

Raadsstuk

Onderwerp: Ontwerp-verklaring van geen bedenkingen ‘Het Houthof’ (Claus Sluterweg 125)

Reg.nummer: 2011/112029

1. Inleiding

Op 30 december 2010 is een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend voor de realisatie van een nieuw gebouw, ‘Het Houthof’, met daarin 91 woningen, ongeveer 1.500 m² kantoor-zonder-baliefunctie en een parkeerkelder op het perceel Claus Sluterweg 125 (bijlage **A**). De aanvrager is voornemens het huidige kantoorpand op dit perceel te slopen.

Het bouwplan is op een aantal punten strijdig met het geldende bestemmingplan ‘Uitbreidingsplan Eindhoven - wijziging 2, gedeelten 1 en 2’ uit 1958. Aan de vergunningsaanvraag kan uitsluitend medewerking worden verleend met toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)¹. Voorwaarden daarbij zijn (1) dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en (2) de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Op grond van artikel 2.4 lid 1 Wabo is het college van burgemeester en wethouders voor deze omgevingsvergunning het bevoegde gezag.

In artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en artikel 2.27 Wabo is bepaald dat het college de omgevingsvergunning slechts kan verlenen, nadat de gemeenteraad een ‘verklaring van geen bedenkingen’ heeft afgegeven. De raad mag deze verklaring slechts weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

De (ontwerp-)omgevingsvergunning en de (ontwerp-)verklaring moeten tegelijk ter inzage worden gelegd.

Het college heeft op 21 juni 2011 besloten om de ontwerp-omgevingsvergunning voor ter inzage legging vrij te geven (2011/112032, bijlage **B**). In verband hiermee stelt het college nu aan de raad voor om ook de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen voor ter inzage legging vrij te geven.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van het bouwplan Het Houthof aan de Claus Sluterweg 125 (zaaknummer 2010-0012602) voor ter inzage legging vrij te geven.

3. Beoogd resultaat

Het mogelijk maken van het door de aanvrager van de omgevingsvergunning voorgenomen bouwplan op het perceel Claus Sluterweg 125.

4. Argumenten

1.1 Het bouwplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Uit de aanvraag, de ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende onderzoeken, de adviezen van de betrokken vakdisciplines en de uitkomsten

¹ Afwijking van het bestemmingsplan. Deze procedure is de opvolger van het voormalige projectbesluit ex artikel 3.10 Wro (oud).

van het wettelijk vooroverleg, blijkt dat het voorgenomen bouwplan in relatie tot zijn omgeving vooralsnog ruimtelijk, functioneel, milieuhygiënisch, economisch en maatschappelijk verantwoord is (bijlagen A en B).

1.2 Het bouwplan past binnen de kaders van de door de raad vastgestelde ruimtelijke randvoorwaarden voor Het Houthof.

De raad heeft in zijn vergadering van 10 maart 2011 de nota Ruimtelijke randvoorwaarden herontwikkeling Houthof (2011/2746) vastgesteld. Het door de aanvrager ingediende bouwplan past binnen de 16 vastgestelde randvoorwaarden uit deze nota.

Een van de vastgestelde randvoorwaarden was dat 30% van het totale aantal m² woonoppervlak zou behoren tot de categorie ‘sociale koop of huur’. Het bouwplan voldoet aan deze voorwaarde, nu meer dan 30% van het totale woonoppervlak – en ook: meer dan 30% van het totale aantal woningen – zal bestaan uit woningen die een koopprijs hebben van minder dan € 209.000,-. Abuisievelijk staat in de ruimtelijke onderbouwing² van de aanvrager op pagina 23/24 bij deze randvoorwaarde nog vermeld dat het zou gaan om de categorie ‘sociaal-maatschappelijk’ en een maximale verkoopprijs van 230.000,-. De aanvrager zal de ruimtelijke onderbouwing op dit punt verbeteren.

1.3 Medewerking aan realisatie van het bouwplan is alleen mogelijk als de raad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft.

Het bouwplan is strijdig met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Medewerking aan het bouwplan is uitsluitend mogelijk met toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 3 van de Wabo. Op grond van artikel 2.27 Wabo en 6.5 Bor kan het college in een dergelijke procedure alleen instemmen met de (definitieve) omgevingsvergunning, als de raad een (definitieve) verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

5. Kanttekeningen

Zie bijlage B (2011/112032), onder punt 5.

6. Financiën

Het besluit heeft geen financiële gevolgen.

Zie bijlage B (2011/112032), pagina 7 tweede en derde alinea.

7. Uitvoering en vervolg procedure

Zie bijlage B (2011/112032), onder punt 6.

8. Bijlagen

A. aanvraag omgevingsvergunning (inclusief ruimtelijke onderbouwing)

B. collegebesluit ontwerp-omgevingsvergunning Het Houthof (2011/112032)

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

² Ruimtelijke onderbouwing ‘Het Houthof’ te Haarlem – HBB Ontwikkeling, rapportnr. 211X04348.059670_4

9. Raadsbesluit

ONTWERP-VERKLARING VAN GEEN BEDENKINGEN 'HET HOUTHOF', CLAUS SLUTERWEG 125

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van het bouwplan Het Houthof aan de Claus Sluterweg 125 (zaaknummer 2010-0012602) voor ter inzage legging vrij te geven.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter