

## Zienswijzennota Tempeliersstraat 67

Het ontwerpbesluit heeft van 1 juli tot en met 11 augustus 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één brief met zienswijzen ontvangen, gedateerd en ontvangen op 11 augustus 2016.

De zienswijzen zijn afkomstig van:

- (1) xxxxx (2 omwonenden)
- (2) xxxxx (2 omwonenden)
- (3) xxxxx (2 omwonenden)
- (4) xxxxx (religieuze instelling)
- (5) xxxxx (1 omwonende)

### ZIENSWIJZEN

De zienswijzen luiden, samengevat, als volgt:

1. Gevreesd wordt voor geluidsoverlast van de dakterrassen, ook gelet op de ervaring met een al aanwezig dakterras op een naastgelegen pand aan de Tempeliersstraat. Een van indieners heeft hierover al klachten ontvangen van bezoekers van zijn bed & breakfast. Daarnaast leiden de dakterrassen tot een grote inbreuk op de privacy van indieners, vanwege direct inkijk in hun woon- en slaapkamers en op hun terrassen en tuinen. Het verbaast indieners dat in het bestuursrechtelijke besluit geen rekening wordt gehouden met deze privaatrechtelijke gevolgen.
2. Bij het toestaan van het overschrijven van het bestemmingsplan met 2,88 meter, is onvoldoende rekening gehouden met de diepte aan de achterzijde. Dat qua hoogte aansluiting wordt gezocht bij de aangrenzende panden, volgen de indieners. De Tempeliersstraat 67 loopt echter verder naar achteren door, vergeleken met deze panden, waardoor meer overlast ontstaat. Bovendien liggen op de eerste en tweede verdieping van de aangrenzende panden over het algemeen slaapkamers, terwijl aan de Tempeliersstraat op de eerste en tweede verdieping ook woonkamers zijn/komen. Dit leidt nu (1ste verdieping) al tot overlast van licht en geluid.
3. Uit een in opdracht van indieners opgestelde bezonningsstudie/schaduwberekening blijkt dat de effecten van het toevoegen van het nieuwe bouwvolume niet nihil zijn voor de panden van indieners, in tegenstelling tot wat in het ontwerpbesluit staat. In de zomer is sprake van veel zonverlies. In de wintermaanden bereikt het zonlicht de terrassen en woningen niet meer.
4. De grootte van de ramen leidt tot een inbreuk op de privacy, te meer daar de achtergevel meer naar achteren staat dan de aangrenzende panden. De kleur van de achtergevel is spierwit. Dit komt erg op indieners af en wijkt af van de bakstenen gevels van de aangrenzende panden. De achtergevel van het pand loopt niet in lijn met de aangrenzende panden. Indieners begrijpen dat voor de welstandscommissie de voorkant primair is, echter voor indieners is ook de achterkant van belang.
5. Indieners doen een aantal suggesties, die de gevolgen van het bouwplan voor hen zouden beperken:
  - het schuin laten aflopen van de achtergevel, om directe inkijk te voorkomen en privacy beter te waarborgen;

- het verkleinen van de ramen in de achterzijde, als toch voor een rechte gevel wordt besloten;
- de kleur van de achtergevel aanpassen aan de omgeving, bijvoorbeeld dondergroen / baksteenbruin;
- dakterrassen alleen aan de voorzijde (zijde Tempeliersstraat) plaatsen, waar deze tot minder overlast leiden, niet aan de achterzijde.

## REACTIE

### *Ad 1*

#### *Algemeen*

In de Nota Dak, die onderdeel uitmaakt van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Haarlem, wordt ingezet op intensivering van het gebruik van daken voor onder andere opbouwen en dakterrassen. Deze ingrepen aan het daklandschap kunnen zowel positieve als negatieve effecten hebben die tegen elkaar moeten worden afgewogen. Het gaat hier om een afweging tussen de winst voor de individuele gebruiker, de opbrengst voor de stad (beeldkwaliteit en duurzaamheid) en de eventuele hinder aan belendende percelen. Daarbij moet ook rekening gehouden worden met de afstanden tussen panden onderling en het type gebied waarin betrokken panden liggen.

Bij de individuele gebruiker gaat het in dit geval om het financieel-economisch belang van de aanvrager en het woongenot van de toekomstige bewoners. De opbrengst voor de stad bestaat uit het toevoegen van een aantal gewilde stadswoningen (twee van ongeveer 60 m<sup>2</sup> en twee van ongeveer 40 m<sup>2</sup>) aan de woningvoorraad. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het Haarlemse beleid op het gebied van wonen. Aan de voorzijde wordt bovendien aansluiting gezocht bij de hoogte van de omliggende panden, waarmee de beeldkwaliteit wordt gediend. Hinder voor belendende percelen bestaat enige afname van privacy en bezonning en enige toename van geluid. De betrokken panden liggen in het centrum van een stad (stedelijke omgeving). Voor een luchtfoto en plattegrond van de panden, zie de bijlage hierachter.

Bij een aanvraag om omgevingsvergunning, waarbij sprake is van een afwijking van het bestemmingsplan, moeten de gevolgen van het bouwplan bij de beoordeling van de aanvraag betrokken worden (voor zover deze door de afwijking veroorzaakt worden). Dus ook de gevolgen voor privacy en eventuele geluidsoverlast e.d.. In dit kader is het bouwplan door een ter zake kundige stedenbouwer beoordeeld. Hij heeft daarbij onder andere gekeken naar de gevolgen van het bouwplan voor de omgeving. Het advies was positief. Ook de zienswijzen zijn aan de stedenbouwkundige voorgelegd. Zijn reactie op de zienswijzen is in deze zienswijzennota verwerkt.

#### *Dakterrassen*

Het hebben van een buitenruimte is op grond van het Bouwbesluit verplicht en ook wenselijk omdat het bijdraagt aan het woongenot van de bewoner(s) van de woning waar deze bij hoort.

Voor het maken van dakterrassen gelden op grond van de Nota Dak een aantal eisen. Deze zijn ook overgenomen in een binnenplanse afwijkingmogelijkheid in het hier geldende bestemmingsplan. Het dakterras moet op een afstand van minimaal 2 meter van de dakrand aan de voorzijde worden geplaatst (straatprofiel > 20 meter) en op minimaal 2 meter van de dakrand aan de achterzijde. De vier dakterrassen ten behoeve van de vier in de opbouw te maken appartementen voldoen aan deze eisen. De twee dakterrassen aan de achterzijde staan op 4, respectievelijk 2 meter van de dakrand.

Vanaf de dakterrassen ontstaat straks zicht op (een deel) de vier percelen van de indieners van zienswijzen. Voor de weging van het aspect privacy telt inkijk in woningen aanmerkelijk zwaarder dan zicht op een tuin of terras. Idem voor eventuele geluidsoverlast. Daarnaast telt rechtstreeks zicht zwaarder dan zijdelings zicht.

Drie van de panden zijn in gebruik als woning, waarvan één met een bed-and-breakfast, het vierde pand is in gebruik voor religieuze doeleinden (geen woonfunctie). Bij de beoordeling telt voor ons eventuele overlast voor (permanente) bewoners zwaarder dan eventuele overlast voor gasten van een bed-and-breakfast of gebruikers van een pand voor religieuze doeleinden.

De minimale afstand tussen de dichtstbij gelegen twee dakterrassen en de achtergevels van de recht daar achter liggende drie panden bedraagt ongeveer 29 meter, respectievelijk 32 meter. Ten opzichte van een aantal uitbouwen aan de achterzijde van deze drie panden bedraagt de kortste afstand tussen de 23 en 30 meter. De inkijk in de vier panden van indieners van zienswijzen – en daarmee het verlies aan privacy – zal door deze afstanden relatief beperkt zijn.

De dakterrassen komen bovenop het pand, niet op een binnenterrein, waardoor het geluid makkelijker weg kan. Het betreft dakterrassen ten behoeve van een woonfunctie. Het geluid hierop zal niet wezenlijk anders zijn als geluid afkomstig van bewoners in een tuin of op een balkon.

De locatie is bovendien gelegen in het centrum van Haarlem (stedelijke omgeving), waarbinnen enig verlies van privacy en enige toename van geluidsoverlast niet onaanvaardbaar is. In een dergelijke stedelijke omgeving bestaat minder recht op privacy; voor geluid en licht geldt dat enige mate van overlast hiervan inherent is aan het wonen in een stad, zeker wanneer dit van (andere) woningen afkomstig is.

Weliswaar is sprake van enig verlies van privacy en enige toename van geluid, maar dit achten wij hier niet onevenredig gelet op alle betrokken belangen en omstandigheden (zie hierboven). Er is in ieder geval geen sprake van een onacceptabele aantasting van het woon- en leefklimaat.

#### *Ad 2*

De opbouw is bedoeld voor het maken van vier stadswoningen. Afgezien van het financieel-economische belang van de aanvrager, wordt hiermee ook een bijdrage geleverd aan het woonbeleid van Haarlem, namelijk uitbreiding van de woningvoorraad.

Zoals in de Nota Dak aangegeven hebben opbouwen invloed op het achterliggende binnenterrein, bijvoorbeeld op de bezonning, de privacy en een gevoel van ruimte. Uitgangspunt is dat, indien de achtergevelrooilijnen op minder dan 20 meter van elkaar staan, aan de achterzijde schuin moet worden afgedekt, danwel de achterzijde van de opbouw op 1 meter terug liggend van de achtergevel moet worden geplaatst. De aangevraagde opbouw wordt op de bestaande achtergevel recht opgetrokken. De afstand tussen deze achtergevel en de achtergevels van de daarachter gelegen panden bedraagt minimaal ongeveer 25 meter en meer.

Met betrekking tot de weging van het aspect privacy en eventuele toename van geluid en licht geldt hier hetzelfde als hierboven aangegeven onder 'Ad 1': verlies van privacy en eventuele toename van geluids-/lichtoverlast telt voor ons zwaarder bij woningen, dan bij tuinen of gebouwen met een niet-woonfunctie. Rechtstreeks zicht telt zwaarder dan zijzicht.

Aan de achterzijde van het pand komen in de opbouw twee appartementen (woon + slaapkamers), van waaruit uitzicht ontstaat op (een deel van) de daar achtergelegen percelen. Vanuit één van de twee appartementen ontstaat rechtstreeks zicht op één achterliggend perceel met een woning en vanuit het andere appartement rechtstreeks zicht op twee achterliggende percelen, waarvan één een woning betreft en het andere een gebouw met religieuze functie.

Het pand aan de Tempeliersstraat 67 is inderdaad dieper dan de ter linker zijde gelegen panden; maar niet dieper van het ter rechter zijde gelegen pand. Zoals aangegeven bedraagt de afstand tussen de achtergevels nog altijd ongeveer 25 meter en meer en tussen de achtergevel en de uitbouwen ongeveer 19 meter en meer. De locatie is bovendien gelegen in het centrum van Haarlem (stedelijke omgeving), waarbinnen enig verlies van privacy en enige toename van geluidsoverlast niet onaanvaardbaar is.

Ook hier geldt dus dat weliswaar sprake is van enig verlies van privacy in de woningen en mogelijk in beperkte mate geluid en licht vanuit de twee appartementen aan de achterzijde merkbaar is, maar dat wij dit niet onevenredig achten gelet op alle betrokken belangen en omstandigheden (zie hierboven). Er is in ieder geval geen sprake van een onacceptabele aantasting van het woon- en leefklimaat.

Wij zien, gelet hierop en de Nota Dak, geen noodzaak voor het stellen van de eis dat de opbouw aan de achterzijde terug liggend zou moeten worden aangelegd. Het gelijkstellen van de diepte van de opbouw met de diepte van de aan de linker (westelijke) zijde gelegen panden, gaat bovendien ten koste van het realiseren van woonruimte en de financieel-economische belangen van de aanvrager.

### *Ad 3*

De in opdracht van de indieners van de zienswijzen opgestelde bezonningsstudie gaat er ten onrechte vanuit dat het pand Tempeliersstraat 67 aan de achterzijde op de erfgrans van het perceel staat (bouwvlak bestemmingsplan). In werkelijkheid is het pand minder diep en staat op 3 meter van de erfgrans. Dit leidt er toe dat de bezonningsstudie van indieners van de zienswijzen op een aantal punten afwijkt van de bezonningsstudie van de aanvrager van de omgevingsvergunning.

Uit de bezonningsstudie van de aanvrager komt naar voren dat op een aantal momenten in de middaguren sprake is van enige afname van bezonning in (voornamelijk de achterste helft) van de achtertuinten van de achterliggende panden. De afname is beperkt; de zon verdwijnt niet geheel uit de achtertuinten. Ook in de zomermaanden is geen sprake van een sterke afname.

In de winter leidt het bouwplan rond het middaguur (12 u.) tot enige afname van bezonning op de uitbouwen aan de achterzijde van twee van de achterliggende panden. Hierdoor zal op dat moment geen zonlicht op de begane grond van de uitbouwen meer vallen, waar dit zonder het bouwplan deels wel zo is. Ook hier is echter sprake van een relatief beperkte afname. Voor de andere tijdstippen van de dag treedt verder geen verandering in bezonning/schaduw op. Gelet op alle betrokken belangen en omstandigheden (zie hierboven) is geen sprake van een onevenredige afname van bezonning, die zou moeten leiden tot een weigering of aanpassing(en) van het bouwplan. De beperkte afname van bezonning als gevolg van het bouwplan wordt acceptabel geacht.

Tot slot merken wij hier ten overvloede nog op dat ook de bezonningsstudie van de indieners van zienswijzen, met het te diep ingetekende pand in kwestie, geen onevenredige afname van bezonning laat zien.

#### *Ad 4*

Wij hebben dit deel van de zienswijzen voorgelegd aan de secretaris van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Hij geeft in zijn reactie aan dat er qua welstand hier geen (aparte) criteria voor de omvang van de ramen zijn, dat de diepte van de achtergevel een stedenbouwkundig aspect betreft en dat welstand alleen kijkt naar het uiterlijk, samenstelling of opbouw van de gevel, de open-dicht verhouding, het materiaalgebruik, detaillering en kleur. En dat de welstand dus (inderdaad) minder kritisch is als het om (het uiterlijk van) een achtergevel gaat.

Het heeft in dit geval overigens ook praktisch gezien weinig zin eisen te stellen aan de omvang van deze ramen aan de achterzijde, omdat het geen waarborg voor de toekomst biedt. Het maken van nieuwe kozijnen - en daarmee grotere ramen - is in principe aan een achterzijde, die niet naar openbaar gebied gekeerd is, vergunningsvrij.

Aanvrager heeft naar aanleiding van deze zienswijze aan ons aangegeven dat hij - zoals hij in overleg eerder aan de indieners van de zienswijzen heeft aangegeven - bereid is in overleg met de achterburen tot een andere kleur voor de achtergevel te komen, waarbij hij donker(klassiek) groen, voorstelt. In een dergelijke gedekte kleur kan overigens de secretaris van de ARK zich ook vinden.

Voor wat betreft de diepte van de achtergevel en de privacy betreft, verwijzen wij hier verder naar onze reactie onder punt 1 en 2.

#### *Ad 5*

De gemeente moet het bouwplan beoordelen zoals dat voorligt. Gelet op wat hier boven is weergegeven, zien wij geen aanleiding om aanpassing van het bouwplan te eisen.

Voor wat de kleur van de achtergevel betreft, kunnen aanvrager en de indieners van de zienswijzen dit onderling bepalen.

Het uitsluitend aan de voorzijde van het pand aanleggen van de dakterrassen leidt tot verkleining en mindere toegankelijkheid van deze buitenruimtes, terwijl hier weinig winst tegenover staat in de vorm van privacy of het voorkomen van geluidsoverlast.

#### *Conclusie*

De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot een ander besluit.

Het bouwplan leidt weliswaar tot enige afname van privacy en bezonning en enige geluidstoename vanaf dakterrassen, maar dit niet onevenredig. De afname/toename is relatief beperkt en de locatie ligt in het centrum van een stad. De belangen die met het project gemoeid zijn (financieel-economisch belang van de aanvrager en gemeentelijk belang bij een toename van de woningvoorraad van dit type woningen) wegen zwaarder.

Bijlage: ligging betrokken panden

