

Wijkraad Bosch en Vaart

Secretariaat: Postbus 3237 2001 DE Haarlem

www.boschenvaart.nl

info@boschenvaart.nl

Gemeente Haarlem

t.a.v. Commissie.

Postbus 511

2003 PB Haarlem

Haarlem, 24 april 2013

Inspreek notitie: Ontwerpbestemmingsplan "Bosch en Vaart",
Bijbehorende kaart d.d. 21-06-2012.

Geachte Commissieleden, wethouder en aanwezigen.

Voordat ik onze zienswijze wil verwoorden wil ik graag even iets anders aanstippen.

Vandaag stond een niet mis te verstaan artikel in het Haarlems Dagblad waar onze Wijk in werd aangehaald
De schrijfster van het artikel nog de andere wijkraad heeft ons om gegevens gevraagd.
Wij herkennen ons geheel niet in het stuk en willen met klem afstand nemen van het artikel en de zienswijze die daar naar voren wordt geschoven.

Je kan je opstellen als vijand van de gemeente maar je kan jezelf ook zien als gesprekspartner. Met die laatste zienswijze bereik je vele malen meer.
Wij zijn dan ook uiteraard tot op zekere hoogte, gelukkig met het nu voor ons liggende bestemmingsplan Bosch en Vaart. Dit is een plan dat in nauwe samenwerking van de twee partijen tot stand is gekomen. Veel zaken zijn in heel goed overleg tot stand gekomen. Dat wil niet zeggen dat men overal dezelfde zienswijze over heeft.
Tot vanmiddag aan toe hebben wij nog naar oplossingen gezocht om tot een totaal vergelijk te kunnen komen.

Als dat dan niet lukt, ligt dat niet aan een van de partijen maar aan verschil van inzicht.
Gemeenten hebben soms een ander belang dan bewoners, buurten. Vandaar dat ik hier sta om u van onze zienswijze deelgenoot te maken. Uiteraard in de hoop dat U onze standpunten kunt begrijpen en eventueel honoreren.

Wij streven net als de gemeente naar zo min mogelijke aantasting van de wijk door ver- dan wel uitbouw van de woningen aan de buitenzijden.
Helaas is de aanduiding Beschermd Stadsgezicht door het Rijk zo uitgekleeft dat het nog in onze beider optiek teveel toestaat.
Daarom willen wij graag een paar zaken beter regelen, formuleren.

Ik sta hier namens Wijkraad Bosch en Vaart, maar ook als Privé persoon en vertegenwoordig de andere 2 ondertekenaars van de zienswijze in privé persoon; Lex Rietveld en Patrick van Harderwijk.

De nadere uitleg van de zienswijze heeft betrekking op 5 punten:

- 1 het weg bestemmen dan wel in het overgangsrecht brengen van gebouwen in de in de bestemming Tuin-1 en Tuin-2;
- 2 het niet voldoende beschermen van de gevelindeling aan de voorzijde van de woningen in het beschermd stadsgezicht;
3. regeling aan- en uitbouwen en bijgebouwen in de bestemming Tuin-2;
4. regeling dakterrassen.
5. Omgevingsvergunning Houthof.

Wij hebben deze zaken voorgelegd aan Amer Adviseurs te Amersfoort die gespecialiseerd zijn in het opstellen van bestemmingsplannen.

1 Weg bestemmen dan wel in het overgangsrecht brengen van gebouwen (erkers, aan- en uitbouwen en bijgebouwen) in de bestemming Tuin-1 en Tuin-2

Na overleg tussen Amer en de gemeente is geconstateerd dat dit zeker niet de bedoeling. In grote lijnen kan de gemeente zich vinden in de voorstellen zoals door Amer geformuleerd.

De volgende aanpassingen van de regels worden voorgesteld.

Blz. 291 Artikel 22 Waarde – beschermd stadsgezicht

Aanvullen lid 22.2 a: gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd en binnen de bestemming Tuin-1 en Tuin-2.

Blz. 271 Artikel 14 Tuin-1

Toevoegen aan lid 14.2.1 erkers, sub d: bestaande erkers zijn toegestaan.

Blz. 273 Artikel 15 Tuin-2

Toevoegen aan 15.2.1:

- **sub a:** ...of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien die meer betreft dan 40 m².
- **sub c:** ... of niet meer dan de bestaande diepte indien die meer betreft dan 2,5 m.

2 Bescherming gevelindeling voorzijde beschermd stadsgezicht in Tuin-1 en de bestemming Wonen

De gevelindeling wordt beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde – beschermd stadsgezicht' en de nadere aanduiding orde 1 of orde 2. Geconstateerd is echter dat deze regeling niet goed in het bestemmingsplan is opgenomen. Zo komt de naamgeving van de aanduidingen voor orde 1 en orde 2 in de regels en op de verbeelding niet overeen.

Bouwhoogte erkers voorzijde

De huidige regeling in het bestemmingsplan laat zien dat erkers aan de voorzijde van de woning, bestaande uit één bouwlaag, zijn opgenomen in de bestemming Tuin-1. Erkers aan de voorzijde, die bestaan uit twee bouwlagen, zijn opgenomen in de bestemming Wonen. Voor erkers gelegen in de bestemming Wonen bestaat de mogelijkheid deze op te hogen naar drie bouwlagen. Uit overleg met betrokken ambtenaren is gebleken dat het niet de bedoeling is dat erkers worden verhoogd naar respectievelijk 2 of 3 bouwlagen. Dit is ook niet de wens van de wijkraad en de bewoners. Daarnaast ligt de specifieke bouwaanduiding – orde 2 niet in de bestemming Tuin-1. Door deze omissie wordt de gevelindeling aan de voorzijde van de woning, welke kenmerkend voor het beschermd stadsgezicht is, niet afdoende geregeld.

De bepaling dat de bestaande gevelindeling gehandhaafd moet blijven geldt immers alleen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – orde 2'. Daarnaast is het niet helder of het verhogen van een erker een wijziging van de gevelindeling is.

De volgende aanpassing van de regels wordt voorgesteld.

Blz. 291 Artikel 22 Waarde – beschermd stadsgezicht

Wijzigen lid 22.2 sub e: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – orde 1' en 'specifieke bouwaanduiding – orde 2' alsmede de direct daaraan grenzende bebouwing in de bestemming Tuin-1 dient de bestaande gevelindeling gehandhaafd te blijven.

Toevoegen lid 22.2. sub f: de bouwhoogte van erkers aan de voorzijde van de woning mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte.

3 Regeling aan- en uitbouwen en bijgebouwen in de bestemming Tuin-2 en Wonen

De wijkraad constateert dat de huidige regeling van aan- en uitbouwen en bijgebouwen rechtsongelijkheid met zich mee brengt én dat het beschermd stadsgezicht niet afdoende beschermd is.

Aan- en uitbouwen over twee bouwlagen liggen in de bestemming Wonen en zijn voorzien van een bouwvlak. Aan- en uitbouwen bestaande uit één bouwlaag hebben de bestemming 'Tuin-2' gekregen. De keuze voor de bestemming wordt bepaald aan de hand van de bouwhoogte van de aan- en uitbouw. De bouwhoogte van de aan- en uitbouw in de bestemming Wonen mag in veel gevallen worden opgehoogd tot de bouwhoogte van de woningen. Op de kaart is te zien dat aan- en uitbouwen een bouwhoogte mogen hebben van 8 respectievelijk 9 m. De bepaling dat de gevelindeling gelijk moet blijven wordt niet voldoende geacht om te voorkomen dat deze aan- en uitbouwen worden opgehoogd tot drie bouwlagen.

Daarnaast geldt in de bestemming Tuin-2 een maximale oppervlakte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen van 40 m². De oppervlakte van de aan- en uitbouwen, die in de bestemming Wonen liggen, worden niet meegerekend bij deze oppervlaktebepaling. Dit geeft bewoners van die panden het recht om op hun kavel nogmaals 40 m² extra te bouwen in de bestemming Tuin - 2.

Hierdoor ontstaat een verdere verdichting van de achtertuinen. Dit stemt niet overeen met het beschermd stadsgezicht en brengt ook rechtsongelijkheid met zich mee voor bewoners waarvan de aan- en uitbouwen in de bestemming Tuin-2 liggen. De wijkraad wenst verdere verdichting van de achtertuinen te voorkomen.

In het onderstaand kader wordt de volgende aanpassing van de regels voorgesteld.

Eerste voorstel is om de erkers en aan- en uitbouwen aan de achterzijde uit de bestemming Wonen te halen en de bestemming Tuin-2 te geven. Indien dit niet haalbaar is in het kader van standaardisering of andere redenen wordt het volgende voorgesteld:

Blz. 291 Artikel 22 Waarde – beschermd stadsgezicht

Toevoegen na lid 22.2 sub m: de bouwhoogte van erkers en aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte

Blz 273 Artikel 15 Tuin-2

Wijzigen lid 15.2.1 sub a: de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van het bestemmingsvlak met een maximum van 40 m² waarbij de aan- en uitbouwen gelegen in de bestemming Wonen en in het beschermd stadsgezicht mee worden gerekend bij de oppervlaktebepaling.

4 Regeling dakterrassen

De wijkraad heeft, naar aanleiding van klachten betreffende overlast, onder de bewoners een enquête gehouden over de wenselijkheid van dakterrassen op uitbouwen en op de hoofdbebouwing. De uitkomst was dat 47 bewoners tegen dakterrassen waren en 7 voor. De uitkomst van deze enquête is voorgelegd aan de gemeente. Desondanks bevat het bestemmingsplan een regeling die een dakterras toestaat op een erker of een aanbouw en middels een afwijkingsregeling op het hoofdgebouw.

Reden om deze bepaling op te nemen is dat het in alle plannen van de gemeente Haarlem op deze wijze wordt opgenomen. Nu een meerderheid in het plangebied echter tegen deze regeling is wordt verzocht om maatwerk te leveren voor dit bestemmingsplan en deze bepaling te laten vervallen. Een Sociale visie zou in deze boven en Stedenbouwkundige visie moeten staan.

Redenen hiervoor zijn:

- a. dat in deze wijk aanbouwen dusdanig zijn gesitueerd dat elk dakterras op een aanbouw direct leidt tot inkijk in de slaapkamer van de burens. Dit is in strijd met het burensrecht uit het Burgerlijk Wetboek. Bekend is dat een bestemmingsplan niet zonder meer iets mag toestaan wat direct en in alle gevallen strijdig is met het privaatrecht.
- b. dakterrassen op het hoofdgebouw liggen dermate dicht bij naastgelegen woon- en slaapverblijven van burens, dat hierdoor voor hen onevenredige overlast ontstaat. Het bestemmingsplan maakt niet duidelijk hoe deze overlast voorkomen kan worden.

Overigens is de Wijkraad van mening dat de bestaande dakterrassen op de uitbouwen en hoofdbebouwing helaas moeten worden gedoogd.

De volgende aanpassing van de regels voorgesteld.

Artikel 22 Waarde – beschermd stadsgezicht

Schrappen bepaling lid 22.2 sub s (dakterras op erker of aanbouw)

Bepaling opnemen dat uitsluitend de bestaande dakterrassen zijn toegestaan.

Schrappen bepaling lid 22.3 sub 1 onder h en i

Hierbij laat ik graag nog wat foto's zien van waar wij het over hebben.

Veel dakterrassen zijn een extra luxe voor mensen die ook al een tuin bezitten.

Slechts enkelen zijn gesitueerd op bovenwoningen zonder tuin.

5 Omgevingsvergunning Houthof.

Deze is na vaststelling in het voor ons liggende bestemmingsplan geschoven.

Het zou verstandiger zijn deze uit het plan te halen, gezien het feit dat er nu nog procedures lopen onder meer bij de Raad van State. Indien dit gedeelte in het huidige bestemmingsplan zou blijven dan kan de situatie ontstaan dat het bestemmingsplan wordt goedgekeurd terwijl er nog procedures lopen. Dat zijn conflicterende zaken die niet wenselijk zijn.

Ondertekend door.

Patrick van Harderwijk
Lex Rietveld
Maarten Henneman

Spruitenbosstraat 15 - 2012 LJ Haarlem
Berkerodestraat 50 – 2012 LC Haarlem
van Hogendorpstraat 33 – 2012MP Haarlem