



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 commissie Ontwikkeling

Datum 19 april 2010
Ons kenmerk STZ/RB/2010/90979
Contactpersoon Z. Karaca en J. Polman
Doorkiesnummer 023-5113715
E-mail z.karaca@haarlem.nl j.polman@haarlem.nl
Onderwerp Bestemmingsplan Leidsebuurt:beantwoordinginsprekers Raadsinformatiemarkt 15 april 2010

Geachte leden,

Op 15 april 2010 heeft de raadsinformatiemarkt over het bestemmingsplan Leidsebuurt plaatsgevonden. Tijdens deze informatiemarkt hebben een aantal indieners van hun zienswijzen ingesproken. De ingebrachte reacties zijn nogmaals bekeken. In deze brief wordt ingegaan op de ingebrachte reacties. Enkele reacties geven aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan Leidsebuurt.

Bouwplan Ymere:

Inspreekster (mevrouw Philipse, eigenaresse Gasthuislaan 38) vraagt om het hele Blok II aan de Oost Indiestraat, vijf meter op te schuiven richting de Weststraat (Blok I), om zo meer ruimte te krijgen tussen haar perceel en de nieuwbouw. In de huidige situatie heeft de woning van inspreker slechts een smalle strook tuin, omdat de rest van de tuin over de hele lengte is volgebouwd met een aanbouw. Blok I heeft in de nieuwbouwplannen een tuindiepte van 8,90 meter. Door het Blok II vijf meter op te schuiven richting Blok I blijft er slechts 3,90 over, waar vervolgens ook nog een berging in moet komen. Dit is niet gewenst.

Aanvullende achtergrondinformatie:

De nieuwbouw krijgt een bouwdiepte van 9,5 meter; de bestaande bouwdiepte is 7,5 meter + 5 meter aanbouw.

Volgens de bezonningsstudie komt er door de nieuwbouw niet meer cq minder zon in deze strook tuin aan de Gasthuislaan 38.



Haarlem

2

Bouwmogelijkheden:

Vigerend bp : Oost Indiestraat toegestane maximale goothoogte 6 m. en
bouwhoogte 9 m.

Nieuw bp : Oost Indiestraat maximale goothoogte 6 m. en bouwhoogte 10 m.
(het worden panden met een mansardekap met een bouwhoogte van
circa 9.50m, dus slechts 0.50 m hoger dan volgens het vigerende
plan gebouwd mag worden)

Advies aan de gemeenteraad: de Ymere-bouwplannen ongewijzigd te laten.

Wijkraad Leidsebuurt/ bouwbuuro West

De voorgestelde wijzigingen door de wijkraad tijdens de Raadsinformatiemarkt zijn
onderzocht.

De wijzigingen op de verbeelding en/of in de regels zijn hieronder- samengevat-
beschreven.

1. de bouwhoogte op de verbeelding van Boterplein 20 t/m 28 wordt
aangepast van 8 meter naar 9 meter;
2. de bouwhoogte van Brouwersvaart 66 wordt gewijzigd van 7 naar 9 meter
op de verbeelding;
3. de goothoogte van De Clerkstraat 142 wordt gewijzigd van 6 m naar 7
meter;
4. de goothoogte van De Clerkstraat 91/93 wordt gewijzigd van 9 naar 7
meter;
5. de goothoogte van Eendrachtstraat 54 wordt gewijzigd van 6 meter naar 7
meter;
6. de woningen gelegen aan de Lorenkade, het De Ruyterplein, De
Ruijterweg en de Piet Heinstraat worden voorzien van de nadere
aanduiding 'kap';
7. de bouwhoogte van Oost-Indiëstraat 104 wordt aangepast naar 5 meter. De
goothoogte blijft op 4 meter staan, omdat de goothoogte van de vergunde
situatie 3,70 m is; het bouwvlak wordt aangepast naar een diepte van 19
meter op de verbeelding conform de verleende vergunning;
8. de maximale bouwhoogte van de aanbouw achter Voorzorgstraat 6 wordt
gewijzigd naar 3 meter;
9. de maximale bouwhoogte van de Oranjeboomstraat 2-4-6 wordt 9 meter; de
maximale bouwhoogte van Brouwersvaart 74-96 wordt gewijzigd naar 12
meter;
10. de bouwhoogte van het woningblok aan de Assendelverstraat 2 t/m 24
wordt gewijzigd naar 9 meter;
11. de bouwhoogte van het appartementencomplex aan de Voorzorgstraat
65/91 wordt 11 meter;
12. de bouwhoogte van de Kolkstraat 31/Westerstraat 93 wordt 11 meter;
13. de begripsbepaling "langskap" wordt opgenomen in de begripsbepalingen;
de begripsbepaling goothoogte staat reeds vermeld in hoofdstuk 2 van de
'wijze van meten', conform de landelijk geldende Standaard Vergelijkbare
Bestemmingsplan, waar niet van mag worden afgeweken;



14. de formulering van artikel 17.3c wordt aangepast conform het voorgestelde door de wijkraad en wordt als volgt geformuleerd: "in afwijking van het bepaalde onder b mag de dakopbouw recht worden opgetrokken tot maximaal 3 meter boven de goothoogte indien de dakopbouw **aan de voorzijde wordt voorzien van een dakhelling van maximaal 70 graden en aan de achterzijde binnen de ruimtelijke contour blijft van 70 graden.**" Aan de achterzijde zijn hier dakterrassen binnen de contour toegestaan.

Ten aanzien van het voorstel om bestaande dakkapellen die in de huidige situatie in het dakvoet zijn geplaatst, te mogen vergroten tot maximaal 50% van de breedte van het dakvlak, wordt opgemerkt dat dit voorstel stedenbouwkundig niet wenselijk is omdat deze mogelijkheid afbreuk doet aan de karakteristiek van dit soort panden. In feite ontstaat er hiermee de mogelijkheid tot een gedeeltelijke geveloptrekking en dat is niet wenselijk.

15. Ten aanzien van de opmerking in de tekst artikel 17.2.7 wordt voorgesteld om de zijde van de dakkapel te verduidelijken. Om hieraan tegemoet te komen wordt de regel als volgt geformuleerd:
"Een dakkapel in het zijdakvlak van een dwarskap dient te voldoen aan de voorwaarden genoemd in artikel 17.2, onder 1, met dien verstande dat de afstand van de zijkant van de dakkapel naar de voorgevel minimaal 3 meter bedraagt.
16. Ten aanzien van de opmerking van de wijkraad/bouwbuero over het houden van een extra informatieavond waarin het bestemmingsplan voorafgaande aan vaststelling nogmaals zou moeten worden besproken het volgende. Het nu voorliggende vast te stellen plan, wijkt nauwelijks af van het ontwerpbestemmingsplan dat reeds ter inzage heeft gelegen en waarover een ieder zienswijzen heeft kunnen indienen. Wijzigingen die na de ontwerpfasen ambtelijk waren doorgevoerd zijn op verzoek van wijkraad/bouwbuero voor het overgrote deel weer teruggedraaid. Met de wijkraad/bouwbuero, als vertegenwoordiger van de wijk, is twee ochtenden uitvoering overlegd. Het resultaat is een vrijwel conserverend plan waar niet nogmaals een informatieavond voor belegd hoeft te worden.

Oranjeboomstaat 1-3-5

Insprekers

Mevrouw Bakker (koper) en de heer Koelman (verkoper): verzoeken om wijziging van de bestemming van deze panden GD3 naar GD2 om wonen op bgg mogelijk te maken.

Feitelijke situatie:

Vigerende bestemmingsplan : Beneden: B-bestemming + wonen op de verdieping
Nieuwe bestemmingsplan : GD3 = beneden bedrijf en boven wonen

Advies aan gemeenteraad: niet meewerken aan dit verzoek



Haarlem

4

Motivering: uit planologisch/economisch oogpunt is het onwenselijk mee te werken aan dit verzoek omdat anders kleinschalige bedrijvigheid en levendigheid in deze wijk verloren gaat (+ de precedentwerking die daar van uitgaat ook naar andere wijken waar dit speelt).

Daarbij is van belang dat de verkopende partij, zowel bij de aankoop als bij de verkoop van de panden van de bestemming op de hoogte was. Dat het kleine woningen betrof was de verkoper ook bekend. Volgens de verkoper zijn de panden niet te verkopen als de bestemming zo blijft. Mogelijk is de prijs van de overgebleven panden te hoog. Eén pand is wel verkocht, maar de koper zegt niet op de hoogte te zijn geweest van de beperkingen die op het pand rusten. Dat is natuurlijk heel vervelend, maar ook de koper heeft een onderzoeksverplichting. Als ze onjuist is geïnformeerd moet ze daarvoor de verkoper privaatrechtelijk aanspreken. Het bestemmingsplan is hiervoor niet het geëigende middel.

Voorstel aan de gemeenteraad

Het bestemmingsplan Leidsebuurt gewijzigd vast te stellen met in achtneming van de aanpassingen zoals verwoord in het raadsbesluit, in de brief van 6 april 2010 en deze brief. De wijzigingen zullen na vaststelling van het bestemmingsplan worden verwerkt op de verbeelding en in de regels.

Met vriendelijke groet,

Jan Nieuwenburg