

Oplegvel Collegebesluit

Onderwerp

Vrijstelling en bouwvergunning 1^e fase VMBO-school Lourens
Janszoon Coster College (LJC²)

Portefeuille M. Divendal
Auteur Dhr. K.W. Glas
Telefoon 5113544 E-mail: kglas@haarlem.nl
STZ/RP Reg.nr. 2008/171712
Te kopiëren: A (conceptbesluit)
B & W-vergadering van 14 oktober 2008

DOEL:

Het meewerken aan het verlenen van de vrijstelling en bouwvergunning 1^e fase VMBO-school LJC².
Het college besluit mee te werken vanuit haar uitvoerende bevoegdheid.

Bij eerdere besluitvorming is afgesproken de commissie Ontwikkeling van de voortgang op de hoogte te houden. Om die reden wordt het besluit ter informatie aan de commissie voorgelegd.

B&W

1. Het college is bereid vrijstelling als bedoeld in artikel 19, eerste lid, WRO te verlenen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan voor het bouwen van een VMBO-school aan de Schipholweg
2. Het college mandateert het hoofd van VVH/OV om na ontvangst van de verklaring van geen bezwaar vrijstelling van het bestemmingsplan en bouwvergunning 1^e fase te verlenen en daartoe alle benodigde handelingen te verrichten.
3. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
4. De betrokkenen ontvangen daags na de besluitvorming informatie over dit besluit.
5. Het besluit van het college wordt ter informatie voorgelegd aan de commissie Ontwikkeling

COLLEGE BESLUIT

Onderwerp: Vrijstelling en bouwvergunning 1 ^e fase VMBO-school Lourens Janszoon Coster College (LJC ²)
--

Inleiding

Op 8 september 2004 heeft de gemeenteraad besloten het project “twee VMBO-scholen” te starten. In dit kader is een bouwvergunning aangevraagd voor het realiseren van een VMBO-school LJC² op het 023-terrein bij de Schipholweg. Het bouwplan is strijdig met het geldende bestemmingsplan. Medewerking aan het verzoek is alleen mogelijk met toepassing van artikel 19, eerste lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Besluitpunten college

1. Het college is bereid vrijstelling als bedoeld in artikel 19, eerste lid, WRO te verlenen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan voor het bouwen van een VMBO-school aan de Schipholweg
2. Het college mandateert het hoofd van VVH/OV om na ontvangst van de verklaring van geen bezwaar vrijstelling van het bestemmingsplan en bouwvergunning 1^e fase te verlenen en daartoe alle benodigde handelingen te verrichten.
3. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
4. De betrokkenen ontvangen daags na de besluitvorming informatie over dit besluit.
5. De commissie ontwikkeling ontvangt het besluit van het college ter informatie.

Beoogd resultaat

Het realiseren van de school.

Argumenten

Artikel 19 lid 1 WRO

De bouwaanvraag is voor 1 juli 2008 ingediend en ontvankelijk verklaard. Om die reden valt de aanvraag nog onder de oude WRO.

Het besluit is een volgende stap in het realiseren van de school.

De raad heeft op 8 september 2004 besloten het project “twee VMBO-scholen” te starten. De raad heeft op 20 juli 2006 ingestemd met het programma van eisen voor deze VMBO-school.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Dezen zijn echter ingetrokken.

Kanttekeningen

Verklaring van geen bezwaar

Vertraging in de besluitvorming kan tot gevolg hebben, dat de krappe planning niet gehaald wordt. Dit zou er toe kunnen leiden, dat de school pas medio Kerstmis van

het schooljaar 2010/2011 in gebruik zou kunnen worden genomen, hetgeen zeer onwenselijk is. Om deze reden is besloten de noodzakelijke verklaring van geen bezwaar voor de vrijstelling bij Gedeputeerde Staten reeds aan te vragen.

Uitvoering

In februari 2009 wordt in principe met de bouw gestart.

Bijlagen

Bijlage A: het conceptbesluit

Het college van burgemeester en wethouders

ONTWERPBESLUIT BOUWAANVRAAG

Nr. 2007/1786/23

Haarlem,

Op 31 augustus 2007 ontvingen wij een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning eerste fase van:

naam:	Stichting Dunamare Onderwijsgroep
adres:	Postbus 4470
postcode en woonplaats:	2003 EL Haarlem

De aanvraag betreft het bouwen van een school op het 023 terrein aan de Schipholweg.

Burgemeester en wethouders hebben besloten de vergunning eerste fase te verlenen. Hieronder wordt uiteengezet hoe dit besluit tot stand is gekomen, welke wettelijke- en gemeentelijke regels van toepassing zijn en aan welke voorwaarden het besluit gebonden is.

WETSBEPALINGEN

Het besluit is gebaseerd op:

- de relevante artikelen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de Woningwet en de Haarlemse bouwverordening (HBV)
- de verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, waarvan sprake is in artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening *datum en kenmerk*

OVERWEGINGEN

Bij de besluitvorming speelden de volgende overwegingen een rol:

1. Formele aspecten

Ter plaatse van het bouwplan geldt het bestemmingsplan “Uitbreidingsplan in hoofdzaak Schalkwijk”, vastgesteld door de gemeenteraad op 20 oktober 1954 onder nummer 10 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 27 april 1955 onder nummer 340.

Op de plankaart heeft het betreffende perceel de bestemming Park - sport en spel -volkstuinten. Het bouwplan betreft een VMBO school (maatschappelijke doeleinden) en is in strijd met deze bestemming. Het bestemmingsplan biedt geen vrijstellingsmogelijkheid. Medewerking aan het bouwplan is alleen mogelijk middels een vrijstelling als bedoeld in artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Medewerking aan voornoemde vrijstelling is volgens artikel 19 lid 4 sub b WRO alleen mogelijk indien er een voorbereidingsbesluit is genomen als bedoeld in artikel 21 WRO. Dit omdat het bestemmingsplan niet tijdig is herzien als bedoeld in artikel 33 WRO.

2. Adviezen

Commissie Welstand en Monumenten

Het bouwplan voldoet aan de voor het ontwikkelingsgebied 023 vastgestelde welstandscriteria ten aanzien van massa-opbouw en materiaalgebruik doch met inachtneming van de nadrukkelijk met opdrachtgever gemaakte afspraak dat het plan in haar huidige uitwerking niet in ambitieniveau zal worden teruggedraaid. De commissie gaat met waardering akkoord met de zorgvuldige wijze van detaillering. De commissie adviseert echter wel om terughoudend om te gaan met, dan wel te waken voor, teveel diversiteit in materiaalgebruik. In dat kader adviseert de commissie bij detail 04 en volgende in plaats van staal (als overgangsmateriaal tussen glas en metselwerk) te volstaan met metselwerk.

Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de Commissie Welstand en Monumenten positief. Burgemeester en wethouders conformeren zich aan dit advies.

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

Nr. 2007/1786/23

Afdeling Stedenbouw en Ontwerp

Het bouwplan is voor een stedenbouwkundig advies voorgelegd aan de afdeling Stedenbouw en Ontwerp. Het advies luidt als volgt:

Het bouwplan maakt onderdeel uit van het project 023 Haarlem en zal als eerste bouwwerk binnen het plangebied gerealiseerd worden. Het bouwplan voldoet niet aan de oorspronkelijke randvoorwaarden van het Masterplan 023 Haarlem. Uit oogpunt van de interne gebouworganisatie, de financiële haalbaarheid en de projectsnelheid is door de betrokken wethouders aan dit project dispensatie verleend.

Aanpassing van het stedenbouwkundig plan voor 023 heeft gezorgd voor een nieuwe plek voor de doorgaande fietsroute en voor het openbare plein. De architect heeft in de uitwerking van zijn bouwplan de negatieve effecten voor de directe omgeving zoveel mogelijk afgezwakt.

Het gebouw probeert zoveel mogelijk als een bouwblok in zijn omgeving te functioneren. Iedere gevel bevat ramen en toegangen. Het sportprogramma aan de zuidkant is zo georganiseerd dat de zuidgevel zo open mogelijk wordt. Via een kooiconstructie rond het opgetilde basketbalveld is het volume van de zuidgevel zoveel mogelijk opgehoogd om aansluiting te vinden bij de toekomstige bebouwing aan de verlengde Toekanweg. Ook in de zijgevels is door middel van ramen en toegangen voorkomen dat hier een blinde gevel ontstaat.

Het parkeren is aan het directe zicht vanaf de straat onttrokken.

De uitkraging van het opgetilde basketbalveld beperkt zich tot 1.00 m t.o.v. de rooilijn, waarmee het past binnen de randvoorwaarden van het Masterplan en er geen uitgelezen hangplek buiten het schoolgebouw in 023 ontstaat.

Het logo "LjC" op de voor en achterkant van het bouwwerk wordt uitgevoerd in reliëf i.p.v. kleur waardoor het veel meer aansluit bij te nieuw te maken omgeving: een groene en waardige stadsentree langs de Schipholweg en een intieme compacte woonomgeving, vergelijkbaar met de binnenstad, binnen 023.

Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Stedenbouw en Ontwerp positief.

Afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer

De parkeernorm voor een VMBO is 0,5 tot 1,0 parkeerplaatsen per leslokaal, waarbij wordt uitgegaan van 30 zitplaatsen per leslokaal. Uitgaande van 50 lokalen moeten er 25-50 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In artikel 2.5.30 van de Haarlemse bouwverordening is bepaald dat bij een gebouw ten behoeve van parkeren of stallen van auto's in beperkte mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw behoort.

Op eigen terrein zijn 49 parkeerplaatsen ingetekend. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm voor de school. Als er in de avonduren ruimtes in de school worden gebruikt door derden (sporthal, theater zaal) en deze parkeerplaatsen zijn niet toegankelijk, dan kunnen parkeerders 's avonds waarschijnlijk een plek vinden in de openbare ruimte.

In het plan is een fietsenstalling opgenomen voor bijna 900 fietsen en 60 scooters. Voor leraren is er een aparte stalling met 90 plaatsen. De verwachting is dat hiermee kan worden voorzien in de (brom)fietsenbehoefte.

Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer positief.

Nr. 2007/1786/23

3. Vaststelling hogere grenswaarde geluid

De geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de Schipholweg overschrijden voorkeurswaarden. De overschrijdingen vinden plaats op de noord-, west- en oostgevel. De maximale ontheffingswaarden worden niet overschreden. Bron- en of overdrachtsmaatregelen zouden de geluidsbelasting kunnen reduceren.

Deze stuiten echter op bezwaren van financiële en stedenbouwkundige aard. Voor de gevels van de lokalen die hier zijn gesitueerd en te maken hebben met een overschrijding van de voorkeurswaarde hebben wij bij besluit van 18 september 2008 hogere grenswaarden vastgesteld.

4. Inhoudelijke beoordeling

Het bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt geen vrijstellingsmogelijkheid. Onderwijsinstellingen zijn een speerpunt van beleid van de provincie Noord-Holland (onderwijsinstellingen met meer dan 1000 leerlingen) waardoor de bouwvergunning alleen verleend kan worden met gebruikmaking van een vrijstelling als bedoeld in artikel 19, lid 1 WRO.

Er is in dit onderhavige geval ook een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten vereist. Medewerking aan voornoemde vrijstelling is volgens artikel 19 lid 4 sub b WRO alleen mogelijk indien er een voorbereidingsbesluit is genomen als bedoeld in artikel 21 WRO. Dit omdat het bestemmingsplan niet tijdig is herzien als bedoeld in artikel 33 WRO.

De afdeling Stedenbouw en Ontwerp en de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer hebben positief op het bouwplan geadviseerd. Tevens voldoet het bouwplan, gezien het positieve advies van de Commissie Welstand en Monumenten, aan de redelijke eisen van welstand. De aanvrager heeft verder voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de relevante artikelen van de Haarlemse bouwverordening. Het bouwplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. De verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland is op XX-XX-200X met kenmerk XXXXX afgegeven. Gelet op het bovenstaande zijn burgemeester en wethouders bereid om voornoemde vrijstelling en aansluitend de bouwvergunning te verlenen.

5. Ter visie

Het bouwplan heeft ingevolge van artikel 19a WRO van 02 mei 2008 t/m 12 juni 2008 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid voor belanghebbenden om zienswijzen en/of bedenkingen naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt.

6. Zienswijzen

Er zijn twee zienswijzen ingediend:

1. Per brief van 20 mei 2008 heeft mr. John F. van Baarsen namens Hotel Haarlem Zuid BV een zienswijze ingediend.
2. Per brief van 13 juni 2008 heeft Ontwikkelingsmaatschappij 023 C.V. zienswijzen ingediend.

Beide zienswijzen zijn echter per brief van respectievelijk 28 en 25 augustus 2008 ingetrokken.

7. Voorbereidingsbesluit

Op 26 juni 2008 heeft de gemeenteraad voor het betreffende gebied een voorbereidingsbesluit vastgesteld. Deze is op 24 juli 2008 gepubliceerd in de Staatscourant en de Stadskrant.

8. Gedeputeerde Staten

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland gaven op *datum* een verklaring van geen bezwaar, onder nummer *nummer*.

Nr. 2007/1786/23

BESLUITEN

Wij hebben besloten:

1. Vrijstelling te verlenen als bedoeld in artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan “Uitbreidingsplan in hoofdzaak Schalkwijk”;
2. de vergunning eerste fase te verlenen op basis van de gewaarmerkte bescheiden die bij dit besluit horen, te weten:
 - aanvraagformulier;
 - Situatietekening, BA1-00 d.d. 13-11-07
 - Begane grond, BA2-00 d.d. 28-08-07
 - eerste verdieping, BA2-01 d.d. 13-11-07
 - tweede verdieping, BA2-02 d.d. 13-11-07
 - derde verdieping, BA2-03 d.d. 13-11-07
 - vierde verdieping en dakniveau, BA2-04 d.d. 28-08-07
 - noord- en westgevel, BA3-00 d.d. 13-11-07
 - zuidgevel, BAO3-01 d.d. 28-08-07
 - oostgevel, BA3-02 d.d. 13-11-07
 - doorsnede AA’ en BB’, BA04-00 d.d. 28-08-07
 - doorsnede CC’ en DD’, BA4-01 d.d. 13-11-07
 - langsdoorsnede EE’ en FF’, BAO4-02 d.d. 28-08-07
 - principe details, BA-8-00 d.d. 28-08-07
 - ruimtelijke onderbouwing

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 eerste fase is verleend intrekken indien niet binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van het besluit een aanvraag om bouwvergunning tweede fase is ingediend.
- 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 € 336.748,58

Burgemeester en wethouders van Haarlem,
namens dezen,

Mevrouw D. de Boo
afdelingshoofd Omgevingsvergunning

Nr. 2007/1786/23

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 'bezwaar'.

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, Sector Facilitaire Dienst, afdeling Middelen en Control, postbus 511, 2003 PB 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.