

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Mevr. A.F. van Heusden - Verhoef
Telefoon 5113770
E-mail: a.v.heusden@haarlem.nl
VVH/OV Reg.nr. 2008/134745
Te kopiëren: A (concept-besluit)
B & W-vergadering van 19 augustus 2008

Onderwerp

Verlenen bouwvergunning Van Egmondstraat 27

Bestuurlijke context

Er is een aanvraag om bouwvergunning ingediend voor het bouwen van een berging met een speelhut aan Van Egmondstraat 27. Het bouwplan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Medewerking aan het bouwplan is alleen mogelijk met toepassing van artikel 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Vanuit ruimtelijke overwegingen bestaan geen bedenkingen tegen het bouwplan. Het gebruik van het perceel als Erf is passend en het bouwen van een berging en een speelvoorziening op deze locatie zijn hiermee in overeenstemming. Het gebruik van de speelhut heeft weliswaar effecten voor de omgeving, maar deze effecten zijn in een stedelijke omgeving met spelende kinderen aanvaardbaar.

Diverse omwonenden hebben zienswijzen ingediend tegen de speelhut. Voor een overzicht van de zienswijzen en de reactie van ons college hierop, verwijzen wij naar bijgevoegd concept-besluit. Zoals hieruit blijkt, zijn de zienswijzen naar ons oordeel ongegrond en kunnen de vrijstelling en bouwvergunning worden verleend.

B&W-besluit:

1. Het college verklaart de bedenkingen tegen het verlenen van een vrijstelling van het bestemmingsplan voor het plaatsen van een berging en een speelhut aan Van Egmondstraat 27 ongegrond;
2. Het college verleent vrijstelling van het bestemmingsplan en aansluitend bouwvergunning voor het plaatsen van een berging en een speelhut aan Van Egmondstraat 27 conform bijgevoegd concept-besluit;
3. Het college mandateert het hoofd van VVH/OV om de vrijstelling en de bouwvergunning te ondertekenen en deze verder nader administratief af te handelen;
4. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
5. De betrokkenen ontvangen binnen een week na besluitvorming informatie over dit besluit.

ONTWERP BESLUIT BOUWAANVRAAG

Nr. 2008/0203/22

Haarlem,

Op 31 januari 2008 ontvingen wij een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning van:

adres: Van Egmondstraat 27
postcode en woonplaats: 2024 XL HAARLEM

De aanvraag betreft het bouwen van een buitenberging met een speelhut aan de Van Egmondstraat 27.

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 geldt het bestemmingsplan “Sterrenbuurt, Planetenbuurt en Sinnevelt” vastgesteld door de gemeenteraad op 28 oktober 1998 onder nummer 321 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 2 februari 1999 onder nummer 98-917706.

Het bouwplan betreft het plaatsen van een berging met een speelhut. De berging is gesitueerd in het midden van twee percelen, eigendom van de aanvrager. Zonder hoofdbebouwing, want het woonhuis van de aanvrager bevindt zich op een ander derde perceel een klein stukje verderop in de straat. De twee percelen waar de berging met de speelhut op staat ligt in het midden van een bouwblok en is niet zichtbaar vanaf de straatzijde.

De bestemming van bovengenoemde gronden is ‘erf’. Artikel 13, lid 1 van de planvoorschriften geeft aan dat de aangewezen gronden zijn bestemd voor erf ten dienste van de in de hoofdbebouwing op hetzelfde bouwperceel toegelaten bestemming. Op deze bestemming mogen, volgens artikel 13, lid 2, gebouwen en andere gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de bestemming. Het bouwplan is dus functioneel in strijd met het bestemmingsplan.

Lid 3 van artikel 13 van de planvoorschriften vermeldt verder dat bijgebouwen welke niet aan de hoofdbebouwing worden gebouwd een goothoogte mogen hebben van maximaal 2,5 meter. Het bouwplan krijgt een goothoogte van 4 meter en is dus strijdig met de voorschriften van het bestemmingsplan.

Medewerking aan het verzoek is slechts mogelijk middels een vrijstellingsprocedure. Het verzoek valt niet onder één van de in artikel 20 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (BRO) genoemde gevallen waarvoor vrijstelling kan worden verleend op basis van artikel 19, lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Er is geen speerpunt van provinciaal en/of nationaal beleid in het geding. Medewerking aan het bouwplan is daarom mogelijk met toepassing van artikel 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Nr. 2008/0203/22

2. Adviezen

Alle ingewonnen ambtelijke adviezen zijn positief. Het advies van de commissie Welstand en Monumenten is eveneens positief. Burgemeester en wethouders conformeren zich aan dit advies.

3. Ter visie

Het bouwplan heeft van 25 april 2008 tot en met 5 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 door:

- A. Loogman en C. Siminescu;
- fam. G. Kuperus;
- fam. P. de Moor;
- fam. H. van Beek;
- fam. E. Daniels;
- fam. P. van Berkestijn;
- fam. F. Kloppers.

4. Zienswijzen en bedenkingen

De zienswijzen/ bedenkingen luiden, kort samengevat, als volgt:

- a. Op de plek van de speelhut heeft nog nooit een berging gestaan, terwijl er in de omschrijving staat dat het gaat om “het vergoten van een buitenberging met een speelhut”.
- b. Volgens het kadaster is het betreffende perceel tuingrond en mag er niet op gebouwd worden (ook omdat het binnentuinen zijn).
- c. Het dak van de speelhut is plat en heeft een hoogte van ongeveer 5 meter, naast de speelhut staat een nog hogere boom. De kinderen van de aanvrager, dhr. Kamper, gaan met vriendjes en vriendinnetjes spelen op het dak van de speelhut en in de naastgelegen boom. Hierdoor wordt alle privacy weggenomen.
- d. Er wordt tijdens het spelen op de boomhut naar iedereen die nog beneden staat flink geschreeuwd, wat geluidsoverlast veroorzaakt. Juist omdat ze zo hoog zitten is er geen muur of groene wal die het geluid kan breken.
- e. Het bouwwerk is zonder overleg met de burens neergezet.
- f. De speelhut dient tot een normale hoogte te worden teruggebracht en daarnaast uit het zicht te worden geplaatst.
- g. In het ontwerp besluit bouwaanvraag wordt genoemd dat de speelhut 12 meter vanuit de achtergevels is geplaatst. Er is voorbij gegaan aan het feit dat de tuin waarin de speelhut is geplaatst direct grenst aan de tuinen van de percelen aan de Overtonstraat.

5. Inhoudelijke beoordeling / ruimtelijke onderbouwing

Het bouwplan betreft het vergroten van een buitenberging met speelhut. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan Sterrenbuurt, Planetenbuurt en Sinnevelt. Medewerking aan het bouwplan is alleen mogelijk met toepassing van artikel 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De toepassing van dit artikel vergt een goede ruimtelijke onderbouwing. Daarbij worden zwaardere eisen aan de ruimtelijke onderbouwing gesteld naarmate de inbreuk op het planologisch regime groter is. In dit geval is sprake van een beperkte inbreuk op het planologisch regime, zodat met een beperkte ruimtelijke onderbouwing kan worden volstaan.

De buitenberging en de speelhut zijn gesitueerd op grond met de bestemming Erf. Op deze gronden is in beginsel bebouwing toegestaan. In dit geval is echter sprake van een bouwperceel zonder hoofdbebouwing. Om deze reden is in dit geval geen bebouwing toegestaan.

Tussen de achtertuinen aan de Van Egmondstraat en de Overtonstraat zijn diverse kadastrale percelen gesitueerd, die bij verschillende mensen in eigendom zijn. De percelen waarop de berging en de

Nr. 2008/0203/22

speelhut zijn gerealiseerd, zijn in eigendom bij een bewoner van een nabijgelegen woning. Een gebruik van het perceel als Erf ligt in de rede en is ook passend. Het bouwen van een berging ten behoeve van dit gebruik is eveneens passend. Daarbij heeft de gevraagde berging beperkte afmetingen, te weten een oppervlakte van circa 10 m² en een maximale bouwhoogte van 2,60 meter. De gevolgen van een dergelijke berging voor de omgeving zijn uitermate beperkt, zodat wij na afweging van alle betrokken belangen bereid zijn om medewerking hieraan te verlenen.

Met betrekking tot de speelhut overwegen wij, mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, het volgende.

Stedenbouwkundige aspecten

De opbouw "speelhut" heeft een speelfunctie. Deze functie past in een woonomgeving en heeft geen invloed op het straatbeeld. De speelhut heeft een footprint van ca. 2x1.5 m². De invloed op de bezonning van de omgeving wordt acceptabel geacht.

De kleine oppervlakte van de vensters, de plaatsing tussen de bomen en de acceptabele afstand van 12 meter tot de dichtstbijzijnde achtergevel maken de invloed op de privacy acceptabel.

De situatie van het perceel waarop de bebouwing zich bevindt is uitzonderlijk. Het perceel bevindt zich midden in het bouwblok achter de ruime achtertuinen van de Van Egmondstraat en de Overtonstraat. De afstand van de "speelhut" tot de omliggende bebouwing is voldoende groot zodat de privacy en de bezonning van de omgeving niet in gevaar komt. Daarbij is een speelfunctie passend in een woonomgeving. Een overschrijding van de goothoogte wordt op deze plek, voor deze functie, acceptabel geacht.

Overige aspecten / reactie op de zienswijzen

De speelhut is, gezien zijn constructie en afmetingen, uitsluitend geschikt als speelhut voor kinderen. Het spelen van kinderen in achtertuinen en op binnenterreinen is in een stedelijke omgeving als de gemeente Haarlem een normaal en geaccepteerd verschijnsel. Het feit dat daarbij speelvoorzieningen voor kinderen worden gerealiseerd, achten wij in beginsel aanvaardbaar.

Ook in deze situatie zijn wij van mening dat er sprake is van een aanvaardbare speelvoorziening. Er is sprake van een speelhut van beperkte omvang. De invloed van het bouwwerk op zijn omgeving is beperkt. Het gebruik van de speelhut heeft weliswaar effect op de omgeving, maar dit effect verschilt niet wezenlijk van het effect van spelende kinderen in achtertuinen en op binnenterreinen zonder een dergelijke speelhut. Ook zonder speelhut zijn kinderen in staat om in bomen en op daken van schuren te klimmen en ook zonder speelhut zullen zij daarbij geluid maken. Dit maakt onderdeel uit van het wonen in een stedelijke omgeving als de gemeente Haarlem en kan dan ook niet als onaanvaardbaar worden aangemerkt. Naar ons oordeel is de speelhut dan ook aanvaardbaar.

De ingebrachte zienswijzen geven ons geen aanleiding om alsnog vrijstelling en aansluitend bouwvergunning te weigeren. Inhoudelijk merken wij hierover nog het volgende op.

- De bestemming van de grond wordt niet geregeld of bepaald door het Kadaster. Het bestemmingsplan is hierin bepalend. In het bestemmingsplan heeft deze grond niet de bestemming Tuin gekregen.
- Wij mogen bij de beoordeling van een bouwaanvraag en een vrijstellingsverzoek niet meewegen of en in hoeverre burens vooraf door de vergunningaanvrager zijn geïnformeerd.
- De speelhut is schuin achter de tuin van Van Egmondstraat 13 geplaatst. Daarmee is de invloed van de speelhut (uitzicht, privacy) op dit perceel naar ons oordeel aanvaardbaar. De afstand tussen de speelhut en de achtertuinen en woningen aan de Overtonstraat is eveneens dusdanig, dat van een onaanvaardbaar bouwwerk naar ons oordeel geen sprake is. Voor onze overwegingen met betrekking tot het gebruik van de speelhut verwijzen wij naar hetgeen wij in het bovenstaande

Nr. 2008/0203/22

hebben opgemerkt.

Gelet op het bovenstaande zijn wij bereid om de gevraagde vrijstelling van het bestemmingsplan te verlenen.

Omdat zich voor het overige geen weigeringsgronden voordoen, zijn wij eveneens bereid de gevraagde bouwvergunning te verlenen.

BESLUITEN

Wij hebben besloten:

1. de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. vrijstelling te verlenen als bedoeld in artikel 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van artikel 13 van de voorschriften het vigerende bestemmingsplan;
3. de vergunning te verlenen, op voorwaarde dat er gebouwd wordt volgens het Bouwbesluit en de HBV en volgens de gewaarmerkte tekeningen en de voorwaarden die bij dit besluit horen.

VOORWAARDEN

- Om te voorkomen dat er iemand naar beneden valt, moet de speelhutvloer bij een openslaand raam en een openslaande deur een afscheiding hebben met een hoogte van 0,85 meter, een zogenaamde doorvalbeveiliging. Een andere optie is de openslaande ramen en de deur zo te maken dat ze niet te openen zijn.
- De vergunninghouder moet uiterlijk twee dagen voor de aanvang van de (ver)bouw aan bureau Noord van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving wie de bouw gaat uitvoeren. U kunt daarvoor gebruikmaken van het formulier dat u samen met dit besluit ontvangt.

TOELICHTING

- Belanghebbenden kunnen bezwaar maken tegen dit besluit (op grond van de Algemene wet bestuursrecht).

De legeskosten zijn	€ 122,40
Procedure	€ 197,05
Leges totaal	€ 319,45

Burgemeester en wethouders van Haarlem,
namens dezen,

Mevrouw D. de Boo
afdelingshoofd 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'.

Nr. 2008/0203/22

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.