

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur S.K. Verwer
Telefoon 5113761
E-mail: sk.verwer@haarlem.nl
SO/VT Reg.nr. 2007/214413 2007/202952
Te kopiëren: A
B & W-vergadering van 20 november 2007

Onderwerp

Bouwvergunning en vrijstelling t.b.v. gezondheidscentrum aan de Frieslandlaan 12

Bestuurlijke context

Er is een aanvraag om bouwvergunning ingediend voor het bouwen van een gezondheidscentrum aan de Frieslandlaan 12. Het bouwplan is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan.

Medewerking aan het bouwplan is daarom alleen mogelijk met toepassing van artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Het bouwplan is in overeenstemming met het voorontwerp bestemmingsplan Schalkwijk, op een geringe afwijking van de hoogte (0,11 meter) van het bouwplan na. Het algemeen maatschappelijk belang is gediend met de komst van het gezondheidscentrum, dat plaats moet gaan bieden aan huisartsen, fysiotherapeuten en een psycholoog (9 behandelkamers) en een apotheek.

Er zijn zienswijzen tegen het bouwplan ingediend. Het college is van mening dat na afweging van alle betrokken belangen medewerking aan het verzoek om vrijstelling en aan het bouwplan kan worden verleend. Voor een volledige weergave van de zienswijzen en onze reactie daarop verwijzen wij naar bijlage A.

B&W-besluit:

1. Het college verklaart de zienswijzen die zijn ingediend tegen het bouwen van het gezondheidscentrum aan de Frieslandlaan 12 ongegrond;
2. Het college verleent vrijstelling als bedoeld in artikel 19, tweede lid, WRO van het bestemmingsplan 'Schalkwijk wijk c hoofdkaart' voor het bouwen van een gezondheidscentrum aan de Frieslandlaan 12;
3. Het college verleent ontheffing van artikel 2.5.30, lid 1 van de Haarlemse bouwverordening;
4. Het college verleent aansluitend bouwvergunning en mandateert het hoofd van SO/VT/Beschikkingen om bovengenoemde besluiten nader administratief af te handelen;
5. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
6. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit.

Nr. 2007/0995/23

BESLUIT BOUWAANVRAAG

Haarlem,

Op 14 mei 2007 ontvingen wij een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning, eerste fase, van:

naam: Molenwijk Apotheek
adres: Oude Vaartweg 1 A
postcode en woonplaats: 2343 JD Oegstgeest

De aanvraag betreft het bouwen van een gezondheidscentrum aan de Frieslandlaan 12, ter vervanging van de huidige apotheek aldaar. Het gezondheidscentrum moet plaats gaan bieden aan huisartsen, fysiotherapeuten en een psycholoog (in totaal 9 behandelkamers) alsmede aan een apotheek.

Burgemeester en wethouders zijn voornemens de vergunning eerste fase te verlenen. Hieronder wordt uiteengezet hoe dit besluit tot stand is gekomen en welke wettelijke en gemeentelijke regels van toepassing zijn.

WETSBEPALINGEN

Het besluit is gebaseerd op de relevante artikelen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), de Woningwet en de Haarlemse bouwverordening (HBV)

OVERWEGINGEN

Bij de besluitvorming speelden de volgende overwegingen een rol:

1. Formele aspecten

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan “Schalkwijk wijk c Hoofdkaart, vastgesteld door de gemeenteraad op 9 februari 1969, onder nummer 36 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland bij besluit d.d. 7 april 1970, onder nummer 178. De grond waarop het bouwplan betrekking heeft is in dit plan bestemd als ‘Woongebied 80/HA’ (artikel 4).

In artikel 4 van de planvoorschriften is bepaald dat de op de kaart voor woongebied aangewezen gronden uitsluitend mogen worden gebruikt voor de bouw van hoofdzakelijk meergezinshuizen en in beperkte mate voor eengezinshuizen en voorts alle andere gebouwen die tot een woongebied kunnen worden gerekend, daarbij behorende wegen c.a. groenvoorziening, water, tuinen en erven, andere bouwwerken, met dien verstande, dat:

- 1 het aantal woningen gemiddeld 80 per ha zal bedragen;
- 2 de meergezinshuizen maximaal – woonlagen op een onderbouw zullen bevatten;
- 3 de goot- of boeihoogte van enig overig gebouw nergens meer dan ca. 10 meter zal bedragen;
- 4 deze bestemming door burgemeester en wethouders zal worden uitgewerkt;
- 5 geen werken zullen zijn toegestaan alvorens deze uitwerking zal hebben plaatsgevonden.

Het bestemmingsplan is op deze locatie nooit uitgewerkt. Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan.

Indien wij aan de realisatie van het bouwplan willen meewerken middels afgifte van een bouwvergunning, dient vrijstelling van het bestemmingsplan te worden verleend ex artikel 19, lid 2 WRO en toepassing te worden gegeven aan de vrijstellingsprocedure ex artikel 19a WRO.

Het bouwplan wijkt niet af van vastgesteld provinciaal ruimtelijk beleid (streekplan) en valt niet onder een speerpunt van beleid van Gedeputeerde Staten van Noord Holland. Derhalve is geen verklaring van bezwaar benodigd.

Daarnaast is een ontheffing van de Haarlemse Bouwverordening noodzakelijk wegens het ontbreken van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Nr. 2007/0995/23

2. Adviezen

Stedenbouwkundig advies

De stedenbouwkundige van het bureau Ruimtelijk Ontwerp heeft een positief advies uitgebracht. Hij geeft hierbij aan dat het gezondheidscentrum vooruitloopt op andere plannen aan de Frieslandlaan. Samen met de geplande woningbouw aan de westzijde geeft onderhavig bouwplan de Frieslandlaan vorm en wordt het bestaande versnipperde straatbeeld vervangen door een nieuwbouwrand die in massa en volume op elkaar aansluit. Daarbij blijft de groenstructuur langs de Frieslandlaan behouden. De nieuwbouw wordt uitgevoerd in twee lagen. Er ontstaat voor de omgeving geen hinderlijke schaduwwerking. De totale oppervlakte van het perceel is ongeveer $22 \times 25 = 550 \text{ m}^2$. Dit bebouwde oppervlak op deze locatie wordt stedenbouwkundig acceptabel bevonden. Het bebouwd oppervlak en het volume passen in de stedenbouwkundige visie die ten grondslag ligt aan dit bouwplan en vooruit loopt op het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan 'Schalkwijk'.

Commissie Welstand en Monumenten

De commissie Welstand en Monumenten heeft in haar vergadering van 12 juli 2007 een positief advies uitgebracht. De commissie Welstand en Monumenten is van mening dat het bouwplan in overeenstemming is met de welstandscriteria voor Molenwijk (zijnde onderdeel van Schalkwijk). Op 1 november 2007 heeft de commissie Welstand en Monumenten aanvullend positief geadviseerd naar aanleiding van een wijziging van de bouwaanvraag.

Verkeer en Vervoer

Het advies van de medewerker van de afdeling Verkeer en Vervoer is positief en geeft aan dat voor een huisartsenpraktijk een parkeernorm geldt van twee plaatsen per behandelkamer. Voor een apotheek geldt een norm van 2,5 parkeerplaatsen per 100 m² BVO. De totale parkeerbehoefte komt daarmee op $18 + 4 = 22$ parkeerplaatsen.

Artikel 2.5.30 van de Haarlemse bouwverordening stelt dat de parkeerbehoefte, opgeroepen door (ver)bouwplannen, moet worden opgevangen op eigen terrein. Op eigen terrein wordt niet voorzien in parkeerplaatsen. Naast het pand ligt een openbaar parkeerterrein van de flat Prattenburg. Dit terrein is bedoeld voor de bewoners van de flat. Uit een telling is naar voren gekomen dat er in de openbare ruimte voldoende vrije plaatsen zijn op te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte. Dit is een reden om vrijstelling te overwegen op de eisen uit de Bouwverordening.

Het Bouwbesluit stelt dat er voor fietsen stallingruimte aanwezig moet zijn. De stalling moet een minimale afmeting hebben van 11,4 m². Hier wordt aan voldaan.

3. Ter visie

Het bouwplan heeft van 27 juli 2007 tot en met 6 september 2007 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid voor belanghebbenden om bedenkingen naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt.

4. Zienswijzen en bedenkingen

Er zijn zienswijzen ingebracht door:

De heer R. Rodenburg	Prattenburg 313	2036 SL Haarlem
Fam. J.S. Jansen	Prattenburg 315	2036 SL Haarlem
De heer B. Nieuwenhuizen, Voorzitter VVE	Prattenburg 147	2036 SG Haarlem

De zienswijzen luiden, kort samengevat, als volgt:

- Het bouwplan valt onder een speerpunt van provinciaal beleid, tengevolge waarvan een vrijstelling ex art. 19 lid 1 WRO vereist zou zijn. Er is sprake van een wezenlijke wijziging van de stedenbouwkundige structuur.
- Het bouwplan past niet in het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan voor wat betreft de bouwhoogte. Afwijken van een bestemmingsplan dat nog in voorbereiding is levert ongewenste precedentwerking op;
- Omwonenden verliezen vrij uitzicht en lichtinval, waardoor zij ervoor vrezen dat hun woongenot zal dalen en waarde van woningen zal verminderen;
- Er worden problemen met parkeervoorzieningen voor het gezondheidscentrum verwacht.

Nr. 2007/0995/23

- e. Gevreesd wordt dat een boom op de hoek van de Frieslandlaan/Prattenburg zal moeten worden gekapt.

5. Hoorzitting

De indieners van de zienswijzen en de aanvrager van de bouwvergunning zijn in de gelegenheid gesteld om hun standpunten nader mondeling toe te lichten tijdens een hoorzitting op 2 oktober 2007. De heer Rodenburg en de heer en mevrouw Jansen hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt. Tevens was de aanvrager aanwezig ter hoorzitting. Van deze hoorzitting is een verslag gemaakt en naar de betrokkenen toegestuurd.

6. Inhoudelijke beoordeling

Het bouwplan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Schalkwijk wijk c Hoofdkaart'. Medewerking aan het bouwplan is alleen mogelijk met toepassing van artikel 19, lid 2, WRO.

De toepassing van dit artikel vergt een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze onderbouwing wordt gevormd door het voorontwerp bestemmingsplan 'Schalkwijk' (deelkaart 5 Molenwijk oost), aangevuld met het hiervoor genoemde advies van de stedenbouwkundige van het bureau Ruimtelijk Ontwerp.

De grond waarop het bouwplan betrekking heeft, is in het voorontwerp bestemmingsplan bestemd voor 'Maatschappelijke doeleinden (M) (artikel 9)'. In artikel 9 van de planvoorschriften van het voorontwerp bestemmingsplan is aangegeven dat de op de plankaart voor Maatschappelijke doeleinden aangewezen gronden onder andere bestemd zijn voor (para)medische, sociaal medische en maatschappelijke voorzieningen. Een gezondheidscentrum is hiermee functioneel niet in strijd.

In artikel 9, lid 4, onder b, van de planvoorschriften wordt aangegeven dat de bouwhoogte / goothoogte niet meer mag bedragen dan op de plankaart staat aangegeven (7 meter). In artikel 31, lid 1, van de planvoorschriften is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn vrijstelling te verlenen van de bepalingen van dit plan voor het afwijken van de voorgeschreven maten, waaronder ten aanzien van hoogten, met ten hoogste 10%. Deze bepaling biedt dus de mogelijkheid vrijstelling te verlenen tot een hoogte van maximaal 7,70 meter.

De in eerste instantie gevraagde bouwhoogte is 7,35 meter. Op 25 oktober 2007 heeft aanvrager de bouwaanvraag gewijzigd, in die zin dat de gevraagde bouwhoogte nu 7,11 meter bedraagt.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen overwegen wij voorts het navolgende:

Ad a.

De speerpunten van provinciaal ruimtelijk beleid staan limitatief opgesomd in het Beleid inzake de toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, vastgesteld door gedeputeerde staten van Noord-Holland op 19 juli 2005. Het bouwplan valt niet binnen deze speerpunten. Er is geen sprake van wezenlijke wijziging van de stedenbouwkundige structuur. Het gezondheidscentrum komt in de plaats van de huidige apotheek.

Ad b.

De toegestane hoogte op het perceel volgens de plankaart van het ontwerp bestemmingsplan Schalkwijk bedraagt zoals gezegd 7,00 meter. Behoudens de geringe afwijking qua hoogte (welke na wijziging van de aanvraag nog 0,11 meter bedraagt), past het bouwplan evenwel geheel binnen de ons voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen van het gebied.

Artikel 31, lid 1, onder a, van de planvoorschriften van het voorontwerp bestemmingsplan verleent burgemeester en wethouders zoals gezegd de bevoegdheid om vrijstelling te verlenen van de voorgeschreven maten ten aanzien van de hoogte, met ten hoogste 10%. Wij achten het aanvaardbaar om in onderhavige vrijstellingsprocedure op deze binnenplanse vrijstellingsbevoegdheid te anticiperen, nu slechts sprake is van een geringe afwijking van de volgens de plankaart toegestane hoogte en de belangen van omwonenden hierdoor niet dan wel slechts in zeer beperkte mate worden geschaad. In onze beoordeling houden wij er tevens rekening mee dat een dergelijke binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid gebruikelijk is binnen bestemmingsplannen en dat niet valt in te zien dat deze bepaling niet in stand zal kunnen blijven. Voor het argument dat het verlenen van de vrijstelling een

Nr. 2007/0995/23

ongewenst precedent zou scheppen bestaat, gelet op de specifieke omstandigheden van het geval, geen aanleiding.

Ad c.

Tegenover het belang van het bouwen van een gezondheidscentrum, staat het gestelde belang omtrent vermindering van uitzicht en lichtinval voor de appartementen aan Prattenburg en dientengevolge de veronderstelde waardevermindering van de appartementen 313 en 315. De veronderstelde waardevermindering is niet aangetoond door een deskundig taxatierapport.

Tijdens de hoorzitting van 2 oktober 2007 heeft de aanvrager van de bouwvergunning een bezonningsstudie verstrekt waaruit volgt dat de effecten van het bouwplan op de appartementen in de flat Prattenburg gering zijn. Aan indieners van de zienswijzen is een kopie van de bezonningsstudie verzonden.

Ad d.

Zoals hiervoor is aangegeven heeft de afdeling Verkeer en Vervoer een positief advies over de parkeervoorzieningen uitgebracht. Wij conformeren ons hieraan. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding hiervan af te wijken. Ten overvloede merken wij op dat het al dan niet illegaal parkeren ('op de hoek') een kwestie van handhaving is waartegen in voorkomend geval dient te worden opgetreden.

Ad e.

Deze veronderstelling is niet correct. Er wordt niet voorzien in het kappen van de bewuste boom. Ten overvloede wordt opgemerkt dat het kappen van bomen buiten het toetsingskader van de vrijstelling en bouwvergunning valt. Van toepassing is alsdan de Verordening op de Houtopstanden voor de gemeente Haarlem.

Gelet op het bovenstaande en na afweging van alle betrokken belangen, zijn wij van mening dat het verlenen van de gevraagde vrijstelling ruimtelijk aanvaardbaar is. Daarbij hechten wij grote waarde aan het algemeen maatschappelijk belang dat is gediend met de komst van het gezondheidscentrum, de inhoud van het voorontwerp bestemmingsplan Schalkwijk en de positieve advisering van de betrokken deskundigen.

Wij zijn daarom bereid deze vrijstelling te verlenen alsmede om de ontheffing van de Haarlemse bouwverordening te verlenen. Omdat zich voor het overige geen weigeringsgronden voordoen, zijn wij aansluitend bereid de bouwvergunning, eerste fase, te verlenen.

BESLUITEN

Wij hebben besloten:

1. de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. vrijstelling te verlenen als bedoeld in artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Schalkwijk wijk c Hoofdkaart";
3. ontheffing te verlenen van artikel 2.5.30, lid 1 van de Haarlemse bouwverordening middels artikel 2.5.30, lid 6 van de Haarlemse bouwverordening;
4. de bouwvergunning eerste fase te verlenen op basis van de gewaarmerkte stukken waaronder het aanvraagformulier bouwvergunning, tekeningen, zie tekeningenlijst van 10 mei 2007, aangevuld met situatietekening van 30 mei 2007 alsmede bouwtekeningen van 25 oktober 2007, die bij dit besluit horen.

TOELICHTINGEN

- Bij de toekomstige bouwwerkzaamheden moet de aanvrager rekening houden met de rechten van derden, zoals de privaatrechtelijke rechten van de gemeente, en met andere wettelijke voorschriften.
- Belanghebbenden kunnen bezwaar maken tegen dit besluit (op grond van de Algemene wet bestuursrecht).
- Burgemeester en wethouders kunnen het besluit waarbij de bouwvergunning 1^{ste} fase is verleend intrekken indien niet binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van het besluit een aanvraag om bouwvergunning tweede fase is ingediend.

* Verzoeken bij correspondentie ons kenmerk en datum van dit besluit vermelden

Nr. 2007/0995/23

- Het besluit bouwvergunning eerste fase vervalt indien niet binnen twee jaar na het onherroepelijk worden een aanvraag bouwvergunning tweede fase is ingediend (artikel 56a, lid 7 Woningwet).
- Wij wijzen u erop dat met de bouw pas mag worden begonnen, wanneer burgemeester en wethouders van Haarlem ook positief hebben besloten op de aanvraag om bouwvergunning tweede fase. Pas na deze beslissing beschikt u over een wettelijk vereiste bouwvergunning.

De legeskosten zijn € 15.682,00

Burgemeester en wethouders van Haarlem,
namens dezen,

ing. E.M. Liefding
hoofd bureau Beschikkingen

Bezwaarmogelijkheid en voorlopige voorziening

Tegen dit besluit kan door belanghebbenden bezwaar worden ingesteld bij het college van burgemeester en wethouders van Haarlem, postbus 511, 2003 PB Haarlem.

Het bezwaarschrift moet dan binnen zes weken na de verzenddatum van deze brief ingediend zijn.

Dit bezwaarschrift moet ten minste de volgende gegevens bevatten:

- naam en adres
- de verzenddatum van uw brief
- het besluit waartegen u bezwaar maakt
- de redenen voor uw bezwaar
- datum en uw handtekening

Vermeld in de linkerbovenhoek van de envelop 'be-zwaar'.

U kunt de inwerkingtreding van het besluit niet uitstellen door een bezwaarschrift in te dienen. Wel kunt u, als u een bezwaarschrift heeft ingediend, in geval van spoed om een voorlopige voorziening verzoeken. Op basis van deze voorlopige voorziening kan de werking van het besluit eventueel opgeschort worden. Het verzoek kunt u indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Dit verzoek moet aan dezelfde eisen voldoen als het bezwaarschrift. U moet griffierechten betalen voor de behandeling van dit verzoek.

Bezwaarmogelijkheid leges

Als u het niet eens bent met de hoogte van de leges, kunt u bezwaar maken bij de Heffingsambtenaar Belastingen, Postbus 161, 2000 AD Haarlem.

U moet dan binnen zes weken na de verzenddatum van deze brief een bezwaarschrift indienen. Dit bezwaarschrift moet tenminste de volgende gegevens bevatten:

- uw naam en adres
- de verzenddatum van uw brief
- het besluit waartegen u bezwaar maakt
- de reden voor uw bezwaar
- uw handtekening en datum

Er is overigens geen bezwaar mogelijk tegen de Legesverordening. Uw bezwaar kan dan ook geen betrekking hebben op de legestarieven.

Het bezwaar schort de betaling van de leges niet op. Wilt u uitstel van betaling dan moet u daarom schriftelijk verzoeken.

Nr. 2007/0995/23