

# Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur J.R. Hartmans
Telefoon 5113769 E-mail: j.hartmans@haarlem.nl
VVH/OV Reg.nr. 2010/290506
Te kopiëren: bouwvergunning B & W-vergadering van 3 augustus 2010

## Onderwerp

Ontheffing bestemmingsplan t.b.v. bouwplan  
Hogerwoerdstraat 59D

## DOEL: besluiten

Het college dient te besluiten op basis van de verplichting zoals vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening, art. 3.23Wro

---

## B&W

1. Het college verklaart de ingediende zienswijzen ongegrond;
2. Het college verleent vrijstelling als bedoeld in artikel 3.23 Wro van het ter plaatse geldende bestemmingsplan voor het bouwen van een dakterras aan Hogerwoerdstraat 59D te Haarlem;
3. Het college mandateert het hoofd van VVH/OV daartoe alle benodigde handelingen te verrichten;
4. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
5. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit.

# COLLEGE BESLUIT

<b>Onderwerp:</b> Ontheffing bestemmingsplan t.b.v. bouwplan Hogerwoerdstraat 59D
-----------------------------------------------------------------------------------

## Inleiding

Er is een aanvraag om bouwvergunning ingediend voor het bouwen van een dakterras bij een bovenwoning aan Hogerwoerdstraat 59D te Haarlem. Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Medewerking aan het bouwplan is alleen mogelijk met toepassing van artikel 3.23 Wro.

## Besluitpunten college

1. Het college verklaart de ingediende zienswijzen ongegrond;
2. Het college verleent ontheffing als bedoeld in artikel 3.23 Wro van het ter plaatse geldende bestemmingsplan voor het bouwen van een dakterras aan Hogerwoerdstraat 59D te Haarlem;
3. Het college mandateert het hoofd van VVH/OV daartoe alle benodigde handelingen te verrichten;
4. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
5. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit.

## Beoogd resultaat

Het juridisch mogelijk maken van de bouw van een dakterras ten behoeve van de woning Hogerwoerdstraat 59D.

## Argumenten

*1.1. Voor het gebied is nog geen herziening van het bestemmingsplan in voorbereiding, snel meewerken is mogelijk door het verlenen van een ontheffing.*  
Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Medewerking aan het verzoek om bouwvergunning is mogelijk met een ontheffing ex artikel 3.23 Wro van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

*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.

*1.3. Het college is in dit geval bevoegd tot het verlenen van een ontheffing.*

De bevoegdheid tot het verlenen van een ontheffing ex artikel 3.23 Wro is een bevoegdheid van het college.

## Kanttekeningen

*2.1. Er zijn bezwaren van omwonenden ingebracht.*

Het bouwplan heeft vanaf 21 mei 2010 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. De ingediende zienswijzen geven echter geen aanleiding tot het nemen van een ander besluit. Het belang van de aanvrager weegt in dit geval zwaarder dan die van de indieners van zienswijzen; zie voor een uitgebreide motivering het bijgevoegde besluit.

**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 besluit op de bouwaanvraag.

Het college van burgemeester en wethouders van Haarlem

BESLISSING OP BOUWAANVRAAG  
IN HEROVERWEGING

Nr. 2010/0011/22

Haarlem,

Op 4 januari 2010 ontvingen wij een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning van:

naam: Groen Idee Vastgoed BV  
adres: Timorstraat 52 D  
postcode en plaats: 2022 RH HAARLEM

De aanvraag betreft het wijzigen van een dakkapel en het maken van een dakterras met een hekwerk aan de Hogerwoerdstraat 59 D.

Burgemeester en wethouders van Haarlem hebben besloten de vergunning in heroverweging te verlenen. Hieronder zal worden uiteengezet hoe dat besluit tot stand is gekomen:

### **WETSBEPALINGEN**

Het besluit is gebaseerd op de relevante artikelen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Woningwet, het Bouwbesluit en de Haarlemse bouwverordening.

### **OVERWEGINGEN**

Bij de besluitvorming speelden de volgende overwegingen een rol:

#### **1. Formele aspecten**

Ter plaatse van het bouwplan geldt het bestemmingsplan "Bomenbuurt", vastgesteld door de gemeenteraad op 18 december 2002 onder nummer 252/2002 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 1 juli 2003 onder nummer 03-630.

Het perceel waarop de verbouwing plaatsvindt heeft in het huidige bestemmingsplan de bestemming "Gemengde doeleinden A" (artikel 8).

Het aangevraagde dakterras is niet omschreven in artikel 8 van de voorschriften van het huidige bestemmingsplan, daardoor is het dakterras in strijd met deze voorschriften.

Het dakterras is een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zoals bedoeld in artikel 4.1.1 lid 1 sub d van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Medewerking aan het bouwplan kan worden verleend door gebruik te maken van de ontheffingsbevoegdheid ex artikel 3.23 Wro.

#### **2. Adviezen**

Het bouwplan is op 27 januari 2010 voor advies voorgelegd aan de afdeling Stedenbouw en Ontwerp. Zij adviseerden als volgt: het balkon met het hekwerk is ter verbetering van de woonkwaliteit van de bovenwoning. De schutting van 1,80 meter hoog op de derde bouwlaag is gelegen op 3,79 meter van de achtergevel van de burens. Dit is te dichtbij. Deze schutting heeft ook invloed op de lichttoetreding voor deze buurwoning.

Het bezwaar van privacy in het vorige advies van 17-10-2008 bouwplannummer 2008/1814 is met de schutting wel opgeheven. Gezien de invloed op de woning van Hogerwoerdstraat 57 is het advies negatief. Op grond van dit negatieve advies besloten B en W op 16 februari 2010 de gevraagde vergunning te weigeren.

Naar aanleiding van het bezwaarschrift van 10 maart 2010 van de aanvrager is het bouwplan nogmaals voor advies voorgelegd aan de stedenbouwkundige, met het verzoek te beoordelen of een matglazen lichtdoorlatend scherm als afscheiding wel stedenbouwkundig akkoord verklaard kon worden.

Bij advies van 14 april 2010 heeft de stedenbouwkundige met deze oplossing ingestemd.

Bij brief van 3 mei 2010 heeft de aanvrager gewijzigde – conform het advies van de stedenbouwkundige - bouwtekeningen ingediend.

Het gewijzigde bouwplan is op 11 mei 2010 voor advies voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Dit advies luidt positief.

Nr. 2010/0011/22

### 3. Ter visie

Medewerking aan het bouwplan kan slechts worden verleend door gebruik te maken van de ontheffingsbevoegdheid ex artikel 3.23 Wro. Alvorens deze ontheffing te verlenen is het bouwplan vanaf 21 mei 2010 zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Belanghebbenden konden tijdens deze periode zienswijzen inbrengen tegen het verlenen van ontheffing.

Hiervan is gebruik gemaakt door:

- B. Aydogdu, Pijnboomstraat 111 en
- mr. M. Vermey, namens de heer en mevrouw M. Koop-Brouwer, Hogerwoerdstraat 57.

De zienswijzen komen er samenvattend op neer :

1. er kan geen ontheffing verleend worden op basis van artikel 3.23 Wro omdat volgens de mening van BenW het dakterras niet een bouwwerk , geen gebouw zijnde, is dat valt onder het bepaalde van artikel 4.1.1 lid 1 sub d Bro;
2. plaatsing van een balkon of een soortgelijk werk binnen de afstand van 2.00 meter van de erfgrans is ex artikel 5:50 BW zonder toestemming van de eigenaar van het naburige erf niet toegestaan; de indieners van zienswijzen geven beiden geen toestemming.
3. wij houden te weinig rekening met het feit dat het geluid van het dakterras ver zal reiken; geluidshinder en irritatie zullen het gevolg zijn;
4. verminderde lichttoetreding zal ook met gematteerd glas het gevolg zijn;
5. plaatsing van schuttingdelen zal het nu reeds beperkte uitzicht op open lucht verder beperken.

Onze reactie op de ingediende zienswijzen:

- Ad 1. Abusievelijk stond in de ontwerpbesluiting het woord niet; het betreffende dakterras met schutting is wel degelijk een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat valt onder het bepaalde van artikel 4.1.1 lid 1 sub d Bro. Deze zienswijze achten wij ongegrond.
- Ad 2. Het is juist dat voor het plaatsen van een dakterras dat rechtstreeks uitzicht biedt op een naburig erf, binnen een afstand van 2.00 meter van de erfgrans, civielrechtelijk toestemming van de betreffende buur nodig is ingevolge artikel 50:5 Burgerlijk Wetboek. Aangezien de indieners van zienswijzen blijkbaar geen toestemming geven, dienen BenW dit mee te wegen in hun afweging bij het verlenen van ontheffing. Wij zijn het oneens met de stelling dat er vanaf het dakterras rechtstreeks uitzicht bestaat in de woningen van de indieners van zienswijzen; men moet zich over de schutting buigen wil men rechtstreeks in de woning aan Hogerwoerdstraat 57 kunnen zien, terwijl in de woning aan Pijnboomstraat 111 in het geheel niet gekeken kan worden vanaf het dakterras. Sterker nog, door het plaatsen van het scherm kan er niet meer vanuit de slaapkamer van de woning Hogerwoerdstraat 59D naar de woning Hogerwoerdstraat 57 gekeken worden!  
Eens zijn wij het met de stelling dat er rechtstreeks uitzicht bestaat op het achterste deel van de tuin van de bewoners van de woning Hogerwoerdstraat 57. Wij achten deze eventuele aantasting van de privacy van deze bewoners echter niet onredelijk, gezien het feit dat de bewoners van Hogerwoerdstraat 59D niet over een buitenruimte beschikken en het gegeven dat dergelijke situaties niet ongebruikelijk zijn in een stedelijke omgeving waar sprake is van gemengde bebouwing. Wij wegen het belang van de (toekomstige) bewoner(s) van Hogerwoerdstraat 59D in dit geval zwaarder dan het belang van de indieners van zienswijzen. Alles afwegende achten wij deze zienswijze ongegrond.
- Ad 3. Gelet op het feit dat het dakterras een zeer geringe oppervlakte (minder dan 7m2) heeft en er zich dus niet veel personen tegelijkertijd op kunnen bevinden, achten wij - bij een normaal gebruik van het dakterras - het niet realistisch dat er geluidsoverlast zal ontstaan. Deze zienswijze achten wij ongegrond.
- Ad 4. Kenmerkend van (gematteerd) glas is dat het licht doorlaat. Door de plaatsing van een gematteerd glazen scherm op het dakterras neemt de lichttoetreding in de woning Hogerwoerdstraat 57 dan ook slechts marginaal af. Deze zienswijze achten wij ongegrond.
- Ad 5. Het uitzicht over het eigen erf van de woning Hogerwoerdstraat 57 wordt niet beperkt. Er bestaat overigens geen recht op uitzicht over andermans grond. Daarnaast dient het vermelding dat het geldende bestemmingsplan het mogelijk maakt een 2<sup>e</sup> verdieping op de woning ter plaatse van het dakterras te bouwen met een bouwhoogte van 3.00 meter boven de maximale bouwhoogte van 7.00 meter (met rechte of schuine achtergevel), dus totaal maximaal 10.00 meter hoog! Het hekwerk kent een maximale hoogte van 8.10 meter en

Nr. 2010/0011/22

valt dus ruimschoots binnen de toegestane bouwhoogte van het bestemmingsplan. Deze zienswijze achten wij ongegrond.

#### 4. Conclusie

Wij concluderen dat het bouwplan in strijd is met artikel 8 van de voorschriften van het huidige bestemmingsplan. Medewerking aan het bouwplan kan worden verleend door gebruik te maken van de ontheffingsbevoegdheid ex artikel 3.23 Wro. Wij zijn bereid deze ontheffing en aansluitend de gevraagde bouwvergunning te verlenen.

De ingediende zienswijzen geven ons geen reden een ander besluit te nemen. Wij achten de zienswijzen ongegrond en achten het belang van de (toekomstige) bewoner(s) van Hogerwoerdstraat 59D (het hebben van een kleine buitenruimte) groter dan het belang van de indieners van zienswijzen.

#### **BESLUIT**

Wij hebben besloten:

1. de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. ontheffing te verlenen ex artikel 3.23 Wro van de bepalingen van het geldende bestemmingsplan;
3. de gevraagde vergunning te verlenen.

De leges zijn:	€ 127,65
Procedurekosten	€ 205,50
Totaal	€ 333,15

Burgemeester en wethouders van Haarlem,  
namens dezen,

Mevrouw D. de Boo  
afdelingshoofd Omgevingsvergunning

Nr. 2010/0011/22

### **Beroepsmogelijkheid**

Als u het niet eens bent met dit besluit kunt u beroep aantekenen bij de Rechtbank, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Het beroep moet binnen zijn, zes weken na de eerste dag van ter visie legging.

Dit beroep moet ten minste de volgende gegevens bevatten

- uw naam en adres
- de verzenddatum van uw beroep
- het besluit waartegen u beroep aantekent
- de reden van uw beroep
- datum en handtekening

Het beroep schorst de werking van het besluit niet op. Hiertoe dient u een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzieningenrechter. Op basis van deze voorlopige voorziening kan de werking van het besluit eventueel opgeschort worden. U kunt hiervoor een verzoek indienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem. U moet griffierecht 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.