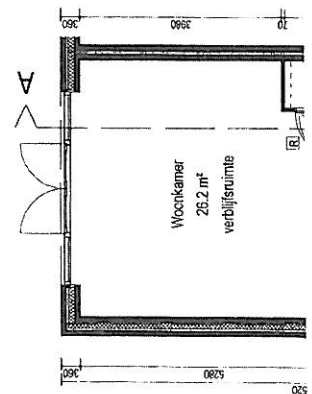
FOUW AS
 " OOST INDIË STRAAT E.O
 STANDAARDPACATTEGROND
 19 10 2009



Type A
 Standaard

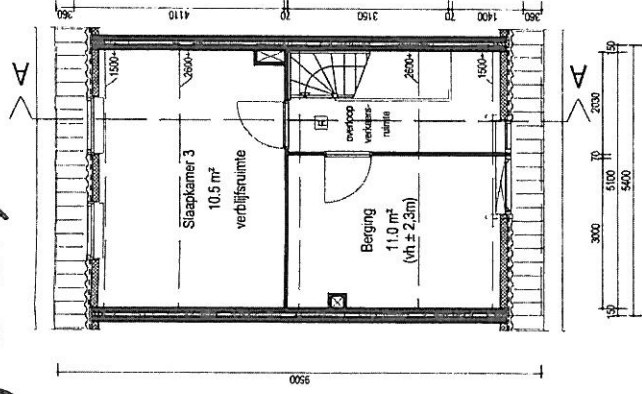
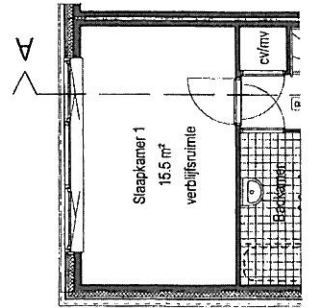
Begane grond
 GBO = 45.5 m²
 BVO = 51.4 m²

Woningtype A GBO totaal = 126.5m²
 Woningtype A BVO totaal = 153.9m²



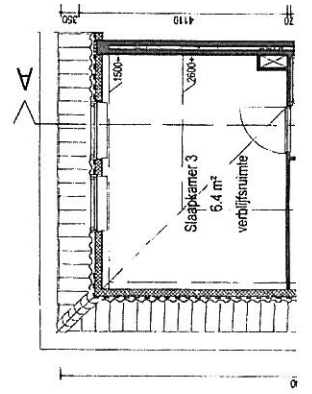
Type A
 Standaard

1e verdieping
 GBO = 44.4 m²
 BVO = 51.4 m²

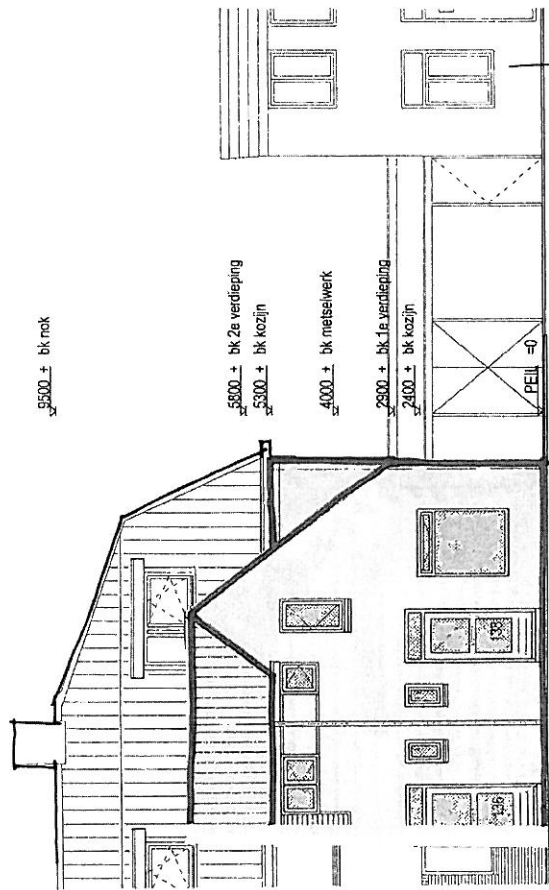


Type A

2e verdieping
 GBO = 38.7 m²
 BVO = 51.4 m²



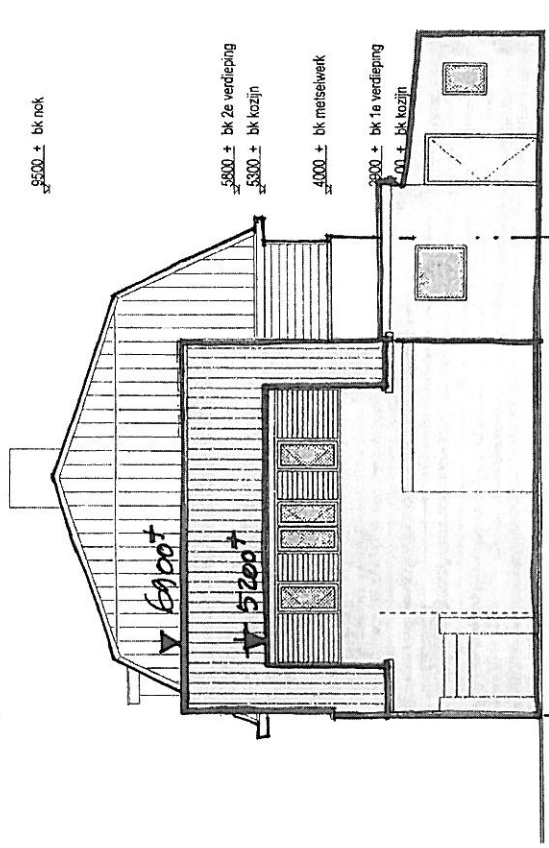
OOST INDIËSTRAAT E.O. FORM A3
19 10 2009



gespiegeld

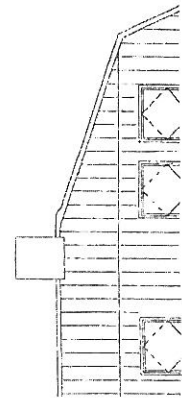
Type B gespiegeld

O.I. STRAAT
83.

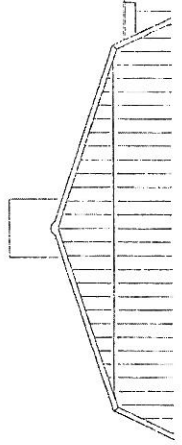


* AANLICHT VANUIT O.I. STR. 83
GASTHUISCAAN 38

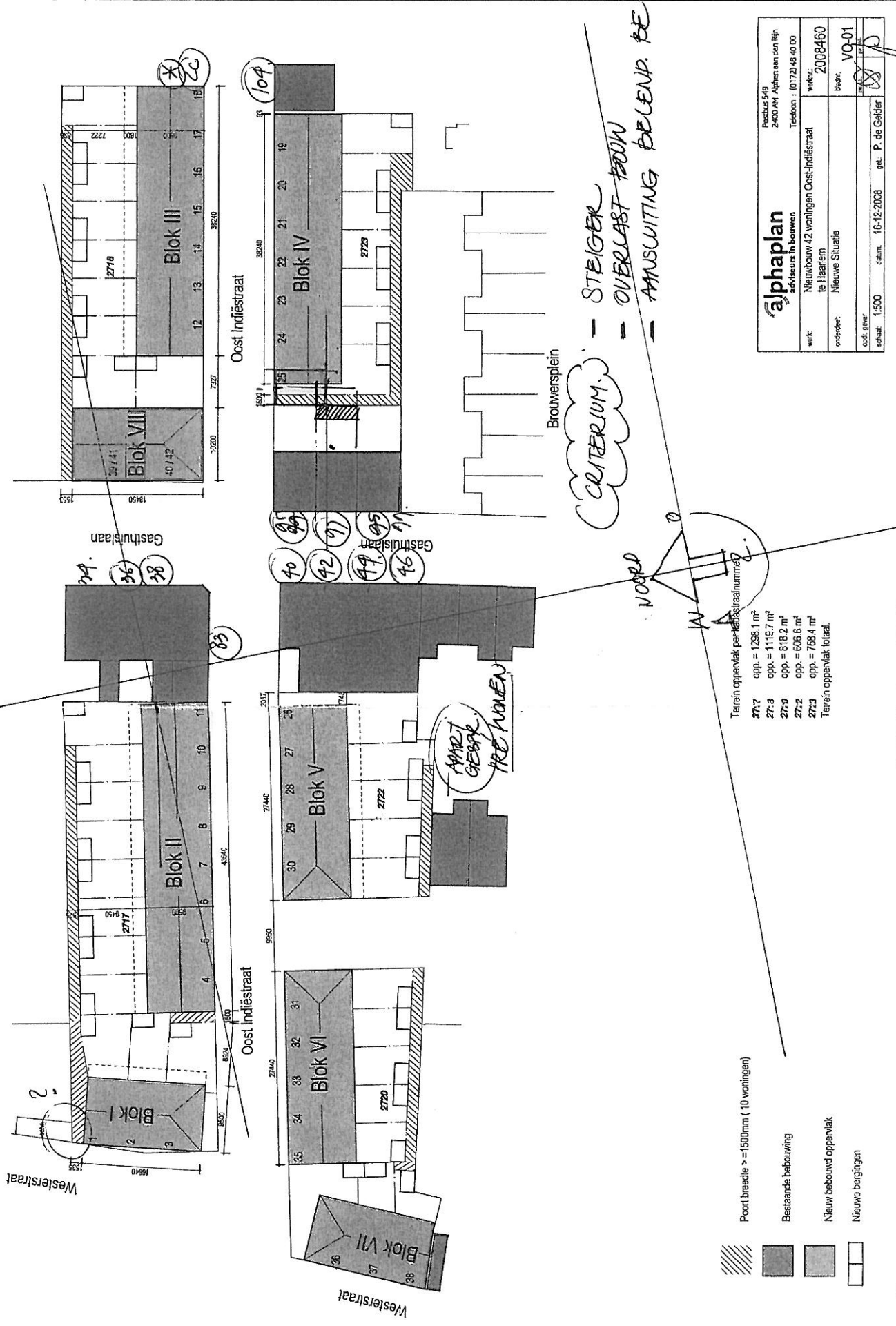
□ = BESTAANDE BOUW
SCHAAC 1,100



9500 ± bk nok



9500 ± bk nok



alphaplan adviseurs in bouwen		Postbus 549 2400 AM Alphen aan den Rijn Telefoon : (0)172 46 40 00
wk:	Nieuwbouw 42 woningen Oost-Indiëstraat te Haarlem	wk.nr.: 2008460
ontwerp:	Nieuwe Situatie	bestr.: VQ-01
opdr. gever:		RF 16
schaal:	1:500	datum: 16-12-2008
gml. P. de Gelder		RF 17