

# Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur J.R. Hartmans
Telefoon 5113769 E-mail: j.hartmans@haarlem.nl
VVH/OV Reg.nr. 2010/108462
Te kopiëren: A (kaart) en B (voorschriften)
B & W-vergadering van 15 juni 2010

## Onderwerp

Projectbesluit Berlagelaan 1-3

## DOEL: Besluiten

De bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit berust op grond van artikel 3.10 Wro bij de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft deze bevoegdheid aan het college gedelegeerd. De raad heeft daarbij bepaald, dat de commissie Ontwikkeling moet worden geïnformeerd over de vastgestelde projectbesluiten.

---

## B&W

1. Het college neemt een projectbesluit op grond van artikel 3.10 Wro voor het gebied zoals aangegeven in bijlage A;
2. Het college verbindt aan het projectbesluit de voorschriften die zijn opgenomen in bijlage B;
3. Het college mandateert de verdere administratieve afhandeling van het projectbesluit aan het hoofd van VVH/OV;
4. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
5. Het projectbesluit wordt bekend gemaakt door publicatie in de Stadskrant en de Staatscourant en langs elektronische weg;
6. Het projectbesluit van het college wordt ter informatie voorgelegd aan de commissie Ontwikkeling.

# COLLEGE BESLUIT

**Onderwerp:** Projectbesluit Berlagelaan 1-3

## **Inleiding**

Er is een aanvraag om bouwvergunning ingediend voor het bouwen van 22 appartementen in plaats van kantoren aan Berlagelaan 1-3. De aanvraag bouwvergunning is een wijziging op de reeds verleende bouwvergunning voor ondermeer kantoorruimten. Vanwege veranderde marktomstandigheden heeft de vergunninghouder verzocht een deel van de kantoorruimten om te zetten naar een woongebouw met 22 appartementen.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan “Uitbreidingsplan Parkwijk” en moet daarom op grond de Woningwet worden aangemerkt als een aanvraag om een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening. Het bouwplan is gesitueerd op gronden met de bestemming “Scholen met bijbehorend terrein”.

## **Besluitpunten college**

1. Het college neemt een projectbesluit op grond van artikel 3.10 Wro voor het gebied zoals aangegeven in bijlage A;
2. Het college verbindt aan het projectbesluit de voorschriften die zijn opgenomen in bijlage B;
3. Het college mandateert de verdere administratieve afhandeling van het projectbesluit aan het hoofd van VVH/OV;
4. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
5. Het projectbesluit wordt bekend gemaakt door publicatie in de Stadskrant en de Staatscourant en langs elektronische weg;
6. Het projectbesluit van het college wordt ter informatie voorgelegd aan de commissie Ontwikkeling.

## **Beoogd resultaat**

De aanvrager kan zijn bouwplan juridisch realiseren.

## **Argumenten**

*1.1. Voor het gebied is nog geen herziening van het bestemmingsplan in voorbereiding, snel meewerken is mogelijk door het nemen van een projectbesluit.* Voor het gebied waarbinnen het bouwplan is gelegen is nog geen herziening van het bestemmingsplan in voorbereiding. Het geldende bestemmingsplan, vastgesteld in 1956, biedt geen ontheffingsmogelijkheid. Medewerking aan het verzoek om de bouwvergunning is mogelijk met een ontheffing als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bouwplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze maakt onlosmakelijk uit van deze bouwvergunning/ontheffing. Gelet op het bovenstaande, verdient het aanbeveling om ten behoeve van het bouwplan een projectbesluit te nemen. De werking van het projectbesluit duurt totdat een nieuw bestemmingsplan in werking is getreden.

*1.2. Er zijn positieve adviezen gegeven over het ingediende bouwplan en het plan past in relevante bouwregelingen.*

De afdeling Stedenbouw en Ontwerp heeft positief op het bouwplan geadviseerd. Tevens voldoet het bouwplan, gezien het positieve advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, aan redelijke eisen van welstand. De bij de beschikking behorende bescheiden maken aannemelijk dat het bouwplan niet in strijd is met de relevante artikelen van het Bouwbesluit en de Haarlemse bouwverordening mits wordt voldaan aan de in deze beschikking gestelde voorwaarden.

*1.3. Er zijn geen bezwaren van omwonenden ingebracht.*

Het bouwplan heeft ingevolge van artikel 3.10 Wro van 19 maart 2010 t/m 29 april 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid voor belanghebbenden om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

*1.4. Toevoegen van woningen is gewenst.*

Gezien de grote vraag naar woonruimte in Haarlem is het bouwen van 22 nieuwe appartementen een wenselijke ontwikkeling.

*15. Het College is in dit geval bevoegd tot het nemen van een projectbesluit.*

De bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit is door de gemeenteraad gedelegeerd aan het college. De gemeenteraad heeft daarbij richtlijnen opgesteld, voor de situaties waarin een projectbesluit kan worden genomen. Dit projectbesluit past binnen deze richtlijnen (onderdeel 2 en 3 uit de richtlijnen).

*1.6. Er zijn geen opmerkingen van betrokken diensten van Rijk, Provincie en Waterschap.*

Voordat een projectbesluit wordt genomen, moet overleg worden gevoerd met de betrokken diensten van het rijk en de provincie en met het waterschap. Dit is gebeurd. De betrokken instanties (Provincie Noord-Holland, VROM-Inspectie namens de betrokken rijksdiensten en het waterschap) hebben geen opmerkingen.

## **Kanttekeningen**

*1.2. Het plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.*

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan “Uitbreidingsplan Parkwijk”, hierin hebben de gronden de bestemming “Scholen met bijbehorend terrein”.

## **Uitvoering**

Het vastgestelde projectbesluit wordt gepubliceerd en daarnaast langs elektronische weg beschikbaar gesteld.

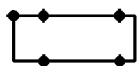
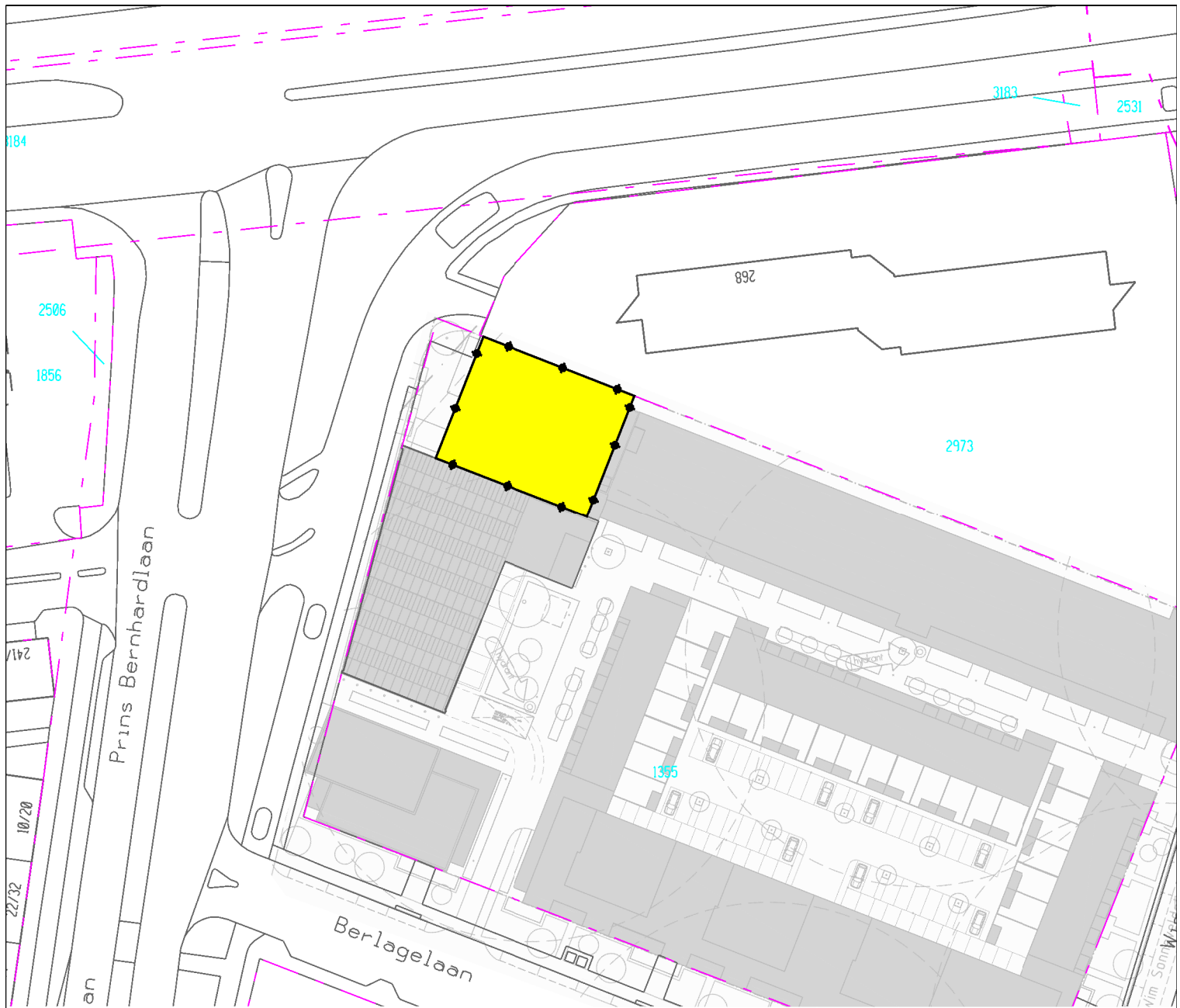
In verband met de benodigde administratieve handelingen die naar aanleiding van het projectbesluit moeten worden verricht, wordt de uitvoering hiervan gemandateerd aan het hoofd van de afdeling VVH/OV.

## **Bijlagen**

Bij deze nota is gevoegd:

- A: bijlage (projectgebied)
- B: bijlage (regels)

Het college van burgemeester en wethouders



Projectbesluitgebied Berlagelaan 1-3

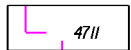


Wonen

Topografie



topografische ondergrond



kadastrale ondergrond



# RUIMTELIJK BELEID

Projectbesluit :

## Berlagelaan 1-3



Haarlem

planfase :	concept	besluitdatum :	besluitnummer :
------------	---------	----------------	-----------------

datum :	05-03-2010	projectleider :	J. Hartmans	IMRO-idn :	NL.IMRO.0392.PB3080002-0001	
schaal :	1 : 1000	getekend :	M. Hoenderdos	gecontroleerd :		E. Liefing
formaat :	A4					
IMRO-norm :	2008					

# Projectbesluit Berlagelaan 1-3

## ARTIKEL 1: BEGRIPSBEPALINGEN

### I. DEFINITIES:

#### 1. **Aanbouw:**

Een aangebouwd gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofgebouw.

#### 2. **Aan huis verbonden beroep:**

Een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

#### 3. **Achtergevelrooilijn:**

Bebouwingsgrens aan de van de weg afgekeerde zijde van het bebouwingsvlak.

#### 4. **Ander bouwwerk:**

Een bouwwerk geen gebouw zijnde.

#### 5. **Antenne-installatie:**

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat direct dan wel indirect met de grond verbonden is en dat is gericht op het gebruik voor (mobiele)-telefonie.

#### 6. **Archeologische waarden:**

Vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context. Zowel grote complexen/structuren zoals nederzettingsterreinen, als afzonderlijke vondsten kunnen met deze term worden aangeduid..

#### 7. **Bebouwing:**

Een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 8. **Bebouwingsgrens:**

Een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen.

#### 9. **Bebouwingspercentage:**

Een op de kaart aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een bebouwingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

#### 10. **Bebouwingsvlak:**

Een op de plankaart aangegeven vlak, dat door bebouwingsgrenzen omsloten is en waarop gebouwen mogen worden opgericht.

#### 11. **Begane grond:**

Een bouwlaag waarvan het vloerpeil ter hoogte van het peil ligt.

#### 12. **Beroepsuitoefening aan huis:**

De uitoefening van een beroep, niet zijnde een vrij beroep, in de woning waarin de beroepsuitoefenaar woont, één en ander zoals wordt beoefend door een kapper, fotograaf, kleermaker of vergelijkbaar beroep, niet zijnde detailhandel, met uitzondering van thuisprostitutie.

#### 13. **Bestemmingsgrens:**

Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

#### 14. **Bestemmingsvlak:**

Een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

#### 15. **Bouwen:**

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en vergroten van een bouwwerk.

#### 16. **Bouwlaag:**

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van souterrain of zolder.

#### 17. **Bouwperceel:**

Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

## Projectbesluit Berlagelaan 1-3

### **18. Bouwperceelgrens:**

Een grens van een bouwperceel.

### **19. Bouwwerk:**

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

### **20. Brutovloeroppervlak:**

De totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructie, magazijnen, dienstruimten, bergingen etc.

### **21. Bijgebouw:**

Een vrijstaand gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

### **22. Detailhandel:**

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en /of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van horeca.

### **34. Erfafscheiding:**

Bouwwerk, geen gebouw zijnde, of scheiding tussen erven en/of erf en openbare weg

### **36. Gebouw:**

Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

### **37. Hoofdgebouw:**

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

### **38. Hoogte:**

Het verschil tussen het hoogste punt van de afdekking of van zich daarboven bevindende gevelgedeelten van een bouwwerk, uitgezonderd schoorstenen en andere bij het bouwwerk behorende bouwdelen en het peil.

### **39. Kampeermiddel:**

- a. Een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- b. Enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

### **40. Kap:**

Een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek van meer dan 30° en minder dan 60° met het horizontale vlak.

### **41. Maaiveld:**

De bovenkant van het afgewerkt terrein.

### **42. Peil:**

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil of het plaatselijke waterpeil.

### **43. Plan:**

Het projectbesluit **Berlagelaan 1-3** als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

### **44. Plankaart:**

De plankaart van het projectbesluit **Berlagelaan 1-3**, zoals opgenomen in Bijlage 1 van dit projectbesluit.

### **45. Prostitutie:**

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

### **46. Seksinrichting:**

De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische

## Projectbesluit Berlagelaan 1-3

aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een raamprostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een besloten huis, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

### **47. Voorgevelrooilijn:**

De bebouwingsrens aan de wegzijde van het bebouwingsvlak, tenzij op de plankaart de voorgevelrooilijn is aangegeven met de aanduiding “voorgevelrooilijn”.

### **48. Vrij beroep:**

Een beroep uitgeoefend op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied.

### **49. Wet:**

De Wet ruimtelijke ordening.

### **50. Woning:**

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

## **II. VERWIJZING NAAR ANDERE WETGEVING:**

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp-projectbesluit Berlagelaan 1-3.

## **ARTIKEL 2: WIJZE VAN METEN**

### **Lid 1:**

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

#### **a. de dakhelling:**

de hoek van het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

#### **b. de goothoogte van een bouwwerk:**

Tussen de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel dat is gelegen op de snijlijn van de dakvlakken met de voor-, zij- en achtergevels.

#### **c. De inhoud van een bouwwerk:**

Boven peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

#### **d. De bouwhoogte van een bouwwerk:**

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

#### **e. De goot- resp. bouwhoogte van een woonschip:**

Vanaf de waterlijn tot het hoogste punt van het woonschip, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen en antennes.

#### **f. De oppervlakte van een bouwwerk:**

Buitenwerks, bovengrondse bouwonderdelen vanaf 1 meter boven peil meegerekend

#### **g. De hoogte van een windmolen:**

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het verticaal staande rotorblad/wiek.

#### **h. De hoogte van een antenne-installatie:**

De hoogte gemeten tussen de onderkant van de voet en het hoogste punt van de antenne-installatie, bliksemafleiders niet meegerekend.

#### **i. Bestemmings- en bebouwingsgrenzen:**

Meting op de kaart met een nauwkeurigheidsgraad van 1 meter, voor zover niet op de kaart in maten is vastgelegd.

### **Lid 2:**

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bebouwingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:

**a.** Stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,50 meter;

**b.** Gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10% van de breedte van de aangrenzende straat en met een

## Projectbesluit Berlagelaan 1-3

maximum van 1 meter. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4.20 meter boven de rijweg, dan wel 2.20 meter boven een rijwielpad of een voetpad;

- c. Hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4.80 meter boven het aangrenzende maaiveld.

### Lid 3:

Als in het plan de oppervlakte van gronden of bouwwerken als maatstaf wordt gesteld voor het bepalen van bebouwingspercentages of bebouwingsoppervlakten, komen daarbij geen oppervlakten van gronden of bouwwerken in aanmerking, die afkomstig zijn van een ander terrein, als op dat terrein daardoor een situatie ontstaat die in strijd is met het plan.

### ARTIKEL 3: ANTI-DUBBELTELBEPALING

Voor zover in het plan de oppervlakte van gronden of bouwwerken als maatstaf wordt gesteld voor het bepalen van oppervlakten, komen daarbij geen oppervlakten van gronden of bouwwerken in aanmerking, die afkomstig zijn van een ander terrein, voor zover op dat terrein daardoor een situatie ontstaat die in strijd is met het plan.

### ARTIKEL 4 WOONDOELEINDEN (W)

#### Bestemming:

#### Lid 1:

De op de plankaart voor Woondoeleinden (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wonen
- b. Beroepsuitoefening aan huis of voor een vrij beroep, dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is met een maximum van 35% van het brutovloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

#### Gebruiksverbod:

#### Lid 2:

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Woondoeleinden (W) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

#### Strijdig gebruik:

#### Lid 3:

Tot een strijdig gebruik met de bestemming Woondoeleinden (W) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
- b. Het gebruik van bouwwerken voor detailhandel;
- c. Beroepsuitoefening aan huis of een vrij beroep dat een uitwerking of uitstraling heeft die niet met de woonfunctie in overeenstemming is en meer dan 35% van het brutovloeroppervlak van de woning betreft of het toegestane maximum van 50 m<sup>2</sup> overschrijdt.

#### Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

Op gronden met de bestemming Woondoeleinden (W) mogen gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- b. De goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 23 meter;



## Projectbesluit Berlagelaan 1-3

- c. Dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen, onder de volgende voorwaarden:
- De dakkapel(len) op het voordakvlak of op een naar de weg of het openbaar groen gekeerd zijdakvlak mag (mogen) niet breder zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak;
  - De bovenzijde van de dakkapel moet ten minste 0,5 meter onder de noklijn gelegen zijn;
  - De onderzijde van de dakkapel dient in het dakvlak te worden geplaatst.
- d. De bouwhoogte van erfafscheidingen op dakterrassen mag niet meer bedragen dan 1 meter.

### ARTIKEL 5: OVERGANGSBEPALINGEN

**Lid 1:** Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

**Lid 2:** Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

**Lid 3:** Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

**Lid 4:** Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

**Lid 5:** Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 4 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

**Lid 6:** Indien het gebruik, bedoeld in lid 4 na de inwerkingtreding van het plan langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

**Lid 7:** Lid 4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder de overgangsbepalingen van dat plan.

### ARTIKEL 6: SLOTBEPALING

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als voorschriften van het projectbesluit “Berlagelaan 1-3”.