

Bijlage C: Zienswijzen- en Wijzigingsoverzicht bestemmingsplan 'Bomenbuurt, 1^e partiële herziening Olmenstraat 22'

Hoofdstuk 1

Inhoud

Hoofdstuk 1

- 1.1 Inleiding
- 1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2

- 2.1 Inleiding
- 2.2 Overzicht indieners (geanonimiseerd in digitale versie)
- 2.3 Beantwoording individuele zienswijzen

1.1 Inleiding

De bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Bomenbuurt, 1^e partiële herziening Olmenstraat 22' is op 27 juni 2018 gepubliceerd in het huis-aan-huisblad de Haarlemmer, op de site met de officiële bekendmakingen van de gemeente (www.overheid.nl) en in de Staatscourant. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van donderdag 28 juni tot en met woensdag 8 augustus 2018 ter inzage gelegen. In de periode dat de stukken ter inzage lagen konden zienswijzen worden ingediend. Er zijn 2 – namens meerdere personen ondertekende - zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, deze zijn tijdig ingediend en ontvankelijk. De zienswijzen zijn verwerkt in dit zienswijzen- en wijzigingsoverzicht, dat onderdeel uitmaakt van het vaststellingsbesluit van dit bestemmingsplan. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan stemt de gemeenteraad in met de behandeling en verwerking van de ingekomen zienswijzen.

1.2 Leeswijzer

Dit zienswijzen- en wijzigingsoverzicht is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 geeft een samenvatting weer van de ingekomen zienswijzen. Er wordt onder 2.2 een overzicht gegeven van de indieners van zienswijzen. Vervolgens zijn onder 2.3 de zienswijzen per indiener weergegeven, met daarbij een reactie. De gemeenteraad heeft inzage in een complete set van de ingekomen zienswijzen. Er is aangegeven of een (onderdeel van een) zienswijze aanleiding heeft gegeven het bestemmingsplan aan te passen. De wijze waarop de aanpassingen in het nu voorliggende plan zijn verwerkt maakt onderdeel uit van de reactie van de gemeenteraad op de zienswijzen.

NB: Hoofdstuk 3, waarin normaal gesproken de door het college voorgestelde overige ambtshalve aanpassingen/wijzigingen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen, is achterwege gelaten. Die zijn er in dit geval niet. Bovendien worden ondergeschikte tekstuele wijzigingen, zoals verbeteringen in spelling, interpunctie, woordvolgorde enzovoorts daarin niet separaat benoemd, aangezien deze niet leiden tot inhoudelijke wijzigingen van de in het bestemmingsplan opgenomen regelingen.

Commissie Ontwikkeling

De indieners van de zienswijzen krijgen dit zienswijzen- en wijzigingsoverzicht toegestuurd samen met de uitnodiging om bij de behandeling van dit bestemmingsplan in de commissie Ontwikkeling hun zienswijzen desgewenst mondeling toe te komen lichten.

Hoofdstuk 2 Zienswijzen

2.1 Inleiding zienswijzen

Er zijn 2 zienswijzen ontvangen. In dit Wijzigingsoverzicht wordt gemotiveerd of een ingekomen zienswijze al dan niet aanleiding geeft tot een aanpassing van bestemmingsplan. De ingekomen zienswijzen leiden niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

2.2 Indieners zienswijzen

Nr.	Datum ontvangst	Naam	Adres	Postcode/plaats
A.	8 augustus 2018	S. J. Dam E. M. J. van der Raad M. H. H. Schlatmann J.M. C. Tans V. M. J. de Wit M. A. den Haan		
B.	8 augustus 2018	Achmea Rechtsbijstand, mr. E.R. Koster, namens mevrouw M. H. H. Schlatmann en de heer J.M.C. Tans		

1. Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan

A.					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Het bestemmingsplan zal er voor zorgen dat het onderhoud van de zijgevels van de woningen van Olmenstraat te 20 en 24 niet of nauwelijks meer toegankelijk zijn. Hierdoor zal in de toekomst onderhoud voor deze woningen deels niet mogelijk zijn.	<p>Vooropgesteld dient te worden dat het onderhavige bestemmingsplan een woning mogelijk maakt, die op basis van het voorheen geldende bestemmingsplan (2002) reeds op deze locatie was toegestaan, maar bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Bomenbuurt abusievelijk is wegbestemd. Het voorliggende bestemmingsplan herstelt deze omissie.</p> <p>Voor het overige wordt opgemerkt dat het onderhoud aan woningen niet in een bestemmingsplan wordt geregeld, maar een uitvoeringsaspect betreft dat niet ruimtelijk relevant is.</p> <p>Daarnaast is niet gebleken, noch door indieners aannemelijk gemaakt dat er op voorhand sprake is van evidente privaatrechtelijke belemmeringen die de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan in de weg zouden staan.</p>	nee	nee	nee
2.	Het bestemmingsplan leidt tot waardevermindering in verband met een compleet privacy-verlies (slaapkamers, tuin, terras, keuken en woonkamer zullen na verbouwing zichtbaar zijn door gebruikers van Olmenstraat 22 te Haarlem.	Het voorliggende bestemmingsplan herstelt primair de bouw- en gebruiksmogelijkheden die op basis van het bestemmingsplan 'Bomenbuurt 2002' mogelijk waren voor het hoofdgebouw. Een eventueel te realiseren woning op deze locatie kan uitsluitend tussen de betreffende woningen worden opgericht binnen het aangegeven bouwvlak, waarbij de zijdelingse perceelsgrenzen praktisch gezien alleen blind kunnen worden uitgevoerd. Reeds uit die optiek bezien zal een eventuele mogelijkheid tot inkijk zeer gering zijn. Los daarvan kan worden opgemerkt dat indieners zienswijze in een stedelijke omgeving wonen. Enige inkijk is inherent aan wonen in een stedelijk omgeving.	nee	nee	nee

		De mogelijke inkijk is daarbij bovendien niet zodanig dat sprake is van een onaanvaardbare aantasting van privacy ten gevolge van het bestemmingsplan.			
3.	Vanaf Olmenstraat 25 naar Olmenstraat 22 heeft in het verleden een oude sloot gelegen. Dit heeft destijds geresulteerd in kleine scheuren en een verzakking van Olmenstraat 24. Dit is gestabiliseerd. De bewoners van zowel Olmenstraat 20 als 24 zijn door de verbouwplannen bang voor verzakkingen en scheuren.	Ook eventuele bouwplannen zelf betreffen een uitvoeringsaspect van het bestemmingsplan en zijn niet ruimtelijk relevant. Op voorhand is overigens niet gebleken dat de bodemstabiliteit ter plaatse zodanig is dat deze de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat.	nee	nee	nee
4.	Met een eventuele uitbouw en/of opbouw op adres Olmenstraat 22 te Haarlem verliezen de bewoners op het adres Olmenstraat 24 en 20 veel bezonning in tuin, terras en tevens woonkamer.	Het in het geding zijnde bestemmingsplan maakt een hoofdgebouw mogelijk met een maximale goothoogte van 4 m. Voor zover de woning wordt uitgevoerd met een kap mag de hoogte van gebouwen niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven goothoogte plus 5 meter. De maximaal te realiseren bouwhoogte van het object Olmenstraat 22 bedraagt daarmee ongeacht of deze wordt gerealiseerd, 9 m. Voor de percelen Olmenstraat 20 en 24 geldt op basis van het bestemmingsplan 'Bomenbuurt' een maximale goothoogte van 6 m, met de mogelijkheid van het afdekken met een kap van maximaal 4 m. Op basis van de maximale planologische invulling maakt het bestemmingsplan t.o.v. de omgeving minder hoge bebouwing mogelijk. Daarnaast staat op het perceel momenteel al een garage, met een ingevolge het bestemmingsplan Bomenbuurt maximale bouwhoogte van 5 m. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan staat het voorliggende bestemmingsplan een relatief geringe verhoging van 4 m toe. Opbouwen worden niet rechtstreeks toegestaan. Er bestaan geen wettelijke normen en eisen ten aanzien van bezonning voor bebouwing. Gemeenten zijn bij de onderbouwing of er t.a.v.	nee	nee	nee

		<p>dit aspect sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening' vrij om dit in te vullen. Vaak wordt gebruik gemaakt van de door TNO ontwikkelde (lichte norm), die minimaal twee uur zon per dag (niet aansluitend vereist) in de periode 19 februari tot en met 21 oktober voorschrijft, en een 'strenge' norm, die drie uur zon per dag (niet aansluitend vereist) in de periode 21 januari tot en met 22 november voorschrijft. De volledige formulering van de 'lichte norm' luidt als volgt: 'er wordt voldaan aan de lichte TNO-norm als de zon minimaal 2 uur per dag op het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam van de woonkamer valt, gedurende de periode 19 februari t/m 21 oktober'. 19 februari en 21 oktober zijn de data waarop de schaduwwerking het grootst is vanwege de lage stand van de zon. Na 19 februari zal de situatie elke dag verbeteren tot en met 21 juni, wanneer de zon op haar hoogst staat en er dus nauwelijks schaduwwerking is. Daarna wordt de schaduwwerking weer elke dag een beetje groter, tot het einde van de onderzoeksperiode op 21 oktober. Bij het toetsen aan de TNO-norm dient de bezonning van het midden van de venster bank in de woonkamer onderzocht te worden. In de regel bevindt de woonkamer zich in ieder geval aan de voorzijde van de woning. Vaststaat dat het voorliggende bestemmingsplan, gelet op de situering van het bouwvlak, geen enkele invloed heeft op de voorzijden van deze omliggende woningen en daarmee op de bezonning. Ook aan de achterzijde zal de bezonning - mede gelet op de nagenoeg noord- zuid georiënteerde aard van de bebouwing, de relatief geringe breedte van het betreffende bouwkvavel en de toegestane maximale bouwhoogte - nagenoeg niet beïnvloed worden, althans ruim kan worden voldaan aan de hierboven weergegeven TNO-</p>			
--	--	---	--	--	--

		normen. Het bestemmingsplan leidt t.a.v. het aspect bezonning dan ook niet tot een aantasting van het woon-en leefklimaat van reclamanten. Overigens wordt deze grond niet nader door reclamanten onderbouwd. Bovendien kunnen er, gelet op de aard van het plangebied als hoog stedelijk gebied, geen hoge eisen gesteld worden aan de bezonning op de omliggende percelen.			
5.	De woningen op Olmenstraat 20 en 24 zijn als sinds 1931 en zo hebben de bewoners het ook allen gekocht als zijnde hoekhuizen. Door de plannen van Olmenstraat 22 te Haarlem zal dit aanzichtbeeld drastisch veranderen. Het zullen tussenwoningen worden.	Het enkele feit dat woningen kennelijk als 'hoek'woningen zijn gekocht, neemt niet weg dat de gemeenteraad op grond van gewijzigde planologische inzichten het bestemmingsplan ter plaatse kan wijzigen. Aan een voordien geldend bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. In dit geval gaat het daarbij ook nog eens om het herstel van de voorheen geldende planologische situatie, die ter plaatse een woning met een bijbehorende maatvoering toestond, en die abusievelijk bij een opvolgend bestemmingsplan is wegbestemd. Terzijde wordt nog opgemerkt dat uit raadpleging van het Kadaster is gebleken dat het merendeel van de indieners de eigen woning heeft gekocht op een moment dat het bestemmingsplan 'Bomenbuurt' 2002 nog van kracht was. M.a.w. dat er ook toen een woning met dezelfde omvang – als in onderhavig bestemmingsplan – gebouwd kon worden ter plaatse van de Olmenstraat 22.	nee	nee	nee
6.	De gemeente compenseert 1 adres (Olmenstraat 22 te Haarlem) met als gevolg een waardevermindering voor vier woonadressen.	Het voorliggende bestemmingsplan herstelt primair de bouw- en gebruiksmogelijkheden die op basis van het bestemmingsplan 'Bomenbuurt 2002' mogelijk waren voor het hoofdgebouw. Herstel van deze oude situatie is planologisch en stedenbouwkundig aanvaardbaar en ook overigens in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Niet gebleken is, noch is door reclamanten aannemelijk gemaakt dat er sprake zou zijn van een zodanige waardevermindering dat dit de uitvoerbaarheid van onderhavig plan in de weg zou staan.	nee	nee	nee

B.					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	De publicatie is in de vakantieperiode gedaan en daarom is er onvoldoende tijd geweest om naar het plan te kijken.	De publicatie en ter visie legging van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden conform de rehtens geldende eisen, er is onder meer voldaan aan de Algemene termijnenwet. In dit geval is er juist met de aanvang vakantieperiode (21 juli) rekening gehouden. De publicatie heeft namelijk ruim drie week eerder plaats gevonden, te weten op 27 juni 2018. Gemachtigde, zijnde werkzaam bij een grote professionele rechtsbijstandverlener, moet in staat worden geacht om in voorkomend geval voor vervanging te zorgen.	nee	nee	nee
2.	Het lijkt er op dat er vroeger wel een woonbestemming was toegekend, maar wel met een aanzienlijke beperking van de maatvoering.	Er gold destijds een woonbestemming. Zoals in de stukken van het ontwerpbestemmingsplan en hierboven onder punt A.6 ook duidelijk is aangegeven, worden de oude maatvoering en toegelaten bouwhoogte hersteld. De stelling dat er in dit verband sprake zou zijn van een aanzienlijke verruiming, mist feitelijke en juridische grondslag.	nee	nee	nee
3.	Het bestemmingsplan lijkt een woonunit mogelijk te maken. Dit is onwenselijk, het woongenot van cliënten zal aanzienlijk worden aangetast door verminderde zon- en daglichttoetreding in de woningen en privacy verlies. Ook wordt veel overlast van bouwwerkzaamheden verwacht en is niet duidelijk of gebouwd gaat worden op buitenmuren van eisers woningen.	Zoals al opgemerkt wordt met onderhavig bestemmingsplan de oude woonbestemming teruggebracht - ter plaatse van de bestaande garage - welke abusievelijk was wegbestemd. Een woonunit was destijds mogelijk en dat wordt het nu ook weer, te meer de eigenaar van het perceel de wens ook kenbaar heeft gemaakt om inderdaad de woonbestemming te gaan realiseren. Voor wat betreft de privacy en bezonning wordt verwezen naar onze reactie onder punten A.2. en 4. Bij (ver)bouw werkzaamheden, zeker binnen stedelijk gebied, is enige overlast voor omwonenden niet uit sluiten. Mogelijk dat er bij de uitvoering van bouwwerkzaamheden op deze	nee	nee	nee

		<p>locatie ook enige overlast zou kunnen zijn. Op voorhand is niet gebleken noch is door reclamanten aannemelijk gemaakt dat er in dit geval zodanig veel overlast zal gaan plaatsvinden dat dit de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg zou staan.</p> <p>Het wel of niet bouwen op buitenmuren is een uitvoeringsaspect en zodoende niet ruimtelijk relevant. Voor zoverre dit aan de orde zou zijn, betreft dit bovendien een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen eigenaren onderling.</p>			
--	--	--	--	--	--

Bijlagen bij dit wijzigingsoverzicht en daar onderdeel van uitmakende:

- *N.v.t.*