

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur J.R. Hartmans
Telefoon 5113769 E-mail: j.hartmans@haarlem.nl
VVH/OV Reg.nr. 2011/58707
Te kopiëren: A (kaart), B (voorschriften) en C (bouwvergunning 1 ^e fase)
B & W-vergadering van 12 april 2011

Onderwerp

Projectbesluit en bouwvergunning (eerste fase) Essenstraat 9-15

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. Aansluitend verleent het college de gevraagde bouwvergunning (bijlage C);
4. Het college mandateert de verdere administratieve afhandeling van het projectbesluit en bouwvergunning aan het hoofd van VVH/OV;
5. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
6. Het projectbesluit wordt bekend gemaakt door publicatie in de Stadskrant en de Staatscourant en langs elektronische weg;
7. Het projectbesluit van het college wordt ter informatie voorgelegd aan de commissie Ontwikkeling.

Collegebesluit

Onderwerp: Projectbesluit en bouwvergunning (eerste fase) Essenstraat 9-15

Reg. nummer: VVH/OV 2011-58707

Inleiding

Er is een aanvraag om bouwvergunning, eerste fase ingediend voor het wijzigen en vergroten van een gebouw tot zes appartementen aan Essenstraat 9-15.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan en moet daarom op grond van artikel 46, derde lid, van de Woningwet te worden aangemerkt als een aanvraag om een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 Wro.

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. Aansluitend verleent het college de gevraagde bouwvergunning;
4. Het college mandateert de verdere administratieve afhandeling van het projectbesluit aan het hoofd van VVH/OV;
5. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
6. Het projectbesluit wordt bekend gemaakt door publicatie in de Stadskrant en de Staatscourant en langs elektronische weg;
7. Het projectbesluit van het college wordt ter informatie doorgestuurd naar 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 echter alleen mogelijk door het nemen van een projectbesluit.

Voor het gebied waarbinnen het bouwplan is gelegen is nog geen herziening van het bestemmingsplan in voorbereiding. Om medewerking te kunnen verlenen aan het bouwplan moet een projectbesluit worden vastgesteld. Het nemen van een projectbesluit vergt een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing is aanwezig in de vorm van een eerdere bouwvergunning en positieve (ambtelijke) adviezen, zodat aan de eis die de Wro stelt wordt voldaan.

1.2. Er zijn positieve adviezen gegeven over het ingediende bouwplan.

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.

1.3. Er zijn geen bezwaren van omwonenden ingebracht.

Het bouwplan heeft ingevolge afdeling 3.4 Awb van 14 januari 2011 t/m 24 februari 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

1.4. Toevoegen van woningen is gewenst.

Gezien de wens de stad te voorzien van meer woningen is de bouw van zes appartementen in de binnenstad 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.

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

Voordat een projectbesluit wordt genomen, wordt overleg 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.

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 herziening van het bestemmingsplan “Heiliglanden-De Kamp” in werking treedt.

Kanttelingen

Een projectbesluit dient te worden opgevolgd door een herziening van het bestemmingsplan, omdat anders geen leges in rekening mogen worden gebracht voor de bouwaanvraag.

Uitvoering

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.

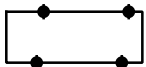
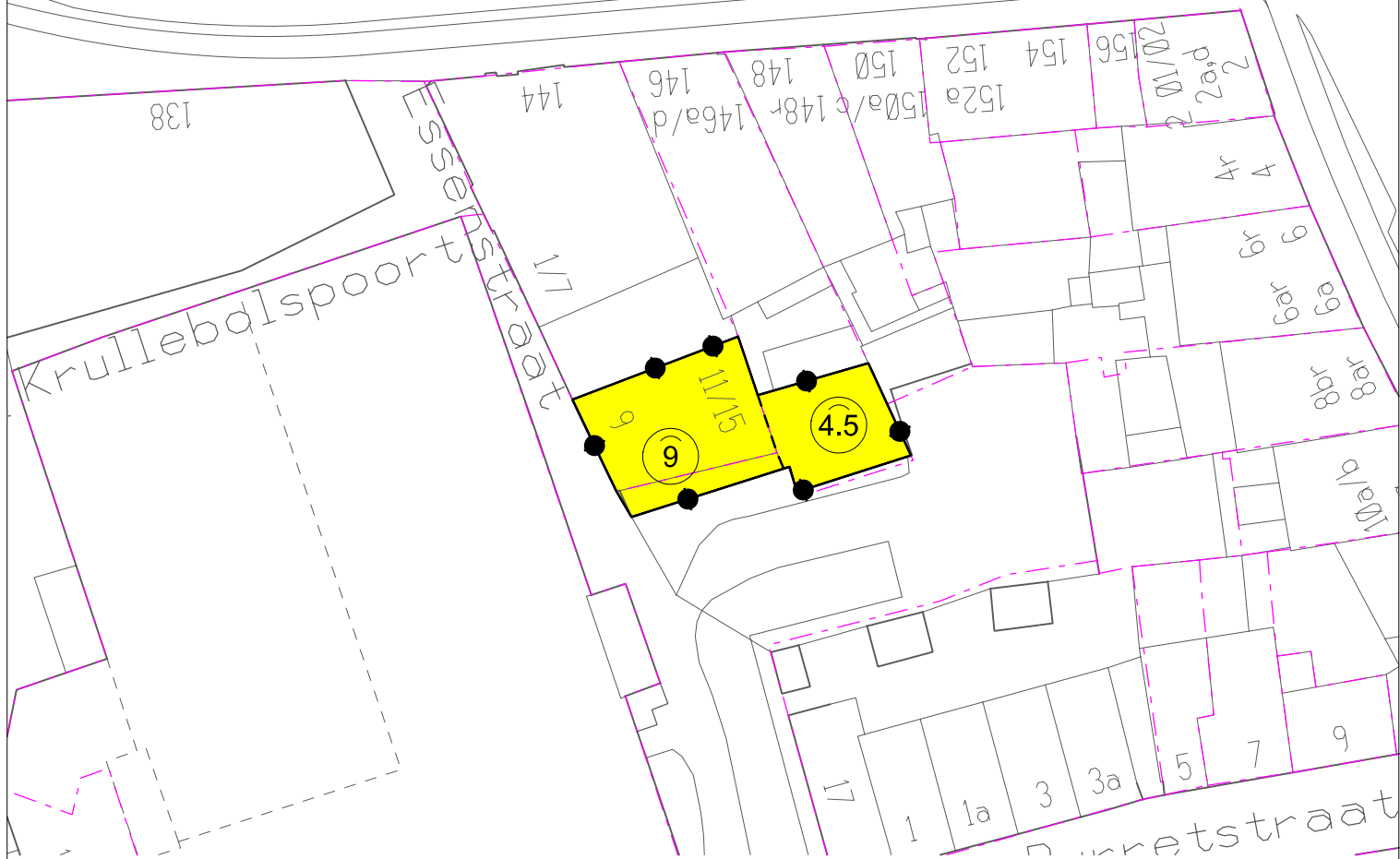
Bijlagen

Bij deze nota is gevoegd:

- A: bijlage (projectgebied)
- B: bijlage (regels)
- C: bouwvergunning eerste fase

Het college van burgemeester en wethouders

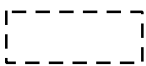
Gedempte Oude Gracht



Projectbesluitgebied Essenstraat 9-15



Wonen

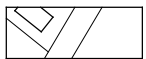


Maatvoeringslijn

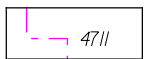


Maximale goothoogte

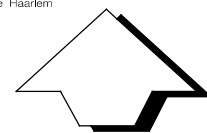
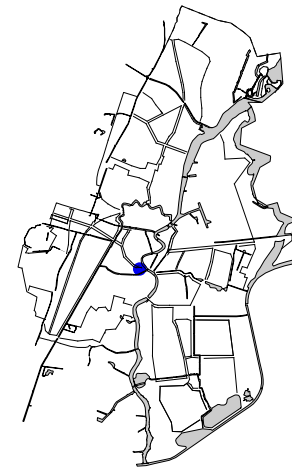
Topografie



topografische ondergrond



kadastrale ondergrond



RUIMTELIJK BELEID

Projectbesluit :

Essenstraat 9-15



Haarlem

planfase : concept besluitdatum : besluitnummer :

datum : 13-12-2010

projectleider :

IMRO-idn :

schaal : 1 : 500

J.H.

NL.IMRO.0392.PB1080005-0001

formaat : A4

getekend :

gecontroleerd :

IMRO-norm : 2008

M.H.

E.L.

Projectbesluit Essenstraat 9-15

ARTIKEL 1: BEGRIPSBEPALINGEN

DEFINITIES:

1. Ander bouwwerk:
Een bouwwerk geen gebouw zijnde.
2. 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.
3. Archeologische waarden:
Vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.
4. Bebouwing:
Een of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.
5. Bebouwingsgrens:
Een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen.
6. Bebouwingspercentage:
Een op de kaart aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een bebouwingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
7. Bebouwingsvlak:
Een op de plankaart aangegeven vlak, dat door bebouwingsgrenzen omsloten is en waarop gebouwen mogen worden opgericht.
8. Bestaand gebruik c.q. bouwwerk:
Een gebruik of een bouwwerk dat legaal bestaat ten tijde van het kracht worden van het projectbesluit.
9. Bestemmingsgrens:
Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.
10. Bestemmingsvlak:
Een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.
11. Bevi-inrichting:
Inrichtingen als bedoeld in artikel 2, lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer.
12. Bijgebouw:
Een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat door zijn ligging, constructie en afmetingen ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw.
13. Bouwen:
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en vergroten van een bouwwerk.
14. 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.
15. Bouwperceel:
Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.
16. Bouwperceelgrens:
Een grens van een bouwperceel.
17. 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.
18. 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.

Projectbesluit Essenstraat 9-15

19. Gebouw:

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

20. Geluidhinderlijke bedrijven:

Activiteiten/bedrijven die vallen onder artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer (IVB).

21. Hoofdgebouw:

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

22. 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.

23. Kantoor:

Het bedrijfsmatig uitoefenen van administratieve werkzaamheden ten behoeve van derden of administratief, financieel, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

24. Maaiveld:

De bovenkant van het afgewerkt terrein.

25. Nutsvoorzieningen:

Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

29. Ondergeschikte functies:

Functies die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie.

30. 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.

31. Plan:

Het projectbesluit "Projectbesluit Essenstraat 9-15" als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

32. Plankaart:

De plankaart van het projectbesluit "Projectbesluit Essenstraat 9-15".

33. Productiegebonden detailhandel:

Detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

34. Prostitutie:

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

35. 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 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.

36. Voorgevelrooilijn:

De bebouwingsrens aan de wegzijde van het bebouwingsvlak.

37. Wet:

De Wet ruimtelijke ordening.

Projectbesluit Essenstraat 9-15

ARTIKEL 2: WIJZE VAN METEN

Lid 1:

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- b. de goothoogte van een bouwwerk:
de hoogte gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- c. de inhoud van een bouwwerk:
Tussen de onderzijde 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 ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- e. de oppervlakte van een bouwwerk:
Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- f. 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.
- g. bestemmings- en bebouwingsgrenzen:
Meting op de kaart met een nauwkeurigheidsgraad van 1 meter.

Lid 2:

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

- a. Stoepen, stoep treden, 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 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 5.00 meter boven het aangrenzende maaiveld.

ARTIKEL 3: ANTI-DUBBELTELBEPALING

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

ARTIKEL 4: WONEN (W)

Lid 1: Bestemming

De op de verbeelding voor Wonen (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 m².

Projectbesluit Essenstraat 9-15

Lid 2: Gebruiksverbod

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

Lid 3: Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met de bestemming Wonen (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 m² overschrijdt.
- d. Het overschrijden van het percentage genoemd onder lid 1 onder c.

Lid 4: Bebouwingsvoorschriften

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

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- b. De goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;
- c. De nokhoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter boven de goothoogte;
- d. Gebouwen mogen tussen de goothoogte en 4 meter daarboven worden afgeplat;
- e. De dakhelling van gebouwen mag niet minder bedragen dan 45° en niet meer dan 60°;
- f. Dakhellingen mogen worden onderbroken, en daarmee de maximale goothoogte worden overschreden, voor het oprichten van dakkapellen, onder de volgende voorwaarden:
 - Dakkapellen op het voordakvlak of op een naar de weg of het openbaar groen gekeerd zijdakvlak mogen in totaliteit 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.

Lid 5: Strafrechtelijke bepaling

Overtreding van lid 2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

ARTIKEL 5: SLOTBEPALING

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als regels van het projectbesluit “**Projectbesluit Essenstraat 9-15**”.

PROJECTBESLUIT ex artikel 3.10 Wro en
BESLUIT BOUWAANVRAAG EERSTE FASE

Nr. 2010/1034/23

Bouwkosten: 297.500,00

Op 17 mei 2010 ontvingen wij een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning eerste fase van:

naam: De heer M. van der Worp
adres:
postcode en woonplaats:

De aanvraag betreft het wijzigen en vergroten van het gebouw tot 6 appartementen aan Essenstraat 9-15.

Burgemeester en wethouders hebben besloten een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro vast te stellen en aansluitend de bouwvergunning 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 ruimtelijke ordening (Wro), de Woningwet (Ww) en de Haarlemse bouwverordening (HBV)

OVERWEGINGEN

Bij de besluitvorming speelden de volgende overwegingen een rol:

1. Formele aspecten

Vigerende bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Heiliglanden-de Kamp", vastgesteld door de gemeenteraad op 22 mei 2008, onder nummer 2008/45213 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 13 januari 2009 onder nummer 2008-75962. In dit bestemmingsplan is het bouwplan gedeeltelijk gelegen op de gronden met de bestemming "gemengde doeleinden" (artikel 11) en gedeeltelijk gelegen op de gronden met de bestemming "erf 50%, *te handhaven bebouwing" (artikel 8). Volgens artikel 11 van de voorschriften mag de toegestane goothoogte 9 meter bedragen. Boven deze goothoogte moeten de gebouwen worden afgedekt met een kap, waarvan de maximale bebouwingshoogte 4 meter boven de goothoogte mag bedragen. De daarbij behorende dakhelling mag niet minder dan 45° en niet meer dan 60° bedragen. Op de bestemming erf is het verboden om bijgebouwen te gebruiken als zelfstandige woningen. Aanbouwen met de aanduiding te handhaven bebouwing mogen worden verbouwd of gedeeltelijk worden vernieuwd doch mogen niet worden vergroot. Op de bestemming erf worden twee zelfstandige woningen -die op de keuken na in de aanbouw zitten- gecreëerd. Tevens wordt de aanbouw in geringe mate vergroot doordat een deel van het schuine dakvlak recht getrokken wordt ivm de entree van het onderliggende appartement. Het maken van twee zelfstandige woningen en het vergroten van de aanbouw op de bestemming erf is in strijd met de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan.

Medewerking aan het bouwplan is alleen mogelijk met een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro, waarin tot verwezenlijking van het bouwplan is besloten.

Parkeren volgens de Haarlemse bouwverordening

Uit artikel 2.5.30, lid 1 van de Haarlemse Bouwverordening volgt dat indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in beperkte mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

Voor woningen in dit gebied geldt een parkeernorm van 1,2 parkeerplaatsen per woning. Voor de betreffende 6 woningen zijn dan 7,2 parkeerplaatsen nodig. De oorspronkelijke bedrijfsruimte heeft een parkeerbehoefte van $486/100\text{m}^2 \times 0,7\text{pp} = 3,4$ parkeerplaats. De behoefte aan parkeerplaatsen neemt met $(7,2 - 3,4 =) 3,8$ parkeerplaatsen toe als gevolg van het bouwplan (waarvan 1 een

* Verzoeken bij correspondentie ons kenmerk en datum van dit besluit te vermelden

Nr. 2010/1034/23

bezoekersparkeerplaats is). Op het bij de woningen behorende terrein wordt niet voorzien in deze parkeerplaatsen. Het bouwplan is hierdoor in strijd met het betreffende artikel van de Haarlemse Bouwverordening. Artikel 2.5.30, lid 5 HBV geeft de mogelijkheid om ontheffing te verlenen van artikel 2.5.30, lid 1 HBV.

2. Adviezen

Het bouwplan is voor een advies voorgelegd aan het bureau Stedenbouw en Planologie van de afdeling Ruimtelijk Beleid vanwege de te volgen ontheffingsprocedure. Dit advies is positief met de volgende overweging:

Functioneel

Het bouwplan voorziet in zes wooneenheden. Twee van de appartementen B en D liggen gedeeltelijk op de erfbestemming met de aanduiding 'te handhaven bebouwing'. Gebruik van deze gronden ten behoeve van twee appartementen is niet bezwaarlijk omdat:

- de ontsluiting zich aan de Essenstraat bevindt;
- de appartementen gedeeltelijk binnen de GD (gemengde doeleinden) bestemming vallen;
- het volume van de achterbebouwing niet noemenswaardig wordt vergroot;
- de uitstraling van het pand verbetert en daardoor ook de Essenstraat;
- de sociale controle vergroot.

Straatbeeld

In de aanvraag wordt er een extra verdieping toegevoegd aan de hoofdbebouwing. De steeg naast de hoofdbebouwing wordt toegevoegd aan de hoofdmassa. Visueel blijft er verschil in de twee aaneengesloten massa's. De huidige gesloten zuidgevel maakt plaats voor ramen, balkons en loggia's. E.e.a. zal het toezicht op het parkje en het beeld vanuit het zuidwesten naar de zijgevel van het pand verbeteren. Vanuit Ruimtelijk beleid is er de wens om de Essenstraat op te waarderen. Het aanpakken van deze gevel draagt bij aan een opwaardering en een verbetering voor de sociale controle.

Schaal

Het volume past binnen het bestemmingsplan met uitzondering van de kapel op de tweede verdieping tbv de toegang tot appartement F. Deze geringe overschrijding heeft geen negatieve invloed op de belevingswaarde, de bezonning en de privacy van de directe omgeving.

Bezonning

In deze aanvraag is het volume van de GD (gemengde doeleinden) toegenomen ten opzichte van de bestaande situatie. Voorgestelde massa heeft invloed op de bezonning van de omgeving. Wat betreft de massa wordt voldaan aan de regels uit het bestemmingsplan op een kleine afwijking na in het oostelijk dakvlak. Deze afwijking heeft geen invloed op de bezonningssituatie van de omgeving. Nu op hoofdlijnen voldaan wordt aan de ruimtelijke randvoorwaarden die het bestemmingsplan geeft wordt de invloed op de bezonning acceptabel geacht.

Privacy

In deze aanvraag is voldoende rekening gehouden met de privacy van direct omwonenden. De ramen en dakramen die aan de noordzijde zijn gedacht zijn zo geplaatst dat er geen direct zicht is op het naastgelegen dakterras.

De ramen in de oostgevel zitten in het trappenhuis en zijn zo geplaatst dat er geen uitzicht is op omliggende panden en dakterrassen.

De invloed op de privacy in deze binnenstadssituatie wordt acceptabel geacht.

Conclusie

Wat betreft het volume past het plan in het bestemmingsplan. Met uitzondering van de uitbouw in de kap aan de achterzijde. De invloed op de privacy wordt acceptabel geacht. Er is invloed op de bezonning van de directe woonomgeving, dit wordt acceptabel geacht in deze stedelijke omgeving. Nu gekozen is voor een entree aan de Essenstraat wordt het bewonen van het achterhuis niet bezwaarlijk geacht. Het 'openen' van de zuidgevel resulteert in een betere uitstraling van de bebouwing en vergroot de sociale controle. Geadviseerd wordt om mee te werken aan een ontheffing.

Nr. 2010/1034/23

gegeven, omdat het bouwplan in overeenstemming is met de welstandscriteria voor het gebiedsdeel Binnenstad.

De afdeling OGV heeft een advies uitgebracht over het verlenen van een ontheffing inzake het parkeren. Het advies is positief en luidt als volgt: De HBV verlangt dat een op te richten bouwwerk voorziet in de parkeerbehoefte op eigen terrein. Het pand is gelegen in een steeg waar geen mogelijkheid is om op straat te parkeren. Bezoekers kunnen gebruik maken van de nabij gelegen parkeergarage de Kamp. Bewoners kunnen een parkeervergunning aanvragen om op straat te parkeren. Deze parkeerrechten zijn echter beperkt, omdat op veel plaatsen betaald moet worden. Het tekort aan parkeerplaatsen in de Haarlemse binnenstad laat zich vooral op zaterdag en de koopavonden voelen. Op de overige dagdelen zijn er minder bezoekers van de binnenstad en is er meer ruimte voor bewoners om te parkeren. De afdeling OGV voorziet op sommige tijdstippen een te kort aan parkeerplaatsen. In de avond en nacht is er voldoende parkeerruimte in de binnenstad. Gezien het voorgestelde is de afdeling OGV akkoord met het verlenen van ontheffing van artikel 2.5.30, lid 1 HBV.

Burgemeester en wethouders conformeren zich aan deze adviezen.

3. Ruimtelijke onderbouwing

Voor het perceel waar dit bouwplan wordt aangevraagd, is reeds bij besluit van 8 januari 2009 een bouwvergunning eerste fase verleend. De bebouwde oppervlakte neemt niet toe, wel het bouwvolume. Er is sprake van een uitbreiding van het pand, waardoor het aantal appartementen gewijzigd zal worden van drie naar zes. Het bouwplan past, met uitzondering van de kapel op de tweede verdieping ten behoeve van de toegang tot appartement F, qua bouwvolume in het vigerende bestemmingsplan Heiliglanden –De Kamp. Deze geringe overschrijding heeft geen negatieve invloed op de belevingswaarde, de bezonning en de privacy van de directe omgeving. Aangezien het gebouw functioneel niet verandert ten opzichte van de verleende bouwvergunning en qua bouwvolume nagenoeg past in het vigerende bestemmingsplan, is er geen noodzaak om nader onderzoek te doen naar overige ruimtelijke aspecten, ook niet naar geluidsbelasting vanwege het wegverkeer omdat de gevraagde woonbebouwing aan een verkeersvrije weg is gelegen en volledig in de geluidsluwte van de reeds bestaande omliggende bebouwing wordt gerealiseerd.

4. Ter visie

Het bouwplan heeft van 14 januari 2011 tot en met 24 februari 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid zienswijzen naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen is geen gebruik gemaakt.

5. Inhoudelijke beoordeling

Het bouwplan is op enkele onderdelen in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Artikel 3.10 (projectbesluit) van de Wet ruimtelijke ordening geeft de mogelijkheid om ontheffing te verlenen van het bestemmingsplan. Het advies van de afdeling Ruimtelijke Beleid is positief. Verder voldoet het bouwplan, gezien het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit/CWM aan redelijke eisen van welstand.

Aangezien de Essenstraat een autovrije en zeer smalle straat betreft, is het onmogelijk parkeergelegenheid op het betreffende perceel te realiseren. Verder is het onmogelijk om in dit gedeelte van de stad parkeerplaatsen op enigerwijze te realiseren, te kopen of te huren binnen een straal van 500 meter van het pand. Wel is er een parkeergarage aanwezig aan de overzijde van het pand waarvan gebruik kan worden gemaakt. Gezien het positieve advies van OGV en gezien het volkshuisvestelijk belang, zijn wij bereid om mee te werken aan een ontheffing ex artikel 2.5.30, lid 5 HBV.

Gezien het voorgestelde zijn wij bereid ten behoeve van het bouwplan een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro vast te stellen.

Nr. 2010/1034/23

BESLUITEN

Wij hebben besloten:

1. een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro vast te stellen voor het wijzigen en vergroten van het gebouw aan Essenstraat 9-15 ten behoeve van de bouw van zes appartementen;
2. met toepassing van artikel 2.5.30, lid 5 HBV ontheffing te verlenen van artikel 2.5.30, lid 1 HBV;
3. de vergunning eerste fase te verlenen op basis van de gewaarmerkte tekeningen die bij dit besluit horen, bestaande uit:
 - het aanvraagformulier bouwvergunning, datum 11-05-2010;
 - blad 1452ESSE-BA1-Rv-r, datum 11-05-2010;
 - blad 1452ESSE-BA1-Rv-kad, datum 11-05-2010;
 - blad 1452ESSE-BA1-Rv-BP, datum 11-05-2010;
 - blad 1452ESSE-BA1-Rv-f1, datum 11-05-2010;
 - blad 1452ESSE-BA1-Rv-f2, datum 11-05-2010;
 - tekening 1452ESSE-BA1-Rv-00B, datum 11-05-2010;
 - tekening 1452ESSE-BA1-Rv-01B, datum 11-05-2010;
 - tekening 1452ESSE-BA1-Rv-02B, datum 11-05-2010;
 - tekening 1452ESSE-BA1-Rv-05B, datum 11-05-2010;
 - tekening 1452ESSE-BA1-Rv-06B, datum 11-05-2010;
 - tekening 1452ESSE-BA1-Rv-07B, datum 11-05-2010;
 - tekening 1452ESSE-BA-Rv-00, datum 11-05-2010;
 - tekening 1452ESSE-BA-Rv-01, datum 29-09-2010;
 - tekening 1452ESSE-BA-Rv-02, datum 29-09-2010;
 - tekening 1452ESSE-BA-Rv-03, datum 29-09-2010;
 - tekening 1452ESSE-BA-Rv-04, datum 29-09-2010;
 - tekening 1452ESSE-BA-Rv-05, datum 29-09-2010;
 - tekening 1452ESSE-BA-Rv-06, datum 29-09-2010;
 - tekening 1452ESSE-BA-Rv-07, datum 29-09-2010;
 - tekening 1452ESSE-BA-Rv-08, datum 29-09-2010;
 - tekening 1452ESSE-BA-Rv-11, datum 11-05-2010;
 - tekening 1452ESSE-BA-Rv-det, datum 11-05-2010;
 - blad 1452ESSE-BA-Rv-3D1, datum 11-05-2010;
 - blad 1452ESSE-BA-Rv-3D2, datum 11-05-2010;
 - blad 1452ESSE-BA-Rv-3D3, datum 11-05-2010
 - aanvullingsbrief AG architecten bv, datum 10 juni 2010

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/ beroep aantekenen 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.**

Nr. 2010/1034/23	
De legeskosten zijn	€ 4.165,00
Procedure	€ 3.200,00
Leges totaal	€ 7.365,00

Burgemeester en wethouders van Haarlem,
namens dezen,

Mevrouw D. de Boo
afdelingshoofd Omgevingsvergunning

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.