

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur S.K. Verwer
Telefoon 5113761
E-mail: sk.verwer@haarlem.nl
VVH/OV Reg.nr. 2008/24442
Te kopiëren: A
B & W-vergadering van 12 februari 2008

Onderwerp

bouwvergunning en vrijstelling Oost Indiëstraat 104

Bestuurlijke context

Er is een aanvraag om bouwvergunning ingediend voor het bouwen van een woning aan de Oost Indiëstraat 104, ter vervanging van de huidige loods. 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 past binnen de door ons voorgestane ruimtelijke en functionele ontwikkelingen van het gebied en draagt bij aan het uitbreiden van de woningvoorraad binnen de stedelijke contour.

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 een woning aan de Oost Indiëstraat 104 ongegrond;
2. Het college verleent vrijstelling als bedoeld in artikel 19, tweede lid, WRO van het bestemmingsplan 'Leidsebuurt' voor het bouwen van een woning;
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 afdelingshoofd van VVH/OV 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.

BESLUIT BOUWAANVRAAG

Nr. 2007/0968/22

Haarlem,

Op 11 mei 2007 ontvingen wij een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning van:

De heer R.J. Vrisekoop

De aanvraag betreft het bouwen van een woning aan de Oost Indiëstraat 104 in plaats van de huidige loods.

Burgemeester en wethouders hebben besloten de bouwvergunning 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 (WRO), de Woningwet (WW), het Bouwbesluit 2003 (Bb) en de Haarlemse bouwverordening (HBV)

OVERWEGINGEN

Bij de besluitvorming speelden de volgende overwegingen een rol:

1. Formele aspecten

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Leidsebuurt", vastgesteld door de gemeenteraad op 19 december 1984, onder nummer 509, en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord Holland op 18 maart 1986, onder nummer 336. Het bouwplan is in dit bestemmingsplan gelegen op de gronden met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden B", alsmede op gronden met de bestemming "achterpaden".

Strijd met het bestemmingsplan

Volgens artikel 11, lid 1 van de planvoorschriften van het bestemmingsplan zijn de gronden met bestemming Bedrijfsdoeleinden B bestemd voor bedrijven op de begane grondlaag, voor zover voorkomende in de bij het bestemmingsplan behorende lijst van toelaatbare bedrijven, met daarbij behorende bedrijfsgebouwen, woningen op de verdieping(en), andere bouwwerken, andere werken en gronden.

Voor het bouwen op deze gronden gelden ingevolge artikel 11, lid 2 sub a van de planvoorschriften de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd, waarbij de voorgevels in de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens dienen te worden opgericht;
- b. de goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de op de kaart staat aangegeven;
- c. de hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de op de kaart aangegeven goothoogte plus 2.80 meter;
- d. de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel met een oppervlakte van niet meer dan 80 m² mag niet meer dan 60 m² bedragen;
- e. de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel met een oppervlakte van meer dan 80 m² mag niet meer dan 75 pct. tot een maximum van 75 m² bedragen;
- f. indien bijgebouwen vrijstaand worden opgericht, mag de hoogte niet meer dan 2,50 meter bedragen;
- g. de hoogte van de andere bouwwerken, inclusief erfafscheidingen, mag niet meer dan 2 meter bedragen.

Nr. 2007/0968/22

Artikel 14 van de planvoorschriften bepaalt dat de op de kaart voor tuin, zij- en achterpaden aangewezen gronden uitsluitend zijn bestemd voor tuin, zij- en achterpaden, met daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken.

Het bouwplan is in strijd voornoemde bestemmingen en valt buiten het toegestane bebouwingsvlak van de bestemming Bedrijfsdoeleinden B. Het bestemmingsplan geeft geen mogelijkheden om van deze strijdigheden vrijstelling te verlenen.

procedure

De aanvraag om bouwvergunning is aangemerkt als verzoek om krachtens artikel 19 WRO vrijstelling te verlenen van het bestemmingsplan. Indien wij aan realisatie van het bouwplan willen meewerken middels afgifte van een bouwvergunning, dient vrijstelling te worden verleend van het bestemmingsplan ex artikel 19, lid 2 van de WRO en toepassing te worden gegeven aan de vrijstellingsprocedure ex artikel 19a van de 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, omdat het plan betrekking heeft op het bouwen van woningen binnen de stedelijke contour van de gemeente Haarlem. Derhalve is geen verklaring van geen bezwaar benodigd.

Uit artikel 2.5.30, lid 1 van de Haarlemse Bouwverordening volgt dat indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het 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 dat gebouw behoort.

Artikel 2.5.30, lid 3 van de Haarlemse Bouwverordening geeft de mogelijkheid om ontheffing te verlenen van het hiervoor genoemde artikel voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

2. Adviezen

Stedenbouwkundig advies

De stedenbouwkundige van het bureau Ruimtelijk Ontwerp van de gemeente heeft een positief advies uitgebracht, dat als volgt luidt:

Functioneel

- De aanvrager wil de loods op het achterterrein slopen om plaats te maken voor een nieuwe woning. Deze functiewijziging moet in het licht gezien worden van de hedendaagse opvatting aangaande het wel of niet vaststellen van eenduidige functies in een bestemmingsplan.
- In soortgelijke wijken als de Leidsebuurt wordt in de nieuw te maken bestemmingsplannen een gemengde woon/bedrijfsfunctie opgenomen in plaats van een eenduidig bedrijfsbestemming. Deze beleidslijn is van toepassing op de huidige bouwaanvraag

Straatbeeld

De nieuwe bebouwing is passend in het 19e eeuwse karakter van het huidige straatbeeld.

Bezinning en privacy

- De nieuwbouw van 7,20m breed en 19m diep vervangt de huidige loods van 6,20m breed en 14m diep. De toepassing van een patiowoning op deze locatie heeft het voordeel dat de bouwmassa laag blijft ten opzichte van de omgeving. Het voorste deel van de woning ligt ten westen van Voorzorgstraat nr.2 en heeft een goothoogte van 3,70m. Dit is 60 cm hoger dan de huidige loods en heeft in de late namiddag geringe gevolgen voor de bezinning van het achtererf van nr.2.
- De centraal gelegen tuin in het midden van de nieuwe woning geniet een volledige privacy zonder inkijk. Er is ook geen inbreuk op de privacy van de omgeving. Een consequentie van het binnenpands aanbrengen van de tuin is het volbouwen van de huidige tuin achter in de kavel.

Nr. 2007/0968/22

- Op de achterste kavelgrens ter plaatse van de huidige schutting is de hoogte van de nieuwbouw 3,40m. De gevolgen voor bezonning van de aan de zuid- en oostzijde gelegen kavels zijn gering.
- De hogere bebouwing gelegen op een afstand van 15m van de huidige achtergevel van de woning Brouwersplein nr.9zw heeft geringe gevolgen voor het uitzicht.

Bebouwd onbebouwd oppervlak

De nieuwe bebouwingsoppervlakte wordt 122m² in vergelijking met die van de huidige loods van 87m². Het huidige open terrein achter de loods wordt gebruikt voor buitenopslag van bouw materiaal. Ondanks een vergroting van het bebouwde oppervlak wordt de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige voor de omwonenden een verbetering.

Conclusie:

- Anticiperend op een nieuw beleid voor het toepassen van gemengde bestemming in plaats van enkelvoudig bedrijfsbestemming, kan worden meegewerkt aan het introduceren van een woonfunctie op deze locatie.
- Een schetsplan voor een hogere bebouwing is eind 2006 afgekeurd vanwege een te grote bouw massa ten opzichte van de woningen eromheen. Voorgesteld is een patiowoning in één laag voor deze locatie te ontwerpen. Dit past beter in de omgeving.
- De goot- en nokhoogtes van resp. 3,70 m en 4,70 m van de nieuwbouw zijn bescheiden en zijn te vergelijken met de hoogtes van de huidige loods. Het bouwplan heeft geringe gevolgen voor bezonning van de omgeving.
- Het huidige open terrein achter de loods wordt gebruikt voor buitenopslag van bouw materiaal. Ondanks een vergroting van het bebouwde oppervlak wordt de nieuwe situatie in vergelijking met de huidige situatie een verbetering voor de omwonenden.
- Het bouwplan is een verbetering van de situatie zowel in het straatbeeld als voor de omwonenden aan de achterzijde van de locatie.

Commissie Welstand en Monumenten

De commissie Welstand en Monumenten heeft een positief advies uitgebracht. De commissie Welstand en Monumenten stemt in met het bouwplan, ervan uitgaand dat de zonnecollectoren plat op het dak liggen waarmee voldaan wordt van de welstandscriteria voor de Leidsebuurt omdat de bestaande gebouwde omgeving als het kwalitatieve referentiepunt genomen is voor deze wijziging.

Verkeer en Vervoer

Het advies van de afdeling Verkeer en Vervoer van de gemeente is eveneens positief: Voor woningen in dit gebied geldt een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning. Dit is afgerond 2 parkeerplaatsen voor deze woning. Op het bij de woning behorende terrein wordt niet voorzien in deze parkeerplaatsen. Het bouwplan is hierdoor in strijd met artikel 2.5.30 lid 1 HBV. Door het bouwplan komt de uitrit van de bestaande loods echter te vervallen. Hierdoor ontstaat op deze plaats in de openbare ruimte een extra parkeerplaats. De overige benodigde parkeerruimte kan, met het vervallen van de loods en bijbehorende bedrijvigheid, ook in de openbare ruimte worden opgevangen. Ingevolge artikel 2.5.30 lid 3 van de HBV kan derhalve een ontheffing worden verleend van artikel 2.5.30, lid 1, HBV.

Alle verder ingewonnen ambtelijke adviezen zijn positief. Er bestaat geen aanleiding om van de adviezen af te wijken, zodat ons college zich hieraan conformeert.

3. Ter visie

In kader van de procedure om tot vrijstelling van het bestemmingsplan te komen, heeft het bouwplan van 26 oktober 2007 tot en met 6 december 2007 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.

4. Zienswijzen en bedenkingen

Er zijn zienswijzen ingebracht door:

Nr. 2007/0968/22

- de heer J.J.R. Rutte en mw C.J.A.R Rutte, Voorzorgstraat 2, 1013 VP Haarlem
- de heer B. Bosch, Stargardlaan 15, 1404 BC Bussum
- mw ir. J.A.P.F. Thijssen, Voorzorgstraat 2B, 2013 VP Haarlem
- mw H. Schmidt, voorzorgstraat 4 rood, 2013 VP Haarlem

De zienswijzen luiden, kort samengevat, als volgt:

T.a.v. Voorzorgstraat nrs. 2, 2a en 2b:

- a. De gevraagde woning wordt hoger dan de huidige loods en muur. Voor de omwonenden is daarom sprake van een vermindering van de dag- en zonlichttoetreding in de tuin en het woonhuis;
- b. Het bouwplan zal het uitzicht op de binnentuin belemmeren;
- c. Het bouwplan betekent een afname van privacy van omwonenden wegens zgn. geuroverlast en de vrees voor toekomstige raam, dakkapel, dakterras;
- d. Het bouwplan wijkt af van het bestaande bouwpatroon en bebouwing in de wijk;
- e. Indiërs vrezen voor potentiële waardedaling van hun woningen;
- f. De vorm van de huidige loods geeft geen rechten voor vorm toekomstige nieuwbouw. Aan een gedoogsituatie kunnen geen rechten worden ontleend met verstrekkende gevolgen;
- g. Er bestaat onduidelijkheid over het bodemonderzoek en bodemtoets;
- h. Het bouwplan wijkt af van de bebouwingsvoorschriften van het geldend bestemmingsplan, onder meer t.a.v. bestemming wonen;
- i. De goede ruimtelijke onderbouwing in de ontwerp beschikking is niet deugdelijk.
- j. Het bouwplan overschrijdt de kadastrale grenzen;
- k. Het advies van de Commissie Welstand en Monumenten dient nietig te worden verklaard ingevolge art. 12, lid 3, Woningwet;
- l. Aanvrager zou onvolledige en onjuiste informatie hebben verstrekt;

T.a.v. Voorzorgstraat 4

- m. Het balkon aan de achterzijde van de woning ondervindt nadelige gevolgen door de goothoogte van het bouwplan;
- n. De waarde van de woning zal dalen;
- o. Het afgraven van vervuilde grond zal lijden tot schade aan de woning;

5. Inhoudelijke beoordeling

Het bouwplan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Leidsebuurt’. Medewerking aan het bouwplan is alleen mogelijk met toepassing van artikel 19, tweede lid, WRO. De toepassing van dit artikel vergt een goede ruimtelijke onderbouwing. Hieraan worden zwaardere eisen gesteld naarmate de inbreuk op de planologische situatie ernstiger is. Een wijziging van bedrijfsbestemming en bestemming achterpaden naar een woonbestemming kan ons inziens niet worden beschouwd als ernstige inbreuk op de planologische situatie; het is een algemeen aanvaard uitgangspunt dat een woonbestemming een lichtere categorie bestemming is dan een bedrijfsbestemming.

Ruimtelijke onderbouwing

Voor het desbetreffende gebied is thans geen nieuw bestemmingsplan in ontwikkeling. Wel past het bouwplan binnen de door ons voorgestane ruimtelijke en functionele ontwikkelingen van het gebied. Zoals hiervoor aangegeven wordt in wijken als de Leidsebuurt in nieuw te maken bestemmingsplannen een gemengde woon/bedrijfsfunctie opgenomen in plaats van een eenduidige bedrijfsbestemming. Het bouwen van een woning past geheel binnen deze lijn.

Het bouwplan draagt voorts bij aan het uitbreiden van de woningvoorraad binnen de stedelijke contour van de gemeente Haarlem, hetgeen passend is binnen de uitgangspunten van het streekplan “Noord-Holland Zuid” en het structuurplan “Haarlem 2020”.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen overwegen wij het navolgende.

Nr. 2007/0968/22

Ad a

De aanvrager van de bouwvergunning heeft ten aanzien van de percelen Voorzorgstraat nrs. 2, 2a en 2b bezonningsstudies verstrekt waaruit volgt dat de gevolgen voor de bezonning gering zijn. Deze gevolgen achten wij acceptabel. Daarbij nemen wij in aanmerking dat voor wat betreft de daglichttoetreding op voornoemde percelen het bouwplan juist positieve gevolgen heeft, nu de kap in het bouwplan 0,5 meter zijdelings is geplaatst (verder weg van de Voorzorgstraat) en minder diep is geplaatst dan de kap op de huidige loods.

Ten aanzien van Voorzorgstraat nr. 2 wijzen wij er nog op dat in de tuin bij deze woning een garage c.q. bouwwerk is geplaatst welke al meer zon wegneemt dan de geplande nieuwbouw.

Ten aanzien van Voorzorgstraat nr. 2b wijzen wij erop dat weliswaar deels een verslechtering ontstaat wegens de hoogte van de nieuwbouw ten opzichte van een deel van de huidige hoogte van de loods en de hoogte van de huidige muur, maar dat anderzijds ook dit perceel de positieve gevolgen ondervindt van het bouwplan, omdat de kap in het bouwplan minder diep is geplaatst dan de kap op de huidige loods. De hoogte van de nieuwbouw ten opzichte van de huidige tuinmuur achten wij bovendien aanvaardbaar, omdat hier in de tuin van de Voorzorgstraat 2b een schuurtje aanwezig is; de gevolgen van de bezonning in de tuin blijven hierdoor feitelijk hetzelfde.

Samenvattend zijn wij van oordeel dat de indieners van de zienswijzen op dit punt niet, dan wel in beperkte mate in hun belangen worden geschaad. Deze zienswijze achten wij dan ook geen reden om medewerking aan het bouwplan te weigeren.

Ad b en c

In het bouwplan is ervoor gekozen om de tuin (ofwel patio) binnenpands aan te brengen. Het voordeel hiervan is dat deze tuin zowel voor aanvrager als voor omwonenden zorgt voor privacy. Een gevolg van het binnenpands aanbrengen van de patio is dat de huidige binnenplaats dan wel opslagruimte achter in de kavel wordt volgebouwd. Hierdoor worden de belangen van indieners evenwel niet onevenredig geschaad. Los van het feit dat geen recht op uitzicht bestaat, is in de huidige situatie immers ook al geen sprake van vrij uitzicht op de binnenplaats, aangezien deze ommuurd is. Uitzicht van indieners op de binnenplaats zal hoogstens mogelijk zijn vanaf de bovengelegen verdiepingen. Dit achten wij geen zwaarwegend belang om medewerking aan het bouwplan te weigeren. Daarbij wijzen wij erop dat de nieuwe situatie eerder een verbetering inhoudt ten opzichte van de huidige situatie omdat (de mogelijkheid tot) opslag van allerhande materialen verdwijnt.

Het ruiken van keukengeuren uit de keuken van de gevraagde woning, welke geuren volgens indieners niet de kans zouden krijgen te verwaaien, achten wij evenmin een reden om de bouwvergunning te weigeren. Naar ons oordeel is het in de tuin ruiken van kookgeuren van burens – voorzover daar door het bouwplan al sprake van zou zijn -, niet in strijd met de privacy dan wel andere rechten van omwonenden en is bovendien overkomelijk.

Voorts delen wij de vrees voor een eventueel in de toekomst te plaatsen raam, dakkapel of dakterras niet. Ten eerste dienen wij te beslissen op de bouwaanvraag zoals die is ingediend; hiervan maken voor de goede orde geen deel uit ramen, balkons en dergelijke gelegen binnen een afstand van twee meter van de perceelsgrens die rechtstreeks uitzicht geven op het naastliggende erven. Er is ons in de voorliggende bouwaanvraag dan ook niet gebleken van mogelijke privaatrechtelijke belemmeringen ingevolge artikel 5:50 BW. Ten tweede merken wij op dat wij geen reden hebben om aan te nemen dat van de bouwaanvraag zal worden afgeweken. Ook dezen zienswijzen zijn ongegrond.

Ad d,

De architectuur van de gevraagde nieuwbouw is zeer wel passend in de omgeving. De Commissie Welstand en Monumenten alsmede de stedenbouwkundige van het bureau Ruimtelijk Onderwerp zijn deskundigen op dit punt en hebben positief geadviseerd ten aanzien van het bouwplan. Wij conformeren ons aan dit advies.

Nr. 2007/0968/22

Ad e en n

Niet valt in te zien dat de omliggende woningen in waarde zouden dalen tengevolge van onderhavig bouwplan. Het bouwplan levert ons inziens een verbetering van het aanzien en straatbeeld van de Oost Indiëstraat 104 en omgeving op. De huidige loods daarentegen is geheel niet passend in de omgeving. Dit standpunt van indieners, dat overigens niet is onderbouwd aan de hand van een deskundig taxatierapport, achten wij dan ook geen reden om de gevraagde vrijstelling te weigeren.

Ad f, h, i

Artikel 19, lid 2, WRO biedt de mogelijkheid om ten behoeve van de verwezenlijking van een bouwplan vrijstelling te verlenen van het geldende bestemmingsplan. Medewerking aan een dergelijke vrijstelling kan worden verleend indien een bouwplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze situatie doet zich hier voor. Daarnaast is ons gebleken dat omwonenden niet, althans niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. In het voorgaande hebben wij reeds voldoende inzichtelijk gemaakt op grond waarvan wij medewerking aan het bouwplan willen verlenen. De (historische) gegevens die indieners in dit onderdeel van de zienswijzen aanvoeren, maken dit niet anders.

Ad g. en o

Bij brief van 12 november 2007, onder kenmerk 2007/188703 heeft de afdeling milieu van de gemeente aan aanvrager meegedeeld dat de zogenoemde BUS melding voor onderhavige locatie in overeenstemming is met artikel 39b Wet bodembescherming en de krachtens dit artikel geldende regelgeving. Aanvrager kan de bodem dan ook (laten) saneren. Het standpunt van indieners dat hieromtrent onduidelijkheid zou bestaan volgen wij niet. Voor het overige is de ingediende zienswijze niet relevant. Voorts zien wij niet in dat de bodemsanering zal zorgen voor schade aan omliggende woningen. Dit standpunt is ook niet onderbouwd. Ook hierin zien wij derhalve geen reden om de gevraagde vrijstelling te weigeren.

Ad j.

De omvang van het bouwperceel betreft het kadastraal perceel onder nummer 3148 (bestemming 'bedrijfsdoeleinden') en kadastraal perceel onder nummer 2492 (bestemming 'achterpaden'). Het bouwplan heeft betrekking op beide percelen; beide percelen zijn in eigendom van aanvrager.

Ad k.

Ook deze zienswijze volgen wij niet. Artikel 12, lid 3, Woningwet regelt dat indien toepassing van de welstandscriteria leidt tot strijd met het bestemmingsplan, de welstandscriteria buiten toepassing moeten blijven. Zo'n situatie doet zich hier evenwel niet voor. Voorts is het advies van de Commissie Welstand en Monumenten deugdelijk tot stand gekomen; wij conformeren ons hieraan.

Ad l.

Niet valt in te zien dat aanvrager onvolledige en onjuiste informatie heeft verstrekt. Aanvrager heeft voldaan aan de eisen die gelden ingevolge het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning. . Ook dit onderdeel van de zienswijzen volgen wij niet.

Ad m.

Het balkon aan de achterzijde van de Voorzorgstraat 4 wordt niet dichtgebouwd tengevolge van het bouwplan. In de zienswijze wordt – ten onrechte - uitgegaan van verkeerde maten. Indiener ondervindt geen nadelige gevolgen van het bouwplan; wij gaan er dan ook vanuit dat deze zienswijze op een misverstand berust.

conclusie

Na afweging van alle betrokken belangen zijn wij van mening dat het bouwen van een woning op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar is, waarbij wij in aanmerking nemen dat hiermee het belang van aanvrager alsmede het algemeen belang gelegen in het vervangen van de (leegstaande) loods door

Nr. 2007/0968/22

woonruimte wordt gediend, en dat de gevolgen voor de omgeving niet dusdanig ingrijpend zijn, dat op basis hiervan vrijstelling dient te worden geweigerd.

Gezien het positieve advies van de Commissie Welstand en Monumenten, voldoet het bouwplan, onder de hierna gestelde voorwaarden, aan de redelijke eisen van welstand. Verder voldoet het bouwplan aan de overige bepalingen van de Haarlemse Bouwverordening en maken de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens, met inachtneming van de hierna gestelde voorwaarden, aannemelijk dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan het Bouwbesluit 2003.

Gelet op het voorgaande, zijn wij bereid om mee te werken aan de vrijstelling krachtens artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en aan de ontheffing krachtens artikel 2.5.30, lid 3 van de Haarlemse Bouwverordening om zo tot verlening van de bouwvergunning te kunnen overgaan.

BESLUITEN

Wij hebben besloten:

- 1 krachtens artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling te verlenen van het bestemmingsplan;
- 2 krachtens artikel 2.5.30, lid 6 van de Haarlemse Bouwverordening ontheffing te verlenen van 2.5.30, lid 1 van de Haarlemse Bouwverordening;
- 3 de vergunning te verlenen, op voorwaarde dat er gebouwd wordt volgens het Bouwbesluit en de HBV en volgens de voorwaarden en gewaarmerkte bescheiden die bij dit besluit horen, te weten: 3 tekeningen, met tekeningnummer BT011 t/m BT013, rapport uitwerking eisen bouwbesluit, informatie isolatieplaten, statische berekening, funderingsadvies, tekening, met tekeningnummer 070380K1, tekeningenboekje, bestaande uit 4 bladen, met constructie gegevens en het aanvraagformulier.

VOORWAARDEN

- De toe te passen rookmelders dienen te voldoen aan de NEN 2555;
- De te plaatsen zonnecollectoren dienen plat op het dak te worden aangebracht;
- De vergunninghouder moet uiterlijk twee dagen voor de aanvang van de (ver)bouw aan bureau Toezicht van de afdeling Vergunningen en Toezicht van de Sector Stedelijke Ontwikkeling melden wie de bouw gaat uitvoeren. U kunt daarvoor gebruikmaken van het formulier dat u samen met dit besluit ontvangt.

TOELICHTINGEN

- De ingediende statische berekeningen tonen aan dat er voldaan wordt aan de eisen die het Bouwbesluit 2003 stelt aan constructies. Deze berekeningen kunnen dan ook geen reden zijn om de bouwvergunning te weigeren. Maar wij willen u op het volgende wijzen. In het funderingsadvies is gekozen voor Fundexpalen. Gezien de slechte ervaringen met in de grond gevormde palen in de Leidse buurt in Haarlem is het toepassen van dit paalttype ten sterkste af te raden. De reden hiervoor is de plaatselijk zeer slappe lagen in de grond. Wij raden u dan ook aan om in overleg met de constructeurs van de gemeente Haarlem voor een ander paalttype te kiezen. Mocht u toch kiezen voor in de grond gevormde palen dan loopt u de kans dat wij het werk stilleggen, omdat na plaatsing van deze palen de draagkracht van de palen waarschijnlijk niet kan worden aangetoond.
- Bij de 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).
- De aanvang van de werkzaamheden moet vijf dagen van tevoren worden aangemeld bij bureau Toezicht. U kunt hiervoor gebruikmaken van de groene kaart die is bijgevoegd. Als (onderdelen van) de werkzaamheden klaar zijn, moet dit ook gemeld worden door gebruikmaking van de bijgevoegde oranje kaart (artikel 4.5 en 4.12 van de HBV).
- De bouwvergunning moet op de werkplek aanwezig zijn (artikel 4.2 van de HBV).

Nr. 2007/0968/22

- Het bouwafval moet gescheiden worden in de volgende categorieën:
 1. gevaarlijk afval (in het Besluit aanwijzing gevaarlijke afvalstoffen kunt u nagaan welke stoffen gevaarlijk zijn);
 2. kunststoffen die voor hergebruik geschikt zijn;
 3. minerale wol;
 4. papier;
 5. overig afval.

Categorie 1 t/m 4 moet worden afgevoerd naar een verwerkingsbedrijf met een vergunning volgens de Wet milieubeheer, of worden meegegeven aan een bevoegd inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen. De categorie overig afval kan terecht bij een sorteerbeidrijf dat ongesorteerd bouwafval in ontvangst mag nemen.
- De bouwwerkzaamheden mogen pas beginnen als de sector Stedelijke Ontwikkeling de bebouwingsgrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet. Hiervoor moet u ten minste veertien dagen van tevoren een verzoek indienen bij de sector Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Vastgoed, Postbus 741, 2003 RS Haarlem.
- De vergunninghouder moet ook een vergunning aanvragen voor:
 - het vaststellen van huisnummers;
 - het kappen van bomen.
 - het innemen van ruimte op de openbare weg, bijv.. d.m.v. containers, steigers, laadbakken, bouwmaterialen, hijskranen enz.
 - het (tijdelijk) afsluiten van (een deel van) de openbare weg;
 - het openbreken van de openbare weg;
 - het maken van een inrit;
 - de aansluiting op het gemeenteriool;

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

De legeskosten zijn € 4.349,45

Burgemeester en wethouders van Haarlem,
namens dezen,

ing. E.M. Liefing
hoofd bureau Regulering
afdeling Omgevingsvergunning

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

Nr. 2007/0968/22

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.