

Nota van B&W

| |
|-----------------------------------|
| Portefeuille C. van Velzen |
| Auteur A.F. van Heusden - Verhoef |
| Telefoon 5113763 |
| E-mail: a.v.heusden@haarlem.nl |
| VVH/OV Reg.nr. 2008/59981 |
| Te kopiëren: A (concept-besluit) |
| B & W-vergadering van 6 mei 2008 |

Onderwerp

Bouwvergunning Zijlvest / Raaks

Bestuurlijke context

Er is een aanvraag om bouwvergunning ingediend voor het bouwen van bedrijfs- en kantoorruimten aan de Zijlvest en de Raaks (waaronder de Raakspoort). Het bouwplan is op onderdelen in strijd met het stadsvernieuwingsplan Oude Stad en het uitwerkingsplan Raaks. Medewerking aan het bouwplan is daarom alleen mogelijk met toepassing van artikel 19, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

De toepassing van dit artikel vergt een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze goede ruimtelijke onderbouwing is aanwezig in de vorm van de tweede partiële herziening van het stadsvernieuwingsplan Oude Stad. Deze tweede partiële herziening heeft de status van ontwerp-bestemmingsplan en is mede ten behoeve van het nu voorliggende bouwplan opgesteld. Ons college heeft op 23 oktober 2007 met dit ontwerp-bestemmingsplan ingestemd, waarna het op 15 november 2007 met de commissie Ontwikkeling is besproken.

Er is daarmee sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing. Gelet hierop en gelet op het feit dat er geen zienswijzen zijn, is ons college bereid om medewerking te verlenen aan het verzoek om vrijstelling en de benodigde verklaring van geen bezwaar aan te vragen bij Gedeputeerde Staten van Noord-Holland.

Commissieparagraaf: waarom wil het college dat de commissie kennisneemt van dit besluit.

Het verlenen van een vrijstelling op grond van artikel 19, eerste lid, WRO is een bevoegdheid van de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft deze bevoegdheid gedelegeerd aan het college. Het college wil de gemeenteraad op de hoogte houden van de wijze waarop deze bevoegdheid wordt uitgeoefend.

B&W-besluit:

1. Het college is bereid vrijstelling als bedoeld in artikel 19, eerste lid, WRO te verlenen van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen voor het bouwen van bedrijfs- en kantoorruimten aan de Zijlvest/Raaks.
2. Het college mandateert het hoofd van VVH/OV om de benodigde verklaring van geen bezwaar aan te vragen bij Gedeputeerde Staten van Noord-Holland.
3. Het college mandateert het hoofd van VVH/OV aansluitend om na ontvangst van de verklaring van geen bezwaar vrijstelling van het bestemmingsplan en bouwvergunning te verlenen en daartoe alle benodigde handelingen te verrichten.
4. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
5. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit.
6. De commissie Ontwikkeling ontvangt het besluit van het college ter informatie.

CONCEPT BESLUIT BOUWAANVRAAG

Nr. 2007/1587/22

Haarlem,

Op 30 juli 2007 ontvingen wij een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning van:

naam: Bouwfonds MAB BV
adres: Wijnhaven 60
postcode en woonplaats: 2511 GA Den Haag

De aanvraag betreft het bouwen van bedrijfs- en kantoorruimten aan de Zijlvest, Raaks.

Burgemeester en wethouders hebben voornemens de vergunning 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.

WETSBEPALING

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

OVERWEGINGEN

Bij de besluitvorming speelden de volgende overwegingen een rol:

1. Formele aspecten

Ter plaatse van het bouwplan geldt het stadsvernieuwingsplan "Oude Stad", vastgesteld bij raadsbesluit van 13 december 2000 onder nummer 322 en goedgekeurd bij besluit van de Gedeputeerde Staten van Noord-Holland van 3 juli 2001 onder nummer 2001/1788. In het stadsvernieuwingsplan is de locatie waarop het bouwplan betrekking heeft, opgenomen als uit te werken bestemming.

Op 2 september 2003 hebben burgemeester en wethouders het uitwerkingsplan "Raaks" vastgesteld. Het uitwerkingsplan is vervolgens op 7 oktober 2003 onder nummer 2003-37794 goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. De voorzitter van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 29 januari 2004 partiële bovengrondse plandelen van het uitwerkingsplan geschorst en op 19 januari 2005 vernietigd. Het ondergrondse plandeel van het uitwerkingsplan "Raaks" ten behoeve van de onderhavige bouwaanvraag is inmiddels onherroepelijk geworden.

Voor de gevraagde locatie geldt bovengronds een bouwverbod, zoals opgenomen in artikel 10, vierde lid, onder a, van het stadsvernieuwingsplan Oude Stad. Omdat het uitwerkingsplan voor de bovengrondse delen geen rechtskracht heeft verkregen, is het bouwverbod bovengronds nog steeds van kracht.

Voor de gevraagde locatie ondergronds geldt, volgens artikel 13, eerste lid van het uitwerkingsplan, de bestemming "ondergrondse parkeergarages".

In het tweede lid wordt deze bestemming nader gespecificeerd.

Voor de eerste en tweede ondergrondse bouwlaag is bepaald dat 25% van het vloeroppervlak tevens gebruikt mag worden voor o.a. bergingen van woningen, kantoren en uitgaansfuncties zoals discotheek, horeca en bioscoop. De derde ondergrondse bouwlaag mag uitsluitend gebruikt worden voor het parkeren van motorvoertuigen. De aanvraag is voor wat de derde ondergrondse laag betreft functioneel in strijd met het uitwerkingsplan.

In artikel 13, derde lid van het uitwerkingsplan wordt voor de bebouwingsvoorschriften verwezen naar artikel 7 en 10 van het stadsvernieuwingsplan "Oude Stad". In artikel 10, tweede lid, onder d van het stadsvernieuwingsplan wordt vermeld dat ondergrondse bebouwing is toegestaan tot een diepte van maximaal 10 meter onder peil. De ondergrondse bebouwing van de onderhavige aanvraag reikt tot 11 meter diepte en is hiermee in strijd met de bebouwingsvoorschriften van het stadsvernieuwingsplan.

Op grond van artikel 10, tweede lid, onder a - Uitwerkingsbepalingen algemeen - van het stadsvernieuwingsplan "Oude Stad" mag het maximaal vloeroppervlak van de overige functies niet meer bedragen dan 15.000 m² bruto vloeroppervlak, waaronder maximaal 10.000 m² bruto kantooroppervlak. Het bruto vloeroppervlak van de bouwaanvraag voor de bestemmingen kantoren, horeca en bioscopen geeft een geringe overschrijding van ca. 67 m² ten opzichte van de maximaal toegestane bruto vloeroppervlakte van 15.000 m².

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

Nr. 2007/1587/22

Zoals uit het bovenstaande blijkt, is het bouwplan gedeeltelijk in strijd met het ter plaatse vigerende stadsvernieuwingsplan Oude Stad en het uitwerkingsplan Raaks, Medewerking aan het bouwplan kan daarom alleen worden verleend middels een vrijstelling als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Beschermd stadsgezicht.

Het gebied waarin het bouwplan ligt, is aangewezen als beschermd stadsgezicht.

Het stadsvernieuwingsplan "Oude Stad" is een ter bescherming strekkend bestemmingsplan in de zin van artikel 36 eerste lid van de Monumentenwet 1988.

Haarlemse bouwverordening

Volgens artikel 2.5.30, lid 1 moet voor zover de omvang of de bestemming van het gebouw daartoe aanleiding geeft ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in beperkte mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw behoort.

Op grond van artikel 2.5.30, lid 6 onder a kan het college van burgemeester en wethouders van bovenvermeld lid ontheffing verlenen voor zover op een andere wijze in de nodige parkeer- en stallingruimte wordt voorzien.

De onderhavige aanvraag maakt onderdeel uit van de herontwikkeling van het Raaksgebied. In de ontwikkeling worden ondergrondse parkeervoorzieningen gerealiseerd.

2. Adviezen

Alle ingewonnen ambtelijke adviezen, waaronder bureau Ruimtelijk Ontwerp, Brandweer, afdeling Verkeer en Vervoer, zijn positief.

Het advies van de commissie Welstand en Monumenten is eveneens positief.

Burgemeester en wethouders conformeren zich aan dit advies.

3. Publicatie

Het verzoek om vergunning is gepubliceerd op 9 augustus 2007 in de Stadskrant als ingekomen aanvraag overeenkomstig artikel 41 van de Woningwet.

4. Ter visie

Het bouwplan heeft na publicatie op 25 oktober 2007, met ingang van 26 oktober 2007 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid voor belanghebbenden om zienswijzen en/of bedenkingen naar voren te brengen.

5. Zienswijzen en bedenkingen

Van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen is gebruik gemaakt door mr. J.G. Geelkerken, Geelkerken & Linskens Advocaten, namens dhr. W.J.J.M. Brinkmann en dhr. M. Schilder, Pictor Beheer BV. Deze zienswijzen zijn op 27 maart 2008 ingetrokken. Omdat er geen andere zienswijzen zijn ingediend, is er daarmee geen sprake meer van zienswijzen en bedenkingen.

6. Ruimtelijke onderbouwing en inhoudelijke beoordeling

Het bouwplan is in strijd met het stadsvernieuwingsplan "Oude Stad" en het uitwerkingsplan "Raaks". Medewerking aan het bouwplan is daarom alleen mogelijk met toepassing van artikel 19, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

De toepassing van deze vrijstellingsmogelijkheid vereist een goede ruimtelijke onderbouwing. Voor dit bouwplan is een ruimtelijke onderbouwing aanwezig in de vorm van de tweede herziening van het ontwerp-stadsvernieuwingsplan "Oude Stad". Dit document is als bijlage bijgevoegd en dient hier, voor zover nodig, als herhaald en ingelast te worden beschouwd. Deze herziening is mede opgesteld ten behoeve van het nu voorliggende bouwplan. Het bouwplan is in overeenstemming met deze tweede herziening en is daarmee voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Gelet hierop en gelet op het feit dat zich ook voor het overige geen belemmeringen voordoen, zijn wij bereid medewerking te verlenen aan de benodigde vrijstelling.

Ten aanzien van de parkeervoorzieningen merken wij het volgende op. Weliswaar wordt niet bij het gebouw zelf voorzien in eigen parkeerplaatsen, maar bij de totale ontwikkeling van het Raaksproject,

Nr. 2007/1587/22

waarvan dit plan onderdeel uitmaakt, wordt wel voorzien in de realisatie van parkeerplaatsen. Bij de bepaling van het aantal parkeerplaatsen is daarbij rekening gehouden met de invulling van het Raaksgebied, zodat er voldoende openbare parkeerplaatsen in de omgeving zullen worden aangelegd. Er bestaat daarom aanleiding om ontheffing te verlenen van de eis tot het aanbrengen van parkeerplaatsen op eigen terrein.

Gelet op het bovenstaande, gelet op het feit dat alle ingewonnen ambtelijke adviezen positief zijn en gelet op het feit dat het advies van de commissie Welstand en Monumenten eveneens positief is, hebben wij besloten de vrijstellingsprocedure te starten.

7. Gedeputeerde Staten

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben op 2008 een verklaring van geen bezwaar afgegeven onder nummer 2008-

BESLUITEN

Wij zijn voornemens:

1. ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 2.5.30, lid 1 van de Haarlemse bouwverordening, op grond van artikel 2.5.30, lid 6 onder a van de Haarlemse bouwverordening;
2. vrijstelling te verlenen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van het uitwerkingsplan "Raaks"/ stadsvernieuwingsplan "Oude Stad";
3. de gevraagde vergunning te verlenen, op voorwaarde dat de bepalingen van het Bouwbesluit en de Haarlemse bouwverordening worden nageleefd en dat er gebouwd wordt overeenkomstig de gewaarmerkte stukken en voorwaarden, die bij het besluit horen.

Gewaarmerkte stukken: het aanvraagformulier bouwvergunning, de tekeningen BA 000, BA 001 t/m 003, BA 100 t/m.105, B-106, B-200/ 201/ 202, BA 300 t/m 306 (d.d. 10 oktober 2007/20 maart 2008), BA-PG_K3 (d.d. 14-8-2007), een set principedetail BA 400 (d.d. 16-8-2007/ 10-10-2007), het renvooiblad BA 500 (d.d. 10-10-2007), bouwbesluitberekening m.b.t. doorstroomcapaciteit/ ontruimingstijd (d.d. 10-10-2007), een daglichtberekening kantoren (d.d. 10-10-2007), een bouwbesluitberekening totalen (d.d. 10-10-2007), een functionele omschrijving installaties (d.d. 10-10-2007), een berekening m.b.t. de afstand rookgasafvoer t.o.v. ventilatietoevoer, een ventilatieberekening (d.d. 10-10-2007), een berekening permanente vuurbelasting (d.d. 16 juli 2007), een ontruimingsberekening bioscoop (d.d. 17 juli 2007), een rapport bouwfysisch advisering (d.d. 25 juli 2007) en een EPC berekening (d.d. 12-10-2007).

VOORWAARDEN

1. Voorafgaand aan de verbouw dient een bouwveiligheidsplan ter goedkeuring bij het hoofd van bureau Toezicht van de sector Stedelijke Ontwikkeling te zijn ingediend.
2. Met de uitvoering van de fundering, de beton-, staal- en houtconstructie, mag niet worden begonnen voordat de medewerker constructie van bureau Toezicht van de sector Stedelijke Ontwikkeling heeft verklaard geen bezwaar te hebben. Voor elk constructieonderdeel moet u daarom steeds drie weken van tevoren (detail)tekeningen en berekeningen in 3-voud inleveren bij de medewerker constructie
3. Met de uitvoering van de overige installaties (o.a. riolering, luchtverversing, verwarming), mag niet worden begonnen, alvorens het hoofd van bureau Beschikkingen heeft verklaard, tegen de op die delen betrekking hebbende tekeningen en berekeningen (in 4-voud) geen bezwaar te hebben.
4. Binnen 6 weken na afgifte van de bouwvergunning moet er ten behoeve van de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie een programma van eisen aan de gemeente Haarlem, sector Stedelijke Ontwikkeling, bureau Beschikkingen, worden gestuurd.
Het programma van eisen moet voldoen aan het gestelde in de NEN 2535 uitgave 1996, NEN 2535/A1 uitgave 2002, NEN 2575 uitgave 2004.
5. Tijdens de bouw moet het bouwterrein zijn omgeven door een afscheiding met een hoogte van ten minste 1,80 m.
6. De vergunninghouder moet uiterlijk twee dagen voor de aanvang van de verbouw aan bureau Toezicht melden wie de bouw gaat uitvoeren. U kunt daarvoor gebruikmaken van het formulier dat u samen met dit besluit ontvangt.

Nr. 2007/1587/22

TOELICHTINGEN

- De aanvrager moet 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 4.12 van de HBV).
- Tevens wijzen wij u erop dat het bouwwerk niet in gebruik mag worden genomen, wanneer de werkzaamheden niet conform de verleende bouwvergunning zijn uitgevoerd en het bouwwerk niet gereed gemeld is bij bureau Toezicht van de afdeling Vergunningen en Toezicht van de sector Stedelijke Ontwikkeling.
- De vergunning moet steeds op de plaats van uitvoering aanwezig zijn (artikel 4.2 van de HBV).
- Het bouwafval moet gescheiden worden in de volgende categorieën:
 1. gevaarlijk afval (zie het Besluit aanwijzing gevaarlijke afvalstoffen);
 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 moet worden afgevoerd naar 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 Publieksdienst, afdeling Dienstverlening, Zijlsingel 1, Haarlem tel. 023-511 5115.
- Wij wijzen u erop dat het bouwwerk niet in gebruik mag worden genomen alvorens de brandweer, namens burgemeester en wethouders, op grond van artikel 6.1.1., lid 1 van de HBV een gebruiksvergunning heeft afgegeven. Deze dient vroegtijdig te worden aangevraagd bij de sector Brandweer en Ambulance, afdeling Proactie en Preventie, Postbus 5514, 2000 GM Haarlem, telefoon (023)5159500.
- De vergunninghouder moet indien van toepassing ook een vergunning aanvragen voor:
 - het aanbrengen van reclame;
 - het aanleggen van een terras;
 - het vaststellen van huisnummers;
 - het innemen van ruimte op de openbare weg, bijv. 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;
 - 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 | € 430.469,64 |
| Procedure | - 896,35 |
| Totaal | € 431.365,99 |

Burgemeester en wethouders van Haarlem,
namens dezen,

ing. E.M. Liefing
hoofd bureau Beschikkingen

Nr. 2007/1587/22

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 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.