

Raad van de gemeente Haarlem
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

Datum
26 juli 2013

Ons nummer
201300910/1/R1

Uw kenmerk

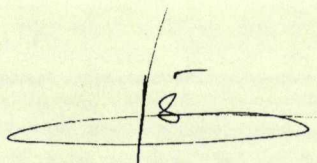
Onderwerp
Haarlem
Bp. Nieuwstad

Behandelend ambtenaar
R. Hamelink
070-4264012

Hierbij ontvangt u kopieën van nadere stukken die in de bovenvermelde zaak zijn ingediend.
Zoals u is meegedeeld, zal de zaak op 6 augustus 2013 worden behandeld op een zitting.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,



mr. H.H.C. Visser

betr zaak nr 201300910/1/R1

Aanvulling op beroepschrift

RAAD VAN STATE	
INGEKOMEN	
26 JUL 2013	
ZAAKNR.	
AAN:	R1 Ham.
BEHANDELD DD:	PAR:

Graag maak ik van de geboden gelegenheid gebruik om het beroepschrift dd 1 februari 2013 en mijn onderbouwing dd 4 maart 2013 verder aan te vullen (deels met voor mij nieuwe feiten). Ik volg daarbij de aspecten zoals die eerder in mijn onderbouwing – en vervolgens ook in het verweerschrift van de gemeente Haarlem – aan de orde kwamen.

1 locatie

Om nader inzicht te geven in de aard van de locatie heb ik in bijlage C enige foto's toegevoegd.

2 oude en nieuwe bepalingen

Zoals elders al is benadrukt ligt de kern van mijn probleem met het bestemmingsplan Nieuwstad bij het, in mijn ogen onnodig drastisch, verminderen van de bouwmogelijkheden op de gedeelten van mijn eigendom waar nu enige garages met een plat dak staan. In dit verband wil ik aanvullend het volgende opmerken.

- a Tot mijn verbijstering heb ik inmiddels ontdekt dat het plan niet is vastgesteld overeenkomstig het medio 2012 ter visie gelegde ontwerp-bestemmingsplan + de wijzigingen zoals opgenomen in het in oktober 2012 aan de raadscommissie voorgelegde 'wijzigingsoverzicht'. Anders gesteld: in de periode tussen de behandeling in de raadscommissie en de vaststelling in de raad zijn in de toelichting en in de regels nog een aantal wijzigingen uitgevoerd die op basis van het eerste wijzigingsoverzicht niet waren te voorzien. Een aantal van de hier bedoelde wijzigingen vonden plaats in artikel 16 Tuin – 3. Dit is het artikel waar het in mijn beroepschrift primair om draait.
- b In concreto is (o a) de maximale bouwhoogte voor bijgebouwen – die in het ontwerp-plan nog 4 meter was – teruggebracht tot 3 meter (zie de bijlagen D en E). Daarmee is het – toch al aanzienlijke – verschil tussen de gebruiksmogelijkheden volgens het oude regime resp het nieuwe regime nog verder vergroot.
- c Ook de redactie en de inhoud van lid 3 van het artikel inzake het afwijken van de bouwregels zijn vrij ingrijpend gewijzigd, en wel zodanig dat ook de mogelijkheden tot het toestaan van afwijkingen nog verder zijn beperkt. (Zie ook hier de bijlagen D en E.)
- d In het aangepaste wijzigingsoverzicht zoals dat t b v de vaststelling op 1 november 2012 aan de gemeenteraad is voorgelegd, is m b t de aanpassing van artikel 16 (als ook 14 en 15) alleen maar vermeld: *Nadere eisen geüniformeerd. In overeenstemming met artikel 22.* Dit is een formulering die suggereert dat voornamelijk of uitsluitend sprake is van redactionele aanpassingen, en die daarmee ook geen recht doet aan het gewicht van de toegepaste wijzigingen. Al met al lijkt het mij goed denkbaar dat de leden van de gemeenteraad zich niet bewust zullen zijn geweest van het feit dat tussen

commissievergadering en besluitvorming in de raad inhoudelijke wijzingen zijn doorgevoerd die - NB - direct zijn gerelateerd aan de inhoud van een van de ingekomen zienswijzen.

De hierboven onder a t/m d geschetste gang van zaken acht ik op z'n minst onzorgvuldig. Juist omdat het hier gaat om een aspect dat rechtstreeks verband houdt met de redenen waarom ik beroep heb aangetekend, ben ik sterk geneigd de werkwijze van de gemeente in dezen als onbehoorlijk te kwalificeren.

tenslotte

Het is mij opgevallen dat in artikel 1 van de regels fundamentele begrippen als *bouwhoogte*, *gothoogte* en *kap* geheel ontbreken.

Voor een goede interpretatie van de in het bestemmingsplan opgenomen bouwregels, is een goede definiëring van deze begrippen in mijn ogen onmisbaar.

3

Ik waardeer het dat de gemeente Haarlem, via haar verweerschrift, een handreiking doet m b t eventuele veranderingen in de Rozenstraat (op termijn). Toch komt het wat vreemd over dat een of meerdere particulieren zouden moeten zorgen voor een integraal plan voor (bijvoorbeeld) deze straat.

4 Bestemmingsplan en Beschermd Stadsgezicht

De onderbouwing van het bestemmingsplan Nieuwstad in de hoedanigheid van "bestemmingsplan binnen Beschermd stadsgezicht" – zoals verwoord in toelichting en verweerschrift – kan ik over het algemeen goed volgen. Toch bekruipt me het gevoel dat het *consolideren* en *conserveren* (beide termen komen voor) hebben geleid tot het te zeer bevriezen van het bestaande. Het ruimte bieden aan aspecten van stedelijke dynamiek lijkt te zijn overgeslagen.

5 willekeur

Dit acht ik geen onderwerp om nader bij stil te staan.

6 procedure

In mijn schrijven van 4 maart jl heb ik ten onrechte gesteld dat ik na de vaststelling van het plan niets van de gemeente zou hebben vernomen. Tijdens een gesprek bij de gemeentelijke afdeling Ruimtelijk Beleid op 17 juni jl heb ik dit rechtgezet.

Tot zo ver mijn aanvulling. (2 blzz + bijlagen C t/m G - 10 blzz)

J Dekker
Kenaupark 11a
2011MP Haarlem

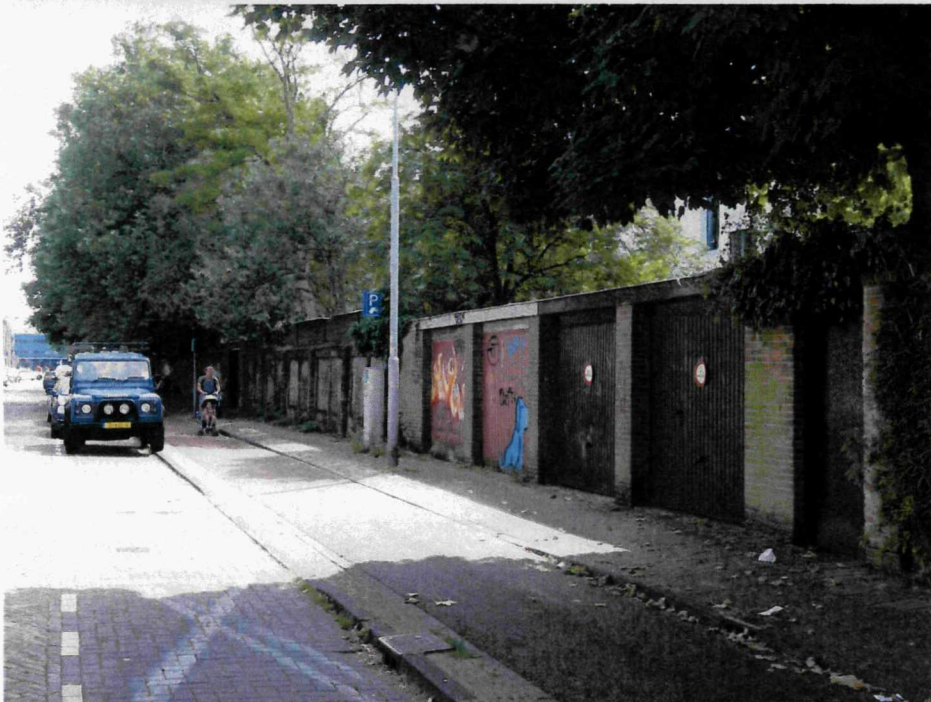
26 juli 2013



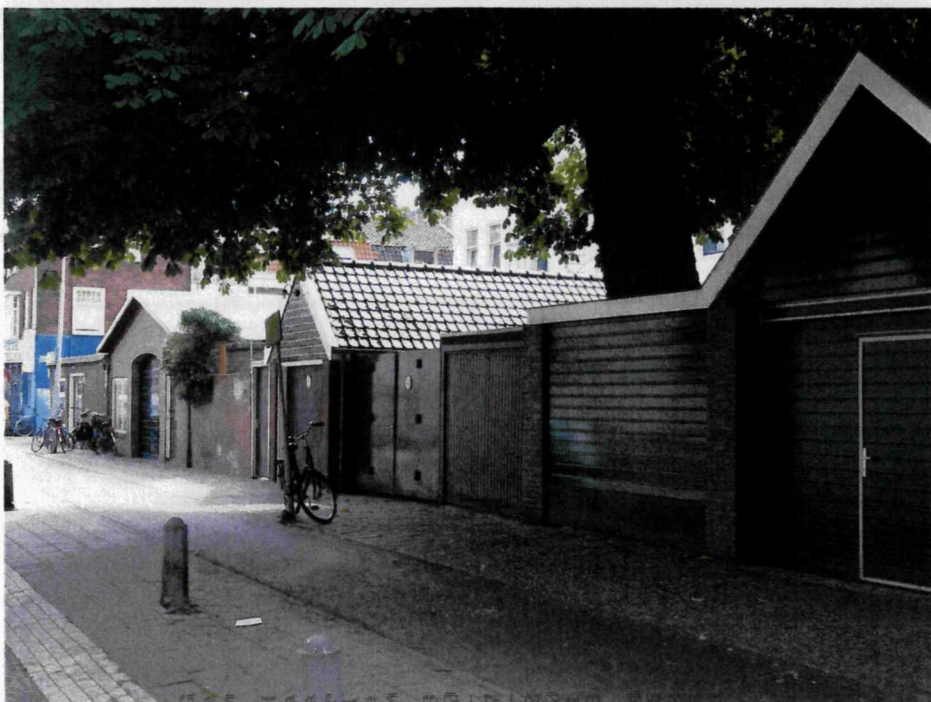
drie beelden van de
Rozenstraat in Haarlem



de straat gezien vanuit westelijke richting



zuidzijde van de Rozenstraat;
de garages met wit boeibord behoren bij
het huis Kenaupark 11a



zuidzijde van de Rozenstraat
bijgebouwen, deuren en schuttingen achter
de huizen aan de Kenastraat

D'

Artikel 16 Tuin - 3

16.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Tuin - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage';
- c. bijgebouwen ten dienste van de hoofdbestemming;
- d. bijbehorende voorzieningen.

16.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Tuin - 3' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

16.2.1 Gebouwen

- a. het bestemmingsvlak mag volledig worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 4 m bedragen;
- d. de verticale diepte van een ondergronds gebouw mag niet meer dan 7 meter bedragen.

Kap

- e. het afdekken van aan-, uit- en bijgebouwen met een kap is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen.

16.2.2 Andere bouwwerken

- a. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is;
- b. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet dan 3 m bedragen;

Dakterras

- d. een dakterras is toegestaan mits de afscheiding niet hoger is dan 1.2 m en het dakterras tenminste 3.0 m terugligt uit de voorgevelrooilijn.

Zonnepanelen

- e. Zonnepanelen zijn toegestaan op aan-, uit- en bijgebouwen tot de maximaal toegestane bouwhoogte van 5m, mits deze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.

D"

16.3 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder 1 sub b voor een kap op een aan- en uitbouw gebouwd aan de oorspronkelijke zijgevel onder de volgende voorwaarden:
 - a. de goothoogte van een aan- en uitbouw aan de oorspronkelijke zijgevel mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum goothoogte van 4,0 m, gemeten vanaf het aansluitend peil;
 - b. de dakhelling van de kap aan de voor- en achterzijde niet meer bedraagt dan de dakhelling van de hoofdbebouwing.
2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder 1 sub b voor het verhogen van de bouwhoogte van een aan- en uitbouw achter de achtergevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:
 - a. de afstand tussen voor- en achtergevelrooilijn bedraagt minder dan 9 meter;
 - b. de extra bouwlaag wordt niet hoger dan de goothoogte van de hoofdbebouwing;
 - c. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevelrooilijnen minimaal 18 meter bedraagt.
3. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder 1 sub f voor het afdekken van bijgebouwen met een kap tot maximaal de goothoogte van het hoofdgebouw.
4. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3 onder 1, 2, 3 en 4 of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de bezonningssituatie;
 - c. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

16.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik of laten gebruiken voor:

- a. bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. prostitutie en seksinrichtingen;
- c. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

D'''

- d. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen.

16.5 Afwijken van de gebruiksregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 onder a bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan;
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

E'

Artikel 16 Tuin - 3

16.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Tuin - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken ten dienste van het hoofdgebouw.
- bijbehorende voorzieningen.

16.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Tuin - 3' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

16.2.1 Gebouwen

- het bestemmingsvlak mag volledig worden bebouwd;
- de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- de bouwhoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- de verticale diepte van een ondergronds gebouw mag niet meer dan 7 meter bedragen.

16.2.2 Andere bouwwerken

- de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is;
- de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet dan 3 m bedragen;

Dakterras

- Voor dakterrassen gelden de bouwregels zoals aangegeven in art 22 lid 2

16.3 Afwijken van de bouwregels

- Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 voor het verhogen van de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot 4 meter.

Kap

- Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.2 onder b en c en toestaan dat de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen 3 m mag bedragen, waarbij boven de goot mag worden afgedekt met een kap met een maximale hoogte van 2 m;

Nadere eisen

- c. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3 of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de bezonningssituatie;
 3. de privacy van omwonenden;
 4. de cultuurhistorische waarden;
 5. de verkeerssituatie ter plaatse;
 6. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

16.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik of laten gebruiken voor:

- a. bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. prostitutie en seksinrichtingen;
- c. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.
- d. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen.

16.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 onder b bepaalde teneinde parkeren binnen deze bestemming mogelijk te maken,
- b. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de bezonningssituatie;
 3. de privacy van omwonenden;
 4. de cultuurhistorische waarden;
 5. de verkeerssituatie ter plaatse;
 6. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Uit: Woningwet
 d.d. 4 oktober 2012
 (aanvragen)

2. Ambtshalve wijzigingen

Toelichting	
Nr.	Aanpassing
1.	Paragraaf 3.5 paragraaf Ruimtelijke Kwaliteit geactualiseerd
2.	Paragraaf 3.6 wonen geactualiseerd
3.	Paragraaf 3.9 verwijzing opgenomen naar paragraaf 5.2, toelichting over de fietsbrug
4.	Paragraaf 5.1 passage over opnemen van de fietsbrug aangevuld
5..	Paragraaf 5.1 uitleg over het horecabeleid binnen de Centrum bestemming toegevoegd.
6.	Paragraaf 5.2 paragraaf over de fietsbrug inclusief variantenstudie opgenomen.
7.	Paragraaf 6.4.1. Bed and breakfast en gastouderschap zijn gekoppeld aan de woonfunctie
8.	Bijlage orde 2 panden aangevuld met redengevende omschrijving voor Jansweg 25

Verbeelding		
Nr.	reden	aanpassing
1.	Kruisweg 6 Wonen mogelijk maken Aangetoond is dat er al meer dan 30 jaar gewoond wordt op deze locatie. Vergunning verleend	De bestemming GD5 is aangepast naar GD4, waarin wonen mogelijk is.
2.	De woning aan het Ripperdapark 11 is tevens in gebruik als pension. Ook de bijgebouwen in de tuin worden gebruikt voor het pension.	Conform de vergunning uit 1981, 1992 en 2003 aangepast
3.	Nieuwe Gracht 16 aanpassen hoogte aan de vergunde situatie	De goothoogte is in overeenstemming gebracht met de werkelijke situatie
4.	Gezien de slechte staat van het pand aan de Kenastraat 18 is een vergunning aangevraagd om het pand te slopen en nieuwbouw in aansluiting op het straatbeeld te realiseren.	De orde 2 aanduiding is verwijderd.
5.	De goothoogte voor het pand aan de Kenastraat 22	De goothoogte is in overeenstemming gebracht met de werkelijke situatie.

Regels		
Nr.	artikelnummer	Aanpassing
1.	Artikel 12, 17,18 Groen, Verkeer en Verkeer-railverkeer	Tekst aangepast, zodat ondergrondse bergbezinkbassins en

71

		rioolgemalen mogen afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 meter.
2.	Artikel 15,16 Tuin 2 en 3	Artikel zonnepanelen aangepast. Dakterras aangepast aan laatste standaard
3.	Artikel 15 Tuin 2	Aanduiding h=4 is toegevoegd in de bestemming tuin, voor de Ripperdastraat 11. Alleen van toepassing op dit adres.
4.	Artikel 15 Tuin 2	Aangepast aan laatste standaard
5.	Artikel 24 algemene afwijkingsregels	pothuizen en koekoeken zijn toegevoegd in de algemene afwijkingsregels

2. Ambtshalve wijzigingen

Toelichting	
Nr.	Aanpassing
1.	Paragraaf 3.5 paragraaf Ruimtelijke Kwaliteit geactualiseerd
2.	Paragraaf 3.6 wonen geactualiseerd
3.	Paragraaf 3.9 verwijzing opgenomen naar paragraaf 5.2, toelichting over de fietsbrug
4.	Paragraaf 5.1 passage over opnemen van de fietsbrug aangevuld
5..	Paragraaf 5.1 uitleg over het horecabeleid binnen de Centrum bestemming toegevoegd.
6.	Paragraaf 5.1 stedenbouwkundige uitgangspunten aangescherpt en extra toelichting op de werkwijze van bestemmen bij plannen binnen beschermd stadsgezicht
7.	Paragraaf 5.2 paragraaf over de fietsbrug inclusief variantenstudie opgenomen.
8.	Paragraaf 6.4.1. Bed and breakfast en gastouderschap zijn gekoppeld aan de woonfunctie
9.	Paragraaf 6.4.3 toelichting op de nadere eisen aangescherpt en uitgebreid.
10.	6.4.4 toelichting op afwijkingsmogelijkheden op de bouwregels aangepast aan de bepalingen in de Regels
11.	6.4.5 toelichting op afwijkingsmogelijkheden op de gebruiksregels aangepast aan de bepalingen in de Regels
12.	6.8 schrappen van achterhaalde tekstonderdelen mbt. Toetsing, Vergunningsvrij bouwen en Uitvoering en afstemming
13.	Bijlage orde 2 panden aangevuld met redengevende omschrijving voor Jansweg 25

Verbeelding		
Nr.	reden	aanpassing
1.	Kruisweg 6 Wonen mogelijk maken Aangetoond is dat er al meer dan 30 jaar gewoond wordt op deze locatie. Vergunning verleend	De bestemming GD5 is aangepast naar GD4, waarin wonen mogelijk is.
2.	De woning aan het Ripperdapark 11 is tevens in gebruik als pension. Ook de bijgebouwen in de tuin worden gebruikt voor het pension.	Conform de vergunning uit 1981, 1992 en 2003 aangepast
3.	Nieuwe Gracht 16 aanpassen hoogte aan de vergunde situatie	De goothoogte is in overeenstemming gebracht met de werkelijke situatie
4.	Gezien de slechte staat van het pand aan de Kenastraat 18 is een vergunning aangevraagd om het pand te slopen en nieuwbouw in aansluiting op het straatbeeld te realiseren.	De orde 2 aanduiding is verwijderd.
5.	De goothoogte voor het pand aan de Kenastraat 22	De goothoogte is in overeenstemming gebracht met de werkelijke situatie.

Uitvoering van de gemeenteraad

Regels		
Nr.	artikelnummer	Aanpassing
1.	Artikel 12, 17,18 Groen, Verkeer en Verkeer-railverkeer	Tekst aangepast, zodat ondergrondse bergbezinkbassins en rioolgemalen mogen afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 meter.
2.	Artikel 12, 17,18 Groen, Verkeer en Verkeer-railverkeer	Maximale oppervlakte van andere bouwwerken verwijderd.
3.	Artikel 15,16 Tuin 2 en 3	Artikel zonnepanelen aangepast. Dakterras aangepast aan laatste standaard
4.	Artikel , 14, 15 en 16	Nadere eisen geïniformeerd. In overeenstemming met artikel 22
5.	Artikel 15 Tuin 2	Aanduiding h=4 is toegevoegd in de bestemming tuin, voor de Ripperdastraat 11. Alleen van toepassing op dit adres.
6.	Artikel 22.2.d Waarde beschermd stadsgezicht	Tekst toegevoegd: "met uitzondering van de gebieden ter plaatse van de aanduiding onderdoorgang";
7.	Artikel 22.3 Nadere eisen beschermd stadsgezicht	De eis voor historisch daklandschap verwijderd uit de nadere eisen. Deze maakt onderdeel uit van de eis voor de cultuurhistorische waarden.
8.	Artikel 22.4 .i Nadere eisen afwijkingsbevoegdheden	Nadere eisen voor de afwijkingsbevoegdheid voor het gebruik aangevuld in aansluiting op de regels voor beschermd stadsgezicht.
9.	Artikel 24 algemene afwijkingsregels	pothuizen en koekoeken zijn toegevoegd in de algemene afwijkingsregels

G