

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur A.F. van Heusden - Verhoef
Telefoon 5113770
E-mail: a.v.heusden@haarlem.nl
VVH/OV Reg.nr. 2008/171612
Te kopiëren: A (concept-besluit)
B & W-vergadering van 28 oktober 2008

Onderwerp

Vrijstelling en bouwvergunning Boerhaavelaan en omgeving
(Doctorshof)

DOEL: Besluiten

Het college dient te besluiten op basis van de wettelijke verplichting zoals vastgelegd in:

- de Wet op de Ruimtelijk Ordening (oud), met name de artikelen 19, lid 2 en 19a;
- de Woningwet, hoofdstuk IV;
- de Wet geluidhinder, artikel 110a.

In het Mandateringsbesluit is aangegeven dat het vrijstellingsbesluit is gemandateerd aan de manager van de hoofdafdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving danwel het afdelingshoofd **tenzij** er zienswijzen zijn ingediend. Er is één zienswijze ingediend.

B&W

Het college besluit:

1. De zienswijze ongegrond te verklaren;
2. Het hoofd van de afdeling Omgevingsvergunning te mandateren om vrijstelling van het bestemmingsplan en aansluitend bouwvergunning te verlenen voor het bouwen van 55 eengezinswoningen inclusief aansluitend terrein aan de Boerhaavelaan en omgeving conform bijgevoegd concept-besluit;
3. Het hoofd van de afdeling Omgevingsvergunning te mandateren om aansluitend bouwvergunning, eerste fase te verlenen voor het bouwen van 55 eengezinswoningen conform bijgevoegd concept-besluit;
4. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
5. De betrokkenen ontvangen binnen een week na besluitvorming informatie over dit besluit.

COLLEGE BESLUIT

Onderwerp: Vrijstelling en bouwvergunning Boerhaavelaan en omgeving

Inleiding

Er is een aanvraag om bouwvergunning ingediend voor bouwen van 55 eengezinswoningen en aansluitend terrein aan de Boerhaavelaan en omgeving (ook wel bekend als Doctorshof).

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan. Het plan valt niet binnen de speerpunten van beleid van de provincie Noord-Holland. Medewerking aan dit plan is daarom mogelijk door vrijstelling te verlenen van het bestemmingsplan met gebruikmaking van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO oud). Tegen het plan is één zienswijze ingediend.

Besluitpunten college

Het college besluit:

1. De zienswijze ongegrond te verklaren;
2. Het hoofd van de afdeling Omgevingsvergunning te mandateren om vrijstelling van het bestemmingsplan en aansluitend bouwvergunning te verlenen voor het bouwen van 55 eengezinswoningen inclusief aansluitend terrein aan de Boerhaavelaan en omgeving conform bijgevoegd concept-besluit;
3. Het hoofd van de afdeling Omgevingsvergunning te mandateren om aansluitend bouwvergunning, eerste fase te verlenen voor het bouwen van 55 eengezinswoningen conform bijgevoegd concept-besluit;
4. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
5. De betrokkenen ontvangen binnen een week na besluitvorming informatie over dit besluit.

Beoogd resultaat

De aanvrager kan juridisch zijn plannen realiseren.

Argumenten

De vrijstelling en bouwvergunning kunnen worden verleend omdat:

1. Ten behoeve van het plan een goede ruimtelijke onderbouwing is opgesteld waarin wordt ingegaan op alle ruimtelijk relevante aspecten.
2. Het plan past binnen de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen van het gebied.
3. De belangen van de omwonenden in beperkte mate door het plan worden geraakt en het belang bij het bouwen van woningen zwaarwegender wordt geacht.

Voor een uitgebreide weergave van de argumenten wordt verwezen naar bijlage A.

Kanttekeningen

Naar aanleiding van de zienswijze merken wij het volgende op. Het bouwplan ziet toe op het realiseren van woningen binnen de bestaande bebouwing. Dit heeft invloed op de woonomgeving van de omwonenden. Er is echter gestreefd naar een zo zorgvuldige mogelijke inpassing in de bestaande omgeving, waarbij met de belangen van de omwonenden rekening is gehouden. Gelet op het belang dat is ingediend met het uitbreiden van de woningvoorraad en gelet op het landelijk,

provinciaal en gemeentelijk streven om de woningvoorraad zoveel mogelijk binnen de bestaande stedelijke contouren uit te breiden, zijn wij daarom ondanks de zienswijze toch bereid om medewerking te verlenen aan het bouwplan. Voor een volledige weergave van de zienswijze en een reactie daarop wordt verwezen naar bijlage A.

Uitvoering

De uitvoering vindt plaats door de benodigde vrijstelling en bouwvergunning te verlenen. In verband met de benodigde administratieve handelingen die dit met zich meebrengt, wordt de uitvoering gemandateerd aan het hoofd van de afdeling Omgevingsvergunning.

Bijlagen

Bij deze nota is gevoegd:

- besluit vrijstelling en bouwaanvraag (A);

Het college van burgemeester en wethouders

BESLUIT BOUWAANVRAAG
EERSTE FASE

Nr. 2008/0510/23

Haarlem,

Op 14 maart 2008 ontvingen wij een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning eerste fase van:

naam: Ymere Ontwikkeling BV
adres: De Ruyterkade 7
postcode en woonplaats: 1013 AA AMSTERDAM

De aanvraag betreft het bouwen van 55 ééngezinswoningen inclusief terrein aan de Boerhaavelaan e.o. (ook bekend als project Doctorshof).

Burgemeester en wethouders hebben besloten de bouwvergunning eerste fase te verlenen. Hieronder wordt uiteengezet hoe dit besluit tot stand is gekomen, welke wettelijke en gemeentelijke regels van toepassing zijn.

WETSBEPALINGEN

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

OVERWEGINGEN

Bij de besluitvorming speelden de volgende overwegingen een rol:

1. Formele aspecten

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan “Uitbreidingsplan in onderdelen Schalkwijk B” vastgesteld door de raad bij besluit van 21 juni 1961, nummer 1 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland bij besluit van 7 augustus 1962, nummer 357.

Op de plankaart valt het betreffende perceel de bestemming “Openbare weg, plantsoen, berm of beplanting” (artikel 1), Bijzondere bebouwing met bijbehorende terreinen genummerd III (artikel 11) en “Schoolsportterrein” (artikel 18).

Op de gronden met voornoemde bestemmingen mogen uitsluitend gebouwen worden opgericht ten dienste van voornoemde bestemmingen. Het bouwplan betreft de nieuwbouw van 55 ééngezinswoningen inclusief buitenruimte en levert derhalve strijd op met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt geen vrijstellingsmogelijkheid. Medewerking aan het verzoek om bouwvergunning is alleen mogelijk met vrijstelling als bedoeld in artikel 19, lid 2 WRO, mits het bouwplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. De goede ruimtelijke onderbouwing is als apart document, bij de aanvraag bouwvergunning gevoegd en maakt hiervan onlosmakelijk onderdeel uit.

Ontwerp bestemmingsplan

Er is momenteel een ontwerpbestemmingsplan “Schalkwijk 2007” in procedure waar het vigerende bestemmingsplan “Uitbreidingsplan in onderdelen Schalkwijk B” onderdeel van uitmaakt.

Op de plankaart valt het bouwplan in de bestemmingen “Woondoeleinden” en “Erf”. Deze bestemmingen vinden hun weerslag in respectievelijk artikel 5 en artikel 7 van de voorschriften behorende bij het ontwerpbestemmingsplan.

Woningtype C heeft een standaard bouwhoogte van 6,42 meter. Woningtype type E en type F hebben een bouwhoogte van 6,12 meter. Dit is in strijd met artikel 5 lid 4 sub c. Hierin is bepaald dat de bouwhoogte/goothoogte van een gebouw niet meer mag bedragen dan op de plankaart staat aangegeven. Op de plankaart is een hoogtescheidingslijn getekend. Aan de straatzijde geldt hierdoor een maximale bouwhoogte van 6 meter en aan de tuinzijde een maximale bouwhoogte van 10 meter. Het ontwerpbestemmingsplan biedt hiervoor in artikel 32 lid 1 sub a een vrijstellingsmogelijkheid. Hierin is onder andere bepaald dat burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen voor het afwijken van de voorgeschreven hoogten met ten hoogste 10%.

Nr. 2008/0510/23

Woningtype F is in strijd met artikel 5 lid 4 sub a. Hierin is bepaald dat gebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd. De bestemmingen “woondoeleinden” en “erf” zijn ten opzichte van woningtype F precies omgekeerd. Het ontwerpbestemmingsplan biedt hiervoor geen vrijstellingsmogelijkheid.

Woningtype F is in strijd met artikel 5 lid 4 sub b. Hierin is bepaald dat gebouwen uitsluitend in de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd. Doordat de woningen in dit blok verspringen wordt er deels niet in de voorgevelrooilijn gebouwd. Het ontwerpbestemmingsplan biedt hiervoor geen vrijstellingsmogelijkheid.

De erf- en tuinafscheidingen van woningtype A, C, E en F zijn in strijd met artikel 7 lid 4 sub f. Hierin is onder andere bepaald dat de bouwhoogte van erf- en tuinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn niet hoger mag bedragen dan 2 meter.

Woningtype E en F zijn patio woningen waarbij de doorgetrokken gevel de erfafscheiding vormt. De bouwhoogte van de erfafscheiding van woningtype E bedraagt 3,81 meter en de erfafscheiding van woningtype F bedraagt 3,5 meter. De bouwhoogte van de erfafscheidingen op de kopse kanten van de woningblokken van type A en C zijn 2,6 meter hoog. Het ontwerpbestemmingsplan biedt hiervoor geen vrijstellingsmogelijkheid.

Het bouwplan is middels een Stedenbouwkundig programma van Eisen ontworpen en is onder leiding van de afdeling Project Management Bureau van de gemeente Haarlem in een projectgroep tot stand gekomen en akkoord bevonden. Het bestemmingsplan is nog niet definitief vastgesteld, zodat bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan nog mogelijk zijn.

2. Adviezen

Commissie Welstand en Monumenten

Het bouwplan is identiek aan het in hoofdopzet goedgekeurde schetsplan. Het bouwplan voldoet aan de welstandscriteria voor de Boerhaavewijk ten aanzien van inpassing in het stedelijk landschap, samenhang in massaopbouw en verschijningsvorm, originaliteit, materiaalgebruik met bijpassende zorgvuldige detaillering en het architectonisch concept ondersteunende kleurgebruik. Het advies van de commissie Welstand en Monumenten is daarom positief. Burgemeester en wethouders conformeren zich aan dit advies.

Afdeling Stedenbouw en Ontwerp

Het bouwplan is voor een stedenbouwkundig advies voorgelegd aan de afdeling Stedenbouw en Ontwerp. Voor de beoordeling zijn de volgende criteria van belang:

De woonfunctie is niet passend in het vigerend bestemmingsplan en is derhalve in strijd.

Het bouwplan past op diverse punten niet in het ontwerpbestemmingsplan “Schalkwijk 2007”.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft nog geen rechtskracht. Het bouwplan wordt derhalve opgenomen in het bestemmingsplan “Schalkwijk 2007”.

Het plan is in samenspraak met diverse partijen onder leiding van de afdeling Project Management Bureau van de gemeente Haarlem ontwikkeld. Het bouwplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. De afdeling Stedenbouw en Ontwerp is deelnemer geweest van het ontwikkelteam. Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Stedenbouw en Ontwerp positief.

Afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer

Het bouwplan is voor advisering voorgelegd aan afdeling Verkeer en Vervoer. Deze afdeling heeft positief geadviseerd. Het advies luidt als volgt:

De parkeernorm voor woningen in dit deel van Haarlem is 1,5 parkeerplaatsen per woning.

Voor 55 woningen komt dit neer op 83 parkeerplaatsen.

In artikel 2.5.30, lid 1 van de Haarlemse bouwverordening (HBV) is bepaald dat indien de omvang of de bestemming van het gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

Nr. 2008/0510/23

Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer positief.

3. Ter visie

Het bouwplan heeft ingevolge van artikel 19a WRO van 27 juni 2008 t/m 7 augustus 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.

4. Zienswijzen en bedenkingen

De heer P. Huijsmans en mevrouw M. Huijsmans-de Jong, Gerard van Waardstraat 13, 2035 SV Haarlem, hebben een zienswijze ingediend.

De gronden van de zienswijze kunnen als volgt kort worden samengevat:

1. Het bouwplan is in strijd met het ontwerpbestemmingsplan "Schalkwijk 2007". Er wordt geanticipeerd op een ambtelijke wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. Het is de indieners van de zienswijze onduidelijk hoe een plan ambtelijk kan worden aangepast terwijl de inspraak procedure nog loopt en de belanghebbenden daar niet van in kennis zijn gesteld.
2. Het bouwplan heeft invloed op het woongenot van de familie Huijsmans. Zo vermindert het groene, vrije uitzicht en vermindert het groen in de buurt. Bovendien wordt hun huis hierdoor minder waard. In de ruimtelijke onderbouwning worden de belangen van de bewoners van de Gerard van Waardstraat niet onderkend.
3. De natuurtoets is te beperkt.
4. Het verdwijnen van het groen is in strijd met de visie op het bestemmingsplan.
5. De parkeernorm ligt te laag. De parkeerdruk in de buurt wordt te hoog.
6. Om parkeerplaatsen te realiseren, wordt speelruimte in de buurt opgeofferd. Maar er komt wel speelruimte op het binnenterrein van Doctorshof. De extra parkeerplaatsen kunnen hier beter worden gerealiseerd, zodat de bestaande speelvoorziening kan blijven staan.

5. Inhoudelijke beoordeling/ruimtelijke onderbouwning

Ten aanzien van de toepassing van artikel 19, lid 2, WRO

Vrijstellingsbevoegdheid

Het bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt geen vrijstellingsmogelijkheid. Het bouwplan betreft geen speerpunt van beleid van de provincie Noord-Holland omdat er sprake is van woningbouw binnen de stedelijke contour van de gemeente Haarlem. Medewerking aan het verzoek om bouwvergunning is daarom mogelijk met een vrijstelling als bedoeld in artikel 19 lid 2 WRO. De toepassing van dit artikel vergt een goede ruimtelijke onderbouwning.

Ruimtelijke onderbouwning

Voor het bouwplan is een aparte ruimtelijke onderbouwning opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwning d.d. 18 juni 2008 is bijgevoegd en dient hier, voor zover nodig, als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Verder merken wij aanvullend, mede naar aanleiding van de zienswijzen, het volgende op:

- Streekplan Noord-Holland Zuid

Blijkens het Streekplan Noord-Holland Zuid zet de provincie Noord-Holland maximaal in op het bouwen voor wonen, werken en voorzieningen binnen het bestaand stedelijk gebied. Om zoveel mogelijk ruimte voor water, natuur en landschap te behouden voor nu en in de verdere toekomst, moet daarbij zo zuinig mogelijk met de ruimte worden omgegaan. Het bouwen dient daarom zoveel mogelijk binnen de stedelijke contouren plaats te vinden. Het bouwplan is hiermee in overeenstemming en past daarmee binnen het provinciaal beleid.

Nr. 2008/0510/23

- **Structuurplan Haarlem 2020**

Het Structuurplan Haarlem 2020 is in 2005 door de gemeenteraad vastgesteld. In dit structuurplan zijn de ruimtelijke ontwikkelingswensen vastgelegd en de integratie hiervan vastgelegd. Met betrekking tot wonen is het volgende vastgelegd. Doelstelling is het vergroten van de mogelijkheden voor passende huisvesting. Wij willen het woonklimaat versterken door in het stedelijk gebied woningen bij te bouwen. Daarbij is het van belang om zowel het kwantitatieve als kwalitatieve tekort aan woningen in de middeldure en dure prijsklasse weg te werken, omdat hierdoor doorstroming in de verstopte woningmarkt wordt bevorderd. Het bouwplan voorziet in het uitbreiden van de woningvoorraad in de dure prijsklasse en is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

- **Inpassing van het bouwplan in de omgeving**

Algemeen

Het bouwplan voorziet in de realisatie van 55 eengezinswoningen binnen bestaand stedelijk gebied. Dit is in overeenstemming met het landelijk, provinciaal en gemeentelijk streven om de noodzakelijke uitbreiding van woningvoorraad zoveel mogelijk binnen de bestaande stedelijke contouren uit te breiden. Op deze wijze blijft zoveel mogelijk ruimte voor water, natuur en landschap behouden buiten deze stedelijke contouren, nu en in de toekomst.

Vanzelfsprekend heeft het bouwen van woningen in een bestaande, bebouwde omgeving, effecten voor de omgeving. Bij de inpassing van dit woningbouwplan is met deze effecten zoveel mogelijk rekening gehouden. Zo is aandacht besteed aan een zorgvuldige inpassing van het plan met betrekking tot het groen, het parkeren, het spelen en het woongenot van de omwonenden.

Het plan sluit aan op de bestaande bebouwing, die het gebied aan drie zijden omgrenst. Er is gekozen voor laagbouw (eengezinswoningen met een maximale hoogte van drie bouwlagen), hetgeen overeenkomt met de al bestaande bebouwing in de omgeving. De straatbreedtes tussen de Doctorshof en de omringende bebouwing bedragen circa 16,6 meter. Dit is geen ongebruikelijke maat voor een nieuwbouwverkaveling met eengezinswoningen, waar geen doorgaand verkeer doorheen rijdt. Om het straatbeeld te verzachten is in het straatprofiel bovendien voorzien in een extra groenstrook met bomen, zodat een extra groen scherm tussen beide zijden ontstaat.

Groen

Het is op zich juist dat het groenoppervlak afneemt ten opzichte van de oude situatie. Om het effect te ondervangen voor de bestaande woningen aan de Gerard van Waardstraat en Ingen Houszstraat komt, zoals reeds vermeld, naast het bestaande voetpad een nieuwe groenstrook met bomen.

Speelvoorzieningen

In het gebied lagen verspreid enige speelplekken. Tussen de Sandifortstraat en de Bidloostraat bevindt zich een speelvoorziening voor jonge kinderen in de leeftijd van 4 tot 8 jaar. Daarnaast bevond zich hier een voetbalkooi. De voetbalkooi was een speelvoorziening voor kinderen van 10 jaar en ouder, waarvan er op dit moment 3 bestaan in Boerhaavewijk. Deze speelvoorzieningen liggen dicht op elkaar en enigszins uit het zicht van de omliggende woningen.

Gelet op de bevolkingsopbouw worden beide speelvoorzieningen in deze buurt gehandhaafd. Daarbij is het echter wel de bedoeling om het toezicht op de plekken te vergroten en de overlast te beperken. Op het nieuw te realiseren plein komt in het zicht van de jongeren daarom een speelruimte voor jonge kinderen. Het betreft hier een centrale autovrije speelplek die van alle vier de kanten direct in het zicht van woningen is gelegen. Ter wille van de veiligheid van de kinderen is dit plein ook autovrij gehouden. De parkeergelegenheid voor de woningen aan het plein is daarom in het bouwblok van Doctorshof gesitueerd.

Nr. 2008/0510/23

De aanwezige voetbalkooi belemmerde zowel de uitvoering van Doctorshof als een fietsverbinding over de Gerard van Waardstraat. De kooi is daarom verplaatst naar een locatie buiten het plangebied, maar binnen de Boerhaavewijk (Professor Eijkmanlaan, hoek S.v.d. Kolkstraat).

Verkeer

De bouw van 55 eengezinswoningen brengt de behoefte aan extra parkeerruimte met zich mee. Deze parkeerplaatsen worden gedeeltelijk op de openbare weg aangelegd. Deze parkeerplaatsen dienen vanzelfsprekend ook te worden ontsloten. Dit vindt plaats door de parallelweg langs de Boerhaavelaan door te trekken tot langs de nieuwe woningen. De Gerard van Waardstraat en Ingen-Houszstraat worden dan doodlopende woonstraten, welke alleen vanaf de Boerhaavelaan kunnen worden ingereiden. Alleen fietsers en voetgangers kunnen vanaf de Boerhaavelaan de Sandifortstraat bereiken. Aan het eind van beide straten wordt een keervoorziening gerealiseerd.

Om een rijbaan te kunnen aanleggen wordt het trottoir versmald. Het nieuwe trottoir loopt, zoals vermeld, niet dood, maar heeft nog steeds een verbinding met de Sandifortstraat. Tussen het nieuwe trottoir en de nieuw aan de leggen rijbaan wordt een groenstrook aangelegd in de vorm van een bomerij.

Op deze wijze wordt enerzijds de ontsluiting van de parkeerplaatsen geregeld, terwijl anderzijds wordt voorkomen dat de Gerard van Waardstraat en de Ingen-Houszstraat doorgaande verkeersroutes worden. Daarbij wordt voorzien in de aanleg van een groenstrook als een “groen scherm” voor de omwonenden.

Zienswijzen

Voor zover in het bovenstaande nog niet op de zienswijzen is ingegaan, merken wij hierover aanvullend nog het volgende op.

Ad 1

Het bouwplan is op beperkte onderdelen in strijd met het ontwerp-bestemmingsplan. Hiermee wordt echter geen inbreuk gedaan op de stedenbouwkundige visie en de stedenbouwkundige uitgangspunten voor dit gebied. Wij zien hierin daarom geen aanleiding om medewerking aan het bouwplan te weigeren.

Ad 2

Hierop is in het bovenstaande al ingegaan. Bij de inpassing van het bouwplan is rekening gehouden met de belangen van de omwonenden, inclusief de bewoners van de Gerard van Waardstraat. Getracht is om de effecten van het bouwplan voor de omgeving zo beperkt mogelijk te houden. Wij begrijpen dat het bouwplan effect heeft voor de omwonenden, maar daar staat de behoefte aan het realiseren van extra woningen binnen de gemeente Haarlem tegenover.

Er heeft een zorgvuldige afweging van alle belangen plaatsgevonden, hetgeen heeft geresulteerd in het nu voorliggend plan (inclusief buitenruimte). De belangen van alle omwonenden, derhalve ook van de bewoners van de Gerard van Waardstraat, zijn in deze afweging betrokken. Op basis van deze afweging zijn wij van mening dat medewerking aan het bouwplan kan worden verleend.

Over de eventuele waardedaling van de woning van de indieners van de zienswijze merken wij het volgende op. De regelgeving voorziet in een aparte procedure voor het verhaal van eventuele waardedalingen. Indien en voor zover hiervan sprake is, kunnen de indieners van de zienswijze derhalve een verzoek om planschade indienen.

Ad 3

De op deze locatie aanwezige groenvoorziening maakt onderdeel uit van de woonomgeving van de indieners van de zienswijzen en vervult hierin een waardevolle rol. Deze woonomgeving zal veranderen, omdat het groen gedeeltelijk wordt verminderd en wordt vervangen door bebouwing. Dit

Nr. 2008/0510/23

wordt onderkend. Bij het realiseren van nieuwbouw binnen de bestaande stedelijke contouren is het uiteindelijk echter onontkoombaar dat de woonomgeving verandert en dat “open plekken” worden bebouwd. Wel wordt onder meer door het aanbrengen van groen tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw en door het realiseren van een open groene ruimte binnen het nieuwbouwblok zoveel groen teruggebracht in het gebied.

Ad 4

De visie in het bestemmingsplan geeft op zichzelf niet aan dat er geen groen mag verdwijnen. Van belang is de kwaliteit van de leefomgeving, waarbij onder meer kan worden gedacht aan het handhaven en/of verbeteren van het buurtgroen. Maar ook de algehele inrichting van de openbare ruimte speelt hierbij een rol, zoals het realiseren van speelvoorzieningen op de daarvoor geschikte locaties. Zoals uit het bovenstaande blijkt, heeft de inrichting van de openbare ruimte een belangrijke rol gespeeld bij de opzet van het bouwplan.

Ad 5

Op dit aspect zal in het onderstaande bij de ontheffing van de Haarlemse Bouwverordening nog nader worden ingegaan.

Ad 6

Hierop is in het bovenstaande al ingegaan.

Naar ons oordeel berust het bouwplan op een goede ruimtelijke onderbouwing en zijn de ingediende zienswijzen ongegrond. Wij zijn daarom bereid medewerking te verlenen aan het bouwplan.

Ten aanzien van de ontheffing van artikel 2.5.30, eerste lid, van de Haarlemse Bouwverordening

In artikel 2.5.30, eerste lid, van de Haarlemse Bouwverordening is bepaald dat ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw, dan wel op op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort. Daarbij moet zijn voldaan aan de parkeernormen zoals die in de bijlage “Tabel Parkeernormen” zijn aangegeven.

Het bouwplan voorziet in de bouw van 55 eengezinswoningen in het dure segment. Het bouwplan is gesitueerd binnen de schil/overloopgebied. De parkeernorm bedraagt hier 1,5 parkeerplaats per woning. Er dient daarom te worden voorzien in de aanleg van 83 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het bouwplan voorziet in de aanleg van 16 parkeerplaatsen op eigen terrein, zodat niet wordt voldaan aan artikel 2.5.30, eerste lid, van de Haarlemse Bouwverordening.

Op grond van artikel 2.5.30, vierde lid, aanhef en onder a van de Haarlemse Bouwverordening kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het bepaalde in het eerste lid, indien op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien. Naast de realisatie van de reeds genoemde 16 parkeerplaatsen op eigen terrein, worden 69 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd, direct aangrenzend aan de bouwlocatie. Gelet hierop wordt naar ons oordeel in de benodigde parkeerruimte voorzien.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze overwegen wij het volgende. De parkeernormen zijn gebaseerd op de CROW-normen (ASVV-2004). Het CROW is een onafhankelijk norminstituut. De normen worden samengesteld op basis van landelijk verzamelde ervaringscijfers. Er bestaat geen aanleiding om aan te nemen dat deze cijfers in deze situatie niet mogen worden toegepast.

De ingediende zienswijze is daarom naar ons oordeel ongegrond. Wij zijn bereid de benodigde ontheffing van de Haarlemse Bouwverordening te verlenen.

Conclusie

Wij zijn bereid om vrijstelling van het bestemmingsplan en ontheffing van de Haarlemse Bouwverordening te verlenen. Omdat zich voor het overige geen weigeringsgronden voordoen, zijn wij aansluitend bereid de gevraagde bouwvergunning, eerste fase, te verlenen.

Nr. 2008/0510/23

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 artikel 1,11 en 18 van de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan;
3. ontheffing te verlenen van artikel 2.5.30, eerste lid van de Haarlemse Bouwverordening (parkeren op eigen terrein) met gebruikmaking van artikel 2.5.30, vijfde lid, van de Haarlemse Bouwverordening;
4. de bouwvergunning eerste fase te verlenen op basis van de gewaarmerkte tekeningen die bij dit besluit horen, te weten:
 - Aanvraagformulier;
 - Tekening 203, openbare ruimte d.d.10-04-08;
 - A3 Blad 1, foto's bestaande situatie en belendende bebouwing d.d. 05-03-08;
 - A3 Blad 2, situatietekening d.d. 10-04-08;
 - A3 Blad 3, overzicht gevels d.d. 05-03-08;
 - A3 Blad 4, type A, plattegronden d.d. 05-03-08;
 - A3 Blad 5, type A, gevelaanzichten d.d. 05-03-08;
 - A3 Blad 6, type A, hoek, plattegronden d.d. 05-03-08;
 - A3 Blad 7, type A, hoek, gevelaanzichten d.d. 05-03-08;
 - A3 Blad 8, type B, plattegronden d.d. 05-03-08;
 - A3 Blad 9, type B, gevelaanzichten d.d. 05-03-08;
 - A3 Blad 10, type C, plattegronden d.d. 05-03-08;
 - A3 Blad 11, type C, gevelaanzichten d.d. 05-03-08;
 - A3 Blad 12, type E, plattegronden d.d. 05-03-08;
 - A3 Blad 13, type E, gevelaanzichten d.d. 05-03-08;
 - A3 Blad 14, type E, hoek, plattegronden d.d. 05-03-08;
 - A3 Blad 15, type E, hoek, gevelaanzichten d.d. 05-03-08;
 - A3 Blad 16, type F, plattegronden d.d. 05-03-08;
 - A3 Blad 17, type F, gevelaanzichten d.d. 05-03-08;
 - A3 Blad 18, type F, hoek, plattegronden d.d. 05-03-08;
 - A3 Blad 19, type F, hoek, gevelaanzichten d.d. 05-03-08;
 - A3 Blad 20, detailaanzicht en geveldoorsneden type A d.d. 10-04-08;
 - A3 Blad 21, principedetails, verticaal, type A d.d. 10-04-08;
 - A3 Blad 22, principedetails, horizontaal, type A d.d. 10-04-08;
 - Ruimtelijke Onderbouwing.

TOELICHTINGEN

- Bij de toekomstige 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).
- Burgemeester en wethouders kunnen het besluit waarbij de bouwvergunning eerste fase is verleend intrekken indien niet binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van het besluit een aanvraag om bouwvergunning tweede fase is ingediend.
- Het besluit bouwvergunning eerste fase vervalt indien niet binnen twee jaar na het onherroepelijk worden een aanvraag bouwvergunning tweede fase is ingediend (artikel 56a, lid 7 Woningwet).
- **Wij wijzen u erop dat met de bouw pas mag worden begonnen, wanneer burgemeester en wethouders van Haarlem ook positief hebben besloten op de aanvraag om bouwvergunning tweede fase. Pas na deze beslissing beschikt u over een wettelijk vereiste bouwvergunning.**

Nr. 2008/0510/23

De legeskosten zijn € 91.630,00

Burgemeester en wethouders van Haarlem,
namens dezen,

Mevrouw D. de Boo
afdelingshoofd Omgevingsvergunning

Bezwaarmogelijkheid en voorlopige voorziening

Tegen de verleende vrijstelling voor de bouw van 55 eengezinswoningen en tegen de bouwvergunning, eerste fase, 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.

Beroepsmogelijkheid

Tegen de verleende vrijstelling voor de inrichting van het terrein/de buitenruimte kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Het beroepschrift moet dan binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd ingediend zijn.

Dit beroepschrift moet ten minste de volgende gegevens bevatten:

- naam en adres
- de verzenddatum van uw brief
- het besluit waartegen u beroep instelt
- de redenen voor uw beroep
- datum en uw handtekening .

Volledigheidshalve wijzen wij hierbij op het volgende. Voor zover belanghebbenden geen zienswijzen hebben ingediend, kunnen zij alleen beroep tegen de verleende vrijstelling voor de inrichting van het terrein/de buitenruimte instellen indien hen redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze hebben ingediend (artikel 6:13 Awb).

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

Nr. 2008/0510/23

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.