

Onderwerp: Ontwerp-omgevingsvergunning Prinsen Bolwerk 3
BBV nr: 2014/321166

1. Inleiding

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een serre met kelder en het plaatsen van zonnepanelen op het perceel Prinsen Bolwerk 3 te Haarlem. Het bouwplan is gedeeltelijk in strijd met het bestemmingsplan “Nieuwstad”. Medewerking aan deze aanvraag is daarom alleen mogelijk met toepassing van een Wabo-projectbesluit.

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. Om de ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwen van een serre met kelder en het plaatsen van zonnepanelen op het perceel Prinsen Bolwerk 3 ter inzage te leggen;
2. In te stemmen met de ruimtelijke onderbouwing en deze aan de ontwerp-omgevingsvergunning te verbinden;
3. Het hoofd van de afdeling VVH/OV te mandateren om de omgevingsvergunning na afloop van de inzagetermijn te verlenen, indien er geen zienswijzen zijn ingediend;
4. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
5. Het besluit wordt bekend gemaakt door een elektronische kennisgeving in het GVOP en de Staatscourant;
6. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

Het juridisch mogelijk maken van het voorgenomen bouwplan.

4. Argumenten

- 1.1 *Het project past binnen een goede ruimtelijke ordening*
Uit de aanvraag, de ruimtelijke onderbouwing en de verdere ingediende stukken lijkt dat het voorgenomen project in relatie tot zijn omgeving ruimtelijk verantwoord is.
- 1.2 *Aan het project ligt een goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag*
De aanvrager heeft bij de vergunningsaanvraag een ruimtelijke onderbouwing ingediend. Deze ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen die daaraan gesteld worden en vormt daarom een goede basis voor het verlenen van een omgevingsvergunning.
- 1.3 *Door het bouwplan kan de maatschappelijke functie van het gebouw beter worden uitgeoefend*
Het bouwplan is op twee onderdelen in strijd met het bestemmingsplan “Nieuwstad”.

Het is de bedoeling dat in de villa een woonzorgfunctie voor ouderen wordt gevestigd. Deze bestemming heeft behoefte aan een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte, welke binnen het bestaande gebouw niet of niet eenvoudig kan worden gerealiseerd. Door de bouw van de serre kan deze ruimte wel worden gerealiseerd. Bij de verkoop van de villa is daarom besloten om direct achter de villa een extra grond uit te geven voor de bouw van een serre. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan was echter nog geen sprake van de bouw van een extra

serre, zodat hiermee geen rekening is gehouden en aan een stukje van deze grond de bestemming “Groen” is gegeven. Vanuit ruimtelijke overwegingen bestaan er echter geen bezwaren tegen het realiseren van de serre, ook niet voor het stukje dat op de bestemming “Groen” komt. Ooit zat aan deze zijde van de villa een serre. Terugbouwen van de serre zorgt voor extra levendigheid, zicht en sociale controle aan de waterzijde van de Bolwerken. Bovendien voorziet de serre in de reeds genoemde behoefte aan een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte.

Hetzelfde geldt voor de plaatsing van de zonnepanelen. In het bestemmingsplan is hierin (nog) niet voorzien, terwijl het uitstekend past in het beleid Haarlem klimaatneutraal.

Gelet op het bovenstaande zijn wij daarom bereid om voor deze punten af te wijken van het bestemmingsplan.

1.4 In de vergunning worden voorwaarden opgenomen ter bescherming van de monumentale linde

In de buurt van het bouwplan is een monumentale linde aanwezig. De te bouwen serre bevindt zich buiten de kroonprojectie van deze boom. Uit de boomeffectrapportage (onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing) blijkt dat er geen gevaar is voor onherstelbare schade aan de boom. De in rapportage genoemde maatregelen zullen zekerheidshalve echter wel als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden.

1.5 Er is geen verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad vereist
De vergunningsaanvraag behoort tot de “Categorieën van gevallen waarin voor het verlenen van een omgevingsvergunning geen VVGB nodig is” (raadsbesluit van 3 september 2011, 2011/194736). Dat betekent dat er geen apart besluit van de gemeenteraad nodig is om mee te werken aan deze aanvraag.

5. Risico's en kanttekeningen

1.1 Tijdens de inzagetermijn kunnen zienswijzen worden ingediend. Een definitief besluit kan daarom pas worden genomen na afloop van de inzagetermijn

De ontwerp-omgevingsvergunning wordt, samen met de overige stukken, gedurende zes weken ter visie gelegd. Tijdens deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend. Eventuele zienswijzen zullen bij het nemen van het definitieve besluit worden betrokken.

6. Uitvoering

De ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken worden de dag na publicatie gedurende zes weken ter inzage gelegd in de Raakspoort. Tijdens deze termijn kan iedereen een zienswijze indienen. Eventuele zienswijzen zullen bij het nemen van het definitieve besluit worden betrokken.

7. Bijlagen

Bijlage A ontwerp-omgevingsvergunning
Bijlage B ruimtelijke onderbouwing

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester