

Geachte Commissieleden,

Gisteren hebben wij de gelegenheid gehad te spreken tijdens uw vergadering. Graag had ik van te voren gehoord dat ik maar een zeer beperkte spreektijd had. Dit is ons niet gemeld, zelfs niet toen we ons meldden bij de secretaris van de vergadering. Voor u is deze vergaderwijze waarschijnlijk gewoon, maar voor een burger was dit zeer overdonderend en om dan binnen 3 minuten betoog te houden, bleek niet te doen.

Naar aanleiding van de vraag uit de commissie of we al contact hebben opgenomen met de schoolleiding en de beheerder van het terrein: Hoe wij omgaan met onze burens is een privaatrechtelijke aangelegenheid. De procedure van het bestemmingsplan is bestuursrechtelijk, mijn gesprekspartner in deze bent u. Ik ben teleurgesteld aan uw gebrek aan interesse.

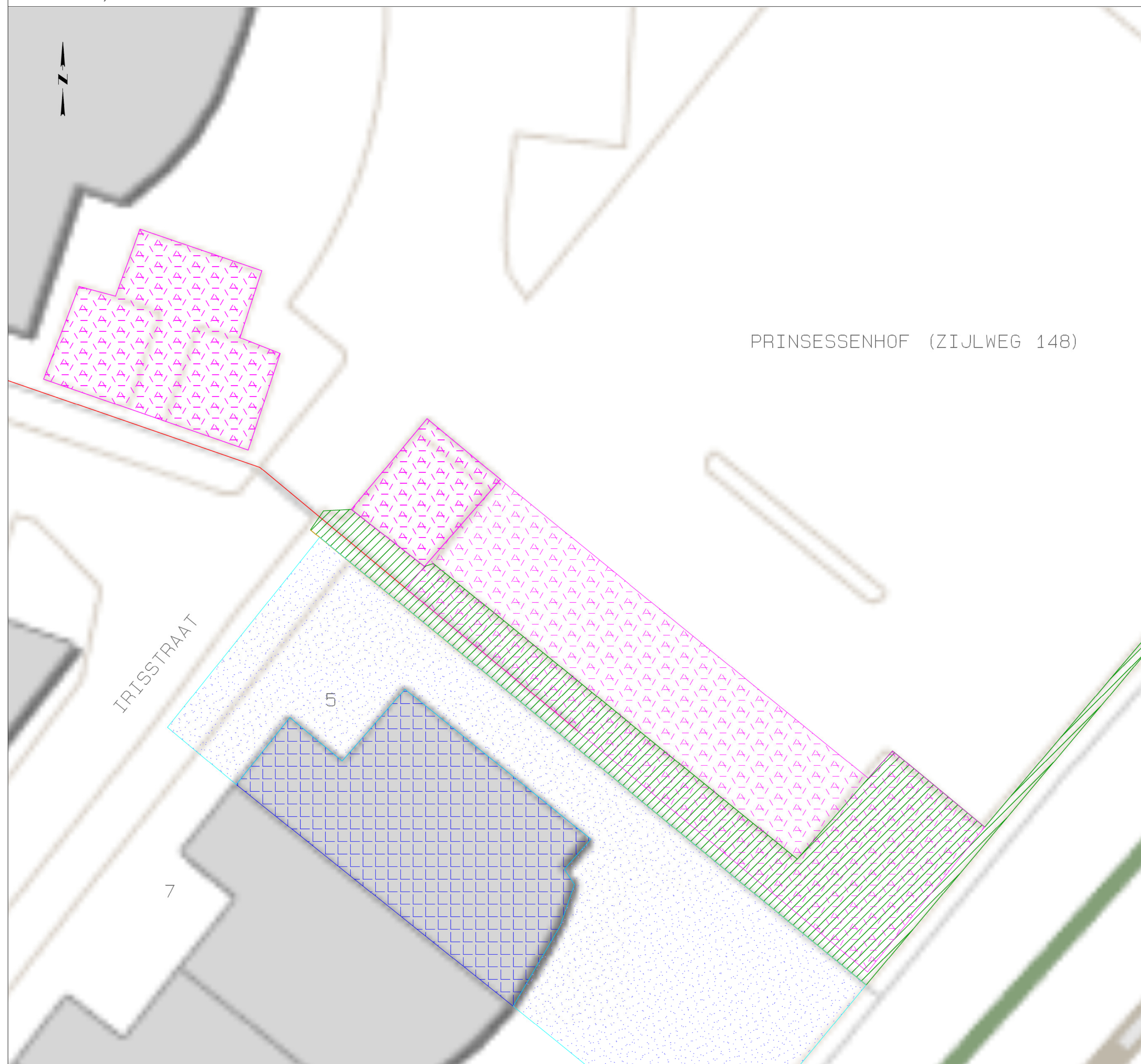
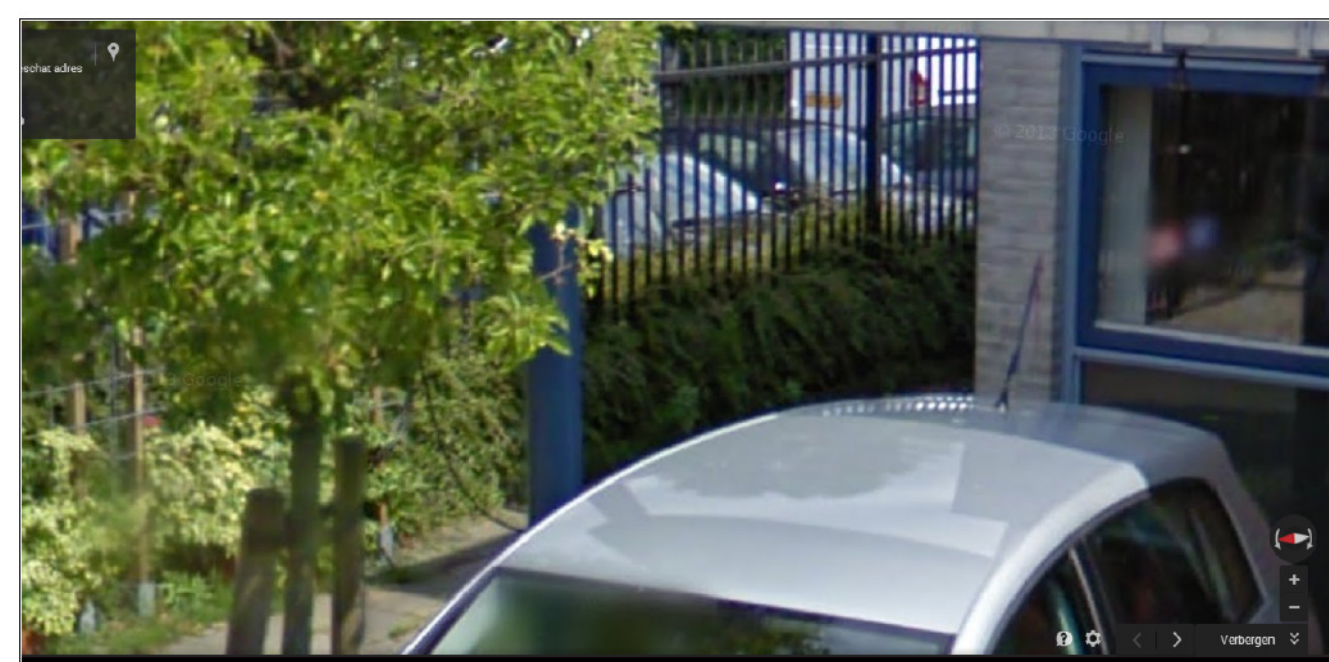
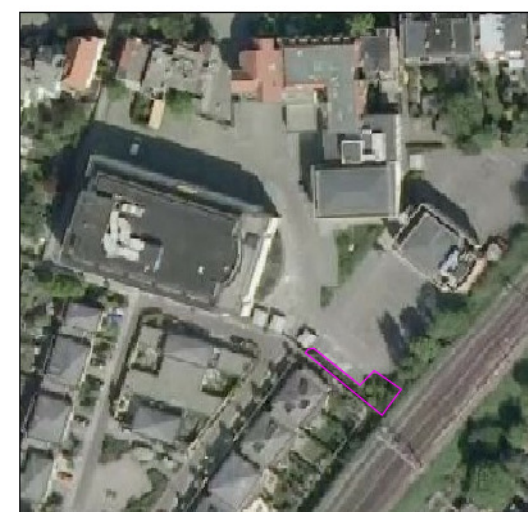
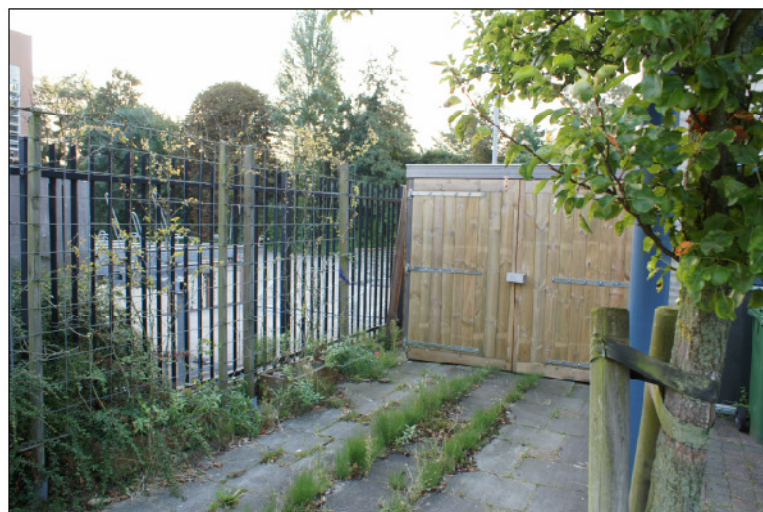
Naar aanleiding van de opmerking van de wethouder dat het handelt om een conserverend bestemmingsplan: Een school vestigen in een kantoorpand en een schoolplein maken van een parkeerterrein is niet conserveren! Deze ontwikkeling niet onderbouwen en niet openstellen voor zienswijzen getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening.

Te samen met deze brief ontvangt u mijn oorspronkelijke zienswijze. In de zienswijzennota is mijn zienswijze zeer beperkt samengevat en slechts gedeeltelijk beantwoord. Tevens ontvangt u de uitgeschreven tekst die ik tijdens de vergadering met u had willen delen. Tenslotte hebben we een kaart gemaakt waaruit blijkt hoe het parkeerterrein is ingericht. Ik hoop dat dit meer dan voldoende aanleiding is om situatie te bestuderen en er tijdens de raadsvergadering wel over te spreken.

Hopend op actie van U,
Hoogachtend,
Willeke Boeken

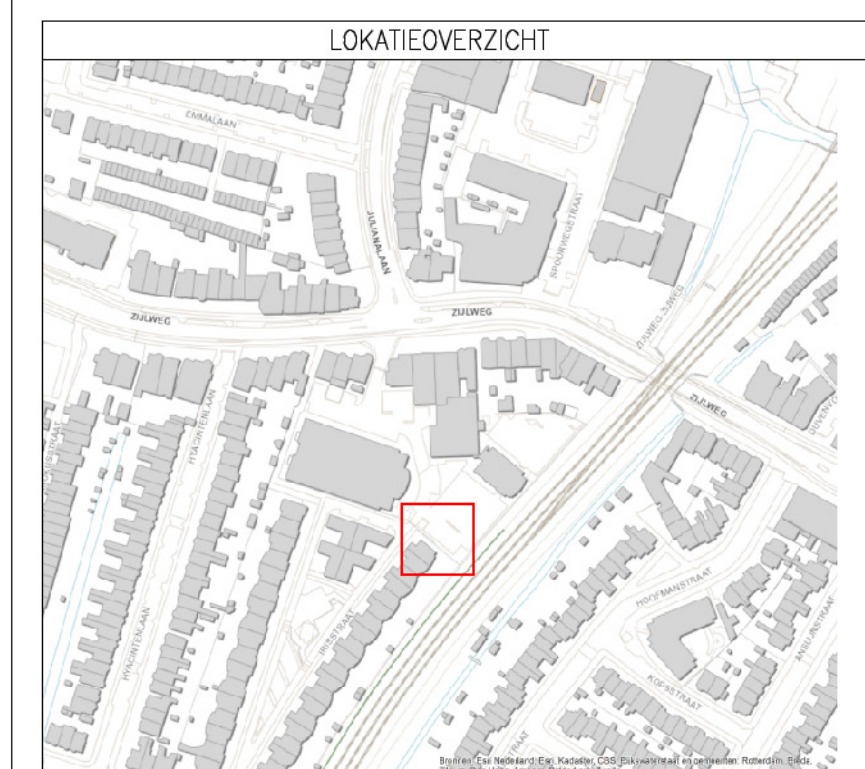
Bijlagen:
Complete tekst zienswijze
Uitgeschreven tekst voor de commissie
Kaart huidige inrichting parkeerterrein

Cc: secretariaat wethouder en mevrouw Polman



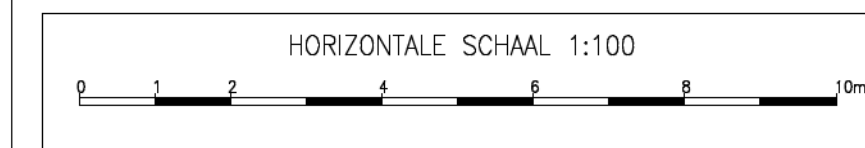
LEGENDA

- Groenstrook (thans verwijderd)
- Hek
- Woonhuis Irisstraat 5
- Tuin Irisstraat 5
- Erfgrens
- Bebouwing op Prinsessenhof

[illegible]

ZIENSWIJZE OP ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
ZIJLWEG E.O.
GEMEENTE HAARLEM

BETREFFENDE GROENSTROOK OP ERFGRENS
TERREIN PRINSESSENHOF (ZIJLWEG 148) EN PERCEEL IRISSTRAAT 5



REVISIEGEGEVENS						
Kaartnr		Getekend door			Goedgekeurd door	
1 van 1	Nam	Paraaf	Datum	Nam	Paraaf	Datum
Rev 00	S. Pitka		04-09-2014	M.M. Boeken		04-09-2014
Rev 01	...		...	...		...
Hydrograaf / Geoloog			Vaartuig		Opname periode	
NAAM/ NAAM			BOOT NAAM		DD-MM-05	
			ISO A3 BESTANDSNAAM: Overzicht Engrens			

Zienswijze Bestemmingsplan Zijlweg e.o.
Familie Pitka
Irisstraat 5

Onderwerp 1: Begrenzing enkelbestemming Tuin – 1 en Tuin – 2 aan de noordoostzijde van Irisstraat nummer 5.

In het vigerende bestemmingsplan Zijlweg HINterrein heeft de strook naast het bouwvlak een groenbestemming. Dit, omdat ten tijde van vaststelling van dit plan deze grond onderdeel uitmaakte van het bedrijventerrein aan de noordzijde van het plangebied. Tijdens de koop van de kavel van de toekomstige woning Irisstraat 5 heeft de toenmalige eigenaar een strook grond gekocht ter uitbreiding van de tuin en om een achterom bij de woning te creëren. In het ontwerpbestemmingsplan is deze strook grond meegenomen in de tuinbestemmingen. De gemeente heeft ervoor gekozen om de scheiding tussen Tuin -1 en Tuin -2 te leggen in het verlengde van de achterzijde van het bouwvlak in de bestemming Wonen. Er is geen duidelijke lijn te herkennen in de begrenzing tussen de beide tuinbestemmingen bij de hoekwoningen in de Irisstraat. Zuidzijde spoorkant (oneven nummers) ligt de begrenzing halverwege het bouwvlak, hoek Irisstraat Tulpenkade ligt de begrenzing middenachter en langs het Hinpadd (noordzijde, even nummers) ligt de begrenzing op ongeveer kwart achter de voorzijde van het bouwvlak. Voor alle 3 deze hoekwoningen geldt dat ze grenzen aan openbare grond, Irisstraat 5 grenst aan het parkeerterrein van het bedrijventerrein.

Wij verzoeken de gemeente de begrenzing tussen de beide tuinbestemmingen te verleggen naar de lijn in het verlengde van voorzijde van het bouwvlak in de bestemming Wonen. Wij gebruiken de tuin aan de zijzijde van het huis als deel van de tuin aan de achterzijde en vinden de bestemming Tuin -2 beter aansluiten bij het huidige gebruik.

Onderwerp 2: Weg bestemmen parkeren op eigen grond in bestemming Tuin -1 in de Irisstraat.

In het vigerende bestemmingsplan Zijlweg HINterrein geldt aan de voorzijde van de bouwvlakken van de woningen in de Irisstraat de bestemming Tuin. Onder lid 1 van de bestemming Tuin wordt parkeergelegenheid toegestaan. Onder lid 2 sub d wordt specifiek geregeld dat het mogelijk moet blijven minimaal 1 motorvoertuig te parkeren. In de Toelichting van bestemmingsplan Zijlweg HINterrein (paragraaf 4.2) staat dat voor de te ontwikkelen woningen aan de parkeernorm van 1.2 parkeerplaats per woning wordt voldaan door in het plan ruimte te reserveren op openbare en particuliere grond. In het middenterrein van de Irisstraat zijn enkele parkeerplaatsen beschikbaar, de overige parkeerplaatsen zijn conform het geldende juridisch kader gerealiseerd in de bestemming Tuin.

In het ontwerpbestemmingsplan Zijlweg e.o. voor de gronden aan de straatzijde van de woningen in de Irisstraat de bestemming Tuin -1. In de bestemmingsomschrijving van deze bestemming wordt parkeren uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' en daarmee dus uitgesloten voor de gronden aan de straatzijde van de woningen aan de Irisstraat. Onder lid 3 van de bestemming Tuin -1 wordt het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen, met uitzondering van die gronden met de aanduiding 'parkeerterrein' tot strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo verklaard.

Wij verzoeken de gemeente, conform het huidige juridisch kader, parkeren op eigen grond toe te staan aan de straatzijde van de woningen in de Irisstraat. Daar dat specifiek zo bestemd is in het huidige vigerende bestemmingsplan.

Onderwerp 3: Verruiming van de bestemmingen van het Prinsessenhof.

Het pand parallel aan de noordzijde van de Irisstraat
In het vigerende bestemmingsplan Zijlweg HINterrein heeft het pand parallel aan de noordzijde van de Irisstraat de bestemming 'Bedrijven en Kantoren'. Onder lid 1 van deze bestemming wordt het gebruik omschreven als:

- kantoordoeleinden, waaronder mede begrepen praktijkruimten, showroom en maatschappelijke doeleinden; en/of
- bedrijfsdoeleinden waaronder begrepen nuts-, handels-, ambachtelijke en industriële bedrijven, met uitzondering van detailhandel, een en ander met bijbehorende, al dan niet in pandige (parkeer)-voorzieningen.

In de begripsomschrijvingen van dit plan is het begrip maatschappelijke doeleinden niet nader verklaard. Ook is in dit plan geen bestemming Maatschappelijke doeleinden opgenomen die gebruikt kan worden om het begrip maatschappelijke doeleinden een functionele afbakening te geven.

Het begrip praktijkruimte (nr 25) is gedefinieerd als een (gedeelte van een) woning, (dat) die dient voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf, dat in of bij die woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat

In de toelichting van het vigerend bestemmingsplan wordt de functionele invulling van het terrein omschreven als kantoren (paragraaf 4.1)

In het ontwerpbestemmingsplan Zijlweg e.o. zijn deze gronden van het pand parallel aan de noordzijde van de Irisstraat bestemd voor 'Gemengd -5'.

Onder lid a van de bestemmingsomschrijving van Gemengd -5 blijkt dat de gronden nu bestemd zijn voor functies uit een van de hoofdgroepen: dienstverlening, kantoor, bedrijven of bedrijfsactiviteiten tot en met categorie B, zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst, maatschappelijk (zoals omschreven in lid 1 van artikel 10 Maatschappelijk), praktijkruimte;

Waarbij artikel 10 lid 1 het volgende toestaat: De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bibliotheek, culturele voorzieningen, educatieve voorzieningen, gezondheidszorg, kinderboerderij, levensbeschouwelijke voorzieningen, openbare dienstverlening, (para)medische voorzieningen, praktijkruimte, speeltuin, uitvaartcentrum, verenigingsleven, welzijnsinstelling, stadslandbouw;
- nvt wegens aanduiding brandweerkazerne;
- nvt wegens aanduiding studentenhuisvesting
- nvt wegens aanduiding specifieke vorm van verkeer-fietsenstalling
- nvt wegens aanduiding parkeerterrein
- nvt wegens aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage';
- aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden [detailhandel](#) en horeca-activiteiten (maximaal horecacategorie 1 en 2) ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 20% van het bruto vloeroppervlak;
- aan de hoofdfunctie ondergeschikte sportvoorzieningen;
- bij de bestemming behorende '[andere bouwwerken](#)', groenvoorzieningen, waaronder stadslandbouw, kunstobjecten, wegen en paden, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, [voorzieningen](#) voor waterhuishouding;
- bijbehorende voorzieningen, waaronder (ondergrondse) parkeervoorzieningen, warmte-koudeopslag, warmte-koude transport.

Onder lid f van de bestemmingsomschrijving van Gemengd -5 blijkt te grond tevens bestemd te zijn voor horeca 1. Dit, zonder de ondergeschiktheid aan de hoofdfunctie zoals omschreven in artikel 10 lid g.

Op de overige verdiepingen is toegestaan:

- dienstverlening, kantoor, bedrijf tot en met categorie B ,
- praktijkruimten bijbehorende voorzieningen, waaronder ondergrondse parkeervoorzieningen.

Uit de begripsomschrijving van het begrip praktijkruimte (artikel 1 lid 64) blijkt dat dit begrip nu gedefinieerd is als beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte van vrij (aan huis gebonden) beroepen.... En daarmee niet langer gekoppeld is aan een woning met behoud van de woonfunctie.

Pand langs het spoor:

In het vigerend bestemmingsplan Zijlweg HINterrein heeft het pand aan de spoorzijde van het bedrijventerrein de bestemming Kantoren + Woondoeleinden. Volgens lid 1 van dit artikel zijn deze gronden bestemd voor wonen en/of kantoren, met de aanvulling dat op de begane grond een kinderdagverblijf is toegestaan. Andere gebruiksdoeleinden worden binnen deze bestemming niet mogelijk gemaakt.

In de toelichting van dit plan is aangegeven dat woningbouw op dit plandeel niet realiseerbaar is gebleken. De functionele invulling van dit pand wordt, net als het eerder besproken pand.

In het ontwerpbestemmingsplan Zijlweg e.o. heeft dit pand de bestemming Gemengd -4 gekregen.

Volgens de bestemmingsomschrijving zijn deze gronden bestemd voor:

7.1.1 Begane grond

- a wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een [aan-huis-verbonden beroep](#), [gastouderopvang](#) of [bed&breakfast](#);
- b dienstverlening;
- c praktijkruimten;
- d kantoor;
- e bedrijven of bedrijfsactiviteiten tot en met categorie B, zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst;
- f een kinderdagverblijf met bijbehorende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf';
- g horeca tot maximaal categorie 1;
- h bij de bestemming behorende '[andere bouwwerken](#)', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, parkeervoorzieningen, [voorzieningen van openbaar nut](#), voorzieningen voor de waterhuishouding.

7.1.2 Overige verdiepingen

- a wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een [aan-huis-verbonden beroep](#), gastouderopvang of [bed&breakfast](#) ;
- b dienstverlening;
- c praktijkruimten;
- d horeca tot maximaal categorie 1;
- e kantoor;
- f bedrijven of bedrijfsactiviteiten tot en met categorie B, zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst;
- g bijbehorende voorzieningen, waaronder (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

Tijdens de informatieavond is ons door de aanwezige ambtenaren verteld dat de toekenning van de Gemengde bestemmingen is gebeurd wegens veranderingen in plansystematiek en niet voor het creëren van nieuwe, dan wel extra, gebruiksmogelijkheden.

Wij zijn van mening dat de bestemming Gemengd -5 een zeer grote verruiming van de gebruiksmogelijkheden van het pand parallel aan de noordzijde van de Irisstraat inhoudt.

Ook de bestemming Gemengd -4 voor het pand aan de spoorzijde, is een verruiming zij het misschien minder uitgebreid dan bij het eerstgenoemde pand.

Binnen het huidige geldend juridisch kader voor de bedrijfspanden is de ruimtelijke uitstraling van het terrein in evenwicht zo direct naast woningen. De drukte op het terrein is nu geconcentreerd op door-de-weekse dagen, overdag.

Wij vrezen dat de, in het ontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakte, verruiming van de bestemmingen tot een duidelijke uitbreiding van het aantal verkeerbewegingen op het terrein zal leiden, hetgeen niet aansluit bij de rustige uitstraling van een doodlopende woonstraat. Daarnaast vrezen wij verdere overlast door toename van geluid en afname van privacy door intensiever gebruik van het parkeerterrein direct naast ons huis en onze tuin. Ook verwachten wij dat drukte zich zal uitbreiden naar avonden en weekenden.

In de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan hebben we tevergeefs gezocht naar enige onderbouwing die het mogelijk maken van zoveel extra functies rechtvaardigt. Het lijkt alsof de gevolgen van deze toename in gebruiksmogelijkheden überhaupt niet onderzocht zijn.

Het is met de huidige invulling van het terrein al merkbaar dat er meer functies toegestaan worden dan een strikte lezing van het huidig geldend juridisch kader. Denk onder meer aan de dependance van het Lusac college met veel fietsen en brommers aan de zijkant van het pand en de Little Gym, waar ook in het weekend klasjes worden gegeven.

De trend naar verruiming, die we nu bevestigd zien in het ontwerpbestemmingsplan, kan leiden tot planschade claims van de omwonenden i.v.m. indirecte planschade.

We zien graag dat de bestemming van de panden aansluit bij het huidig planologisch kader zoals omschreven in het bestemmingsplan Zijlweg HINterrein.