

AANTEKENEN MET HANDTEKENING RETOUR

Gemeenteraad gemeente Haarlem
t.a.v. mevrouw L.M. Baas
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

Tevens per e-mail: bestemmingsplannen@haarlem.nl

Postbus 280
2000 AG Haarlem

Nieuwe Gracht 124
2011 NM Haarlem

T +31 (0)23 553 02 30
F +31 (0)23 553 02 60

www.potjonker.nl

Datum : 30 juli 2020
Van : M.F.A. Dankbaar, advocaat
Dossiernaam : Erven Bos/monumentaanwijzing Jacob Catslaan 7
Onze ref : D105474
Uw ref : Ontwerpbestemmingsplan Jacob Catslaan 7
Telefoon : +31(0)23 5530236
E-mail : dankbaar@potjonker.nl

Geachte mevrouw Baas,

Namens de erven van mevrouw L.C.H. Bos-van Seters:

- A.W.J. Waasdorp-Bos, wonende te Hellevoetsluis
- M.J.W. Bos, wonende te Kobe Japan
- L.M. Bos, wonende te Utrecht
- R.W.P. Bos, wonende te Burgh Haamstede
- D.R. Bos, wonende te Sussex Engeland

(mede) vertegenwoordigd door executeur van de boedel, W. van Bakel, maar voor deze zaak allen woonplaats kiezende aan mijn kantooradres, dien ik hierbij een zienswijze in tegen het thans ter visie liggende ontwerpbestemmingsplan Jacob Catslaan 7.

Reclamanten, hierna ook de erven of de erven Bos-Van Seters, kunnen zich met de het ontwerpbestemmingsplan niet verenigen, en voeren daartoe het volgende aan.

Eigendomssituatie

1. Allereerst enige voorgeschiedenis over de eigendomssituatie van het perceel en het daarop staande pand. Het betreffende perceel is in 1973 aangekocht door de vader van de erven Bos-van Seters, de heer Bos. Ook het achterliggende perceel, aan de Johan de Wittlaan 8, was in eigendom van de familie Bos, thans ook het eigendom van de erven. De heer Bos en zijn echtgenote woonden aan de Johan de Wittlaan 10.
2. Nadat de heer Bos is komen te overlijden, was mevrouw Bos-van Seters enig eigenaresse van genoemde percelen. In de periode 2008 – 2011, waarin over het bestemmingsplan Haarlem-Zuid is geprocedeerd over de percelen, was mevrouw Bos-van Seters belanghebbende namens wie ook ondergetekende heeft opgetreden (zie hierna).

3. Nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in 2011 het bestemmingsplan ter zake van het perceel Jacob Catslaan 7 had vernietigd, heeft mevrouw Bos-van Seters het perceel ongemoeid gelaten. Haar gezondheid was zwak en zij was in de laatste jaren van haar leven dementerend. Zij kon en wilde niet belast worden met sloop- en bouwwerkzaamheden op de percelen naast haar woning. Haar wens was dat na haar overlijden de percelen zouden worden verkocht, waarna de boedel zou kunnen worden verdeeld.
4. Ook de gemeente heeft na vernietiging van het bestemmingsplan niets meer met het perceel aan de Jacob Catslaan 7 gedaan. Het herleefde oude regime (het uitbreidingsplan waarin op het perceel villabouw was voorzien) is in 2013 van rechtswege komen te vervallen. Op het perceel is sindsdien, behoudens een enkele paraplubepaling, geen planologisch regime vigerend.
5. Na het overlijden van mevrouw Bos-van Seters zijn alle percelen in de boedel terecht gekomen. De boedel is tot heden onverdeeld. Zowel het nog onbebouwde perceel Johan de Wittlaan 8, als het al meer dan 10 jaar ongebruikte perceel aan de Jacob Catslaan 7 komen nu voor verkoop en ontwikkeling in aanmerking.
6. In 2019 is daartoe kennelijk navraag gedaan bij de gemeente om aldus te achterhalen welke planologische mogelijkheden er zijn om de genoemde percelen te kunnen ontwikkelen. Dit heeft niet geleid tot constructief overleg met de eigenaren, maar wel tot een voorbereidingsbesluit voor het perceel Jacob Catslaan 7, alsmede tot een advies tot aanwijzing van het pand dat zich op het perceel Jacob Catslaan 7 bevindt, als gemeentelijk monument. De erven zijn van beiden pas na besluitvorming op de hoogte gesteld.

Besprekingen gemeente

7. Nadat het voorbereidingsbesluit was genomen en er door de ARK was geadviseerd over genoemde aanwijzing tot monument, zijn de erven hierover geïnformeerd. In september 2019 is op verzoek van de erven een gesprek belegd. De erven wilden daarbij spreken over de ontwikkelmogelijkheden van de percelen, en wilden daartoe een architect meenemen. Deze architect was niet welkom, omdat er alleen over de op handen zijnde monumentstatus van het pand Jacob Catslaan 7 gesproken zou worden. De erven hebben toen wel bijgaande studie die in opdracht van Bureau Wibaut is gemaakt aan de gemeente toegestuurd.
8. Het gesprek leidde niet ergens toe. De erven hebben vervolgens zelf bureau Hylkema Erfgoed ingeschakeld om een gedegen bouwhistorisch onderzoek te laten uitvoeren.
9. Vervolgens hebben de erven, bij monde van mevrouw Bakx van Overspaern Makelaardij, getracht tot een gesprek te komen met de gemeente, om de situatie ter plaatse samen op te nemen en gezamenlijk te komen tot duidelijkheid over het perceel, de bouwkundige staat van het pand, de planologische mogelijkheden en de bouwhistorische waarden.
10. De gemeente heeft een dergelijke bespreking afgehouden en is ook zelf niet ter plaatse gaan kijken.
11. Op 16 maart 2020 is aan de erven kenbaar gemaakt dat het college van burgemeester en wethouders had besloten tot aanwijzing van het pand aan de Jacob Catslaan 7 als gemeentelijk monument. Het ontwerpbesluit daartoe lag per 18 maart 2020 gedurende zes weken ter inzage. De erven konden zienswijzen indienen.

Ontwerpbesluit aanwijzing en zienswijzen

12. Het ter inzage gelegde ontwerpbesluit leidde tot een zienswijze.

Ontwerpbesluit

13. In het ontwerpbesluit tot aanwijzing wordt aangegeven dat het pand behoorde tot de bijgebouwen van buitenplaats Bosch en Hoven en dat het een belangrijk deel van het verhaal van de buitenplaatscultuur, waarin de buitenplaats zichzelf voor een groot deel draaiende hield met behulp van boerderijen, nutstuinen, boomgaarden en weidegronden, specifiek ook bollenteelt, vertelt.
14. In het ontwerpbesluit wordt voorts onder algemene historische waarde aangegeven dat de bouwperiode wordt ingeschat op tweede helft 19^e eeuw en dat het pand derhalve een hoge ouderdom kent. Aangegeven wordt daarbij dat nader bouwhistorisch onderzoek uitsluitsel kan geven.
15. Vervolgens wordt overwogen dat waar koetshuizen en dienstwoningen van verdwenen buitenplaatsen vrij algemeen bewaard zijn gebleven, 19^e -eeuwse stalgebouwen als onderdeel van een buitenplaats uiterst zeldzaam zijn. Nu het pand in zijn hoofdvorm- en opzet redelijk gaaf behouden is gebleven, wordt uitgegaan van redelijke gaafheid.
16. Samenvattend wordt overwogen: het pand vertegenwoordigt een **hoge cultuurhistorische waarde** vanuit de geschiedenis van de buitenplaatscultuur en geldt als **vrij gaaf behouden** voorbeeld van een functioneel dienstgebouw (rundveestal annex dienstwoning) behorend bij de buitenplaats, en kent als zodanig een **hoge zeldzaamheidswaarde**. Op basis van deze waarden wordt het pand aangewezen als gemeentelijk monument. Afgesloten wordt met: "Nader bouwhistorisch onderzoek wordt aanbevolen".
17. In de op de samenvatting volgende beknopte beschrijving en waardering van het pand, wordt aangegeven dat het een aanname is dat het pand een in de tweede helft 19^e eeuw gebouwde rundveestal betreft. Nader onderzoek, zo wordt gesteld, moet uitwijzen of het een stalgebouw met dienstwoning betrof. Het stalgebouw is, na verkoop in 1919, in 1922 door een particulier verbouwd tot bollenschuur annex autostalling en een timmermanswoning (onder het kopje "beknopte bouwgeschiedenis Jacob Catslaan 7").
18. Onder het kopje "beknopte waardering" wordt aangegeven dat het pand enige vernieuwing onderging maar dat het authentieke karakter zeer goed herkenbaar is gebleven. De architectuurhistorische waarde is gemiddeld, echter vanuit de cultuurhistorische waarden is het pand van grote betekenis als representatief voorbeeld van een functioneel dienstgebouw behorend bij een buitenplaats, dat in tegenstelling tot koetshuizen en koepeltjes de meer bedrijfsmatige kant van de buitenplaatscultuur vertegenwoordigt. Dit kan zeldzaam worden genoemd. Het object valt op door de oorspronkelijke vorm en bouwmassa, die het karakter van stallengebouw uit de 19^e eeuw nog altijd zeer duidelijk leesbaar houdt. Daarbij illustreert de huidige verschijningsvorm met bollenschuur ook het latere gebruik van de gronden in deze streek. Ook onder dit kopje wordt aangegeven dat nader bouwhistorisch onderzoek is aan te bevelen, maar dat op basis van de nu bekende waarden een aanwijzing tot Orde 1 (gemeentelijk monument) van toepassing is.
19. Uit het bij het ontwerpbesluit toegevoegde verslag van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK), van 27 augustus 2019, blijkt dat aldus al in de zomer van 2019 de door de gemeente-

lijke architectuurhistoricus opgestelde redengevende omschrijving tot een positief aanwijzingsadvies heeft geleid.

Zienswijze ontwerp-aanwijzingsbesluit

20. In de zienswijzen hebben de erven geciteerd uit de bestemmingsplanprocedure uit 2009-2011:

Het is niet voor het eerst dat het pand aan de Jacob Catslaan 7 door de gemeente wordt beschreven in het kader van een orde-waardering. Het is ook niet voor het eerst dat reclamanten, althans hun gemachtigden, als ook ik zelf daarover met de gemeente hebben gecorrespondeerd.

Bij de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan Haarlem Zuid, in 2009, heeft de heer Schmitz als gemachtigde van mevrouw Bos-Van Seters een zienswijze kenbaar gemaakt. Daarbij heeft hij aangegeven dat het perceel Jacob Catslaan 7 ten tijde van de aankoop door de gemeente Haarlem was aangewezen als bouwgrond voor een villa met sloop van de oude opstallen. De tot dat moment nog steeds vigerende bestemmingsplankaart (uitbreidingsplan Zuid West) die deze stellingname onderbouwt heeft hij meegestuurd. De heer Schmitz heeft dringend verzocht de bestaande bouwrechten te handhaven, dan wel te verbeteren. Voor het perceel Jacob Catslaan 7 heeft de heer Schmitz daartoe voorgesteld ofwel een twee-onder-één-kapvilla, dan wel geschakelde villa's toe te staan.

De heer Schmitz heeft aangevoerd dat het pand te hoge investeringen zou vergen om het in stand te houden als woning. (zie bijlagen)

De zienswijze is in de gemeenteraad besproken. Daarbij zijn vragen gesteld over de orde 2 aanwijzing, omdat namens mevrouw Bos was gesteld dat het geen 19^e -eeuws koetshuis betrof (zoals was aangevoerd), maar een oude koeienstal uit waarschijnlijk 1922.

In antwoord op de zienswijzen en nadere vragen heeft de wethouder aan de gemeenteraad aangegeven dat het pand als gemeentelijk monument zou worden aangewezen en dat er aldus geen aanleiding bestond om aan de zienswijzen van mevrouw Bos tegemoet te komen.

Het bestemmingsplan Haarlem Zuid is vervolgens vastgesteld met het pand aan de Jacob Catslaan 7 als aangewezen orde 2 pand, en met de vaststelling van het bestaande pand als bebouwingsgrenzen. Wel is de plankaat iets gewijzigd, waardoor er een iets ruimer bouwblok is mogelijk gemaakt (zie de plankaat van het betreffende bestemmingsplan waarop het perceel nog steeds staat ingetekend).

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan is mevrouw Bos in beroep gekomen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Namens mevrouw Bos heb ik het volgende aan de orde gesteld:

"

Het perceel aan de Jacob Catslaan 7 staat in het bestemmingsplan Haarlem Zuid gewaardeerd als orde 2 pand. In het bestemmingsplan staat aangegeven dat orde 2 panden gebouwen betreffen van voor 1960 die op grond van hun hoge architectonische kwaliteit en vanwege het feit dat zij zeer bepalend zijn voor het beeld van de straatwand ter plaatse behoudenswaardig zijn. Behoud van de specifieke waarde van deze panden voor de gevelwand is het uitgangspunt gp. 60 toelichting).

In de redengevende omschrijving bij Jacob Catslaan 7 wordt vervolgens het volgende aangegeven:

"het vermoeden bestaat dat het hier gaat om een laat 19^e -eeuws koetshuis. Dit opmerkelijke pand bestaat uit een langgerekte bouwmassa met één bouwlaag en een zolderverdieping onder een haaks op de straat liggend zadeldak met rode pannendekking en houten windveren. Langs de lengtegevel is het dak verbonden met een topgevel met steekkap. Er zijn houten dakgoten met dito klossen. De diverse topgevels en de bovenstaande gevelstroken zijn verlevendigd met gepotdekseld houtbeschoot. Verder zijn de gevels in cementpleister beraapt. In de op de straat gerichte kopgevel bevindt zich een forse ingang met een dubbele deur. Verder zijn er diverse zijingangen en vensters. Het pand onderging enige vernieuwing maar het authentieke karakter is zeer goed herkenbaar gebleven."

.....

Mevrouw Bos kan zich met deze beantwoording van de zienswijze niet verenigen. Het pand aan de Jacob Catslaan is niet een koetshuis uit de laat 19^e eeuw, maar een oude koeienstal uit – naar alle waarschijnlijkheid – 1922. Mevrouw Bos begrijpt dan ook niet hoe tot de redengevende beschrijving is gekomen.

Omdat de gemeenteraad heeft vastgehouden aan de beantwoording van de zienswijze, waarin wordt aangegeven dat het pand zal worden aangewezen als gemeentelijk monument, is bij de betreffende afdeling van de gemeente, belast met het project tot uitbreiding van de gemeentelijke monumentenlijst, navraag gedaan naar de redengevende omschrijving die aan de toekomstige aanwijzing ten grondslag ligt. Deze vraagstelling heeft evenwel uitgewezen dat het betreffende pand niet op enige nominatielijst staat om als gemeentelijk monument te worden aangewezen. Bijgaand treft u een e-mail aan van mevrouw Bexkens, Projectleider van voornoemd project, waaruit een en ander blijkt.

De beantwoording van de zienswijze is aldus gebaseerd op onjuiste stellingen ten aanzien van de behoudenswaardigheid van het pand aan de Jacob Catslaan 7. Alleen al om die reden dient het beroep gegrond verklaard te worden.

Het pand aan de Jacob Catslaan 7 is in zeer slechte staat. De wijze waarop het gebouwd is – oorspronkelijk als koeienstal – en later verbouwd is brengt met zich mee dat het (dringend) onevenredig vergaande investeringen vergt om het aan de thans geldende eisen voor woningbouw te laten voldoen. Feitelijk is het pand nu niet goed bewoonbaar.

Door nu het pand een orde 2 status te geven en (ten onrechte) aan te geven dat het als monument bewaard moet worden, wordt niet alleen een onjuist standpunt ingenomen maar lijdt mevrouw Bos gelet op de staat van het pand en de op basis van het oude regime gewekte verwachtingen ook schade. Een en ander is niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Op grond van het voorgaande verzoek ik u dan ook het beroep gegrond te verklaren, het bestreden besluit te vernietigen en het – zo dat aan de orde kan komen – er alsnog toe te geleiden dat aan de zienswijze van mevrouw Bos tegemoet geko-

men wordt. Dat houdt in dat voor het betreffende perceel de mogelijkheid blijft bestaan om het pand te slopen en er een woning (villabouw) te realiseren, conform het voorgaande bestemmingsplan/planologisch regime.”

In verweer heeft de gemeente aangegeven dat het standpunt van de gemeente ongewijzigd is gebleven. De beschrijving van de orde-2 panden is opgesteld door een extern deskundig bureau. Er is geen reden om van die beschrijving af te wijken. Erkend wordt vervolgens dat – anders dan de wethouder had aangegeven – het pand niet (meer) op de nominatielijst staat om aangewezen te worden als gemeentelijk monument. Dat betekent echter niet – zo wordt vervolgd – dat het pand ook niet kan worden gewaardeerd als een orde 2 pand. Uit de juridische beschrijving van orde 2, in de begripsbepalingen onder artikel 1.52 volgt niet dat een orde-2 pand hetzelfde is als een gemeentelijk monument.

Na de behandeling ter zitting op 11 januari 2011, waarbij mijn kantoorgenoot mr. Binnerts de belangen van mevrouw Bos met een uitgebreide pleitnota heeft verdedigd, heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bij uitspraak van 9 maart 2011 het bestemmingsplan voor zover dat ziet op het perceel Jacob Catslaan 7 volledig vernietigd. In de uitspraak zijn alle beroepsgronden van mevrouw Bos benoemd, maar alleen het meest verstrekende onderdeel is daadwerkelijk in de overwegingen betrokken: Omdat het toekennen van een waardering van de panden als doel heeft om de beschermende werking van het beschermd stadsgezicht juridisch en planologisch te regelen, en vast is komen te staan dat het perceel aan de Jacob Catslaan 7 niet binnen het beschermd stadsgezicht valt, ontbeert het besluit over Jacob Catslaan 7 een zorgvuldige voorbereiding.

21. De erven verzoeken u de inhoud van de zienswijze van 23 april 2020, als hier herhaald en ingelast te beschouwen.
22. Namens de erven is aldus uitgebreid ingegaan op de voorgeschiedenis, die leidde tot vernietiging van het bestemmingsplan ter zake van het betreffende perceel. Tevens zijn de inhoudelijke afwegingen uit het ontwerpbesluit (zoals hiervoor kort aangehaald) expliciet bestreden, onder overlegging van het deskundigenrapport van HylkemaErfgoed. Tot slot is aangegeven dat het college, de voorgeschiedenis, de plannen en belangen van de erven kennende, een volledige en juiste belangenafweging heeft te maken en aldus niet tot aanwijzing als gemeentelijk monument heeft over te gaan.
23. Inmiddels heeft het college het pand aan de Jacob Catslaan 7 aangewezen als gemeentelijk monument. Tegen deze aanwijzing hebben de erven beroep ingesteld (**bijlage**). Ook de inhoud van het beroepsschrift met de daarbij gevoegde bijlagen verzoek ik u hierbij als herhaald en ingelast te beschouwen.

Voorontwerp-bestemmingsplan

24. Aan de gemachtigde van de erven – mevrouw Bakx van Overspaarn Makelaardij, is het voorontwerp-bestemmingsplan toegestuurd. Mevrouw Bakx heeft een reactie hierop aan mevrouw Baas doen toekomen, waarin ze heeft uiteengezet waarom de erven zich niet in het voorgestelde planologisch perspectief konden vinden, zie bijlage 8 bij het beroepsschrift.
25. Op het voorstel om gezamenlijk aan tafel te gaan om zowel het bestemmingsplan, als het aanwijzingsvoornemen, en de feitelijke situatie op het perceel en de daarmee gemoeide gebruiks- en ontwikkelproblemen te beoordelen, werd niet positief gereageerd. Vermoedelijk is deze

onwil ingegeven door tijdgebrek, vanwege de aflopende bescherming van het voorbereidingsbesluit.

Ontwerpbestemmingsplan

26. Het ontwerpbestemmingsplan gaat uit van de aanwijzing van het pand op het perceel als gemeentelijk monument. Daarbij is de nieuwe redengevende omschrijving aangehaald; een volledig andere redengevende omschrijving dan die welke tot het voorbereidingsbesluit en het ontwerp-aanwijzingsbesluit aanleiding gaf.
27. Zoals uit het hiervoor aangehaalde blijkt, kunnen de erven zich niet verenigen met de aanwijzing van het pand als gemeentelijk monument, en ook niet met de wijze waarop deze aanwijzing in het ontwerpbestemmingsplan z'n beslag heeft gekregen.
28. Het perceel is sinds het uitbreidingsplan Zuid-West bestemd als woonperceel, met een bouwvlak voor een enkele of dubbele villa; zie het kaartmateriaal dat bij de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Haarlem Zuid is ingediend.
29. In 2009 heeft de heer Schmitz namens mevrouw Bos-Van Seters duidelijk gemaakt welke ontwikkeling op het perceel werd voorgestaan. Het bestemmingsplan Haarlem-Zuid is door de Raad van State vernietigd, maar met het perceel is vervolgens niets gedaan. In 2013 verviel het uitbreidingsplan Zuid West van rechtswege. Hierop is door de gemeente Haarlem niet geacteerd.
30. Pas toen in 2019 navraag werd gedaan naar de planologische status van het perceel, schoot de gemeente in de oude reflex: het op het perceel staande pand diende te worden behouden en derhalve te worden aangewezen als gemeentelijk monument. Van de voorgeschiedenis wist men kennelijk niet zoveel meer; deze voorgeschiedenis is in ieder geval niet betrokken bij het proces tot het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan, noch bij dat tot het aanwijzen van het pand als gemeentelijk monument. Iedere poging van de erven en hun gemachtigden om tot een constructief gesprek of op zijn minst een gedegen afweging van belangen te komen, werd afgehouden.
31. Met de belangen van de erven wordt – zo wordt in de toelichting gesteld – gepoogd toch rekening te houden, door op het perceel een tweede bouwvlak in te tekenen. Daarmee wordt toch onderkend dat de goede ruimtelijke ordening bijna 100 jaar lang gedicteerd werd door het realiseren van een villawijk ter plaatse, waarbij op dit perceel een enkele of dubbele villa was geprojecteerd.
32. Naar het stellige oordeel van de erven is de wijze waarop hier het compromis is gezocht niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Het als monument aangewezen pand kan niet worden behouden, zonder vergaande investeringen en bouwkundige ingrepen. De footprint die behouden moet blijven maakt de realisatie van een bruikbaar woonhuis zo goed als onmogelijk. De oude functie van koeienstal (en de daarmee samenhangende constructie van fundering, opbouw en footprint) en later de beoogde bollenloods en garage, maken een groot deel van het pand feitelijk onbruikbaar als woonhuis, waarvoor het wel bestemd is. Zie voorts het beroepschrift tegen de aanwijzing van het pand als gemeentelijk monument.
33. Het plaatsen van een tweede bouwvlak naast het bestaande pand levert een onlogische indeling van het perceel op. Ook de burens en de buurt zullen hier niet blij mee zijn.

34. De erven willen graag terug naar het voorstel dat in 2009 al is gedaan en dat in september 2019 aan de gemeente andermaal als studie is voorgelegd (**bijlage**), maar waarover zij niet in de gelegenheid werden gesteld met de gemeente te spreken. Deze opzet voldoet aan hetgeen ooit beoogd is op het perceel te realiseren en verhoudt zich veel beter tot de buurt en tot het perceelsoppervlak.

Conclusie

35. Het bestemmingsplan zoals het nu als ontwerp voorligt, is de resultante van paniekvoetbal: men realiseerde zich plots dat het perceel was “vergeten”, dat het geen planologische regime kende, en dat iedere aanvraag voor een omgevingsvergunning zou moeten worden gehonoreerd. De reflex van een voorbereidingsbesluit snappen de erven best, maar de reflex tot aanwijzing van het pand al gemeentelijk monument en daarmee de reflex van een strikt conserverend bestemmingsplan ter zake van dat pand, snappen de erven op basis van de voorgeschiedenis, de vele elkaar tegensprekende redengevende beschrijvingen, alsmede de bouwkundige staat van het pand niet.
36. De erven doen dan ook een dringend beroep op de raad om het bestemmingsplan niet conform het ontwerp vast te stellen. Partijen dienen met elkaar aan tafel te kunnen gaan om over de juiste invulling van het perceel te kunnen spreken. Zoals aangegeven zullen de erven er voor willen waken dat er een niet in de wijk passend ontwerp wordt gerealiseerd. Zij willen evenwel geen oude koeienstal in stand houden, waar in de toekomst te veel aan moet gebeuren om het überhaupt aan de eisen van de tijd te kunnen laten voldoen, en waarmee de goede ruimtelijke ordening niet gediend is.

Met vriendelijke groet,

1/0 MySudL

M.F.A. Dankbaar

Bijlage: beroepschrift met bijlagen tegen aanwijzing tot gemeentelijk monument

AANTEKENEN MET HANDTEKENING RETOUR

Rechtbank Noord-Holland
Sector Bestuursrecht Algemeen
Postbus 1621
2003 BR HAARLEM

Postbus 280
2000 AG Haarlem

Nieuwe Gracht 124
2011 NM Haarlem

T +31 (0)23 553 02 30
F +31 (0)23 553 02 60

www.potjonker.nl

Datum : 30 juli 2020
Van : M.F.A. Dankbaar, advocaat
Dossiernaam : Erven Bos/monumentaanwijzing Jacob Catslaan 7
Onze ref : D105474
Uw ref :
Telefoon : +31(0)23 5530236
E-mail : dankbaar@potjonker.nl

Edelachtbaar College,

Namens de erven van mevrouw L.C.H. Bos-van Seters:

- A.W.J. Waasdorp-Bos, wonende te Hellevoetsluis
- M.J.W. Bos, wonende te Kobe Japan
- L.M. Bos, wonende te Utrecht
- R.W.P. Bos, wonende te Burgh Haamstede
- D.R. Bos, wonende te Sussex Engeland

(mede) vertegenwoordigd door executeur van de boedel, W. van Bakel, maar voor deze zaak allen woonplaats kiezende aan mijn kantooradres, stel ik hierbij beroep in tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem van 24 juni 2020, waarbij het pand aan de Jacob Catslaan 7 te Haarlem is aangewezen als gemeentelijk monument.

Een afschrift van het bestreden besluit treft u hierbij aan (**bijlage 1**).

Eisers, de erven Bos-Van Seters, kunnen zich met de aanwijzing niet verenigen, en voeren daartoe het volgende aan.

Eigendomssituatie

1. Allereerst enige voorgeschiedenis over de eigendomssituatie van het perceel en het daarop staande pand. Het betreffende perceel is in 1973 aangekocht door de vader van de erven Bos-van Seters, de heer Bos. Ook het achterliggende perceel, aan de Johan de Wittlaan 8, was in eigendom van de familie Bos, thans ook het eigendom van de erven. De heer Bos en zijn echtgenote woonden aan de Johan de Wittlaan 10.
2. Nadat de heer Bos is komen te overlijden, was mevrouw Bos-van Seters enig eigenaresse van genoemde percelen. In de periode 2008 – 2011, waarin over het bestemmingsplan Haarlem-Zuid is geprocedeerd over de percelen, was mevrouw Bos-van Seters belanghebbende namens wie ook ondergetekende heeft opgetreden (zie **bijlage 2** en verder hierna).

3. Nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in 2011 het bestemmingsplan ter zake van het perceel Jacob Catslaan 7 had vernietigd, heeft mevrouw Bos-van Seters het perceel ongemoeid gelaten. Haar gezondheid was zwak en zij was in de laatste jaren van haar leven dementerend. Zij kon en wilde niet belast worden met sloop- en bouwwerkzaamheden op de percelen naast haar woning. Haar wens was dat na haar overlijden de percelen zouden worden verkocht, waarna de boedel zou kunnen worden verdeeld.
4. Ook de gemeente heeft na vernietiging van het bestemmingsplan niets meer met het perceel aan de Jacob Catslaan 7 gedaan. Het herleefde oude regime (waarin op het perceel villabouw was voorzien) is in 2013 van rechtswege komen te vervallen. Op het perceel is sindsdien, behoudens een enkele paraplubepaling, geen planologisch regime vigerend.
5. Na het overlijden van mevrouw Bos-van Seters zijn alle percelen in de boedel terecht gekomen. De boedel is tot heden onverdeeld. Zowel het nog onbebouwde perceel Johan de Wittlaan 8, als het al meer dan 10 jaar ongebruikte perceel aan de Jacob Catslaan 7 komen nu voor verkoop en ontwikkeling in aanmerking.
6. In 2019 is daartoe kennelijk navraag gedaan bij de gemeente om aldus te achterhalen welke planologische mogelijkheden er zijn om de genoemde percelen te kunnen ontwikkelen. Dit heeft niet geleid tot constructief overleg met de eigenaren, maar wel tot een voorbereidingsbesluit voor het perceel Jacob Catslaan 7, alsmede tot een advies tot aanwijzing van het pand dat zich op het perceel Jacob Catslaan 7 bevindt, als gemeentelijk monument (**bijlagen 3 en 4**). De erven zijn van beiden pas na besluitvorming op de hoogte gesteld.

Besprekingen gemeente

7. Nadat het voorbereidingsbesluit was genomen en er was geadviseerd over genoemde aanwijzing tot monument, zijn de erven hierover geïnformeerd. In september 2019 is op verzoek van de erven een gesprek belegd. De erven wilden daarbij spreken over de ontwikkelmogelijkheden van de percelen, en wilden daartoe een architect meenemen. Deze architect was niet welkom, omdat er alleen over de op handen zijnde monumentstatus van het pand Jacob Catslaan 7 gesproken zou worden. De erven hebben toen wel bijgaande studie die in opdracht van Bureau Wibaut is gemaakt aan de gemeente toegestuurd. **(bijlage 5)**
8. Het gesprek leidde niet ergens toe. De erven hebben vervolgens zelf bureau Hylkema Erfgoed ingeschakeld om een gedegen bouwhistorisch onderzoek te laten uitvoeren.
9. Vervolgens hebben de erven, bij monde van mevrouw Bakx van Overspaarn Makelaardij, getracht tot een gesprek te komen met de gemeente, om de situatie ter plaatse samen op te nemen en gezamenlijk te komen tot duidelijkheid over het perceel, de feitelijke bouwkundige staat van het pand, de planologische mogelijkheden ter plaatse en de bouwhistorische waarden.
10. De gemeente heeft een dergelijke bespreking afgehouden en is ook zelf niet ter plaatse gaan kijken.
11. Op 16 maart 2020 is aan de erven kenbaar gemaakt dat het college van burgemeester en wethouders had besloten tot aanwijzing van het pand aan de Jacob Catslaan 7 als gemeentelijk monument. Het ontwerpbesluit daartoe lag per 18 maart 2020 gedurende zes weken ter inzage. De erven konden zienswijzen indienen.

Ontwerpbesluit en zienswijzen

12. Het ter inzage gelegde ontwerpbesluit (**bijlage 6**) leidde tot bijgaande zienswijze (**bijlage 7**).

Ontwerpbesluit

13. In het ontwerpbesluit wordt aangegeven dat het pand behoorde tot de bijgebouwen van buitenplaats Bosch en Hoven en dat het een belangrijk deel van het verhaal van de buitenplaatscultuur, waarin de buitenplaats zichzelf voor een groot deel draaiende hield met behulp van boerderijen, nutstuinen, boomgaarden en weidegronden, specifiek ook bollenteelt, vertelt.
14. In het ontwerpbesluit wordt voorts onder algemene historische waarde aangegeven dat de bouwperiode wordt ingeschat op tweede helft 19^e eeuw en dat het pand derhalve een hoge ouderdom kent. Aangegeven wordt daarbij dat nader bouwhistorisch onderzoek uitsluitsel kan geven.
15. Vervolgens wordt overwogen dat waar koetshuizen en dienstwoningen van verdwenen buitenplaatsen vrij algemeen bewaard zijn gebleven, 19^e-eeuwse stalgebouwen als onderdeel van een buitenplaats uiterst zeldzaam zijn. Nu het pand in zijn hoofdvorm- en opzet redelijk gaaf behouden is gebleven, wordt uitgegaan van redelijke gaafheid.
16. Samenvattend wordt overwogen: het pand vertegenwoordigt een **hoge cultuurhistorische waarde** vanuit de geschiedenis van de buitenplaatscultuur en geldt als **vrij gaaf behouden** voorbeeld van een functioneel dienstgebouw (rundveestal annex dienstwoning) behorend bij de buitenplaats, en kent als zodanig een **hoge zeldzaamheidswaarde**. Op basis van deze waarden wordt het pand aangewezen als gemeentelijk monument. Afgesloten wordt met: "Nader bouwhistorisch onderzoek wordt aanbevolen".
17. In de op de samenvatting volgende beknopte beschrijving en waardering van het pand, wordt aangegeven dat het een aanname is dat het pand een in de tweede helft 19^e eeuw gebouwde rundveestal betreft. Nader onderzoek, zo wordt gesteld, moet uitwijzen of het een stalgebouw met dienstwoning betrof. Het stalgebouw is, na verkoop in 1919, in 1922 door een particulier verbouwd tot bollenschuur annex autostalling en een timmermanswoning (onder het kopje "beknopte bouwgeschiedenis Jacob Catslaan 7").
18. Onder het kopje "beknopte waardering" wordt aangegeven dat het pand enige vernieuwing onderging maar dat het authentieke karakter zeer goed herkenbaar is gebleven. De architectuurhistorische waarde is gemiddeld, echter vanuit de cultuurhistorische waarden is het pand van grote betekenis als representatief voorbeeld van een functioneel dienstgebouw behorend bij een buitenplaats, dat in tegenstelling tot koetshuizen en koepeltjes de meer bedrijfsmatige kant van de buitenplaatscultuur vertegenwoordigt. Dit kan zeldzaam worden genoemd. Het object valt op door de oorspronkelijke vorm en bouwmassa, die het karakter van stallengebouw uit de 19^e eeuw nog altijd zeer duidelijk leesbaar houdt. Daarbij illustreert de huidige verschijningsvorm met bollenschuur ook het latere gebruik van de gronden in deze streek. Ook onder dit kopje wordt aangegeven dat nader bouwhistorisch onderzoek is aan te bevelen, maar dat op basis van de nu bekende waarden een aanwijzing tot Orde 1 (gemeentelijk monument) van toepassing is.
19. Uit het bij het ontwerpbesluit toegevoegde verslag van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK), van 27 augustus 2019, blijkt dat aldus al in de zomer van 2019 de door de gemeente-

Zienswijze

20. De erven verzoeken u de inhoud van de bijgevoegde zienswijze van 23 april 2020 (zie bijlage), als hier herhaald en ingelast te beschouwen.
21. Namens de erven is uitgebreid ingegaan op de voorgeschiedenis, die leidde tot vernietiging van het bestemmingsplan ter zake van het betreffende perceel. Tevens zijn de inhoudelijke afwijkingen uit het ontwerpbesluit (zoals hiervoor kort aangehaald) expliciet bestreden, onder overlegging van het deskundigenrapport van HylkemaErfgoed. Tot slot is aangegeven dat het college, de voorgeschiedenis, de plannen en belangen van de erven kennende, een volledige en juiste belangenafweging heeft te maken en aldus niet tot aanwijzing als gemeentelijk monument heeft over te gaan.

22. Wat als eerste opvalt in het bestreden besluit, is de toevoeging van een volledig herschreven redengevende omschrijving. Deze herziene redengevende omschrijving is, zo wordt gesteld, gebaseerd op het door de erven ingebrachte rapport van HylkemaErfgoed, maar voegt er volkomen nieuwe en eigen inzichten en waarderungen aan toe.

23. In de beschrijving van het pand wordt nu aangegeven dat het om een tuinmanswoning met bollenschuur uit 1922 gaat, welke in hoofdvorm nog herkenbaar is als voormalige veestal (19^e eeuw), met nog inbegrepen een 18^e -eeuwse fruitmuur met steunberen. De huidige zuidgevel van het pand is deel van de 18^e -eeuwse ommuurde moestuin met kassen, behorend tot Bosch en Hoven. Tegen de noordzijde van deze muur is in de 19^e eeuw een koestal gebouwd. In 1922 is de koestal geheel of gedeeltelijk vervangen door een tuinmanswoning met bollenschuur.
24. Ter motivering van de plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst, worden onder de kopjes "architectuur, bouw- en/of kunsthistorische waarde", "stedenbouwkundige en situationele waarde" en "cultuurhistorische waarde" overwegingen toegevoegd.
25. Het pand is nu een representatief voorbeeld van een in een landelijke architectuur vormgegeven dienstwoning met een voor deze omgeving kenmerkende agrarische functie. De woning met bollenschuur kenmerkt zich door een gaaf behouden, landelijke architectuur, met name door het gebruik van hout in combinatie met het staand beschot in de topgevels. Details zoals de overstekende daken onderscheiden het woonhuis van de schuur met garage. De functie van de gebouwdelen is in de architectuur nog afleesbaar, onder meer in de vensters en detaillering. Van de oudere bouwfasen resteert de tuinmuur en de hoofdvorm van het gebouw. De tuinmuur zelf heeft bouwhistorische waarde.
26. De langgerekte bouwmassa en de kenmerkende hoofdvorm van het gebouw zijn afwijkend ten opzichte van de bebouwing in de omringende villawijk. De oriëntatie van het gebouw is gedicteerd door de 18^e -eeuwse fruitmuur die dienst doet als zuidgevel. Het volume verwijst naar de oorsprong van het gebouw als veestal en later bollenschuur. Het pand vertegenwoordigt een hoge ensemblewaarde als tamelijk gaaf gebleven tuinmanswoning met bollenschuur, waaraan het vroegere grondgebruik van de streek afleesbaar is. Het pand is daarnaast in de stedenbouwkundige context van villawijk een uniek en herkenbaar volume.

27. Vanuit de gebruiksgeschiedenis heeft het pand een hoge cultuurhistorische waarde. In de huidige verschijning is het pand een gaaf behouden en representatief voorbeeld van een tuinmanswoning met bollenschuur, en als zodanig een herkenbaar element van de belangrijke bollenteelt in dit gebied in de 19^e en eerste helft van de 20^e eeuw. De oorsprong van het pand ligt in de 18^e eeuw. Uit die tijd dateert de zuidgevel, een nog als zodanig herkenbare fruitmuur met steunberen die deel uitmaakte van de begrenzing van de moestuin en waartegen broeibakken en kassen stonden. Tegen de noordzijde van de fruitmuur is in de 19^e eeuw de veestal gebouwd, die nog herkenbaar is in de hoofdvorm van de huidige tuinmanswoning. Met de fruitmuur herbergt het pand een in de Haarlemse context zeldzame verwijzing naar de grotendeels verdwenen buitenplaatscultuur op deze plek en vooral de daarbij behorende nutstuinen en agrarische activiteiten.
28. Geconcludeerd wordt aan het eind van de redengevende omschrijving dat het object, een in hoofdopzet en exterieur gaaf gebleven tuinmanswoning met bollenschuur, oorspronkelijk stalgebouw met een bijzondere 18^e -eeuwse fruitmuur als zuidgevel, met kenmerkend langgerekt bouwvolume en landelijke architectonische vormgeving, op basis van de gegeven motivering beschermenswaardig is als gemeentelijk monument in de gemeente Haarlem.

Bouwhistorische aantekening mei 2020

29. Ter nadere onderbouwing van de redengevende omschrijving is een bouwhistorische aantekening van mei 2020 (aldus van na het ontwerpbesluit) opgesteld en aan het besluit toegevoegd. In deze aantekening komt voor het eerst de beschreven fruitmuur naar voren.
30. De aantekening is ook voorzien van een waardering. Er wordt gewaardeerd op de onderdelen "Historische waarden", "ensemble en stedenbouwkundige waarden", "architectuurhistorische waarden", "bouwhistorische waarden", en "gebruikshistorische waarden".
31. Onder historische waarden worden de hiervoor aangegeven zuidgevel die deel uitmaakte van de begrenzing van de moestuin en de daartegen geplaatste broeibakken en kassen genoemd. Het gebouw herbergt daarmee een verwijzing naar de grotendeels verdwenen buitenplaats, maar ook naar de daarbij behorende moestuin en de daaruit voortvloeiende agrarische activiteiten op het landgoed. Het vertegenwoordigt, zo wordt vervolgd, als tuinmanswoning met bollenschuur een voorbeeld van een voor de toenmalige gemeente Heemstede belangrijke bedrijfstak. Het aantal bollenschuren dat nog in Heemstede bestaat is gering, zeker in verhouding tot de historische betekenis van deze sector.
32. Ten aanzien van ensemble en stedenbouwkundige waarden wordt overwogen dat het gebouw door zijn oriëntatie duidelijk maakt dat het geen onderdeel uitmaakt van de villawijk. Het benadrukt met zijn volume dat het niet om een reguliere woning gaat. Beide aspecten verwijzen naar de historische ontwikkeling die hier heeft plaatsgevonden in de afgelopen eeuwen, zowel naar de buitenplaats, de ontwikkeling van de villawijk en de bollencultuur.
33. De architectuurhistorische waarden worden als volgt beschreven: De nog vrijwel gave architectuur van de in 1922 gebouwde woning met bollenschuur is sober en oogt door het gebruik van hout enigszins landelijk, vooral in combinatie met het staand beschot in de topgevels. Details zoals de overstekende daken onderscheiden het woonhuis van de schuur met garage. De naar verhouding grote vensters in de noordgevel van het bedrijfsgedeelte zijn kenmerkend voor bollenschuren en het nog niet mechanisch drogen van de bollen.
34. Volgens de bouwhistorische waardering herbergt het gebouw verschillende fasen muurwerk. Met name de 18^e -eeuwse zuidgevel is vanwege de ouderdom en bouwsporen uit verschillende

een op zich staande procedure is en dat de gemeente zich in het verleden geen oordeel heeft gevormd over de monumentale waarden van het pand.

40. De erven betwisten deze stellingname ten eerste. In de aanloop naar de vaststelling van het bestemmingsplan Haarlem-Zuid in 2008/2009 tot 2011 is uitgebreid gedebatteerd over de monumentale waarden van het betreffende pand. Zie daarvoor hetgeen in de zienswijze is verwoord, alsmede de onderliggende bestemmingsplanprocedurestukken (zie de hiervoor al benoemde **bijlagen**). De gemeente stelde zich op het standpunt dat sprake was van een orde 2-pand. Het zou gaan om een koetshuis uit de buitenplaatsperiode van Bosch en Hoven, welke op de nominatie stond om als gemeentelijk monument te worden aangewezen. De externe deskundige die de gemeente had ingeroepen had de door hem of haar beoordeelde waarden in een omschrijving, die ook in het bestemmingsplan was opgenomen, vastgelegd.
41. In de bestemmingsplanprocedure is bestreden dat het zou gaan om een koetshuis. Aangegeven is dat het een oude koestal betrof, welke in 1922 was verbouwd naar een woning met garage. De uitingen van de wethouder dat het pand aangewezen zou worden als gemeentelijk monument, zijn destijds ook bestreden: de betreffende afdeling had ontkend dat de woning op enige lijst ter zake voorkwam.
42. Het gaat dan niet aan om nu te beweren dat de onderhavige aanwijzing een op zichzelf staande procedure is. Op zijn minst had vanaf het moment dat de erven in september 2019 hadden aangegeven om welke reden het bestemmingsplan destijds was vernietigd aanleiding moeten zijn om die voorgeschiedenis nog eens te bezien. Dat had natuurlijk helemaal in de rede gelegen toen uit de zienswijze van april 2020 andermaal uitvoerig uit die voorgeschiedenis is geput.
43. Uit die voorgeschiedenis is af te leiden wat het planologische regime tussen 1922 en 2013 is geweest, welke plannen er voor het betreffende perceel waren, wat de staat en status van het pand was en is, welke beperkingen voor toekomstig gebruik dat met zich meebrengt, welke verwachtingen er ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van het perceel zijn gewekt, welke waarden er al in kaart waren gebracht (welke niet tot plaatsing op enige aanwijzings- of selectielijst hebben geleid) en waarom aanwijzing tot gemeentelijk monument derhalve niet opportuun zou zijn.
44. In reactie op dit verwijt wordt voorts aangegeven dat het ontwerpbesluit was genomen op grond van de redengevende omschrijving en het positieve advies van de ARK. Bij het nemen van het ontwerpbesluit waren de door de erven in de zienswijze benoemde argumenten en belangen niet bekend. Tot een gezamenlijk bezoek aan het perceel is het niet gekomen, mede door de coronamaatregelen.
45. De erven zijn het aldus niet eens met deze afdoening van de zienswijzen. Verweerder was op de hoogte van alle argumenten en belangen of had dat in ieder geval kunnen zijn. De specifieke plannen voor het perceel, die in september 2019 met de gemeente zouden worden besproken, mochten tijdens dat gesprek niet aan de orde komen. De gemeente kende deze plannen evenwel wel degelijk; ze zijn voor de bespreking in september 2019 aan de gemeente ter hand gesteld.
46. De erven hebben er voorts meerdere keren op aangedrongen om samen de locatie te bekijken, opdat de verschillende belangen ter plekke konden worden geduid en besproken. Verweerder heeft daar geen enkele opening voor geboden en is – waarschijnlijk onder druk van het aflopen van de voorbereidingsbesluit – zonder nader onderzoek overgegaan tot het nemen van het ontwerpbesluit en vervolgens het hier bestreden besluit.

47. In het bestreden besluit wordt echter nog steeds onvoldoende rekenschap gegeven van de benoemde belangen van de erven.
48. Verweerder geeft aan dat de redengevende omschrijving niet volledig is, maar dat ook niet hoeft te zijn. De erven zijn het daar niet mee eens. De redengevende omschrijving is leidend voor de uiteindelijke aanwijzing van een pand tot monument. Op basis hiervan neemt het bevoegd gezag het besluit en op basis hiervan worden na aanwijzing omgevingsvergunningen voor wijzigingen aan het monument al dan niet verleend.
49. Zo'n redengevende omschrijving dient dan ook volledig, juist en consistent te zijn. De redengevende omschrijving op basis waarvan het ontwerpbesluit is opgesteld, en op basis waarvan de ARK een positief advies gaf, is in het bestreden besluit volledig herschreven: werkelijk alle elementen zijn gaan schuiven. Deels wordt daarvoor geput uit het door de erven ingebrachte eigen onderzoek van HylkemaErfgoed, en deels wordt dat rapport als onvolledig ter zijde geschoven.
50. Nu is kennelijk de koeienstal niet meer relevant, maar gaat het juist om een oude tuinmuur (die tot voor kort niemand heeft gezien of geduid) en om het feit dat het een bijzonder gaaf architectonisch voorbeeld is van een tuinmanswoning met bollenschuur, dat weer herinnert aan de bollenteelt in de gemeente Heemstede in de eerste helft van de 20^e eeuw. Naar het oordeel van de erven gaat dit werkelijk alle perken te buiten: er wordt op geen enkele wijze gemotiveerd waarom de reden tot aanwijzing van het pand zo'n omslag doormaakt.
51. Voorts wordt op geen enkele wijze rekening gehouden met de huidige functie en bestemming van het pand: het is een woonhuis met woonbestemming (al ontbrak enig planologisch regime tussen 2013 en juli 2019, toen het voorbereidingsbesluit werd vastgesteld). Een woning die voldoet aan de eisen van de tijd, kan niet met alle beschreven elementen behouden blijven. Hoewel dat in de redengevende omschrijving wellicht niet te veel aandacht behoeft, dient dat wel volledig meegewogen te worden in het uiteindelijke besluit tot aanwijzing. Alle elementen die nu als beschermingswaardig worden benoemd in de redengevende omschrijving, zijn niet te behouden bij een verbouwing, of herontwikkeling tot een of twee volwaardige woonhuizen.
52. In het ontwerpbestemmingsplan dat thans ter visie ligt, wordt uitgegaan van een woonbestemming, binnen de precieze footprint van de huidige bebouwing; de footprint van de koeienstal. De erven verzetten zich tegen deze wijze van bestemmen omdat dit geen goede ruimtelijke ordening is: het perceel wordt voorzien van een extra bouwblok, maar wordt nu op zo'n wijze ingericht, dat er geen twee volwaardige, bruikbare woningen op kunnen worden gebouwd, die ook nog eens op een juiste wijze in de omgeving in te passen zijn. Met het plan Wibaut – om het zo te noemen – is ondanks aandringen daartoe niets gedaan. Dit is allemaal het gevolg van de idee dat het pand als gemeentelijk monument beschermingswaardig is. Aan de erven is het voorontwerp toegestuurd. Toen de erven hun visie kenbaar maakten en aandrongen op overleg over een juiste ruimtelijke invulling, bleek dat niet de bedoeling. Vast stond immers dat het pand zou worden aangewezen als gemeentelijk monument en dat daar niet meer aan zou worden getornd (bijlage 8).
53. Inmiddels hebben de erven ook een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 9).
54. Wat ter zake ook nog steeds ontbreekt in het bestreden besluit is een waarderingsmatrix, dan wel beleidsmatige afweging bij de redengevende omschrijving met waarde stelling. Dat er bepaalde waarden kunnen worden gedetecteerd zal wel zo zijn; dat deze waarden volledig kun-

nen veranderen in een procedure wordt al schimmiger, maar dat met een waarde stelling het pand niet tegen enige lat van een puntentelling of iets vergelijkbaars wordt gelegd, althans kennelijk alleen intern en niet voor belanghebbenden kenbaar, is wel heel willekeurig. Aan de erven is in september 2019 meegedeeld dat die lat er wel is, en dat men op 22-23 punten uit kwam. Hoe de waarde stelling is gescoord is niet duidelijk geworden. Ook is niet duidelijk wanneer binnen de gemeente Haarlem een pand juist wel of net niet wordt aangewezen als monument; enig kenbaar beleid ter zake ontbreekt (zie ook het rapport van HylkemaErfgoed). In het onderhavige geval krijgen de erven sterk de indruk dat het antwoord onder de streep duidelijk was op het moment dat navraag werd gedaan naar de planologische en stedenbouwkundige mogelijkheden op het perceel: Men schrok van het eigen nalaten en het ontbreken van ieder planologisch regime en aldus van de mogelijkheid dat ieder willekeurig in te dienen plan van iedere willekeurige ontwikkelaar vergund zou moeten worden.

Men verviel in de oude reflex: Er mocht beslist niets met het pand gebeuren en het pand diende daarom te worden aangewezen als monument. De redenen waarom hebben nadien nogal verschillende gedaanten aangenomen; al die gedaanten zijn kennelijk voldoende reden om het pand aan te wijzen als monument. Wat het college daar werkelijk van vindt doet er kennelijk niet toe: het besluit dat het pand een monument moest worden, was kennelijk al meteen genomen. Dat is een reflex dat angstwekkend vaak voorkomt: niet de monumentale waarde van een pand zelf, maar de angst van het gemeentebestuur dat er iets met een pand staat te gebeuren waar men onvoldoende vat op heeft, is reden om een pand aan te wijzen. Die handelwijze is bijna altijd niet in het belang van de eigenaar van een pand en overigens ook in strijd met de bedoeling van de monumentenwetgeving.

55. Naar het oordeel van de erven is deze handelwijze in strijd met het verbod op willekeur en in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Ook het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het evenredigheidsbeginsel zijn ernstig in het geding.
56. Zoals hiervoor al aangegeven is de redengevende omschrijving in het bestreden besluit diametraal anders dan die op basis waarvan de ARK heeft beslist en het college tot aanwijzing besloot over te gaan. De erven kunnen zich in de nieuwe redengevende omschrijving nog minder vinden, dan in de oorspronkelijke omschrijving.
57. De tuinmuur, of fruitmuur, die in de laatste redengevende omschrijving, gebaseerd op de bouwhistorische aantekening van mei 2020, als meest bijzonder is benoemd, is niet eerder "ontdekt". Waar de wijsheid over deze muur precies vandaan komt blijft onduidelijk, terwijl aan HylkemaErfgoed wordt verweten dat deze de betreffende muur niet heeft onderkend (als ook dat er te weinig aandacht is besteed aan de tuinmanswoning met bollenschuur). Volgens de erven is dit toch de wereld op z'n kop: verweerder heeft in de zomer van 2019 een redengevende beschrijving opgesteld, waarin noch de tuinmuur, noch het belang van de tuinmanswoning met bollenschuur als verwijzing naar de bollenteelt in de eerste helft 20^e eeuw, worden benoemd. De architectuur werd als niet beduidend benoemd. De koeienstal, althans de vorm ervan werd als nog herkenbare verwijzing naar de buitenplaats(cultuur) benoemd. Nu blijkt die footprint niet meer zo relevant, is er een tuinmuur uit de 18^e -eeuw ontdekt, en is juist de architectuur van de tuinmanswoning met bollenschuur gaaf bewaard gebleven. Als de twee besluiten (het ontwerp en het definitieve besluit) met de daarbij behorende redengevende omschrijvingen, waar de stellingen en toelichtingen naast elkaar worden gelegd, zou je haast denken dat het niet om hetzelfde pand gaat, althans dat hier twee volledig van elkaar afwijkende visies om voorrang vechten.
58. De erven vinden dit echt onbegrijpelijk en zij verzetten zich ten eerste tegen deze wijze van behandelen van hun belangen hierin.

59. In aanvulling op het voorgaande volgt hierna nog een concrete reactie op de nieuwe redengevende omschrijving en de nieuwe bouwhistorische aantekening.

60. Allereerst de beschrijving van de ontdekte 18^e-eeuwse fruitmuur. De erven kunnen als gesteld niet achterhalen waar de bouwhistoricus deze stellingen precies op baseert. Nog niet eerder is deze muur als uniek en beschermen waardig "ontdekt", en de erven vragen zich af hoe de bouwhistoricus tot deze wijsheid is gekomen. Heeft hij het pand bezocht en onderzocht? De zuidgevel is geheel overwoekerd en vanaf de straat niet goed zichtbaar. De eigenaren weten van een bezoek ter plaatse niets af. Voor de volledigheid verwijzen andermaal naar het door hen overgelegde rapport van HylkemaErfgoed, en de daarin gegeven beschrijvingen.
61. De erven betwisten voorts dat het pand een representatief voorbeeld is van een in een landelijke architectuur vormgegeven dienstwoning met een voor deze omgeving kenmerkende agrarische functie is. Het perceel met de daarop bevindende koeienstal is in 1919 verkocht, toen de gehele buitenplaats is verkocht en later geveild (de advertenties ter zake worden in het dossier benoemd). De bedoeling was dat het gehele gebied zou worden herontwikkeld naar een villa-wijk. Dat is ook gebeurd, alleen de koeienstal op het perceel aan de (nu) Jacob Catslaan 7, is niet gesloopt maar omgebouwd naar een woning met een bollenschuur. Deze verbouwing en het resultaat ervan had aldus niets meer van doen met de buitenplaats Bosch en Hoven en er was dus ook geen sprake van een dienstwoning. Hoe lang de woning als tuinmanswoning, met garage en bollenschuur heeft gefunctioneerd weten we niet. De omliggende wijk kende geen bollenvelden; deze wijk werd immers een woonwijk, dus in hoeverre de bollenschuur als zodanig heeft gefunctioneerd en hoelang dat is geweest, blijft onduidelijk. Duidelijk is wel dat de woning in de jaren '70 van de vorige eeuw volledig is verbouwd en heringericht. Van de oude functies zijn alleen de footprint en het garagedeel nog herkenbaar. Zie andermaal het rapport van HylkemaErfgoed.
62. Hoe het overblijvende een representatief voorbeeld van een in landelijke architectuur vormgegeven dienstwoning met een voor deze omgeving kenmerkende agrarische functie heeft te gelden, is dus een raadsel. De rest van de omgeving is wel getransformeerd naar villawijk; de buitenplaats is geheel verdwenen, op een enkel koetshuis na. De erven begrijpen simpelweg niet waar deze waardering in de redengevende omschrijving vandaan komt.
63. Vervolgens wordt overwogen dat het pand een hoge ensemblewaarde als tamelijk gaaf gebleven tuinmanswoning met bollenschuur, waaraan het vroegere grondgebruik van de streek afleesbaar is, heeft. Hier begrijpen de erven ook helemaal niets van: in welke zin vormen de tuinmanswoning en de bollenschuur een ensemble? Kennelijk niet (meer) in de context van de buitenplaats, maar nu als zelfstandig ensemble, verwijzend naar de bollenteelt in de omgeving. De bollenschuur is overigens niet meer als zodanig herkenbaar, omdat het geheel als woonhuis en garage is heringericht, maar ook buiten dat: de term ensemblewaarde wordt hier volkomen onjuist en in een volledig nieuwe context (ten opzichte van de eerste redengevende omschrijving) gebruikt.
64. De nieuw ontdekte fruitmuur herbergt een in de Haarlemse context zeldzame verwijzing naar de grotendeels verdwenen buitenplaats cultuur, zo wordt gesteld. Niemand heeft die fruitmuur als zodanig herkend, en de vraag is ook wat met behoud van deze muur wordt bereikt. Kan iemand die muur überhaupt zien? Kan iemand, die niet de bouwhistoricus is van de gemeente Haarlem, zelf zien en duiden waar deze muur naar verwijst?

65. Uit de conclusie onderaan de redengevende omschrijving blijkt dat het gaat om een allegaartje aan historische verwijzingen, die met veel moeite uit het huidige pand kunnen worden afgeleid. De vraag is ten eerste of die waarde stelling een aanwijzing tot gemeentelijk monument rechtvaardigt. Wat wordt nu precies om welke bijzondere reden beschermingswaardig geacht en wat wordt daar dan mee bereikt? De erven zien het niet. Zij zien heus wel dat het pand een vreemde eend in de bijt is in de buurt. Zij zien ook dat het pand een bepaalde charme kan hebben, in zijn afwijkende verschijningsvorm. Zij zien echter vooral een slecht bruikbaar, bouwvallig bouwwerk, dat niet met inachtneming van een goede ruimtelijke ordening, op een werkbare wijze herbestemd kan worden tot een bewoonbare woning, met behoud van alle elementen die in de redengevende omschrijving worden benoemd.

Belangenafweging

66. Als met de redengevende beschrijving al tot een juist oordeel over de beschermingswaardigheid zou kunnen zijn gekomen (hetgeen zoals hiervoor geduid nu juist niet kan), kan het definitieve aanwijzingsbesluit niet worden genomen zonder de juiste en kenbare belangenafweging.
67. Ondanks het feit dat de erven, en hiervoor hun moeder en haar zaakwaarnemer en weer daarvoor hun vader, de gemeente meerdere keren op de hoogte hebben gesteld van hun visie, plannen en argumenten betreffende het perceel Jacob Catslaan 7, wordt in het bestreden besluit nog steeds geen afweging gemaakt met inachtneming van die benoemde argumenten en belangen.
68. De erven zitten met een perceel waarop een zowel stedenbouwkundig als bouwkundig onbruikbaar gebouw staat. Als gesteld kan dat gebouw alleen maar door forse investeringen herbouwd worden en ook dan is het maar de vraag of juist die als monumentwaardig benoemde elementen in stand kunnen blijven.
69. Het perceel is hierdoor niet alleen veel minder waard, dan wanneer het conform de bijna 100 jaar geldende stedenbouwkundige visie/het als zodanig geldende planologische regime zou kunnen worden bebouwd en ontwikkeld, het is ook een perceel dat niet in overeenstemming te brengen is met een goede ruimtelijke ordening. De wijze waarop in het ontwerpbestemmingsplan een poging wordt gedaan om alsnog twee woonhuizen op het perceel te bestemmen, leidt niet tot een goed stedenbouwkundige opzet. De omgeving, en zeker de directe burens, zal/zullen hier ook niet blij mee zijn.

Conclusie

70. Het bestreden besluit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel, het rechtzekerheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel, het verbod op willekeur, en het evenredigheidsbeginsel genomen. Het pand aan de Jacob Catslaan 7 is niet monumentwaardig, en bij een volledige en kenbare belangenafweging had het nooit tot aanwijzing als gemeentelijk monument kunnen komen.
71. Op grond van het voorgaande, met herhaling van hetgeen in de zienswijze is verwoord en gesteld, en onder verwijzing naar de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan, verzoek ik u het beroep van de erven tegen de aanwijzing van het pand als gemeentelijk monument gegrond te verklaren en het bestreden besluit te vernietigen.

$\frac{1}{2} \text{MgSO}_4$

bijlagen

Pot Jonker Advocaten

BIJLAGE 1



Aan de erven van [REDACTED]
P/a. Overspaern Makelaardij b.v.
t.a.v. [REDACTED]
Frieslandlaan 1-A
2036 NE Haarlem

Ons kenmerk VTH/2020/519311
Datum 24 juni 2020
Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Contact [REDACTED]
Telefoon [REDACTED]
E-mail [REDACTED]@haarlem.nl

Per mail aan: [redacted]@overspaern.nl
[redacted]@potionker.nl

Onderwerp: besluit aanwijzing gemeentelijk monument,
Betreft het pand aan de Jacob Catslaan 7 te Haarlem

Geachte [REDACTED]

Op 10 maart 2020 hebben burgemeester en wethouders besloten (2020/150149), op grond van het bepaalde in artikel 3 van de Monumentenverordening 2013, het pand Jacob Catslaan 7 te Haarlem aan te wijzen als gemeentelijk monument (nummer GM. 59-0737).

Het te beschermen pand is kadastraal gelegen op het perceel met nummer 'HLM02 R 1025 G 0'.

Het college heeft dit besluit mede gebaseerd op het inhoudelijk positieve advies dd. 27 augustus 2019 van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) over de redengevende omschrijving en aanwijzing van het pand. Uit de redengevende omschrijving blijkt dat het complex cultuurhistorische, monumentale- en zeldzaamheidswaarden heeft. De geconstateerde waarden rechtvaardigen een aanwijzing tot gemeentelijk monument. De redengevende omschrijving is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt integraal onderdeel uit van dit besluit.

WETSBEPALINGEN

Het besluit is gebaseerd op de relevante artikelen van de Monumentenverordening Haarlem 2013 en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb).

TER VISIE

Het ontwerpbesluit aanwijzing als gemeentelijk monument is ter visie gelegd van 18 maart 2020 tot en met 28 april 2020. Gedurende deze periode bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om zienswijzen en/of bedenkingen in te dienen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt.

Namens de eigenaren van het pand Jacob Catslaan 7, de erven van [REDACTED] is door [REDACTED] van Potjonker advocaten per brief d.d. 23 april 2020 zienswijzen ingediend.

Samenvatting van de zienswijzen en de reactie van het college.

Gelet op de uitgebreide zienswijzen wijzen wij erop dat in dit aanwijzingsbesluit uitsluitend wordt ingegaan op de zienswijzen welke betrekking hebben op de aanwijzing als monument, zoals bedoeld in de Monumentenverordening, artikel 3.

- **Zienswijze 21 a;** eigenaren kunnen zich niet verenigen met een aanwijzing tot monument omdat er onvoldoende rekening is gehouden aan hetgeen in het verleden is gepasseerd.
 - **Reactie;** de aanwijzingsprocedure is een op zich staande procedure die wordt gevoerd en de gemeente heeft zich in het verleden geen oordeel gevormd over de monumentale waarden van het pand.
 - **Zienswijze 21 b;** er is geen belangenafweging gemaakt tussen het particuliere en algemene belang, terwijl die bij de gemeente bekend zijn. En er is ten onrechte voorbij gegaan aan de uitnodiging om het pand van binnen en buiten te bekijken.
 - **Reactie;** het concept besluit is genomen op grond van de redengevende omschrijving en het positieve advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). De uitgebreide procedure en de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen geven mogelijkheid de belangen van de eigenaren aan te geven, zoals in deze procedure is gebeurd. Bij het nemen van het ontwerpbesluit waren die gronden niet bekend. Voorts is het in het verleden niet gekomen tot een gezamenlijk bezoek van gemeente en eigenaren aan het pand. Er zijn diverse pogingen hiertoe geweest, ook vanuit de gemeente. Helaas zonder resultaat. Sinds maart 2020 is een bezoekmoment niet tot stand gekomen wegens de coronamaatregelen.
 - **Zienswijze 21 c;** de redengevende omschrijving is onvolledig en op onderdelen onjuist.
 - **Reactie;** Een redengevende omschrijving vormt enkel de aanleiding tot de aanwijzing van een monument. Het is geen uitputtende of volledige beschrijving van alle monumentale waarden en onderdelen die een pand rijk is. Dat is ook nadrukkelijk niet het beoogde doel van een redengevende omschrijving. De constatering dat de redengevende omschrijving die is opgesteld onvolledig is, weerlegt de gemeente dan ook niet.
- Om alle aanwezige monumentwaarden inzichtelijk te maken, bijvoorbeeld voor een herbestemming of verbouwing, dient een waardestellend bouwhistorisch onderzoek te worden opgesteld dat voldoet aan de Richtlijnen voor Bouwhistorisch Onderzoek 2009. Hiertoe heeft de reclamant Hylkema Erfgoed gevraagd een Memo op te stellen. De gemeente heeft met interesse kennis genomen van de aanvullende informatie en de bijbehorende waardering. (Zie ook het antwoord bij punt 33.)



- **Zienswijze 21 d;** de waarderingsmethode, -matrix en puntentelling ontbreken
- **Reactie;** De gemeente stelt rapporten en beschrijvingen op waarin de cultuurhistorische waarden van een object, structuur of landschap inzichtelijk worden gemaakt. Deze worden door de gemeentelijke architectuurhistorici en bouwhistorici opgesteld, of door externe bureaus in opdracht van de gemeente. Deze cultuurhistorische waardering wordt niet uitgedrukt in punten. Zij wordt door specialisten gewogen in termen van zeldzaamheid en authenticiteit en uitgedrukt in termen van indifferente, positieve of hoge waarden. Deze waarderingsmethodiek staat omschreven in de Richtlijnen voor Bouwhistorisch Onderzoek uit 2009. Deze methodiek wordt voorgeschreven door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Ook Hylkema Erfgoed hanteert in het rapport over de Jacob Catslaan 7 deze algemeen erkende, niet-kwantificeerbare methodiek voor het waarderen van cultuurhistorisch erfgoed.

De waarderingsmatrix waarover gesproken wordt, is geen vastgesteld beleidsinstrument. Het betreft een intern document, bedoeld om de verschillende soorten cultuurhistorische waarden die besloten kunnen liggen in een object, van elkaar te onderscheiden en ten opzichte van elkaar te waarderen. Niet de punten in de matrix, maar de inhoudelijke cultuurhistorische waarden op basis van de beschikbare onderzoeksgegevens liggen ten grondslag aan het voornemen tot aanwijzing. In dit geval kennen de architectuurhistorici voldoende gewicht toe aan de aanwezige cultuurhistorische waarden om het voornemen tot aanwijzing door te zetten. Het document is aan de redengevende beschrijving toegevoegd.

- **Zienswijze 21 e;** het ontwerpbesluit voldoen niet aan de beginselen van zorgvuldigheid, evenredigheid en de motivering ontbreekt.
- **Reactie;** vanuit oogpunt van de monumentenverordening is voldaan aan de vereisten welke voor het nemen van het conceptbesluit dient te worden voldaan. De aanwezige architectuurhistorische waarden zijn weergegeven in de redengevende omschrijving en deze is vervolgens akkoord bevonden door de ARK; welke commissie bestaat uit externe deskundigen welke het college adviseren; er is daarmee sprake van een zorgvuldig genomen ontwerpbesluit. Vervolgens zijn namens eigenaren zienswijzen ingediend zodat ook zij hun argumenten en belangen kunnen uiten, welke bij de uiteindelijk besluitvorming kunnen worden betrokken. Het college is hierdoor van mening dat eigenaren in deze procedure voldoende zijn betrokken, zodat er sprake is van een rechtmatig genomen besluit.
- **Zienswijze 22;** er is volstrekt onvoldoende rekening gehouden met de discussies over het pand in het verleden.
- **Reactie;** In artikel 1 van het bestemmingsplan Haarlem Zuid zijn begripsbepalingen gegeven van o.a. Orde 1 en Orde 2 bouwwerken. Zoals uit art. 1.51 volgt, zijn Orde 1 bouwwerken, die panden die – toen – als Rijks- of gemeentelijk monument waren aangewezen. Het pand Jacob Catslaan 7 was destijds nog niet als zodanig aangewezen. Het voornemen tot aanwijzing was wel uitgesproken, maar

tot een daadwerkelijke aanwijzingsprocedure is het daarna niet gekomen. Met andere woorden: het kon - gezien de plansystematiek - destijds niet als Orde 1 worden aangeduid.

- **Zienswijze 23;** het pand is verbouwd van koeienstal met druivenkas naar een tuinmanswoning met garage en bollenloods. Veel oude details zijn verloren gegaan, alleen de footprint herinnert nog aan de oorspronkelijke koeienstal.
- **Reactie;** De footprint zelf is (hier) geen doorslaggevende reden om tot aanwijzing gemeentelijk monument over te gaan. Ook de duiding daarvan in een eerder bestemmingsplan is dat niet. Zie ook onze reactie onder punten 27 en 31.
- **Zienswijze 24;** De gemeente heeft acht jaar lang, na het vernietigen van het bestemmingsplan van de Afdeling, niets met het pand gedaan.
- **Reactie;** het heeft inderdaad jaren geduurd voordat er is gestart met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Hierdoor zijn geen verwachtingen gewekt, ook niet wat betreft de planologische invulling. Tegengeworpen kan worden dat in die lange tijd eigenaar niets in de weg stond om een formele sloopvergunning/-melding in te dienen.
- **Zienswijze 25;** Het pand wordt nu plotseling opgewaardeerd naar een orde 1 status en er word een voorbereidingsbesluit genomen. Dit allemaal zonder de eigenaren te informeren.
- **Reactie;** In onze brief van 30 juli 2019 (kenmerk 2019/615853) hebben wij u/eigenaren geïnformeerd omtrent het voorbereidingsbesluit. Zoals in het voorbereidingsbesluit zelf ook staat vermeld is er – toen – al een (voorlopige) inventarisatie met de 'waarderingstemplate Erfgoed' en de waarderingsmatrix Gebouwd Erfgoed uitgevoerd. Kortheidshalve verwijzen wij naar de inhoud van die brief en het voorbereidingsbesluit van dat moment.
- **Zienswijze 26;** zoals gesteld in het ontwerpbesluit, dienen bij een besluit tot aanwijzing alle relevante belangen te worden gewogen, conform vaste jurisprudentie.
- **Reactie;** eigenaren zien hun belangen in deze uitgebreide procedure, betrokken worden via de ingediende zienswijzen; hierdoor wordt een volledige belangenafweging mogelijk.
- **Zienswijze 27;** Gelet op het oude planologisch regime mochten eigenaren erop vertrouwen dat zij het perceel zouden kunnen herontwikkelen, door sloop/nieuwbouw te plegen.
- **Reactie;** Zoals onder 24 al aangegeven, hebben belanghebbenden niet onder het regime van het Uitbreidingsplan 1931, noch gedurende de fase van het BP Haarlem Zuid, noch nadien - tot het voorbereidingsbesluit - de mogelijkheid benut om een formele sloopvergunning/melding in te dienen. Van gemeentewege zijn ook geen verwachtingen gewekt dat het pand niet (alsnog) als monument zou worden aangewezen. Door de projectleider is destijds - enkel - gemeld dat het pand – toen - niet op de uitbreidingslijst gemeentelijke monumenten (2009) stond.



- **Zienswijze 28;** het behoud van het pand in de huidige staat vergt grote investeringen. Voor eigenaren is het belang van herontwikkelen van het perceel groter. De footprint van het gebouw belemmert een alternatieve ruimtelijke indeling van het perceel.
- **Reactie;** In het kader van de bestemmingsplanprocedure hebben betrokkenen - begin april - het ambtelijk conceptontwerpbestemmingsplan toegezonden gekregen. Daarin is, naast de bestemming van het huidige pand, een voorzet voor een aanvullende (vrijstaande) woning opgenomen. Hieruit blijkt dat de belangen van betrokkenen wel degelijk worden meegewogen en een alternatieve ruimtelijke indeling – in beginsel – mogelijk is. Nadere besluitvorming daarover vindt nog plaats in genoemde planprocedure, waarbij het uiteindelijk aan de gemeenteraad is om het definitieve juridisch-planologisch kader vast te leggen.
- **Zienswijze 29;** door de eigenaren op geen enkele manier te betrekken in de besluitvorming voldoet het college niet aan haar wettelijke / morele plicht.
- **Reactie;** zoals hierboven vermeld heeft de gemeente eigenaren op diverse momenten geïnformeerd en is in deze procedure de wettelijke gelegenheid geboden zienswijzen in te dienen.
- **Zienswijze 30;** In 2009 was het pand nog volgens de gemeente een oud koetshuis; inmiddels wordt onderkent dat het een oude koeienstal is. Ondanks het ontbreken van een aanbevolen bouwhistorisch onderzoek wordt toch voorgesteld om over te gaan tot aanwijzing van het 'complex'; waarom is hier sprake van een 'complex'?
- **Reactie;** Ten aanzien van de bewering dat de redengevende omschrijving op onderdelen onjuist of niet compleet zou zijn. De beschrijving die wordt aangehaald is afkomstig uit de omschrijving die in 2009 is opgesteld. Daarin wordt het vermoeden geuit dat het een voormalig koetshuis betreft. De huidige afdeling erfgoed heeft de onjuistheid van dit vermoeden bij het voornemen tot aanwijzing direct onderkend, en in 2019 bij het voornemen tot aanwijzing een aangepaste redengevende beschrijving opgesteld:
Ten aanzien van de redengevende omschrijving geldt dat deze op grond van de nieuwe informatie uit het rapport van Hylkema Erfgoed is aangevuld en ge-updatet.
(Overigens is de term 'complex' in de monumentenzorg gebruikelijk als het gaat om een samenstel van bouwwerken, in dit geval tuinhuiswoning met bollenschuur).
- **Zienswijze 31;** De vrij unieke vorm van het pand is geen aanleiding om tot een zo jubelende waardering over te gaan.
- **Reactie;** het is niet zozeer dat de gemeente de footprint van een oude stal bejubelt, als wel de cultuurhistorische waarde die het pand in zijn huidige verschijningsvorm vertegenwoordigt, als restant van de buitenplaatscultuur en de cultuur van bollenteelt. De zeldzaamheid in de huidige omgeving speelt hierbij ook een belangrijke rol. Deze aspecten zijn genoemd in de redengevende omschrijving.

- **Zienswijze 32;** Bij de zienswijze is het bouwhistorisch onderzoek van Hylkema Erfgoed, Advies en Ontwerp bijgevoegd; in dit rapport -van 26 januari 2020- staat de geschiedenis van het pand en de opvolgende gebruiksfuncties wel goed beschreven.
- **Reactie;** de gemeentelijke bouwhistoricus heeft een bouwhistorische reactie gegeven op het rapport van Hylkema. Deze reactie maakt onderdeel uit van de redengevende beschrijving. De conclusie van de gemeentelijke bouwhistoricus luidt als volgt:

“Hoewel in eerste instantie door de gemeente het vermoeden werd uitgesproken dat het pand Jacob Catslaan 7 een koetshuis betrof, kan aan de hand van de door Hylkema Erfgoed opgestelde Memo en de bovenstaande beschreven bouwgeschiedenis met redelijke zekerheid worden aangenomen dat het pand een tuinmanswoning met bollenschuur en garage betreft, die in 1922 gebouwd is met gebruik making van een uit het midden van de 18de eeuw daterende tuinmuur van en een later daar tegen gebouwde veestal.

In de waardering van Hylkema Erfgoed is de nadruk sterk bepaald door de fase dat het gebouw als stal diende. Daarbij is de aanwezige tuinmuur niet geconstateerd en de waarde van de tuinmanswoning met bollenschuur onderbelicht gebleven.

De tuinmuur maakte deel uit van de verdwenen buitenplaats Bosch en Hove en is één van de weinige concrete verwijzingen daarnaar. Ook de situering van het gebouw geeft aan dat de oorsprong niet ligt in de kort na 1921 ontstane villawijk. De in 1922 verbouwde stal tot tuinmanswoning met bollenschuur vormt een zeldzaam en architectonisch nog vrijwel gaaf overblijfsel van de voor Heemstede belangrijke bollenteelt”.

(Einde citaat; zie verder de redengevende omschrijving en bijlage).

- **Zienswijze 33;** Het is simpelweg het feit dat de koeienstal niet is gesloopt en niet in de rest van de villawijk is ingepast, maar dat de oude stal is omgebouwd tot een tuinmanswoning met bollenloods, dat de koeienstal (met een kas) nog in de rudimenten is terug te vinden’
- **Reactie;** De gemeente onderschrijft deze constatering en wijst erop dat het precies deze bijzondere gelaagdheid in de bouwgeschiedenis is, waaraan het pand zijn cultuurhistorische waarde ontleent. Niet alleen illustreert dit enkele pand de kenmerkende gebruiksgeschiedenis in dit gebied sinds de 18e eeuw, het is ook het laatste resterende voorbeeld.
- **Zienswijze 34;** De gemeente hecht teveel waarde aan de footprint van de stal.
- **Reactie;** zie reactie punt 31.
- **Zienswijze 35;** Juist die footprint – de langgerekte vorm- maakt herbestemming / herontwikkeling extra moeizaam. De footprint is ook niet herkenbaar als een verwijzing naar de oude buitenplaats.
- **Reactie;** Bij de aanwijzing tot monument en/of het vaststellen van de cultuurhistorische waarden is de verruiming of beperking van de bouwmogelijkheden en/of de technische staat vanuit het belang van erfgoed geen meewegende factor. Dat wil uiteraard niet zeggen dat monumenten



niet herbestemd kunnen worden, of dat er met de aanwijzing een 'stolp' over het gebouw wordt gezet.

De transformatiemogelijkheden van een monumentaal pand worden inzichtelijk gemaakt met behulp van een bouwhistorisch waardestellend onderzoek, opgesteld conform de Richtlijnen voor Bouwhistorisch Onderzoek 2009. De gemeente gaat graag in gesprek met de eigenaren om te bespreken welke mogelijkheden Jacob Catslaan 7 biedt met betrekking tot herbestemming binnen de kaders van de gemeentelijke monumentenverordening.

- **Zienswijze 36;** Het pand verkeert in slechte staat en van het oorspronkelijke gebouw is nog maar weinig over.

- **Reactie;** zie de reactie onder 35.

- **Zienswijze 37;** Verwezen zij andermaal naar het rapport van Hylkema.

- **Reactie;** Het rapport van Hylkema Erfgoed is uitgebreid, echter de gemeente (architectuurhistoricus en bouwhistoricus) constateert in de rapportage enkele omissies.

In de bouwhistorische waardering van Hylkema Erfgoed wordt de nadruk sterk gelegd op het feit dat van de fase van koeienstal hoogstwaarschijnlijk enkel de hoofdvorm resteert. Dit is begrijpelijk, aangezien het belang van het pand in de hoedanigheid van stalgebouw ook in de redengevende omschrijving wordt genoemd. Het rapport kan echter niet uitsluiten dat er nog muurwerk van voor 1922 resteert.

Daarbij is de aanwezige 18e-eeuwse tuinmuur, een bijzonder restant, in het rapport niet geconstateerd. Toch wordt er in de zienswijze wel gesproken over 'de koeienstal (met een kas)'. Dergelijke restanten van 18e-eeuwse tuilmuren en kassen zijn zeer zeldzaam. Dat de tuinmuur onderbelicht blijft in de waardering, is opmerkelijk.

Eveneens blijft de cultuurhistorische waarde van het gebouw als tuinmanswoning met bollenschuur uit 1922, onderbelicht. Gezien de belangrijke rol die de bollenteelt speelde in dit gebied, en de zeldzaamheid van resterende bollenschuren en bijbehorende bouwwerken die hiervan nog getuigen in deze streek, is dat eveneens opmerkelijk te noemen.

De gemeente kan zich dan ook niet vinden in de waardering zoals die is opgesteld door Hylkema Erfgoed en mist in het rapport de oudste bouwphase (18e eeuw) en het belang van de fase van de bollenteelt, die nog zeer goed behouden is in het pand. Het rapport van Hylkema Erfgoed is uitgebreid, echter bevat geen nieuwe inzichten op grond waarvan het voornemen tot aanwijzing moet worden bijgesteld.

- **Zienswijze 38;** De waarderingsmethode en de uitkomsten ervan, noch het beleid op basis waarvan deze methode zou worden toegepast, is voor eigenaren kenbaar.

- **Reactie;** zie de reactie onder punt 21.d



de (on)mogelijkheden ten aanzien van het herontwikkelen van het pand/perceel en dat ook met behoud van het pand Jacob Catslaan 7 vernieuwing en herbestemming mogelijk is, met behoud van de vastgestelde architectuurhistorische waarden. Er zijn op dit moment geen concrete plannen voor herontwikkeling en daarnaast is niet aangetoond dat de monumentenstatus negatieve gevolgen heeft voor zo'n herontwikkeling. Nu aspecten van herontwikkeling niet voldoende concreet zijn kunnen deze ook niet worden betrokken bij dit besluit tot aanwijzing.

Dit voorgaande leidt ertoe dat het college niet meegaat in het standpunt dat de aanwijzing in strijd is met de vereiste zorgvuldigheid dan wel ondeugdelijk is. Het belang voor het behoud van het gebouw en zijn geschiedenis voor komende generaties is een algemeen belang zoals neergelegd in de Erfgoedwet/Monumentenverordening. Dit algemeen belang acht het college zwaarder van belang dan het individueel belang van eigenaren. Gelet op de positieve (ambtelijke) adviezen acht het college, mede op grond van bovenstaande, dat in redelijkheid tot de aanwijzing kan worden overgegaan.

BESLUIT

Gelet op het bovenstaande hebben wij op 10 maart 2020 besloten, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3 van de Monumentenverordening 2013, het pand Jacob Catslaan 7 te Haarlem, kadastraal gelegen op het perceel met nummer 'HLM02 R 1025 G 0', aan te wijzen als gemeentelijk monument (GM. 59-0737)

TOELICHTING

Het doel van de Haarlemse Monumentenverordening en plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst is om waardevolle objecten van bouwkunst en archeologie van het Haarlemse erfgoed te behouden. De wettelijke bepalingen zijn erop gericht dat daarbij steeds het algemeen belang tegen het particulier belang wordt afgewogen. Het is dus niet zo dat aan het beschermd monument niets meer mag worden veranderd, maar wel dat voor iedere wijziging vergunning dient te worden gevraagd bij burgemeester en wethouders. De aanwijzing als beschermd monument heeft tot gevolg dat voor wijzigingen van het object een Omgevingsvergunning, activiteit monumenten is vereist. Uiteraard zal bij de beoordeling van concrete wijzigingsplannen worden nagegaan of de monumentale waarden van het object niet worden aangetast. Wanneer uit de planvorming blijkt dat voldoende rekening is gehouden met de monumentale waarden, kan op advies van de ARK een Omgevingsvergunning, op grond van de monumentenverordening, worden verleend.

Het college van burgemeester en wethouders van Haarlem,

HAARLEMSE MONUMENTENVERENIGING

[REDACTED]

1.0.

U

Dit beroep moet ten minste de volgende gegevens bevatten

- Het beroep schorst de werking van het besluit niet op. Hiertoe dient u een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht. Op basis van dit verzoek kan de werking van het besluit worden opgeschort. Voor een verzoek om voorlopige voorziening bent U griffierecht verschuldigd.

Redengevende omschrijving 'Jacob Catslaan 7'.

(aangepast op 27-05-20 op grond van informatie uit rapport Hylkema Erfgoed)

Jacob Catslaan 7

Tuinmanswoning met bollenschuur uit 1922, in hoofdvorm nog herkenbaar als voormalige veestal (19^e eeuw), met nog inbegrepen een 18^e-eeuwse fruitmuur met steunberen. Het pand staat op het voormalige grondgebied van Bosch en Hoven, een bijzonder groots opgezette buitenplaats langs de Heereweg, ten zuiden van de Spanjaardslaan. De huidige zuidgevel van het pand is deel van de 18^{de}-eeuwse ommuurde moestuin met kassen, behorend tot Bosch en Hoven. Tegen de noordzijde van deze muur is in de 19^e eeuw een koestal gebouwd, eveneens ten behoeve van de agrarische activiteiten op het landgoed. In 1922 is de koestal geheel of gedeeltelijk vervangen door een tuinmanswoning met bollenschuur. Het pand ligt sindsdien te midden van de villawijk die op de gronden van Bosch en Hoven is gerealiseerd. Behalve dit pand, resteren uit de periode van buitenplaats Bosch en Hoven nog twee representatieve dienstwoningen, nu gelegen aan de Caspar Fagellaan.

Het opmerkelijke pand bestaat uit een langgerekte bouwmassa met één bouwlaag en een zolderverdieping onder een haaks op de straat liggend zadeldak met rode pannendeckering en houten windveren. Het lange zadeldak wordt halverwege onderbroken door een korte dwarse steekkap voor de entreepartij. Er zijn houten bakgoten met dito klossen. De diverse topgevels en de bovenste gevelstroken zijn verlevendigd met gepotdekseld houtbeschoot. Verder zijn de gevels in cementpleister beraapt. In de op de straat gerichte kopgevel bevindt zich een forse ingang met een dubbele deur. Verder zijn er diverse zij-ingangen en vensters.

Motivering voor plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst

Architectuur, bouw- en/of kunsthistorische waarde

Het pand is een representatief voorbeeld van een in een landelijke architectuur vormgegeven dienstwoning met een voor deze omgeving kenmerkende agrarische functie. De woning met bollenschuur kenmerkt zich door een gaaf behouden, landelijke architectuur, met name door het gebruik van hout in combinatie met het staand beschoot in de topgevels. Details zoals de overstekende daken onderscheiden het woonhuis van de schuur met garage. De functie van de gebouwdelen is in de architectuur nog afleesbaar, onder meer in de vensters en detaillering. Van de oudere bouwfasen resteert de tuinmuur en de hoofdvorm van het gebouw. De tuinmuur zelf heeft bouwhistorische waarde.

Stedenbouwkundige en situationele waarde

De langgerekte bouwmassa en de kenmerkende hoofdvorm van het gebouw zijn afwijkend ten opzichte van de bebouwing in de omringende villawijk. De oriëntatie van het gebouw is gedictieerd door de 18^e-eeuwse fruitmuur die dienst doet als zuidgevel. Het volume verwijst naar de oorsprong van het gebouw als veestal en later bollenschuur. Het pand vertegenwoordigt een hoge ensemblewaarde als tamelijk gaaf gebleven tuinmanswoning met bollenschuur, waaraan het vroegere grondgebruik van de streek afleesbaar is. Het pand is daarnaast in de stedenbouwkundige context van villawijk een uniek en herkenbaar volume.

Cultuurhistorische waarde

Vanuit de gebruiksgeschiedenis heeft het pand een hoge cultuurhistorische waarde. In de huidige verschijning is het pand een gaaf behouden en representatief voorbeeld van een tuinmanswoning met bollenschuur, en als zodanig een herkenbaar element van de belangrijke bollenteelt in dit gebied in de 19^{de} en eerste helft 20^{ste} eeuw. De oorsprong van het pand ligt in de 18^{de} eeuw. Uit die tijd dateert de zuidgevel, een nog als zodanig herkenbare fruitmuur met steunberen die deel uitmaakte

van de begrenzing van de moestuin en waartegen broeibakken en kassen stonden. Tegen de noordzijde van de fruitmuur is in de 19^e eeuw de veestal gebouwd, die nog herkenbaar is in de hoofdvorm van de huidige tuinmanswoning. Met de fruitmuur herbergt het pand een in de Haarlemse context zeldzame verwijzing naar de grotendeels verdwenen buitenplaatscultuur op deze plek en vooral de daarbij behorende nutstuinen en agrarische activiteiten.

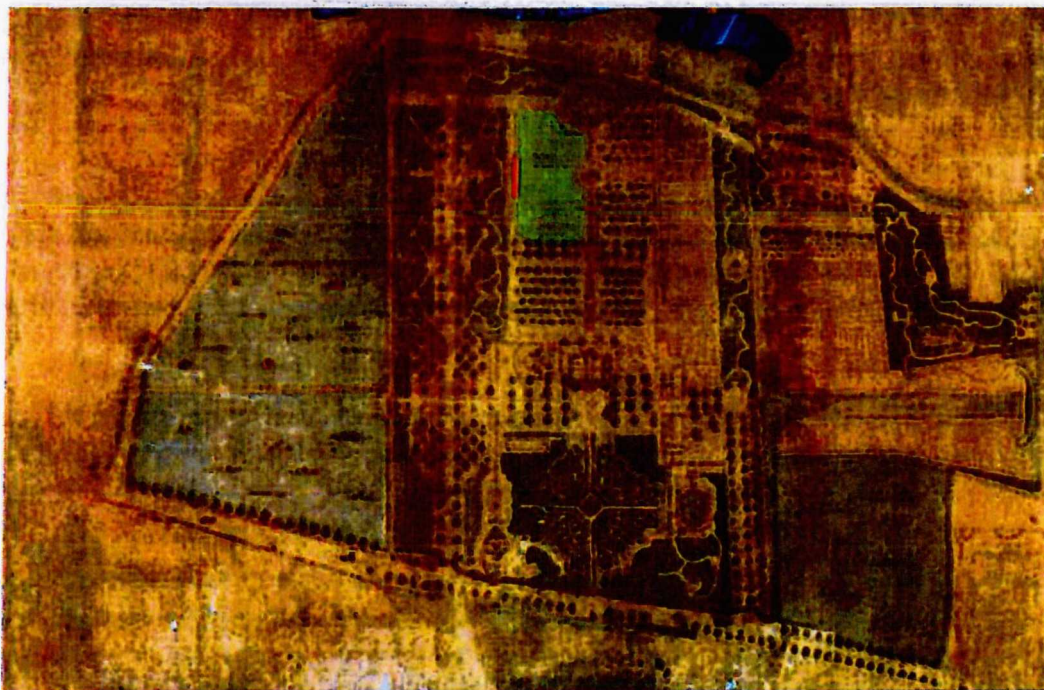
Het object, een in hoofdopzet en exterieur gaaf bewaard gebleven tuinmanswoning met bollenschuur, oorspronkelijk stalgebouw met een bijzondere 18^e eeuwse fruitmuur als zuidgevel, met kenmerkend langgerekt bouwvolume en landelijke architectonische vormgeving, is op basis van bovenstaande motivering beschermenswaardig als gemeentelijk monument in de gemeente Haarlem.

JACOB CATSLAAN 7

BOUWHISTORISCHE ONTWIKKELING

Het gebouw bevindt zich op het terrein van de voormalige buitenplaats Bosch en Hove. Deze buitenplaats dateerde waarschijnlijk uit het eerste kwart van de 18^{de} eeuw.¹ In 1765 is een kaart gemaakt van het terrein met daarop de aanwezige bebouwing en landschappelijke elementen. Aan de oostzijde bevindt zich als onderdeel van de moestuin een aantal kassen en kweekbakken en een fruitmuur. Deze vormden een vast onderdeel van de inrichting van buitenplaatsen, zowel als bron van voedsel als voor hobby.²

Op de kaart uit 1865 is het huidige pand Jacob Catslaan 7 nog niet te zien. Wel blijkt uit een projectie van kadastrale kaarten uit de jaren 1920 op deze kaart dat de zuidgevel van het gebouw nagenoeg gelijk staat met de noordmuur langs de moestuin. Dat deze muur een voormalige tuinmuur betreft kan ook worden opgemaakt uit de uitgemetselde steunberen tegen de noordzijde. Deze zijn op de bouwtekening van 1922 en 1976 op regelmatige afstand zijn aangegeven. Afbeelding 14 in de Memo van Hylkema Erfgoed toont één van de steunberen, waarvan de bovenzijde met een blok hardsteen lijkt te zijn afgedekt.³



Kaart van het terrein van de buitenplaats Bosch en Hove uit 1765; noord is links. Groen is de moestuin gemarkeerd, rood de plaats van het nog aanwezige deel van de muur in Jacob Catslaan 7. (Herkomt: beeldbank NHA)

¹ Frans Harm, het terrein van Landgoed Bosch en Hove na 1921, in: Heerlijkheden 2011-4, blz. 66.

² Ben Kooij, Kassen bij Kastelen en buitenplaatsen, in: Ben Kooij (red) Kassen in Nederland 1650-1950, Amersfoort 2019.

³ R. Pince van der Aa, bouwhistorische bevindingen Jacob Catslaan 7, versie 26-01-2020, blz. 12.

A photograph of a rectangular, yellowish, textured object, possibly a piece of aged paper or a small book cover, showing signs of wear and discoloration. The object is placed on a dark, textured surface.

Dat er op het kadastraal minuutplan uit 1823, sectie A, blad 1 geen behouwing op perceel 139 wordt aangegeven, is geen reden om aan te nemen dat die er niet was. Voor het kadaster is de aanduiding 'Boomgaard' voldoende, waarschijnlijk omdat het grootste deel van het grondgebruik er waarschijnlijk uit bestond. Over kassen en kweekbakken werd niet meer of minder belasting betaald.

In hoeverre van de stal nog enige bouwsubstantie aanwezig is, kan niet met zekerheid worden gezegd. Het afsmeren van de buitengevels met cement zou een aanwijzing kunnen zijn dat er, behalve de zuidgevel, nog muurwerk van voor 1922 aanwezig is. Ook de bouw van de tuinmanswoning met bollenschuur op dezelfde plattegrond als van de stal kan hiervoor een aanwijzing zijn. Anderzijds is het goed mogelijk dat voor het dragen van de zolderbalklaag in 1922 gekozen is voor het nieuw optrekken van de noordgevel. Dit vraagt nader onderzoek.

2

Bosch en Hoven was in 1919 eigendom geworden van de gemeente Heemstede. Het terrein werd verkaveld om vervolgens in 1921 per perceel te worden geveild. Ter plaatse van de huidige Jacob Catslaan 7 werden drie percelen aan de heer Prins verkocht.⁴ In 1922 dient hij een plan in voor de verbouw van de stal tot een tuinmanswoning met bollenschuur en garage. Deze ontwikkeling is opmerkelijk. Enerzijds werd het streven van de gemeente naar een nieuwe villawijk hiermee doorkruist, anderzijds werden hierdoor de tuinbouw gerelateerde werkzaamheden gecontinueerd.

WAARDERING

Anders dan in de Memo van Hylkema wordt gesteld, gaat de geschiedenis van het pand terug tot de 18^{de} eeuw. Uit die tijd dateert de zuidgevel, die deel uitmaakte van de begrenzing van de moestuin en waartegen broeibakken en kassen stonden. Aan de andere zijde van de muur is vervolgens in de 19^{de} eeuw een koestal gebouwd. In 1922 is die geheel of gedeeltelijk vervangen door een tuinmanswoning met bollenschuur. Het gebouw herbergt daarmee een verwijzing naar de grotendeels verdwenen buitenplaats, maar ook naar de daarbij behorende moestuin en de daaruit voortkomende agrarische activiteiten op het landgoed. Het vertegenwoordigt als tuinmanswoning met bollenschuur een voorbeeld van een voor de toenmalige gemeente Heemstede belangrijke bedrijfstak. Het aantal bollenschuren dat nog in Heemstede bestaat is gering, zeker in verhouding tot de historische betekenis van deze sector.

Het gebouw maakt door zijn oriëntatie duidelijk dat het geen onderdeel uitmaakt van de villawijk. Het benadrukt met zijn volume dat het niet om een reguliere woning gaat. Beide aspecten verwijzen naar de historische ontwikkeling die hier heeft plaats gevonden in de afgelopen eeuwen, zowel naar de buitenplaats, de ontwikkeling van de villawijk en de bollencultuur.

De nog vrijwel gave architectuur van de in 1922 gebouwde woning met bollenschuur is sober en oogt door het gebruik van hout enigszins landelijk, vooral in combinatie met het staand beschot in de topgevels. Details zoals de overstekende daken onderscheiden het woonhuis van de schuur met garage. De naar verhouding grote vensters in de noordgevel het bedrijfspand zijn kenmerkend voor bollenschuren en het nog niet mechanisch drogen van de bollen.

⁴ De aankoop door Prins is verondersteld op grond van de bouw aanvraag een jaar later.

Het gebouw herbergt verschillende fasen muurwerk. Met name de 18^{de}-eeuwse zuidgevel is vanwege de ouderdom en bouwsporen uit verschillende perioden waardevol en kan zowel inzicht geven in het gebruik voor het kweken van fruit als over de inrichting van de stal. Van de 19^{de}-eeuwse veestal zal in de noordgevel van de schuur waarschijnlijk weinig zijn terug te vinden. De balklaag in dit deel van het gebouw biedt mogelijk nog inzicht in de wijze waarop de bollen lagen opgeslagen. Ook de woning

5) Gebruikshistorische waarden

De gebruiksgeschiedenis laat zich wat betreft de als zuidgevel gebruikte voormalige tuinmuur en de in 1922 gebouwde woning met bollenschuur goed aflezen. De fase van de stal is enkel herkenbaar aan de plattegrond van de woning met bollenschuur.

Met het nog resterende koetshuis vormt de als zuidgevel van het pand gebruikte tuinmuur het laatste wat aan bouwsubstantie nog over is van de voormalige buitenplaats Bosch en Hove. De muur is als zodanig door zijn uitgemetselde steunberen goed herkenbaar en bepalend geweest voor de oriëntatie van de latere bebouwing. Die bebouwing vormt een duidelijk tegenhanger van de op het terrein van de buitenplaats ontwikkelde villawijk. Het vormt een herkenbaar element van de voor Heemstede belangrijke bollenteelt in de 19^{de} en eerste helft 20^{ste} eeuw.

CONCLUSIE

Hoewel in eerste instantie door de gemeente het vermoeden werd uitgesproken dat het pand Jacob Catslaan 7 een koetshuis betrof, kan aan de hand van de door Hylkema Erfgoed opgestelde Memo en de bovenstaande beschreven bouwgeschiedenis met redelijke zekerheid worden aangenomen dat het pand een tuinmanswoning met bollenschuur en garage betreft, die in 1922 gebouwd is met gebruik making van een uit het midden van de 18^{de} eeuw daterende tuinmuur van en een later daar tegen gebouwde veestal.

In de waardering van Hylkema Erfgoed is de nadruk sterk bepaald door de fase dat het gebouw als stal diende. Daarbij is de aanwezige tuinmuur niet geconstateerd en de waarde van de tuinmanswoning met bollenschuur onderbelicht gebleven.

De tuinmuur maakte deel uit van de verdwenen buitenplaats Bosch en Hove en is één van de weinige concrete verwijzingen daarnaar. Ook de situering van het gebouw geeft aan dat de oorsprong niet ligt in de kort na 1921 ontstane villawijk. De in 1922 verbouwde stal tot tuinmanswoning met bollenschuur vormt een zeldzaam en architectonisch nog vrijwel gaaf overblijfsel van de voor Heemstede belangrijke bollenteelt.



Bouwhistoricus gemeente Haarlem

26 mei 2020

Pot Jonker Advocaten

BIJLAGE 2

AANGETEKEND

K O P I E

Gemeente Haarlem,
Hoofdafd. Stadszaken, Ruimtelijke Plannen
t.a.v. Mevrouw Z. Karaca
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

Heemstede, 2 februari 2009

Betreft: Bezwaar bestemmingsplan "Haarlem Zuid"

Geachte mevrouw Karaca,

Met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan "Haarlem Zuid" en na inzage gehad te hebben in dit ontwerpplan, maak ik namens mijn cliënt mevrouw L.C.H. Bos-van Seters, ernstig bezwaar tegen de opgenomen bestemming van perceel Gemeente Haarlem II, sectie R, nr. 1024, plaatselijk bekend Johan de Wittlaan 8, alsmede de bestemming van perceel Gemeente Haarlem II, sectie R, nummer 1025, plaatselijk bekend onder Catslaan 7, welke beide percelen tot haar eigendom behoren.

- Het perceel 1024 (Johan de Wittlaan 8) was ten tijde van de aankoop door de gemeente Haarlem aangewezen als bouwgrond voor twee villa's. Nadien is mijn cliënt geen bericht bekend welke een bestemmingswijziging aangeeft. Bijgesloten doe ik u de bestemmingstekening van de Gemeente Haarlem toekomen, die dit mijns inziens bevestigt. Het nieuwe ontwerp bestemmingsplan betitelt dit perceel nu met tuin 2. Hopelijk zult u mijn verontwaardiging begrijpen.
- Het perceel 1025 (Catslaan 7) was, ten tijde van de aankoop, door de gemeente Haarlem aangewezen als bouwgrond voor een villa met sloop van de oude opstallen. Ook hier doe ik u de bestemmingstekening van de Gemeente Haarlem toekomen, die mijn zienswijze bevestigt.

Hierbij doe ik u het verzoek de oude bestemmingssituatie te handhaven, en tevens verzoek ik u te bekijken of er mogelijkheden liggen deze te upgraden.

Voor het perceel nummer 1024 (Johan de Wittlaan 8), denken wij aan twee vrijstaande villa's met dezelfde kenmerken als nummer 10, 6, 4 en 2. Het perceel is zelfs groter dan de naastgelegen percelen en met een juiste architectuur een verrijking van de laan.

Van het perceel 1025 (Catslaan 7) denken wij aan een twee-onder-één-kapvilla of geschakelde villa, de perceelsgrootte is ook hier ruim voldoende om de omgeving geen geweld aan te doen.

Ik hoor graag van u,

hoogachtend,

W.BOS WAARBORG MAKELAARS B.V.

W.P.J. Schmitz

Mevrouw L.C.H. Bos-van Seters
Johan de Wittlaan 10
2012 PD HAARLEM

12345
25

Deze kaart is noordgericht
 Perceelnummer
 Huisnummer
 Vastgestelde kadastrale grens
 Voorlopige kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Bebouwing
 Overige topografie

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente
 Sectie
 Perceel

HAARLEM II
 R
 1025



Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 23 juli 2018
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Zienswijze

Ontwerpbestemmingsplan "Haarlem Zuid"

Informatieavond dinsdag 27 januari 2009 van 19.00 tot 21.00 uur

Plan ter inzage van 08-01-2009 tot en met 19-02-2009

Naam en adres volledig en met blokletters invullen s.v.p.!!!

NAAM	Mevrouw L.C.H. Bos-van Seters
ADRES	Johan de Wittlaan 10
POSTCODE EN WOONPLAATS	2012 PD HAARLEM
TELEFOONNUMMER	023-5286845
DATUM	02 februari 2009

Reactie: Zie bijlagen:

1. Brief bezwaar bestemmingsplan
2. Oude bestemmingsplan kaart 1931
3. Verzoek op-grading bestemmingsplan tekening
4. Eigendomsakte U3 april 1973

Handtekening:.....

Retouradres:

Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Stadszaken, afdeling Ruimtelijke Plannen
t.a.v. Mw. Z. Karaca
Postbus 511
2003 PB Haarlem



Haarlem

2

APPELLANT	BEROEPSGRONDEN	REACTIE
1. Mevrouw L.C.H. Bos- van Seters Wonende te Joh. De Wittlaan 10	De beroepsgronden hebben betrekking op Jacob Catslaan 7 I Appellant kan zich met de beantwoording van de zienswijze niet verenigen aangaande de aanwijzing van de het pand aan de Jacob Catslaan nummer 7 als orde 2 pand. II Appellant stelt dat het betreffende pand niet op de nominatielijst staat om aangewezen te worden als gemeentelijk monument en dat de behoudenswaardigheid van het pand op onjuiste stellingen is gebaseerd.	I De gronden zijn een herhaling van het eerder gestelde door appellant. Het standpunt van de gemeente is ongewijzigd. De beschrijving van de orde-2 panden is opgesteld door een extern, deskundig bureau. Er is geen reden om van deze beschrijving af te wijken. II Dit klopt, onderhavig pand staat niet (meer) om de nominatielijst. Echter betekent dit niet dat het pand ook niet kan worden gewaardeerd als een orde 2 pand. Uit de juridische beschrijving van Orde 2, in de begripsbepalingen onder artikel 1.52 volgt niet dat een orde-2 pand hetzelfde is als een aankomend gemeentelijk monument.
2. dhr. M.B. de Jong en M.E. de Jong wonende te Scheltemakade 15	De beroepsgronden hebben betrekking op de Scheltemakade 15. Appellanten stellen dat; I De aanbouw van de wc aan de westzijde bij het bouwvlak dient te worden opgenomen, omdat de wc bij de oorspronkelijke bebouwing behoort. II Het niet toestaan van de splitsing van het terrein op onderhavig adres in strijd is met het gelijkheidsbeginsel, gelet op het feit dat genoemde en andere locaties wel nieuwe woningen op	I De gronden over de aanbouw van de wc aan de westzijde bij het bouwvlak zijn in de voorprocedure in de zienswijze niet aangevoerd. De gemeente verzoekt de rechter dan ook om dit punt niet ontvankelijk te verklaren. II Het is stedenbouwkundig ruimtelijk niet meer wenselijk om de kavels te splitsen ten behoeve van een nieuwe hoofdbebouwing. Wel is er een



Received 31-1-7-2020



工 作 日 期 31.7.2020



Haarlem

5

	vergen dan hergebruik als woningen of woonwerkseenheden; f. Bij privégebruik w.o. wonen, werken of gemengde doeleinden zijn er voor Rijks- en gemeentelijke monumenten grotere vrijstellingsmogelijkheden m.b.t. het Bouwbesluit, dan bij semi-openbaar of maatschappelijk gebruik. g. Gezien de bouwkundige toestand en de permanente hoge onderhoudskosten zal ook voor een nieuwe eigenaar een financiële haalbaarheid van het hergebruik van het huidige gebouw problematisch zijn.	voorhand aan te nemen. Het Bouwbesluit is geen aspect dat dient te worden meegenomen het kader van een bestemmingsplan. e) Zie de beantwoording onder d) f) Het beleid van de gemeente Haarlem is er op gericht om de maatschappelijke functies zoveel mogelijk te beschermen en te behouden. Het Bouwbesluit ziet toe op technische voorschriften waaraan een gebouw dient te voldoen. Dit is pas het geval als er een concrete aanvraag is om te bouwen. g) Hetgeen onder g) is gesteld, is niet voldoende onderbouwd door de appellant.
	II De herbestemming van de kapel wordt verhinderd door het besluit van college van Burgemeester en wethouders op de kapel op de gemeentelijke monumentenlijst te plaatsen	II Het besluit van 30 juni 2009 van B& W heeft betrekking op het aanwijzen als gemeentelijk monument. Zie in dit kader de reactie nummer 1, onder II.



Page 31 of 40



Haarlem

7

	kinderdagverblijf of een BSO.	
	II De planologische aanvaardbaarheid van de toegestane maatschappelijke voorzieningen is door de gemeenteraad niet naar behoren beoordeeld. Onder meer met geluidsbelasting en de verkeersaantrekkende werking is onvoldoende rekening gehouden.	II Deze gronden zijn een herhaling van het eerder gestelde door appellant. Het standpunt van de gemeente is, onder verwijzing naar eerdere reacties op het gestelde, ongewijzigd. Belangenafweging in het kader van het bestemmingsplan heeft wel degelijk plaatsgevonden door onder meer een inspectie ter plaatse.
	III Het aan het plandeel ten grondslag gelegde akoestisch onderzoek van AV Consulting B.V. is ten onrechte beperkt tot de beoogde openingstijden en het rooster van het kinderdagverblijf en de BSO en geeft geen volledig beeld van de die het kinderdagverblijf en de BSO meebrengen.	III Deze gronden zijn een herhaling van het eerder gestelde door appellant. Het standpunt van de gemeente is, onder verwijzing naar eerdere reacties op het gestelde, ongewijzigd.
	IV In een door DGMR opgestelde contra-expertise is volgens appellant gebleken dat onder meer de geluidsbelasting op één rekenpunt op de norm zit en bij een ander punt nipt onder de geluidsnorm blijft. De rekenhoogte van 1,5 is volgens DGMR niet voldoende gemotiveerd.	IV De beantwoording van de reactie van contra-expertise van DGMR zal zo spoedig mogelijk worden doorgestuurd naar de Raad van State.
	V De geluidsbelasting die kan voortvloeien uit gebruik ten behoeve van andere maatschappelijke voorzieningen is niet onderzocht.	V Deze gronden zijn een herhaling van het eerder gestelde door appellant. Het standpunt van de gemeente is, onder verwijzing naar eerdere reacties op het gestelde onder meer in de zienswijzennota nummer 57.12,



Haarlem

8

		ongewijzigd.
	VI Er zijn ten behoeve van het plandeel geen voldoende parkeerplaatsen gecreëerd. Dit leidt tot nog meer parkeeroverlast.	VI Deze gronden zijn een herhaling van het eerder gestelde door appellant. Het standpunt van de gemeente is, onder verwijzing naar eerdere reacties op het gestelde onder meer in de zienswijzenota nummer 57.12, ongewijzigd.
	VII In het geval medewerkers gebruik zouden maken van de parkeerplaatsen bij de midgetgolfbaan zal dit leiden tot een verschuiving van het parkeerprobleem, omdat de bezoekers van de midgetgolfbaan hun auto daar niet kunnen parkeren.	VII Deze gronden zijn een herhaling van het eerder gestelde door appellant. Het standpunt van de gemeente is, onder verwijzing naar eerdere reacties op het gestelde ongewijzigd.
	VIII Voor kort parkeren zouden 12 parkeerplaatsen zijn benodigd. Dit is niet inzichtelijk gemaakt.	VIII Verwezen wordt naar de ruimtelijke onderbouwing en naar het standpunt van de gemeente in de zienswijzenota.
	IX Appellant stelt dat de parkeer- en inrijverboden rondom het plandeel stelselmatig worden genegeerd.	IX Deze gronden zijn een herhaling van het eerder gestelde door appellant. Het standpunt van de gemeente is, onder verwijzing naar eerdere reacties op het gestelde ongewijzigd.
	X De gemeenteraad miskent de feitelijke situatie in het plangebied en de problemen die zich voordoen. Toevoeging van het plandeel brengt een bestanding van deze problemen mee.	X Deze gronden zijn een herhaling van het eerder gestelde door appellant. Het standpunt van de gemeente is, onder verwijzing naar eerdere reacties op het gestelde ongewijzigd.
	XI Ten onrecht is niet onderzocht of het plandeel gevolgen kan hebben voor de in de omgeving	XI Aangesloten wordt op de toelichting van het bestemmingsplan, paragraaf 4.6.



Haarlem

9

	aanwezige flora- en fauna.	
	XII De vestiging van de maatschappelijke voorziening is in strijd met het beleid.	XII Aangesloten wordt op de beschrijving onder punt 15. Conclusie van de de ruimtelijke onderbouwing.
	XIII De gemeenteraad heeft onvoldoende onderzocht naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Blootstelling aan luchtverontreiniging is niet volledig onderzocht.	XIII Aangesloten wordt op de ruimtelijke onderbouwing van het betreffende plandeel.
	XIV Het plandeel is in strijd met het uitgangspunt dat in geval van verontreiniging wordt gesaneerd alvorens een nieuwe functie wordt toegestaan.	XIV Aangesloten wordt op de ruimtelijke onderbouwing van het betreffende plandeel.
	XV Het bestemmingsplan bevat geen financiële onderbouwing.	XV Aangesloten wordt op de ruimtelijke onderbouwing van het betreffende plandeel.
	XVI De onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de omwonenden en de daarmee verband houdende financiële schade had de gemeenteraad in in zijn beoordeling te betrekken	XVI Aangesloten wordt op de ruimtelijke onderbouwing van het betreffende plandeel.
	XVII Er is geen exploitatieplan opgesteld voor genoemde plandeel	XVII Er is geen sprake van het bouwen van een hoofdgebouw zodat de verplichting van het opstellen van het exploitatieplan buiten beschouwing dient te vallen.

APPELLANT	BEROEPSGRONDEN	REACTIE
7. S.H. Vogel	De beroepsgronden hebben betrekking op Crayenesterlaan 83	



Haarlem

10

Jarmuiden 9-11	Appellant voert aan dat in het ontwerpbestemmingsplan de bouwmassa van het bouwplan aan de Crayensterlaan 83 wel is ingepast maar dat het bouwvlak niet is overgenomen.	De projectie van het bouwplan is in het ontwerpbestemmingsplan niet gewijzigd. Tevens zijn geen zienswijzen op dit punt binnengekomen. De ligging van het bouwplan is in het bestemmingsplan ingepast. De gemeente ziet daarom geen redenen om het bestemmingsplan aan te passen.
8. J. van der Werff	Appellant voert aan dat het onderhavige bestemmingsplan appellant belemmert het perceel te splitsen en op het afgesplitste deel een kleine bungalow te bouwen.	Deze gronden zijn een herhaling van het eerder gestelde door appellant. Het standpunt van de gemeente is, onder verwijzing naar eerdere reacties op het gestelde, ongewijzigd.
APPELLANT	BEROEPSGRONDEN	REACTIE
9. P.B. Leene Churchillaan 71	De beroepsgronden hebben betrekking op Churchillaan 71. Appellant voert aan dat I De bovengrens aan de bebouwing is verdwenen, gemeten in bruto-vloeroppervlak tot een bepaald percentage van het perceel, verdwenen zijn ook de rooilijnen. Consequenties voor de woning	I De gevelbreedten van de huizen aan de Linnaeuslaan is ongeveer twee keer zo groot als de gevelbreedten van de aan elkaar gebouwde villa's aan de Churchillaan. Het betreft hier 4 rijtjeswoningen. De onderhavige garage heeft aan weerszijden een villa. Vanwege het belang



Haarlem

11

	aan de Churchillaan 71 is dat het geschakeld gedeelte aan de zuidzijde niet wordt onderkend in het nieuwe bestemmingsplan. Dit gedeelte krijgt namelijk een minimale goothoogte, terwijl de tussenliggende laagbouw van de woningen in de Linnaeuslaan wel worden gelimiteerd tot de actuele hoogte.	van de openheid in de stedenbouwkundige structuur van het plangebied, is een hoogtescheidingslijn aangebracht bij de 4 rijtjeswoningen. Deze rijtjeswoningen hebben, in tegenstelling tot de villa's en de garage aan de Churchillaan, weinig afstand tot aan de zij-erfgrenzen van de naastgelegen panden. Daarom is gekozen voor het toepassen van hoogtescheidingslijnen op de rijtjeswoningen aan de Linnaeuslaan.
	II Hoogtebegrenzing van de woningen Churchillaan 71 en 69 zijn niet individueel aangepast aan de actuele waarde.	II Bij het bepalen van de hoogtegrenzen is zoveel mogelijk aangesloten op de toegestane hoogten in het bestemmingsplan Zuiderhout.
	III Het huis nr. 71, met een afstand van 13 tot aan de openbare weg, mag niet aan en voor de gevel wijzigen, omwille van de het te behouden stadsgezicht, terwijl nummer 69 de gelegenheid krijgt om het huis en de gevel met een verdieping te verhogen.	III Zowel nummer 71 als nummer 69 hebben beide geen mogelijkheid om voor de voorgevelrooilijn te bebouwen. Zowel nummer 69 als nummer 71 hebben de mogelijkheid om tot de maximale hoogte uit te breiden.
	IV De garage van 71 raakt aan de woning. Hoewel gelijk gebouwd, wordt deze beschouwd als vrijstaand en daarom niet tot het bouwvlak gerekend zoals die van 69 die aan de woning is gebouwd.	IV De garage is aangemerkt als een bijgebouw zoals bedoeld in lid 1.20 van de begripsbepalingen van het bestemmingsplan. Bijgebouwen vallen onder de bestemming Tuin 2. Bij nummer 69 is sprake van een aan/uitbouw, zoals bedoeld in artikel 1.1 van de begripsbepalingen.
		V



Haarlem

12

	V Een toets op ten minste bezonning noodzakelijk bij een bebouwing op/nabij de erfgrens van meer dan 2 meter hoog. VI Bebouwing aan de voortuin is aanzienlijk beperkt. VII Bekendgeving blijft voorzien in een nieuwsblad dat in de gemeente verspreid wordt. Het daartoe gekozen krantje wordt op geen enkel adres in de wijk verspreid. Waarom geen informatieplicht aan direct betrokkene.	In het bestemmingsplan Zuiderhout gold dat de maximale hoogte van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer mocht bedragen dan 5 meter, dit zonder enige bezonningstoetsing. In het bestemmingsplan is de hoogte gesteld op 4 meter voor aan- en uitbouwen en 5 meter voor bijgebouwen. De situatie is dus niet gewijzigd. VI De opzet van de verbeelding is de openheid van de gehele wijk te behouden gezien de ruimtelijke kwaliteit. De grens tussen Tuin 1 en Tuin 2 ligt altijd achter de voorgevelrooilijn om de hoofdbebouwing tot zijn recht te laten komen. VII De gronden zijn een herhaling van het eerder gestelde door appellant. Het standpunt van de gemeente is ongewijzigd.
	VIII Indieners van de zienswijzen mochten in drie minuten hun bezwaren toelichten. Dit is geen goede voorbeeld van inspraak.	VIII Insprekers, waaronder ook appellant zijn tijdens de commissie vergadering gehoord. In een afzonderlijke brief van de wethouder zijn de zienswijze-indieners voorzien van antwoord, waaronder ook appellant. Tevens heeft appellant tijdens de pauze van de commissievergadering zijn zienswijze toegelicht. De inspraak heeft conform de wet plaatsgevonden.





Blaadnummer: 1

TAXATIEVERSLAG WONING

Waardepeeldatum: 01-01-2008

Kadastrale objecten betrokken bij deze taxatie:

Kadastrale objecten van de gemeente:	sectie:	perceelnummer:	letter:	indexnummer:	oppervlakte
HLM02	R	1025	G	0	1226 m ²

Objectgegevens:	
Soort woning:	Vrijstaande woning
Inhoud:	677 m³
Oppervlakte:	1226 m²
Bouwjaar:	1822
Bijgebouwen:	Gerage, Berging/Schuur (los)

Bijzondere kenmerken:

Marktgegevens:

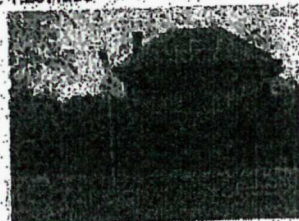
Van het getaxeerde object zijn geen verkoopprijzen bekend

Anders relevante markgegevens

WOZ-objectnr:	039200011203
Straatnaam:	Jacob Catslaan
Huisnummer:	2
Postcode:	2012 PE
Woonplaats:	HAARLEM
Soort woning:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	1925
Inhoud:	617 m²
Bijgebouwen:	Garage, Dakkapel
Grondoppervlakte:	509 m²
Verkoopdatum:	14-12-2007
Verkoopprijs:	€ 1.200.000
Vastgestelde waarde:	€ 1.207.000

039200011630
Churchillaan
6
2012 RP
HAARLEM
Vrijstaande woning
1921
687 m²
Carport, Garage, Dakkapel
608 m²
16-04-2008
€ 1.210.000
€ 1.239.000

039200077342
Johan de Wittean
4
2012 PD
HAARLEM
Vrijstaande woning
1825
614 m²
Berging/Schuur (aangebouwd), Carport
448 m²
02-09-2008
€ 1.000.000
€ 1.020.000



Idk hier voor een vergroting



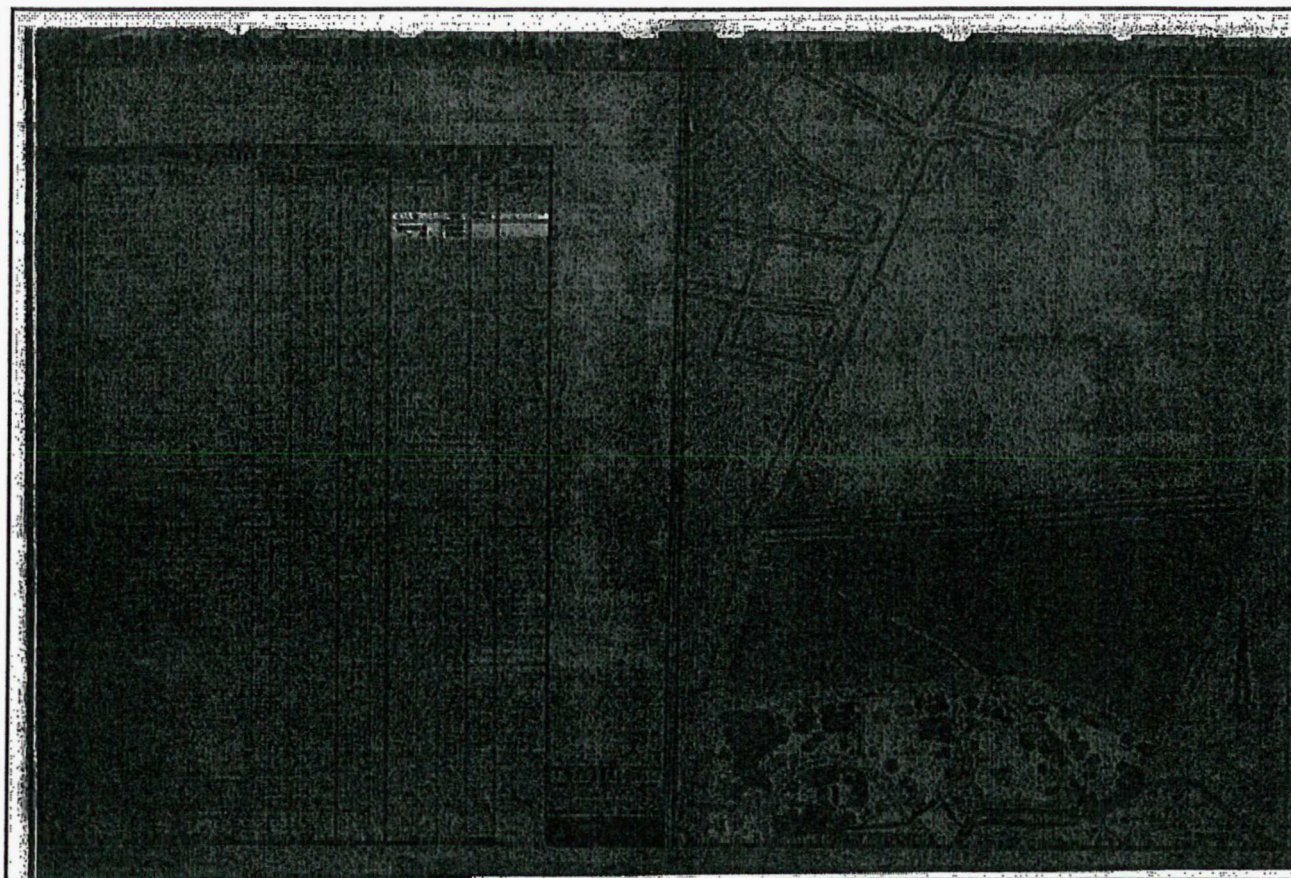
Klik hier voor een vergroting



Klik hier voor een vergroting

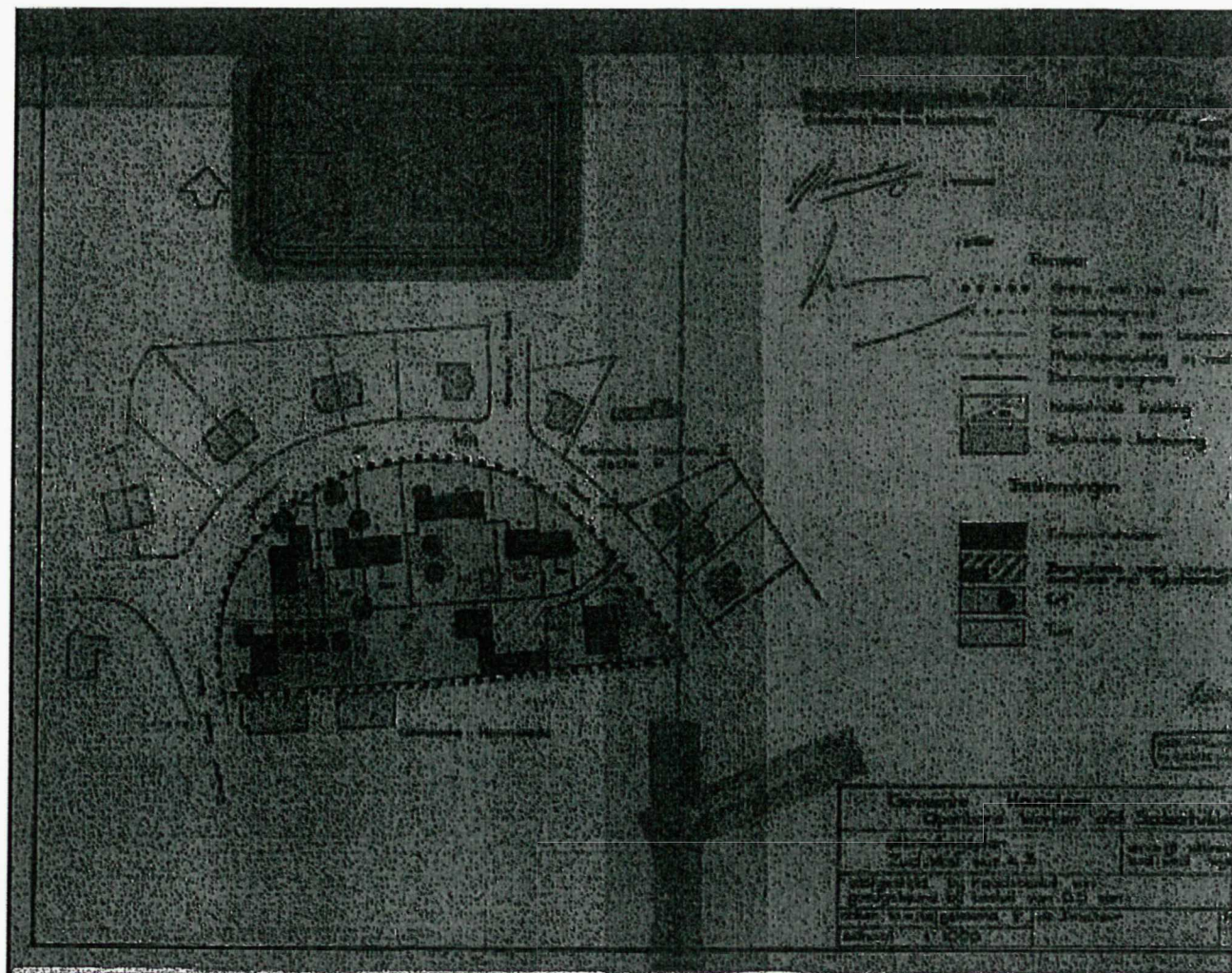
Vastgestelde waarde: € 1.134.000

Grote afbeelding



ONONINHO 3-7-11

Grote afbeelding





Bestemmingsplan

Uitbreidingsplan Zuid-West
nrs. 3 t/m 8 en 10, 11 en 13
409-1

Plankaart

Bestands grootte: 2,8 Mb

Klik op de afbeelding voor
kleiner/groter.

Eerste

Vorige

Volgende

Laatste

Ga naar 1

Venster afsluiten





Marieke Dankbaar

Van: Astrid Bexkens [abexkens@haarlem.nl]
Verzonden: woensdag 8 juli 2009 16:11
Aan: Marieke Dankbaar
Onderwerp: pand Jacob Catslaan 7 te Haarlem

Geachte mevrouw Dankbaar,

Naar aanleiding van ons telefoongesprek van dinsdag 7 juli jl. deel ik u mee dat het pand Jacob Catslaan nummer 7 niet als gemeentelijk monument zal worden aangewezen.

Ik hoop u met deze informatie van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,
Astrid Bexkens

Projectleider realisatie uitbreiding gemeentelijke monumentenlijst Gemeente Haarlem
VH/Omgevingsvergunning/P&A Tel. 023-5113537

----- <<<<>>>> -----

Dit e-mailbericht is alleen bestemd voor de geadresseerde(n).

Gebruik door anderen is niet toegestaan. Indien u niet de geadresseerde(n) bent wordt u verzocht de verzender hiervan op de hoogte te stellen en het bericht te verwijderen.

Door de elektronische verzending kunnen aan de inhoud van dit bericht geen rechten worden ontleend.



Haarlem

beeldbepalende waarde van de muur wordt opgenomen in bijlage 3 van de plantoelichting

3. Mevrouw Sanders, wonend aan Crayenesterlaan 52

De toelichting van de zienswijze tijdens de commissie ontwikkeling had betrekking op het toestaan van een dakopbouw aan de achterzijde van het onderhavige pand.

Antwoord:

Naar dit verzoek is nogmaals gekeken. Besloten is om de beantwoording van de zienswijze in de zienswijzenota te handhaven. De reden hiervan is als volgt. Het pand is een ensemble van 3 woningen; 2 hoekpanden en een middenpand. De hoekpanden hebben een dwarskap (kap is haaks op de straat) en de middelste woning een langskap (kap is evenwijdig aan de straat). De beeldbepalende karakteristiek van dit ensemble is onder andere deze kapstructuur. Deze dient zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde behouden te blijven. Aan het verzoek van mevrouw Sanders kan geen medewerking worden verleend omdat een dakopbouw de kapstructuur ingrijpend zal aantasten. Het is wel mogelijk om aan de voor- en achterzijde 2 dakkapellen te plaatsen. Eveneens is het mogelijk om in Tuin 2 de woning met een uitbouw te vergroten.

4. W. Bos Waarborg en mevrouw L.C.H. Bos- Seters. De toelichting van de zienswijze tijdens de commissie ontwikkeling had betrekking op het aanmerken van het pand aan de Jacob Catslaan nummer 7 als orde 2 pand.

Antwoord:

Besloten is om de beantwoording van de zienswijze in de zienswijzenota te handhaven. Het pand is in het bestemmingsplan aangemerkt als een orde 2 pand en staat inmiddels ook op de nominatielijst van de gemeentelijke monumenten. Er is derhalve geen dwingende reden om het pand niet aan te merken als orde 2 pand.

5. De heer Esser, namens de Wijkraad Zuiderhout-Vredenhof

De toelichting van de zienswijze tijdens de commissie ontwikkeling had betrekking op het weergeven van de padenstructuur van het rijksmonument Haarlemmerhout op de verbeelding.

Antwoord:

Besloten is om de beantwoording van de zienswijze in de zienswijzenota te handhaven.

De padenstructuur ontleent haar belang aan het rijksmonument Haarlemmerhout, waarvan zij onderdeel van uitmaakt. De monumentenwet beschermt rijksmonumenten in al haar onderdelen en dus ook de padenstructuur. In geval van wijzigingen in de padenstructuur van de Haarlemmerhout is een aanlegvergunning noodzakelijk. Conform artikel 6.4 sub 4 van het bestemmingsplan is in dit geval een positief advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (voorheen RACM) noodzakelijk. Hiermee waarborgt het bestemmingsplan ongewenste wijzigingen aan de historische padenstructuur.



De toelichting van de zienswijze heeft betrekking op de mogelijkheden van het oude bestemmingsplan: de tuin 1-grens loopt evenwijdig met de monumentale muur. Die lijn ligt gemiddeld op 14 m afstand van de weg. Hij stelt voor die lijn van de voorgevel dichter langs de weg te positioneren om een minuscule tuintje te voorkomen.

Antwoord:

Onder meer vanwege de monumentale muur, is het niet gewenst om bebouwing dichtbij de muur toe te staan, in verband met het beeldbepalend karakter van de muur. Voorkomen moet worden dat erfbebouwing boven de muur uitsteekt. Verder wordt aangesloten op de beantwoording van de zienswijzennota.

De toelichting van de zienswijze heeft betrekking op het ingetekende bouwvlak op de verbeelding; het huis bestaat uit een vierkante blok met later toegevoegde uitbouwen, het is een orde 1 pand (rijksmonument). Verzocht wordt om de twee uitbouwen op te nemen binnen het bouwvlak omdat ze onderdeel zijn van het rijksmonument.

Antwoord:

Het bouwvlak op de verbeelding wordt echter niet aangepast, daar het bij orde 1 en orde 2 panden om de originele bebouwing gaat. Alle later aan-, uit- en bijgebouwen, van welke orde dan ook, worden niet op de verbeelding weergegeven als zijnde originele bebouwing dat onder het bouwvlak valt. Uitsluitend originele, bij de oorspronkelijke bouw uitgevoerde, aan-, en uitbouwen- worden in het bouwvlak opgenomen. De later toegevoegde, monumentale uitbouwen worden wel beschermd via de monumentenwet, dit om de originele vorm te beschermen. Deze werkwijze is in het gehele plangebied voor alle gevallen consequent toegepast. Daarom is het onwenselijk om hiervan af te wijken.

De toelichting van de zienswijze heeft betrekking op de benummering op de verbeelding voor haar garage, de bestaande bouwrechten, Dit klopt niet, dit moet D zijn.

Volgens het oude bestemmingsplan uit 1932 kon zij als eigenaar veel bouwen. Nu valt een deel onder tuin 2: de garage. De schuur staat ingetekend als reeds bestaande bebouwing. Zij verzoekt die ook op te nemen op de nieuwe plankaart. De nieuwe schuur mag met een muur op de erfgrans staan. De rooilijn is verschoven. Zij vraagt hoe groot de strook nu is en of die kan worden aangepast als zij een ontwerp



Haarlem

indient. De gemeente heeft de garage van de burens van tuin 1 naar tuin 2 bestemd. Zij verzoekt het buurperceel terug te brengen naar de bestaande situatie.

Antwoord:

Er is geen reden om af te wijken van de beantwoording van de zienswijzen; voor wat betreft de oude schuur en nog te bebouwen garage is de begrenzing Tuin 1 Tuin 2 reeds op de verbeelding aangepast.

Voor wat betreft de benummering op de verbeelding van de garage, kan deze niet worden gewijzigd. De benummering is gebaseerd op de gegevens van het Kadaster. Gegevens van het kadaster kunnen niet op de verbeelding worden gewijzigd of aangepast.

Verder wordt aangesloten op de beantwoording in de zienswijzennota.

9. Mevrouw Dankbaar namens de Protestantse gemeente Heemstede, betreft de kapel Nieuw Vredenhof aan de Oldenbarneveltpaan in Haarlem

De kapel is overbodig geworden en de Protestantse gemeente wil hem verhuren. De gemeente Haarlem wil de kapel aanwijzen als rijksmonument en de gebruiksmogelijkheden beperken tot maatschappelijke doeleinden. Dat is veel te beperkt en financieel niet haalbaar voor de Protestantse gemeente. Mevrouw Dankbaar overhandigt een deskundig advies van het Nederlands Adviesbureau Monumentenzorg en Architectuur.

Antwoord:

Aangesloten wordt op de beantwoording in de zienswijzennota, nummer 47.

Tevens wordt aangesloten op het deskundig advies van de architectuurhistoricus van de gemeente Haarlem en de beschrijving van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (voorheen; Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten)

10. De heer Leene, wonend aan de Churchillpaan 71

In algemene zin merkt hij op dat de bovengrens van de bebouwing is verdwenen. Het voorstel is nu de ruimte voor uitbreiding te beperken tot een bouwplan. Lage bebouwing, bungalows, kunnen in de hoogte met 100 tot 150% worden uitgebreid. Als bebouwing los staat van het huis, bijvoorbeeld een garage, wordt dat afgetrokken van de 50 m² die je mag uitbreiden en dan resteert er bijna niets. Hoge huizen hebben die mogelijkheid niet, maar hoge huizen nemen licht weg voor de belendende percelen. Een bezonningstoets ontbreekt en hierbij is geen sprake van behoud van rechten maar een herverdeling van rechten.

Specifiek gaat het om de bestaande garage tussen Churchillpaan 71 en Churchillpaan 69. Deze garage heeft dezelfde bouwhoogte gekregen als de bouwhoogte van de Churchillpaan 71 en Churchillpaan 69. De vraag betreft waarom deze garage dezelfde bouwhoogte uit het oude bestemmingsplan heeft gekregen, terwijl bij de bestaande laagbebouwing aan de Linnaeuspaan op de verbeelding wel een onderscheid is gemaakt in hoog-laag bebouwing op de verbeelding.

Antwoord:

Er wordt aangesloten op de beantwoording in de zienswijzennota.



11. Mevrouw Wolleswinkel, wonend aan de Churchilllaan 67

Antwoord:

12. De heer Leijgraaf, wonend aan de Heinsiuslaan 1.

Antwoord:

Aangesloten wordt op de beantwoording van de zienswijzennota nr. 11.

13. Ambtshalve wijziging

Met vriendelijke groet,

Jan Nieuwenburg



Postbus 280
2000 AG HAARLEM

Nieuwe Gracht 124
2011 NM HAARLEM
T +31(0)23 553 02 30
F +31(0)23 553 02 60
www.potjonker.nl

A

AANTEKENEN MET HANDTEKENING RETOUR

Afdeling bestuursrechtspraak
van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA DEN HAAG

Datum : 20 juli 2009
Onderwerp : Bos-Van Seters/Advies bestemmingsplan
Onze ref. : Da/mh/87609
Uw ref. :
Tel. direct : +31(0)23 5530250
E-mail : dankbaar@potjonker.nl

RAAD VAN STATE	
INGEKOMEN	
21 JUL 2009	
ZAAKNR.	2009 4585
AAN:	B1
BEHANDELD DD:	21 PAR:

Hoogedelgestreng College,

Namens mevrouw L.C.H. Bos-van Seters, wonende aan de Joh. De Wittlaan 10 te (2012 PB) Haarlem, voor deze zaak woonplaats kiezende aan mijn kantooradres, stel ik hierbij beroep in tegen het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Haarlem, waarbij het bestemmingsplan Haarlem Zuid is vastgesteld.

Namens mevrouw Bos is bij brief van 2 februari 2009 een zienswijze ingediend. Een afschrift daarvan treft u hierbij aan (**bijlage 1**).

De zienswijze ziet op een tweetal adressen: De zienswijze betreffende de Joh. De Wittlaan 8 is gehonoreerd. De zienswijze met betrekking tot de Jacob Catslaan 7 is evenwel niet gehonoreerd. Het beroep richt zich dan ook tegen alle bestemmingsplanonderdelen voor zover die zien op de Jacob Catslaan 7.

Het perceel aan de Jacob Catslaan 7 staat in het bestemmingsplan Haarlem Zuid gewaardeerd als een orde 2 pand. In het bestemmingsplan staat aangegeven dat orde 2 panden gebouwen betreffen van voor 1960 die op grond van hun hoge architectonische kwaliteit en vanwege het feit dat zij zeer bepalend zijn voor het beeld van de straatwand ter plaatse behoudenswaardig zijn. Behoud van de specifieke waarde van deze panden voor de gevelwand is het uitgangspunt. (p. 60 toelichting)

In de redengevende omschrijving bij Jacob Catslaan 7 wordt vervolgens het volgende aangegeven:

"Het vermoeden bestaat dat het hier gaat om een laat 19^e-eeuws koetshuis. Dit opmerkelijke pand bestaat uit een langgerekte bouwmassa met één bouwlaag en een zolderverdieping onder een haaks op de straat liggend zadeldak met rode pannendekking en houten windveren. Langs de lengtegevel is het dak verbonden met een topgevel met steekkap. Er zijn houten dakgoten met dito klossen. De diverse topgevels en de bovenstaande gevelstroken zijn verlevendigd met gepotdekseld houtbeschoot. Verder zijn de gevels in cementpleister beraapt. In de op de straat gerichte

Hoogachtend,

Bijlagen

Afdeling bestuursrechtspraak
Raad van State
procedurenummer: 200904585/1/R1
zitting d.d. 11 januari 2011 te 10.00 uur

zetelend te Haarlem,
verweerder

verbouwd, brengt met zich mee dat het pand niet in de huidige staat als woning gebruikt kan worden. Het zou grote investeringen en zeer vergaande bouwkundige ingrepen vergen om het pand aan de (basale) eisen des tijds te kunnen laten voldoen.

8. Mevrouw Bos-Van Seters heeft dit ook aangegeven in haar zienswijze en later heeft zij dat nog toegelicht tijdens het inspreken in de Raadscommissie.
9. Naar aanleiding van de zienswijze en de inspreekreactie heeft de wethouder ruimtelijke ordening van de gemeente Haarlem aan de gemeenteraad een nadere reactie gegeven op enkele inhoudelijke aspecten. In de brief van 25 mei 2009 heeft de wethouder onder 4 over de zienswijze van mevrouw Bos aangegeven dat besloten is om de beantwoording van de zienswijze in de zienswijzennota te handhaven. Hij meldt: *"Het pand is in het bestemmingsplan aangemerkt als een orde 2 pand en staat inmiddels ook op de nominatielijst van gemeentelijke monumenten. Er is derhalve geen dwingende reden om het pand niet aan te merken als een orde 2 pand."* Aldus de wethouder.
10. Omdat mevrouw Bos-Van Seters zich niet kon voorstellen dat het pand als 19^e-eeuws koetshuis zou worden aangewezen als gemeentelijk monument is namens haar navraag gedaan bij de betreffende afdeling van de gemeente. Gebleken is dat het pand helemaal niet op de nominatie staat om als gemeentelijke monument aangewezen te worden; het pand kwam zelfs op géén van de bij de monumentenafdeling bekende lijsten voor. In het verweerschrift heeft verweerder erkend dat het pand niet zal worden aangewezen als gemeentelijk monument (al stelt men de het niet "meer" op de nominatielijst staat, terwijl het klaarblijkelijk nooit op enige nominatielijst heeft gestaan).
11. Kennelijk is, blijkens de reactie van de wethouder aan de gemeenteraad, bij de besluitvorming in de gemeenteraad belang gehecht aan de aanwijzing als gemeentelijk monument. Nu die aanwijzing nooit aan de orde is geweest, moet geconcludeerd worden dat ten onrechte is vastgehouden aan de kwalificatie als orde 2 pand.
12. In het verweerschrift wordt aangegeven dat – nu de beschrijving van het pand door een extern deskundig bureau heeft plaatsgevonden – er geen reden is om van die beschrijving af te wijken. Mevrouw Bos begrijpt dat niet. Indien verweerder zich bedient van een adviseur, zal verweerder nog altijd moeten bezien of die adviseur wel op zorgvuldige wijze tot zijn advies is gekomen. In dit geval is door mevrouw Bos uitdrukkelijk aangegeven dat de beschrijving van het pand niet klopt; het gaat niet om een koetshuis, maar om een in slechte staat verkerende verbouwde koeienstal! Verweerder heeft dit argument – zo blijkt althans niet uit het verweerschrift – niet getoetst bij de externe adviseur, maar houdt zonder meer vast aan de verkregen beschrijving. De besluitvorming ter zake voldoet dus niet.
13. Vervolgens wordt in het verweerschrift gesteld dat uit de juridische definitie van een orde 2 pand niet volgt dat een pand ook perse een (aankomend) gemeentelijk monument hoeft te zijn. Dat zal naar de strikte definitie ook niet altijd zo zijn, maar als uitgangspunt wordt bij orde 2 wel behoud genoemd (zie pagina 60 van de toelichting), terwijl dat nu juist door monumentaanwijzing bereikt moet worden, en niet door een ordewaardering in het bestemmingsplan.

14. Naar het oordeel van mevrouw Bos-Van Seters is het bestemmingsplan op de besproken aspecten onzorgvuldig voorbereid, onjuist gemotiveerd en in strijd met het evenredigheidsbeginsel.
15. Zoals al eerder aangegeven, bestaat het voornemen om op het betreffende perceel een twee-onder-één-kap-villa of een geschakelde villa te realiseren. Met het nieuwe bestemmingsplan kan dat niet langer gerealiseerd worden, omdat door de aanwijzing als orde 2 pand uitgegaan wordt van behoud. Het toegekende bouwvlak houdt ook vast aan de bestaande bebouwing en hierbinnen passen de genoemde villa's niet. Het bouwvlak wijkt ook af van hetgeen in het oude plan stond en is kleiner. Mevrouw Bos-Van Seters lijdt hierdoor schade.
16. Ik verzoek u dan ook om het beroep gegrond te verklaren en de bestreden bestemmingsplanonderdelen te vernietigen, voor zover ze betrekking hebben op de aanwijzing als orde 2 pand en voor zover het bouwvlak beperkt is ten opzichte van het voorgaande plan.



Haarlem

Pleitnotitie

Bestemmingsplan Haarlem Zuid

Appellant: mevrouw Bos- van Seters

Inzake Jacob Catslaan 7

11 januari 2011

Beroep

De bebouwing aan de Jacob Catslaan nr. 7 is aangemerkt als een orde 2 pand. De gemeente heeft dit niet als orde 2 pand moeten beschermen. Het pand bevindt zich in een slechte staat.

Verweer

- Er is geen reden om af te wijken van de redengevende omschrijving van het pand die is opgesteld door een deskundig bureau. Aangesloten wordt op de zienswijzenota en het verweerschrift van 24 februari 2010.
- De monumentale aanwijzing ziet op de bescherming van het pand *an sich*, terwijl de orde-2 status ook ziet op het beeldbepalend effect in de omgeving.
- Dat het pand zich in een slechte staat bevindt, doet hieraan niets af.. De onderdelen die in de beschrijving is opgenomen, gezien in context met de omgeving maakt het dat de orde-2 status gerechtvaardigd is.

Conclusie

De gemeenteraad verzoekt Uw Raad het beroep ongegrond te verklaren.

BIJLAGE 3



Onderwerp Vaststellen voorbereidingsbesluit en het opleggen van geheimhouding	
Nummer	2019/347589
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	OMB
Auteur	Baas, L.M.
Telefoonnummer	023-5115479
Email	lbaas@haarlem.nl
Kernboodschap	Het college stelt de raad voor een voorbereidingsbesluit (art. 3.7 Wro) te nemen. Geconstateerd is dat Jacob Catslaan 7 een cultuurhistorisch waardevol pand is, dat door de raad als Orde 2 pand is aangewezen in het bestemmingsplan Haarlem-Zuid (2009). De bestemming van Jacob Catslaan 7 in dit bestemmingsplan Haarlem-Zuid is op 9 maart 2011 door de Raad van State vernietigd. Voor deze locatie geldt nu geen bestemmingsplan. De in voorbereiding zijnde beheersverordening voor het plangebied Haarlem-Zuid is op dit moment in de afrondingsfase. Voor sloopactiviteiten te Jacob Catslaan 7 is daarom momenteel enkel een melding vereist. Daarnaast leidt de afwezigheid van bouwvoorschriften tot gebrek aan sturing ten aanzien van (maatvoering van) bouwontwikkeling op het perceel. Dit kwam aan het licht naar aanleiding van een informatieverzoek met betrekking tot de bouwmogelijkheden op deze locatie. Een voorbereidingsbesluit is nodig om de cultuurhistorische waarden en de bouwmogelijkheden van de locatie Jacob Catslaan 7 te borgen. Het voorbereidingsbesluit zal worden opgevolgd door een bestemmingsplan waarin deze locatie wordt opgenomen. Parallel aan de voorbereiding van het bestemmingsplan wordt de aanwijzing door BenW tot Orde 1 pand (gemeentelijk monument) doorlopen. Geheimhouding van toepassing op het gehele raadsstuk inclusief bijlagen op grond van artikel 25 Gemeentewet jo. artikel 10 lid 2 aanhef en onder f en g Wet openbaarheid bestuur. De geheimhouding wordt opgelegd tot de dag van publicatie van het raadsbesluit. De geheimhouding wordt met ingang van de dag van publicatie van het raadsbesluit opgeheven.
Behandelvoorstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	n.v.t.

4. Argumenten

1. Een voorbereidingsbesluit is nodig om sloop en ongewenste bouwontwikkeling te voorkomen

Door de afwezigheid van een bestemming voor de locatie Jacob Catslaan 7 kan het pand worden gesloopt en kunnen geen eisen worden gesteld ten aanzien van bouwontwikkeling. De bestemming van de locatie Jacob Catslaan 7 is door de Raad van State vernietigd.

Geconstateerd is dat Jacob Catslaan 7 een cultuurhistorisch waardevol pand is, dat door de raad als Orde 2 pand is aangewezen in het bestemmingsplan Haarlem-Zuid (2009). De bestemming van Jacob Catslaan 7 (wonen, tuin en Orde 2 aanduiding) in het bestemmingsplan Haarlem-Zuid is op 9 maart 2011 door de Raad van State vernietigd. In de plantoelichting werd beargumenteerd dat het toekennen van een waardering aan de panden als doel heeft om de beschermende werking van het beschermd stadsgezicht juridisch planologisch te regelen. De Raad van State concludeerde dat deze locatie niet in beschermd stadsgezicht ligt en dat voorgaande argumentatie daarom niet van toepassing is. Hij oordeelde dat de gemeenteraad het pand gelet daarop ten onrechte had aangewezen als Orde 2 en vernietigde de bestemming. Voor deze locatie geldt nu geen bestemmingsplan.

2. Het pand Jacob Catslaan 7 is cultuurhistorisch waardevol

Jacob Catslaan 7 is een cultuurhistorisch waardevol pand dat eerder door de raad als Orde 2 pand werd aangewezen in het bestemmingsplan Haarlem-Zuid (2009). Op grond van een recente voorlopige inventarisatie met de waarderingstemplate Erfgoed en de waarderingsmatrix Gebouwd Erfgoed wordt nu geconcludeerd dat het pand in aanmerking komt om als Orde 1 (gemeentelijk monument) te worden aangewezen door het college. Het voortschrijdend inzicht om het pand als Orde 1 aan te wijzen komt voort uit de voorlopige inventarisatie waarin nu meer aspecten zijn afgewogen. Parallel aan de voorbereiding van het bestemmingsplan wordt de aanwijzing door BenW tot Orde 1 pand (gemeentelijk monument) doorlopen. Tijdens dit traject vindt de definitieve inventarisatie plaats.

3. Een voorbereidingsbesluit is de beste manier voor tijdelijke bescherming van het cultuurhistorisch waardevolle pand en de bouwmogelijkheden op deze locatie

Met het voorbereidingsbesluit moet het college de bouwaanvragen aanhouden en geldt er een sloopverbod terwijl een nieuw bestemmingsplan wordt gemaakt. Hiermee blijft een cultuurhistorisch waardevol pand behouden, blijven de bouwmogelijkheden geborgd en het straat- en bebouwingsbeeld beschermd.

- Parallel aan de voorbereiding van het bestemmingsplan wordt de aanwijzing door BenW tot Orde 1 pand (gemeentelijk monument) doorlopen;
- Het voorbereidingsbesluit wordt bekendgemaakt door terinzagelegging van dit besluit;
- Het besluit wordt bekend gemaakt in de Staatscourant, een huis-aan-huisblad en via de gemeentelijke website.
- Het besluit treedt in werking op de dag na publicatie;
- Het besluit wordt via www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar gesteld;
- Tegen een voorbereidingsbesluit staat geen bezwaar of beroep open.

7. Bijlagen

a. GEHEIM - verbeelding met identificatienummer NL.IMRO.0392.VB4120001-va01

BIJLAGE 4

BIJLAGE 5

5

Van: Jose Bakx <josebax@overspaern.nl>
Aan: "José Bakx" <josebax@overspaern.nl>
Datum: zondag, 5 april 2020 17:53
Onderwerp: Fwd: RE: afspraak donderdag Jacob Catslaan

Van: Jose Bakx <josebax@overspaern.nl>
Datum: donderdag, 12 september 2019 09:27
Aan: Laura Baas <lbaas@haarlem.nl>
Onderwerp: RE: afspraak donderdag Jacob Catslaan

Geachte mevrouw Baas,

Dank voor uw bericht. De afgelopen maanden is er hard gewerkt om voor de locatie aan de Jacob Catslaan 7 een goed en passend plan te maken. Daar is door betrokken partijen met geld en tijd flink in geïnvesteerd. Mede naar aanleiding van de reacties van de buurt, alsmede ter nagedachtenis aan hun overleden vader, vindt de familie het van belang dat de locatie een goede invulling krijgt. Het verwondert ons dat u ons niet in de gelegenheid stelt om dit plan te presenteren. Desalniettemin vinden wij het van belang dat u van het plan kennis neemt. Via onderstaande link kunt het plan downloaden.

https://www.dropbox.com/s/l3e32vw4wgzeiml/MHUD_Haarlem%20Catslaan%2020190610.pdf?dl=0

Heel graag tot zo meteen.

Met vriendelijke groet,

Overspaern Makelaardij b.v.

José Bakx

Van: Laura Baas <lbaas@haarlem.nl>
Datum: woensdag, 11 september 2019 13:03
Aan: 'Jose Bakx' <josebax@overspaern.nl>
Onderwerp: RE: afspraak donderdag Jacob Catslaan

Geachte mevrouw Bakx,

Dank voor uw mail.

Vanuit het oogpunt van verwachtingsmanagement het volgende: het gesprek van morgen is uitsluitend bedoeld om u een toelichting te geven op het genomen voorbereidingsbesluit. Daarnaast geven wij u morgen een toelichting op het vervolgproces. Dat bestaat uit het vaststellen van een bestemmingsplan en het collegebesluit tot aanwijzing van het pand als gemeentelijk monument. Het doel van het gesprek heb ik ook aangegeven in mijn mail van 30 augustus.

Het gesprek is niet bedoeld om bouwplannen voor de locatie te bespreken. Dat is nu niet aan de orde vanwege het voorbereidingsbesluit. Wij vragen ons daarom af of het voor u zinvol is dat u de architect en ontwikkelaar meeneemt. In het gesprek zullen wij niet ingaan op bouwinitiatieven. Er is geen gelegenheid om beelden te laten zien.

Ik ga er vanuit u voldoende geïnformeerd te hebben over de inhoud van het gesprek.

Met vriendelijke groet,

mr. L.M. (Laura) Baas | Jurist Omgevingsbeleid

Afwezig op woensdagen

Gemeente Haarlem | Omgevingsbeleid

E lbaas@haarlem.nl

Gedempte Oude Gracht 2, 2011 GR Haarlem

Postbus 511, 2003 PB HAARLEM | www.haarlem.nl

Van: Jose Bakx <josebakx@overspaern.nl>

Verzonden: woensdag 11 september 2019 7:25

Aan: Laura Baas <lbaas@haarlem.nl>

Onderwerp: afspraak donderdag Jacob Catslaan

Goedemorgen,

Wij komen morgen om 10.00 uur voor een afspraak voor de Jacob Catslaan 7. De architect wil graag beelden laten zien. Is het mogelijk een ruimte te reserveren waar hij een presentatie kan houden? Dat zou heel fijn zijn. Bij voorbaat hartelijk dank.

Vriendelijke groet,

Overspaern Makelaardij b.v.

José Bakx

Verzonden: woensdag 4 september 2019 20:40

Aan: Astrid Bos <e.waasdorp@live.nl>; Astrid Bos <noggin66@gmail.com>; Astrid Bos <lilianbos@yahoo.com>

Onderwerp: afspraak 12 september

Hallo Astrid,

Je gaf aan dat je misschien mee zou willen 12 september. Ik moet de namen doorgeven van degenen die mee gaan naar het gesprek.

Misschien kun je het nog even aangeven.

Vriendelijke groet,

Jose

Image Attachment: Bosch en Hoven Jacob Catslaan 7 a.JPG

PERCEEL 34.

Een perceel tuin als bouwterrein, met de daarop staande ged. druivenkas, tuinschuur en bakken, gelegen aan den ontworpen weg No. 39 van het uitbreidingsplan der gemeente Heemstede, kad. bekend in sectie A, No. 3864 gedeeltelijk, groot 12.30 Aren.

N.B. De bijdrage in den wegeaanleg bedraagt voor dit perceel f 2060.25

Ingezet door

Afgemijnd door

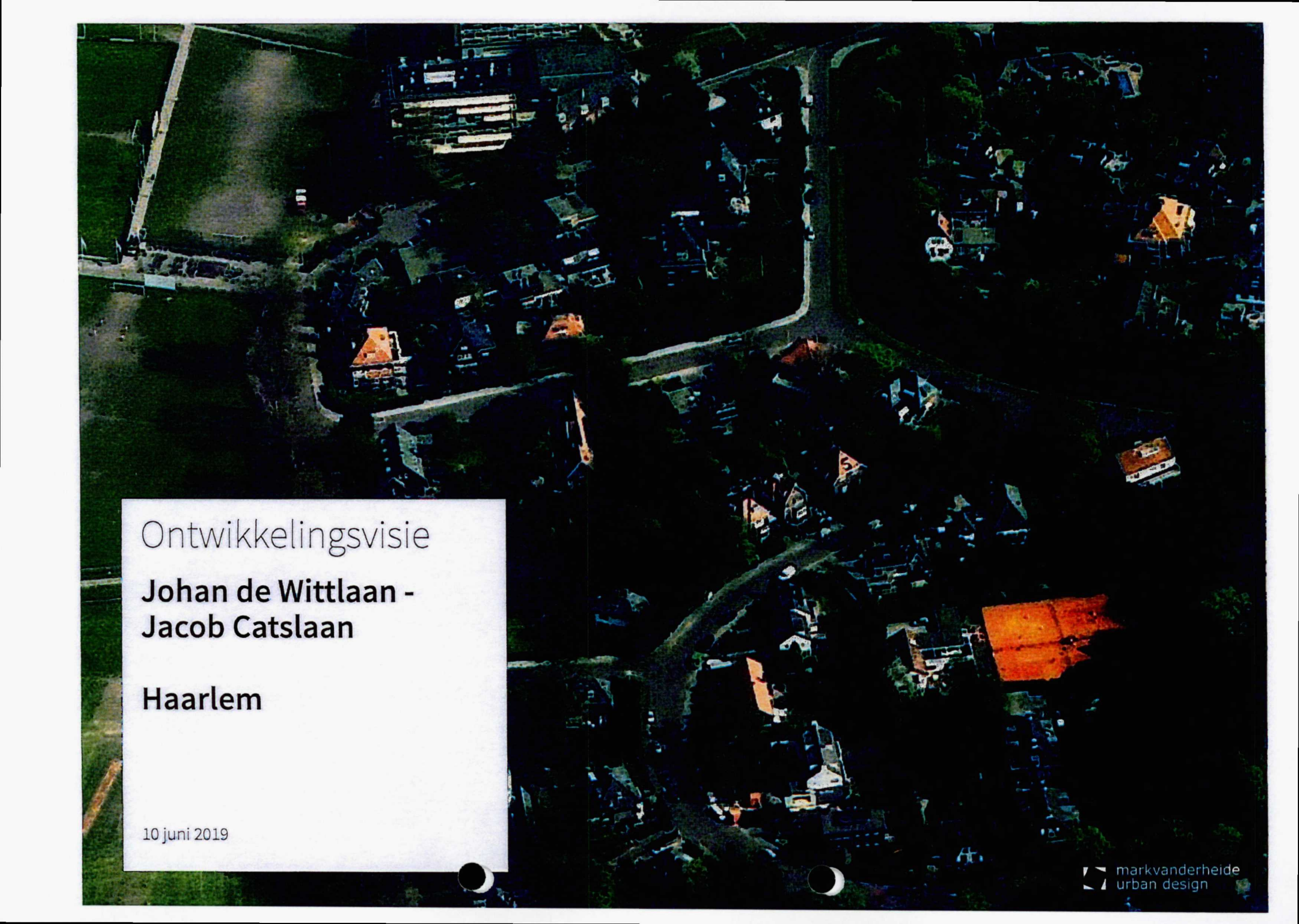
op f

met „

2450

10

PERCEEL 35.



Ontwikkelingsvisie

**Johan de Wittlaan -
Jacob Catslaan**

Haarlem

10 juni 2019

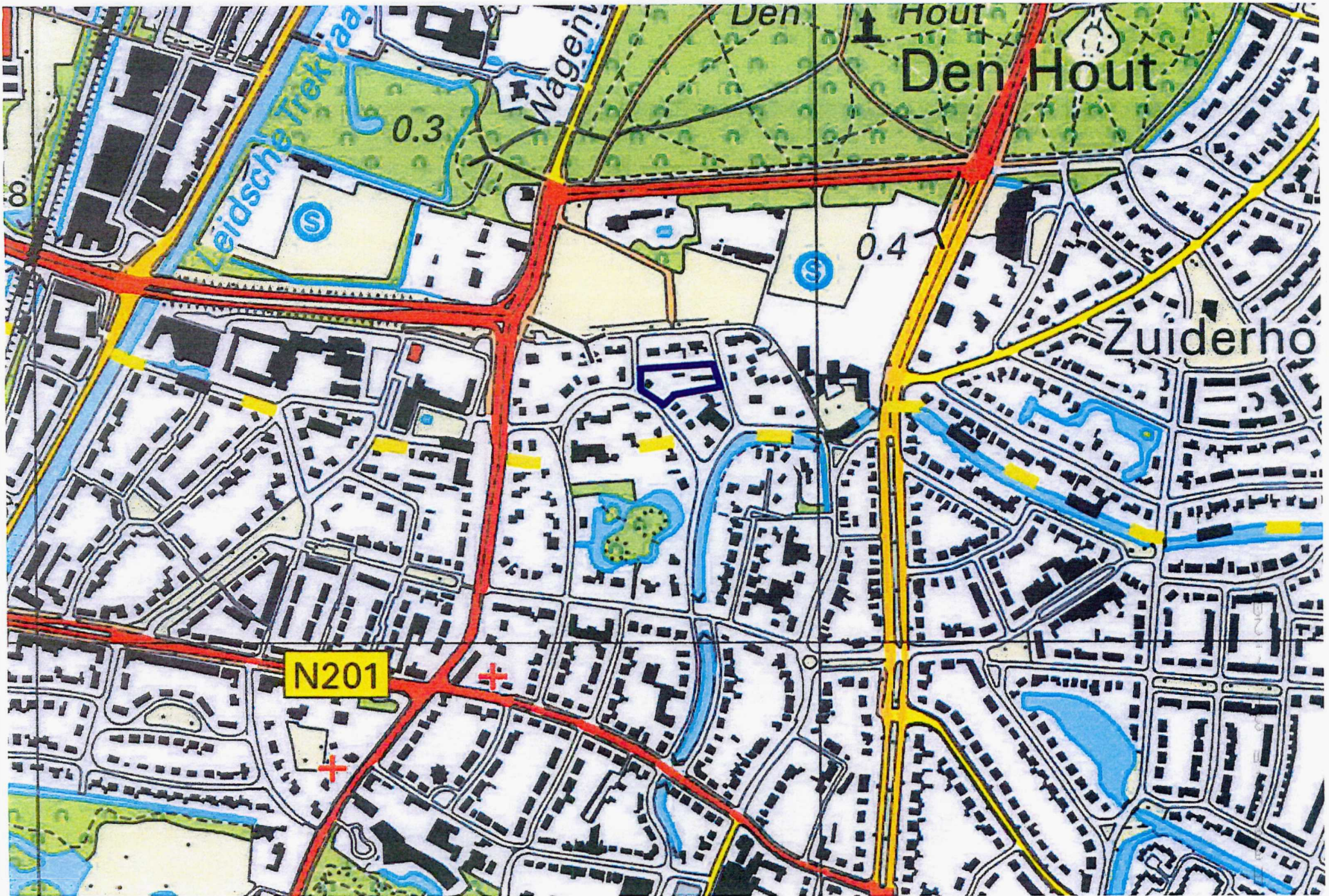
Uitvraag

- Wibaut heeft Mark van der Heide Urban Design gevraagd een visie te geven op de stedenbouwkundige ontwikkelingsmogelijkheden van het perceel Johan de Wittlaan - Jacob Catslaan in Haarlem.
- Bureau BOW heeft een doorwerking gemaakt in de vorm van een schetsontwerp

1 | Locatie

02027413881388H







Locatie



Vogelvluchtfoto



Vogelvluchtfoto



Vogelvluchtfoto



Omgeving



Omgeving



Omgeving



Heinsiuslaan



Johan de Wittlaan



Catslaan

Ontstaan

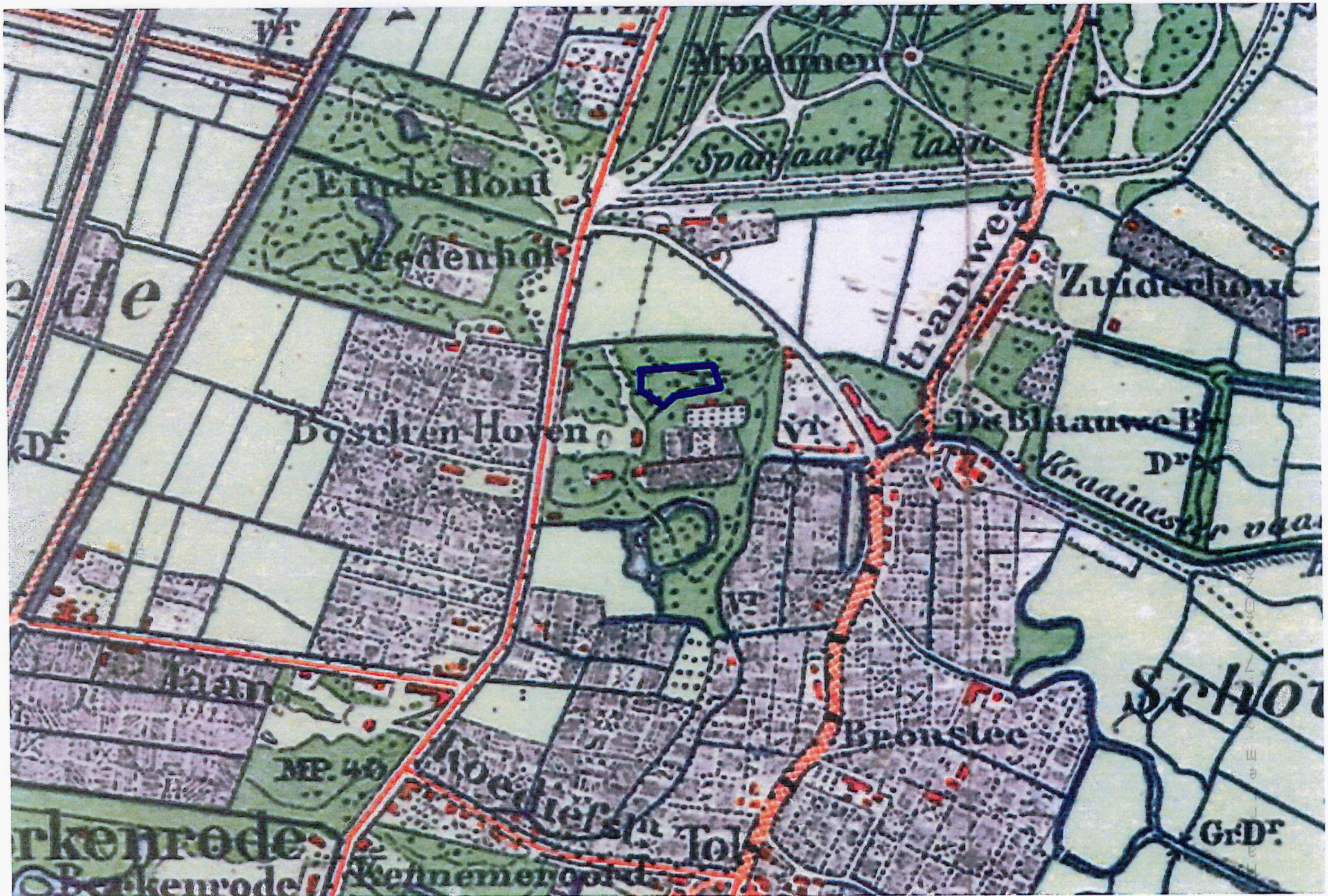
- De locatie is onderdeel van een verkavelingsplan uit 1921
- Tot die tijd was het onderdeel van het landgoed Bosch en Hoven
- Het gebouw aan de Catslaan 7 betreft volgens de Historische Vereniging Heemstede-Bennebroek de voormalige koeienstal van landgoed Bosch en Hoven
 - <https://hv-hb.nl/content/pdf/Bosch-en-Hoven.pdf>



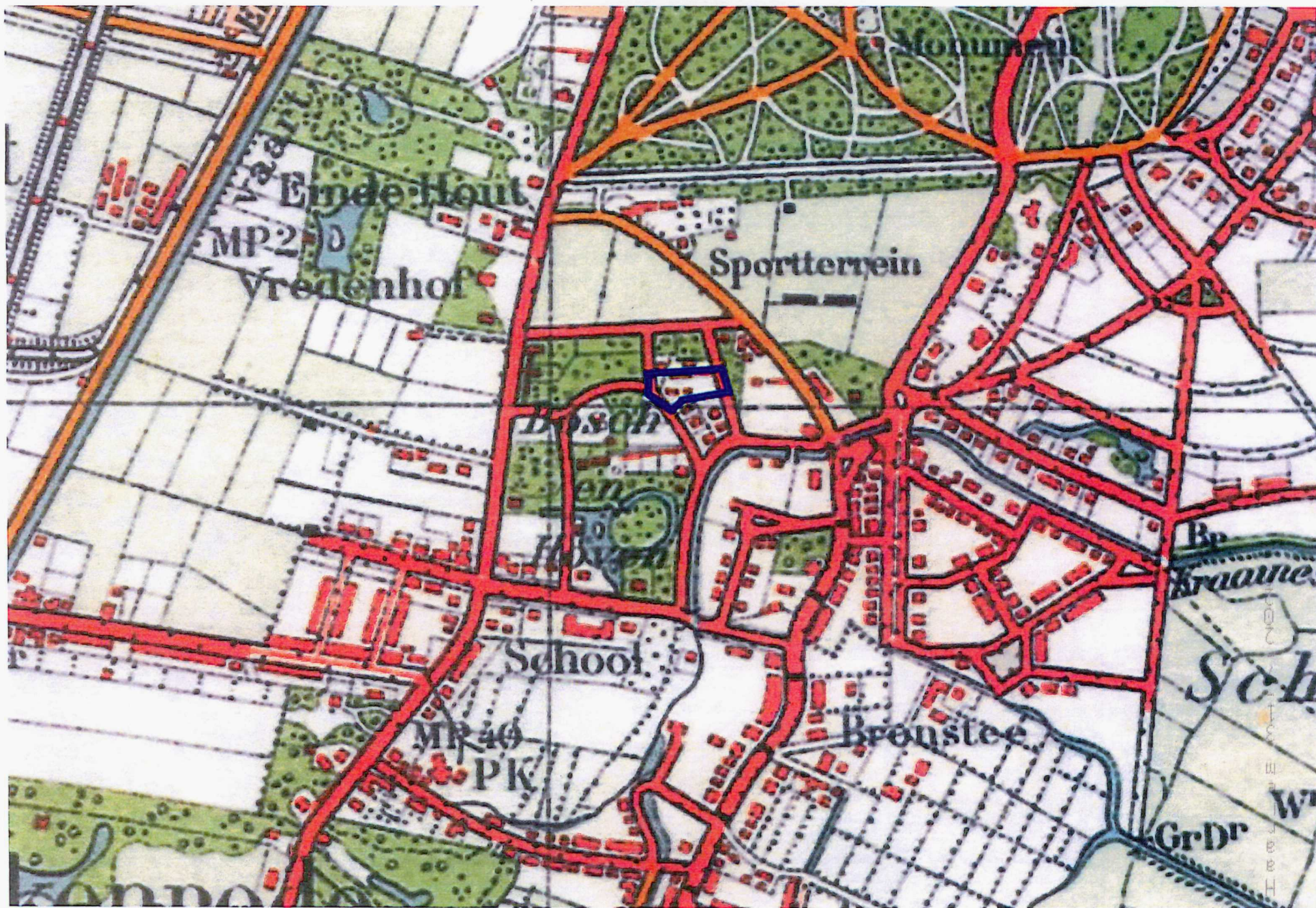
1850



1877



1900



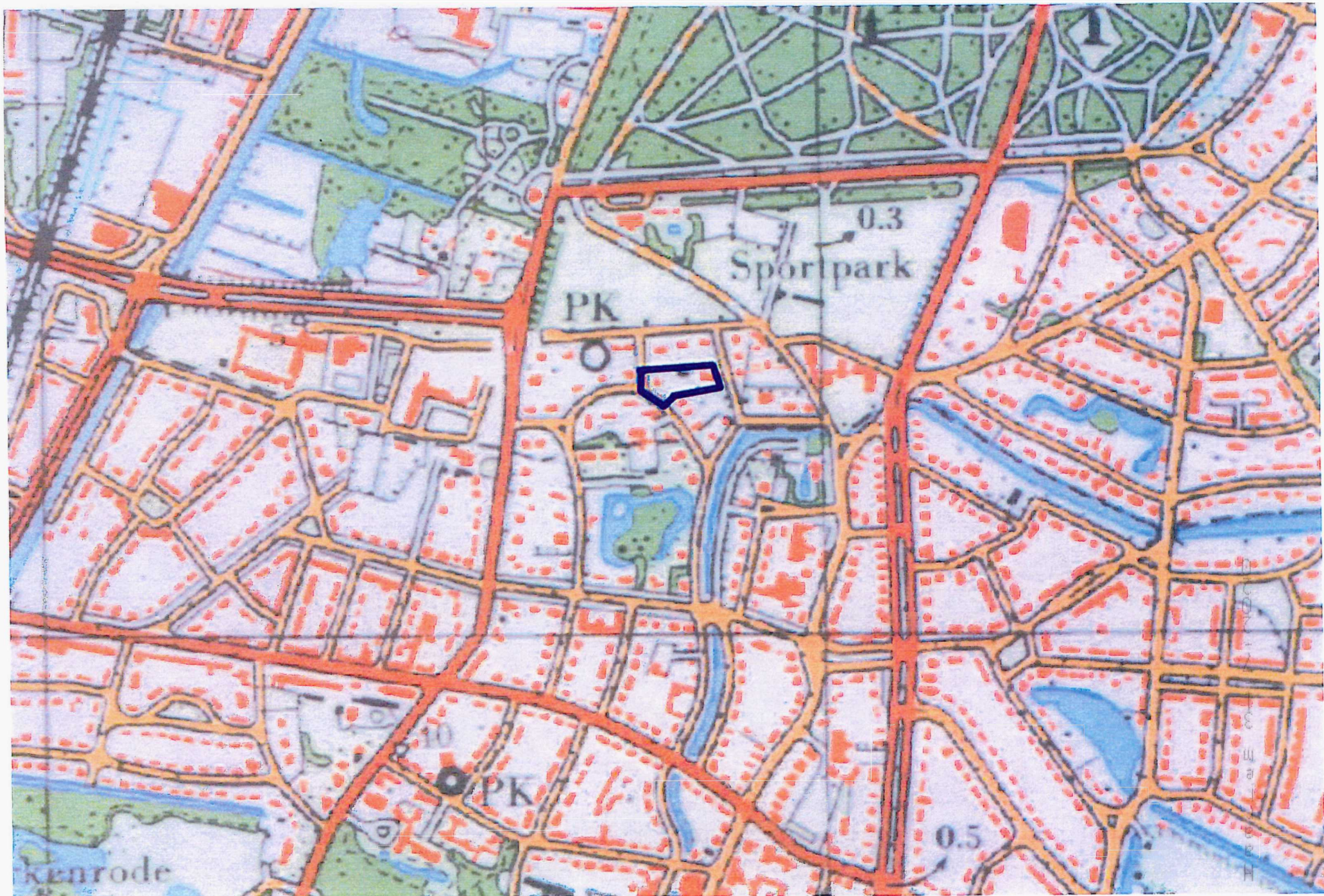
1926



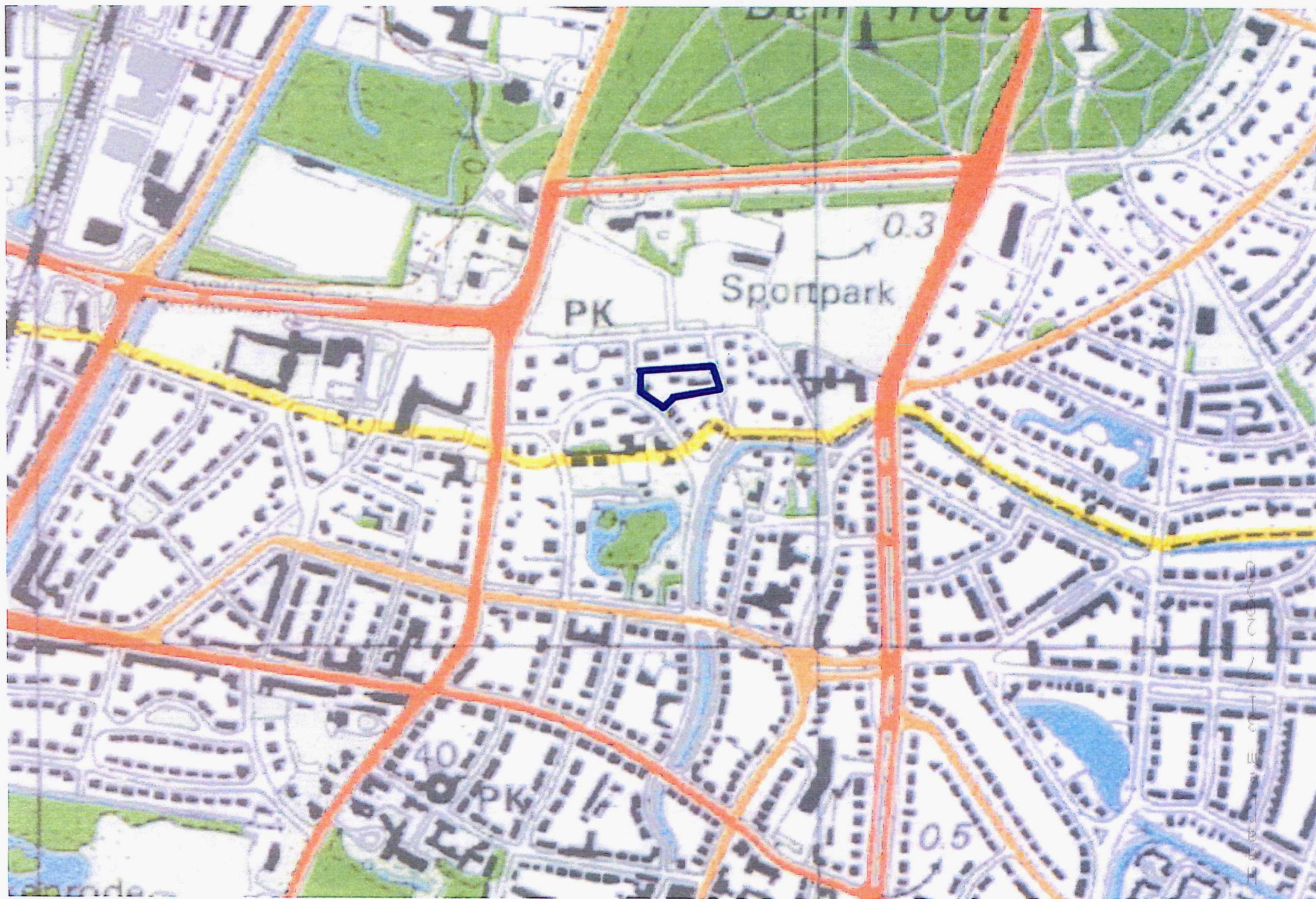
1951



1961



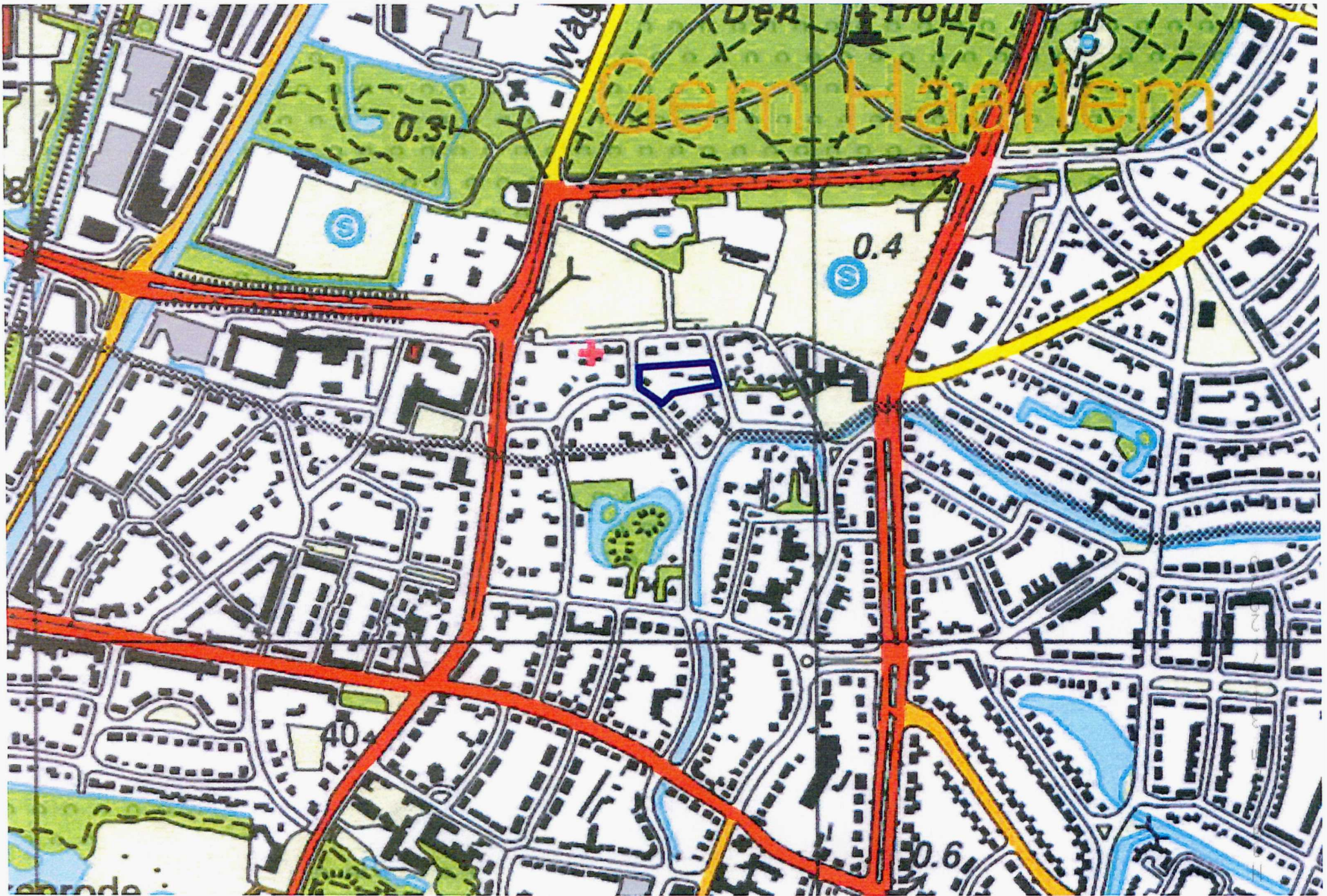
1970



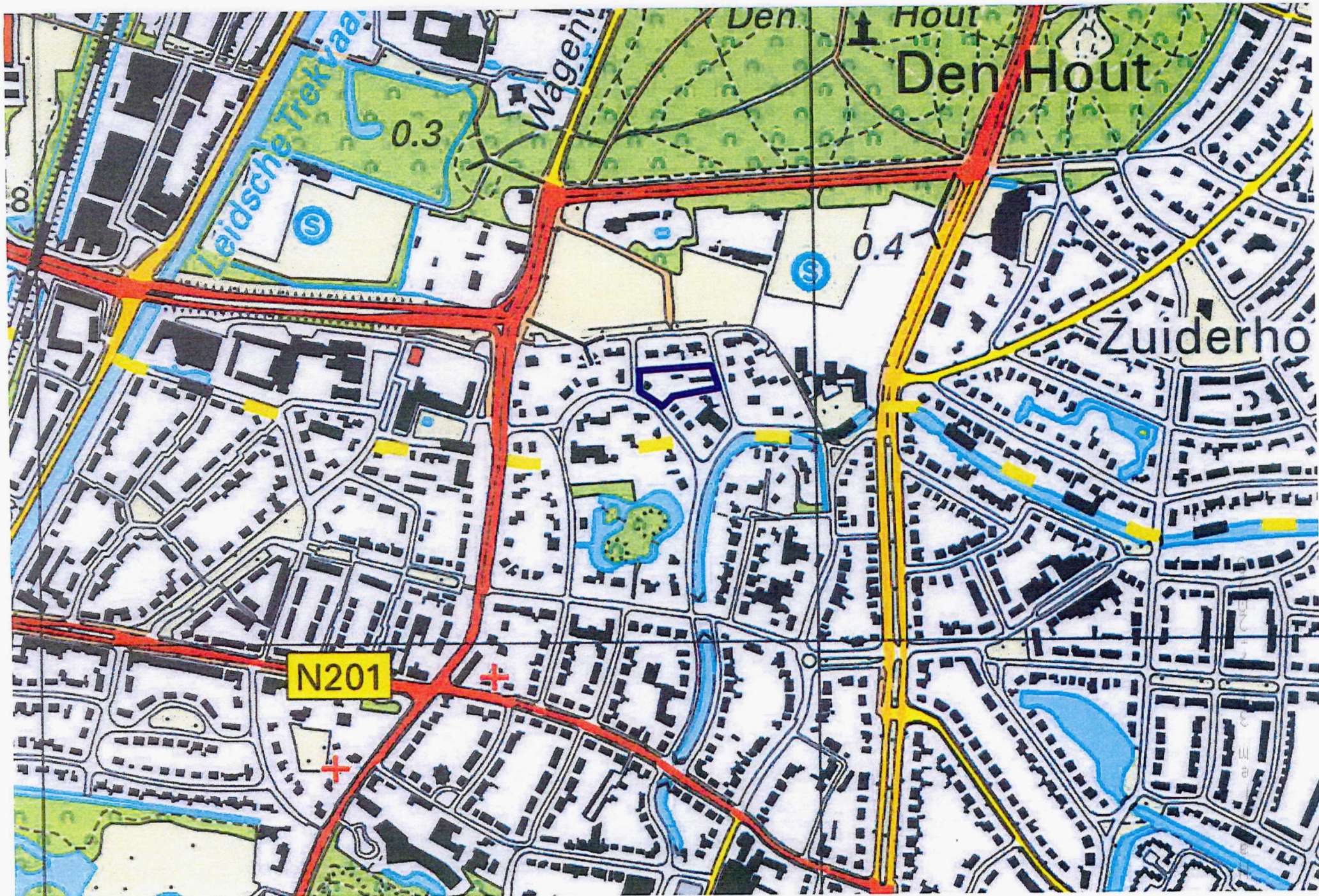
1981



1993



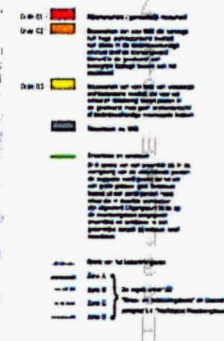
1999



2 | Kaders

ONZON 1713 M e l l e a H





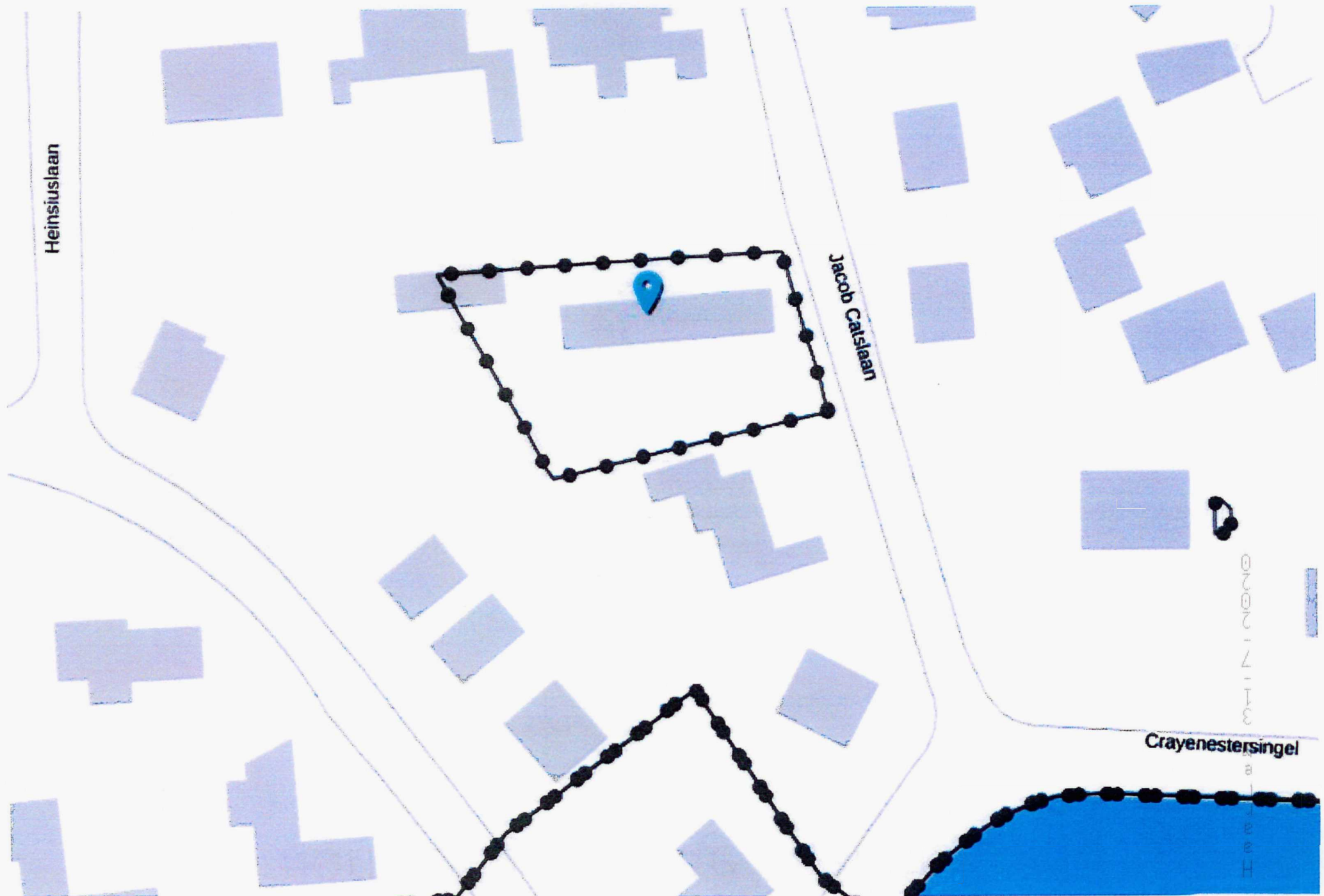
emings

Bestemmingsplan

- Het plangebied is onderdeel van het bestemmingsplan Haarlem Zuid
- De verbeelding en regels zijn van toepassing op het perceel aan de **de Wittlaan 8**
- voor het perceel aan de **Jacob Catslaan 7** geldt sinds 1 juli 2013 geen planologisch regime meer
- Als gevolg van het ontbreken van een planologisch regime kunnen aanvragen voor een omgevingsvergunning uitsluitend getoetst worden aan bepalingen uit de Bouwverordening. Als er sprake is van een bouwplan dat in strijd is met de Bouwverordening, kan de omgevingsvergunning worden geweigerd. Daarbij zal nog wel aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 en de eisen van welstand voldaan moeten worden. Overigens mag de Bouwverordening alleen nog maar voorschriften bevatten over het tegengaan van bouwen op de verontreinigde bodem en procedurele welstandseisen. Stedenbouwkundige voorschriften, zoals bijvoorbeeld de eis dat moet zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zijn per 1 juli 2018 van rechtswege vervallen.



Bestemmingsplan Haarlem Zuid, uitsnede



Bestemmingsplan Haarlem Zuid, uitsnede

Parkeernormen gemeente Haarlem, 2019

- Gebiedscategorie: rest bebouwde kom

Gebiedsindeling, prijscategorie	Was	wordt	verschil
Centrum gebied, duur	1,2	1,2	0
Centrum gebied, midden	1,2	0,9	0,3
Centrum gebied, goedkoop	1,2	0,6	0,6
Centrum gebied, sociale huur	0,9	0,6	0,3
schil/overloop, duur	1,5	1,5	0
Schil/overloop, midden	1,4	1,3	0,1
Schil/overloop, goedkoop	1,2	1	0,2
Schil/overloop, sociale huur	0,9	0,9	0
Rest bebouwde kom, duur	1,7	1,7	0
Rest bebouwde kom, midden	1,6	1,5	0,1
Rest bebouwde kom, goedkoop	1,3	0,8	0,5
Rest bebouwde kom, sociale huur	0,9	0,8	0,1

3

Schetsontwerp

Toelichting

- In lijn met de kaders is een tweetal gebouwen ontworpen, te weten een twee-onder-een-kap aan de Catslaan en een drie-onder-een-kap aan de de Wittlaan.
- De woningen passen qua volume, vorm en proporties goed bij de woningen in de buurt. Belangrijk is dat er voldoende (liefst volwassen) groen tussen de woningen bewaard wordt, zodat de fraaie straat lommerrijk blijft.
- In lijn met de gebouwen in de omgeving is met de dakkappen en hun richtingen gespeeld. De gebouwen zijn beide asymmetrisch van vorm. De afzonderlijke woningen krijgen daardoor elk een eigen verschijningsvorm
- Aan de straatzijde zijn de huizen meer gesloten, met kleinere vensters. Aan de tuinzijde zullen ze veel opener zijn, hier woon je bijna buiten.

PARKEREN
(1,7 / woning)

Johan

Jacob



02021413017a1-H



1903_JWL

www.bureaubow.nl

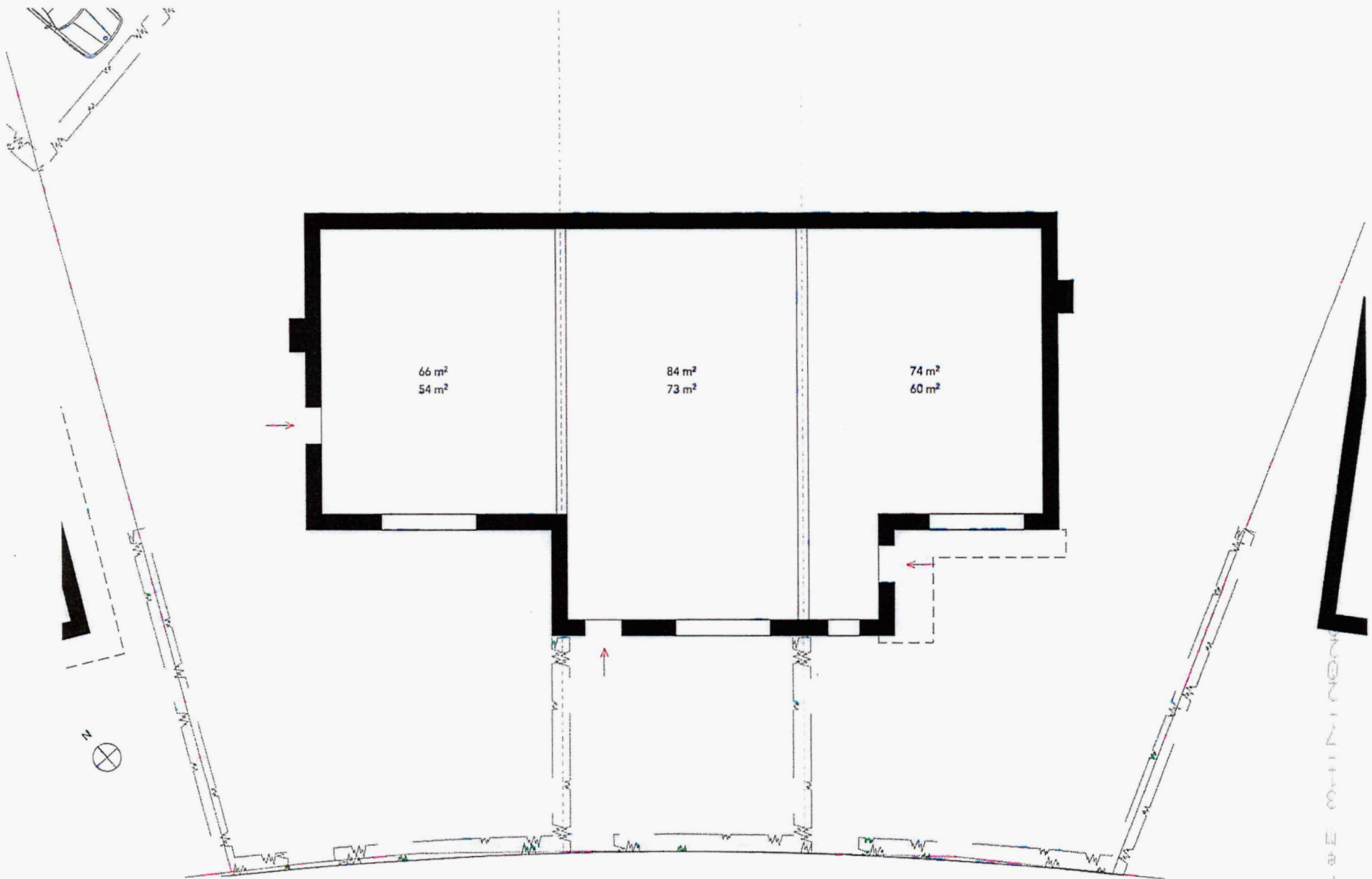
Situatie
1:500 / A3
28 april 2019

SO-000

Johan

Drie onder een kap

0202-7113
M8-788H



1903_JWL

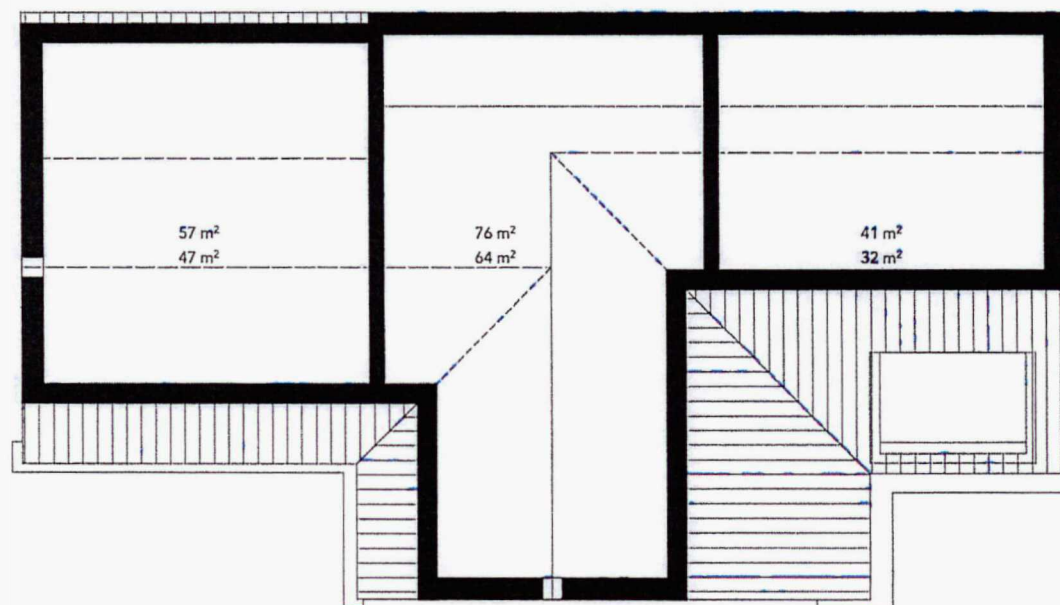
www.bureauvoor.nl

Begane grond 'Johan'
1:100 / A3
28 april 2019

SO-00

Johan





1903_JWL

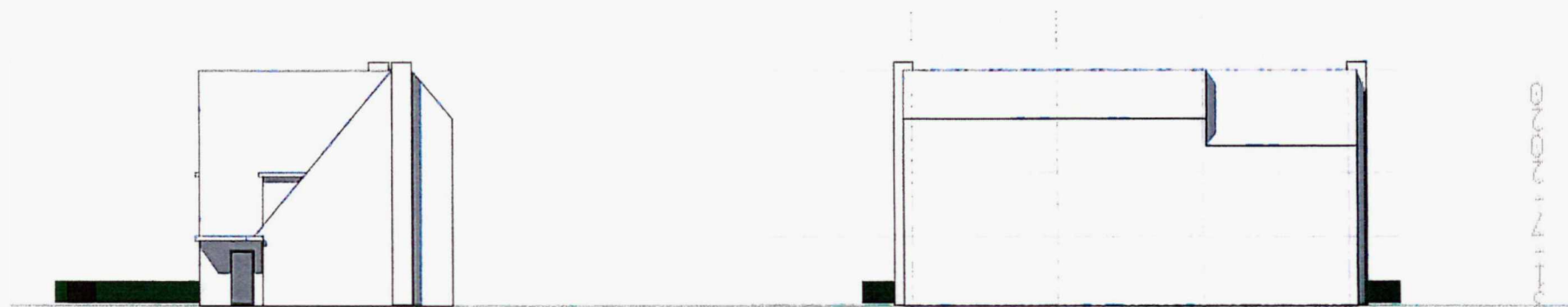
www.bureaubow.nl

Tweede verdieping 'Johan'
1:100 / A3
28 april 2019

SO-02

Johan

012021713
H
a
r
l
e
r
H



0 2 0 2 - 7 - 1 3

W
@
J
B

SO-G
H

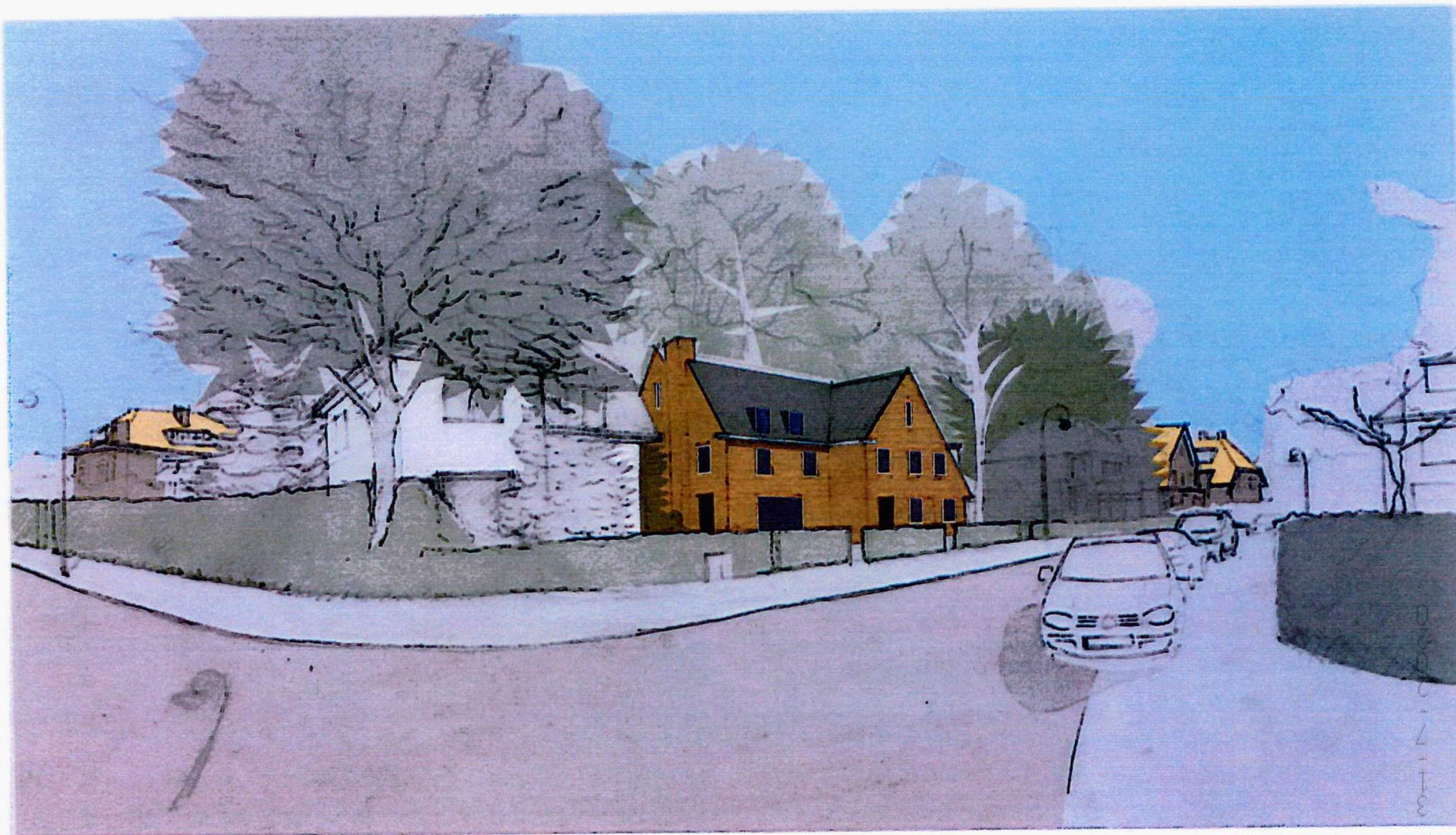


1903_JWL

www.bouwplan.nl

Gevels Johan
1:200 / A3
28 april 2019

Johan



Johan de Wittlaan 8, gezien richting het Zuiden

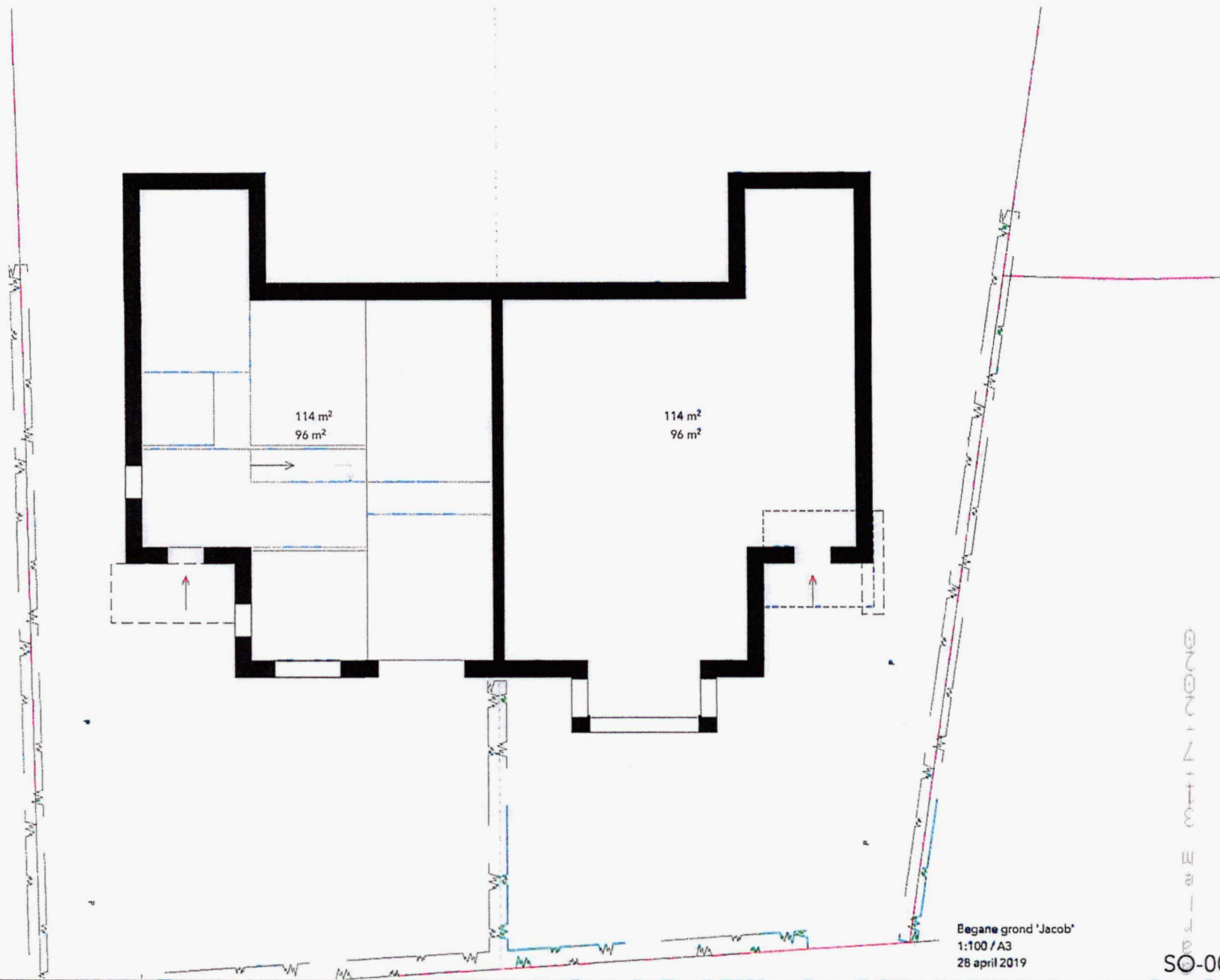
Jacob

Twee onder een kap



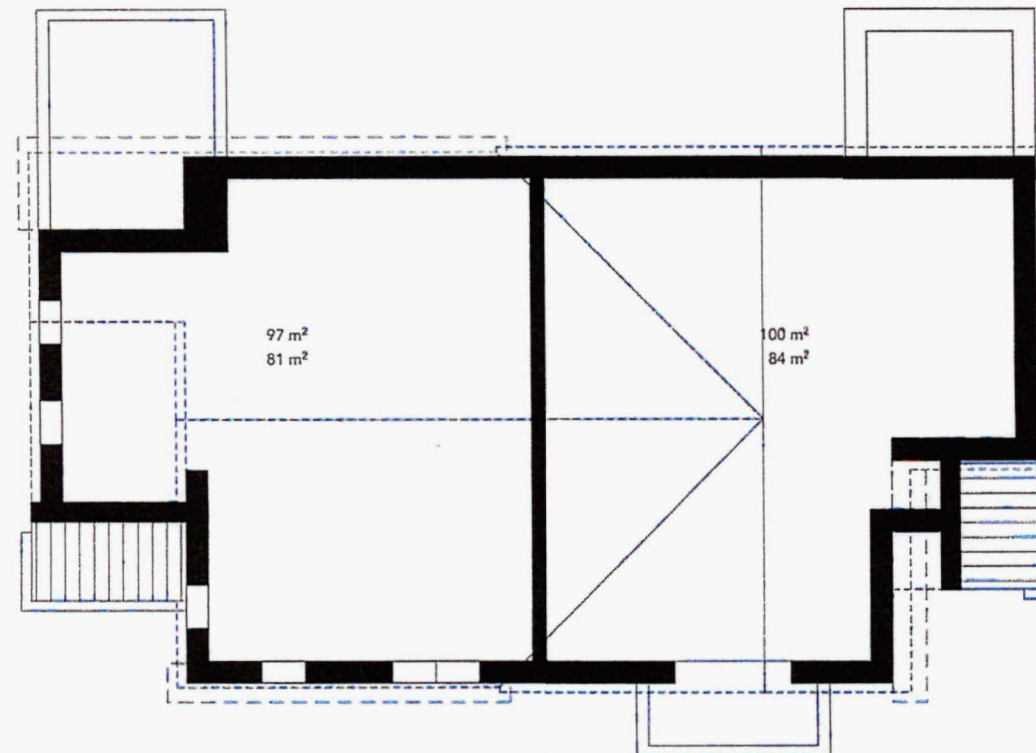
www.loutse.nl

Jacob



Begane grond 'Jacob'
1:100 / A3
28 april 2019

0202-7-13
me
SO-00



1903_JWL

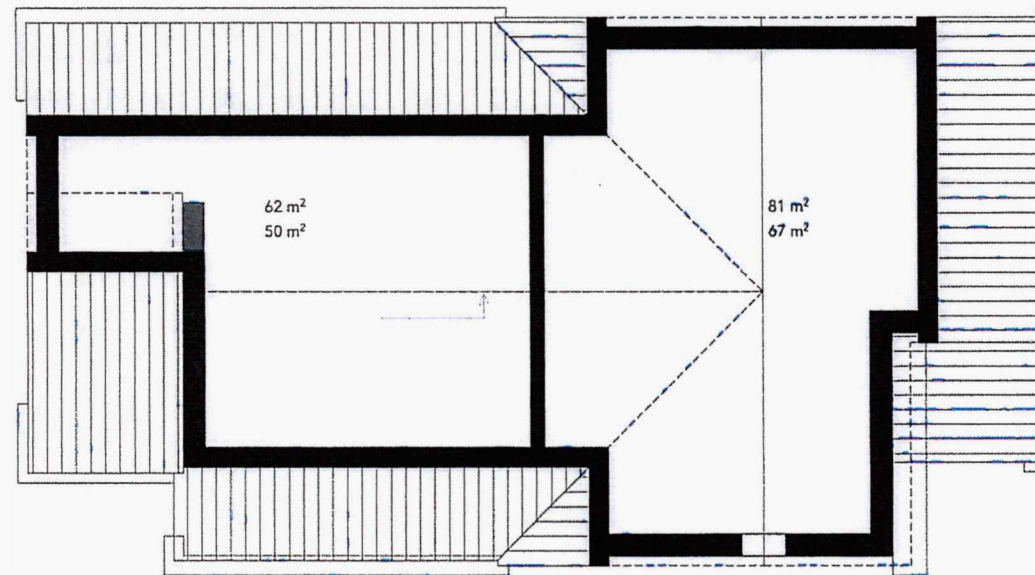
www.bouwmaatschappij.nl

Eerste verdieping 'Jacob'
1:100 / A3
28 april 2019

SO-01

Jacob

0202713
W
a
J
B
H



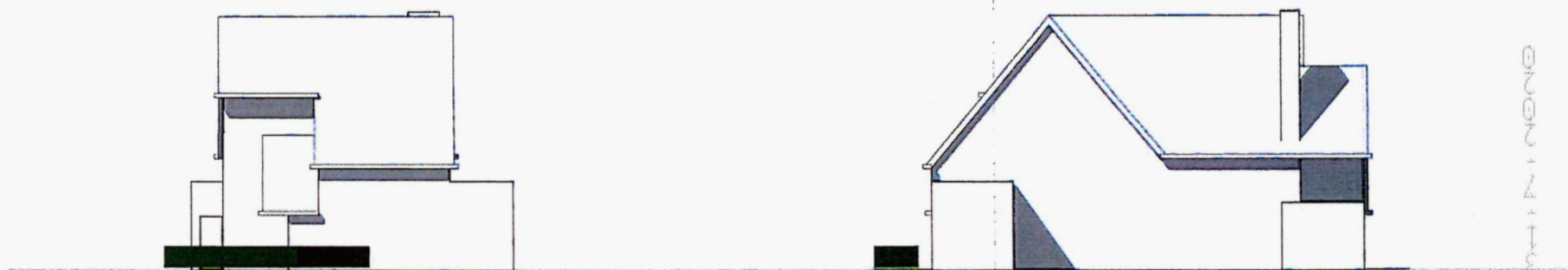
1903_JWL

www.bureauobow.nl

Tweede verdieping 'Jacob'
1:100 / A3
28 april 2019

SO-02

Jacob



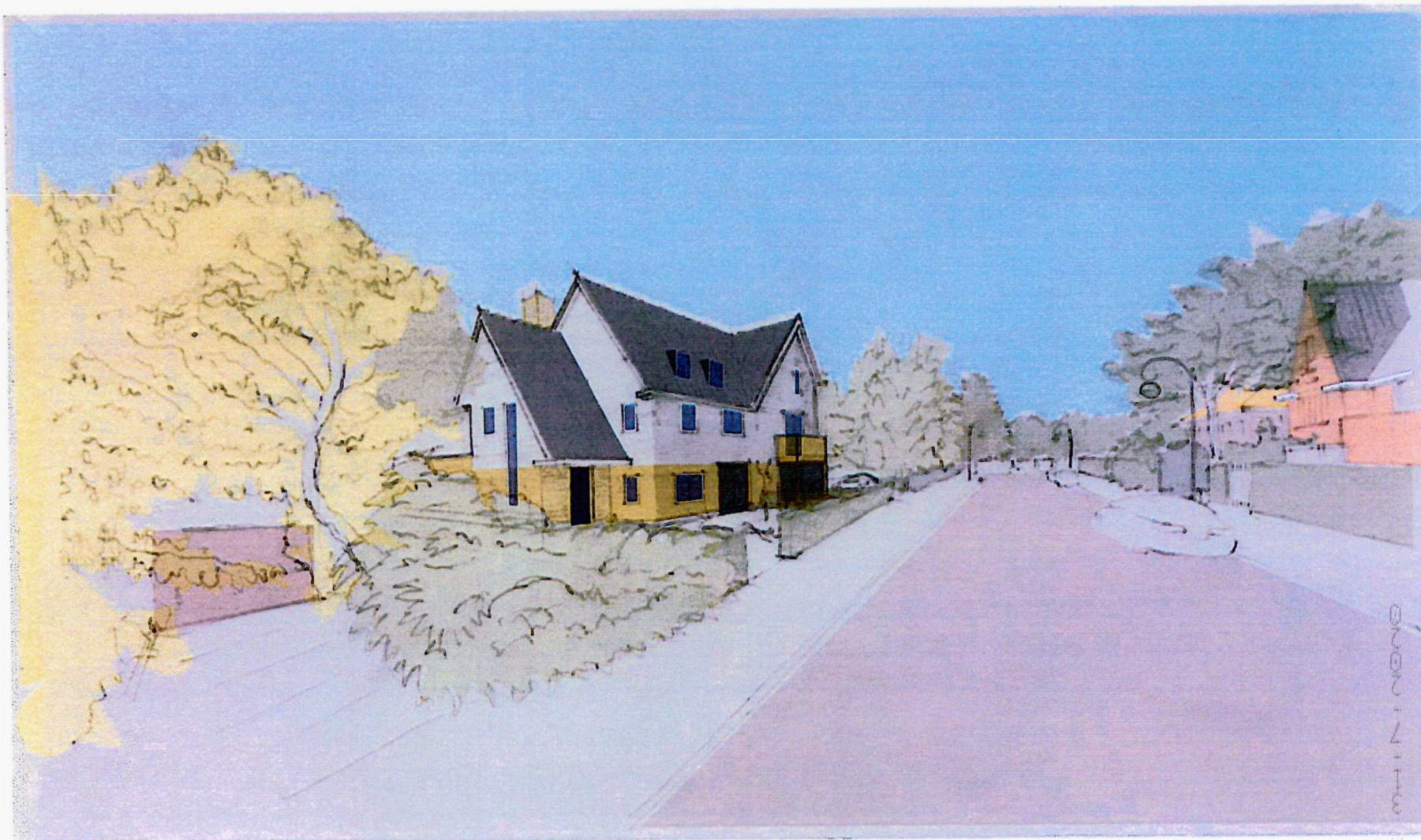
1903_JWL

www.bouwplan.nl

Gevels Jacob
1:200 / A3
28 april 2019

0 2 0 2 7 1 3
W 8 1 J B
SO-G

Jacob



Jacob Catslaan 7, gezien richting voetbalclub HFC



1903_JWL

www.bureaubow.nl

30 april 2019

Jacob

Johan	woning 1		woning 2		woning 3	
	bvo	gbo	bvo	gbo	bvo	gbo
2e	57	47	76	64	41	32
1e	66	54	84	73	70	57
bg	66	54	84	73	74	60
	189	155	244	210	185	149

Jacob	woning 1		woning 2	
	bvo	gbo	bvo	gbo
2e	62	50	81	67
1e	97	81	100	84
bg	114	96	114	96
	273	227	295	247

Project	bvo	gbo
Johan	618	514
Jacob	568	474
	1186	988

4 | Proces en vervolg

markvanderheide



BIJLAGE 6



Gemeente Haarlem

Aan de erven van L.C.H. van Seters
P/a. Overspaern Makelaardij b.v.
t.a.v. Mw. Bakx
Frieslandlaan 1-A
2036 NE HAARLEM

Ons kenmerk VTH/2020/0150149
Datum 25 maart 2020
Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Contact Dhr. R. de Vries
Telefoon 023-5113789
E-mail r.d.vries@haarlem.nl

Per mail aan: info@overspaern.nl

Onderwerp: Zienswijzen naar aanleiding ontwerpbesluit aanwijzing gemeentelijk monument,
Betreft het pand aan de Jacob Catslaan 7 te Haarlem

Geachte mevrouw Bakx,

U heeft telefonisch contact gehad met de gemeente inzake het ontwerpbesluit om het pand Jacob Catslaan 7 aan te wijzen als gemeentelijk monument. Hierbij zijn de volgende afspraken gemaakt:

- U wenst zienswijzen in te dienen namens de erven van mevrouw Van Seters. Uw eerdere mails aan de gemeente van 16 maart jl. en 24 maart jl. worden als zienswijzen meegenomen.
- U stuurt nog nadere zienswijze in, in de vorm van een deskundigenrapport.
- Een gezamenlijk bezoek aan het pand Jacob Catslaan 7 door deskundigen van partijen is wegens de corona-crisis geen optie.
- De termijn om zienswijzen in te dienen loopt 6 weken en dus tot en met 28 april 2020; conform de uitgebreide procedure 3.4 Awb.
- U kunt de zienswijzen schriftelijk, maar bij voorkeur per mail indienen op het adres: r.d.vries@haarlem.nl.
- Zoals ook eerder aan u is medegedeeld, wordt in een later stadium contact met u opgenomen vanuit de gemeente over het concept ontwerpbestemmingsplan.

Indien u nog vragen heeft over de bovenstaande procedure en of afspraken, dan horen wij dat graag

Met vriendelijke groet,

Dhr. R. de Vries
Juridisch adviseur, afdeling Vergunningen Toezicht en Handhaving

Van: Jose Bakx <josebaxx@overspaern.nl>
Aan: r.d.vries@haarlem.nl
Bcc: astrid Bos <a.waasdorp@live.nl>
Datum: dinsdag, 24 maart 2020 09:59
Onderwerp: [DRAFT] Jacob Catslaan 7, Haarlem

Geachte Heer de Vries,

Recent heb ik u gesproken over de beslissing die de gemeente Haarlem heeft genomen om het pand Jacob Catslaan 7 te Haarlem als monument aan te merken.

Zoals ik u reeds heb gemeld zijn wij al enige tijd bezig om met de betrokken mensen van de gemeente het pand te bezoeken. Wij hebben deze periode gebruikt om een deskundige het object te laten bekijken en op te nemen. In het verslag dat wij medio maart jl. van u hebben ontvangen staat bij nagenoeg elk onderdeel dat het nader onderzocht moet worden.

Het is derhalve extra vervelend dat de gemeente niet de mogelijkheid heeft genomen een bezoek te plannen bij de woning waar deze samen met de monumentendeskundige de onderdelen van het pand hadden kunnen opnemen. Uit uw verslag komt m.i. uitsluitend de "langgerektheid" van het perceel naar voren. Als het oude bestemmingsplan bekeken wordt is de bebouwing anders dan de huidige bebouwing. Daarbij komt uit het verslag van onze deskundige nauwelijks tot geen monumentale waarde van het object naar voren. In de loop der jaren is het object zo vaak verbouwd dat destijds alle historische waarden van verdwenen zijn. U kunt begrijpen dat wij met de handelwijze van de gemeente niet blij zijn. Nu ligt het besluit ter inzage, waarbij wij in de 1e brief geen data hebben en de per post gestuurde brief wel. Hoe gaan wij hiermee om. Op dit moment werkt nagenoeg iedereen thuis en de vraag is of de ter inzage data op dit moment wel haalbaar zijn.

Naar aanleiding van ons laatste gesprek heb ik wederom geen reactie van u of collega's van u. U zou het op prijs stellen indien u ons schriftelijk uw reactie laat weten

Met vriendelijke groet,

Overspaern Makelaardij b.v.
José Bakx

NIET VOOR NIETS HET MEEST VERKOPENDE MAKELAARSKANTOOR VAN HAARLEM & OMGEVING IN 2016, 2017, 2018 & 2019 !!!

Overspaern Makelaardij al jaren in de top 3 van meest verkopende & aankopende makelaarskantoren in de regio Zuid Kennemerland
Vraag naar ons succesvolle aankoop- en/of verkoopconcept.

Overspaern Makelaardij heeft de beoordeling 'uitstekende makelaar 2019' ontvangen met een gemiddelde recensie waarde van 9,8!
Hiermee behaalden wij het hoogste cijfer van heel Haarlem!!

[Klik hier voor onze recensies!](#)



Overspaern
MAKELAARDIJ • LID NVM

Overspaern Makelaardij b.v.
Frieslandlaan 1-A
2036 NE HAARLEM
tel. 023 - 5 366 366
fax 023 - 5 403 763
info@overspaern.nl
www.overspaern.nl



Gemeente Haarlem

Aan de erven van L.C.H. van Seters
P/a. Overspaern Makelaardij b.v.
t.a.v. Mw. Bakx
Frieslandlaan 1-A
2036 NE HAARLEM

Ons kenmerk VTH/2020/0150149
Datum 16 maart 2020
Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Contact Dhr. R. de Vries
Telefoon 023-5113789
E-mail r.d.vries@haarlem.nl

Per mail aan: info@overspaern.nl

Onderwerp: begeleidende brief bij ontwerpbesluit aanwijzing gemeentelijk monument,
Betreft het pand aan de Jacob Catslaan 7 te Haarlem

Geachte mevrouw Bakx,

Volgens onze informatie bent u de contactpersoon voor de erven van mevrouw L.C.H. van Seters. In verband daarmee delen wij u het volgende mede. Op 10 maart 2020 hebben burgemeester en wethouders besloten (2020/150149), op grond van het bepaalde in artikel 3 van de Monumentenverordening 2013, het pand Jacob Catslaan 7 te Haarlem aan te wijzen als gemeentelijk monument. U ontvangt hierbij het ontwerpbesluit aanwijzing gemeentelijk monument; voor de inhoud van het besluit verwijzen wij u naar dit document.

Het ontwerpbesluit 'aanwijzing gemeentelijk monument' ligt van 18 maart 2020 tot en met 28 april 2020 ter inzage bij de gemeente. Gedurende deze periode bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om zienswijzen en/of bedenkingen in te dienen. Na afloop van deze termijn wordt door het college van burgemeester en wethouders een definitief besluit genomen. Hierover zullen wij u uiteraard weer informeren.

Daarnaast wordt gewerkt aan het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan voor deze locatie. De betrokken ambtenaren van de afdeling Omgevingsbeleid zullen daarover binnenkort contact met u opnemen.

Het college van burgemeester en wethouders van Haarlem,
Namens het college,

vd.
Mw. mr. H.H.T. de Boer
Manager afdeling Vergunningen Toezicht en Handhaving



Ons kenmerk VTH/2020/0150149
Datum 16 maart 2020
Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Contact Dhr. R. de Vries
Telefoon 023-5113789
E-mail r.d.vries@haarlem.nl

Onderwerp: ontwerpbesluit aanwijzing gemeentelijk monument,
Betreft het pand aan de Jacob Catslaan 7 te Haarlem

Het te beschermen pand is kadastraal gelegen op het perceel met nummer 'HLM02 R 1025 G 0'.

Het college heeft dit besluit mede gebaseerd op het inhoudelijk positieve advies dd. 27 augustus 2019 van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) over de redengevende omschrijving en aanwijzing van het pand. Uit de redengevende omschrijving blijkt dat het complex cultuurhistorische en monumentale waarden heeft. De geconstateerde waarden rechtvaardigen een aanwijzing tot gemeentelijk monument. De redengevende omschrijving is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt hier, voor zover nodig, integraal onderdeel van uit.

Het besluit is gebaseerd op de relevante artikelen van de Monumentenverordening Haarlem 2013 en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Het ontwerpbesluit aanwijzing als gemeentelijk monument ligt van ... maart 2020 tot en met ... april 2020 ter inzage. Gedurende deze periode bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om zienswijzen en/of bedenkingen in te dienen. Van deze mogelijkheid is wel/geen gebruik gemaakt.

INDEX — at E 631 : 74 : 04020

Inhoudelijke beoordeling

- ## BESLUIT

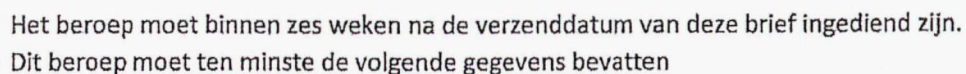
TOELICHTING

Het college van burgemeester en wethouders van Haarlem,
Namens het college,

Mw. mr. H.H.T. de Boer
Manager afdeling Vergunningen Toezicht en Handhaving

Beroepsmogelijkheid (let op: beroep is alleen mogelijk na het definitieve besluit!).

Als u het niet eens bent met dit besluit kunt u beroep aantekenen bij de Arrondissementsrechtbank, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem.



- uw naam en adres
- de verzenddatum van uw beroep
- het besluit waartegen u beroep aantekent
- de reden van uw beroep
- datum en handtekening

Het beroep schorst de werking van het besluit niet op. Hiertoe dient u een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht. Op basis van dit verzoek kan de werking van het besluit worden opgeschort. Voor een verzoek om voorlopige voorziening bent U griffierecht verschuldigd.

Toelichting op de aanwijzing tot gemeentelijk monument Jacob Catslaan 7
Erfgoed Haarlem / 06-02-2020

- 1. Samengevat: de cultuurhistorische waarden op hoofdlijnen**
- 2. Beknopte beschrijving en waardering van het pand**
- 3. BIJLAGE Toelichting op de waardering**



Jacob Catslaan 7

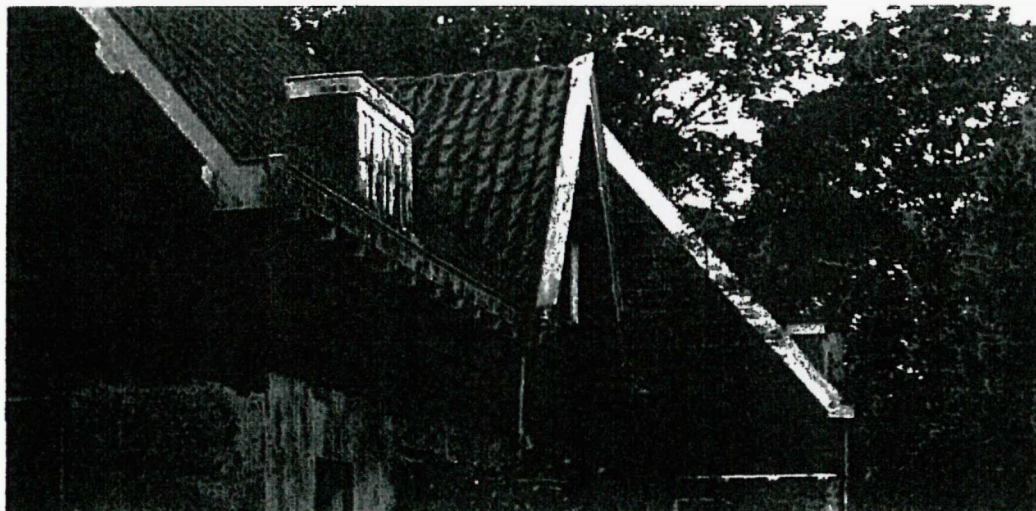
1 Samengevat: de cultuurhistorische waarden op hoofdlijnen

- *Cultuurhistorische waarde:* Het pand behoorde tot de bijgebouwen van buitenplaats Bosch en Hoven en vertelt een belangrijk deel van het verhaal van de buitenplaatsencultuur, waarin de buitenplaats zichzelf voor een groot deel draaiende hield met behulp van boerderijen, nutstuinen, boomgaarden en weidegronden, specifiek ook bollenteelt.
- *Algemene historische waarde:* De bouwperiode van het pand wordt nu ingeschat op tweede helft 19^e eeuw en kent derhalve een hoge ouderdom. Nader bouwhistorisch onderzoek kan hier uitsluitsel over geven.
- *Hoge zeldzaamheidswaarde:* Waar koetshuizen en dienstwoningen van verdwenen buitenplaatsen vrij algemeen bewaard zijn gebleven, zijn 19^{de}-eeuwse stalgebouwen als onderdeel van een buitenplaats uiterst zeldzaam
- *Redelijke gaafheid:* Het pand is in hoofdvorm- en opzet redelijk gaaf behouden gebleven.

Samenvatting Waardering:

Het pand vertegenwoordigt een **hoge cultuurhistorische waarde** vanuit de geschiedenis van de buitenplaatscultuur en geldt als **vrij gaaf behouden** voorbeeld van een functioneel dienstgebouw (rundveestall annex dienstwoning) behorend bij de buitenplaats, en kent als zodanig een **hoge zeldzaamheidswaarde**. Op basis van deze waarden wordt het pand aangewezen als gemeentelijk monument.

Nader bouwhistorisch onderzoek wordt aanbevolen.



2 Beknopte beschrijving en waardering van het pand

Beknopte bouwgeschiedenis Jacob Catslaan 7

De aanname is dat het pand in de tweede helft van de 19^{de} eeuw gebouwd is als rundveestal en die functie ook tot het opheffen van de buitenplaatsfunctie in 1919 als zodanig heeft gehad. Nader onderzoek zal kunnen uitwijzen of het een stalgebouw met dienstwoning betrof. Na de eigendomswissel bij de grote verkoop in 1919 werd het stalgebouw in 1922 verbouwd door een particulier uit Haarlem; het langgerekte pand werd verbouwd tot bollenschuur annex autostalling en een timmermanswoning. De hoofdvorm is echter nog identiek aan de situatie op de kaart van 1919. In 1977 nog enkele moderniseringën zijn uitgevoerd, waarbij onder andere de houten geveldelen werden geïsoleerd en de kapconstructie versterkt.

Beknopte beschrijving Jacob Catslaan 7

Het opmerkelijke pand bestaat uit een langgerekte bouwmassa met één bouwlaag en een zolderverdieping onder een haaks op de straat liggend zadeldak met rode pannendeckking en houten windveren. De kap is in de lengte verbonden met een topgevel met steekkap, boven een iets breder achterste bouwdeel. Er zijn houten bakgoten met dito klossen. De diverse topgevels en de bovenste gevelstroken zijn verlevendigd met gepotdekseld houtbeschoot. Verder zijn de gevels in cementpleister beraapt. In de op de straat gerichte kopgevel bevindt zich een forse ingang met een dubbele deur. Verder zijn er diverse zij-ingangen en vensters. Aan de zuidkant zijn er diverse dakopeningen toegevoegd, alsook een balkon.

Beknopte waardering

Het pand onderging enige vernieuwing maar het authentieke karakter is zeer goed herkenbaar gebleven. De architectuurhistorische waarde is gemiddeld, echter vanuit de cultuurhistorische waarden is het pand van grote betekenis als representatief voorbeeld van een functioneel dienstgebouw behorend bij een buitenplaats, dat in tegenstelling tot koetshuizen en koepeltjes de meer bedrijfsmatige kant van de buitenplaatsencultuur vertegenwoordigt. Dit kan zeldzaam genoemd worden. Het object valt op door de oorspronkelijke vorm en bouwmassa, die het karakter van stallengebouw uit de 19^e eeuw nog altijd zeer duidelijk afleesbaar houdt. Daarbij illustreert de huidige verschijningsvorm met bollenschuur ook het latere gebruik van de gronden in deze streek.

Nader bouwhistorisch onderzoek is aan te bevelen.

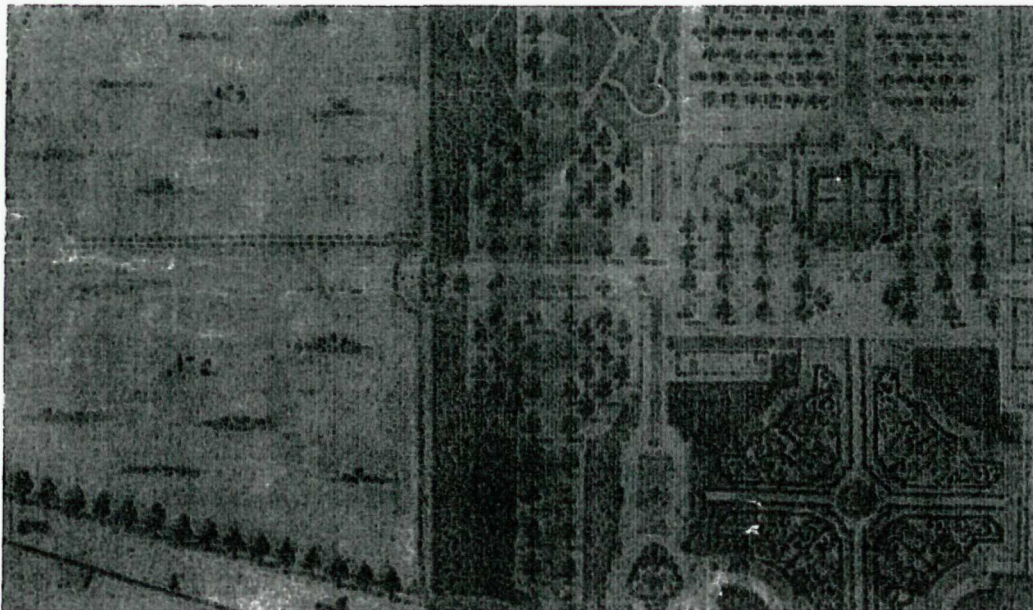
Op basis van de nu bekende waarden is een aanwijzing tot Orde 1 (gemeentelijk monument) van toepassing.

3 BIJLAGE: toelichting waardering en bouwgeschiedenis

Toelichting Cultuurhistorische waarde

Het pand aan de Jacob Catslaan 7 is vermoedelijk gebouwd in de tweede helft van de 19^{de} eeuw. Het langgerekte bouwwerk was een bijgebouw van landgoed Bosch en Hoven, een groots opgezette, van oorsprong 17^e-eeuwse buitenplaats aan de Heereweg.

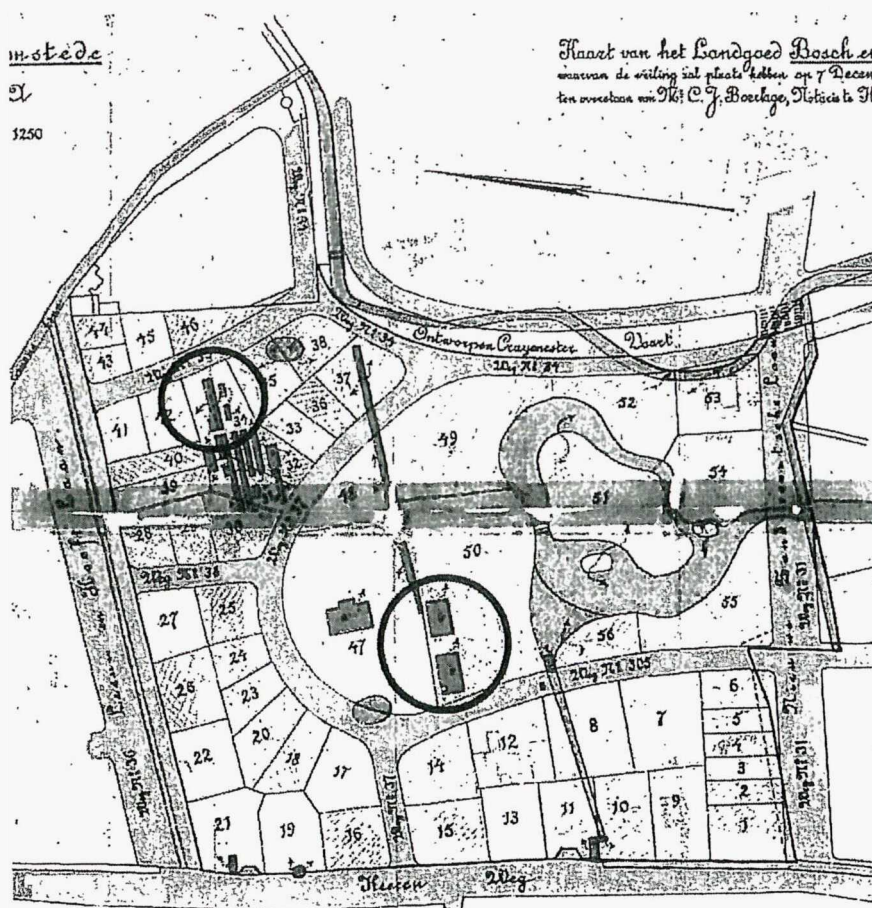
Een groots opgezette buitenplaats als Bosch en Hoven omvatte meer dan enkel een imposant hoofdhuis met fraaie tuinen, een koetshuis en enkele dienstwoningen. De buitenplaats was voor een groot deel zelfvoorzienend en al sinds de eerste fase in de 17^e eeuw voorzien van moestuinen, boomgaarden, akkers en een eigen veestapel. Hoewel hun eigenaren meestal alleen in de zomer op de buitenplaats verbleven, was het de bedoeling dat de buitens als het ware in hun eigen onderhoud voorzagen. De agrarische functies waren bedoeld om de boel draaiende te houden. Deze functionele kant van de buitenplaatscultuur kent veel minder restanten dan de bouwwerken met meer representatieve waarde, zoals de koetshuizen en theekoepels. Niettemin is het cultuurhistorisch belang van de functionele gebouwen onmiskenbaar. Zij vertellen een belangrijk deel van het verhaal van de ooit bloeiende buitenplaatsencultuur, waarin de buitenplaats zichzelf voor een groot deel draaiende hield met behulp van boerderijen, nutstuinen, boomgaarden en weidegronden, later specifiek ook bollenteelt.



1 Detail van Bosch en Hoven in 1765. Rechts de buitenplaats met siertuinen, rechtsboven de boomgaarden, links de genummerde akkers met grazend vee. (Kaart van de buitenplaats Bos en Hoven, Varel, Jan van (1721-?), toegeschreven aan, NHA Inventarisnummer NL-HlmNHA_560_002435_XXL

In 1919 kocht de gemeente Heemstede de buitenplaats met omliggende grond om er een woonwijk te ontwikkelen. De plannen voor nieuwe straten staan al op deze veilingkaart van 1921. Het langgerekte volume op perceel 34 (linksboven, omcirkeld) betreft de huidige Jacob Catslaan 7. De twee andere omcirkelde gebouwen zijn de nog bestaande dienstwoningen aan de Caspar Fagellaan, beide Rijksmonument.

Het hoofdhuys bleef aanvankelijk gespaard, tot een brand in 1935 tot sloop leidde. Behalve de Jacob Catslaan 7 resteren nog twee dienstwoningen, nu gelegen aan de Caspar Fagellaan 10 en 8. Deze twee gebouwen dateren uit de late 18e eeuw en zijn Rijksmonument. Verder zijn er tegenwoordig nog overblijfselen van de roemruchte buitenplaats herkenbaar in stratenpatronen, waterlopen etc. Verschillende onderdelen van de buitenplaats (beeldengroepen, klokpartijen en zelfs de gehele 18e eeuwse theekoepel) zijn herplaatst op andere locaties.



Veilingkaart van het landgoed Bosch en Hoven in 1919. Omcirkeld zijn de gebouwen die nu nog bestaan, waaronder Jacob Catslaan nummer 7. (kaart Collectie HVHB, uit: Marloes van Buuren: Bosch en Hoven, van buitenplaats tot bouwterrein, in: HeerlijkHeden 177, zomer 2018, blz. 36-43)

Toelichting algemene Historische waarde

Het gebouw, inclusief de andere stal- en boerderijgebouwen, is zichtbaar op de kaart van 1919. Hoe lang het stalgebouw er toen al stond, is zonder aanvullend onderzoek niet met zekerheid te zeggen. De buitenplaats is in 1859 van eigenaar gewisseld, waarbij we dankzij de publieke veiling weten welke bijgebouwen en gronden de buitenplaats op dat moment omvatte. Er wordt onder andere melding gemaakt van "*Boerderij, met als Zwitsers huis gebouwde Huismanswoning, Rundvee- en schapenstallen*", gelegen op onder andere perceelnummer 131 van de kadastrale minuut van Heemstede, Sectie A. Op dit perceel (nu met andere nummering) is de Jacob Catslaan 7 gelegen. Het is dus mogelijk dat het omschreven stallengebouw voor rundvee de Jacob Catslaan 7 betreft. Nader bouwhistorisch onderzoek kan hier uitsluitsel over geven.

Eene zeer aanzienlijke **HOFSTEDEN**, genaamd **BOSCH EN HOVEN**, met kapitale dubbele Heerenhuizing, Tuinmanswoning, Koetshuis, Stalling, Koepel, enz., benevens geëxtendeerde Broei- en Moestuinen, Boomgaarden, IJskelder, enz, mitsgaders Boerderij, met als Zwitsersch Huis gebouwde Huismanswoning, Rundvee- en Schapen-Stallen, en Wei- of Hooilanden, alles staande en gelegen aan den Heeren- of Wagenweg, nabij het Haarlemmer-Hout, onder de gemeente Heemstede, Kadaster Sectie A., N^o. 131, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 142b, 143, 144, 145, 146, 149, 150, 151a, 703, 747, 748, 749, te zamen groot 12 B., 27 R., 34 E. — N^o. 2. Eene partij **TEEL- en BLOEMBOLLEN-LAND**, waarop een Huis, genaamd **KLEIN BOSCH EN**

Toelichting hoge zeldzaamheidswaarde:

Waar koetshuizen en dienstwoningen van verdwenen buitenplaatsen vrij algemeen bewaard zijn gebleven, zijn 19^{de}-eeuwse stalgebouwen als onderdeel van een buitenplaats uiterst zeldzaam. Omdat de hoofdvorm en opzet nog redelijk gaaf gebleven is, geldt dat het pand ook nog afleesbaar is als stalgebouw. Dit is een belangrijke karakteristiek van het pand. Er zijn weinig tot geen vergelijkbare voorbeelden in de Haarlemse context bekend.

Pot Jonker Advocaten

BIJLAGE 7

AANTEKENEN MET HANDTEKENING RETOUR

Burgemeester en wethouders Gemeente Haarlem
t.a.v. Afdeling VTH, de heer R. de Vries
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

Kopie per e-mail: r.d.vries@haarlem.nl

Postbus 280
2000 AG Haarlem

Reeuwijkdijk 126
2011 NM Haarlem

T +31 (0)23 553 02 30
F +31 (0)23 553 02 60

www.potjonker.nl

Datum : 23 april 2020
Van : M.F.A. Dankbaar, advocaat
Dossiernummer : Erven Bos/monumentaanwijzing Jacob Catslaan 7
Onze ref : D105474
Uw ref : VTH/2020/0150149
Telefoon : +31(0)23 5530236
E-mail : dankbaar@potjonker.nl

Geacht College,

Namens de erven van mevrouw L.C.H. Bos-Van Seters, tot dusver vertegenwoordigd door executeur de heer W. van Bakel en mevrouw J. Bakx van Overspaern Makelaardij, maar thans woonplaats kiezende aan mijn kantooradres, dien ik hierbij een zienswijze in tegen het ontwerpbesluit van uw College, inhoudende de aanwijzing van het pand Jacob Catslaan 7, te Haarlem, als gemeentelijk monument.

U heeft het ontwerpbesluit bij brief van 16 maart 2020 aan reclamanten kenbaar gemaakt. Uit die brief blijkt dat het ontwerpbesluit van 18 maart tot en met 28 april 2020 ter inzage ligt.

Reclamanten kunnen zich met het voorgenomen besluit tot aanwijzing niet verenigen en voeren daartoe, in aanvulling op hetgeen mevrouw Bakx al aan u naar voren heeft gebracht, het volgende aan:

Voorgeschiedenis

1. Het is niet voor het eerst dat het pand aan de Jacob Catslaan 7 door de gemeente wordt beschreven in het kader van een orde-waardering. Het is ook niet voor het eerst dat reclamanten, althans hun gemachtigden, als ook ik zelf daarover met de gemeente hebben gecorrespondeerd.
2. Bij de ter visielegging van het ontwerp-bestemmingsplan Haarlem Zuid, in 2009, heeft de heer Schmitz als gemachtigde van mevrouw Bos-Van Seters een zienswijze kenbaar gemaakt. Daarbij heeft hij aangegeven dat het perceel Jacob Catslaan 7 ten tijde van de aankoop door de gemeente Haarlem was aangewezen als bouwgrond voor een villa met sloop van de oude opstallen. De tot dat moment nog steeds vigerende bestemmingsplankaart (uitbreidingsplan Zuid West) die deze stellingname onderbouwt heeft hij meegestuurd. De heer Schmitz heeft drin-

gend verzocht de bestaande bouwrechten te handhaven, dan wel te verbeteren. Voor het perceel Jacob Catslaan 7 heeft de heer Schmitz daartoe voorgesteld ofwel een twee-onder-één-kapvilla, dan wel geschakelde villa's toe te staan.

3. De heer Schmitz heeft aangevoerd dat het pand te hoge investeringen zou vergen om het in stand te houden als woning.
4. De zienswijze is in de gemeenteraad besproken. Daarbij zijn vragen gesteld over de orde 2 aanwijzing, omdat namens mevrouw Bos was gesteld dat het geen 19^e eeuws koetshuis betrof (zoals was aangevoerd), maar een oude koeienstal uit waarschijnlijk 1922.
5. In antwoord op de zienswijzen en nadere vragen heeft de wethouder aan de gemeenteraad aangegeven dat het pand als gemeentelijk monument zou worden aangewezen en dat er aldus geen aanleiding bestond om aan de zienswijzen van mevrouw Bos tegemoet te komen.
6. Het bestemmingsplan Haarlem Zuid is vervolgens vastgesteld met het pand aan de Jacob Catslaan 7 als aangewezen orde 2 pand, en met de vaststelling van het bestaande pand als bebouwingsgrenzen. Wel is de plankaart iets gewijzigd, waardoor er een iets ruimer bouwblok is mogelijk gemaakt (zie de plankaart van het betreffende bestemmingsplan waarop het perceel nog steeds staat ingetekend).
7. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan is mevrouw Bos in beroep gekomen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Namens mevrouw Bos heb ik het volgende aan de orde gesteld:

"

Het perceel aan de Jacob Catslaan 7 staat in het bestemmingsplan Haarlem Zuid gewaardeerd als orde 2 pand. In het bestemmingsplan staat aangegeven dat orde 2 panden gebouwen betreffen van voor 1960 die op grond van hun hoge architectonische kwaliteit en vanwege het feit dat zij zeer bepalend zijn voor het beeld van de straatwand ter plaatse behoudenswaardig zijn. Behoud van de specifieke waarde van deze panden voor de gevelwand is het uitgangspunt gp. 60 toelichting).

In de redengevende omschrijving bij Jacob Catslaan 7 wordt vervolgens het volgende aangegeven:

"het vermoeden bestaat dat het hier gaat om een laat 19^e eeuws koetshuis. Dit opmerkelijke pand bestaat uit een langgerekte bouwmassa met één bouwlaag en een zolderverdieping onder een haaks op de straat liggend zadeldak met rode pannendeckking en houten windveren. Langs de lengtegevel is het dak verbonden met een topgevel met steekkap. Er zijn houten dakgoten met dito klossen. De diverse topgevels en de bovenstaande gevelstroken zijn verlevendigd met gepotdekseld houtbeschot. Verder zijn de gevels in cementpleister beraapt. In de op de straat gerichte kopgevel bevindt zich een forse ingang met een dubbele deur. Verder zijn er diverse zij-ingangen en vensters. Het pand onderging enige vernieuwing maar het authentieke karakter is zeer goed herkenbaar gebleven."

.....

Mevrouw Bos kan zich met deze beantwoording van de zienswijze niet verenigen. Het pand aan de Jacob Catslaan is niet een koetshuis uit de laat 19^e eeuw, maar een oude koeienstal

uit – naar alle waarschijnlijkheid – 1922. Mevrouw Bos begrijpt dan ook niet hoe tot de re-
dengevende beschrijving is gekomen.

Omdat de gemeenteraad heeft vastgehouden aan de beantwoording van de zienswijze, waarin wordt aangegeven dat het pand zal worden aangewezen als gemeentelijk monument, is bij de betreffende afdeling van de gemeente, belast met het project tot uitbreiding van de gemeentelijke monumentenlijst, navraag gedaan naar de redengevende omschrijving die aan de toekomstige aanwijzing ten grondslag ligt. Deze vraagstelling heeft evenwel uitgewezen dat het betreffende pand niet op enige nominatielijst staat om als gemeentelijk monument te worden aangewezen. Bijgaand treft u een e-mail aan van mevrouw Bexkens, Projectleider van voornoemd project, waaruit een en ander blijkt (bijlage 2).

De beantwoording van de zienswijze is aldus gebaseerd op onjuiste stellingen ten aanzien van de behoudenswaardigheid van het pand aan de Jacob Catslaan 7. Alleen al om die reden dient het beroep gegrond verklaard te worden.

Het pand aan de Jacob Catslaan 7 is in zeer slechte staat. De wijze waarop het gebouwd is – oorspronkelijk als koeienstal – en later verbouwd is brengt met zich mee dat het (dringend) onevenredig vergaande investeringen vergt om het aan de thans geldende eisen voor woningbouw te laten voldoen. Feitelijk is het pand nu niet goed bewoonbaar.

Door nu het pand een orde 2 status te geven en (ten onrechte) aan te geven dat het als monument bewaard moet worden, wordt niet alleen een onjuist standpunt ingenomen maar lijdt mevrouw Bos gelet op de staat van het pand en de op basis van het oude regime gewekte verwachtingen ook schade. Een en ander is niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Op grond van het voorgaande verzoek ik u dan ook het beroep gegrond te verklaren, het bestreden besluit te vernietigen en het – zo dat aan de orde kan komen – er alsnog toe te geleiden dat aan de zienswijze van mevrouw Bos tegemoet gekomen wordt. Dat houdt in dat voor het betreffende perceel de mogelijkheid blijft bestaan om het pand te slopen en er een woning (villabouw) te realiseren, conform het voorgaande bestemmingsplan/planologisch regime.”

8. In verweer heeft de gemeente aangegeven dat het standpunt van de gemeente ongewijzigd is gebleven. De beschrijving van de orde-2 panden is opgesteld door een extern deskundig bureau. Er is geen reden om van die beschrijving af te wijken. Erkend wordt vervolgens dat – anders dan de wethouder had aangegeven – het pand niet (meer) op de nominatielijst staat om aangewezen te worden als gemeentelijk monument. Dat betekent echter niet – zo wordt vervolgd – dat het pand ook niet kan worden gewaardeerd als een orde 2 pand. Uit de juridische beschrijving van orde 2, in de begripsbepalingen onder artikel 1.52 volgt niet dat een orde-2 pand hetzelfde is als een gemeentelijk monument.
9. Na de behandeling ter zitting op 11 januari 2011, waarbij mijn kantoorgenoot mr. Binnerts de belangen van mevrouw Bos met een uitgebreide pleitnota heeft verdedigd, heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bij uitspraak van 9 maart 2011 het bestemmingsplan voor zover dat ziet op het perceel Jacob Catslaan 7 volledig vernietigd. In de uitspraak zijn alle beroepsgronden van mevrouw Bos benoemd, maar alleen het meest verstrekkende onderdeel is daadwerkelijk in de overwegingen betrokken: Omdat het toekennen van een waardering van de panden als doel heeft om de beschermende werking van het beschermd stadsgezicht juridisch en planologisch te regelen, en vast is komen te staan dat het perceel aan de Jacob Cat-

slaan 7 niet binnen het beschermd stadsgezicht valt, ontbeert het besluit over Jacob Catslaan 7 een zorgvuldige voorbereiding.

10. Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State is het oude planologische regime, waaraan de heer Schmitz in zijn zienswijze refereerde, herleefd. Later is ook dat oude regime van rechtswege vervallen, zodat er behoudens enkele paraplubepalingen geen planologisch regime op het perceel van toepassing is geweest, tot juli 2019.
11. Tussen 2011 en 2019 hebben zich geen ontwikkelingen voorgedaan op het perceel Jacob Catslaan 7. De oude mevrouw Bos-Van Seters heeft naar haar toen nog toekomstige erfgename de wens uitgesproken niet belast te zullen worden met sloopwerkzaamheden en bouwwerkzaamheden. Het perceel aan de Jacob Catslaan 7 is overwoekerd geraakt en het pand is in een steeds bouwvalliger staat komen te verkeren.
12. Inmiddels is mevrouw Bos-Van Seters komen te overlijden. De nabestaanden hebben in 2019 onderzocht wat er met de in haar boedel bevinden percelen zou moeten gebeuren. Dit heeft er toe geleid dat de gemeenteraad op 27 juni 2019 een voorbereidingsbesluit heeft vastgesteld, waardoor alle ontwikkelingen voor een jaar, althans tot het moment dat een nieuw bestemmingsplan ter plaatse is vastgesteld, worden bevroren.
13. Tevens is – later – gebleken dat de ARK in augustus 2019 een positief advies voor aanwijzing van het pand als gemeentelijk monument heeft afgegeven.
14. In september 2019 hebben de erven en hun adviseurs hierover een gesprek gevoerd met de gemeente. Zij zijn toen op de hoogte gesteld van de op handen zijnde aanwijzing van het pand als gemeentelijk monument. De erven wilden graag met de gemeente in gesprek over de mogelijkheden tot herontwikkeling van het perceel, en wilden daartoe een architect van WIBAUT meenemen. Tevoren is aangegeven dat herontwikkeling niet op de agenda zou staan en dat het daarom niet zinvol zou zijn om de betreffende architect mee te nemen. Alleen de voorgenomen aanwijzing tot gemeentelijk monument zou worden besproken. De erven hebben toen wel het schetsplan van WIBAUT aan de gemeente toegestuurd, opdat duidelijk zou zijn waar hun gedachten bij herontwikkeling naar uitgingen.
15. Tijdens het gesprek heeft de gemeente uitgelegd dat het pand was gewaardeerd en gescoord en dat men tot een puntentotaal van 22-23 was gekomen. Ondanks verschillende vragen ter zake heeft de gemeente die puntentelling, noch de matrix op basis waarvan gescoord wordt, aan de erven toegestuurd.
16. Reclamanten hebben begin 2020 zelf een deskundigenrapport laten opstellen, om zo te kunnen achterhalen wat de daadwerkelijke feiten en mogelijke cultuurhistorische waarderings voor het perceel zijn. Reclamanten hebben op meerdere momenten er bij de gemeente op aangedrongen dat men gezamenlijk het perceel en het pand zou komen bekijken. De gemeente heeft hier geen reactie op gegeven.
17. Op 16 maart 2020 is zonder voorafgaande kennisgeving of informatie over een bezoek aan het pand, de hiervoor benoemde brief met het ontwerp-besluit aan reclamanten toegestuurd.

Het ontwerp-besluit

18. Het College van B&W overweegt dat het besluit mede is gebaseerd op het inhoudelijk positieve advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) van 27 augustus 2019 over de re-

dengevende omschrijving en de aanwijzing van het pand. Uit de redengevende omschrijving blijkt dat het complex cultuurhistorische en monumentale waarden heeft. De geconstateerde waarden rechtvaardigen een aanwijzing tot gemeentelijk monument. Vervolgens wordt – voor zover nodig – verwezen naar de redengevende omschrijving.

19. In de toelichting wordt toegevoegd dat de Monumentenverordening en plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst tot doel hebben om waardevolle objecten van bouwkunst en archeologie van het Haarlems erfgoed te behouden. De wettelijke bepalingen zijn erop gericht dat daarbij steeds het algemeen belang tegen het particuliere belang wordt afgewogen.
20. De redengevende omschrijving spreekt van een hoge cultuurhistorische waarde vanuit de geschiedenis van de buitenplaatsencultuur. Het geldt als een vrij gaaf behouden voorbeeld van een functioneel dienstgebouw (rondveestal annex dienstwoning) behorend bij de buitenplaats en kent als zodanig een hoge zeldzaamheidswaarde. Op basis van deze waarden wordt het pand aangewezen als gemeentelijk monument. Uitdrukkelijk wordt aangegeven dat nader bouwhistorisch onderzoek wordt aanbevolen.

Zienswijzen n.a.v. het ontwerp-besluit

21. Zoals aangegeven kunnen reclamanten zich om verschillende redenen niet verenigen met het ontwerp-besluit tot aanwijzing.
 - a. er is onvoldoende tot geen rekenschap gegeven aan hetgeen in het verleden is gepasseerd, en aan de daaruit voortvloeiende plichten en verwachtingen;
 - b. er wordt op geen enkele wijze een belangenafweging gemaakt tussen het algemene belang en het particuliere belang, terwijl die belangen van in casu de erven volledig bij de gemeente bekend zijn. Ten onrechte is voorbij gegaan aan de uitnodiging om het pand gezamenlijk van binnen en van buiten te bekijken;
 - c. de redengevende omschrijving is onvolledig en op onderdelen onjuist;
 - d. de waarderingsmethode, de waarderingsmatrix en de daarbij kennelijk horende puntentelling ontbreken.
 - e. het ontwerp-besluit voldoet om deze redenen niet aan het zorgvuldigheidsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel, noch aan het motiveringsbeginsel. Het besluit is niet voorzien van een kenbare en juiste belangenafweging.

Ad a:

22. Niet voor niets is hiervoor de voorgeschiedenis uitgebreid beschreven. Het is onbegrijpelijk dat na de hele discussie tussen 2009 en 2011 over de orde 2 aanwijzing in het bestemmingsplan Haarlem Zuid, de onjuiste mededelingen over een op handen zijnde monumentaanwijzing, en de consequenties die dat allemaal voor mevrouw Bos destijds had, hier simpelweg worden genegeerd en het pand plotseling van een orde 2 status naar een orde 1 status kan worden gepromoveerd. De waarden die aan het pand zouden kunnen worden toegerekend zijn in de afgelopen 10 jaar niet gewijzigd. Wel is de bouwvalligheid ernstig verergerd, maar over het algemeen levert dat geen hogere monumentwaardering op.
23. In de bestemmingsplanprocedure is uitgebreid gerefereerd aan het oude planologische regime en aan de gerechtvaardigde verwachtingen die daaruit kunnen worden afgeleid. Het pand aan de Jacob Catslaan 7 is begin 20^e eeuw te koop aangeboden als onderdeel van het gehele perceel dat herontwikkeld kon worden tot villabouw. De oude opstallen stonden op de nominatie te worden gesloopt en het uitbreidingsplan (toenmalige planologische regime, dat tot 2013 gelding had) is daarop ook ingericht, met navenante bouwvlakken. Het pand is evenwel niet gesloopt, maar in 1922 verbouwd van koeienstal met druivenkas, naar een tuinmanswoning met

garage en bollenloods. In die tijd is de zolderverdieping toegevoegd. In de jaren '70 van de vorige eeuw is het vervolgens, met name binnen, vrij rigoureus verbouwd en volledig heringedeeld. Veel van de oude details zijn daarbij verloren gegaan. Alleen de footprint herinnert nog aan de oorspronkelijk bouw van de koeienstal. Die footprint was echter noch in het oude planologisch regime, noch in het regime van het vernietigde plandeel uit het bestemmingsplan Haarlem Zuid, leidend.

24. Nadat de Raad van State het bestemmingsplan voor dit perceel heeft vernietigd, heeft de gemeente helemaal niets met het perceel gedaan. Ruim acht jaar lang heeft de gemeente de status quo laten bestaan.
25. Op het moment dat – na het overlijden van de eigenaresse – er geïnformeerd wordt naar de bebouwingsmogelijkheden, stelt de gemeente een voorbereidingsbesluit vast en worden voorbereidingen getroffen om het pand nu plotseling op te waarderen naar orde 1 en aan te wijzen als gemeentelijk monument. Dit allemaal zonder de belanghebbenden te informeren over hun eigendommen of ook maar enigszins naar hun visie of belangen te informeren. En dit ook zonder het pand te bezoeken en de daadwerkelijke stand van zaken te beoordelen.

Ad b:

26. Zoals in het ontwerp-besluit terecht wordt gesteld, dienen bij een besluit tot aanwijzing als gemeentelijk monument alle relevante belangen te worden afgewogen. Dit is inmiddels ook vaste jurisprudentie.
27. In het onderhavige geval zijn de belangen van de eigenaar/eigenaren van het betrokken perceel al in 2009 uitgebreid vastgelegd en beargumenteerd. Vanwege het oude planologische regime, waarin steeds reëel was dat de opstallen op het perceel gesloopt konden worden ten behoeve van villabouw, en vanwege de bouwgeschiedenis en de mede daaruit voortkomende bouwvallige staat van het pand, mochten reclamanten erop vertrouwen dat zij het perceel zouden kunnen herontwikkelen, door sloop/nieuwbouw te plegen.
28. Het behoud van het pand, in de huidige staat, met de bestaande footprint en met die bouwgeschiedenis, vergt zodanig vergaande investeringen, dat het belang van behoud niet kan opwegen tegen het belang van de eigenaren om het perceel te kunnen herontwikkelen. Dezelfde footprint belemmert voorts een alternatieve ruimtelijke indeling van het perceel, zoals al in 2009 aan de gemeente voorgesteld. In het thans in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor dit perceel uit zich dit: het perceel is bij behoud van de oude koeienstal met bijbehorende vastgelegde footprint, niet te combineren met een aanvullende woning.

Reclamanten willen hier graag vermeld zien dat zij het verkiezen met de gemeente in overleg te treden om te bezien of aan alle belangen tegemoet gekomen kan worden, waarbij de goede ruimtelijke ordening, de omgeving, en de mogelijk te behouden verwijzingen naar het gebruik in het verleden, tot hun recht kunnen komen. Een bezoek ter plaatse en een goed onderbouwde duiding van datgene wat daadwerkelijk behoudenswaardig zou kunnen zijn, zou kunnen leiden tot een schetsplan waar aan al die belangen tegemoet gekomen zou kunnen worden.

29. Door geen van de belangen van reclamanten op ook maar enige wijze in de besluitvorming te betrekken, voldoet het college niet aan haar wettelijke (noch morele) plicht.

Ad c:

30. In 2009 was het onderhavige pand volgens de door de gemeente ingehuurd deskundige nog een oud koetshuis. Inmiddels wordt onderkend dat het een oude koeienstal is. Ondanks dat geconcludeerd wordt dat nader bouwhistorisch onderzoek aan te bevelen is, wordt toch op basis van de redengevende omschrijving geconcludeerd dat het "complex" (welk complex?) hoge cultuurhistorische waarden heeft en dat het vanwege zijn zeldzaamheidswaarde aangewezen dient te worden als gemeentelijk monument.
31. Reclamanten ontkennen niet dat het pand vergeleken met omliggende panden een vrij unieke vorm heeft, die nog verwijst naar de oude functie als koeienstal in de 19^e eeuw. Deze constatering alleen is echter niet voldoende om tot een zo jubelende waardering over te gaan.
32. Reclamanten hebben Hylkema Erfgoed, Advies en Ontwerp, meer in het bijzonder de heer Pince van der Aa van dat bureau, een rapport laten opstellen om de bouwhistorische waarden te benoemen. Dit rapport van 26 januari 2020 wordt als **bijlage** bij deze zienswijze gevoegd. In dit rapport staan, anders dan in de redengevende omschrijving, de geschiedenis van het pand en de opvolgende gebruiksfuncties wel goed beschreven.
33. Het rapport van Hylkema is vele malen uitgebreider dan de redengevende omschrijving van de gemeente. In 2009 heeft het door de gemeente ingehuurd externe bureau als gesteld nog geconcludeerd dat het om een oud koetshuis ging; inmiddels is overgenomen van de eigenaren dat het om een oude koeienstal gaat. Veel verder is men evenwel niet in de huidige redengevende omschrijving gekomen. Thans wordt gesteld dat koetshuizen niet zo zeldzaam zijn, maar oude koeienstallen wel. Dat laatste verbaast niet; koeienstallen zijn nu eenmaal in een villawijk niet erg tot nut. Het is simpelweg het feit dat in 1922 de koeienstal niet is gesloopt en niet in de rest van de nieuwe wijk is ingepast, maar dat de oude stal is omgebouwd tot een tuinmanswoning met bollenloods, dat de koeienstal (met een kas) nog in de rudimenten is terug te vinden.
34. Hoewel reclamanten dus best begrijpen dat de gemeente het pand in de omgeving uniek vindt en dat het een zeldzaam overblijfsel is uit de buitenplaatstijd, kunnen reclamanten zich toch niet aan de indruk onttrekken dat er veel te veel waarde wordt gehecht aan alleen de footprint die nog over is van de oude stal.
35. Juist die footprint – de langgerekte vorm – maakt herbestemming/herontwikkeling extra moeilijk. De footprint alleen is daarbij ook niet herkenbaar als een verwijzing naar de oude buitenplaats.
36. De oorsprong van het pand, de koeienstal met de latere op-, uit- en aanbouwen, maakt tevens dat het pand in slechte staat verkeert. Door de verschillende vergaande verbouwingen in 1922 en 1976 maakt voorts dat van het oorspronkelijke gebouw nog maar zeer weinig over is.
37. Verwezen zij andermaal naar het rapport van Hylkema.

Ad d:

38. Tijdens de bespreking in september 2019 heeft de adviseur van de gemeente uitgelegd dat bij de voorgenomen aanwijzing tot monument, de gemeente een waarderingsmethode met een bijbehorende waarderingsmatrix heeft gebruikt. Er zou een puntentotaal van 22-23 zijn gescoord. Deze waarderingsmethode, de uitkomsten ervan, noch het beleid op basis waarvan deze methode zou worden toegepast, is voor reclamanten kenbaar.

39. Het ontwerp-besluit verwijst slechts naar de redengevende omschrijving en de redengevende omschrijving geeft alleen een niet te verifiëren waardeoordeel. Op geen enkele wijze wordt zo duidelijk op basis waarvan de waarden van het pand aan de Jacob Catslaan zodanig zijn, dat deze voor bescherming door aanwijzing als gemeentelijk monument in aanmerking komt.
40. In samenhang met de onvolledigheid van de redengevende omschrijving, het feit dat men niet ter plaatse is gaan kijken, en met de volledige afwezigheid van enige belangenafweging, is het ontwerp-besluit daarom niet alleen onjuist maar ook willekeurig.

Ad e:

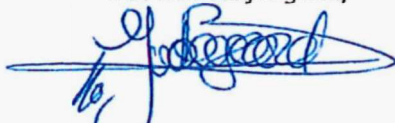
41. Omdat het ontwerp-besluit om al deze verschillende redenen niet voldoet aan de eisen die daaraan gesteld moeten worden, dient naar het stellige oordeel van reclamanten het pand aan de Jacob Catslaan 7 niet te worden aangewezen als gemeentelijk monument.

Conclusie

Ik verzoek u de voorgeschiedenis, de benoemde belangen van reclamanten, de rapportage van Hylkema, alsmede de formeel juridische argumenten goed in ogenschouw te nemen, en vervolgens terug te komen op uw voornemen om het pand aan de Jacob Catslaan 7 aan te wijzen als gemeentelijk monument. In 2009 was er geen aanleiding om het pand aan te wijzen; die reden is onder de huidige omstandigheden nog veel minder.

Uitdrukkelijk nodigen reclamanten de gemeente uit om in onderling goed overleg, met inachtneming van alle aan de orde zijnde belangen, tot een gezamenlijk gedragen ruimtelijke invulling te komen.

Met vriendelijke groet,



M.F.A. Dankbaar

bijlage

**MEMO**

Van	Reinoud Pince van der Aa	Hylkema Erfgoed
Aan	Jose Backx	Overspaern Makelaardij
Versie	26-01-2020	
Betreft	Bouwhistorische bevindingen Jacob Catslaan 7, Haarlem	
Kenmerk	0891	
Bijlagen	Bouwtekeningen uit 1922 en 1976 op A3-formaat	

Aanleiding en vraagstelling Het pand Jacob Catslaan 7 te Haarlem is momenteel in eigendom bij meerdere eigenaren vanuit een nalatenschap. Gemeente Haarlem heeft aan de eigenaren laten weten het pand aan te willen wijzen als gemeentelijk monument vanwege de relatie met het voormalige landgoed Bosch en Hoven. Eigenaren hebben twijfels bij de historische waarden van het pand en hebben daarom Hylkema Erfgoed om expertise gevraagd.

De vraagstelling voor dit memo luidt: *Wat zijn de te vermoeden historische waarden van het pand Jacob Catslaan 7 en hoe verhouden deze zich tot het voornemen van de gemeente om het pand aan te wijzen als gemeentelijk monument?*

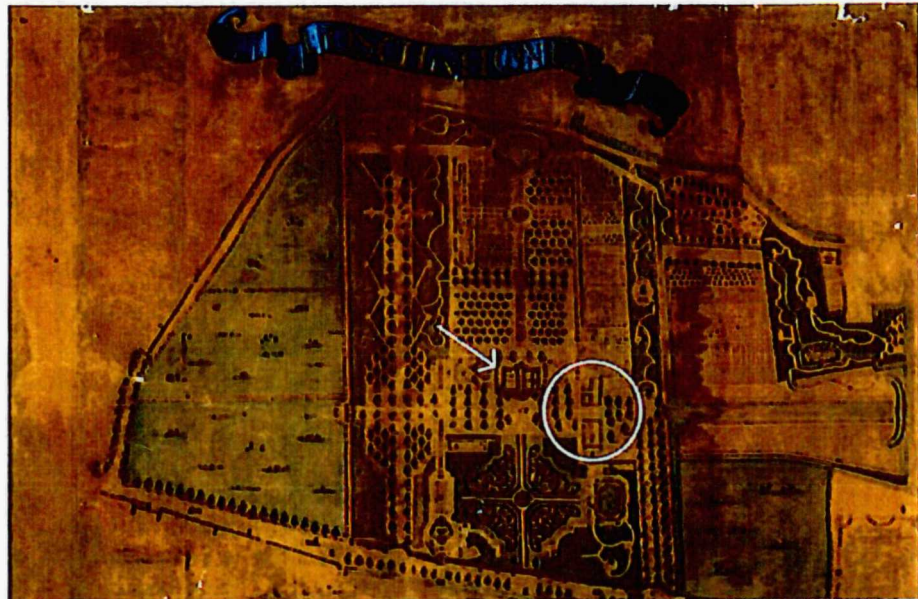
Plan van aanpak Om een antwoord te kunnen geven op de bovenstaande vraag, is een bezoek gebracht aan de locatie, is contact geweest met het Noord-Hollands Archief en is beperkt literatuuronderzoek gedaan. Daarnaast zijn er historische bouwtekeningen beschikbaar die inzicht geven in de bouwgeschiedenis van het pand. Dit memo is een korte verslaglegging van bevindingen en betreft geen bouwhistorisch onderzoek zoals beschreven in de Richtlijnen voor Bouwhistorisch Onderzoek (2009).

Het onderzoek ter plaatse en de beschikbare tekeningen hebben inzicht verschaft in de historische opbouw van het samengestelde pand. Door te kijken naar materiaalgebruik en detaillering kan een inschatting worden gemaakt van de ouderdom van de samenstellende onderdelen. Hiermee kunnen voorlopige conclusies worden getrokken over de gaafheid en authenticiteit van het object in relatie tot de motivering van de gemeente om tot aanwijzing als gemeentelijk monument te willen overgaan.

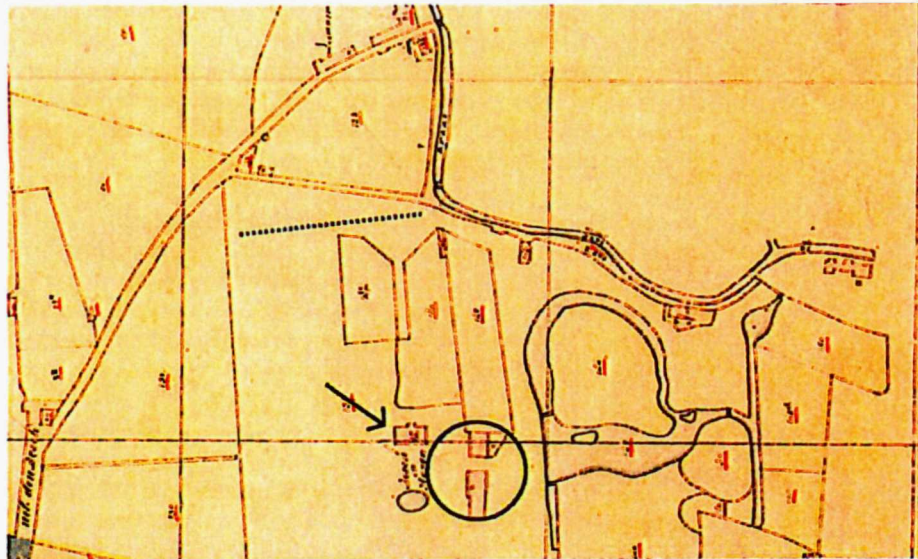
Historische achtergronden De Jacob Catslaan maakt deel uit van een villawijk die aan het begin van de 20^{ste} eeuw is aangelegd. Deze wijk was onderdeel van de historische buitenplaats Bosch en Hoven, dat in aanleg uit de 17^{de} eeuw dateerde. In 1921 is een groot deel van het landgoed Bosch en Hoven in veiling gebracht, getuige een kadastrale kaart van 7 december dat jaar. Op deze kaart is nog een deel van de 18^{de} eeuwse tuinaanleg te zien (vijverpartijen, het hoofdhuis en verschillende bijgebouwen), waarop tevens weg- en woonpercelen staan ingetekend.

Landgoed Bosch en Hoven kwam tot volle wasdom onder eigendom van de rijke Amsterdamse koopman Jacob Alewijn Ghijsen. Hij gebruikte Bosch en Hoven als buitenhuis en woonde zelf op Herengracht 270 in Amsterdam. Alewijn Ghijsen kocht het buiten van Jan Dutry in 1726 voor 15.000 gulden, Dutry had Bosch en Hoven vier jaar daarvoor voor 4.000 gulden gekocht.

I W L L E M A N I N G



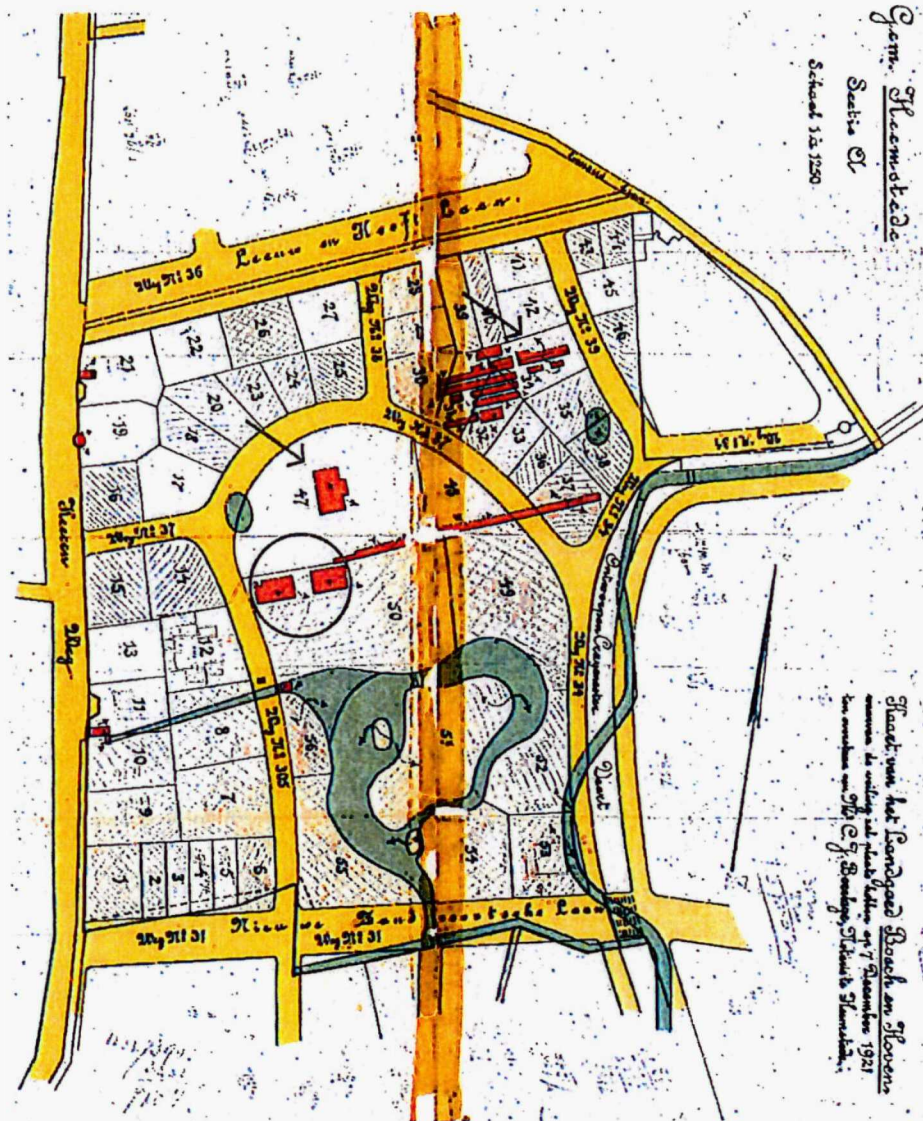
1 – 1765, kaart van het hoofdhuis van Bosch en Hoven en omliggende tuinen. De kaart is op het oosten georiënteerd. De kaart laat een classicistisch ontworpen en ingerichte buitenplaats zien. Ter hoogte van de cirkel bevinden zich het koetshuis en de orangerie die tegenwoordig beiden als woonhuis worden gebruikt. Het hoofdhuis zelf is niet meer aanwezig, de classicistische tuinaanleg evenmin. Afbeelding: Noord-Hollands Archief (NHA).



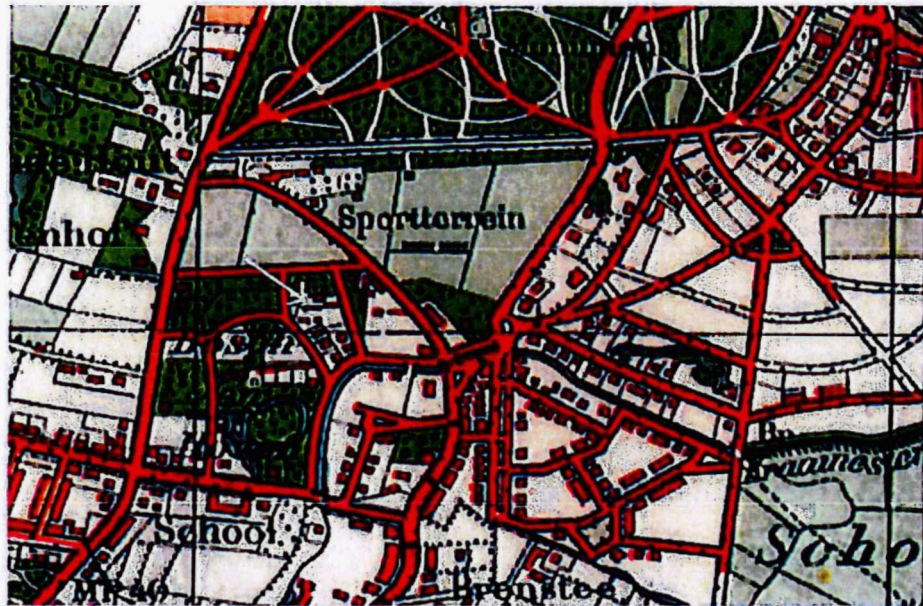
2 – 1823, uitsnede uit de kadastrale minuut, georiënteerd op het oosten. Het hoofdhuis en de twee koetshuizen zijn goed zichtbaar, pijl en cirkel komen overeen met de locatie van hoofdhuis en koetshuizen op de kaart van 1765. De klassieke orthogonale structuur van een grand canal aan de zuidkant van het hoofdhuis heeft plaatsgemaakt voor een landschappelijk aangelegde vijverpartij. Met een gestippelde lijn is het verloop van de huidige Jacob Catslaan gemarkeerd. Afbeelding: Beeldbank Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).



In een artikel over het terrein van landgoed Bosch en Hoven van met name na de herverka-
veling in 1921 is een kaart opgenomen met een nadere toelichting op het gebruik van de
percelen van vóór de veiling. Het in dit memo onderzochte pand Jacob Catslaan 7 staat op
de kaart (volgende pagina) aangemerkt met een zwarte pijl en bevindt zich op perceel nr.
34. Dit perceel staat in het veilingboek omschreven als koeienstal met druivenkassen.



4 – 1921, veilingkaart van de gronden rondom het hoofdhuis van Bosch en Hoven. Cirkel en peil verwijzen weer naar de koetshuizen en het hoofdhuis. De tweede (zwarte) pijl wijst naar de locatie van het huidige pand Jacob Catslaan 7. Afbeelding: Heerlijkheden 2011 (12), p. 66.

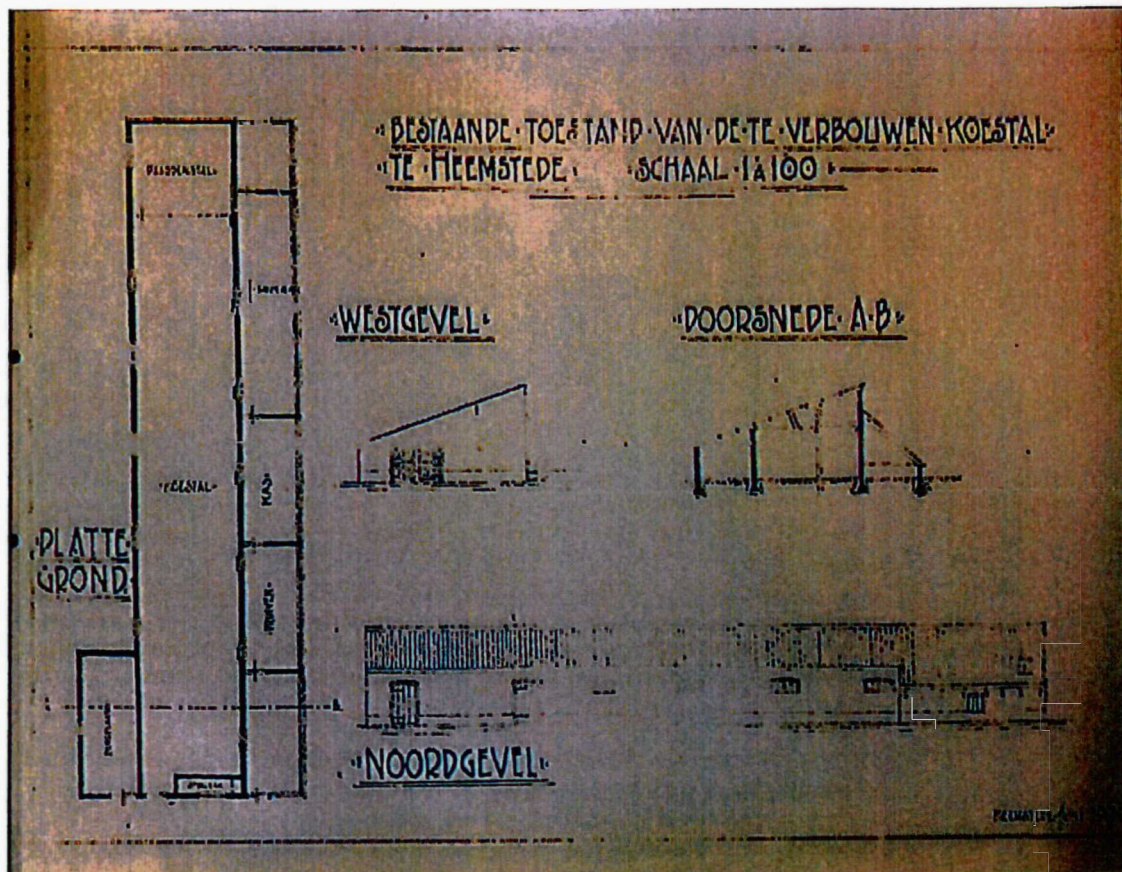


5 — uitsnede van een kadastrale kaart uit omstreeks 1950. De aanleg van de villawijk op de voormalige buitenplaats Bosch en Hoven is afgerond. De Jacob Catslaan is aangelegd, net als de andere wegen uit het verkavelingsplan. Locatie van Jacob Catslaan 7 is met een pijl gemarkeerd. Afbeelding: Kadaster.

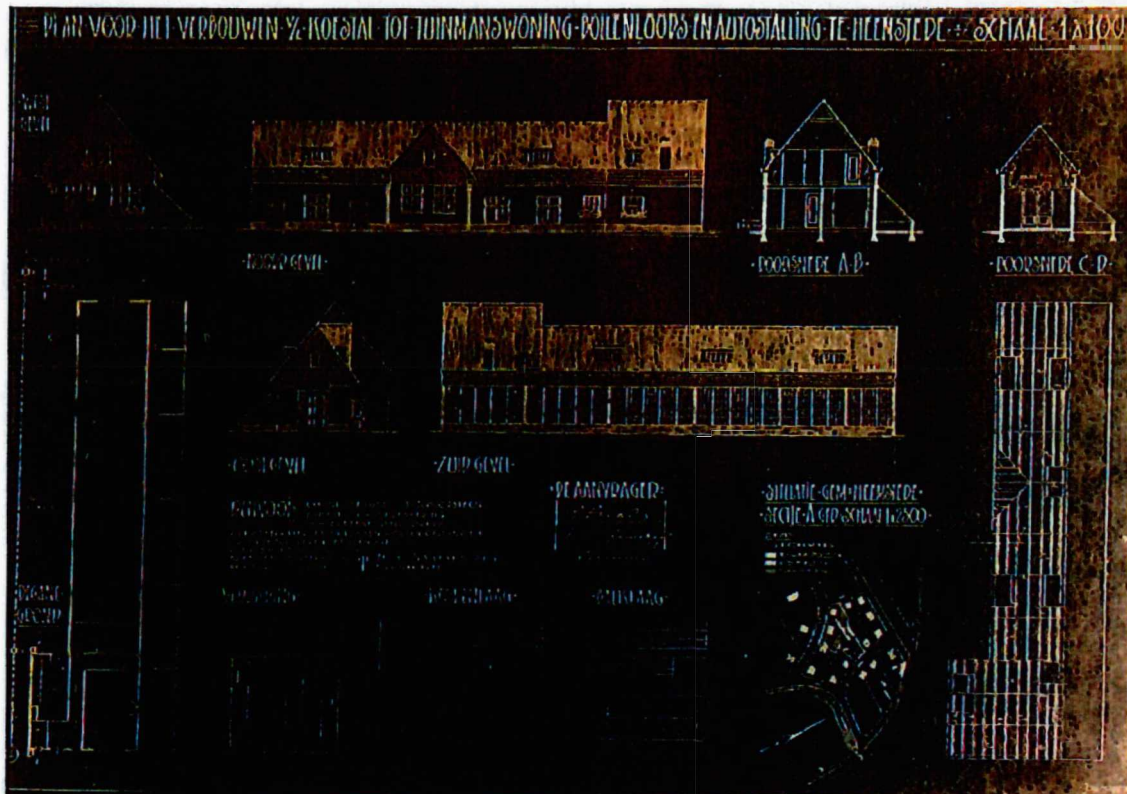
Uit een bouwtekening van 1922 blijkt de bestaande toestand van de stal met kassen. Het betrof een langgerekt L-vormig volume van één bouwlaag onder lessenaarsdak. Er was ruimte voor koelen en enkele paarden, een bergplaats, een spoelbak en ter hoogte van de zuidgevel was over de volle lengte van het volume een druivenkas geplaatst. Ook de kas was van een lessenaarsdak voorzien, dat op de zuidgevel van de stal aansloot maar lager dan de nok van de stal. Op de volgende pagina is een bouwtekening van deze fase te zien.

Uit de bouwtekeningen bestaande en nieuwe toestand in 1922 valt op te maken dat het stalgebouw werd verbouwd tot tuinmanswoning met bollenloods en garage. De woning werd gerealiseerd ter hoogte van het bredere gedeelte aan de westzijde van het perceel, de loods en garage aan de oostzijde, grenzend aan de toen nieuw aangelegde Jacob Catslaan. Bij deze verbouwing bleef de oriëntatie van de opstal gericht op het westen met de entree tot de woning in deze voorgevel. Bij deze verbouwing kreeg het pand een zolderverdieping met zadeldak. Ter hoogte van de woning was de nok hoger dan bij het gedeelte van de loods en garage. Het dak was voorzien van enkele dakkapellen. Aan de noordzijde is in het dakvlak boven het smallere bouwdeel haaks een topgevel met zadeldak geplaatst.

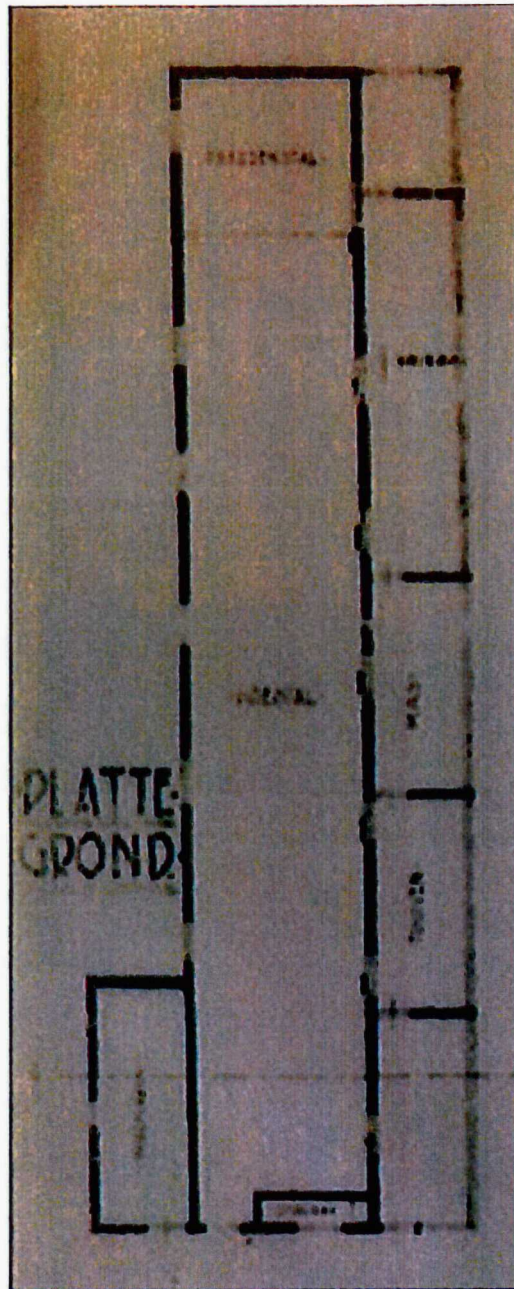
In 1976 is de woning met loods en garage verbouwd naar de huidige toestand. Bij deze verbouwing werd de woning opnieuw ingedeeld en kreeg het pand een nieuwe open trap naar de verdieping. Bij deze verbouwing werd veel vervangen en aangepast. Het houten gevelbeschot aan de buitenzijde werd vervangen en werden er aan de binnenzijde nieuwe wanden geplaatst. Het huis werd geïsoleerd en aan de zuidzijde kwam een brede doorlopende dakkapel.



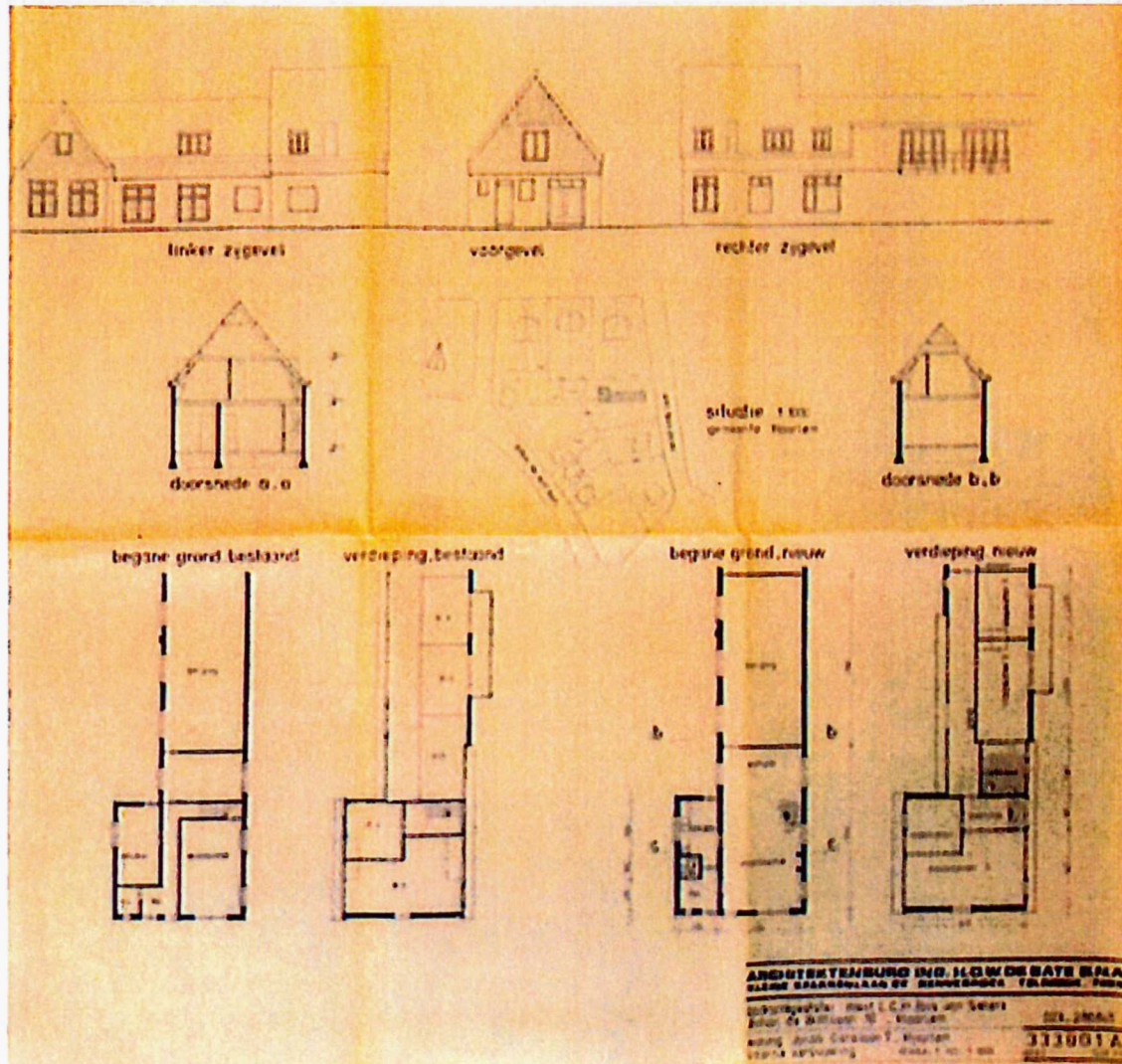
1—tekening van de bestaande toestand in 1922. Het bouwvolume bestond uit een langgerekt L-vormig volume dat met de korte zijde aan de Jacob Catslaan was gesitueerd. De stal was in gebruik voor zowel koelen als enkele paarden. Aan de zuidgevel van het bouwvolume was een druivenkas geplaatst. Beide onderdelen waren gedekt onder lessenaarsdaken die verspringend op elkaar aansloten.



6 - bouwtekening uit 1922 waarop de nieuwe toestand is weergegeven. De verbouwing omvatte de ombouw van stal naar tuinhuiswoning met bollenloods en garage.



1001 - 4E 3447N + 2020



8—bestaande en nieuwe toestand in 1976.





11 - het overwoekerde perceel biedt weinig zicht op de zuidelijke langsgevel. Oorspronkelijk was aan deze zijde over de volle lengte een kas geplaatst. Het dakvlak is voorzien van nieuwe dakpannen.



12 - woonkamer op de begane grond. De houten spiltrap is in 1976 aangebracht, waarbij tevens de huidige vorm van de woonkamer door samenvoeging van twee kamers en een gang plaatsvond.



13 - overloop op de zolderverdieping. De indeling van de zolder dateert uit 1976. Er is toen ook een borstwering van porisostenen aangebracht. De dakkapel dateert van 1922, gelet op de profielen van de roedes en het raambeslag.



14 - garage met zicht op de dubbele deuren aan de Jacob Catslaan.

Anno 2019 staat het pand aan de Jacob Catslaan 7 er verlaten en verloren bij. De in 1976 gerealiseerde situatie is ruim 40 jaar later nog van toepassing, er zijn geen grote wijzigingen nadien aangebracht. Dit volgt uit de huidige situatie waarin de binnenafwerkingen uit die tijd blijken te dateren.

De gevels zijn op begane grond niveau voorzien van een grijze pleisterlaag, de topgevels van de verdieping zijn opgebouwd uit houten rabatdelen. De zadeldaken hebben oranje dakpannen. Het interieur bevat geen oudere inrichtingen of afwerkingen van voor 1976.

Bevindingen

Aan de hand van de rondgang ter plaatse en bestudering van de bouwtekeningen, kunnen voorlopige conclusies worden getrokken met betrekking tot vijf onderdelen die binnen bouwhistorisch onderzoek gangbaar zijn: (1) algemene historische waarden, (2) ensemblewaarden en stedenbouwkundige waarden, (3) architectuurhistorische waarden, (4) bouwhistorische waarden, (5) waarden vanuit de gebruikshistorie. Deze deelwaarden worden getoetst aan de criteria gaafheid en zeldzaamheid.¹

Ad 1) Algemene historische waarden

De geschiedenis van het huidige pand gaat in de kern waarschijnlijk terug tot het laatste kwart van de 19^{de} eeuw toen het als stal werd gebouwd. Uit de 19^{de} eeuwse kadastrale minuut blijkt geen bebouwing (meer) in de hoek van de buitenplaats die oorspronkelijk ingericht was met moestuin en nutsgebouwen. De historische kern van de stal is in de huidige situatie in materiaaltechnische zin deels aanwezig, maar het gebouw is niet meer als stal herkenbaar. Het gebouw kan niet (meer) gezien worden als bijzondere uitdrukking van een bepaalde ontwikkeling, daarvoor is te veel context van het gebouw zelf alsmede van de omgeving verdwenen. De relatie met het ontmantelde landgoed Bosch en Hoven is in de huidige situatie niet meer goed herleidbaar. Er is geen sprake van een gaaf bewaard gebleven stalgebouw, noch van een gaaf bewaarde aanleg van (een deel van) Bosch en Hoven.

Ad 2) Ensemblewaarden, stedenbouwkundige waarden

Het huidige pand kent een wat vreemde oriëntatie met de voorgevel van de woning gericht op achterzijde van het perceel. Het gebouw keert zich daarmee af van de openbare weg. Deze oriëntatie is het gevolg van de oorspronkelijke functie op het landgoed en de latere verkaveling tot villawijk. Het plan bij verkaveling was sloop van het stalgebouw, maar die sloop heeft nooit plaatsgevonden. Dat heeft ertoe geleid dat het pand op de huidige manier als relict uit het verleden in de huidige situatie een afwijkende oriëntatie kent ten opzichte van de omringende villabebouwing. De situatie valt na studie van de plek wel te verklaren, maar spreekt in de huidige situatie niet tot de verbeelding.

Ad 3) Architectuurhistorische waarden

De ophoging van de stal met een zolderverdieping onder zadeldak is uitgevoerd in houten rabatdelen en zorgt voor een landelijke uitstraling. De haaks op de noordelijke langsgevel geplaatste topgevel kan gezien worden als speels element om het lange dakvlak te doorbreken. De hogere nok ter plaatse van de voormalige tuinmanswoning zorgt voor een relatie tussen het gebruik van het gebouw en het exterieur. Het exterieur is echter door de verbouwing in 1976 ook ten negatieve beïnvloed. Zo verstoort de brede doorlopende dakkapel in het zuidelijke dakvlak het oorspronkelijke architectonische beeld. De architectuur is niet bijzonder onderscheidend, maar wel op hoofdlijnen gaaf aanwezig.

¹ Deze indeling volgt uit de brochure Richtlijnen voor bouwhistorisch onderzoek uit 2006, te raadplegen via <https://www.cultureelerfgoed.nl/publicaties/publicaties/2009/01/01/richtlijnen-bouwhistorisch-onderzoek>.

Ad 4) Bouwhistorische waarden

De bouwgeschiedenis van het pand is aan de hand van de beschikbare tekeningen aardig inzichtelijk. Het gebouw is oorspronkelijk als stal gebouwd, met aan de zuidmuur een doorlopende druivenkas. Op basis van de kadastrale kaart uit 1823 lijkt het niet aannemelijk dat de stal eerder is gebouwd dan tweede helft 19^{de} eeuw. Door de verbouwingen tot tuinhuiswoning en reguliere woning zijn bouwhistorische lagen verdwenen, maar zijn er ook lagen toegevoegd. Aan het materiaalgebruik wordt geen hoge waarde gekoppeld. Gelet op enkele bouwsporen, is de 19^{de} eeuwse kern van het stalgebouw nog aanwezig.

Ad 5) Waarden vanuit de gebruikshistorie

De huidige woning was oorspronkelijk gesticht als nutsgebouw dat deel uitmaakte van een groter ensemble nutsgebouwen en -structuren binnen een deel van de historische buitenplaats Bosch en Hoven. Die historische context is inmiddels verdwenen en er resteert geen verwijzing meer naar die oorspronkelijke situatie. De ontwikkeling van nutsgebouw naar woongebouw markeert in zekere zin de ontwikkeling waar veel buitenplaatsen mee kampen: het ontbrak aan middelen om de historische buitenplaats in stand te houden, en grond werd verkocht aan ontwikkelmaatschappijen om te verkavelen.

Bovenstaande beschrijving volgt de landelijk gangbare indeling. Gemeenten kunnen een eigen indeling gebruiken bij het waarderen van erfgoed. In de Monumentenverordening van de gemeente Haarlem (2013) wordt de waarde van erfgoed geduid met een breder begrip 'cultuurhistorische waarden'. Onder een monument wordt een zaak verstaan die van algemeen belang is vanwege schoonheid, betekenis voor de wetenschap en/of (cultuur-)historische waarde. In de redengevende omschrijving van een gemeentelijk monument beschrijft de gemeente de historische waarden van die zaak.

Gemeente Haarlem omschrijft het pand aan de Jacob Catslaan 7 als volgt:

"Het vermoeden bestaat dat het hier gaat om een laat 19^{de} eeuws koetshuis. Dit opmerkelijke pand bestaat uit een langgerekte bouwmasa met één bouwlaag en een zolderverdieping onder een haaks op de straat liggend zadeldak met rode pannendekking en houten windveren. Langs de lengtegevel is het dak verbonden met een topgevel met steekkap. Er zijn houten dakgoten met dito klossen. De diverse topgevels en de bovenstaande gevelstroken zijn verlevendigd met gepotdekseld houtbeschoot. Veder zijn de gevels in cementpleister beraapt. In de op de straat gerichte kopgevel bevindt zich een forse ingang met een dubbele deur. Verder zijn er diverse zij-ingangen en vensters. Het pand onderging enige vernieuwing maar het authentieke karakter is zeer goed herkenbaar gebleven."

Op basis van de bouwtekeningen kan worden herkend dat het hier niet om een laat 19^{de} eeuws koetshuis gaat, maar om een laat 19^{de} eeuwse stal. Het oorspronkelijke bouwwerk was behoorlijk laag en bestond uit één bouwlaag onder lessenaarsdak. In 1922 werd de stal omgebouwd tot woning met bergruimte. De kas aan de zuidelijke langsgewel kan worden gezien als een kenmerkend element van het oorspronkelijke bouwwerk (misschien wel de reden van de bestaande lengte van het gebouw), maar is niet meer aanwezig.

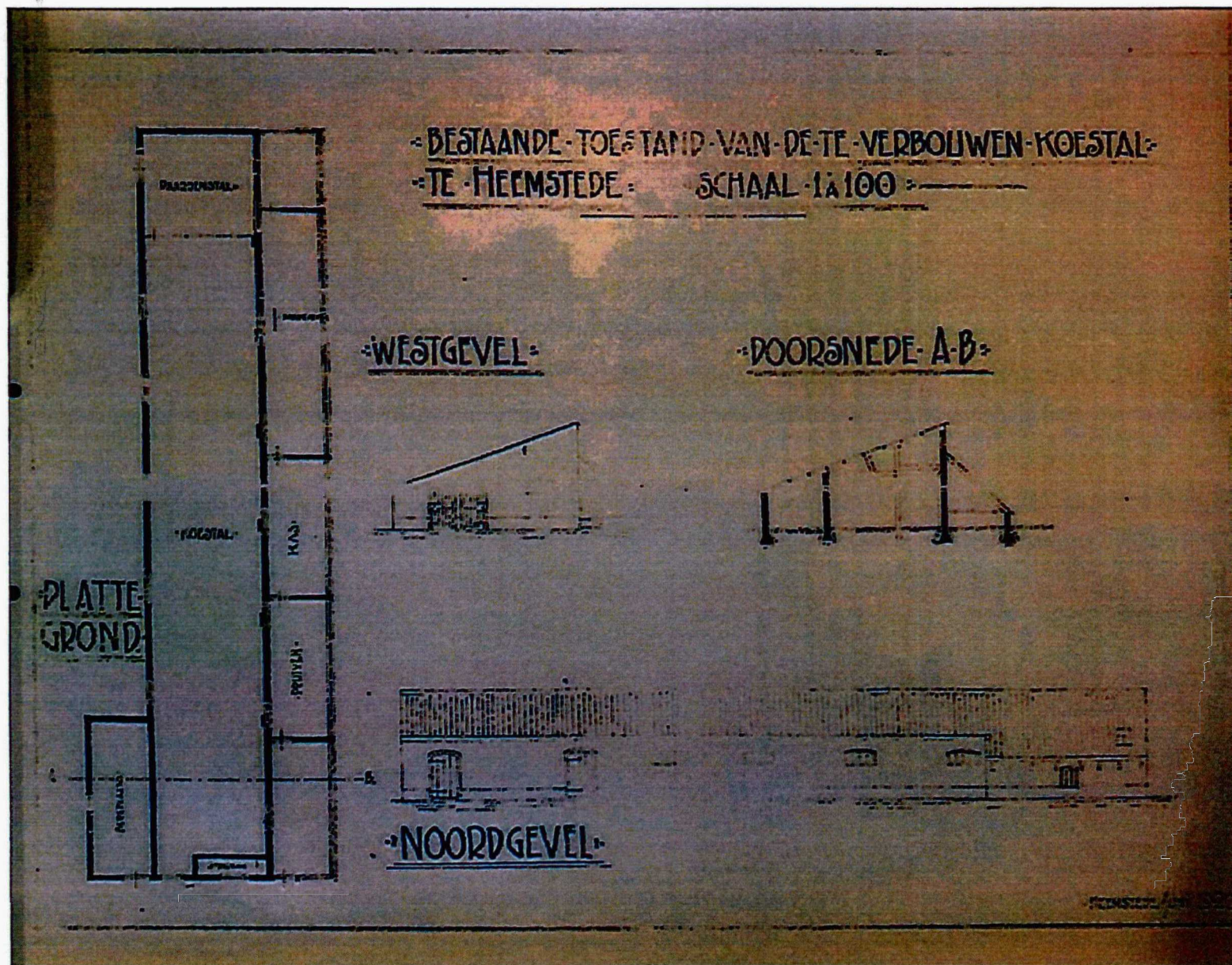
De gemeente stelt dat het gebouw *enige* vernieuwing heeft ondergaan, maar feitelijk is het gebouw getransformeerd tot wat het nu is. Authenticiteit en gaafheid is in dit geval relatief aan de orde. Het stalgebouw is niet meer gaaf aanwezig. De woning uit het begin van de 20^{ste} eeuw is voor wat betreft het exterieur aanwezig. De woning uit de jaren 1970 is nog wel gaaf aanwezig. Oorspronkelijke materialen zijn gedeeltelijk aanwezig, maar er is tijdens de laatste verbouwing ook veel materiaal vervangen. Zo is het zuidelijke dakvlak voorzien van nieuwe oranje dakpannen, terwijl het noordelijke dakvlak voorzien is van dakpannen die

hergebruikt zijn nadat de kap aan de buitenzijde werd geïsoleerd. Verschillende ramen en deuren zijn tijdens de verbouwing in 1976 vervangen, maar enkele ramen dateren nog wel uit de verbouwtijd van 1922.

Conclusie & advies

Op basis van onze rondgang ter plaatse en de bestudering van de bouwtekeningen kunnen we concluderen dat het gebouw aan de Jacob Catslaan 7 een in de kern 19^{de} eeuwse stal is die in 1922 verbouwd werd tot tuinmanswoning met bollenloods en garage. Er zijn enige historische waarden aanwezig, maar het pand is flink verbouwd en historische materialen zijn daarbij vervangen. De relatie die het pand heeft met de historische buitenplaats Bosch en Hoven is niet meer goed herkenbaar. Het perceel was indertijd verkaveld om tot ontwikkeling te brengen, maar die ontwikkeling heeft nooit plaatsgevonden op de manier die in 1922 was beoogd. Dat zorgt ervoor dat het gebouw, zowel bij de oriëntatie van het pand als de uitstraling, een vreemde eend in de bijt is.

Doordat een concreet toetsings- en afwegingskader ontbreekt, is het echter lastig vast te stellen waar de ondergrens voor een gemeentelijke monumententatus ligt. Naar ons inzicht bevat het pand te weinig waarden om integraal behoud door middel van een gemeentelijke monumentenstatus voor te staan. Het pand heeft te veel aan gaafheid en authenticiteit ingeboet. De historische achtergronden die het voormalige stalgebouw in zich draagt zou wel als inspiratiebron kunnen dienen voor de nieuwe, door de huidige eigenaren beoogde ontwikkelingen. Daarmee kan deze ontwikkeling alsnog een verwijzing zijn naar de cultuurhistorie die de wijk rijk is.



PLAN-VOOR HET VERBOUWEN VAN HET KOESTAL TOT TUINMANSWONING-BOUWENLOOPS IN AUTOSTAALING TE HEEMSTEDEN. SCHAAAL 1:100



VOOR-GEVEL



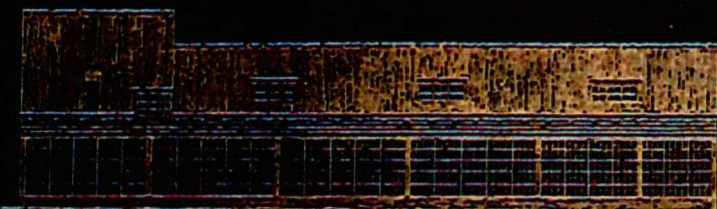
DOORSNED E A-B



DOORSNED E C-D



HOOFD-GEVEL



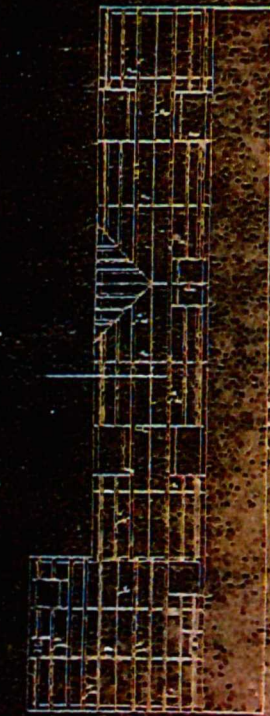
ZUID-GEVEL

DE AANVRAGER:

[Handwritten signature]

SITUATIE-GEN-HEEMSTEDEN

SECTIE-A-GEN-SCHAAAL 1:2500



BOUW-GROND



HOOFD-GEVEL

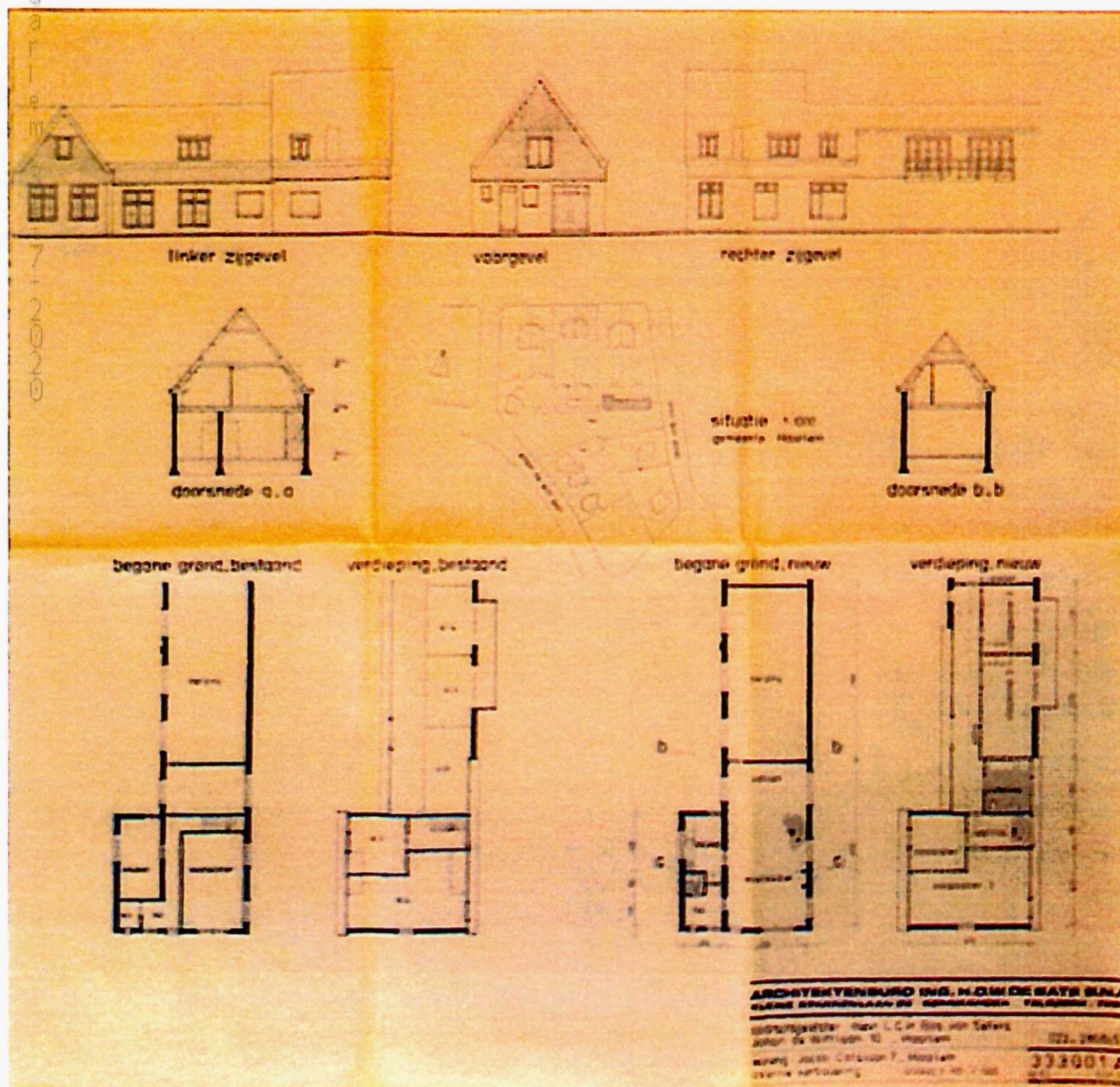
ZUID-GEVEL

DOORSNED E A-B



H
a
a
r
i
e
m
7
+
2
0
2
0

1976, bestaande en
nieuwe toestand



BIJLAGE 8

Van: Jose Bakx <josebaxx@overspaern.nl>
Aan: dankbaar@potjonker.nl
Datum: vrijdag, 24 juli 2020 09:46
Onderwerp: Fwd: RE: concept ontwerp bestemmingsplan

Van: Laura Baas <lbaas@haarlem.nl>
Datum: vrijdag, 24 april 2020 18:33
Aan: 'Jose Bakx' <josebaxx@overspaern.nl>
CC: Ronald de Vries <r.d.vries@haarlem.nl>
Onderwerp: RE: concept ontwerp bestemmingsplan

Geachte mevrouw Bakx,

Hierbij bevestig ik de ontvangst van uw reactie op het concept ontwerp bestemmingsplan. Volgende week ga ik hier verder naar kijken.

Mijn collega Ronald de Vries behandeld uw zienswijze op het ontwerp aanwijzingsbesluit tot gemeentelijk monument, en hij zal de ontvangst van uw zienswijze separaat bevestigen.

Met vriendelijke groeten,

mr. L.M. (Laura) Baas | Jurist Omgevingsbeleid

Afwezig op woensdagen

Gemeente Haarlem | Omgevingsbeleid

T (023) 511 5479 | M 0618294961 E lbaas@haarlem.nl

Gedempte Oude Gracht 2, 2011 GR Haarlem

Postbus 511, 2003 PB HAARLEM | www.haarlem.nl

Van: Jose Bakx <josebaxx@overspaern.nl>
Verzonden: vrijdag 24 april 2020 15:24
Aan: Laura Baas <lbaas@haarlem.nl>
Onderwerp: concept ontwerp bestemmingsplan
Urgentie: Hoog

Geachte Mevrouw Baas,

Hartelijk dank voor uw mail inzake het concept ontwerp bestemmingsplan. Bijgaand doe ik u onze reactie hieromtrent toekomen. Ik zal u separaat de zienswijze omtrent het aanwijzingsbesluit tot monument van de Jacob Catslaan 7 te Haarlem toekomen.

Ik hoop snel van u te horen.

Met vriendelijke groet,

Overspaern Makelaardij b.v.
José Bakx

NIET VOOR NIETS HET MEEST VERKOPENDE MAKELAARSKANTOOR VAN HAARLEM & OMGEVING IN 2016, 2017, 2018 & 2019 !!!

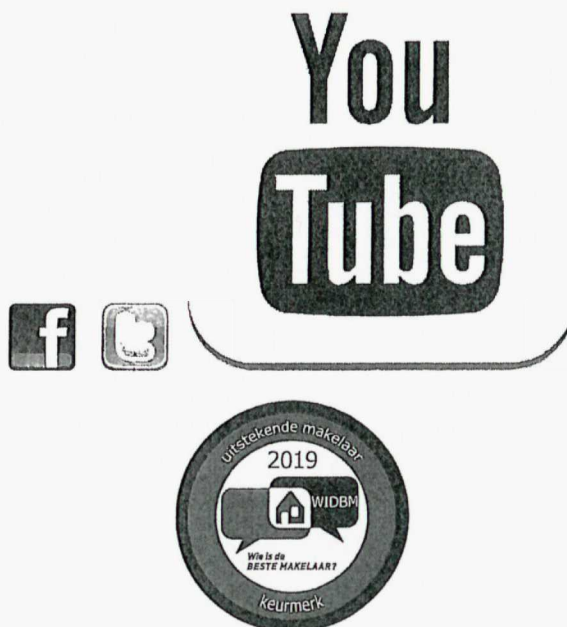
Overspaern Makelaardij al jaren in de top 3 van meest verkopende & aankopende makelaarskantoren in de regio Zuid Kennemerland
Vraag naar ons succesvolle aankoop- en/of verkoopconcept.

Overspaern Makelaardij heeft de beoordeling 'uitstekende makelaar 2019' ontvangen met een gemiddelde recensie waarde van 9,8!
Hiermee behaalden wij het hoogste cijfer van heel Haarlem!!

[Klik hier voor onze recensies!](#)

HAARLEM - DE OUDSTE STAD





Overspaern
MAKELAARDIJ • LID NVM

Overspaern Makelaardij b.v.
Frieslandlaan 1-A
2036 NE HAARLEM
tel. 023 - 5 366 366
fax 023 - 5 403 763
info@overspaern.nl
www.overspaern.nl

Haarlem, 24 april 2020

Geachte Mevrouw Baas,

Op donderdag 9 april jl. heeft u mij als adviseur van de Erven Bos een concept –ontwerp-bestemmingsplan toegestuurd. Hartelijk dank hiervoor. De familie vindt het fijn dat u hieromtrent met ons in overleg wilt treden. U geeft in deze mail aan dat bij dit concept-ontwerp-bestemmingsplan gekeken is naar de ontwikkelstudie van Wibaut, welke wij u op 12 september 2019 per mail hebben gestuurd. Zoals de ontwikkelstudie van Wibaut laat zien hebben wij gezien de geringe breedte van de kavel gekozen voor een 2/1 kap woning. Hierbij is ruim voldoende ruimte aan de beide zijden van de woningen. Indien de Gemeente de voorkeur geeft aan 2 vrijstaande woningen kunnen wij ons uiteraard hierin ook vinden. Wij hebben bij het ontwerp gekeken naar de omliggende panden en getracht een ontwerp te maken wat goed bij deze huidige bebouwing aansluit. Hierbij heeft de architect extra aandacht besteed aan de meest rechtse woning, welke op de plaats van de huidige bebouwing Jacob Catslaan 7 zou moeten komen. Hierbij heeft hij het gevelbeeld van het huidige pand zoveel mogelijk nagebootst. In nagedachtenis aan hun overleden vader die in deze wijk diverse ontwikkelingen heeft uitgevoerd, wil de familie graag goed gebouwde en in de wijk passende woningen op deze locatie. Hierbij hebben ze aangegeven dit belangrijker te vinden dan de hoogste prijs.

U geeft in uw mail aan dat de huidige bebouwing aan de Jacob Catslaan 7 in procedure is om als gemeentelijk monument te worden aangewezen. De familie is het hiermee niet mee eens. In het verleden is er omtrent dit perceel al een bestemmingsplanprocedure bij de Raad van State gevoerd, welke door de Familie Bos is gewonnen. In dat bestemmingsplan werd het pand op het perceel als orde 2 aangewezen. De oude mevrouw Bos heeft destijds al gewezen op het oude planologische regime, de fouten in de beschrijving van het pand, en op een alternatieve ruimtelijke invulling van het perceel. Het bevreemdt de familie dan ook dat u het pand op dit moment alsnog van grote monumentale- en culturele waarde vindt.

Tijdens ons onderhoud van 12 september jl. op locatie van de Gemeente Haarlem hebben wij al aangegeven dat het pand dermate vaak verbouwd is, dat er naar onze mening weinig tot geen originele zaken meer aanwezig zijn. Wij hebben u uitgenodigd het pand van binnen en buiten op te nemen. Helaas heeft u van deze uitnodiging geen gebruik gemaakt. Wel heeft de familie een deskundig en goed bekend staand bureau “Hylkema Erfgoed” opdracht te geven het pand van binnen en buiten op te nemen. Uit dit rapport blijkt onderbouwd dat onze visie juist is. U geeft in uw toelichting aan dat de langgerektheid van het pand, voorheen stallen en tuinmanswoning van grote monumentale en culturele waarde is. Van origine had het pand bij de bouw in 1922 een andere vorm, maar was wel langgerekt. De familie heeft inmiddels juridische bijstand gezocht om een zienswijze in te dienen tegen de voorgenomen monumentale status van het pand Jacob Catslaan 7 in Haarlem. Volledigheidshalve stuur ik u hierbij een afschrift van die zienswijze.

In het concept ontwerp bestemmingsplan heeft u de huidige contouren van het pand meegenomen en hier zit naar onze mening het probleem. Het voorste deel van het pand is smal en niet geschikt (door deze geringe breedte) om hier een woonhuis van te maken. Eigenlijk is het alleen geschikt voor het stallen van een auto of opslag. De langgerektheid van dit deel van het pand maakt het voor andere doelen ongeschikt. Het achterste deel is momenteel een kleine woning die inmiddels diverse malen gerenoveerd is en voor de laatste maal in de 70er jaren. In het originele bestemmingsplan was dit deel niet aanwezig, maar zat het meer naar het midden van de bebouwing. Hiermee willen wij aangeven dat het nagenoeg onmogelijk is op deze locatie binnen de gegeven footprint, een in de wijk passende woning te realiseren, waarvan de buurt heeft aangegeven dat ze dit heel fijn zouden vinden, dan wel de huidige bebouwing om te bouwen tot woonhuis.

Wij waarderen het zeer dat u samen met ons tot een passend plan op deze locatie zou willen komen. De voorgestelde indeling van het perceel levert echter te grote ruimtelijke problemen op.

Wij willen daarom graag met u in overleg treden om een voor beide partijen (en de buurt) passende invulling te geven aan het perceel. Graag willen wij hiervoor een afspraak maken met u. Wij begrijpen dat een lijfelijke ontmoeting door de crisis op dit moment niet goed mogelijk is, maar we zouden een digitaal teamoverleg willen voorstellen. Gezien de eindtermijn van het voorbereidingsbesluit, waar u kennelijk ook mee worstelt, zouden wij het fijn vinden als dit op korte termijn zou kunnen plaatsvinden.

In afwachting van uw spoedige berichten,

Vriendelijke groet,

Overspaern Makelaardij b.v.

José Bakx, rm/rt

geprint door: Marieke Dankbaar

Van: Jose Bakx <josebaxx@overspaern.nl>
Aan: dankbaar@potjonker.nl
Datum: vrijdag, 24 juli 2020 09:47
Onderwerp: Fwd: RE: concept ontwerp bestemmingsplan

Van: Jose Bakx <josebaxx@overspaern.nl>
Datum: dinsdag, 5 mei 2020 08:26
Aan: dankbaar@potjonker.nl
Onderwerp: Fwd: RE: concept ontwerp bestemmingsplan

Hallo Marieke,

Ik heb deze mail ontvangen. Ik denk toch dat de volgorde verkeerd is. Het lijkt mij dat eerst moet worden bekeken of de titel gemeentelijk monument wel terecht is en op welke grond voor ze door gaan met het ontwerp bestemmingsplan. Ik heb haar ook een kopie van de zienswijze gestuurd. Ik wil een mail sturen dat m.i. het verstandig eerst de zienswijze te beoordelen voor het ontwerp bestemmingsplan ter visie wordt gelegd. Of kunnen we beter anders reageren. Is het handig morgen even contact te hebben?

Vriendelijke groet,
José Bakx

Van: Laura Baas <lbaas@haarlem.nl>
Datum: maandag, 4 mei 2020 21:51
Aan: 'Jose Bakx' <josebaxx@overspaern.nl>
Onderwerp: RE: concept ontwerp bestemmingsplan

Geachte mevrouw Bakx,

In reactie op uw mail van 24 april het volgende;

Wij hebben u op 9 april jl. het ambtelijk concept ontwerpbestemmingsplan toegestuurd voor de locatie Jacob Catslaan 7, er vanuit gaande dat het huidige pand zal worden aangewezen als monument.

Wij hebben uw uitgenodigd om op het concept-ontwerpbestemmingsplan te reageren. Daarbij was onze intentie van u te vernemen wat u vindt van ons concept-ontwerpbestemmingsplan, in geval het bestaande pand wordt aangewezen als monument en als zodanig ook een passende bestemming krijgt, alsmede omtrent de overige voorgestelde invulling van het perceel.

De gemeenteraad heeft een voorbereidingsbesluit genomen dat is gericht op het borgen van de cultuurhistorische waarden van het pand en de bescherming van het straat- en bebouwingsbeeld van Haarlem Zuid. Aansluitend is het college gestart met de procedure tot aanwijzing als gemeentelijk monument. Wij zien momenteel geen omstandigheden die maken dat deze verwachting is gewijzigd. Het bestemmingsplan wordt daarom in lijn met dit voornemen (verder) voorbereid.

Uw reactie is duidelijk, hieruit maken wij op dat u blijft uitgaan van sloop van het huidige pand. Vanwege het voorgaande zien wij geen aanleiding om e.e.a. nogmaals te gaan bespreken noch om (uw) nieuwe plannen met u te gaan bespreken en wij laten het hier even bij.

Zodra het college een standpunt heeft ingenomen zal ik u hierover informeren.

Met vriendelijke groeten,

mr. L.M. (Laura) Baas | Jurist Omgevingsbeleid

Afwezig op woensdagen

Gemeente Haarlem | Omgevingsbeleid

T (023) 511 5479 | E lbaas@haarlem.nl

Gedempte Oude Gracht 2, 2011 GR Haarlem

Postbus 511, 2003 PB HAARLEM | www.haarlem.nl

Van: Jose Bakx <josebaxx@overspaern.nl>
Verzonden: vrijdag 24 april 2020 15:24
Aan: Laura Baas <lbaas@haarlem.nl>
Onderwerp: concept ontwerp bestemmingsplan
Urgentie: Hoog

Geachte Mevrouw Baas,

Hartelijk dank voor uw mail inzake het concept ontwerp bestemmingsplan. Bijgaand doe ik u onze reactie hieromtrent toekomen.

Ik zal u separaat de zienswijze omtrent het aanwijzingsbesluit tot monument van de Jacob Catslaan 7 te Haarlem toekomen.

Ik hoop snel van u te horen.

Met vriendelijke groet,

Overspaern Makelaardij b.v.
José Bakx

NIET VOOR NIETS HET MEEST VERKOPENDE MAKELAARSKANTOOR VAN HAARLEM & OMGEVING IN 2016, 2017, 2018 & 2019 !!!

Overspaern Makelaardij al jaren in de top 3 van meest verkopende & aankopende makelaarskantoren in de regio Zuid Kennemerland
Vraag naar ons succesvolle aankoop- en/of verkoopconcept.

Overspaern Makelaardij heeft de beoordeling 'uitstekende makelaar 2019' ontvangen met een gemiddelde recensie waarde van 9,8!
Hiermee behaalden wij het hoogste cijfer van heel Haarlem!!

[Klik hier voor onze recensies!](#)



vastgoedcert
gecertificeerd

You
Tube



Overspaern
MAKELAARDIJ • LID NVM

Overspaern Makelaardij b.v.
Frieslandlaan 1-A
2036 NE HAARLEM
tel. 023 - 5 366 366
fax 023 - 5 403 763
info@overspaern.nl
www.overspaern.nl

BIJLAGE 9

AANTEKENEN MET HANDTEKENING RETOUR

Gemeenteraad gemeente Haarlem
t.a.v. mevrouw L.M. Baas
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

Tevens per e-mail: bestemmingsplannen@haarlem.nl

Datum : 30 juli 2020
Van : M.F.A. Dankbaar, advocaat
Dossienaam : Erven Bos/monumentaanwijzing Jacob Catslaan 7
Onze ref : D105474
Uw ref : Ontwerpbestemmingsplan Jacob Catslaan 7
Telefoon : +31(0)23 5530236
E-mail : dankbaar@potjonker.nl

Geachte mevrouw Baas,

Namens de erven van mevrouw L.C.H. Bos-van Seters:

- A.W.J. Waasdorp-Bos, wonende te Hellevoetsluis
- M.J.W. Bos, wonende te Kobe Japan
- L.M. Bos, wonende te Utrecht
- R.W.P. Bos, wonende te Burgh Haamstede
- D.R. Bos, wonende te Sussex Engeland

(mede) vertegenwoordigd door executeur van de boedel, W. van Bakel, maar voor deze zaak allen woonplaats kiezende aan mijn kantooradres, dien ik hierbij een zienswijze in tegen het thans ter visie liggende ontwerpbestemmingsplan Jacob Catslaan 7.

Reclamanten, hierna ook de erven of de erven Bos-Van Seters, kunnen zich met de het ontwerpbestemmingsplan niet verenigen, en voeren daartoe het volgende aan.

Eigendomssituatie

1. Allereerst enige voorgeschiedenis over de eigendomssituatie van het perceel en het daarop staande pand. Het betreffende perceel is in 1973 aangekocht door de vader van de erven Bos-van Seters, de heer Bos. Ook het achterliggende perceel, aan de Johan de Wittlaan 8, was in eigendom van de familie Bos, thans ook het eigendom van de erven. De heer Bos en zijn echtgenote woonden aan de Johan de Wittlaan 10.
2. Nadat de heer Bos is komen te overlijden, was mevrouw Bos-van Seters enig eigenaresse van genoemde percelen. In de periode 2008 – 2011, waarin over het bestemmingsplan Haarlem-Zuid is geprocedeerd over de percelen, was mevrouw Bos-van Seters belanghebbende namens wie ook ondergetekende heeft opgetreden (zie hierna).

3. Nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in 2011 het bestemmingsplan ter zake van het perceel Jacob Catslaan 7 had vernietigd, heeft mevrouw Bos-van Seters het perceel ongemoeid gelaten. Haar gezondheid was zwak en zij was in de laatste jaren van haar leven dementerend. Zij kon en wilde niet belast worden met sloop- en bouwwerkzaamheden op de percelen naast haar woning. Haar wens was dat na haar overlijden de percelen zouden worden verkocht, waarna de boedel zou kunnen worden verdeeld.
4. Ook de gemeente heeft na vernietiging van het bestemmingsplan niets meer met het perceel aan de Jacob Catslaan 7 gedaan. Het herleefde oude regime (het uitbreidingsplan waarin op het perceel villabouw was voorzien) is in 2013 van rechtswege komen te vervallen. Op het perceel is sindsdien, behoudens een enkele paraplubepaling, geen planologisch regime vigerend.
5. Na het overlijden van mevrouw Bos-van Seters zijn alle percelen in de boedel terecht gekomen. De boedel is tot heden onverdeeld. Zowel het nog onbebouwde perceel Johan de Wittlaan 8, als het al meer dan 10 jaar ongebruikte perceel aan de Jacob Catslaan 7 komen nu voor verkoop en ontwikkeling in aanmerking.
6. In 2019 is daartoe kennelijk navraag gedaan bij de gemeente om aldus te achterhalen welke planologische mogelijkheden er zijn om de genoemde percelen te kunnen ontwikkelen. Dit heeft niet geleid tot constructief overleg met de eigenaren, maar wel tot een voorbereidingsbesluit voor het perceel Jacob Catslaan 7, alsmede tot een advies tot aanwijzing van het pand dat zich op het perceel Jacob Catslaan 7 bevindt, als gemeentelijk monument. De erven zijn van beiden pas na besluitvorming op de hoogte gesteld.

Besprekingen gemeente

7. Nadat het voorbereidingsbesluit was genomen en er door de ARK was geadviseerd over genoemde aanwijzing tot monument, zijn de erven hierover geïnformeerd. In september 2019 is op verzoek van de erven een gesprek belegd. De erven wilden daarbij spreken over de ontwikkelmogelijkheden van de percelen, en wilden daartoe een architect meenemen. Deze architect was niet welkom, omdat er alleen over de op handen zijnde monumentstatus van het pand Jacob Catslaan 7 gesproken zou worden. De erven hebben toen wel bijgaande studie die in opdracht van Bureau Wibaut is gemaakt aan de gemeente toegestuurd.
8. Het gesprek leidde niet ergens toe. De erven hebben vervolgens zelf bureau Hylkema Erfgoed ingeschakeld om een gedegen bouwhistorisch onderzoek te laten uitvoeren.
9. Vervolgens hebben de erven, bij monde van mevrouw Bakx van Overspaarn Makelaardij, getracht tot een gesprek te komen met de gemeente, om de situatie ter plaatse samen op te nemen en gezamenlijk te komen tot duidelijkheid over het perceel, de bouwkundige staat van het pand, de planologische mogelijkheden en de bouwhistorische waarden.
10. De gemeente heeft een dergelijke bespreking afgehouden en is ook zelf niet ter plaatse gaan kijken.
11. Op 16 maart 2020 is aan de erven kenbaar gemaakt dat het college van burgemeester en wethouders had besloten tot aanwijzing van het pand aan de Jacob Catslaan 7 als gemeentelijk monument. Het ontwerpbesluit daartoe lag per 18 maart 2020 gedurende zes weken ter inzage. De erven konden zienswijzen indienen.

Ontwerpbesluit aanwijzing en zienswijzen

12. Het ter inzage gelegde ontwerpbesluit leidde tot een zienswijze.

Ontwerpbesluit

13. In het ontwerpbesluit tot aanwijzing wordt aangegeven dat het pand behoorde tot de bijgebouwen van buitenplaats Bosch en Hoven en dat het een belangrijk deel van het verhaal van de buitenplaatscultuur, waarin de buitenplaats zichzelf voor een groot deel draaiende hield met behulp van boerderijen, nutstuinen, boomgaarden en weidegronden, specifiek ook bollenteelt, vertelt.
14. In het ontwerpbesluit wordt voorts onder algemene historische waarde aangegeven dat de bouwperiode wordt ingeschat op tweede helft 19^e eeuw en dat het pand derhalve een hoge ouderdom kent. Aangegeven wordt daarbij dat nader bouwhistorisch onderzoek uitsluitsel kan geven.
15. Vervolgens wordt overwogen dat waar koetshuizen en dienstwoningen van verdwenen buitenplaatsen vrij algemeen bewaard zijn gebleven, 19^e -eeuwse stalgebouwen als onderdeel van een buitenplaats uiterst zeldzaam zijn. Nu het pand in zijn hoofdvorm- en opzet redelijk gaaf behouden is gebleven, wordt uitgegaan van redelijke gaafheid.
16. Samenvattend wordt overwogen: het pand vertegenwoordigt een **hoge cultuurhistorische waarde** vanuit de geschiedenis van de buitenplaatscultuur en geldt als **vrij gaaf behouden** voorbeeld van een functioneel dienstgebouw (rundveestal annex dienstwoning) behorend bij de buitenplaats, en kent als zodanig een **hoge zeldzaamheidswaarde**. Op basis van deze waarden wordt het pand aangewezen als gemeentelijk monument. Afgesloten wordt met: "Nader bouwhistorisch onderzoek wordt aanbevolen".
17. In de op de samenvatting volgende beknopte beschrijving en waardering van het pand, wordt aangegeven dat het een aanname is dat het pand een in de tweede helft 19^e eeuw gebouwde rundveestal betreft. Nader onderzoek, zo wordt gesteld, moet uitwijzen of het een stalgebouw met dienstwoning betrof. Het stalgebouw is, na verkoop in 1919, in 1922 door een particulier verbouwd tot bollenschuur annex autostalling en een timmermanswoning (onder het kopje "beknopte bouwgeschiedenis Jacob Catslaan 7").
18. Onder het kopje "beknopte waardering" wordt aangegeven dat het pand enige vernieuwing onderging maar dat het authentieke karakter zeer goed herkenbaar is gebleven. De architectuurhistorische waarde is gemiddeld, echter vanuit de cultuurhistorische waarden is het pand van grote betekenis als representatief voorbeeld van een functioneel dienstgebouw behorend bij een buitenplaats, dat in tegenstelling tot koetshuizen en koepeltjes de meer bedrijfsmatige kant van de buitenplaatscultuur vertegenwoordigt. Dit kan zeldzaam worden genoemd. Het object valt op door de oorspronkelijke vorm en bouwmassa, die het karakter van stallengebouw uit de 19^e eeuw nog altijd zeer duidelijk leesbaar houdt. Daarbij illustreert de huidige verschijningsvorm met bollenschuur ook het latere gebruik van de gronden in deze streek. Ook onder dit kopje wordt aangegeven dat nader bouwhistorisch onderzoek is aan te bevelen, maar dat op basis van de nu bekende waarden een aanwijzing tot Orde 1 (gemeentelijk monument) van toepassing is.
19. Uit het bij het ontwerpbesluit toegevoegde verslag van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK), van 27 augustus 2019, blijkt dat aldus al in de zomer van 2019 de door de gemeente-

lijke architectuurhistoricus opgestelde redengevende omschrijving tot een positief aanwijzingsadvies heeft geleid.

Zienswijze ontwerp-aanwijzingsbesluit

20. In de zienswijzen hebben de erven geciteerd uit de bestemmingsplanprocedure uit 2009-2011:

Het is niet voor het eerst dat het pand aan de Jacob Catslaan 7 door de gemeente wordt beschreven in het kader van een orde-waardering. Het is ook niet voor het eerst dat reclamanten, althans hun gemachtigden, als ook ik zelf daarover met de gemeente hebben gecorrespondeerd.

Bij de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan Haarlem Zuid, in 2009, heeft de heer Schmitz als gemachtigde van mevrouw Bos-Van Seters een zienswijze kenbaar gemaakt. Daarbij heeft hij aangegeven dat het perceel Jacob Catslaan 7 ten tijde van de aankoop door de gemeente Haarlem was aangewezen als bouwgrond voor een villa met sloop van de oude opstallen. De tot dat moment nog steeds vigerende bestemmingsplankaart (uitbreidingsplan Zuid West) die deze stellingname onderbouwt heeft hij meegestuurd. De heer Schmitz heeft dringend verzocht de bestaande bouwrechten te handhaven, dan wel te verbeteren. Voor het perceel Jacob Catslaan 7 heeft de heer Schmitz daartoe voorgesteld ofwel een twee-onder-één-kapvilla, dan wel geschakelde villa's toe te staan.

De heer Schmitz heeft aangevoerd dat het pand te hoge investeringen zou vergen om het in stand te houden als woning. (zie bijlagen)

De zienswijze is in de gemeenteraad besproken. Daarbij zijn vragen gesteld over de orde 2 aanwijzing, omdat namens mevrouw Bos was gesteld dat het geen 19^e -eeuws koetshuis betrof (zoals was aangevoerd), maar een oude koeienstal uit waarschijnlijk 1922.

In antwoord op de zienswijzen en nadere vragen heeft de wethouder aan de gemeenteraad aangegeven dat het pand als gemeentelijk monument zou worden aangewezen en dat er aldus geen aanleiding bestond om aan de zienswijzen van mevrouw Bos tegemoet te komen.

Het bestemmingsplan Haarlem Zuid is vervolgens vastgesteld met het pand aan de Jacob Catslaan 7 als aangewezen orde 2 pand, en met de vaststelling van het bestaande pand als bebouwingsgrenzen. Wel is de plankaart iets gewijzigd, waardoor er een iets ruimer bouwblok is mogelijk gemaakt (zie de plankaart van het betreffende bestemmingsplan waarop het perceel nog steeds staat ingetekend).

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan is mevrouw Bos in beroep gekomen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Namens mevrouw Bos heb ik het volgende aan de orde gesteld:

"

Het perceel aan de Jacob Catslaan 7 staat in het bestemmingsplan Haarlem Zuid gewaardeerd als orde 2 pand. In het bestemmingsplan staat aangegeven dat orde 2 panden gebouwen betreffen van voor 1960 die op grond van hun hoge architectonische kwaliteit en vanwege het feit dat zij zeer bepalend zijn voor het beeld van de straatwand ter plaatse behoudenswaardig zijn. Behoud van de specifieke waarde van deze panden voor de gevelwand is het uitgangspunt gp. 60 toelichting).

In de redengevende omschrijving bij Jacob Catslaan 7 wordt vervolgens het volgende aangegeven:

"het vermoeden bestaat dat het hier gaat om een laat 19^e -eeuws koetshuis. Dit opmerkelijke pand bestaat uit een langgerekte bouwmassa met één bouwlaag en een zolderverdieping onder een haaks op de straat liggend zadeldak met rode pannendekking en houten windveren. Langs de lengtegevel is het dak verbonden met een topgevel met steekkap. Er zijn houten dakgoten met dito klossen. De diverse topgevels en de bovenstaande gevelstroken zijn verlevendigd met gepotdekseld houtbeschoot. Verder zijn de gevels in cementpleister beraapt. In de op de straat gerichte kopgevel bevindt zich een forse ingang met een dubbele deur. Verder zijn er diverse zijingangen en vensters. Het pand onderging enige vernieuwing maar het authentieke karakter is zeer goed herkenbaar gebleven."

.....

Mevrouw Bos kan zich met deze beantwoording van de zienswijze niet verenigen. Het pand aan de Jacob Catslaan is niet een koetshuis uit de laat 19^e eeuw, maar een oude koeienstal uit – naar alle waarschijnlijkheid – 1922. Mevrouw Bos begrijpt dan ook niet hoe tot de redengevende beschrijving is gekomen.

Omdat de gemeenteraad heeft vastgehouden aan de beantwoording van de zienswijze, waarin wordt aangegeven dat het pand zal worden aangewezen als gemeentelijk monument, is bij de betreffende afdeling van de gemeente, belast met het project tot uitbreiding van de gemeentelijke monumentenlijst, navraag gedaan naar de redengevende omschrijving die aan de toekomstige aanwijzing ten grondslag ligt. Deze vraagstelling heeft evenwel uitgewezen dat het betreffende pand niet op enige nominatielijst staat om als gemeentelijk monument te worden aangewezen. Bijgaand treft u een e-mail aan van mevrouw Bexkens, Projectleider van voornoemd project, waaruit een en ander blijkt.

De beantwoording van de zienswijze is aldus gebaseerd op onjuiste stellingen ten aanzien van de behoudenswaardigheid van het pand aan de Jacob Catslaan 7. Alleen al om die reden dient het beroep gegrond verklaard te worden.

Het pand aan de Jacob Catslaan 7 is in zeer slechte staat. De wijze waarop het gebouwd is – oorspronkelijk als koeienstal – en later verbouwd is brengt met zich mee dat het (dringend) onevenredig vergaande investeringen vergt om het aan de thans geldende eisen voor woningbouw te laten voldoen. Feitelijk is het pand nu niet goed bewoonbaar.

Door nu het pand een orde 2 status te geven en (ten onrechte) aan te geven dat het als monument bewaard moet worden, wordt niet alleen een onjuist standpunt ingenomen maar lijdt mevrouw Bos gelet op de staat van het pand en de op basis van het oude regime gewekte verwachtingen ook schade. Een en ander is niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Op grond van het voorgaande verzoek ik u dan ook het beroep gegrond te verklaren, het bestreden besluit te vernietigen en het – zo dat aan de orde kan komen – er alsnog toe te geleiden dat aan de zienswijze van mevrouw Bos tegemoet geko-

men wordt. Dat houdt in dat voor het betreffende perceel de mogelijkheid blijft bestaan om het pand te slopen en er een woning (villabouw) te realiseren, conform het voorgaande bestemmingsplan/planologisch regime.”

In verweer heeft de gemeente aangegeven dat het standpunt van de gemeente ongewijzigd is gebleven. De beschrijving van de orde-2 panden is opgesteld door een extern deskundig bureau. Er is geen reden om van die beschrijving af te wijken. Erkend wordt vervolgens dat – anders dan de wethouder had aangegeven – het pand niet (meer) op de nominatielijst staat om aangewezen te worden als gemeentelijk monument. Dat betekent echter niet – zo wordt vervolgd – dat het pand ook niet kan worden gewaardeerd als een orde 2 pand. Uit de juridische beschrijving van orde 2, in de begripsbepalingen onder artikel 1.52 volgt niet dat een orde-2 pand hetzelfde is als een gemeentelijk monument.

Na de behandeling ter zitting op 11 januari 2011, waarbij mijn kantoorgenoot mr. Binnerts de belangen van mevrouw Bos met een uitgebreide pleitnota heeft verdedigd, heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bij uitspraak van 9 maart 2011 het bestemmingsplan voor zover dat ziet op het perceel Jacob Catslaan 7 volledig vernietigd. In de uitspraak zijn alle beroepsgronden van mevrouw Bos benoemd, maar alleen het meest verstrekkende onderdeel is daadwerkelijk in de overwegingen betrokken: Omdat het toekennen van een waardering van de panden als doel heeft om de beschermende werking van het beschermd stadsgezicht juridisch en planologisch te regelen, en vast is komen te staan dat het perceel aan de Jacob Catslaan 7 niet binnen het beschermd stadsgezicht valt, ontbeert het besluit over Jacob Catslaan 7 een zorgvuldige voorbereiding.

21. De erven verzoeken u de inhoud van de zienswijze van 23 april 2020, als hier herhaald en ingelast te beschouwen.
22. Namens de erven is aldus uitgebreid ingegaan op de voorgeschiedenis, die leidde tot vernietiging van het bestemmingsplan ter zake van het betreffende perceel. Tevens zijn de inhoudelijke afwegingen uit het ontwerpbesluit (zoals hiervoor kort aangehaald) expliciet bestreden, onder overlegging van het deskundigenrapport van HylkemaErfgoed. Tot slot is aangegeven dat het college, de voorgeschiedenis, de plannen en belangen van de erven kennende, een volledige en juiste belangenafweging heeft te maken en aldus niet tot aanwijzing als gemeentelijk monument heeft over te gaan.
23. Inmiddels heeft het college het pand aan de Jacob Catslaan 7 aangewezen als gemeentelijk monument. Tegen deze aanwijzing hebben de erven beroep ingesteld (**bijlage**). Ook de inhoud van het beroepschrift met de daarbij gevoegde bijlagen verzoek ik u hierbij als herhaald en ingelast te beschouwen.

Voorontwerp-bestemmingsplan

24. Aan de gemachtigde van de erven – mevrouw Bakx van Overspaarn Makelaardij, is het voorontwerp-bestemmingsplan toegestuurd. Mevrouw Bakx heeft een reactie hierop aan mevrouw Baas doen toekomen, waarin ze heeft uiteengezet waarom de erven zich niet in het voorgestelde planologisch perspectief konden vinden, zie bijlage 8 bij het beroepschrift.
25. Op het voorstel om gezamenlijk aan tafel te gaan om zowel het bestemmingsplan, als het aanwijzingsvoornemen, en de feitelijke situatie op het perceel en de daarmee gemoeide gebruiks- en ontwikkelproblemen te beoordelen, werd niet positief gereageerd. Vermoedelijk is deze

onwil ingegeven door tijdgebrek, vanwege de aflopende bescherming van het voorbereidingsbesluit.

Ontwerpbestemmingsplan

26. Het ontwerpbestemmingsplan gaat uit van de aanwijzing van het pand op het perceel als gemeentelijk monument. Daarbij is de nieuwe redengevende omschrijving aangehaald; een volledig andere redengevende omschrijving dan die welke tot het voorbereidingsbesluit en het ontwerp-aanwijzingsbesluit aanleiding gaf.
27. Zoals uit het hiervoor aangehaalde blijkt, kunnen de erven zich niet verenigen met de aanwijzing van het pand als gemeentelijk monument, en ook niet met de wijze waarop deze aanwijzing in het ontwerpbestemmingsplan z'n beslag heeft gekregen.
28. Het perceel is sinds het uitbreidingsplan Zuid-West bestemd als woonperceel, met een bouwvlak voor een enkele of dubbele villa; zie het kaartmateriaal dat bij de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Haarlem Zuid is ingediend.
29. In 2009 heeft de heer Schmitz namens mevrouw Bos-Van Seters duidelijk gemaakt welke ontwikkeling op het perceel werd voorgestaan. Het bestemmingsplan Haarlem-Zuid is door de Raad van State vernietigd, maar met het perceel is vervolgens niets gedaan. In 2013 verviel het uitbreidingsplan Zuid West van rechtswege. Hierop is door de gemeente Haarlem niet geacteerd.
30. Pas toen in 2019 navraag werd gedaan naar de planologische status van het perceel, schoot de gemeente in de oude reflex: het op het perceel staande pand diende te worden behouden en derhalve te worden aangewezen als gemeentelijk monument. Van de voorgeschiedenis wist men kennelijk niet zoveel meer; deze voorgeschiedenis is in ieder geval niet betrokken bij het proces tot het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan, noch bij dat tot het aanwijzen van het pand als gemeentelijk monument. Iedere poging van de erven en hun gemachtigden om tot een constructief gesprek of op zijn minst een gedegen afweging van belangen te komen, werd afgehouden.
31. Met de belangen van de erven wordt – zo wordt in de toelichting gesteld – gepoogd toch rekening te houden, door op het perceel een tweede bouwvlak in te tekenen. Daarmee wordt toch onderkend dat de goede ruimtelijke ordening bijna 100 jaar lang gedicteerd werd door het realiseren van een villawijk ter plaatse, waarbij op dit perceel een enkele of dubbele villa was geprojecteerd.
32. Naar het stellige oordeel van de erven is de wijze waarop hier het compromis is gezocht niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Het als monument aangewezen pand kan niet worden behouden, zonder vergaande investeringen en bouwkundige ingrepen. De footprint die behouden moet blijven maakt de realisatie van een bruikbaar woonhuis zo goed als onmogelijk. De oude functie van koeienstal (en de daarmee samenhangende constructie van fundering, opbouw en footprint) en later de beoogde bollenloods en garage, maken een groot deel van het pand feitelijk onbruikbaar als woonhuis, waarvoor het wel bestemd is. Zie voorts het beroepschrift tegen de aanwijzing van het pand als gemeentelijk monument.
33. Het plaatsen van een tweede bouwvlak naast het bestaande pand levert een onlogische indeling van het perceel op. Ook de burens en de buurt zullen hier niet blij mee zijn.



Frankenmaschine & (Digitale) Postzegel



3SRRDT9723578

1000 - 3417-2020