

Raadsstuk 178/2006
B&W datum 19 september 2006
Sector/Afd. SO/bd
Reg.nr(s) 2006/727

Onderwerp **Beantwoording vragen van de heer F.H. Reeskamp en mevrouw L.C. van Zetten inzake woningen Dr. Schaepmanstraat**

Aan de Raad der gemeente Haarlem

Ingevolge het bepaalde in artikel 38 van het reglement van orde voor de vergadering van de gemeenteraad stellen wij u hierbij in kennis van de op 21 juli 2006 bij ons college ingekomen vragen van de heer F. Reeskamp, mevrouw L. van Zetten en mevrouw D. Leitner en het door het college gegeven antwoord.

De burgemeester,
Mr. B.B. Schneiders

Schriftelijke vragen ex artikel 38 van het RvO

Geacht college,

Reeds enige tijd is het college bezig met het begeleiden van het sloop-nieuwbouw project 114 woningen Dr. Schaepmanstraat, parallel aan de Amsterdamse Vaart. D66 staat in beginsel achter dit project maar heeft wel vragen rondom de bestuursrechtelijke inbedding van het project, en daarmee de (beperkte) mogelijkheden van omwonenden om hun zienswijzen kenbaar te maken. Vooral voor de eigenaar-bewoners aan de Amsterdamse Vaart zijn de mogelijkheden van participatie beperkt, omdat een eerder voornemen van het college om vóór de aanvraag het Bestemmingsplan te actualiseren is gesneuveld, en er op een meer dan 70 jaar oud bestemmingsplan een artikel 19 lid procedure wordt gevolgd, in plaats van herziening van het bestemmingsplan. Het plan zadelt de bewoners Amsterdamse Vaart op met een heel hoog, zonlichtbelemmerd bouwblok waarbij ze tegen galerijen aankijken, en een open parkeerterrein grenzend aan hun achtertuinen, terwijl deze woningen vanwege de drukte op de Amsterdamse Vaart van een rustige achtertuin sterk afhankelijk zijn.

Onde vragen:

Over de procedure:

1. Kan het college bevestigen dat er reeds in of rond 2003 een begin is gemaakt met het actualiseren van het meer dan 70 jaar oude bestemmingsplan?
2. Wat is de reden dat de werkzaamheden hieraan zijn onderbroken?

3. Gaat met het onderbreken van de voorbereidende bestemmingsplanwerkzaamheden niet veel informatie (verloop personeel bijvoorbeeld) verloren en is dat niet exemplarisch voor het gebrek aan doelmatigheid bij het werken aan de bestemmingsplannen?
4. In die zin dat na **3-4** jaar weer helemaal van voren af aan begonnen moet worden?
5. Er van uitgaand dat de vaststelling van het bestemmingsplan mosterd na de maaltijd zal zijn, kan het college bevestigen dat de enige mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen de ter inzage termijn van **4** weken is?
6. In de brief van het college staat te lezen dat de bouwaanvraag in de maanden juli-augustus zal worden ingediend. Kan het college verzekeren dat de ter inzage periode niet in een vakantie- of feestdagenperiode zal vallen?

Over de kwaliteit van het bouwplan:

7. Kan het college bevestigen dat "Welstand" zich kritisch heeft uitgelaten met betrekking tot de hoogte van het bouwblok, grenzend aan de achtertuin van de woningen Amsterdamse Vaart?
8. Kan het college bevestigen dat het stedenbouwkundig preadvies positief was, mede op basis van een parkeeroplossing onder de woningen, maar dat in het huidige plan het parkeren aan de achtertuinen van de woningen Amsterdamse Vaart is geplaatst?
9. Kan het college zich indenken dat, nog afgezien van de mindere bezonning van de achtertuinen, het voor de bewoners Amsterdamse Vaart niet acceptabel is om zowel aan voor- als achtergevel druk autoverkeer te hebben?
10. Kan het college zich indenken dat ook de opzet van het bouwblok met galerijen, op slechts enige afstand van de achtertuinen woningen Amsterdamse Vaart ook een veel meer belastend element is dan de huidige opzet (in de te slopen panden) van deportiekwoningen?
11. Bij het ontbreken van een bestemmingsplan wordt het "vangnet" van de Haarlemse Bouwverordening gehanteerd. Formalistisch geredeneerd is dat nu niet nodig, al zou het bestemmingsplan 200 jaar oud zijn. Maar kan het college de redenering volgen dat bij een dermate oud bestemmingsplan alléén met een nieuwe bestemmingsplanprocedure van de Bouwverordening mag worden afgeweken?
12. De Haarlemse Bouwverordening kent zéér ruime grenzen met betrekking tot de hoogte, maar ook met betrekking tot de diepte van het bouwblok. D66 heeft samen met de bewoners geconstateerd dat het bouwplan de toch al ruime begrenzing van de HBV overschrijdt, te weten aan de achterzijde. Deelt het college deze constatering?

Over de risico's:

13. Deelt het college, ook in het licht van de behandeling van de kadernota, de mening van D66 dat hier, waar sprake is van grootschalige sloop- en nieuwbouw in combinatie met een bestemmingsplan dat bijna antiquarische waarde heeft, gewoon eerst een nieuw bestemmingsplan gemaakt moet worden met alle daarbij horende fases van participatie, inspraak en ter visie legging?
14. En dat bijvoorbeeld bij Peltenburg (waar ook een WRO art 19 lid 2 procedure gevolgd zal worden) dat nét (maar dan ook net) iets anders ligt omdat het bestemmingsplan daar 'slechts' circa 30 jaar oud is?
15. Is het college, gezien ook de toelichting van het college in de risicoparagraaf van de Kadernota, niet bang dat zienswijzen en bezwaren door

klachtencommissies en de bestuursrechter in dit geval grote kans hebben gehonoreerd te worden met alle risico op vertragingen en/of planschadeclaims?

Aangezien de bouwaanvraag in het zomerreces wordt ingediend zien we graag dat de termijn van 6 weken die staat voor beantwoording van vragen ex artikel 38 stipt wordt gehaald.

Met vriendelijke groet,
D66 gemeenteraadsfractie Haarlem, Fedde Reeskamp, Louise van Zetten, Dilia Leitner

Aan de heer F. Reeskamp
Lid van de gemeenteraad
Frederik Hendrklaan 35
2012 SG Haarlem

Aan mevrouw drs. L.C. van Zetten
Lid van de gemeenteraad
Tuinwijklaan 44
2012 RH Haarlem

Onderwerp:
Beantwoording vragen inzake
Woningen Dr. Schaepmanstraat

Uw brief van
21 juli 2006

Geachte heer Reeskamp en mevrouw Van Zetten,

Over de procedure:

1. *Kan het college bevestigen dat er reeds in of rond 2003 een begin is gemaakt met het actualiseren van het meer dan 70 jaar oude bestemmingsplan?*

Antwoord

Nee. In of rond 2003 is er niet gewerkt aan een bestemmingsplan voor dit gebied. Voor de Dr Schaepmanstraat geldt een bestemmingsplan uit 1952. In 1999 is er een begin gemaakt met het opstellen van een nieuw plan. Dit werk is toen al vrij snel door andere prioriteiten gestopt.

2. *Wat is de reden dat de werkzaamheden hieraan zijn onderbroken?*

Antwoord

Andere prioriteiten.

3. *Gaat met het onderbreken van de voorbereidende bestemmingsplanwerkzaamheden niet veel informatie (verloop personeel bijvoorbeeld) verloren en is dat niet exemplarisch voor het gebrek aan doelmatigheid bij het werken aan de bestemmingsplannen?*

Antwoord

Door de reorganisatie van de sector Stedelijke Ontwikkeling is per 1 februari 2004 een apart bureau ingesteld om het bestemmingsplanwerk uit te voeren. Voor dat moment kwam het bestemmingsplanwerk regelmatig in het gedrang doordat zeer regelmatig de behandeling van bouw aanvragen prioriteit kreeg. Zeker sedert 1 februari 2004 wordt er doelmatig aan de bestemmingsplannen gewerkt.

4. *In die zin dat na 3-4 jaar weer helemaal van voren af aan begonnen moet worden?*

Antwoord

In deze buurt moet het bestemmingsplanwerk inderdaad helemaal van voren af aan beginnen. Het overigens geringe werk dat in 1999 is uitgevoerd, kan nu gedeeltelijk niet meer gebruikt worden.

5. *Er van uitgaand dat de vaststelling van het bestemmingsplan mosterd na de maaltijd zal zijn, kan het college bevestigen dat de enige mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen de ter inzage termijn van 4 weken is?*

Antwoord

Ja, met dien verstande dat de termijn niet 4 maar 6 weken bedraagt.

6. *In de brief van het college staat te lezen dat de bouw aanvraag in de maanden juli-augustus zal worden ingediend. Kan het college verzekeren dat de ter inzage periode niet in een vakantie- of feestdagenperiode zal vallen?*

Antwoord

De bouw aanvraag is op 1 augustus 2006 ingediend. De aanvraag zal, op grond van de Woningwet, gepubliceerd worden als ingekomen bouw aanvraag, maar ligt niet ter inzage.

Voordat een bouwplan, waarvoor een vrijstellingsprocedure op grond van Wet op de Ruimtelijke Ordening nodig is, ter inzage wordt gelegd, dienen alle adviseurs eerst hun advies over het plan te hebben gegeven.

Conform de Algemene wet Bestuursrecht worden deze plannen 6 weken ter inzage gelegd, voorzien van alle adviezen en de concept beschikking van het College.

Voordat dit plan eventueel ter inzage komt zijn we ruim over de vakantieperiode heen.

Over de kwaliteit van het bouwplan:

7. *Kan het college bevestigen dat "Welstand" zich kritisch heeft uitgelaten met betrekking tot de hoogte van het bouwblok, grenzend aan de achtertuin van de woningen Amsterdamse Vaart?*

Antwoord

Opgemerkt moet worden dat het door u genoemde Welstandsadvies een schetsplan betreft. De Commissie Welstand en Monumenten zal op de bouw aanvraag een definitief advies moeten uitbrengen.

De architect heeft, na enkel overleggen met de commissie meerder verbeteringen en wensen van de commissie doorgevoerd. Dit heeft geleid tot een positief Welstandsadvies op het schetsplan.

De commissie heeft zich niet negatief uitgelaten over de hoogte van het bouwblok grenzend aan de achtertuinen van de Amsterdamse Vaart. Dit is echter ook niet de taak en bevoegdheid van een commissie Welstand en Monumenten. De commissie

geeft aan ons een advies over het voldoen aan redelijke eisen van welstand. In haar laatste advies van 11 mei 2006, spreekt de commissie ook uit dat het bouwplan (schetsplan) voldoet aan de algemene welstandscriteria voor het gebiedsdeel 6.10 Amsterdamsebuurt van de welstandsnota.

8. *Kan het college bevestigen dat het stedenbouwkundig preadvies positief was, mede op basis van een parkeeroplossing onder de woningen, maar dat in het huidige plan het parkeren aan de achtertuinen van de woningen Amsterdamse Vaart is geplaatst?*

Antwoord

Opgemerkt moet worden dat het door u genoemde stedenbouwkundig advies een schetsplan betreft. Over de bouwaanvraag zal een definitief stedenbouwkundig advies moeten worden gegeven.

Het stedenbouwkundig advies over het schetsplan is positief, gebaseerd op zowel het deels inpandig parkeren als parkeren buiten de rooilijnen richting de achtertuinen van de woningen aan de Amsterdamse Vaart.

9. *Kan het college zich indenken dat, nog afgezien van de mindere bezonning van de achtertuinen, het voor de bewoners Amsterdamse Vaart niet acceptabel is om zowel aan voor- als achtergevel druk autoverkeer te hebben?*

Antwoord

Bezonning van de achtertuinen: De bezonning bepaalt de vorm van de achterzijde van het bouwblok. De achterzijde is getrappt vormgegeven, waardoor de zon over het blok heen kan schijnen. Er zijn door de architect bezonningsstudies verricht, die echter niet bij het Schetsplan zijn gevoegd. Zoals het stedenbouwkundig advies op het Schetsplan vermeldt, zal een bezonningsstudie een onderdeel van de Bouwaanvraag moeten zijn. De resultaten uit deze studie zullen vergeleken worden met het maximale bouwvolume, zoals dat in het bestemmingsplan wordt toegestaan. De parkeergelegenheid aan de binnenzijde van het bouwblok levert meer autobewegingen dan tot nu toe. Het levert ons inziens echter geen 'druk autoverkeer'. Wij kunnen ons niet vinden in de visie dat de beide gevels van de woningen aan de Amsterdamse Vaart aan druk autoverkeer grenzen. De woningbouwcorporatie heeft toegezegd een muur te willen plaatsen zodat overlast tot een minimum wordt beperkt.

10. *Kan het college zich indenken dat ook de opzet van het bouwblok met galerijen, op slechts enige afstand van de achtertuinen woningen Amsterdamse Vaart ook een veel meer belastend element is dan de huidige opzet (in de te slopen panden) van deportiekwoningen?*

Antwoord

De galerijen leveren een ander woningtype op dan de huidige portiekwoningen. In de huidige situatie liggen de balkons aan de achterzijde en de ontsluiting aan de voorzijde. Het schetsplan wijst uit dat in de nieuwe situatie de ontsluitingen van de derde en vierde woonlaag aan de achterzijde liggen en de balkons aan de voorzijde. Onze verwachting is, dat het huidige gebruik van de balkons even groot is als het gebruik van de galerij in de toekomstige situatie.

Dit overwegend denkt het college dat de galerijen niet 'een veel meer belastend element' zullen zijn dan de huidige situatie. Binnen het huidige bestemmingsplan is overigens een galerijontsluiting van de woningen al mogelijk.

11. *Bij het ontbreken van een bestemmingsplan wordt het "vangnet" van de Haarlemse Bouwverordening gehanteerd. Formalistisch geredeneerd is dat nu niet nodig, al zou het bestemmingsplan 200 jaar oud zijn. Maar kan het college de redenering volgen dat bij een dermate oud bestemmingsplan alléén met een nieuwe bestemmingsplanprocedure van de Bouwverordening mag worden afgeweken?*

Antwoord

Er is een bestemmingsplan van 54 jaar oud. En het college kan en mag ook zonder een modern bestemmingsplan van de Bouwverordening afwijken.

12. *De Haarlemse Bouwverordening kent zéér ruime grenzen met betrekking tot de hoogte, maar ook met betrekking tot de diepte van het bouwblok. D66 heeft samen met de bewoners geconstateerd dat het bouwplan de toch al ruime begrenzing van de HBV overschrijdt, te weten aan de achterzijde. Deelt het college deze constatering?*

Antwoord

De stedenbouwkundige bepalingen uit de Haarlemse Bouwverordening (HBV) worden gebruikt indien voor een gebied waar geen Bestemmingsplan aanwezig is of expliciet in het Bestemmingsplanplan de stedenbouwkundige bepalingen van de HBV van toepassing zijn verklaard. Deze stedenbouwkundige bepalingen kennen geen buitensporige ruime grenzen, maar zijn een gemiddelde van toepasbare mogelijkheden op het grondgebied van Haarlem. Opgemerkt moet worden dat het College van Burgemeester en Wethouders ook bevoegd zijn om vrijstelling te verlenen van de stedenbouwkundige bepalingen uit de HBV.

Maar voor alle duidelijkheid: de stedenbouwkundige bepalingen van de HBV zijn op deze aanvraag **niet** van toepassing. Alleen het Bestemmingsplan "Uitbreidingsplan Afronding Haarlem Zuid-Oost", gedeelte E, wijziging no: 1 is van toepassing. Dit Bestemmingsplan is door de raad op 14 mei 1952, nr. 17 vastgesteld en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 17 december 1952, nr. 19. Wij delen u mening u niet, dat de aanvraag de HBV grenzen overschrijdt. Als deze grenzen van toepassing zouden zijn, kunnen wij daarvan vrijstelling verlenen.

Over de risico's:

13. *Deelt het college, ook in het licht van de behandeling van de kadernota, de mening van D66 dat hier, waar sprake is van grootschalige sloop- en nieuwbouw in combinatie met een bestemmingsplan dat bijna antiquarische waarde heeft, gewoon eerst een nieuw bestemmingsplan gemaakt moet worden met alle daarbij horende fases van participatie, inspraak en ter visie legging?*

Antwoord

Nee, wij delen deze mening niet. Het is en blijft een taak van het College om bouw mogelijkheden te creëren met of zonder onderbouwing van een actueel Bestemmingsplan. De Wet op de Ruimtelijke Ordening verschaft hiervoor ons de mogelijkheid. Sterker nog, voor gebieden waarvoor geen Bestemmingsplan aanwezig is (nog geen wettelijke verplichting) kunnen wij toch komen tot bebouwing mogelijkheden en verlening van een sloop- bouwvergunning.

14. *En dat bijvoorbeeld bij Peltenburg (waar ook een WRO art 19 lid 2 procedure gevolgd zal worden) dat nét (maar dan ook net) iets anders ligt omdat het bestemmingsplan daar 'slechts' circa 30 jaar oud is?*

Antwoord

Verwijzend naar bovenstaande opmerking, is de goedkeuringsdatum van een Bestemmingsplan niet bepalend voor het al dan niet mee werken aan een ontwikkeling. Zowel voor het plan van Peltenburg als dit plan kunnen wij gebruik maken van onze vrijstelling bevoegdheid op grond van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

15. *Is het college, gezien ook de toelichting van het college in de risicoparagraaf van de Kadernota, niet bang dat zienswijzen en bezwaren door klachtencommissies en de bestuursrechter in dit geval grote kans hebben gehonoreerd te worden met alle risico op vertragingen en/of planschadeclaims?*

Antwoord

Zo als gebruikelijk zullen wij, na eventuele indiening van bedenkingen en zienswijzen, een gedegen belangenafweging maken en daarna pas een definitief besluit nemen over de aanvraag om bouwvergunning. Het risico van eventuele planschade zal contractueel afgewenteld worden op de aanvrager, als onderdeel en voorwaarde voor het voeren van een vrijstellingsprocedure artikel 19, lid 2 WRO.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
drs. W.J. Sleddering

de burgemeester,
mr. B.B. Schneiders

178/2006