

Retouradres Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie ontwikkeling

Datum 12 februari 2013
Ons kenmerk 2013/50964
Contactpersoon Mr. S.A Vreeswijk-Rooth
Doorkiesnummer 0235113549
E-mail s.rooth@haarlem.nl
Onderwerp ontwerpbestemmingsplan Oude Stad

Geachte leden,

Ter bespreking ligt voor het ontwerpbestemmingsplan Oude Stad. De wijze waarop dit bestemmingsplan nu geactualiseerd is vraagt om een toelichting. In het ontwerpbestemmingsplan is de verdeling tussen hoofdbebouwing en bebouwing op de binnenterreinen opnieuw gedefinieerd ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

Het vigerend bestemmingsplan maakt een forse bebouwing van de binnenterreinen mogelijk. Als bezwaar geldt dat dit bouwrecht ten koste gaat van de cultuurhistorische bebouwingsstructuur inzake bijvoorbeeld parcellering en onderscheid hoofd- en bijbebouwing. Het andere nadeel is dat op deze manier niet of nauwelijks bescherming plaatsvindt van het aanwezige groen.

De nieuwe systematiek sluit aan op de reeds in procedure zijnde bestemmingsplannen in Beschermd Stadsgezicht (Bakenes, Burgwal). Op basis van de aanwezige hoofdbebouwing is per pand het bouwvlak bepaald. Het resterende deel van de kavel heeft de bestemming Tuin gekregen, variërend van Tuin 1 t/m Tuin 3, t.w. van volledig onbebouwd tot volledig bebouwd.

Onbebouwd geldt voor de binnenterreinen die ook in de toekomst gevrijwaard zullen blijven van bebouwing; gebieden zoals historische hofjes, binnenhoven, (historisch) waardevolle tuinen, brandgangen, voortuinen. Daartussen in geldt de traditionele erfbebouwing, een deel van de tuin mag worden bebouwd zonder dat het geheel versteend raakt (toegevoegde bebouwing maximaal 50% met een maximum van 40 m²). Volledige bebouwing is alleen toegestaan waar dit overeenkomt met de feitelijke situatie. Het gaat dan voornamelijk om winkelgebieden waar door winkeluitbreiding het gehele erf bebouwd is met een begane grond laag.



Haarlem

2

De nota Dak, onderdeel van de nota Ruimtelijke Kwaliteit, streeft ernaar op deze daken dubbelgebruik te stimuleren in de vorm van groene daken of energie-opwekking. Dit beleid wordt in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

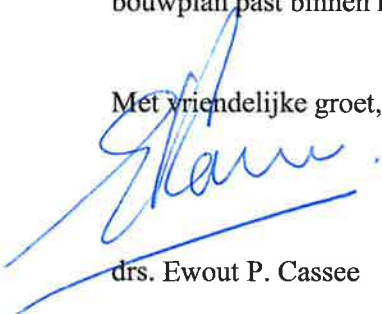
Consequentie van deze wijze van bestemmen kan er in de praktijk toe leiden dat minder gebouwd kan worden dan dat het vigerend plan mogelijk maakt. In dat kader is een quickscan risicoanalyse planschade uitgevoerd waarbij diverse panden verspreid over verschillende locaties in de binnenstad zijn onderzocht. Uitkomst hiervan is dat het risico slechts in een beperkt aantal gevallen aanwezig is en dat er een gering bedrag mee gemoeid is. De reden hiervan is dat vastgoedwaarde voornamelijk wordt bepaald door de historische bebouwing zelf en de bouwmogelijkheid op de begane grond.

Voor dakterrassen op een aan- of uitbouw wordt in de regel een afstand van minimaal 2 meter aangehouden ten opzichte van de erfgrens in verband met de privacy. Hiervan kan worden afgeweken indien een verklaring van geen bezwaar wordt overlegd van de eigenaar van de aangrenzende grond. Zo ook in het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Echter, in een binnenstedelijk gebied als de Oude Stad bestaat een grote behoefte aan buitenruimte. Gelet op de aard van dit woonmilieu wordt aan zicht en privacy minder waarde gehecht. Het voorstel is dan ook het ontwerpbestemmingsplan zo aan te passen dat een dakterras over de volle breedte van het perceel wordt toegestaan, zonder bovengenoemde voorwaarde, hetgeen ook mogelijk is volgens het huidige bestemmingsplan. Het blijft mogelijk om het aspect privacy via de privaatrechtelijke weg juridisch te laten toetsen.

Brinkmann:

De Vereniging van Eigenaren is bezig, in samenspraak met de stadsbouwmeester, om een bouwplan te ontwikkelen conform de vastgestelde gebiedsvisie. De verbeelding voldoet op dit punt nog niet aan het nog in te dienen bouwplan. De verbeelding zal derhalve voor de terinzagelegging worden aangepast zodat het bouwplan past binnen het bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,



drs. Ewout P. Cassee