

Zienswijzennota

Sloop-bouw van 6 zelfstandige studio's en 1 zelfstandig appartement

Lange Herenvest 98 (kenmerk: 2019-02950)

Welke behoort bij het collegebesluit met nummer: 2020/1125740

Aanvraag omgevingsvergunning strijdig gebruik van zes studio appartementen en één 2-kamer appartement

Inleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van het perceel aan de Lange Herenvest 98 te Haarlem. Het betreft het strijdig gebruik van 6 studio appartementen en één 2-kamer appartement. De aanvraag omvat de activiteit 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening'. Dit betekent dat de aanvraag niet past binnen het geldende bestemmingsplan "Burgwal" omdat het de toegestane goot- en nokhoogte overschrijdt. De voorziene bovenste laag met een zelfstandige woning en het voorziene dakterras past niet binnen de regels van het bestemmingsplan. Afwijking is daarom alleen mogelijk met een goede ruimtelijke onderbouwing middels een buitenplanse afwijkingsprocedure.

Terinzagelegging ontwerp-omgevingsvergunning

Op 21 april 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten de ontwerp-omgevingsvergunning strijdig gebruik van de woningen ter inzage te leggen. De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) vanaf 30 april 2020 tot en met 10 juni 2020 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode konden belanghebbenden eventuele zienswijzen tegen het ontwerpbesluit indienen.

Zienswijzen

Tijdens de zienswijzetermijn zijn zienswijzen ontvangen van de eigenaren en/of gebruikers van:

- Koolsteeg 12
- Koolsteeg 19
- Spechtlaan 5 te Aerdenhout
- Lange Herenvest 102A RD

Bewoonster van Koolsteeg 12

1. Het ontnemt uitzicht, licht en zonlicht in mijn tuin en huiskamer. Verder is er sprake van een inbreuk op de privacy vanwege de hoogte van het gebouw en aantasting van het woonplezier.
2. Verder vreest de bewoonster overlast omdat er onvoldoende ruimte is voor de bewoners om hun fietsen en overige voertuigen te stallen.
3. Verder vreest de bewoonster geluidsoverlast omdat bewoners geen buitenruimte hebben, waardoor ze genoodzaakt zijn om de ramen open te zetten.
4. Bewoonster vreest voor overlast tijdens de bouw.

Stichting LT REI tevens eigenaren Koolsteeg 19

1. Het bouwplan past niet in het aanzicht van de directe omgeving. De beoogde bouw heeft een goothoogte van 8,85 m en een nokhoogte van 13,0 m. in de onderbouwing van het ontwerpbesluit wordt aangegeven dat de Lange Herenvest divers is en varieert van een laag met een kap tot 4 lagen plat afgedekt. In de directe omgeving zijn geen gebouwen te vinden met een vergelijkbare hoogte. Het hoogste gebouw is er een met twee lagen met een kap.
2. Het bouwplan zal veel direct zon- en daglicht ontnemen aan de woningen van de overzijde van de Koolsteeg, in het bijzonder de woning op nr. 19
3. Door de raampartijen aan de zijde van de Koolsteeg en verminderde lichtinval zal het woongenot van de bewoners van nr. 19 worden ingeperkt.
4. Er wordt veel geluidsoverlast verwacht vanwege het ontbreken van een buitenruimte en er wordt overlast verwacht vanwege het ontbreken van de parkeerplaatsen en/of fietsenbergingen voor nieuwe bewoners.
5. Er is geen (stedenbouwkundige) reden om af te wijken van de maximale hoogte van het bestemmingsplan van 7 m en hier een veel hogere bouw toe te staan. Een twee-laagse woning met kap zou beter in het straatbeeld passen en zou minder bezwaarlijk zijn voor de bewoners.

Bewoner Lange Herenvest 102A RD

1. De belangen van de bewoners zijn niet voldoende meegenomen bij het bouwplan. Het bouwplan voorziet in woningen voor uitsluitend 1 persoon (minimale woonwinst), terwijl met het woon- en leefklimaat van de bewoners geen rekening is gehouden. Het lijkt erop dat er niemand van de gemeente ter plekke is komen kijken.
2. Als bewoners van de Lange Herenvest 102 is afgesproken dat de fietsen zoveel mogelijk bij het (sloop) pand 98 wordt gezet zodat er zo min mogelijk overlast op de stoep is. Met het bouwplan is dit straks niet meer mogelijk waardoor de fietsen op straat komen. Er is geprobeerd om 1 fietsenrek op een parkeerplek aan te vragen, maar daar is door de gemeente geen prioriteit aan gegeven. Hierdoor wordt veel overlast verwacht op de stoep.

3. De hoogte van het bouwplan is te hoog voor het aanzicht en bovendien is niet uitgesloten dat dit in strijd is met het bestemmingsplan.
4. Er is geen buitenruimte opgenomen in het bouwplan waardoor het buiten een 'dolle' boel gaat worden.

Bewoners Koolsteeg 30

1. Met een goothoogte van 8,85 meter en een nokhoogte van 13 meter zal het pand niet aansluiten bij de goot- en nokhoogte van het aangrenzende pand Lange Herenvest 102 en al helemaal niet met het pand Lange Herenvest 96. Hetgeen een zeer verspringend aanzicht in gevels zal geven en derhalve een zeer onrustig én rommelig beeld zal opleveren. Dit komt de eerder genoemde verwachte uitstraling op een belangrijke plek aan de rand van een historische stad juist niet ten goede. Een onrustig en rommelig gevelbeeld sluit ook niet aan bij het ruimtelijk beter begeleiden van de Lange Herenvest.
2. Het gebouw met een nokhoogte van 13 meter neemt niet alleen het ochtendzonlicht weg, maar met name licht in algemene zin. Dit geldt het zwaarste voor de buitenruimte (verplicht terras) van het achtergelegen aangrenzende pand Koolsteeg 30. Koolsteeg 30 zal dus niet alleen minder zonlicht binnenkrijgen maar ook minder licht binnen krijgen en de woonruimte op de eerste etage zal daardoor donkerder worden. Hetgeen een waardevermindering van het pand is.
3. De hoogte van het bouwplan resulteert in het wegnemen van zonlicht van het terras van Koolsteeg nr. 26 en nr. 28.
4. De hoogte van het bouwplan betekent voor het terras van Lange Herenvest 102 dat zij tegen een lange blinde muur aankijken en kan als 'landschap vervuiling' aangemerkt worden.
5. Het bovengenoemde kan tot planschade leiden.

Beantwoording van de zienswijzen

Algemene overwegingen

Initiatiefnemer is voornemens om de huidige bouw te saneren en hier een nieuw en een hoger gebouw te realiseren, dat aan de huidige (duurzaamheids-) eisen voldoet.

Het nieuwe gebouw bestaat uit een vier laags gebouw, waarvan de laatste laag met een afgeschuinde kap. De goothoogte bedraagt hier 8,85 meter en de nokhoogte 13 meter. Verder wordt een dakterras gerealiseerd op het hoofddakvlak. Het nieuwe gebouw komt op dezelfde locatie te staan als het te slopen gebouw.

Strijdigheid bestemmingsplan Burgwal

De uitgebreide voorbereidingsprocedure is conform artikel 3.10 Wabo van toepassing, omdat het gebouw de toegestane goot- en nokhoogte overschrijdt. De bovenste bouwlaag met een zelfstandige woning en het verplichte dakterras is niet mogelijk zonder afwijking van het bestemmingsplan. Het aantal woningen blijft niet gelijk en kan daarom volgens artikel 5 van bijlage II van het Bor de vergunning niet worden verleend met de kruimelgevallen procedure.

De functie 'wonen' is reeds volgens het geldende bestemmingsplan wel mogelijk tot de toegestane goot- en bouwhoogte.

Ter plaatse geldt verder de bestemming 'Gemengd-1'. Op dit perceel is op de begane grond bij recht verder toegestaan:

Kantoor, praktijkruimte en bedrijven zoals genoemd in de categorieën A en B van de milieuzoneringslijst. Een bedrijf is een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen. Dit kunnen productiebedrijven zijn, zoals bijvoorbeeld vervaardiging van textiel, meubels, medicijnen, of reparatie van auto's, motoren etc. Op de overige verdiepingen zijn bij recht woningen toegestaan.

Beoordeling van het bouwplan

Zoals uit het bovenstaande volgt, dient de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het bouwplan en de ruimtelijke gevolgen van de woningen te worden gezien in het licht van de reeds bestaande gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Daarbij speelt de type woonomgeving een belangrijke rol.

Wonen

De Lange Herenvest 98 behoort tot het plangebied Burgwal, de binnenstad. Door de ligging aan de oostzijde van het Spaarne behoort het plangebied echter niet tot het zogenaamde centrumgebied (kernwinkelgebied, uitgaansgebied etc.). Binnen het plangebied komt van oudsher zowel de woon- als de bedrijfsfunctie voor. Bij de Burgwal ligt binnen de algemene multifunctionele context het primaat in het algemeen op de woonfunctie. Verschillende voor de binnenstad specifieke woonvormen komen hier voor, al naar gelang de plek meer of minder gemengd met andere functies.

Er zijn totaal 2385 inwoners in Burgwal. Het aantal woningen bedraagt 1372. Dit betekent dat de gemiddelde woningbezetting daarmee op 1,74 personen per woning komt. Dit is lager dan de gemiddelde woningbezetting voor heel Haarlem, dat is namelijk 2,13 personen per woning.

Van de 1360 huishoudens vormen 740 huishoudens, een- persoons huishoudens. Dit vormt 54 % van de totale huishoudens in Burgwal. (Bron: CBS huishoudensstatistiek haarlem.nl)

De belangrijkste functie in het gebied blijft wonen.

Steeds meer eenpersoonshuishoudens

De bevolking van Haarlem groeit, maar relatief stijgt het aantal huishoudens veel sneller. Dat komt vooral doordat het aantal eenpersoonshuishoudens groeit. Die groei heeft verschillende oorzaken.

Bijvoorbeeld doordat samenwonen met een partner en gezinsvorming wordt uitgesteld, en later omdat veel paren uit elkaar gaan. Maar de grootste groei wordt verwacht door de toenemende vergrijzing. Er zijn in 2030 ruim 4.300 meer eenpersoonshuishoudens van 65 jaar en ouder. De groei bestaat voor ongeveer twee derde uit eenpersoonshuishoudens. Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) verwacht wel dat de gemiddelde huishoudensgrootte na een jarenlange daling weer toeneemt, veroorzaakt doordat kinderen langer thuis blijven wonen.

Woon- en leefklimaat

Zoals eerder opgemerkt, worden zelfstandige studio's en een zelfstandig appartement voorzien in het bouwplan. In het geldende bestemmingsplan Burgwal zijn reeds woningen toegestaan. Daarnaast zijn enkele andere kantoor- en bedrijfsfuncties op de begane grond toegestaan.

Bij de beoordeling van bouwplannen dient te worden onderbouwd dat het bouwplan geen onaanvaardbare gevolgen zal hebben voor het woon- en leefklimaat aldaar. Hierbij geldt dat de reeds toegestane functies en de daarmee gepaard gaande (negatieve) gevolgen in de omgeving dienen te worden meegenomen bij de beoordeling van het bouwplan. Dat betekent dat bij deze afweging wordt meegenomen de negatieve gevolgen van een bouwplan welke kunnen worden veroorzaakt door de fictieve realisering van een bouwplan dat in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Ter plaatse van het bouwplan is bij recht onder meer ook toegestaan, kantoren en bedrijfsfuncties bedrijven of bedrijfsactiviteiten tot en met categorie B, zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst. Indien een bedrijf van deze categorie ter plaatse zou worden gevestigd, zou dit ook invloed hebben op het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Daarbij speelt dat de Lange Herenvest een belangrijke toegang is naar het centrum van de stad en veel gemengde bestemmingen kent. Deze functies hebben publieksaantrekkende werking met de daarbij gepaard gaande effecten op de omgeving.

Daarnaast is de vraag of de aanvraag past in de binnenstedelijke woonomgeving en het binnenstedelijk woonkarakter van de binnenstad, waarbij dus in ogenschouw dient te worden genomen dat er reeds woningen op de begane grond en overige verdiepingen én bedrijvigheid op de begane grond is toegestaan.

Kijkend naar de specifieke woonomgeving en het woonkarakter van de binnenstad en specifiek naar de Lange Herenvest, is het toestaan van woningen op deze locatie niet onredelijk. Het toevoegen van woningen, past, gelet op de opgave van binnenstedelijke verdichting, binnen het toepasselijk gemeentelijk beleid. De beoogde woningen zijn passend in de omgeving, gelet op de daar reeds voorkomende functie.

Ten aanzien van de grootte van de voorziene woningen wordt het volgende opgemerkt.

Vooropgesteld is dat het aantal bewoners in een pand in beginsel ruimtelijke effecten kan hebben en daarmee van invloed kan zijn op het woon- en leefklimaat van de omgeving. Ook de (on)mogelijkheid om in een pand kleine appartementen te creëren is daarmee een factor die het woon- en leefklimaat kan beïnvloeden en in die zin ruimtelijk relevant.

Daarmee is niet gezegd dat iedere ontwikkeling waarin wordt voorzien in studio's of kleine appartementen een negatief effect heeft op het woon- en leefklimaat van de omgeving. Zoals eerder genoemd, staat het geldende bestemmingsplan reeds woningen toe. De omvang van de woningen zijn niet gelimiteerd. Zolang deze woningen bewoond worden door een huishouden, is het gebruik van woningen toegestaan binnen de kaders van de planvoorschriften.

Daarnaast dient te worden opgemerkt dat de binnenstad specifieke doelgroepen kent. De woningen zijn relatief kleiner. De binnenstad, en daarmee ook de Lange Herenvest is het dynamische deel van de stad waar juist bepaalde doelgroepen gebruik maken van deze dynamiek. Dit kunnen zijn alleenstaanden, jongeren of dinky's (double-income-no-kids). Gezinnen met kinderen wijken meestal uit naar woonwijken. De gemiddelde woningbezetting van 1,74 en de hoeveelheid een-persoonshuishoudens in Burgwal bevestigen het bovenstaande. In dit kader wordt het leefklimaat door toevoegen van zes studio's en een appartement aan de Lange Herenvest niet onevenredig aangetast.

De leefbaarheid kan overigens in een bepaalde buurt onder druk komen te staan door verschillende factoren. Deze factoren hangen onder meer samen met de fysieke en sociale kwaliteit van de (woon) omgeving, en de mate van overlast en (onveiligheid) die daarin reeds wordt ervaren. De zogenoemde risicogebieden of aandachtsgebieden waar veel problemen heersen met betrekking tot deze factoren, geven reeds een indicatie dat de leefbaarheid reeds onder druk staat. De vraag is dan in hoeverre de realisatie van een dergelijk project dat gebied ten goede komt.

Een belangrijke aanwijzing is bijvoorbeeld dat als er in de directe woonomgeving meer dan veertig á vijftig procent corporatiehuur in bezit is of dertig à veertig procent goedkope particuliere huur is, deze gebieden vaak een relatief ongunstige ontwikkeling doormaken omdat er sprake is van monotone wijken. Daarvan is in het gebied Burgwal geen sprake.

Geluid

Naast het bovengenoemde dient te worden gezien of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening met betrekking tot het gebruik van de woningen en het wettelijke kader bij deze bouw aanvraag. Vooropgesteld dient te worden dat uitsluitend de activiteit 'strijd met regels van ruimtelijke ordening' is aangevraagd. Aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 (gehoorigheden woningen) kan nog niet worden getoetst, nu er nog geen activiteit voor 'bouwen' is aangevraagd. De eventuele geluidsoverlast als gevolg van het gebruik van de appartementen is geen onderdeel van het wettelijk kader bij deze aanvraag. Binnen het wettelijk kader gaat de wetgever er namelijk van uit dat er alleen sprake kan zijn van mogelijke hinder als er een geluidbron is. Dit kan bijvoorbeeld een autoweg, spoorweg of bedrijf zijn. Voor al deze bronnen is wetgeving opgesteld. De indieners gaan ervan uit dat het gebruik van een woning een bron van hinder is (dat de toekomstige bewoners overlast kunnen veroorzaken). Daar is geen wettelijke basis voor.

Voor wat betreft het te verwachten geluidsoverlast vanwege de afwezigheid van buitenruimten zullen de buitenruimten in de volgende aanvraag voor 'bouwen' moeten worden verwerkt, nu buitenruimtes volgens het Bouwbesluit 2012 bij sloop en nieuwbouw een vereiste is.

Parkeren

Voor dit bouwplan geldt dat voldaan dient te worden aan de eis uit het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018'. Er moet in voldoende mate ruimte zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor parkeer- of stallingsgelegenheid en laad- en losmogelijkheden overeenkomstig de 'Beleidsregels parkeernormen 2015'.

Dit gebied valt in een gezoneerd parkeergebied. Dat wil zeggen dat je zonder een parkeervergunning beperkt kunt parkeren. Aanvragers hebben een verklaring ondertekend waarin ze afstand doen van de parkeerrechten. Bij een verklaring om af te zien van de rechten op een parkeervergunning en bezoekersregeling, wordt het betreffende adres geregistreerd. Indien een bewoner alsnog een aanvraag voor een parkeervergunning en/of bezoekersregeling indient, dan wordt de registratie (digitaal) gecontroleerd. Wanneer het adres is aangemerkt als adres waarvoor geen

parkeervergunning en bezoekersregeling kan worden aangevraagd, wordt de parkeervergunning en/of bezoekersregeling geweigerd.

Fietsenstalling

Er is er geen vastgesteld beleid ten aanzien van het parkeren/stallen van fietsen en scooters, zodat hieromtrent geen eisen gesteld kunnen worden. Wel stelt het Bouwbesluit 2012 hieromtrent regels.

Voor het stallen van fietsen zal hierin moeten worden voorzien door een fietsenberging mogelijk te maken. De exacte uitwerking hiervan zal bij de aanvraag activiteit 'Bouwen' aan de orde komen.

Inhoudelijke reactie op de zienswijzen

Zienswijze 1

Bewoonster van Koolsteeg 12

Ad 1

Allereerst moet worden opgemerkt dat aan het wonen in een verstedelijkte omgeving enige mate van geluidhinder en een zekere mate van inbreuk op privacy inherent is. Dit laat onverlet dat het per geval zal moeten worden beoordeeld of geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat plaatsvindt.

het betreffende perceel en het perceel van indiener van de zienswijze liggen ca. 30 meter uit elkaar. De invloed van een nieuw pand bestaande uit drie lagen met een kap op een dergelijke afstand, met inachtneming van het feit dat zich tussen de percelen andere bestaande woongebouwen bevinden, is vanuit stedenbouwkundig oogpunt erg beperkt.

Verder wordt opgemerkt dat de achterzijde van het perceel van aanvrager grenst aan een openbaar parkeerterrein waardoor reeds sprake is van enige beperking van privacy voor wat betreft de overgang naar de achtertuin. Hetgeen in een binnenstedelijke omgeving als de Burgwal ook niet onaanvaardbaar is. Bovendien bestaat het pand van indiener uit een gevel van één laag met daarboven een kap. De tuin is vrijwel volledig ommuurd waardoor het zicht vanuit de nieuwbouw op tuin en gevel erg beperkt is, dan wel als nihil kan worden aangemerkt.

Ad 2 en ad 3

Ten aanzien van fietsen en buitenruimte is het een en ander reeds opgemerkt onder paragraaf woon- en leefklimaat. Er zal bij de volgende aanvraag voor de activiteit 'bouwen' voorzien moeten worden in fietsenstallingen en buitenruimte. Hiertoe is in de omgevingsvergunning de volgende voorwaarde opgenomen:

Voor het stallen van fietsen wordt inpandig, bijvoorbeeld in de kelder een ruimte vrijgemaakt waar ten minste 1 fiets per bewoner kan worden gestald. Deze ruimte dient bereikbaar te zijn per fiets. De ruimte wordt niet in het vanuit de openbare ruimte zichtbare deel van de plint geplaatst;
Voor het overige wordt verwezen naar de paragraaf 'woon- en leefklimaat'.

Ad 4

Aanvrager dient tijdens de bouw te voldoen aan de overige voorschriften van het Bouwbesluit. Dat wil zeggen dat het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit. Dit betekent dat er regels gelden met de betrekking tot de werkzaamheden tijdens de bouw. Zo dient de bouwer de regels in acht te nemen met betrekking tot geluid, schade, trillingen, nul- metingen etc. Dit zijn rechtstreeks werkende voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 waar de bouwer aan moet voldoen. Onderhavige aanvraag betreft nu de activiteit 'strijdig gebruik regels ruimtelijke ordening'.

Zienswijze 2

Stichting LT REI tevens eigenaren Koolsteeg 19

Ad 1

De Lange Herenvest is stedenbouwkundig waardevol in de gehele linie als onderdeel van de voormalige stadsverdedigingswerken en als doorgaande lijn langs de rand van de oostelijke binnenstad. Vanuit dit oogpunt dient niet alleen naar de aanliggende panden te worden gekeken, maar naar een breder gebied langs de Lange Herenvest als onderdeel van een doorlopende stedenbouwkundige lijn. Langs deze lijn komen de hoogten zoals in de onderbouwing omschreven, meerdere malen voor. In de onderbouwing wordt verder benadrukt dat vanwege het brede profiel van de Lange Herenvest een hogere bouwhoogte denkbaar is. In voorliggend geval gaat het om het toevoegen van één bouwlaag. Bezien vanuit deze optiek is het dan ook stedenbouwkundig gezien de voorgestelde hoogte aanvaardbaar.

Ad 2

- In het bestemmingsplan is reeds een mogelijkheid opgenomen om een gebouw op te richten van twee lagen met kap. Het bouwplan gaat uit van het toevoegen van een extra bouwlaag ten opzichte hiervan. Voor wat betreft de extra bouwlaag wordt gesteld dat er inderdaad een gedeeltelijke invloed te verwachten is op de werking van het zonlicht. De vraag is echter of dat opweegt tegenover de overige argumenten zoals eerder benoemd in de stedenbouwkundige onderbouwing. Het pand van indiener telt zelf ook een gevel van drie lagen en heeft daarmee schaduwwerking op omliggende lagere gebouwen en aanliggende tuinen. Het beoogde nieuwbouwplan zal een verhoogde schaduwwerking tot gevolg hebben aan de voorzijde van het pand van indiener. Gezien echter de typering van de Koolsteeg als smalle steeg met een profiel van ca. 3,5 meter, valt schaduwwerking bij het realiseren van een gebouw van welke hoogte dan ook aan te merken als gegeven. Aanvullend wordt opgemerkt dat het pand van aanvrager in de huidige situatie reeds een beperkte bezonning kent vanwege de nabijheid van het bestaande tegenovergelegen pand op nummer 30 bestaande uit een kopgevel van twee lagen met een flauwe kap. Dit overwegende, is er geen sprake van een onaanvaardbare vermindering van de bezonning van de percelen. Bovenstaande is ook middels een bezonningstudie in beeld gebracht. Zie Bijlage bij de (ontwerp) omgevingsvergunning, Document '21808100, zonnestudie', d.d. 02-07-2019.

Ad 3

Het punt van een verminderde zonwerking is hierboven reeds behandeld. De (zijdelingse) afstand is ongeveer 3.7 meter.

Wat betreft het woongenot wordt opgemerkt dat in de huidige situatie gedeeltelijk wordt uitgekeken op een verouderd bedrijfspand met een bitumen dakvlak.

De beoogde nieuwbouw krijgt als een woongebouw een aantrekkelijkere uitstraling dan het bestaande bedrijfspand. Aangenomen mag worden dat dit element zowel functioneel als stedenbouwkundig gezien een positieve invloed heeft op de ruimtelijke kwaliteit en daarmee op het woongenot in het algemeen.

Ad 4

Ten aanzien van fietsen en buitenruimte is het een en ander reeds opgemerkt onder paragraaf woon- en leefklimaat. Er zal bij de volgende aanvraag voor de activiteit 'bouwen' moeten worden in fietsenstallingen en buitenruimte. Voor het overige wordt verwezen naar de paragraaf 'woon- en leefklimaat'.

Ad 5

Het straatbeeld van de Koolsteeg bestaat uit panden van een laag met kap tot drie plat afgedekte lagen, zoals het pand van indiener zelf.

De Lange Herenvest kent bebouwing tot vier lagen plat afgedekt. Het beoogde bouwplan bevindt zich op een hoeklocatie tussen Koolsteeg en Lange Herenvest.

Een volume van drie lagen met een kap past in de geschetste stedenbouwkundige context.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat de bebouwing inderdaad hoger is dan de gemiddelde bebouwing aan de Koolsteeg, maar dat de overweging om een extra laag toe te voegen ten opzichte van het bestemmingsplan met name is gemaakt om de stedenbouwkundige lijn langs de Lange Herenvest te verstevigen gezien de hogere hiërarchie van wegen en straten die de Lange Herenvest inneemt ten opzichte van de Koolsteeg.

In de binnenstad is het niet ongebruikelijk dat een pand op een hoek tussen twee straten de ruimtelijke karakteristiek en het bijbehorend volume overneemt van de straat die hoger staat in de hiërarchie. Voorbeelden hiervan zijn het pand op de hoek van het Spaarne en de Korte Veerstraat, gebouw 'De Olyphant' op de hoek van het Spaarne en de Wijdesteeg en, dichterbij, het pand op de hoek van de Lange Herenvest en de Nieuwe Spaarnwouderstraat.

Zienswijze 3

Bewoner Lange Herenvest 102A RD

Ad 1

Zie hierover de 'algemene overwegingen' bij de paragraaf 'woon en leefklimaat'

Ad 2

Er is er geen vastgesteld beleid ten aanzien van het parkeren/stallen van fietsen en scooters, zodat hieromtrent geen eisen gesteld kunnen worden. Wel stelt het Bouwbesluit 2012 hieromtrent regels. Voor het stallen van fietsen zal hierin moeten worden voorzien door een fietsenberging mogelijk te maken. De exacte uitwerking zal bij de aanvraag activiteit 'Bouwen' verder worden uitgewerkt.

Ad 3

Zie de zienswijze van nr. 2, onder ad 5.

Ad 4

Zoals eerder onder 'woon- en leefklimaat' is opgemerkt zal de uitwerking van buitenruimten in de volgende aanvraag voor 'bouwen' moeten worden verwerkt, nu buitenruimtes volgens het Bouwbesluit 2012 bij sloop en nieuwbouw een vereiste is.

Zienswijze 4

Bewoners Koolsteeg 30

Ad 1

Het gevelbeeld dient breder te worden bekeken dan alleen het kijken naar aangrenzende panden. Het stedenbouwkundige uitgangspunt pleit om één laag extra toe te staan. Dit heeft te maken met de langere lijn van de Lange Herenvest als geheel en met het zeer brede profiel van de straat. Overigens sluiten panden aan de Lange Herenvest bij uitstek niet precies op elkaar aan, gezien de verschillende bouwperiodes met bijbehorende verschillende verdiepingshoogten die hierbij horen. Kleine verspringingen zijn onderdeel van het karakter van de Lange Herenvest en met de gekozen goothoogte. Het beoogde plan past binnen deze karakteristiek (8,85 meter goothoogte, ten opzichte van de 8 meter goothoogte van het pand op nummer 102 op basis van het bestemmingsplan).

Ad 2 en Ad 3

De betreffende panden liggen ten oosten van het pand van indiener. In de ochtendsituatie zal inderdaad sprake zijn van een verminderde bezonning. Hiervan zou echter ook sprake zijn geweest bij het realiseren van een pand bestaande uit twee lagen met een kap. Gezien de relatieve lage stand van de ochtendzon wordt ten opzichte hiervan geen significant slechtere bezonning verwacht. De ontwikkeling heeft vanaf het middaguur geen invloed meer op het naastgelegen pand, omdat het bestaande pand op Lange Herenvest 102 reeds het grootste deel van de zon wegneemt, tot de zon naar het Westen draait en de zon doordringt tot de betreffende buitenruimte. Ten overvloede wordt opgemerkt dat het gehele pand zal worden afgedekt met een schuin pannendak, terwijl het pand aan de Lange Herenvest beschikt over een hoge achtergevel die niet is afgeschuind. Zie ook de bezonningstudie als bijlage bij de (ontwerp) omgevingsvergunning, Document '21808100, zonnestudie', d.d. 02-07-2019.

Ad 4

Landschapsvervuiling is een term die wordt geassocieerd met verrommeling van open landschap. De term is in de context van een verdichte binnenstad lastig te duiden. Wat betreft het toepassen van een blinde muur: dit is gedaan vanwege de privacy. Wellicht bestaan er mogelijkheden om in overleg met de ontwikkelaar te bekijken of er kan worden gekozen voor een afwerking die beter past in het beeld van indiener. Ten overvloede wordt opgemerkt dat het gehele pand zal worden afgedekt met een schuin pannendak, terwijl het pand aan de Lange Herenvest beschikt over een hoge achtergevel die niet is afgeschuind. De blinde gevel beperkt zich dus tot één laag.

Ad 5

Er bestaat de mogelijkheid om op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om tegemoetkoming van de schade in te dienen. Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het bouwplan is een planschade overeenkomst ondertekend. Of er recht is op planschade zal via de daarvoor bestemde procedures en afwegingskaders worden beoordeeld.

Conclusie

De aanvraag, de bijbehorende stukken, de ontvangen zienswijzen zijn zorgvuldig beoordeeld. De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot een andere aangepaste omgevingsvergunning of een weigering ervan. De aanvraag omvat slechts de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. De zienswijzen met betrekking tot de aspecten stedenbouwkundige volume, privacy, bezonning, woon- en leefklimaat en planschade zijn beoordeeld en beantwoord. De zienswijzen die betrekking hebben op de aspecten met betrekking tot buitenruimten, bouwtechnische eisen en fietsbergingen komen in de volgende fase bij de activiteit 'bouwen' aan bod en zijn daarom verder niet bij deze aanvraag beantwoord.

