

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur mw S.K. Verwer
Telefoon 5115072
E-mail: sk.verwer@haarlem.nl
VVH/OV Reg.nr. 2008/116206
Te kopiëren: A
B & W-vergadering van 29 jul 2008

Onderwerp

bouwvergunning en vrijstelling Johan de Wittlaan 9

Bestuurlijke context

Er is een aanvraag om bouwvergunning ingediend voor het veranderen en vergroten van een woning aan de Johan de Wittlaan 9. Het bouwplan is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan. Medewerking aan het bouwplan is alleen mogelijk met toepassing van artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud). Omdat de aanvraag is ingediend vóór 1 juli 2008, is de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening hier nog van toepassing.

Er zijn door meerdere omwonenden zienswijzen ingediend. Zij kunnen zich niet met het bouwplan verenigen. 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 bouwplan voor het veranderen en vergroten van de woning aan de Johan de Wittlaan 9 ongegrond;
2. Het college verleent vrijstelling als bedoeld in artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Zuid West wijziging 4B voor het veranderen en vergroten van de woning aan de Johan de Wittlaan 9;
3. Het college verleent ontheffing van de artikelen 4.24, lid 3 en 4.28 lid 3 van het Bouwbesluit;
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. 2007/2256/22

Bouwkosten: € 148.750,00

Op 8 november 2007 ontvingen wij een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning van:

naam: De heer R.G. Jaegers
adres:
postcode en woonplaats:

De aanvraag betreft het veranderen en vergroten van de woning aan de Johan de Wittlaan 9.

Burgemeester en wethouders zijn voornemens 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 (Bb) en de Haarlemse bouwverordening (HBV)

OVERWEGINGEN

Bij de besluitvorming speelden de volgende overwegingen een rol:

1. Formele aspecten

Ter plaatse van het bouwplan geldt als bestemmingsplan het uitbreidingsplan “Zuid-West wijziging 4B”, vastgesteld door de gemeenteraad op 20 februari 1963 onder nummer 26 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 17 maart 1964 onder nummer 216. Daarnaast gelden de ‘aanvulling bebouwingsvoorschriften’ uit 1973 onder nummer 13.

Het bouwplan is gesitueerd op gronden met de bestemmingen “eengezinshuizen”, “erf” en “tuin”.

Ingevolge art. 1, lid 1, van de planvoorschriften behorend bij het bestemmingsplan mogen op de gronden, aangewezen voor bebouwing met eengezinswoningen, uitsluitend woningen worden opgericht, welke bestemd zijn voor bewoning door één gezin. Het derde lid van art. 1 bepaalt dat de goot- of boeiinghoogte van de op te richten woningen niet meer mag bedragen dan $\pm 5,50$ meter. Het bouwplan is hiermee in strijd omdat door het verhogen van de kap de toegestane goothoogte wordt overschreden met 0,85 meter.

Ingevolge art. 2 van de planvoorschriften mag op de gronden in het bestemmingsplan aangewezen voor erf, ten behoeve van elk woonhuis ten hoogste één bergplaats worden gebouwd. Het bouwplan is, wegens de gevraagde aanbouw aan de achterzijde van de woning, hiermee in strijd.

Ingevolge art. 4 van de planvoorschriften mag op de gronden aangewezen voor tuin niet worden gebouwd. Het bouwplan is hiermee in strijd wegens de gevraagde aanbouw aan de voorzijde.

Het bestemmingsplan geeft geen mogelijkheden om van deze strijdigheden vrijstelling te verlenen. 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 van de WRO en toepassing te worden gegeven aan de vrijstellingsprocedure ex artikel 19a van de WRO.

2. Adviezen

Stedenbouwkundig advies

De stedenbouwkundige van het bureau Ruimtelijk Ontwerp van de gemeente heeft een positief advies

Nr. 2007/2256/22

over het bouwplan uitgebracht, dat als volgt luidt:

‘Het bouwplan betreft het uitbreiden van de woning. Voor de beoordeling zijn de volgende criteria van belang:

Vigerend beleid

De geldende bestemming is eengezinshuizen, erf en tuin. De maximaal toegestane goothoogte is 5,50m. De aangevraagde goothoogte van 6,35 m is strijdig. De aangevraagde uitbreiding vindt plaats buiten de bebouwingsgrenzen.

Functioneel

De begane grondindeling van de woning wordt volledig omgewisseld. De huidige keuken en eetkamer worden verruild met de woonkamer aan de straatzijde van het pand en worden uitgebreid voor de voorgevelrooilijn. De woonkamer verhuist naar de tuinzijde en wordt verlengd buiten de rooilijn.

Straatbeeld

Door het sterk terug liggen van het oostelijke buurpand is ondergeschikt bouwen voor de voorgevelrooilijn niet bezwaarlijk. Geschakeld bouwen op de perceelsgrens met wisselende bouwmassa is het kenmerk van villabebouwing in deze omgeving.

Bezonning

Door de toenemende bouwmassa heeft het pand invloed op de bezonning van de omgeving. De 3 m hoge woonkameruitbreiding aan de zuidzijde steekt 3 m achter de bestaande gevel en zal op de late namiddag gevolgen hebben voor de bezonning van de burens. In dit gedeelte van de achtergevel van het buurpand bevindt zich een toegangsdeur en is de bezonning minder relevant.

Schaal

In het eerste schetsplan zijn de uitbreidingen als te zwaar geadviseerd. De vormgeving van de nieuwbouw is zodanig aangepast dat het ondergeschikt is gemaakt aan het hoofdgebouw en het tweede schetsplan was akkoord bevonden.

Bebouwd onbebouwd oppervlak

De toename in bebouwde oppervlak is in verhouding met de kavelgrootte.

Conclusie:

- De uitbreidingen buiten de rooilijn zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. In verhouding met de kavelgrootte is de overschrijding van het bebouwingsvlak ruimtelijk acceptabel. De gevolgen voor de bezonning van het naastliggende pand aan de oostzijde zijn acceptabel.
- De overschrijding van de maximum toegestane goothoogte met 85 cm is minimaal. Het stedenbouwkundig advies is positief.’

Commissie Welstand en Monumenten

Het advies van de commissie Welstand en Monumenten is eveneens positief. De commissie is van mening dat de bestaande bebouwingstypologie gehandhaafd blijft en als uitgangspunt is genomen voor de voorgenomen bouwkundige toevoegingen, deze toevoegingen door hun bescheiden massaopbouw niet in concurrentie treden met het hoofdvolume en uitgevoerd worden in traditioneel materiaalgebruik en zorgvuldige detaillering identiek aan die van het hoofdvolume. Burgemeester en wethouders conformeren zich hieraan. Op dit aspect zal hieronder nader worden ingegaan.

Alle overige ingewonnen ambtelijke adviezen zijn eveneens positief.

3. Ter visie

Nr. 2007/2256/22

Het bouwplan heeft van vrijdag 29 februari 2008 tot en met donderdag 10 april 2008 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid voor belanghebbenden om zienswijzen naar voren te brengen.

4. Zienswijzen

Er zijn zienswijzen ingediend door:

- mr. B.A.M. Cordemeyer, namens dhr en mw Geertsema, wonende aan de Johan de Wittlaan 7;
- mw M. Piek – van Slooten, wonende aan de Johan de Wittlaan 11, mede namens bewoners van de Johan de Wittlaan nrs. 1, 3, 4, 10, 11, 13 en 14.

De zienswijzen luiden, kort samengevat, als volgt:

- a) De aanbouw aan de achterzijde neemt onrechtmatig veel zonlicht weg bij de bewoners van de Johan de Wittlaan 7, juist ook in de avonduren;
- b) De aanbouw aan de achterzijde zorgt door het dakterras voor een vergaande inbreuk op de privacy van de bewoners aan de Johan de Wittlaan 7;
- c) T.a.v. de welstandsaspecten is een second opinion uitgebracht op grond waarvan het bouwplan niet zou voldoen aan de redelijke eisen van welstand;
- d) De gootverhoging van het bouwplan wordt ten onrechte als karakteristiek van de omgeving geacht, zoals ook in de second opinion wordt aangegeven;
- e) De stedenbouwkundige concludeert ten onrechte dat de bebouwing buiten het bouwvlak acceptabel en in verhouding met de kavelgrootte is;
- f) Het bouwplan leidt tot een verstoring van het ensemble van de aan elkaar gebouwde woningen Johan de Wittlaan 7 en 9;
- g) Het bouwplan zal waardevermindering van de woning aan de Johan de Wittlaan 7 met zich meebrengen.

5. Inhoudelijke beoordeling

Het bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Medewerking aan het bouwplan is mogelijk met gebruikmaking van de vrijstellingsbevoegdheid ex art. 19 WRO. In het ontwerp-besluit hebben wij ten onrechte vermeld dat medewerking aan het bouwplan kan worden verleend middels het verlenen van een vrijstelling op grond van art. 19, lid 3, WRO jo. art. 20, lid 1 sub a, onder 1^o van het Besluit ruimtelijke ordening. Gelet op vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan hiervan echter geen sprake zijn, nu het bouwplan grotendeels voorziet in uitbreiding van de woning op de bestemmingen ‘erf’ en ‘tuin’, derhalve buiten het toegestane bebouwingsvlak. Medewerking aan het bouwplan is derhalve alleen mogelijk middels het verlenen van een vrijstelling op grond van art. 19, lid 2, WRO.

In aanmerking nemende dat ingevolge art. 19a lid 4 WRO voor zowel een vrijstelling ex art. 19, lid 3 WRO als een vrijstelling ex art. 19, lid 2 WRO de procedure van afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is en deze procedure is gevolgd, zodat belanghebbenden hierdoor niet zijn benadeeld, is dit een gebrek dat zich ervoor leent om in onderhavig besluit te worden hersteld.

De toepassing van art. 19, lid 2 WRO vergt een goede ruimtelijke onderbouwing. Hieraan worden strengere eisen gesteld naarmate de inbreuk op het planologisch regime zwaarder is. De goede ruimtelijke onderbouwing wordt in dit geval gevormd door het advies van de stedenbouwkundige van het Bureau Ruimtelijk Ontwerp, waaraan wij ons conformeren. Het bouwplan wijkt verder niet af van vastgesteld provinciaal ruimtelijk beleid (streekplan) en valt niet onder een speerpunt van beleid van Gedeputeerde Staten van Noord Holland. Een verklaring van bezwaar is derhalve niet vereist. Voorts dienen wij een afweging te maken tussen het belang van de aanvrager bij uitbreiding van zijn woning en het belang van omwonenden c.q. indieners van zienswijzen.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen overwegen wij het navolgende.

Nr. 2007/2256/22

Ad a)

De gevolgen voor de bezonning voor de bewoners van de Johan de Wittlaan 7 zijn in het stedenbouwkundig advies beoordeeld en acceptabel geacht. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft aanvullend onderzoek naar de gevolgen voor de bezonning plaatsgevonden middels een bezonningsstudie, welke bij onderhavig besluit is gevoegd. Deze bezonningsstudie bevestigt het onderdeel 'bezonning' uit het stedenbouwkundig advies. Gelet op de grootte van de tuin van de Johan de Wittlaan 7 zijn wij oordeel dat hier sprake is van een aanvaardbare vermindering van zonlicht voor de bewoners van de Johan de Wittlaan 7 en worden zij op dit punt niet, althans niet onevenredig, in hun belangen geschaad

Ad b)

Wij hanteren als vast beleid dat geen medewerking wordt verleend aan een bouwplan indien op voorhand vaststaat of aannemelijk is dat uitvoering van het bouwplan niet mogelijk is wegens een privaatrechtelijke belemmering. Gezien de aangehouden afstand van het dakterras tot het naburige erf is geen sprake van strijd met het burennrecht. Dit levert derhalve geen reden op om medewerking aan het bouwplan te onthouden. Voorts achten wij de gevolgen van het dakterras voor de privacy van de bewoners van de woning aan de Johan de Wittlaan 7, rekening houdend met de bestaande situatie, niet zodanig zwaarwegend dat de gevraagde vrijstelling zou moeten worden geweigerd. Ook op dit punt worden bewoners van de Johan de Wittlaan 7 niet, althans niet onevenredig, in hun belangen geschaad.

Ad c)

De second opinion van Ir. W.A. Quispel is voorgelegd aan de Commissie Welstand en Monumenten van de Gemeente Haarlem. Deze commissie heeft in een advies van 27 april 2008, welk advies bij onderhavig besluit is gevoegd, de inhoud van de second opinion weerlegd. De Commissie Welstand en Monumenten ziet geen aanleiding om van haar eerdere advies terug te komen. Mede gelet op de bestendige adviesrelatie met de Commissie Welstand en Monumenten en gelet op de zorgvuldige totstandkoming en deugdelijke motivering van dit advies conformeren wij ons hieraan. Het bouwplan is daarmee niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

Ad d), e) en f)

Ook in dit deel van de zienswijzen zien wij geen aanleiding medewerking aan het bouwplan te weigeren. De verhoging van de goothoogte is in overeenstemming met de redelijke eisen van welstand en stuit ons inziens niet op stedenbouwkundige bezwaren. Omwonenden worden hierdoor niet, althans niet onevenredig, benadeeld. Voorts valt niet in te zien dat de stedenbouwkundige ten onrechte zou hebben geoordeeld dat de toename in het bebouwde oppervlak in verhouding is met de kavelgrootte. Er is immers sprake van een grote kavel. Tenslotte zien wij niet in dat het bouwplan leidt tot een verstoring van het ensemble van de woningen aan de Johan de Wittlaan 7 en 9, waarbij wij verwijzen naar het hiervoor gestelde onder c.

Ad f)

Wij delen de stelling dat onderhavig bouwplan tot waardevermindering van de woning aan de Johan de Wittlaan 7 zal leiden, niet. Bovendien is dit op zichzelf geen reden om medewerking aan het bouwplan te weigeren. 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.

conclusie

Na afweging van alle betrokken belangen zijn wij van mening dat het uitbreiden van de woning op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar is. De gevolgen voor de omgeving zijn niet zodanig ingrijpend dat op grond daarvan medewerking aan het bouwplan zou moeten worden geweigerd. De belangen van aanvrager wegens aldus zwaarder dan de belangen van indieners van zienswijzen.

Nr. 2007/2256/22

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. Omdat zich voor het overige geen weigeringsgronden voordoen, verlenen wij aansluitend de gevraagde bouwvergunning.

BESLUITEN

Wij hebben besloten:

1. De ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. Vrijstelling te verlenen als bedoeld in artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van het vigerende bestemmingsplan;
3. Ontheffing te verlenen van artikel 4.24, lid 3 Bouwbesluit 'hoogte boven de vloer van een verblijfsgebied' en 4.28, lid 3 Bouwbesluit 'hoogte boven de vloer van een verblijfsruimte' tot de op tekening aangegeven specifieke hoogte, zijnde 2,400 m1, door toepassing van artikel 1.11 van hetzelfde besluit;
4. De vergunning te verlenen, op voorwaarde dat er gebouwd wordt volgens het Bouwbesluit en de HBV en volgens de gewaarmerkte bescheiden, te weten aanvraagformulier, tekening blad BA001, BA101 en BA201 van 2 november 2007, detailboekje BA010, van 2 november 2007, boekje berekeningen van 2 november 2007 en de voorwaarden die bij dit besluit horen.

VOORWAARDEN

1. De vergunninghouder moet uiterlijk drie weken voor de aanvang van de werkzaamheden aan bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving, hoofdafdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving de constructietekeningen en berekeningen overleggen. Er mag niet met de werkzaamheden worden begonnen voordat deze zijn goedgekeurd.
2. De vergunninghouder moet uiterlijk twee dagen voor de aanvang van de (ver)bouw aan bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving, hoofdafdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving doorgeven wie de bouw gaat uitvoeren. U kunt daarvoor gebruikmaken van het formulier dat u samen met dit besluit ontvangt.

TOELICHTINGEN

- 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 Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. 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).
- 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 vergunninghouder moet ook, indien van toepassing, een vergunning aanvragen voor:
 - het kappen van bomen.

Nr. 2007/2256/22

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

De legeskosten zijn € 4.046,00

Burgemeester en wethouders van Haarlem,
namens dezen,

Mevrouw D. de Boo
afdelingshoofd Omgevingsvergunning

Nr. 2007/2256/22

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 heffings- en invorderingsambtenaar Belastingen, hoofdafdeling Middelen en Services, afdeling Juridische Zaken, 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.