

# Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur J.R. Hartmans
Telefoon 5113769
E-mail: j.hartmans@haarlem.nl
VVH/OV Reg.nr. 2009/4334
Bijlage
B & W-vergadering van 20 januari 2009

## Onderwerp

vrijstelling en bouwvergunning eerste fase t.b.v. verbouwen van een bestaand pand tot appartementen aan Zijhuizen 1-7 te Haarlem

## DOEL: besluiten

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

- de Wet op de Ruimtelijke Ordening, art. 19 en 19a WRO;
- de Woningwet, hoofdstuk IV;
- de Haarlemse bouwverordening, artikel 2.5.30.

De gemeenteraad is het bevoegd gezag ten aanzien van het verlenen van een vrijstelling van het bestemmingsplan op grond van art. 19, eerste lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). 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. Volgens vaste afspraken wordt de raadscommissie daarom in kennis gesteld van de beslissingen die het college in het kader van art. 19, eerste lid WRO neemt.

---

## B&W

1. Het college verleent vrijstelling als bedoeld in artikel 19, eerste lid WRO van het ter plaatse geldende bestemmingsplan voor het verbouwen van een bestaand pand tot appartementen aan Zijhuizen 1-7 te Haarlem;
2. Het college verleent ex artikel 2.5.30, lid 4 onder a HBV ontheffing van artikel 2.5.30 van de Haarlemse Bouwverordening;
3. Het college verleent een reguliere bouwvergunning 1e fase voor het verbouwen van een bestaand pand tot appartementen aan Zijhuizen 1-7 te Haarlem;
4. Het college mandateert het hoofd van VVH/OV daartoe alle benodigde handelingen te verrichten;
5. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
6. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit;
7. Het besluit van het college wordt ter informatie voorgelegd aan de commissie Ontwikkeling

# COLLEGE BESLUIT

**Onderwerp:** vrijstelling en bouwvergunning eerste fase t.b.v. verbouwen van een bestaand pand tot appartementen aan Zijhuizen 1-7 te Haarlem

## **Inleiding**

Er is een aanvraag om bouwvergunning ingediend voor het verbouwen van een bestaand pand tot 15 huurappartementen. Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan “Verordening artikel 43 Woningwet 1901, sectie B”.

Medewerking aan het bouwplan is alleen mogelijk met toepassing van art. 19, eerste lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Omdat de aanvraag is ingediend vóór 1 juli 2008, is de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening hier nog van toepassing.

## **Besluitpunten college**

1. Het college verleent vrijstelling als bedoeld in artikel 19, eerste lid WRO van het ter plaatse geldende bestemmingsplan voor het verbouwen van een bestaand pand tot appartementen aan Zijhuizen 1-7 te Haarlem;
2. Het college verleent ex artikel 2.5.30, lid 4 onder a HBV ontheffing van artikel 2.5.30 van de Haarlemse Bouwverordening;
3. Het college verleent een reguliere bouwvergunning 1e fase voor het verbouwen van een bestaand pand tot appartementen aan Zijhuizen 1-7 te Haarlem;
4. Het college mandateert het hoofd van VVH/OV daartoe alle benodigde handelingen te verrichten;
5. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
6. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit;
7. Het besluit van het college wordt ter informatie voorgelegd aan de commissie Ontwikkeling

## **Beoogd resultaat**

De aanvrager voldoet aan de wettelijke verplichtingen om het bouwplan te kunnen realiseren.

## **Argumenten**

De toepassing van art. 19, eerste lid, WRO vergt een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze goede ruimtelijke onderbouwing is aanwezig in de vorm van het stedenbouwkundig advies en het ontwerpbestemmingsplan “Nieuwe Stad”.

In het kader van de vrijstellingsprocedure heeft het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid bestond om zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen tegen het bouwplan ingediend.

## **Kanttekeningen**

Geen

**Uitvoering**

Het afdelingshoofd van de afdeling VVH/Omgevingsvergunning wordt gemandateerd om de besluiten nader administratief af te handelen.

**Bijlagen**

Bij deze nota is gevoegd het ontwerpbesluit op de bouwaanvraag.

Het college van burgemeester en wethouders

## BESLUIT BOUWAANVRAAG

Nr. 2007/2177/23

Haarlem,

Op 25 oktober 2007 ontvingen wij een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning eerste fase van:

naam: De heer B. van den Bergh  
adres:  
postcode en woonplaats: HAARLEM

De aanvraag betreft het verbouwen van een bestaand pand in appartementen aan Zijhuizen 1-7.

Burgemeester en wethouders hebben besloten de vergunning 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), het Bouwbesluit (Bb) en de Haarlemse bouwverordening (HBV);
- de verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland van 17 november 2008, met kenmerk 2008-67122, waarvan sprake is in artikel 19 lid 1 WRO en artikel 51 lid 3 WW.

### OVERWEGINGEN

Bij de besluitvorming speelden de volgende overwegingen een rol:

#### 1. Formele aspecten

Ter plaatse van het bouwplan geldt het bestemmingsplan “Verordening artikel 43 Woningwet 1901, sectie B”, vastgesteld door de gemeenteraad op 14 augustus 1935 onder nummer 27 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 30 oktober 1935 onder nummer 162. Op de plankaart heeft het betreffende perceel de bestemming “Eengezinswoningen, kantoren en gesloten magazijnen”.

Het bouwplan betreft meergezinswoningen en is daarmee in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt geen vrijstellingsmogelijkheid. Medewerking aan het verzoek om bouwvergunning is allen mogelijk met een vrijstelling als bedoeld in artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Het bestemmingsplan is niet tijdig overeenkomstig artikel 33 lid 1 WRO herzien en er is geen vrijstelling overeenkomstig artikel 33 lid 2 WRO verleend.

Medewerking aan de vrijstelling is volgens artikel 19 lid 4 sub b WRO mogelijk, nadat er voor het gebied een voorbereidingsbesluit ex artikel 21 WRO is genomen.

Het bouwplan valt daarnaast binnen het beschermd stadsgezicht. Het vigerende bestemmingsplan heeft geen beschermende werking waardoor het bouwplan op grond van artikel 51 lid 1 WW dient te worden aangehouden.

Burgemeester en wethouders kunnen deze aanhouding op grond van artikel 51 lid 3 WW doorbreken en de bouwvergunning verlenen mits het bouwplan niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde, ter bescherming van het stadsgezicht strekkende bestemmingsplan en vooraf van de Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vergunning geen bezwaar hebben.

Nr. 2007/2177/23

## 2. Adviezen

### Commissie Welstand en Monumenten

Het bouwplan voldoet aan de welstandscriteria voor de binnenstad omdat gezorgd is voor een harmonische verhouding van de open-/gesloten relatie in het gevel- en in het bijzonder het dakvlak, sprake is van traditioneel materiaalgebruik met zorgvuldig ontworpen detaillering. 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. Het advies luidt als volgt:

Het vigerend bestemmingsplan is geen beschermend bestemmingsplan en biedt in het kader van het beschermd stadsgezicht niet voldoende bescherming. Er is een nieuw bestemmingsplan in ontwikkeling, waar het bouwplan in past. In het ontwerp bestemmingsplan "Nieuwe Stad" zullen de panden een gemengde bestemming krijgen.

De appartementen hebben geen goede woonkwaliteit, maar zijn gezien de ligging ten opzichte van een aantal voorzieningen en de schaarste voor jongeren op de woningmarkt goed verhuurbaar.

De voorwaarde is dat de kale huur dan maximaal € 500,- per maand is.

Het bovenstaande is in overleg met de afdeling Economie en Cultuur en de afdeling Wonen, Welzijn, Gezondheid en Zorg tot stand gekomen.

De verschijningsvorm wordt sterk verbeterd door de parcelering van de panden terug te brengen en de sterke horizontale lijnen in de gevel te verwijderen.

Het bouwplan heeft weinig of geen invloed op de bezonning van de omgeving. Het pand wordt niet vergroot en is passend in de schaal van de omgeving. Door de bewoning hebben de panden meer invloed op de privacy van de omgeving. Door de patio's van de woningen op de begane grond wordt het bebouwd oppervlak minder.

Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Stedenbouw en Ontwerp met de bovengenoemde voorwaarden positief.

### Afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer

Het bouwplan is voor advisering voorgelegd aan afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer Vervoer. Het advies luidt als volgt:

Het bouwplan betreft het realiseren van 15 appartementen. Voor kleine woningen in het centrum geldt een parkeernorm van 1,2 parkeerplaatsen per woning. De totale parkeerbehoefte komt hierdoor op 18 parkeerplaatsen. Op eigen terrein wordt niet voorzien in de parkeerbehoefte. In de openbare ruimte is geen ruimte om te kunnen voorzien in de benodigde parkeerplaatsen. Hierdoor wordt niet voldaan aan artikel 2.5.30, lid 1 van de HBV.

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

### Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en monumenten

Ingevolge artikel 51 lid 4 WW dienen voor bouwplannen, in het beschermd stadsgezicht en waarvoor een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten vereist is, voor advies aan de Rijksdienst voor Monumentenzorg te worden voorgelegd.

Op 5 juni 2008 heeft de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten schriftelijk te kennen gegeven geen bezwaren te hebben ten aanzien van het bouwplan.

Nr. 2007/2177/23

### 3. Ter visie

Het bouwplan heeft ingevolge van artikel 19a WRO van 8 augustus 2008 tot en met 18 september 2008 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid voor belanghebbenden om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

### 4. Gedeputeerde Staten

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland gaven op 17 november 2008 een verklaring van geen bezwaar, onder nummer 2008-67122.

### 5. Inhoudelijke beoordeling

Het bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt geen vrijstellingsmogelijkheid. Het bouwplan is niet in strijd met het in voorbereiding zijnde, ter bescherming van het stadsgezicht strekkende bestemmingsplan "Nieuwe Stad".

Het bouwplan betreft een speerpunt van beleid van de provincie Noord-Holland omdat het binnen het beschermd stadsgezicht is gelegen waardoor medewerking aan het verzoek om bouwvergunning alleen mogelijk is met een vrijstelling als bedoeld in artikel 19, lid 1 WRO. De gemeenteraad heeft op 28 augustus 2008 voor het gebied "Nieuwstad" een voorbereidingsbesluit genomen. Het voorbereidingsbesluit is op 11 september 2008 in werking getreden.

De afdeling Stedenbouw en Ontwerp heeft positief op het bouwplan geadviseerd.

Het bouwplan voldoet, gezien het positieve advies van de Commissie Welstand en Monumenten, tevens aan redelijke eisen van welstand.

De afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer heeft negatief op het bouwplan geadviseerd. Echter, aangezien parkeergarages de Raaks en het Stationplein op loopafstand van het bouwplan liggen, kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 2.5.30, lid 4 sub a HBV ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 2.5.30, lid 1 HBV.

Het bouwplan heeft van 8 augustus 2008 tot en met 18 september 2008 ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Omdat het bouwplan binnen het beschermd stadsgezicht valt en het vigerende bestemmingsplan geen beschermende werking heeft dient de beslissing op de bouwaanvraag op grond van artikel 51 lid 1 WW te worden aangehouden.

Aangezien het bouwplan niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde, ter bescherming van het stadsgezicht strekkende bestemmingsplan en de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 17 november 2008 een verklaring van geen bezwaar, onder nummer 2008-67122 heeft afgegeven en de Rijksdienst voor monumentenzorg geen bezwaren heeft ten aanzien van het bouwplan, kunnen burgemeester en wethouders de aanhouding op grond van artikel 51 lid 3 WW doorbreken en aansluitend de bouwvergunning verlenen.

Het bovenstaande in overweging te hebben genomen hebben burgemeester en wethouders besloten om voornoemde vrijstellingen en ontheffing te verlenen, de aanhouding als bedoeld in artikel 51 lid 1 WW te doorbreken en aansluitend de bouwvergunning te verlenen.

Nr. 2007/2177/23

## BESLUITEN

Wij hebben besloten:

1. Vrijstelling te verlenen als bedoeld in artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van de voorschriften het vigerende bestemmingsplan “Verordening artikel 43 Woningwet 1901, sectie B”;
2. op grond van artikel 2.5.30 lid 4 sub a van de Haarlemse bouwverordening, ontheffing te verlenen van artikel 2.5.30 lid 1 van de Haarlemse bouwverordening;
3. de aanhouding als bedoeld in artikel 51 lid 1 Woningwet op grond van artikel 51 lid 3 Woningwet te doorbreken;
4. de reguliere bouwvergunning eerste fase te verlenen op basis van de gewaarmerkte bescheiden die bij dit besluit horen, te weten:
  - Aanvraagformulier;
  - Tekening 001, nieuwe toestand, van 18 april 2008;
  - Tekening 002, bestaande toestand, van juli 2007;
  - Ruimtelijke Onderbouwing/Stedebouwkundig advies.

## 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.**

De legeskosten zijn € 1.666,00

Burgemeester en wethouders van Haarlem,  
namens dezen,

Mevrouw D. de Boo  
afdelingshoofd Omgevingsvergunning

Nr. 2007/2177/23

### **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.