

Nota zienswijzen ontwerp-verklaring van geen bedenkingen/ontwerp-
omgevingsvergunning bouw 7 woningen Liedeweg 55 in
Haarlemmerliede

Datum: 3 april 2014

Inleiding:

De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp-omgevingsvergunning zijn openbaar bekendgemaakt op 31 december 2013 en hebben ter visie gelegen van 1 januari tot en met 11 februari 2014.

Gedurende de periode van de tervisielegging zijn 9 zienswijzen ingediend, waarvan 1 anoniem. Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en zijn daarmee ontvankelijk.

In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord.

2. Zienswijzen:

Tijdens de periode van de tervisielegging van de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp-omgevingsvergunning zijn 9 zienswijzen ingediend door onderstaande personen en instanties:

1. Bart Hulsbosch, Liedeweg 61, 2065 AL Haarlemmerliede, ontvangen op 10 januari 2014;
2. Parochie Sint Jacobus de Meerdere, p/a mevrouw M. de Groot, Liedeweg 52, 2065 AK Haarlemmerliede;
3. anoniem, ontvangen op 4 februari 2014;
4. Snijders, van de Bos, Dorpsplein 4, 2065 AL Haarlemmerliede, ontvangen op 4 februari 2014;
5. van den Bos, Dorpsplein 1, 2065 AL Haarlemmerliede, ontvangen op 4 februari 2014;
6. Hans Kortekaas, Liedeweg 4, 2065 AH Haarlemmerliede, ontvangen op 5 februari 2014;
7. Mark van Nobelen, Dorpsplein 2, 2065 AL Haarlemmerliede, ontvangen 11 februari 2014, mede ondertekend door de bewoners van Dorpsplein 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10 en Liedeweg 59 in Haarlemmerliede;
8. Dorpsvereniging Haarlemmerliede en Spaarnwoude, p/a Chris Buzink, Franciscanessenstraat 16, 2065 AR Haarlemmerliede, ontvangen 10 februari 2014;
9. R.L. Molenaar en J.A. Molenaar-Müller, Penningsveer 3, 2065 AM Haarlemmerliede, ontvangen op 10 februari 2014.

In totaal zijn 9 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn vrijwel identiek en als volgt samengevat:

Privacyschending:

De zijgevel en balkons zijn op circa 1 m van de erfgrans gesitueerd en de goothoogte is te hoog. Daarnaast houdt het bouwplan geen rekening met de bedrijfsruimte van Liedeweg 61.

Beantwoording:

Inmiddels is van de zijde van de aanvrager een situatietekening ingediend, met daarop aangegeven de maatvoering. De erfgrans met het naastgelegen perceel Liedeweg 59/61 is niet recht, maar verloopt. De afstand van de zijgevel van de geprojecteerde woningen tot de erfgrans varieert van 1.318 m tot 1.554 m. De woningen worden niet voorzien van balkons, maar van loggia's (in pandig terrassen). Er is geen sprake van strijd met het burgerlijk wetboek (binnen 2 m geen uitzicht op het naburige erf). Op de 2^e verdieping van de geprojecteerde woning staan op meer dan 2 m van de erfgrans 2 dakramen ingetekend. Die voldoen daarmee aan het bepaalde in het burgerlijk wetboek.

Voor Liedeweg 61 is een omgevingsvergunning verleend voor vervanging van een bestaande loods door een nieuwe loods ten behoeve van het ter plaatse gevestigde aannemingsbedrijf. In het nog door de raad vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied is de nieuw te bouwen loods bestemd. Deze loods en de daarbij behorende bestemming staan het realiseren van de beoogde woningbouw op het naastgelegen perceel niet in de weg.

Het bouwplan is te hoog:

De voorgenomen hoogte van 10.80 m is te hoog. In het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied staan voor de omliggende woningen een goot- en nokhoogte genoemd van respectievelijk 5 m en 8 m. De woningen passen qua volume en situering niet in het dorps karakter van Haarlemmerliede. Het bouwplan is in strijd met de lintbebouwing, die het dorp kenmerkt.

Beantwoording:

Het bouwplan voorziet in een goot- en nokhoogte van respectievelijk 7.80 m en 10.82m voor de twee-onder-1-kapwoningen. Voor de resterende 5 geschakelde woningen is dat respectievelijk 7.80 m en 10.50 m. Naar hedendaagse normen is dit niet uitzonderlijk hoog. De welstandscommissie is bij uitstek het deskundig orgaan dat adviseert over vormgeving, volume en situering van de te bouwen woningen. De commissie beoordeelt niet alleen of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, maar betreft in die beoordeling ook de bestaande directe omgeving. De commissie heeft het bouwplan in de zitting van 28 januari 2013 beoordeeld met "akkoord". Wij citeren uit het advies als volgt:

Achter de bestaande woning wordt op de locatie van de oude loods een twee-onder-een-kapwoning gebouwd en daarachter 5 gestaffelde woningen in drie bouwlagen. De locatie is aan de voorzijde gericht naar de dorpskern en heeft door de verspringende gevels een vormverwantschap met de bestaande woningbouw aan de andere zijde van de kerk. De commissie is van mening dat het bijzondere, zorgvuldig ingepaste en vormgegeven plan op deze bijzondere locatie een versterking is van de dorpskern, de ruimte rondom de kerk, passend is als beeldbepalend plan aan het openbare water en geen schade toebrengt aan het profiel van de dorpskern vanuit het open landschap.. De hoofdopzet met de bestaande woning, de twee-onder-een-kapwoning en de daarachter in de diepte geplaatste woningen is passend in

de landschapsstructuur. De commissie is van mening dat het plan een zodanige bijzondere kwaliteit toevoegt aan het dorpsgezicht en de omgeving dat hier afgeweken kan worden van de gebiedsgerichte criteria uit de welstandsnota.”

Inderdaad wordt een deel van het dorp gekenmerkt door lintbebouwing. Dit is echter geen wetmatigheid. Er zijn situaties en er kunnen situaties zijn dat wordt afgeweken van dit principe. Van belang wordt geacht dat er vanaf de Liedeweg regelmatig zichtlijnen zijn naar het achterliggende water. Het onderhavige bouwplan gaat onder meer uit van een twee-onder-1-kapwoning dat symmetrisch is en een doorzicht mogelijk maakt naar een voor publiek toegankelijke (vis)steiger. Deze steiger en achteromgang zijn er in de huidige situatie niet en zijn op verzoek van de gemeente aan het oorspronkelijke plan toegevoegd.

Ten aanzien van de vermeende strijdigheid van het bouwplan met de lintbebouwing in het dorp merken wij het volgende op.

De gemeenteraad heeft op 17 juli 2012 de structuurvisie Samen naar '35 vastgesteld. In 4.2 Haarlemmerliede, Penningsveer en Spaarnwoude staat onder meer dat nieuwe woningen alleen kunnen worden gerealiseerd door herstructurering of functiewijziging. Het aannemingsbedrijf in kwestie is mede met instemming van de gemeente al geruime tijd geleden verhuisd naar Spaarnwoude. Het is altijd de bedoeling geweest van aanvrager én gemeente de vrijkomende locatie te bestemmen voor de bouw van woningen. Dit is in overeenstemming met het gestelde in de structuurvisie.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan:

In het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied staat de onderhavige locatie nog steeds aangegeven als “Bedrijf”(B). Er wordt aan gehecht dat bij een eventuele bestemmingswijziging in wonen, de nieuwe bebouwing dezelfde omvang krijgt als de huidige omliggende woonbebouwing. Dit zou neerkomen op een goot- en nokhoogte van respectievelijk 5 m en 8 m. Het bouwplan voorziet in een goot- en nokhoogte van respectievelijk 7.80 m en 10.80 m.

Beantwoording:

In het huidige bestemmingsplan “Haarlemmerliede-Penningsveer 1998” en het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied is het perceel Liedeweg 55 opgenomen met een bedrijfsbestemming. Dit heeft te maken met het feit dat op dit perceel heel lang een aannemingsbedrijf was gevestigd én de nieuwe bestemmingsplannen conserverend van aard zijn. Dat betekent dat ze geen grote beleidswijzigingen in gang zetten. Alleen als de bestuurlijke besluitvorming over een andere bestemming dan voorheen zou zijn afgerond, zou die bestemmingswijziging worden doorgevoerd. Om te komen tot de mogelijkheid het bouwplan uit te voeren heeft aanvrager er voor gekozen een aanvraag om een omgevingsvergunning in te dienen, die eerst kan worden verleend nadat de gemeenteraad heeft besloten af te wijken van het bestemmingsplan (verklaring van geen bedenkingen).

Parkeren:

In de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt vermeld dat het tegenover de bouwlocatie gelegen parkeerterrein bij de R.K. Kerk openbaar is. Dit is onjuist. Het betreft hier een privéterrein van de Kerk. Er staat bij de ingang een bord, waarop dat staat aangegeven.

Het bouwplan voorziet in 11 parkeerplaatsen voor 7 woningen. Dat is aan de magere kant. Zeker als daarbij wordt betrokken dat op hetzelfde perceel ook 3 appartementen en een woonboot aanwezig zijn.

Beantwoording:

De gemeente heeft geen beleidsnormen voor parkeren, maar maakt gebruik van de zogenoemde CROW-normen. Aanvankelijk ging de vergunningaanvraag uit van 8 parkeerplaatsen. In verband met kritiek daarop zijn er 3 parkeerplaatsen bijgekomen. Dit wordt als voldoende aangemerkt. Er hebben ons tot dusverre nooit signalen bereikt als zou er momenteel al een parkeerprobleem ter plaatse bestaan voor de huidige bewoners.

Bereikbaarheid hulpdiensten:

De vrees wordt geuit dat er na bebouwing weinig ruimte op het perceel overblijft voor hulpdiensten om te manoevreren.

Beantwoording:

De ontsluiting van het plangebied is dusdanig dat de bereikbaarheid voor hulpdiensten is gewaarborgd. Daarmee wordt voldaan aan de Bristoets brandveiligheid uit het Bouwbesluit.

Ondergrondse leiding:

In de ruimtelijke onderbouwing staat dat er geen leiding(en) in het plangebied voorkomen. Dit lijkt niet juist. Er zou een gasleiding aanwezig zijn.

Beantwoording:

Inderdaad is tijdig vast komen te staan dat er wel degelijk een ondergrondse gasleiding door het perceel loopt. Aanvrager en de vergunninghouder voor een nieuwe loods op nr. 61 zijn daarop gewezen. Dit heeft geresulteerd in een plan, waarbij de bestaande leiding in overleg met alle betrokkenen wordt omgelegd.

Bodem:

In de ruimtelijke onderbouwing staat dat op het terrein een bodemverontreiniging is aangetroffen en een nieuw c.q. actualiserend bodemonderzoek bij de gemeente wordt ingediend. Hoe staat het daarmee ?

Beantwoording:

In 2013 is bij de gemeente het onderzoeksrapport "Verkennend bodemonderzoek Liedeweg 55" ingediend. Aan de hand daarvan is geconcludeerd dat aanvullend bodemonderzoek nodig is, inclusief asbest in grond onderzoek. Dit aanvullend bodemonderzoek is nog niet ontvangen.

Nota Wonen:

Er wordt in het duurdere segment gebouwd, waardoor jongeren en ouderen niet in staat zijn een betaalbare woning te huren of te kopen. Dit is in strijd met de nota.

Beantwoording:

De Nota Wonen dateert uit 2004 en geeft beleidsuitgangspunten aan. Het was en is nog steeds niet eenvoudig betaalbare woningen gerealiseerd te krijgen voor de genoemde doelgroepen. In elk geval voorziet het onderhavige bouwplan niet in goedkope woningen. Aanvrager heeft te kennen gegeven dat het om economische redenen niet mogelijk is minder woningen te realiseren, laat staan goedkope woningen.

