

D Houtplein 32

1 Brief d.d. 9-9-2010 aan Commissie Ontwikkeling betreft Houtplein 32.



Haarlem

Gemeente Haarlem

drs Ewout P. Cassee
wethouder ruimtelijke ordening, grondbeleid en
regionale samenwerking

D1

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Aan de leden van de commissie Ontwikkeling

Datum 9 september 2010
Ons kenmerk 2010/131756
Contactpersoon J. van Heusden
Doorkiesnummer 023-5113545
E-mail j.v.heusden@haarlem.nl
Bijlagen 2 (feitenrelaas en second-opinion)
Onderwerp Houtplein 32

Geachte leden,

Tijdens de commissievergadering van 20 mei 2010 is door een meerderheid van uw commissie gevraagd om het pand aan het Houtplein 32 in haar huidige vorm te behouden. Ik heb u gemeld binnen de juridische mogelijkheden deze optie te laten onderzoeken. Hierbij doe ik u de uitkomsten van mijn onderzoek toekomen, in de vorm van een feitelijke weergave van het proces door de vakafdeling en een juridische controle daarop door de stadsadvocaat.

Hoewel behoud van het pand in de huidige vorm juridisch niet meer mogelijk is heb ik contact gezocht met de eigenaar om hem te bewegen het bouwplan te wijzigen. Omdat vijf van de zes appartementen zijn verkocht is de eigenaar inmiddels contractueel gebonden aan het uitvoeren van het bouwplan. Met betrekking tot het bouwplan wil ik aangeven dat de eigenaar het pand zal herontwikkelen met meer dan ruime aandacht voor de (cultuur)historie, waarbij de nadruk ligt op een kwalitatief hoogwaardige invulling van de vernieuwbouw. Het betreft een herontwikkeling, waarbij een deel van het pand, i.c. de begane grond, behouden zal blijven. Het pand wordt vervolgens weer opgebouwd conform de destijds geldende bouwstijl en bouwwijze, nl. houtskeletbouw. Dit zgn. 'historiserend bouwen' sluit enerzijds aan bij het verleden, maar geeft anderzijds de mogelijkheid zeer duurzaam te bouwen, wat in het kader van 'Haarlem Klimaatneutraal' in het duurzaamheidsbeleid van de gemeente past. Het uiterlijk van het pand wordt o.m. gekenmerkt door kozijnen in de oorspronkelijke vorm en kwaliteit en het gebruik van een steensoort die aansluit bij de destijds gemaakte keuze.

Tijdens de inspraakperiode heeft de familie de Haas gemeld dat het huis in de Tweede Wereldoorlog een belangrijke vluchtplaats is geweest voor Joodse onderduikers en dat in de kelder een drukkerij van het verzet was gehuisvest. De ontwikkelaar is graag bereid dit tot uiting te laten komen in het aanzien van het pand door - geheel in de Haarlemse traditie - een gevelsteen te laten ontwikkelen



Haarlem

2

die een prominente plaats krijgt binnen het gevelbeeld. Inmiddels zijn hiervoor, samen met familie de Haas en de heer Busker van de SGVH (Stichting Geveltekens Vereniging Haarlem) de eerste stappen gezet.

Met vriendelijke groet,


drs Ewout P. Cassee

Memo

Aan

Van Angelique van Heusden
Sector/Afdeling VVH/OV

Doorkiesnummer 023-5113770
E-mail a.v.heusden@haarlem.nl
Datum 7 juli 2010
Onderwerp procedure bouwvergunning Houtplein 32 te Haarlem

Procedure bouwvergunning, eerste fase

Ontvangst aanvraag

Op 27 februari 2009 is de bouwaanvraag, eerste fase, ontvangen. Dit is gepubliceerd in de Stadskrant van 12 maart 2009.

Beoordeling ontvankelijkheid

Vervolgens is beoordeeld of de bouwaanvraag compleet is. Dit bleek niet het geval, waarna de aanvrager in de gelegenheid is gesteld om de bouwaanvraag binnen zes weken aan te vullen. De aanvrager heeft tijdig aan dit verzoek voldaan, waarna de bouwaanvraag in behandeling is genomen.

Inhoudelijke beoordeling algemeen

Op basis van de destijds geldende Woningwet mocht de bouwaanvraag, eerste fase, alleen worden getoetst aan het bestemmingsplan en aan redelijke eisen van welstand. Toetsing aan de Haarlemse Bouwverordening was niet mogelijk. De Woningwet is met ingang van 15 juli 2009 op dit punt gewijzigd, maar deze wijziging heeft geen terugwerkende kracht gekregen (Stb. 2009, 297, zie artikel XVI, onderdeel F en artikel XXV) en is daarom niet van toepassing op deze bouwaanvraag.

Inhoudelijke beoordeling: bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Verordening artikel 43 Woningwet 1901, sectie I, 2^e blad", vastgesteld op 9 januari 1935, onder nummer 14 en goedgekeurd op 3 april 1935, onder nummer 225.

Op basis van dit bestemmingsplan heeft het perceel aan Houtplein 32 de bestemming eengezinswoningen, boven- en benedenwoningen, kantoren en gesloten magazijnen, winkels, café's en restaurants. Het bouwplan heeft betrekking op een restaurant en zes woningen en past daarmee binnen het toegelaten gebruik.

Voor wat betreft de bebouwingsvoorschriften is in het bestemmingsplan uitsluitend opgenomen dat daar waar aan de straatzijden gesloten, half open of open bebouwing aanwezig is, dit karakter behouden moet blijven. Daarbij gaat het om de bebouwing in horizontale richting. Op basis hiervan kan het realiseren van een extra bouwlaag niet worden tegengehouden. Hierover is reeds eerder uitspraak gedaan door de Raad van State in een kwestie Berkenrodestraat/hoek Schouwjtjesplein, waar in het verleden een identieke bepaling in het bestemmingsplan stond. Daarmee is het bouwplan in overeenstemming met de bebouwingsvoorschriften en daarmee met het bestemmingsplan.

Alhoewel het bouwplan past in het bestemmingsplan, is toch (onverplicht) advies gevraagd aan de stedenbouwkundige en aan de afdeling Wijkzaken/OGV. De stedenbouwkundige heeft positief geadviseerd.

De afdeling Wijkzaken/OGV heeft negatief geadviseerd, omdat niet werd voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit is echter een criterium dat is opgenomen in hoofdstuk 2, paragraaf 5 van de Haarlemse Bouwverordening. In deze paragraaf staan de stedenbouwkundige voorschriften, waaraan deze bouwaanvraag niet mocht worden getoetst. Het negatieve advies is daarom niet overgenomen.

Volledigheidshalve merken wij op dat het in de binnenstad gebruikelijk is om ontheffing te verlenen van de verplichting tot het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein, omdat hiertoe in de binnenstad meestal geen ruimte is en er in de onmiddellijke nabijheid veelal openbare parkeergelegenheid aanwezig zijn (zoals hier parkeergarage Houtplein).

Inhoudelijke beoordeling: redelijke eisen van welstand

De Commissie Welstand en Monumenten (CWM) heeft geadviseerd het bouwplan op beperkte onderdelen aan te passen. De aanvrager heeft aan dit verzoek gehoor gegeven, waarna de CWM op basis van de aangepaste tekeningen positief heeft geadviseerd.

Verdaging van de beslissing op de bouwaanvraag

Omdat het bouwplan door het advies van de CWM moest worden aangepast, was het niet mogelijk om binnen de wettelijke termijn op de bouwaanvraag te beslissen. De beslissing op de bouwaanvraag is daarom verdaagd.

Aanhouding van de beslissing op de bouwaanvraag

Nadat de CWM positief had geadviseerd op de bouwaanvraag, deden zich geen weigeringsgronden meer voor. De bouwvergunning kon echter niet worden verleend, omdat het bouwplan is gesitueerd binnen het beschermd stadsgezicht van de gemeente Haarlem en er geen beschermend bestemmingsplan gold. Op grond van artikel 51 van de Woningwet moest de bouwaanvraag daarom worden aangehouden. Dit is dan ook gebeurd.

De aanhouding kan worden doorbroken indien het bouwplan past binnen een ontwerp-bestemmingsplan en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (voorheen RACM) is gehoord.

Op 17 juli 2009 is het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd, waarmee het bouwplan in overeenstemming was. Op 23 december 2009 heeft de Rijksdienst een (positief) advies uitgebracht.

Beslissing op de bouwaanvraag

Vervolgens hebben wij op 13 januari 2010 de aanhouding doorbroken en de bouwvergunning, eerste fase, verleend. Hiervan is (onverplicht) kennis gegeven in de Stadskrant van 21 januari 2010.

Bezwaarprocedure

Op 18 maart 2010 hebben wij een bezwaarschrift ontvangen tegen de verleende bouwvergunning. Dit bezwaarschrift is echter ruim buiten de bezwarenprocedure ingediend. Hiervoor waren geen goede gronden aanwezig, zodat het bezwaarschrift niet in behandeling kon worden genomen. Volledigheidshalve merken wij op dat het ook wettelijk niet is toegestaan om het bezwaarschrift ondanks een niet-verschoonbare termijnoverschrijding in behandeling te nemen.

Procedure bouwvergunning, tweede fase

Ontvangst aanvraag

Op 25 maart 2010 is de bouwaanvraag, tweede fase, ontvangen. Dit is gepubliceerd in de Stadskrant van 8 april 2010.

Beoordeling ontvankelijkheid

Vervolgens is beoordeeld of de bouwaanvraag compleet is. Dit bleek niet het geval, waarna de aanvrager in de gelegenheid is gesteld om de bouwaanvraag binnen zes weken aan te vullen. De aanvrager heeft tijdig aan dit verzoek voldaan, waarna de bouwaanvraag in behandeling is genomen.

Inhoudelijke beoordeling

Op basis van de Woningwet mag de bouwvergunning, tweede fase, alleen worden geweigerd als de aanvraag in strijd is met het Bouwbesluit en de niet-stedenbouwkundige voorschriften uit de Haarlemse Bouwverordening (HBV).

In het kader van deze inhoudelijke beoordeling (toetsing aan het Bouwbesluit) is zoals gebruikelijk advies gevraagd aan de Brandweer. Dit advies was positief. In het kader van de toetsing aan hoofdstuk 2, paragraaf 4 van de HBV is advies gevraagd aan de afdeling Stadszaken/milieu. Deze afdeling heeft positief geadviseerd.

Omdat ook voor het overige niet van strijdigheden met het Bouwbesluit en de niet-stedenbouwkundige voorschriften uit de HBV is gebleken, waren wij verplicht de bouwvergunning te verlenen.

Beslissing op de bouwaanvraag

Vervolgens hebben wij op 16 juni 2010 de bouwvergunning, tweede fase, verleend. Deze is verzonden op 21 juni 2010. Hiervan is (onverplicht) kennis gegeven in de Stadskrant van 1 juli 2010.

SMITHUIJSEN
ADVOCATEN

GEMEENTE HAARLEM	
Zaaknr.: 2010/286261	Doc. nr.:
Akt.: VCH/0V	Kopie:
Reg. datum: 21 JUL 2010	
Afdoen. datum: 09-2010	Ontv. bew. ✓
Behandelaar:	Paraaf afgedaan

Gemeente Haarlem
T.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Haarlem, 13 juli 2010

uw ref :
onze ref : MB/mlw/37.324
inzake : Gemeente Haarlem/Houtplein 32

advocaat : mr. M.E. Biezenaar
e-mail : biezenaar@smithuijsen.nl
doorkiesnr. : 023-5175136

Draef 48
Haarlem

Postbus 169
2000 AD Haarlem

telefoon 023-517 51 00
fax 023-532 17 00

advocaten@smithuijsen.nl
www.smithuijsen.nl

bankrek.nr 67.09.63.089
ten name van
Stichting derdengelden
Smithuijsen Advocaten

Geacht College,

Hierbij het advies over de bouwvergunning voor Houtplein 32 in Haarlem.
Voor de feiten verwijs ik naar de beschrijving in het memo van mevrouw Van Heusden, van 7 juli jl. Verder geef ik voornamelijk de conclusies weer en is de onderbouwing zeer summier.

De vraag is of de bouwvergunning rechtmatig is verleend. Dit betreft zowel de wijze van tot stand komen als de inhoud van de bouwvergunning. Over de inhoud van de bouwvergunning zijn geen vragen gesteld. Ik heb daarover ook geen informatie; ik ga af op de mededelingen uit bovengenoemd memo dat het bouwplan past in het bestemmingsplan.

Belangrijkste vraag over de procedure is of de bouwvergunning 1^e fase had mogen worden verleend nu het bestemmingsplan nog niet is vastgesteld.
Wij menen dat de Woningwet dit mogelijk maakt.

Artikel 51 lid 1 Woningwet bepaalt (kort gezegd) dat B en W de aanvraag voor een bouwvergunning aanhouden indien het bouwwerk gelegen is in een beschermd stadsgezicht maar nog geen "beschermend" bestemmingsplan is vastgesteld. In lid 3 van artikel 51 Woningwet staat dat B en W – in afwijking daarvan – de bouwvergunning kunnen verlenen indien het bouwplan niet in strijd is met het beschermende bestemmingsplan dat in voorbereiding is.

De aanvraag voor deze bouwvergunning 1^e fase is ingediend op 27 februari 2009. Op 27 juli 2009 is het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd (en was dus in voorbereiding). Het bouwplan is niet in strijd met dit bestemmingsplan (neem ik aan). Het wachten was toen nog op het advies van Rijksdienst voor cultureel Erfgoed, maar

S M I T H U I J S E N
A D V O C A T E N

2

nadat dit advies was verkregen, hebben B en W de bouwvergunning naar mijn mening rechtsgeldig kunnen verlenen.

Tegen de bouwvergunning 1^e fase is bezwaar gemaakt.
Dit bezwaar is hoogst waarschijnlijk niet ontvankelijk omdat het te laat is ingediend.
Indien het bezwaar niet ontvankelijk is, is de bouwvergunning onherroepelijk geworden. Zelfs als er fouten in de procedure zouden zijn gemaakt, kan de bouwvergunning niet meer worden aangetast.

Als het bezwaar wel ontvankelijk zou zijn, moeten B en W na heroverweging een beslissing op bezwaar nemen. B en W kunnen de bouwvergunning dan herroepen en bepalen dat de aanvraag wordt aangehouden totdat het bestemmingsplan van kracht is geworden.

Ik vermeld deze mogelijkheid alleen voor de volledigheid. Zoals het zich nu laat aanzien, zal het bezwaar niet ontvankelijk blijken te zijn en komt deze situatie niet in beeld.

Voor zover wij kunnen zien is voldaan aan de overige formele vereisten van de procedure; wij nemen aan dat de voorgeschreven adviezen van de diverse instanties daadwerkelijk zijn verkregen en positief zijn.

Tot zover deze samenvatting van het advies.

Met vriendelijke groet,
Smithuijsen Advocaten

M.E. Biezenaar

