Haarlem

Retouradres: Postbus 511 2003 PB Haarlem

Actiepartij fractie
t.a.v. de heer S. Vrugt

Datum	12 april 2011
Ons kenmerk	2011/46672
Contactpersoon	H.H.T. de Boer
Doorkiesnummer	023 - 5113664
E-mail adres	hhtboer@haarlem.nl
Onderwerp	beantwoording vragen ex art. 38 RvO inzake uitblijven aanpak bouwval Kenaustraat 18 en schade omwonenden.

Geachte heer Vrugt,

In uw brief van 24 februari 2011 heeft u vragen gesteld ex artikel 38 RvO inzake het uitblijven van aanpak van de bouwval Kenaustraat 18 en de schade van omwonenden.
Met deze brief geven wij antwoord op uw vragen. Hieronder is uw vraag steeds cursief weergegeven waarna het antwoord van het college volgt.

1. *Hoe kan het dat een bestemmingsplan nog altijd ontbreekt? Op welke termijn gaat u hierin verandering brengen en hoe verhoudt dit zich tot de wettelijke plicht rond bestemmingsplannen op grond van de WRO?*
De raadscommissie is in het verleden op meerdere momenten geïnformeerd over de stand van zaken en voortgang van de bestemmingsplannen, waaronder het bestemmingsplan Nieuwstad. Voor zover daarbij sprake was van vertraging in de voorgenomen planning is dat ook gemeld. Verwezen kan o.a. worden naar:

- Meerjarenplan Bestemmingsplannen 2003 – 2007 (Commissie SO d.d.
- 28 augustus 2003);
- Jaarplanning Commissie ontwikkeling d.d. 9 april 2009;
- Jaarplanning Commissie ontwikkeling d.d. 8 oktober 2009;
- Voortgangsrapportage Meerjarenplan Bestemmingsplannen (Commissie Ontwikkeling d.d. 8 oktober 2009)
- Jaarplanning Commissie ontwikkeling d.d. 18 november 2010.

Het voornemen is om in het 4e kwartaal 2011 een ontwerpbestemmingsplan Nieuwstad aan de Commissie toe te zenden. Vaststelling van het BP is voorzien in het 3e kwartaal 2012. Dit ligt vóór 1 juli 2013, zijnde de actualiseringsdatum uit de Wro.

2. *Het door de eigenaar gewenste bouwplan heeft een in volume (hoogte) fors uitgebreider complex dan de huidige garage/werkplaats met bovenwoning. Het is dan ook zeer begrijpelijk dat omwonenden, gelet op lichtinval en andere negatieve*

Bezoekadres: Brinkmann Passage, Grote markt 7-9, 2e etage, Haarlem
Telefoon: 023 - 5113822 – Fax: 023 - 51135174

aspecten, bezwaar maken tegen dit volume. Kennelijk bent u echter voornemens het forsere bouwvolume in de toekomst mogelijk te maken. Is die conclusie juist? Zo ja, waarom? En waarom duurt dit dan zo lang?
Uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan Nieuwstad is om per perceel de bestaande legale situatie conform te bestemmen, waarbij ook rekening wordt gehouden met hetgeen op grond van het geldend juridisch/planologisch regime aan bouwmogelijkheden en functies is toegelaten. Daarbij worden niet alleen de belangen van de eigenaar van het perceel zelf betrokken, maar ook de overige relevante belangen, bijvoorbeeld die van direct omwonenden. Dit wordt ook toegepast met betrekking tot dit perceel. Indien de eigenaar en/of omwonenden het niet eens zijn met de voorgestelde benadering/invulling, kunnen zij te zijner tijd tegen het ontwerpplan zienswijzen indienen. Het is uiteindelijk aan de Raad om bij de vaststelling daaromtrent een definitief standpunt in te nemen.

3. *Als geen geldend bestemmingsplan voor dit gebied is opgesteld, zou een aanvraag enkel getoetst kunnen en mogen worden aan de Haarlemse bouwverordening, bouwbesluit, e.d. Kennelijk past het door de eigenaar gewenste bouwplan daar echter ook niet in. Reden temeer nu en in de toekomst niet mee te werken aan het plan, in dit Beschermde Stadsgezicht. Daadwerkelijk 'vernieuwen' zoals u het omschreef in de vorm van renovatie/restauratie dan wel herbouw van het huidige pand, lijkt ons dan de enige gewenste en noodzakelijke optie. Kunt u hierop een reactie geven?*
Het pand is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht (door de minister als zodanig aangewezen in 1990). Er geldt geen beschermend bestemmingsplan. Op grond van artikel 3.3, vierde lid, Wabo is het daarom niet mogelijk om hier een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen af te geven. Een dergelijke vergunning kan pas worden verleend nadat een beschermend bestemmingsplan in werking is getreden. Indien er te zijner tijd geen beroep/voorlopige voorziening wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan naar verwachting eind 2012 in werking.
Daarbij moet worden bedacht dat het binnen het beschermd stadsgezicht niet mogelijk is om vergunningvrije bouwactiviteiten te verrichten, tenzij er sprake is van normaal onderhoud. Omdat de benodigde werkzaamheden het normale onderhoud te boven gaan, is het op dit moment niet mogelijk om tot restauratie of renovatie over te gaan.
Verder geldt dat er in de bestaande situatie sprake is (geweest) van een opslagloods. De straat heeft, zeker richting Kenaupark duidelijk het karakter van een woonstraat. In het ambtelijk concept is zodoende aan dit perceel een woonbestemming toebedacht. Dit conform het onder 2 genoemde uitgangspunt.
In de afgelopen jaren heeft de eigenaar van het pand pogingen gedaan om in onderling overleg met de buren tot een andere invulling van het perceel te komen, waarbij dit perceel een woonbestemming krijgt. Omdat nieuwbouw aan andere eisen moet voldoen dan bestaande bouw en omdat er vandaag de dag andere eisen worden gesteld aan woonruimtes, is daarbij een vergroting van het bouwvolume aan de orde geweest. Partijen bleken hier niet onderling uit te kunnen komen, waardoor een snelle invulling van het perceel niet tot de mogelijkheden behoort.
Onder afweging van onder meer deze belangen en het uitgangspunt genoemd onder 2. zal het college te zijner tijd een voorstel doen. De Raad zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan de bestemming van het perceel en de maximaal toegestane

bouwvolumes moeten bepalen. De stelling dat de gemeente op voorhand niet wil meewerken aan een ander plan dan alleen restauratie/herstel/renovatie, delen wij dan ook niet.
Omdat de ontwikkeling van een bestemmingsplan nu eenmaal geruime tijd vergt, zal het helaas ook enige tijd duren voordat er een nieuw bestemmingsplan van kracht is en ons college een omgevingsvergunning kan verlenen.

4. *Indien u het eens bent met onze redenering uit vraag 3, volgt voor ons nogmaals de vraag waarom u niet veel strikter ingrijpt ten aanzien van de verkrotting en de gevaarzetting d.m.v. handhaving/aanschrijving?*
Wij zijn het niet eens met uw redenering uit vraag 3. Herstel van het huidige pand is niet meer mogelijk. Sloop en nieuwbouw is in feite de enige optie. Echter de aangevraagde bouw- en sloop vergunning kan vooralsnog niet worden afgegeven, zie beantwoording vraag 3.

5. *In de eerste beantwoording gaf u aan de eigenaar te verplichten tot maatregelen om gevaar voor de openbare weg te voorkomen. Los van de vraag of die maatregelen - voor zover daadwerkelijk getroffen – afdoende zijn (de vallende dakpannen of ander puin kunnen bij enige wind nog altijd op de openbare weg terecht komen), vindt Actiepartij het een wonderlijke redenering, dat niet ingegrepen zou moeten worden, indien aantoonbaar gevaar voor omliggende panden of terreinen buiten de openbare weg bestaat.*
U bent op de hoogte van de vallende dakpannen en puin in het steegje, waarvoor de buurvrouw het recht van overpad heeft en waar je er niet aan moet denken dat ook de schoorsteen binnenkort naar beneden stort.
De staat van het pand is inderdaad zeer slecht. Er zijn maatregelen getroffen om gevaarlijke situaties te voorkomen. Deze maatregelen zijn conform de eisen van de gemeente uitgevoerd en hebben ook gewerkt. De staat van het pand gaat echter verder achteruit en is inmiddels zodanig slecht dat sloop, tenminste tot aan de eerste verdiepingsvloer feitelijk de enige goede optie is. Op basis van de huidige regelgeving is het weliswaar mogelijk om een sloopvergunning te verlenen, maar alleen dan als er duidelijkheid en zekerheid bestaat dat er op korte termijn iets wordt terug gebouwd, opdat er geen gaten zullen ontstaan in de gevelrij in het beschermd stadsgezicht. Echter vanwege het ontbreken van een beschermend (ontwerp-)bestemmingsplan kan daarvoor nu nog geen bouwvergunning worden verleend (zie ook beantwoording vraag 3) en kan dus aan deze vereiste niet worden voldaan.
Gezien de gevaarlijke situatie die inmiddels is ontstaan vanwege de slechte staat van het pand zal nu toch worden aangestuurd op het verlenen van een sloopvergunning.

6. *Destijds gaf u zelf ook aan: "Een eigenaar is altijd zelf verantwoordelijk voor zijn eigendommen. De gemeente treedt op als er gevaar dreigt voor derden."*
Dit laatste is hier duidelijk aan de orde. Sterker: de situatie zoals beschreven rond de ernstige letselschade en bijkomende inkomstenderving voor de buurvrouw, maakt duidelijk dat al een incident heeft plaatsgevonden.
Ondanks dat dit zich niet op de openbare weg heeft afgespeeld, maar slechts 1,5 meter daar vandaan, vragen wij u dan ook dringend of u geen mogelijkheid ziet deze ernstig gedupeerde vrouw te ondersteunen in het vinden van een oplossing in

Haarlem

de door eigenaar noch gemeente erkende verantwoordelijkheid tot schadeloosstelling?
Ingevolge artikel 6:174 BW is de bezitter van een opstal aansprakelijk als de opstal niet voldoet aan de eisen die men daaraan in de gegeven omstandigheden mag stellen. Dit is een aansprakelijkheid waarvoor geen schuld van de bezitter voor nodig is.
Een gebouw waarvan bij normale windkracht dakpannen of andere delen naar beneden vallen kan als gebrekkig worden gezien.
Het ligt daarom op de weg van de gedupeerde de bezitter/eigenaar aan te spreken op grond van dit artikel en hem aansprakelijk te stellen voor de geleden schade. Eventueel kan dit in rechte gevorderd worden. Dit zou ook gelden indien het incident zich wel op de openbare weg had afgespeeld.
Het betreft hier een civiel conflict tussen twee partijen waar de gemeente geen partij bij is.

7. *Eerder is er ook acute schade geweest aan het buurpand aan de andere zijde, in de vorm van ernstige lekkage. Het klopt, zoals u stelde, dat deze destijds mede door uw ingrijpen is verholpen. Hoe voorkomt u echter dat door het uitblijven van structurele maatregelen zich deze situatie niet opnieuw zal voordoen?*
Zie ook beantwoording vraag 5. Na de sloop zullen eventuele onvolkomenheden aan het buurpand tijdelijk waterdicht kunnen worden afgewerkt totdat de nieuwbouw is gerealiseerd.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

ing. S.M.M. Borgers

de burgemeester,

mr. B.B. Schneiders