

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur M.J.J. Eijkelboom - van de Geijn
Telefoon 5113759
E-mail: m.eijkelboom@haarlem.nl
VVH/OV Reg.nr. 2008/14835
Te kopiëren: A
B & W-vergadering van 12 februari 2008

Onderwerp

Slopen woningen Spaarndamseweg 524 tot en met 608 e.a.

Bestuurlijke context

Er is een aanvraag om sloopvergunning ingediend voor de woningen Spaarndamseweg 524 t/m 608, Weltevredenstraat 17, Archipelstraat 66 t/m 72, Bataviastraat 53 t/m 65 en Spaarnhovenstraat 107 t/m 119 te Haarlem. Deze woningen worden gesloopt ten behoeve van het stadsvernieuwingsproject "De Archipel".

In de Haarlemse bouwverordening zijn limitatief de weigeringsgronden genoemd voor sloopvergunningen. Een van de gronden om te weigeren is als een vergunning vereist is op grond van de Monumentenwet 1988, een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening en deze niet is verleend. Geen van de panden is aangewezen als rijks-, provinciaal - of gemeentelijk monument. Wel staan de woningen aan de Spaarndamseweg 524 t/m 594 vermeld op de concept-uitbreidingslijst gemeentelijke monumenten. Echter achter deze vermelding staat reeds dat deze woningen gesloopt zullen gaan worden. Uit onderzoek is gebleken dat de staat van de woningen zodanig is dat renovatie economisch niet haalbaar is. Bovendien heeft deze lijst voor wat betreft de te verlenen sloopvergunning juridisch geen status.

Op dit moment doet zich dan ook geen van de weigeringsgronden voor en dient gelet hierop de sloopvergunning te worden verleend. Conform het B&W-besluit d.d. 15 januari 2008 dient de sloopvergunning voorgelegd te worden aan de commissie Ontwikkeling.

Commissieparagraaf: Gedurende de uitvoering van het plan van aanpak uitbreiding gemeentelijke monumentenlijst dient conform het B&W-besluit d.d. 15 januari 2008 de aanvraag om sloopvergunning ter bespreking te worden voorgelegd aan de commissie Ontwikkeling.

B&W-besluit:

1. Het college stemt in met het verlenen van de sloopvergunning.
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
3. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit.
4. De commissie Ontwikkeling ontvangt het besluit van het college ter bespreking.

BESLUIT OP SLOOPAANVRAAG
(inclusief asbest)

Nummer: 2007/2135/04

Bouwkosten: €208.250,00

Op 19 oktober 2007 ontvingen wij een aanvraag sloopvergunning van:

naam: Elan Wonen
T.a.v. A. Mol

De aanvraag betreft het slopen van de woningen aan de Spaarndamseweg 524 t/m 608, Weltevredenstraat 17, Archipelstraat 66 t/m 72, Bataviastraat 53 t/m 65 en de Spaarnhovenstraat 107 t/m 119 (29 ééngezinswoningen, 11 benedenwoningen en 22 bovenwoningen) te Haarlem. De woningen worden gesloopt ten behoeve van het stadsvernieuwingsproject "De Archipel".

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

WETSBEPALING

Het besluit is gebaseerd op de Haarlemse bouwverordening (artikel 8.1.1).

INHOUDELIJKE BEOORDELING

De aanvraag om sloopvergunning betreft het slopen van woningen en bijgebouwen aan de Spaarndamseweg, de Weltevredenstraat, de Archipelstraat, de Bataviastraat en de Spaarnhovenstraat ten behoeve van het stadsvernieuwingsproject "De Archipel". De weigeringsgronden voor een sloopvergunning op grond van de Haarlemse bouwverordening (HBV) staan vermeld in artikel 8.1.6 van deze verordening. Dit artikel luidt als volgt:

Artikel 8.1.6 Weigeren sloopvergunning

Een sloopvergunning moet worden geweigerd indien:

- a. de veiligheid tijdens het slopen onvoldoende is gewaarborgd en ook door het stellen van voorschriften niet op voldoende peil kan worden gewaarborgd;
- b. de bescherming van de nabij gelegen bouwwerken in verband met het slopen onvoldoende is gewaarborgd en ook door het stellen van voorschriften niet op een voldoende peil kan worden gewaarborgd;
- c. een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 of een provinciale of een gemeentelijke monumentenverordening is vereist en deze niet is verleend;
- d. een vergunning ingevolge een leefmilieuverordening op grond van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing is vereist en deze niet is verleend;
- e. een aanlegvergunning op grond van het bestemmingsplan of op grond van een voorbereidingsbesluit is vereist en deze niet is verleend;
- f. een vergunning als bedoeld in artikel 30 (woningonttrekkingsvergunning) of artikel 33 (woningsplitsingsvergunning) van de Huisvestingswet is vereist en deze niet is verleend.

Veiligheid

Ten behoeve van de uitvoering van de sloopwerkzaamheden zijn in deze vergunning voorwaarden opgenomen, alsmede wordt er in deze beschikking verwezen naar de van toepassing zijnde voorschriften. Deze voorwaarden en voorschriften hebben ook betrekking op het verwijderen van de aanwezige asbest. Hiermee wordt voldaan aan artikel 8.1.6, lid a en b van de HBV.

Monumentale status

De woningen en de bijgebouwen zijn niet aangewezen als rijks-, provinciaal- of gemeentelijk monument zodat lid c van artikel 8.1.6 van de HBV hier niet van toepassing is. De woningen aan de Spaarndamse weg 524 t/m 594 staan wel vermeld op de concept-uitbreidingslijst gemeentelijke monumenten zoals deze is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders in haar vergadering van 15 januari 2008. Echter achter deze vermelding staat reeds dat deze woningen gesloopt zullen gaan worden. Uit onderzoek is gebleken dat de staat van de woningen zodanig is dat renovatie economisch niet haalbaar is. Bovendien heeft deze lijst voor wat betreft de te verlenen sloopvergunning juridisch geen status.

Leefmilieuverordening

Voor het gebied waarin het sloopplan is gelegen geldt geen Leefmilieuverordening zodat lid d van artikel 8.16 van de HBV hier niet van toepassing is.

Aanlegvergunning

Het bestemmingsplan "Indische buurt Noord", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 8 mei 2002 onder nummer 93/2002 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Noord-Holland d.d. 14 augustus onder nummer 2002-21019, bevat geen aanlegvergunningstelsel. Evenmin geldt voor het gebied waarin het sloopplan is gelegen een voorbereidingsbesluit zodat lid e van artikel 8.1.6 van de HBV hier niet van toepassing is.

Woningonttrekking

De gemeente Haarlem is met de drie woningbouwcorporaties in een convenant overeengekomen dat voor stadsvernieuwingsprojecten of herstructureringsprojecten geen woningonttrekkingsvergunning benodigd is. Er worden bij deze projecten immers evenveel maar in de meeste gevallen meer woningen gerealiseerd. Het vereiste ingevolge lid f van artikel 8.1.6 van de HBV is hier vanwege het hierboven genoemde convenant niet van toepassing.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat geen van de weigeringsgronden zoals genoemd in artikel 8.1.6 van de Haarlemse bouwverordening zich hier voordoen. Gelet op het limitatieve karakter van het bovengenoemde voorschrift zijn burgemeester en wethouders gehouden de gevraagde sloopvergunning te verlenen.

BESLUIT

Wij hebben besloten de gevraagde sloopvergunning te verlenen, op voorwaarde dat de Haarlemse bouwverordening wordt nageleefd en dat er gesloopt wordt overeenkomstig de gewaarmerkte bescheiden en voorwaarden die bij dit besluit horen.

De gewaarmerkte bescheiden zijn:

- Het formulier Aanvraag sloopvergunning (inclusief asbest);
- Het asbestinventarisatierapport d.d. 26 juni 2007 van Oesterbaai-BK ingenieursbureau;
- Situatietekeningen; complex 29, complex 33 en complex 49;
- De tekeningen A t/m F; met plattegronden, doorsneden en gevels.

VOORWAARDEN

- Met de uitvoering van de sloopwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de houder van de sloopvergunning of diens gemachtigde een sloopveiligheidsplan ter goedkeuring bij het bureauhoofd van bureau Toezicht van de afdeling Vergunningen en Toezicht heeft ingediend.
- De sloopwerkzaamheden mogen pas beginnen als de gebouwen geheel ontruimd zijn.
- Voordat u tot sloop overgaat, moeten de nodige voorzieningen getroffen worden aan de leidingen (gas, elektra, CAI en waterleiding). Dit moet gebeuren in overleg met de betrokken nutsbedrijven.
- Rioolaansluitingen moeten tegelijk met het slopen van de gebouwen verwijderd worden. Hiervoor is het nodig de straat open te breken. U kunt deze vergunning(en) aanvragen bij de Publieksdienst, afdeling Dienstverlening, Zijlsingel 1, Haarlem telefoon (023) 511 5115.

- De ondernemer die de werkzaamheden gaat uitvoeren moet overleggen met bureau Toezicht over de werkwijze, de werktuigen en de machines die wil gaan gebruiken. Dit overleg moet plaatsvinden voordat hij met de sloop begint.
- De ondernemer moet de nodige stut- en stempelconstructies uitvoeren, in overleg met en goedgekeurd door bureau Toezicht.
- Bij het slopen moet u de aanwijzingen van bureau Toezicht opvolgen.
- De nodige maatregelen moeten weggebruikers, naastgelegen percelen en gebruikers van naastgelegen percelen beschermen tegen vallend of wegspringend puin.
- Gedurende de werkzaamheden moeten maatregelen ervoor zorgen dat onbevoegden het terrein niet kunnen betreden. Dit geldt speciaal buiten werktijden.
- De vergunninghouder moet de arbeidsinspectie schriftelijk meedelen wanneer de werkzaamheden beginnen en welk bedrijf de werkzaamheden gaat uitvoeren. Het adres van de Inspectiedienst is postbus 58366, 1040 HJ Amsterdam, telefoon (020) 5812612, fax (020) 6864703.
- Als er asbest vrijkomt bij het slopen, moet dit onmiddellijk worden verzameld en opgeslagen in niet-luchtdoorlatend verpakkingsmateriaal. Vervolgens moet dit weer worden opgeslagen in een afsluitbare container of een afgesloten opslagplaats. Op het verpakkingsmateriaal en de containers moet de inhoud duidelijk zijn aangegeven, met behulp van de aanduidingen die vermeld zijn in het Etiketteringsbesluit asbestbevattende artikelen (Warenwet).
Vervolgens moet het asbest zo worden afgevoerd, dat er geen milieuverontreiniging ontstaat.

BEPALINGEN

- De vergunninghouder moet het sloopafval ten minste scheiden in de categorieën die vermeld staan in de Provinciale milieuverordening van 1996, artikel 4.3.3.5, lid 1, bijlage 4, onderdeel A. Dit zijn in elk geval de volgende categorieën:
 1. gevaarlijk afval (in het Besluit aanwijzing gevaarlijke afvalstoffen kunt u nagaan wat gevaarlijke stoffen zijn)
 2. asbesthoudend afval
 3. teermastiek en teerbitumenhoudend dakbedekkingsmateriaal (inclusief dakgrind)
 4. hout (niet geïmpregneerd met conserveringsmiddelen)
 5. metalen
 6. steenachtig materiaal
 7. overig afval

Categorie 1 en 3 t/m 6 moet worden afgevoerd naar een verwerkingbedrijf met een vergunning volgens de Wet milieubeheer, of worden afgegeven aan een bevoegd inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen.
De categorie overig afval moet worden afgevoerd naar een sorteerbeidrijf, dat afvalstoffen ongesorteerd mag ontvangen.
- De vergunninghouder moet een afschrift van de sloopvergunning geven aan het bedrijf dat de sloopwerkzaamheden gaat uitvoeren.

Voor het verwijderen van asbest gelden de volgende bepalingen:

- Het asbest moet verwijderd worden door een deskundig bedrijf, dat wil zeggen een bedrijf met een KOMO deelcertificaat asbest (BRL 5050).
- De vergunninghouder moet het sloopbedrijf een exemplaar geven van het onderzoeksrapport naar de aanwezigheid van asbest (BRL 5052).
- De vergunninghouder moet het sloopbedrijf vertellen waar het asbest zich in het bouwwerk bevindt.
- Het asbest moet verwijderd worden voordat het bouwwerk wordt gesloopt.
- Het asbest moet verwijderd worden volgens een werkplan, dat goedgekeurd is door bureau Toezicht.

Verder wijzen wij u op het volgende:

- Bij het uitvoeren van de sloopwerkzaamheden moet rekening gehouden worden met de rechten van derden, zoals de privaatrechtelijke rechten van de gemeente of van omwonenden en met andere wettelijke voorschriften.
- Belanghebbenden kunnen bezwaar maken tegen dit besluit (op grond van de Algemene wet bestuursrecht).
- De aanvang van de werkzaamheden moet twee dagen van tevoren worden gemeld bij bureau Toezicht. U kunt hiervoor gebruikmaken van de groene kaart die u samen met deze brief ontvangt.
- De vergunning moet steeds op de plaats van uitvoering aanwezig zijn (volgens artikel 8.3.2 van de Haarlemse bouwverordening).

- De vergunninghouder moet indien van toepassing ook een vergunning aanvragen voor:
 - het innemen van ruimte op de openbare weg, bv. d.m.v. containers, steigers, laadbakken, bouwmaterialen, hijskranen enz;
 - het openbreken van de openbare weg;
 - het (tijdelijk) afsluiten van (een deel van) de openbare weg.

U kunt deze vergunning(en) aanvragen bij de Publieksdienst, afdeling Dienstverlening, Zijlsingel 1, Haarlem telefoon (023) 511 5115.

De legeskosten zijn € 2603,13

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 '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, 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

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