

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur J.R. Hartmans
Telefoon 5113769 E-mail: j.hartmans@haarlem.nl
VVH/OV Reg.nr. 2011/ 284029
Te kopiëren: A (kaart), B (voorschriften) en C (bouwvergunning)
B & W-vergadering van 4 oktober 2011

Onderwerp

Projectbesluit en bouwvergunning Gasthuisstraat 17A

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 Gasthuisstraat 17A

Reg. Nummer: 2011/284029

Inleiding

Er is een aanvraag om bouwvergunning ingediend voor het veranderen en vergroten van een bestaand pand tot een woning aan Gasthuisstraat 17A.

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 daardoor 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 document 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 zienswijzen van omwonenden ingebracht.

Het bouwplan heeft ingevolge afdeling 3.4 Awb vanaf 15 juli 2011 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door een drietal omwonenden. Wij achten de ingediende zienswijzen echter ongegrond; zie voor nadere informatie hieromtrent het bijgevoegde besluit.

1.4. Toevoegen van woningen is gewenst.

Gezien de wens de stad te voorzien van meer woningen is de bouw van deze woning 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 “Oude Stad” in werking treedt.

Kanttekeningen

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

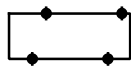
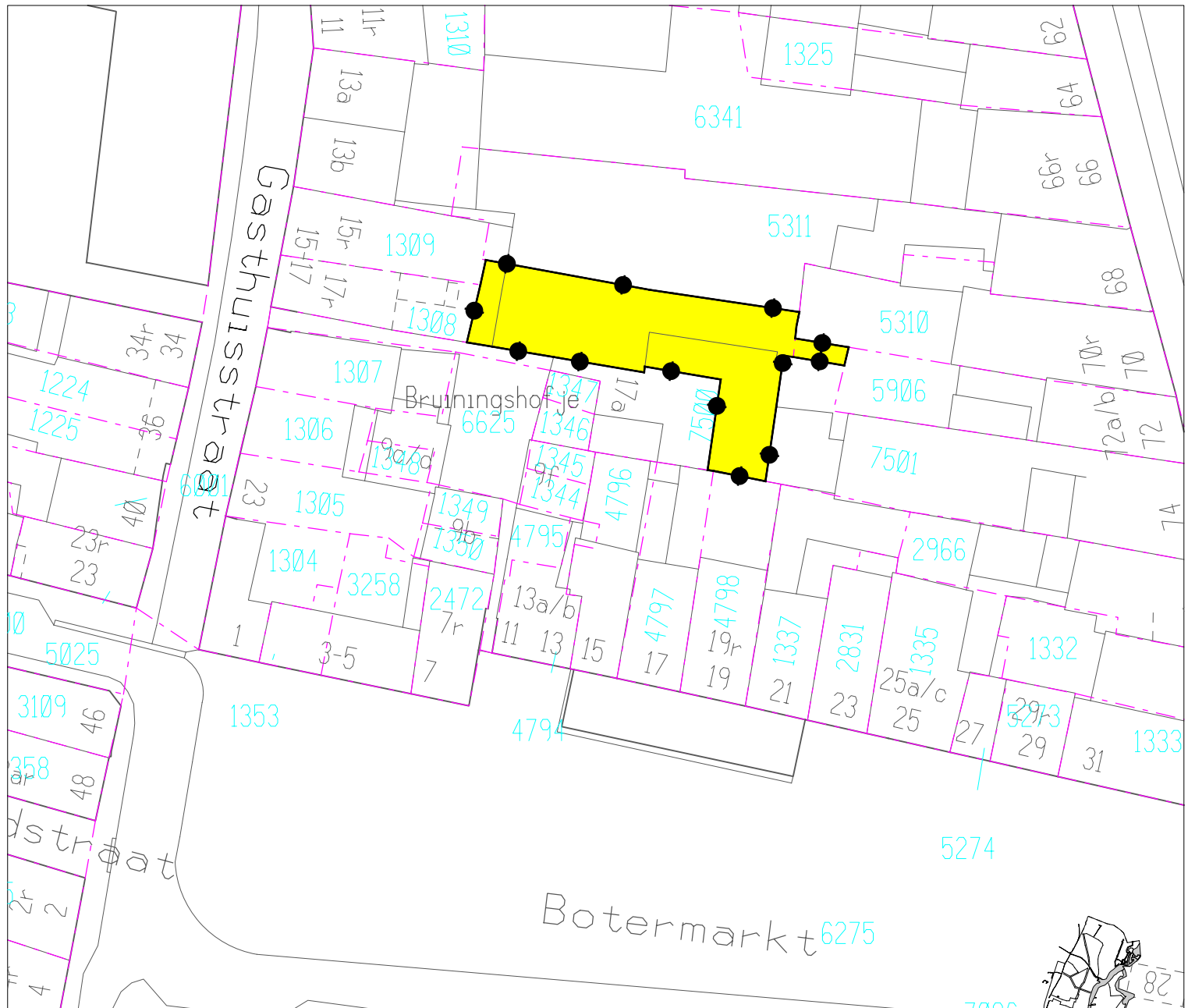
In verband met de benodigde administratieve handelingen die naar aanleiding van het projectbesluit moeten worden verricht, wordt de uitvoering hiervan gemandateerd aan het hoofd van de afdeling VVH/OV.

Bijlagen

Bij deze nota is gevoegd:

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

Het college van burgemeester en wethouders



Projectbesluitgebied Gasthuisstraat 17A

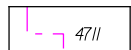


Wonen

Topografie



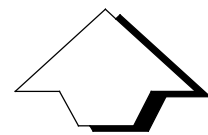
topografische ondergrond



kadastrale ondergrond



ligging van het plangebied binnen de gemeente Haarlem



RUIMTELIJK BELEID

Projectbesluit :

Gasthuisstraat 17A



Haarlem

planfase :	ontwerp	besluitdatum :	besluitnummer :
------------	---------	----------------	-----------------

datum :	08-07-2011	projectleider :	J.H.
schaal :	1 : 500	getekend :	M.H.
formaat :	A4	gecontroleerd :	E.L.
IMRO-norm :	2008		

IMRO-idn :	NL.IMRO.0392.BP1080007-0002
------------	-----------------------------

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 relicten 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.

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 "Gasthuisstraat 17A" als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

32. Plankaart:

De plankaart van het projectbesluit "Gasthuisstraat 17A".

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.

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. Stoeptreden, 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:

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.

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 gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- c. Het gebruik van bouwwerken voor zelfstandige kantoorruimten;
- d. Beroepsuitoefening aan huis of een vrij beroep dat een uitwerking of uitstraling heeft die niet met de woonfunctie in overeenstemming is en/of meer dan 35% van het brutovloeroppervlak van de woning betreft of het toegestane maximum van 50 m² overschrijdt.

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 gebouwen moeten worden afgedekt met een plat dak;
- c. De boeideelhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3.25 meter;
- d. Andere bouwwerken mogen geen hogere bouwhoogte hebben dan 3.50 meter.

ARTIKEL 4: OVERGANGSBEPALINGEN

Lid 1: Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het projectbesluit aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het projectbesluit, mag mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- • gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- • na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

Lid 2: Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

Lid 3: Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het projectbesluit, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Lid 4: Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het projectbesluit en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

Lid 5: Het is verboden het met het projectbesluit strijdige gebruik, bedoeld in lid 4 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat projectbesluit strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

Lid 6: Indien het gebruik, bedoeld in lid 4 na de inwerkingtreding van het projectbesluit langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Lid 7: Lid 4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder de overgangsbepalingen van dat plan.

ARTIKEL 5: SLOTBEPALING

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als regels van het projectbesluit "Gasthuisstraat 17A".

PROJECTBESLUIT EN BESLISSING OP
BOUWAANVRAAG

Haarlem, 4 oktober 2011

Nr. 2010/1430/22

Bouwkosten: € 160.650,00

Op 25 juni 2010 ontvingen wij een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning van:

naam: Dhr. E.M. van der Meijde
adres:
postcode en woonplaats: AMSTERDAM

De aanvraag betreft het veranderen en vergroten van een bestaand pand tot een woning aan Gasthuisstraat 17 A.

Burgemeester en wethouders hebben besloten een projectbesluit te nemen en aansluitend de bouwvergunning te verlenen. Hieronder wordt uiteengezet hoe dit besluit tot stand is gekomen, welke wettelijke en gemeentelijke regels van toepassing zijn en aan welke voorwaarden het besluit gebonden is.

WETSBEPALINGEN

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

OVERWEGINGEN

Bij de besluitvorming speelden de volgende overwegingen een rol:

1. Formele aspecten

Ter plaatse van het bouwplan geldt het bestemmingsplan "Oude Stad", vastgesteld door de gemeenteraad op 13 december 2000 onder nummer 322 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 3 juli 2001 onder nummer 1788 en de 2^e partiële herziening, dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 14 augustus 2008 onder nummer 139/2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 28 november 2008 onder nummer 2008-16940.

Het verbouwen van een bestaand gebouw tot woning ter plaatse van het bouwplan is in strijd met de vigerende bestemming "Erf".

Medewerking aan het bouwplan is alleen mogelijk met een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro, waarin tot verwezenlijking van het bouwplan is besloten. De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing zodat aan de wet- en regelgeving wordt voldaan.

Artikel 2.5.30 lid 1 van de Haarlemse bouwverordening verlangt dat "indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij een gebouw hoort." Art 2.5.30 lid 4 geeft burgemeester en wethouders de mogelijkheid om ontheffing te verlenen van het bepaalde in het eerste lid voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Artikel 2.4.1 van de Haarlemse bouwverordening regelt het verbod tot bouwen op verontreinigde bodem. In de tuin van de Gedempte Oude Gracht 74 (onderdeel van de projectlocatie) is onderzoek uitgevoerd. Hierbij is aangetoond dat de grond plaatselijk ernstig is verontreinigd met lood en PAK. Er moet een saneringsplan ter goedkeuring worden

Nr. 2010/1430/22

opgestuurd naar de gemeente Haarlem. Omdat het een kleinschalig sanering betreft kan volstaan worden met een BUS-melding. Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag worden begonnen nadat er conform het BUS-saneringsplan is gesaneerd en nadat een evaluatieformulier is ingevuld en ingediend bij het bevoegd gezag Wet Bodem Bescherming.

2. Adviezen

Stadszaken/Ruimtelijk beleid heeft positief geadviseerd: Het bouwplan betreft de verbouw/nieuwbouw van bebouwing op het achtererf tot een woning die ontsloten gaat worden aan de gasthuisstraat 17A. Het bouwplan past niet in het bestemmingsplan "Oude Stad". Er is geen nieuw bestemmingsplan in ontwikkeling. De functieverandering van detailhandel naar wonen is ruimtelijk functioneel niet bezwaarlijk, omdat de functie van de hoofdbebouwing aan het belangrijke winkelgebied Gedempte Oude Gracht niet wijzigt en detailhandel blijft. De achtererf bebouwing is passend in het achtererfbeeld.

Wijkzaken/OGV/beleid verkeer heeft positief geadviseerd: Het bouwplan kan niet voldoen aan de eis uit de bouwverordening om voldoende parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein. Het veranderde gebruik leidt echter tot een afname van de parkeerbehoefte t.o.v. de oorspronkelijke invulling..

Alle overige (ambtelijke) adviezen zijn eveneens positief. Wij conformeren ons aan deze adviezen.

3. Ruimtelijke onderbouwing

Gezien de goede ruimtelijke onderbouwing, dat integraal onderdeel uitmaakt van de aanvraag, en gezien de positieve adviezen zijn wij bereid een projectbesluit vast te stellen ten behoeve van de realisering van het gevraagde bouwplan.

4. Ter visie

Het ontwerpprojectbesluit en het bouwplan hebben vanaf 15 juli 2011 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond voor een ieder de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen.

Van deze mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen is gebruik gemaakt door :

1. H. Assen, Haarlem
2. B. Padberg, Haarlem
3. H. Kröner, Haarlem

5. Zienswijzen

De ingediende zienswijzen zijn als volgt samen te vatten:

1. Er wordt bezwaar gemaakt tegen de (volgens de indieners onrechtmatige) toeëigening van de openbare zijsteeg en bijbehorende poort aan de Gasthuisstraat. Dit is volgens indieners een gemeenschappelijke steeg en poort die al jaren door omwonenden wordt gebruikt. Het bouwplan ontnemt deze steeg en de poort van omwonenden. Verzocht wordt om geen verandering te brengen in het huidige gebruik van de steeg.

2. De kadastrale kaart die bij de bouwvergunningaanvraag is ingediend is niet juist.

Nr. 2010/1430/22

3. Het wijzigen van het gebruik als horeca/tijdelijke opslag in het gebruik als wonen brengt meer (geluid)overlast mee voor de omwonenden.
4. Indieners zijn bang voor vervuilende afvoerpijpen van beluchting, rookgassenafvoer e.d.
5. het uitzicht op de historische achtergevel van Gedempte Oude Gracht 74 verdwijnt gedeeltelijk.
6. Er wordt bezwaar gemaakt tegen de ontheffing van het parkeren.

Onze reactie op de ingediende zienswijzen:

Ad 1 en 2.

Volgens de kadastrale gegevens behoort de steeg, waarop de indieners van de zienswijzen doelen, tot het perceel van de vergunningvrager. De situatietekening behorende bij de aanvraag is tussentijds ook aangepast aan deze kadastrale grenzen; er wordt alleen gebouwd en verbouwd op gronden die in eigendom zijn van de vergunningvrager. Dat grond door omwonenden in gebruik is genomen dan wel dat zij daarboven - zonder vergunning! – gebouwd hebben doet daar niets aan af. Ook zijn er door de indieners van zienswijzen geen documenten overgelegd waaruit zou blijken dat er sprake is van een recht van overpad dan wel andere privaatrechtelijke afspraken over het gebruik van de grond. Dit betekent dat er voor de beoordeling of er ontheffing en vergunning verleend kan worden geen evidente juridische belemmeringen in de zin van het Burgerlijk Wetboek aanwezig zijn. Deze zienswijzen achten wij dan ook ongegrond.

Ad 3.

Bij een normaal gebruik als woning zal er geen sprake zijn van onevenredige toename van (geluid)overlast. Wij achten het belang van de aanvrager in deze groter dan het belang van de indiener van zienswijzen. Deze zienswijze achten wij dan ook ongegrond.

Ad 4.

Volgens de bouwtekening worden er geen afvoerpijpen van beluchting, rookgassenafvoer e.d. geplaatst in de nabijheid van de percelen van de indieners van zienswijzen. Overigens, wanneer dat wel het geval zou zijn dan is niet te verwachten dat het gebruik van het pand als woonhuis onevenredige verslechtering van de omgevingslucht zou betekenen. Wij achten het belang van de aanvrager in deze groter dan het belang van de indiener van zienswijzen. Deze zienswijze achten wij dan ook ongegrond.

Ad 5.

In de eerste plaats moet gesteld worden dat er geen recht bestaat op zicht over andermans terrein. Ook achten wij het verminderen van het uitzicht op een gedeelte van het pand aan de Gedempte Oude Gracht 74 geen onevenredige verslechtering van het uitzicht; het zicht op de 1^e verdieping en hoger gelegen verdiepingen en dakenlandschap blijft gehandhaafd. Wij achten het belang van de aanvrager in deze groter dan het belang van de indiener van zienswijzen. Deze zienswijze achten wij dan ook ongegrond.

Ad 6.

Gezien de ligging van het perceel is het onmogelijk om te voldoen aan de verplichting uit de Haarlemse bouwverordening om parkeren op eigen grond te regelen. Het bouwplan is daarom voorgelegd aan het bureau Verkeer en Vervoer van de afdeling Wijkzaken. Gebaseerd op de overgelegde gegevens is er door de terzake deskundigen postief geadviseerd; wij nemen dit advies over. Er is door de indieners van zienswijzen ook geen tegenadvies door een terzake deskundige overgelegd. Deze zienswijze achten wij dan ook ongegrond.

Nr. 2010/1430/22

6. Inhoudelijke beoordeling

Het bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Artikel 3.10 (projectbesluit) van de Wro geeft ons de mogelijkheid om ontheffing te verlenen van het bestemmingsplan. Het bouwplan is in strijd met artikel 2.5.30 lid 1 van de Haarlemse bouwverordening. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein date bij dat gebouw hoort. Het college van burgemeester en wethouders kan op grond van artikel 2.5.30 vierde lid, ontheffing verlenen van het bepaalde in het eerste lid voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien. Burgemeester en wethouders hebben besloten deze ontheffing te verlenen. Gezien de goede ruimtelijke onderbouwing van de aanvraag en de positieve adviezen zijn wij bereid een projectbesluit vast te stellen ten behoeve van de realisering van het gevraagde bouwplan. Aansluitend zijn wij bereid de gevraagde bouwvergunning te verlenen.

BESLUIT

Wij hebben besloten:

1. een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro vast te stellen ten behoeve van het gevraagde bouwplan;
2. ontheffing te verlenen van artikel 2.5.30 lid 1 volgens artikel 2.5.30 lid 4 van de Haarlemse bouwverordening;
3. de ingediende zienswijzen tegen het bouwplan ongegrond te verklaren;
4. de gevraagde vergunning te verlenen, op voorwaarde dat de bepalingen van het Bouwbesluit en de Haarlemse bouwverordening worden nageleefd en dat er gebouwd wordt overeenkomstig de voorwaarden en de gewaarmerkte stukken die bij dit besluit horen.
 1. formulier aanvraag bouwvergunning;
 2. tekeningenset bestaande uit 13 bladen van 23 juni 2010;
 3. ruimtelijke onderbouwing bestaande uit 17 bladen van 23 maart 2010.

VOORWAARDEN

- De sloopwerkzaamheden beneden maaiveld dienen onder archeologische begeleiding plaats te vinden (conform KNA-protocol opgraven);
- De graafwerkzaamheden dienen onder archeologische begeleiding plaats te vinden (conform KNA-protocol opgraven);
- De leefomstandigheid van de "Tongvaren" die is aangetroffen op de muur van het steegje, nabij de regenpijp, mag niet worden verstoord;
- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag worden begonnen nadat er conform het BUS-saneringsplan is gesaneerd en nadat een evaluatieformulier is ingevuld en ingediend bij het bevoegd gezag Wet Bodem Bescherming.

TOELICHTINGEN

- De aanvrager moet rekening houden met de rechten van derden, zoals de privaatrechtelijke rechten van de gemeente, en met andere wettelijke voorschriften.
- Belanghebbenden kunnen bezwaar maken tegen dit besluit (op grond van de Algemene wet bestuursrecht).
- De aanvang van de werkzaamheden moet vijf dagen van tevoren worden aangemeld bij bureau zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving, hoofdafdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving. U kunt hiervoor gebruikmaken van de groene kaart die is bijgevoegd.
- Als (onderdelen van) de werkzaamheden klaar zijn, moet dit ook gemeld worden door gebruikmaking van de bijgevoegde oranje kaart (artikel 4.12 van de HBV).

Nr. 2010/1430/22

- Tevens wijzen wij u erop dat het bouwwerk niet in gebruik mag worden genomen, wanneer de werkzaamheden niet conform de verleende bouwvergunning zijn uitgevoerd en het bouwwerk niet gereed gemeld is bij de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving, hoofdafdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving.
- De vergunning moet steeds op de plaats van uitvoering aanwezig zijn (artikel 4.2 van de HBV).
- Het bouwafval moet gescheiden worden in de volgende categorieën:
 1. gevaarlijk afval (zie het Besluit aanwijzing gevaarlijke afvalstoffen);
 2. kunststoffen die voor hergebruik geschikt zijn;
 3. minerale wol;
 4. papier;
 5. overig afval.

Categorie 1 t/m 4 moet worden afgevoerd naar een verwerkingsbedrijf met een vergunning volgens de Wet milieubeheer, of worden meegegeven aan een bevoegd inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen. De categorie overig afval moet worden afgevoerd naar een sorteerbeidrijf dat ongesorteerd bouwafval in ontvangst mag nemen.
- De bouwwerkzaamheden mogen pas beginnen als de afdeling OCR de bebouwingsgrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet. Hiervoor moet u ten minste veertien dagen van tevoren een verzoek indienen bij de Hoofdafdeling Dienstverlening, afdeling OCR, bureau GEO-informatie en Basisregistratie, Zijlsingel 1, postbus 511, 2003 PB Haarlem, telefoon 023 511 4661.
- Wij wijzen u erop dat het bouwwerk niet in gebruik mag worden genomen alvorens de afdeling Omgevingsvergunning, namens burgemeester en wethouders, op grond van artikel 2.11.1 van het Gebruiksbesluit een gebruiksv vergunning heeft afgegeven. Deze dient vroegtijdig te worden aangevraagd bij de hoofdafdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving, Postbus 511, 2003 PB Haarlem.
- Wij wijzen u erop dat het bouwwerk niet in gebruik mag worden genomen alvorens de aanvrager, op grond van artikel 2.12.1 van het Gebruiksbesluit een gebruiksmelding heeft ingediend. Deze dient vier weken voor in gebruikname te worden ingediend bij de hoofdafdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving, afdeling Omgevingsvergunning, postbus 511, 2003 PB Haarlem.
- Indien de aanvraagbouwvergunning ook reclame-uitingen betreft zal tevens reclamebelasting c.q. precariobelasting worden geheven.
- De vergunninghouder moet indien van toepassing ook een vergunning aanvragen voor:
 - het aanbrengen van reclame;
 - het aanleggen van een terras;
 - het kappen van bomen;
 - het innemen van ruimte op de openbare weg, bijv. d.m.v. containers, steigers, laadbakken, bouwmaterialen, hijskranen enz.;
 - het openbreken van de openbare weg;
 - het (tijdelijk) afsluiten van (een deel van) de openbare weg;
 - het maken van een inrit;
 - de aansluiting op het gemeenteriool.

U kunt deze vergunning(en) aanvragen bij de afdeling Dienstverlening, Zijlsingel 1, Haarlem telefoon (023)511 5115.
- het vaststellen van huisnummers;

Een huisnummer kunt u aanvragen bij de Hoofdafdeling Dienstverlening, afdeling Bedrijfsbureau/GIB, postbus 511, 2003 PB Haarlem. De leges verbonden aan deze aanvraag zijn € 68,95 (leges 2010);
- Indien bij de uitvoering van deze beschikking (eventueel na wijziging) blijkt dat er in contact getreden gaat worden met de bodem, als dit niet in de beschikking is opgenomen, dient een bodemtoets te worden verricht. Uit deze toets kan een bodemonderzoek noodzakelijk blijken. Dit onderzoek moet, voorafgaand aan de werkzaamheden, ter beoordeling aan het bevoegd gezag Wet

Nr. 2010/1430/22

Bodembescherming Gemeente Haarlem worden overgelegd. Het adres is Meldpunt Bodem, postbus 511, 2003 PB Haarlem.

De legeskosten zijn	€ 4.369,68
Procedure	€ 3.200,00
Leges totaal	€ 7.569,68

Burgemeester en wethouders van Haarlem,
namens dezen,

mevrouw D. de Boo
afdelingshoofd Omgevingsvergunning

Nr. 2010/1430/22

Beroepsmogelijkheid

Gedurende de termijn van inzage kunnen belanghebbenden die hun zienswijze hebben gegeven op het ontwerpprojectbesluit, alsmede belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht naar voren hebben gebracht, gemotiveerd beroep aantekenen bij de Arrondissementsrechtbank, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Dit beroepschrift 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

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.