

Inspraakreactie voor de commissie Ontwikkeling van 8 oktober 2015

Inspreker: J.J. Kaart, Ampzingstraat 18, 2014 XV Haarlem

Geachte commissieleden,

In 2014 heb ik de gemeente verzocht medewerking te verlenen aan een transformatieverzoek van een opslagruimte naar een woonbestemming. Ik kreeg hier later in dat jaar een negatieve reactie op.

Bij de bestemmingsplanprocedure Pijlsaan heb ik hierover een zienswijze ingediend omdat ik de eerdere argumenten niet kon plaatsen en vragen bij mij opriepen.

Bij deze inspraakreactie heb ik bijlagen toegevoegd met de ideeën die ik heb voor de transformatie naar wonen, inclusief foto's van het gebouw. De tweede bijlage bevat voorbeelden van woonstudio's elders in het land. Ik wil hiermee graag de indruk wegnemen dat het om een garagebox gaat of dat wonen op een beperkte oppervlakte niet voorkomt.

Het betreft een stenen opslagruimte uit 1949 gebouwd met dezelfde kwaliteit als veel andere gebouwen uit die tijd, ook woningen. Het gebouw is gebouwd als bedrijfsruimte voor een melkhandel en is sinds die tijd altijd bedrijfsmatig in gebruik geweest. In de wijken van toen waren veel bedrijven gehuisvest. Deze bedrijvigheid is in de jaren uit het straatbeeld verdwenen. In de meeste gevallen is deze omgezet naar wonen. Dit gebouw is in de wijk qua functie de laatste in zijn soort.

Ik wil de ruimte transformeren naar een compacte woonstudio voor eigen gebruik. Dit draagt in positieve zin bij aan de woningvoorraad in het goedkope segment en biedt mij de vrijheid te wonen zoals ik wil. Het gaat mij niet om waardevermeerdering omdat ik de ruimte zelf wil gebruiken.

De tegen argumenten waarom de gemeente niet wil meewerken aan mijn verzoek roepen bij mij vragen op. Ik ga hier nu puntsgewijs op in.

1. De woonkwaliteit schiet te kort; beperkte oppervlakte, aard van het bouwwerk 'simpele stalling', stedenbouwkundige ligging en het ontbreken van buitenruimte.
 - Oppervlakte: Het bouwbesluit stelt als minimum eis aan de oppervlakte voor bewoning 24m², de opslagruimte is 36m² en voldoet hieraan.
 - Simpele stalling: het betreft stenen gebouw welke qua bouw niet minder is dan andere gebouwen uit die periode; gefundeerd, betonnen vloer, steens muren, houten dakconstructie.
 - Stedenbouwkundige ligging: het gebouw ligt in een woonwijk waar de functie wonen bijna uitsluitend voorkomt. De woonfunctie lijkt mij hier prima passen.
 - Ontbreken van buitenruimte: er zijn veel voorbeelden van hoek- of bovenwoningen die ook geen buitenruimte hebben. Voor bestaande bouw vereist het bouwbesluit ook geen buitenruimte.

2. Risico op precedentwerking.

- Een garagebox heeft over het algemeen een afmeting van 3 x 6 meter, totaal 18m², en voldoet dus niet aan de minimale vereisten van het bouwbesluit voor wonen. Binnen dit plangebied zijn geen vergelijkbare ruimten aanwezig. Er kan dus geen sprake zijn van precedentwerking.

3. Risico op planschade.

- De gemeente verlegt de planschade naar de initiatiefnemer, dit is voor het bestemmingsplan dus geen argument. Het is geen garagebox maar een solitair gebouw met eigen toegang, riolering, water en elektra. Er zijn geen vergelijkbare situaties in de omgeving. Het door de gemeente geschetste risico op planschade kan ik niet plaatsen.

De argumenten tegen zijn geen zaken die men in een bestemmingsplan regelt maar waarin andere wet en regelgeving voorziet. Hier voldoet het gebouw aan. Blijft over de argumenten voor; de toename van de woningvoorraad in het goedkope segment en de vrijheid van wonen zoals men zelf wil. Voldoende argumenten om de medewerking te verlenen aan mijn verzoek.

Graag hoor ik hierop uw antwoord.

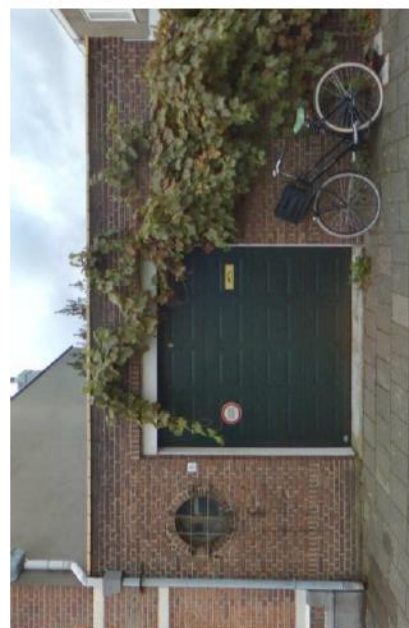
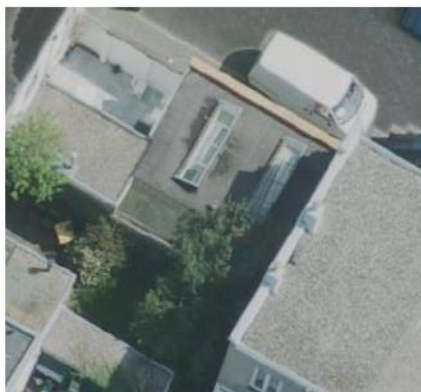
Hoogachtend

J.J. Kaart

Bijlagen:

- Bijlage 1: Ideeën voor transformatie, impressie van het gebouw
- Bijlage 2: Voorbeelden van compacte woonruimte (studio's) in het land

Bijlage 1



Sfeerimpressie transformatie Ampzingstraat 8



Bijlage 2

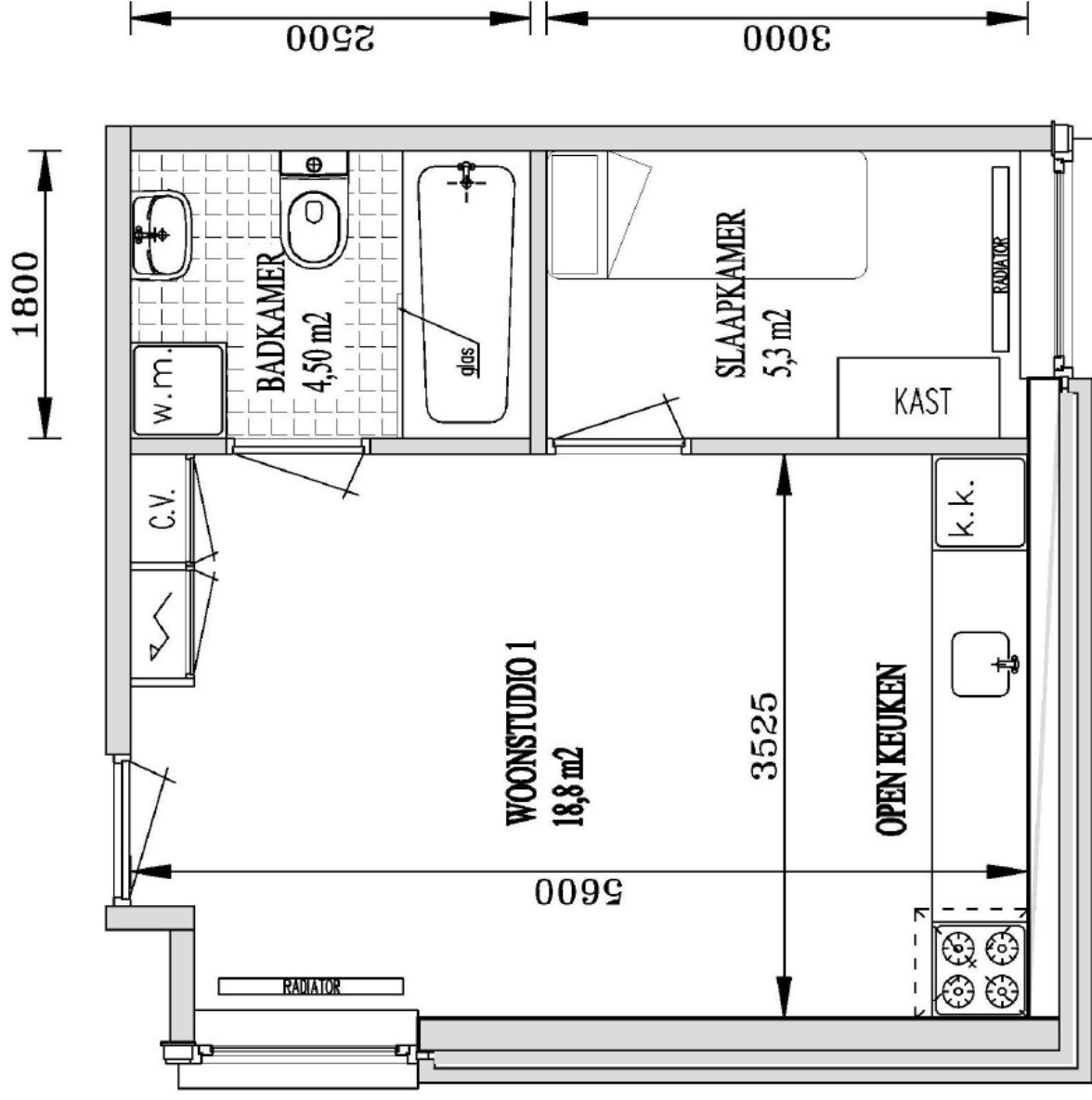
DE ROBIJN WOONSTUDIO'S

Plaats : Apeldoorn
Oppervlakte studio's : va 26 m2

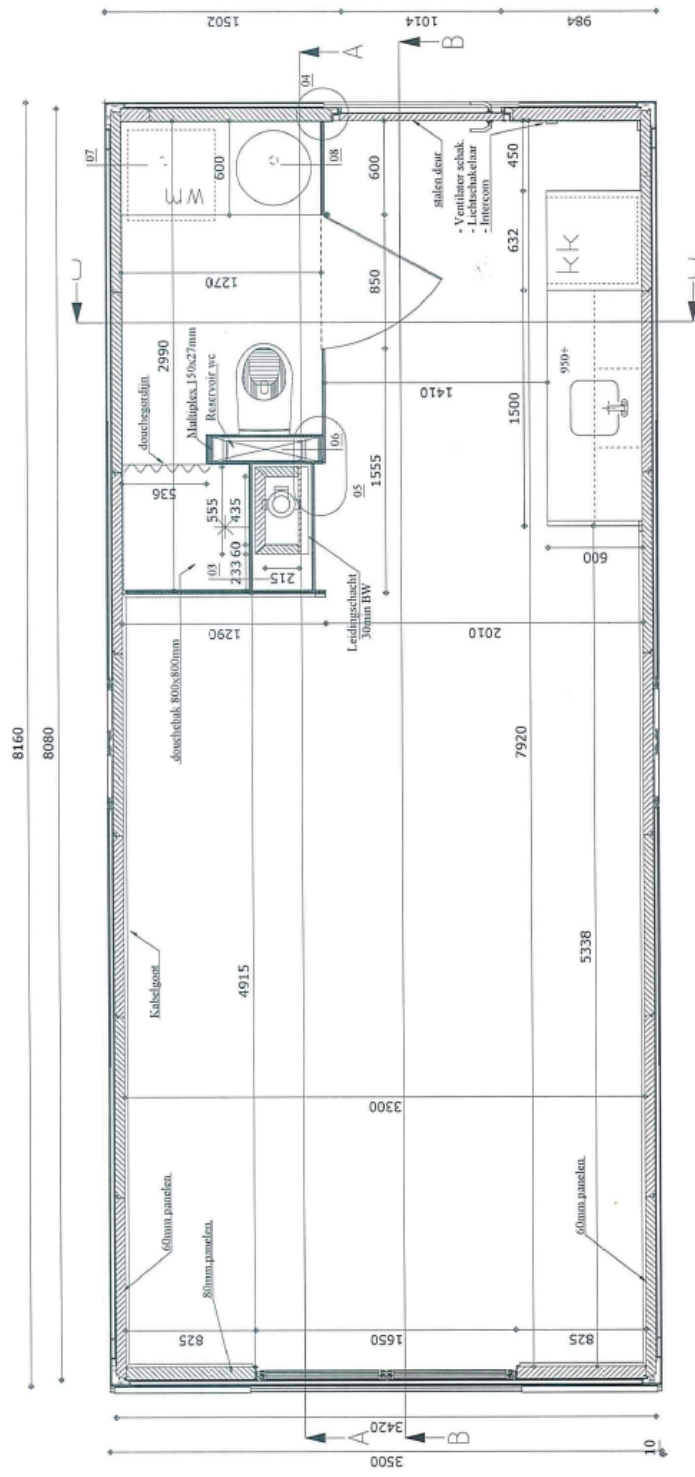


www.citystudio.nl

Plaats: Amsterdam - Laan van Vlaanderen
Oppervlakte studio : 28,6 m²
Geen : balkon/loggia
Huur : € 600
Service : € 15



Hoekstudio gelegen aan de Noord-West gevel

Plattegrond
Schaal 1:25

EMAIL AAN DE RAADSLEDEN

Geachte raadsleden,

Op 8 oktober heb ik ingesproken bij de commissie Ontwikkeling over mijn transformatieverzoek naar wonen.

Mijn zienswijze hierover is door het college niet overgenomen, om redenen die ik niet kan plaatsen.

Ik wil de leden van de commissie bedanken voor de uitvoerige en inhoudelijke behandeling van dit verzoek.

Ik ben blij om te zien dat een dergelijk verzoek serieus wordt genomen, en een plek krijgt in de discussie over het bestemmingsplan.

Volgens mij past deze discussie volledig in de huidige tijdsgeest, waar het tekort aan betaalbare / sociale woningen, en transformatie van gebouwen naar sociale woningen

Het gesprek van de dag is.

In de vergadering gaven diverse raadsleden aan, dat er mogelijk behoefte was aan een locatiebezoek.

Graag wil ik aan dit verzoek meewerken, en nodig ik u van harte uit om de bedrijfsruimte te bezichtigen.

U kunt dan zelf zien hoe de ruimte ligt in de wijk, en ik kan u dan meer informatie geven, over hoe ik de transformatie vorm wil geven, e.e.a. zoals ook te zien is op de bijlagen

Bij mijn inspreektekst (zie bijlage)

Mocht u gebruik willen maken van de mogelijkheid tot bezichtigen, dan kunt u contact met mij opnemen via de contactgegevens onder aan deze mail.

Hoogachtend

J.J.Kaart