

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur A.F. van Heusden - Verhoef
Telefoon 5113770 E-mail: a.v.heusden@haarlem.nl
VVH/OV Reg.nr. 2008/189211
ZONDER bijlagen
B & W-vergadering van 2 december 2008

Onderwerp

Weigeren bouwvergunning Leidsestraat 25

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.

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 zijn vier zienswijzen ingediend.

-

B&W

1. Het college besluit de ingediende zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
2. Het hoofd van de afdeling Omgevingsvergunning te mandateren om vrijstelling van het bestemmingsplan te weigeren;
3. Het hoofd van de afdeling Omgevingsvergunning aansluitend te mandateren om de bouwvergunning te weigeren wegens strijd met het bestemmingsplan;
4. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
5. De betrokkenen ontvangen binnen een week na besluitvorming informatie over dit besluit. De publicatie volgt een week later.

COLLEGE BESLUIT

Onderwerp: Weigeren bouwvergunning Leidsestraat 25

Inleiding

Er is een aanvraag om bouwvergunning ingediend voor het uitbreiden en verbouwen van twee woningen naar drie appartementen aan de Leidsestraat 25 te Haarlem.

Besluitpunten college

Het college besluit:

1. De ingediende zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
2. Het hoofd van de afdeling Omgevingsvergunning te mandateren om vrijstelling van het bestemmingsplan te weigeren;
3. Het hoofd van de afdeling Omgevingsvergunning aansluitend te mandateren om de bouwvergunning te weigeren wegens strijd met het bestemmingsplan;
4. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
5. De betrokkenen ontvangen binnen een week na besluitvorming informatie over dit besluit. De publicatie volgt een week later.

Beoogd resultaat

Het rechtmatig handelen conform de regelgeving.

Argumenten

Het bouwplan draagt bij aan de uitbreiding van de woningvoorraad binnen de gemeente Haarlem. Het heeft op zichzelf invloed op de omgeving, maar deze invloed is binnen een stedelijke omgeving als de gemeente Haarlem over het algemeen aanvaardbaar.

Dit geldt echter niet voor het dakterras dat wordt gesitueerd voor het raam van een andere eigenaar en voor de ramen die vrijwel direct op de zijdelingse erfgrens met de burens zijn gesitueerd. Deze onderdelen van het bouwplan zijn in strijd met het Burgerlijk Wetboek en kunnen daarom niet worden gerealiseerd. Uit de jurisprudentie volgt dat in een dergelijke situatie geen vrijstelling van het bestemmingsplan kan worden verleend. De zienswijzen zijn daarom gedeeltelijk gegrond, zodat wij de vrijstelling en aansluitend de bouwvergunning dienen te weigeren.

Kanttekeningen

Tijdens de hoorzitting is afgesproken dat de aanvrager van de vergunning en de omwonenden in gezamenlijk overleg tot een aanpassing van het bouwplan proberen te komen. Het overleg heeft uiteindelijk echter niet geleid tot een oplossing. Er dient daarom nu een beslissing op de bouwaanvraag te worden genomen.

Uitvoering

De uitvoering vindt plaats door de vrijstelling en de bouwvergunning te weigeren. 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:

- het besluit bouwaanvraag (A).

Het college van burgemeester en wethouders

ONTWERP BESLUIT BOUWAANVRAAG

Nr. 2007/0708/22

Haarlem,

Op 5 april 2007 ontvingen wij een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning van:

naam: De heer A.F. Kider
adres: Spaarnwouderstraat 80
postcode en woonplaats: 2011 AG HAARLEM

De aanvraag betreft het uitbreiden en verbouwen van twee woningen naar drie appartementen aan de Leidsestraat 25.

Burgemeester en wethouders zijn voormens 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 (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 het bestemmingsplan Leidsebuurt, vastgesteld door de gemeenteraad op 19 december 1984, onder nummer 509 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 18 maart 1986 onder nummer 336.

Op de plankaart heeft het betreffende perceel de bestemmingen "Woondoeleinden, eengezinshuizen" (We) en "Woondoeleinden, meergezinshuizen" (Wm) met een maximale goothoogte van 7 meter. Deze bestemmingen vinden hun weerslag in respectievelijk artikel 6 en artikel 7 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

Het bouwplan betreft het uitbreiden en verbouwen van twee woningen naar drie appartementen en is hierdoor in strijd met artikel 6, eerste lid, van het bestemmingsplan. Hierin is onder andere bepaald dat gronden met de bestemming woondoeleinden uitsluitend bestemd zijn voor eengezinshuizen.

De woningen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak worden gebouwd. Het bebouwingsvlak heeft een maatvoering van 12,00 meter vanaf de voorste bebouwinggrens aan de straatzijde. Het bouwplan hanteert dit niet als uitgangspunt, waardoor het strijdig is met artikel 7, lid 2, sub a van de voorschriften behorende bij dit bestemmingsplan.

In artikel 7, lid 2 sub b is bepaald dat de goothoogte van de woning mag niet meer mag bedragen dan 7,00 meter. Het bouwplan heeft aan de achtergevelzijde een goothoogte van 9,50 meter waardoor het bouwplan in strijd is met voornoemd artikel.

In artikel 7 lid 2 sub f is bepaald dat het bebouwde oppervlak van een bouwperceel met een oppervlakte van meer dan 80 m² mag niet meer bedragen dan 75 procent tot een maximum van 75 m². Het bouwperceel voor dit bouwplan heeft een bebouwde oppervlakte van 140 m². De vergroting van het bouwwerk vindt plaats op de tweede verdieping. Het bebouwde oppervlak wijzigt niet ten opzichte van de bestaande toestand.

Nr. 2007/0708/22

De van de weg afgekeerde bebouwingsgrens (achtergevelrooilijn) mag worden overschreden ten behoeve van een aanbouw of serre, waarvan de hoogte niet meer dan 2,80 meter mag bedragen. Op de tweede verdieping is een dakterras geprojecteerd. Hierdoor is het bouwplan in strijd met artikel 7, lid 2 sub g van de voorschriften.

Burgemeester en wethouders kunnen medewerking verlenen aan dit bouwplan door toepassing van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

2. Adviezen

Commissie Welstand en Monumenten

Het bouwplan voldoet aan de welstandscriteria voor de Leidsebuurt omdat de kapopbouw gerealiseerd wordt in traditioneel materiaalgebruik, keramische pannen en ook de uitbreiding aan de achterkant van de woning uitgevoerd wordt in traditioneel materiaalgebruik. Het advies van de commissie Welstand en Monumenten is daarom positief.

Afdeling Stedenbouw en Ontwerp

Het bouwplan is voor een stedenbouwkundig advies voorgelegd aan de afdeling Stedenbouw en Ontwerp. Het advies luidt als volgt:

De bebouwing van het pand wordt uitgebreid ten behoeve van de woonfunctie en het pand wordt met een wooneenheid uitgebreid. De uitbreiding zal plaatsvinden tussen de achtergevel van het pand en de kopgevel van de achterburen aan de Jan Nieuwenhuijzenstraat, waardoor het passend is in de hoofdbebouwingmassa van deze hoeksituatie. De uitbreiding geeft in de namiddag enige schaduw in de buurten. De uitbreiding is passend in de schaal van de omgeving die overwegend twee bouwlagen met een kap is. De uitbreiding, met name van het terras op de derde bouwlaag, heeft enige invloed op de privacy van de omgeving. De toename van het bebouwd oppervlak is ruimtelijk fysiek niet bezwaarlijk omdat het hier een sluitende hoeksituatie is, waarbij de uitbreiding aansluit op de hoofdbebouwingmassa in de voorgevelrooilijn.

Na 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 de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer. Deze afdeling heeft negatief geadviseerd. Op eigen terrein wordt niet voorzien in een parkeerplaats voor de extra woning. Hierdoor wordt niet voldaan aan artikel 2.5.30, lid 1 van de HBV.

Brandweer

Het bouwplan is door de brandweer getoetst aan de brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2003. De brandweer heeft een positief advies gegeven met voorwaarden. Dit omdat het bouwplan niet voldoet aan artikel 2.146 lid 7 en artikel 2.106 lid 1.

In artikel 2.106 lid 1 is bepaald dat de volgens NEN 6068 bepaalde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment naar een ander brandcompartiment niet lager is dan 60 minuten. De woningscheidende wand tussen woonkamer A2 en slaapkamer A1 voldoet hier niet aan. In artikel 2.146 lid 7 is bepaald dat er ter plaatse van een toegang van een niet gemeenschappelijke verblijfruimte een route begint naar de toegang van het brandcompartiment. Een besloten ruimte op die route heeft een niet ioniserende rookmelder die is aangesloten op een voorziening voor elektriciteit en die voldoet aan de primaire inrichtingseisen en de primaire producteisen volgens NEN 2555.

Dit betekent concreet dat in alle verkeersruimten een rookmelder moet zijn geïnstalleerd die voldoet aan bovenstaande eisen. In de verkeersruimte van woning A1 is geen rookmelder aangegeven.

Beide voorschriften zullen als voorwaarde in de vergunning worden opgenomen.

Nr. 2007/0708/22

3. Ter visie

Het bouwplan heeft van 30-05-2008 tot en met 10-07-2008 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

Gedurende de zienswijzetermijn zijn bedenkingen ingediend door:

- mevrouw A.H. Schutte, Leidsestraat 19, 2013 XE Haarlem;
- familie Lenzen, Leidsestraat 21, 2013 XE Haarlem;
- de heer F. Richter en mevrouw J. Lagrouw, Leidsestraat 23, 2013 XE Haarlem;
- mevrouw A.M. van den Brink en de heer W. van den Brink, Leidsestraat 25 rood, 2013 XE Haarlem.

De ingediende zienswijzen luiden, kort samengevat, als volgt:

- a. Door de opbouw wordt het woongenot van de omwonenden in onevenredige mate geraakt. Het daglicht in de tuin valt weg, evenals vrij uitzicht vanuit de tuin.
- b. Door de opbouw en de ramen in de dakkapel en door het dakterras wordt het woongenot van de omwonenden in onevenredige mate geraakt, omdat hierdoor de privacy minder wordt en geluidsoverlast kan ontstaan.
- c. Het dakterras wordt direct voor de ramen van de woning aan Leidsestraat 25 rood geplaatst en vormt daarom een inbreuk op de privacy van deze woning.
- d. Het is onvoldoende duidelijk of de fundering van het pand de toename van het gewicht aan de achterzijde kan dragen.

Op 2 september 2008 heeft een hoorzitting plaatsgevonden. De aanvrager van de vergunning en de indieners van de zienswijzen zijn hierbij in de gelegenheid gesteld hun standpunt nader toe te lichten. Van deze hoorzitting is een verslag opgesteld.

5. Inhoudelijke beoordeling / ruimtelijke onderbouwing

Het bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt geen vrijstellingsmogelijkheid. Medewerking aan het verzoek om bouwvergunning is alleen mogelijk met een vrijstelling als bedoeld in artikel 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Het bouwplan betreft geen speerpunt van beleid van de provincie Noord-Holland. Derhalve is in dit onderhavige geval geen verklaring van geen bezwaar niet vereist. Wel is het vereiste van een goede ruimtelijke onderbouwing van toepassing.

De inhoud en de omvang van de ruimtelijke onderbouwing hangen af van de mate waarin het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan. De strijdigheden met het bestemmingsplan zijn beperkt. Voor de beoordeling van de ruimtelijke aspecten van dit bouwplan zijn daarom met name de welstandelijke en stedenbouwkundige aspecten van belang.

Het advies van de Commissie Welstand en Monumenten is deugdelijk gemotiveerd en op deugdelijke wijze tot stand gekomen. Wij nemen het advies daarom over, zodat het bouwplan naar ons oordeel in overeenstemming is met de redelijke eisen van welstand.

Met betrekking tot de stedenbouwkundige aspecten overwegen wij het volgende. Het bouwplan voorziet in een uitbreiding van het aantal woningen binnen de gemeente Haarlem. Dit past in het provinciaal en gemeentelijk streven om het aantal woningen binnen de stedelijke contour verder uit te breiden, zodat het bouwplan in overeenstemming is met provinciaal en gemeentelijk beleid. De uitbreiding van het pand vindt plaats tussen de achtergevel van het pand en de kopgevel van de achtergevel aan de Jan Nieuwenhuijzenstraat, waardoor het passend is in de hoofdbouwingsmassa van deze hoeksituatie.

De uitbreiding heeft enige invloed op de bezonning van de buurten, aangezien hierdoor in de namiddag enige schaduw zal ontstaan. Verder heeft de uitbreiding enige invloed op de privacy van de omgeving. Op zichzelf achten wij dit in een stedelijke omgeving aanvaardbaar.

Nr. 2007/0708/22

Het bouwplan is op twee onderdelen echter in strijd met het Burgerlijk Wetboek. Er wordt een dakterras direct voor het raam van een andere woning gesitueerd. In de opbouw aan de achterzijde wordt een dakkapel geprojecteerd binnen twee meter van de erfgrans. Vanuit deze dakkapel ontstaat zicht op het terrein van de naastliggende bureu. Op grond van artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek zijn dit dakterras en deze ramen alleen toegestaan, als de eigenaren van de bovenwoning c.q. het naastliggende pand hiervoor toestemming hebben gegeven. Uit de ingediende zienswijzen is ons gebleken dat deze eigenaren geen toestemming geven, zodat het bouwplan op deze onderdelen in strijd is met het Burgerlijk Wetboek.

Wij hebben de aanvrager in de gelegenheid gesteld om het bouwplan in overleg met de bureu aan te passen. Dit overleg heeft uiteindelijk niet tot resultaten geleid.

Omdat het bouwplan op onderdelen in strijd is met het Burgerlijk Wetboek, kan het bouwplan niet worden uitgevoerd op de wijze waarop het is aangevraagd. Uit de jurisprudentie volgt dat geen vrijstelling van het bestemmingsplan kan worden verleend, als het bouwplan wegens strijdigheid met het Burgerlijk Wetboek niet kan worden uitgevoerd. Wij verklaren de zienswijze als genoemd onder b. van de eigenaren/bewoners van Leidsestraat 23 met betrekking tot de ramen in de opbouw aan de zijde van hun erf daarom gegrond. De zienswijze als genoemd onder c. van de eigenaren/bewoners van Leidsestraat 25 rood met betrekking tot het dakterras achten wij eveneens gegrond. Dat houdt in dat de gevraagde vrijstelling niet kan worden verleend.

Volledigheidshalve merken wij over de overige zienswijzen als genoemd onder a en b het volgende op. Het bouwplan heeft op zichzelf invloed op de omgeving. Binnen een stedelijke omgeving als de gemeente Haarlem is dit onontkoombaar. Voor zover de zienswijzen geen betrekking hebben op de privaatrechtelijke aspecten van het bouwplan, zijn deze daarom naar ons oordeel ongegrond.

Aan de behandeling van de zienswijze als genoemd onder d. komen wij niet toe. Omdat het bouwplan wegens strijdigheid met het bestemmingsplan wordt geweigerd, vindt immers geen toets aan het Bouwbesluit meer plaats. Evenzeer komen wij niet toe aan de toetsing van het bouwplan aan de Haarlemse Bouwverordening, zodat deze onderdelen geen nadere bespreking meer behoeven.

BESLUITEN

Wij hebben besloten:

1. De ingediende zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
2. Vrijstelling van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te weigeren;
3. De gevraagde vergunning op grond van artikel 44, eerste lid, aanhef en onder c te weigeren wegens strijd met het bestemmingsplan.

De legeskosten zijn € 5.117,00

Burgemeester en wethouders van Haarlem,
namens dezen,

Mevrouw D. de Boo
afdelingshoofd Omgevingsvergunning

Nr. 2007/0708/22

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.