

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur AF van Heusden
Telefoon 0235113770 E-mail: a.v.heusden@haarlem.nl
VVH/ Reg.nr. 2012/142324
Te kopiëren: A (zienswijzennota); B (concept-vergunning) en C (situatietekening)
B & W-vergadering van 3 mei 2012

Onderwerp

Weigering omgevingsvergunning Iordensstraat 78

DOEL: Besluiten

Het college is het bevoegd gezag ten aanzien van omgevingsvergunningen.

B&W

1. Het college besluit de ingediende zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
2. Het college besluit de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, c en h en artikel 2.2, eerste lid, onder a in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo naar aanleiding van de gegrond verklaarde zienswijzen te weigeren en mandateert het hoofd van VVH/OV om daartoe alle benodigde behandelingen te verrichten;
3. Het besluit geen financiële consequenties;
4. De betrokkenen worden schriftelijk geïnformeerd en daarnaast wordt de weigering gepubliceerd in de Stadskrant;
5. Geheimhouding: op grond van het belang van de betrokkene als eerste kennis te kunnen nemen wordt dit besluit niet openbaar gemaakt en wordt geheimhouding opgelegd ex artikel 55 gemeentewet omtrent het behandelde in de vergadering en omtrent de inhoud van het stuk;
6. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling

Collegebesluit

Onderwerp: Weigering omgevingsvergunning Iordensstraat 78

Reg. Nummer: 2012/142324

1. Inleiding

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een woning naast de al bestaande woning aan Iordensstraat 78. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan “Koninginnebuurt, 1^o partiële herziening”. Medewerking aan de omgevingsvergunning is daarom alleen mogelijk middels een Wabo-projectbesluit.

Het college en de gemeenteraad waren aanvankelijk voornemens om mee te werken aan het Wabo-projectbesluit en hebben daartoe de benodigde procedure gestart. De ontwerp-besluiten hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn zienswijzen ingediend. Het college dient naar aanleiding van deze zienswijzen nu een definitief besluit te nemen. De zienswijzen geven aanleiding om het besluit te heroverwegen.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit de ingediende zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
2. Het college besluit de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, c en h en artikel 2.2, eerste lid, onder a in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo naar aanleiding van de gegrond verklaarde zienswijzen te weigeren en mandateert het hoofd van VVH/OV om daartoe alle benodigde behandelingen te verrichten;
3. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
4. De betrokkenen worden schriftelijk geïnformeerd en daarnaast wordt de weigering gepubliceerd in de Stadskrant;
5. Geheimhouding: op grond van het belang van de betrokkene als eerste kennis te kunnen nemen wordt dit besluit niet openbaar gemaakt en wordt geheimhouding opgelegd ex artikel 55 gemeentewet omtrent het behandelde in de vergadering en omtrent de inhoud van het stuk;
6. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling

3. Beoogd resultaat

Het project voor de nieuw te bouwen woning naast Iordensstraat 78 kan geen doorgang vinden.

4. Argumenten

1.1 Het project leidt tot een te grote aantasting van het woongenot van de achterliggende woningen

De nieuw te bouwen woning grenst aan een soort “binnenterrein”. Op dit binnenterrein zijn twee appartementen gesitueerd. Deze appartementen, waarvoor in juli 2010 een bouwvergunning is verleend, zijn vrijwel volledig georiënteerd op de Iordensstraat. Vanaf de straatzijde lijkt de invloed van de nieuw te bouwen woning op deze appartementen aanvaardbaar, zodat hierin aanvankelijk geen reden werd gezien om medewerking aan de procedure te weigeren. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is een nader onderzoek ingesteld naar de situatie ter

plaatse. Daarbij heeft een bezoek plaatsgevonden aan het binnenterrein en de achterliggende woningen. Hieruit is naar voren gekomen dat de invloed van de nieuw te bouwen woning op de achterliggende woningen fors is. Het woongenot van de achterliggende woningen wordt daardoor te zeer aangetast.

1.2 De verkeersveiligheid komt in het geding door het project

De achterliggende woningen beschikken over een oprit aan de kant van de Iordensstraat. Door de nieuw te bouwen woningen wordt deze oprit aan beide kanten begrensd door bebouwing. Het zicht op de Iordensstraat wordt daardoor in ernstige mate belemmerd. Omdat hier sprake is van een redelijk druk kruispunt, levert dat een verkeersonveilige situatie op.

In eerste instantie werd hierin geen belemmering gezien, omdat het zicht op de weg door het plaatsen van een spiegel aanzienlijk kan worden verbeterd. Een spiegel geeft echter altijd een vertekening van de werkelijke situatie en is daarom alleen geschikt voor plekken die (vrijwel) alleen worden gebruikt door mensen die bekend zijn met de situatie. Inmiddels is ons gebleken dat er in de omringende panden ook aan-huis-verbonden-beroepen worden uitgeoefend (hetgeen binnen de woonbestemming is toegestaan), waardoor er ook gebruik wordt gemaakt van de oprit door mensen die hier niet zo goed bekend zijn. Een spiegel biedt daarom onvoldoende oplossing om de verkeersveiligheid hier afdoende te waarborgen.

1.3 De overige zienswijzen zijn naar ons oordeel ongegrond

Naast bovengenoemde zienswijzen zijn er nog andere zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn naar ons oordeel ongegrond. Voor de inhoud van de zienswijzen en onze weerlegging daarop, verwijzen wij naar de bijgevoegde zienswijzennota.

Omdat een tweetal zienswijzen gegrond is verklaard en er geen mogelijkheden bestaan om het plan op een dusdanig ondergeschikte wijze aan te passen dat alsnog medewerking kan worden verleend, wordt de omgevingsvergunning desondanks geweigerd.

5. Kanttekeningen

1.1 De aanvrager heeft in het vooroverleg een positief advies ontvangen en op basis daarvan kosten gemaakt

De aanvrager heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid van vooroverleg. Tijdens het vooroverleg wordt een eerste inschatting gemaakt van de stedenbouwkundige haalbaarheid van het bouwplan. Deze inschatting was destijds positief, zodat de aanvrager naar aanleiding hiervan kosten heeft gemaakt voor de indiening van de aanvraag.

Alhoewel wij dit vanzelfsprekend betreuen, kunnen aan een vooroverleg geen rechten worden ontleend. Op dat moment is er immers nog geen sprake van een definitieve aanvraag en is ook de ruimtelijke onderbouwing nog niet beoordeeld. Er kan dus niet meer dan een eerste inschatting worden gegeven.

1.2 Er wordt teruggekomen op oorspronkelijke bereidheid om mee te werken aan een Wabo-projectbesluit

Het college en de gemeenteraad hebben in eerste instantie de bereidheid uitgesproken om mee te werken aan het project en daartoe een ontwerp-besluit en

een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen ter inzage gelegd. Wij komen nu op deze oorspronkelijke bereidheid terug.

De tervisielegging van een ontwerp-besluit dient om omwonenden in de gelegenheid te stellen om hun zienswijzen over een project naar voren te brengen. Wij dienen de zienswijzen inhoudelijk te beoordelen en te bezien in hoeverre deze aanleiding geven om alsnog tot een ander besluit te komen. Dat is inherent aan de zienswijzenprocedure.

In dit geval moet worden geconstateerd dat de beoordeling van de situatie op basis van de tekeningen, de luchtfoto's en het zicht vanaf de straatzijde tot een andere uitkomst leidt dan de beoordeling van de situatie vanaf het binnenterrein en met name ook de binnenzijde van de achterliggende woningen. Waar op basis van de eerdere beoordeling werd geconstateerd dat de invloed op het woongenot van de omwonenden aanvaardbaar was, heeft het nader onderzoek naar aanleiding van de zienswijzen uitgewezen dat de aantasting van het woongenot van de achterliggende woningen fors is en wel zo fors, dat hierdoor sprake is van een onevenredige aantasting van het woongenot. Wij zien daarom in dit geval aanleiding om terug te komen op onze eerdere bereidheid om medewerking te verlenen aan het project.

4.1 Er bestaat altijd het risico van bezwaar en beroep en van schadeclaims vanwege de weigering, maar dit geldt voor elk besluit

De mogelijkheid bestaat dat de aanvrager van de vergunning in beroep gaat tegen de weigering en dat hij een schadeclaim indient vanwege de weigering. Deze mogelijkheid bestaat echter altijd. Het besluit op zichzelf heeft geen directe financiële consequenties.

6.1 Omdat er geen omgevingsvergunning wordt verleend, is er geen raadsbesluit nodig

Om medewerking te kunnen verlenen aan deze aanvraag, is een voorafgaande verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk. Wij hebben echter besloten om geen medewerking te verlenen aan het bouwplan. Er is daarom in dit geval geen raadsbesluit nodig. Wel informeren wij de commissie Ontwikkeling over de weigering van de omgevingsvergunning.

6. Uitvoering

Omdat er geen omgevingsvergunning wordt verleend, is geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig. Er is daarom geen raadsbesluit nodig. Wel wordt de commissie Ontwikkeling geïnformeerd.

De weigering van de omgevingsvergunning wordt verzonden aan de aanvrager en de indieners van de zienswijzen worden geïnformeerd. De aanvrager kan beroep instellen bij de rechtbank.

7. Bijlagen

De volgende bijlagen zijn bijgevoegd:

- A. zienswijzennota
- B. concept-weigeringsbesluit.
- C. Situatietekening

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

Burgemeester en wethouders hebben op 31 januari 2011 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het slopen van een aanbouw en garage en het bouwen van een woning op het perceel Iordenstraat 78A te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2011-0000163 en omvat de volgende activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de **activiteit bouwen**);
- het slopen van een bouwwerk (verder te noemen **activiteit sloop**);
- het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan een beheersverordening, een exploitatieplan, de provinciale verordening Ruimte, de AMvB Ruimte of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de **activiteit planologisch strijdig gebruik**).

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a, c en h en de activiteiten als genoemd in artikel 2.2, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

BESLUIT

Gelet op de weigeringsgronden genoemd in artikel 2.10, 2.12 2n 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de beoordeling van uw aanvraag hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

Voor de motivering van ons besluit verwijzen wij naar de overwegingen die in bijlage 2 zijn opgenomen. Deze bijlage maakt onderdeel uit van dit besluit.

Beroepsmogelijkheid en inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken.

Tegen het besluit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na bekendmaking door belanghebbenden beroep worden aangetekend bij de rechtbank Haarlem. Dit beroepsschrift 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.

U kunt de inwerkingtreding van het besluit niet uitstellen door een beroepsschrift in te dienen. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan bij de rechtbank Haarlem een voorlopige voorziening worden gevraagd.

Wanneer de voorlopige voorziening wordt aangevraagd schorst dit de werking van dit besluit totdat de voorzieningenrechter van de rechtbank Haarlem over het verzoek heeft beslist.

Het verzoek voorlopige voorziening moet aan dezelfde eisen voldoen als het beroepsschrift. Wij wijzen u er op dat u voor de behandeling van uw verzoek voorlopige voorziening en/of beroepsschrift griffierecht moet betalen.

Wijze van indienen

U kunt het beroepsschrift en/of het verzoek voorlopige voorziening op twee manieren indienen:

- Digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U moet daarvoor wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). U kunt op de genoemde site kijken voor de precieze voorwaarden.
- Per post. Het beroepsschrift en of verzoek voorlopige voorziening moet in tweevoud worden ingediend bij Rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Haarlem,

Mevrouw D. de Boo
afdelingshoofd Omgevingsvergunning
<<break>>

BIJLAGE 1 PROCEDUREEL

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
Afdeling Omgevingsvergunning

Gegevens aanvrager

Op 31 januari 2011 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het betreft hier de sloop van een garage en aanbouw en de nieuwbouw van een woning.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de activiteit bouwen);
- het slopen van een bouwwerk (verder te noemen activiteit sloop);
- het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan een beheersverordening, een exploitatieplan, de provinciale verordening Ruimte, de AMvB Ruimte of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de activiteit planologisch strijdig gebruik).

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a, c en h en de activiteiten als genoemd in artikel 2.2, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Volledigheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een volledige aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 13 april 2011. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 6 weken. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Tussen 4 november 2011 tot en met 15 december 2011 heeft de aanvraag, de ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

Gedurende de inzagetermijn zijn zienswijzen ontvangen van

- xxx;
- xxx
xxxxx;
- xxx
xx
xx
xx
xx
xx
xx
xx
xx
xx
xx
xx
xx

De zienswijzen luiden, kort samengevat, als volgt.

1. De vaststelling van de eerste herziening van het bestemmingsplan Koninginnebuurt is zo recent, dat afwijken hiervan slechts om zwaarwegende redenen kan plaatsvinden.
2. Het bouwplan is in strijd met de antidubbeltelbepaling uit het bestemmingsplan.
3. Het bouwplan is in strijd met het recent genomen besluit om de Koninginnebuurt in zijn geheel als beschermd stadsgezicht aan te wijzen. Hierbij wordt gewezen op het belang van het behoud van de open en groene ruimte en het doorzicht op de monumentale boomkruinen op de achtererven Het plan leidt tot verdichting. Daarnaast worden de cultuurhistorische waarden aangetast, omdat zicht op het binnenterrein een monumentaal en historisch karakteristiek pand bevindt. Het zicht op dit gebouw wordt door het dichtzetten van het perceel ernstig belemmerd.
4. Het bouwplan is te volumineus ten opzichte van de omringende bebouwing. Het bouwplan voorziet in vier bouwlagen, terwijl het naastliggende huis slechts twee bouwlagen en een kap telt. Het plan past ook niet in de ruimtelijke karakteristiek, omdat de andere panden aan de achterzijde uitgaan van een gevel met goot en zadeldak.
5. Het bouwplan vermindert het woongenot van de achterliggende woningen. Direct achter het pand ligt een gebouw met twee woonruimten. De bewoners hiervan worden opgesloten door het nu voorgestelde bouwplan. Daarnaast leidt het bouwplan tot aantasting van de privacy, belemmering van uitkijk en doorkijk, toename van inkijk, het wegnemen van lucht, het wegvallen van groenbeleving, afname van zon- en daglicht en tot planschade. Verder komen er in de nieuwe zijgevel ramen die niet doof worden uitgevoerd. Daarmee bieden zij uitkijk op het binnenterrein en uitkijk in panden rondom.
6. Het bouwplan voldoet niet aan de Haarlemse parkeernorm, er komen zelfs parkeerplaatsen te vervallen. De bestaande garage wordt gesloopt en de ernaast gelegen parkeerplaats op eigen grond wordt opgeheven. Er komen geen parkeerplaatsen bij. De facto gaat het parkeerbestand daarom met 3,5 plaats achteruit. Doordat de overzijde niet onder hetzelfde parkeerregime valt, is uitwisseling met de parkeerplaatsen op het Lorentzplein niet mogelijk.
7. Doordat de gevelwand ter plaatse van nummer 78 richting de kruising wordt verlengd, zal ten gevolge van geluidweerkaatsing de geluidsoverlast voor nummer 77 nog verder toenemen;
8. De verkeersveiligheid komt in het geding om de resterende uitrit minder overzichtelijk wordt en de manoeuvreerruimte ter plaatse verder afneemt. Daarbij wordt opgemerkt dat er dagelijks vele fietsers en scholieren gebruik maken van het fietspad en er voetgangers lopen.
9. Het bouwplan wordt voorzien van een onderheid terras. Hierdoor wordt in toekomst een serre mogelijk, waardoor het bouwvolume nog meer toeneemt.

10. Door het onderheien van het terras, kan schade ontstaan aan de boom in de tuin. Daardoor zal de boom verdwijnen, waardoor de karakteristieke verschijningsvorm wegvalt, de groenbeleving wordt verminkt en de privacy verder wordt aangetast.
11. Er bestaat vrees voor overlast tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10, de activiteit planologisch strijdig gebruik aan artikel 2.12 en voor de activiteit slopen aan artikel 2.16 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag niet voldoet en daarom weigeren wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aanwijzen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. In dit kader hebben wij onverwijld na ontvangst van de aanvraag een exemplaar daarvan toegezonden aan de Gemeenteraad van Haarlem .

Op 13 oktober 2011 hebben wij van de gemeenteraad van Haarlem een ontwerp-verklaring ontvangen waaruit blijkt dat er geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen hebben burgemeester en wethouders besloten geen medewerking te verlenen aan de aanvraag om omgevingsvergunning. Er is daarom geen definitieve verklaring van geen bedenkingen bij de gemeenteraad van Haarlem aangevraagd.

<<break>>

BIJLAGE 2

OVERWEGINGEN

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
Afdeling Omgevingsvergunning

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

De activiteit heeft betrekking op de volgende werkzaamheid/werkzaamheden:

- bouwen van een woning

Voor iedere werkzaamheid heeft een toetsing plaatsgevonden.

TOETSING

Geldend bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan Koninginnebuurt 1e partiële herziening is vastgesteld door de gemeenteraad op 20 januari 2011 onder nummer 2010/57676.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming Tuin 2. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 20 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan. De aangevraagde activiteit is functioneel in strijd met de voorschriften behorende bij deze bestemming.

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- een AMvB van het mogelijk maakt om van het bestemmingsplan af te wijken;
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van de beschikking een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst. De resultaten van deze toetsing staan beschreven bij de overwegingen van de "activiteit planologisch strijdig gebruik" van de beschikking.

Onder verwijzing naar de overwegingen van de "activiteit planologisch strijdig gebruik van de beschikking merken wij op dat de omgevingsvergunning, gelet op artikel 2.10, lid 2 en 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo op deze grond niet kan worden verleend.

Archeologisch bestemmingsplan

Daarnaast geldt ter plaatse het Facetbestemmingsplan Archeologie, vastgesteld door de Gemeenteraad op 25 juni 2009, onder nummer 2009-119646 .

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming "Waarde-Archeologie 3". Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 2.2 van de voorschriften behorende bij dit bestemmingsplan. Hierin is bepaald dat binnen de bestemming "Waarde-Archeologie 3" voor bodemversturende activiteiten van meer dan 500 m² en dieper dan 30 cm een archeologisch rapport moet worden overgelegd.

Bij het voorliggende bouwplan vinden wel bodemversturende activiteiten maar deze zijn minder dan 500m². Er hoeft daarom geen archeologisch rapport te worden overgelegd. Hiermee is de bouwactiviteit niet in strijd met dit bestemmingsplan.

Welstand

De activiteit bouwen is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Samengevat luidt het advies als volgt:

Het bouwplan is niet in strijd met redelijke eisen van welstand omdat de te bouwen woning gelet op inpassing in het stedelijk weefsel, massaopbouw en uiterlijke verschijningsvorm, traditioneel materiaalgebruik en de wijze van zorgvuldige en expliciet ontworpen detaillering voldoet aan de welstandscriteria voor gebiedsdeel Koninginnebuurt. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwbesluit

De activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2003. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwverordening

Parkeren

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer en is getoets aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening (HBV) inzake parkeren.

Samengevat luidt het advies als volgt:

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." Om de omvang te bepalen wordt gebruik gemaakt van de tabel parkeernormen uit bijlage 13.

De activiteit betreft het bouwen van een woning. De parkeerbehoefte wordt dan: 1 woning x 1,2pp per woning type duur = 1,2 parkeerplaatsen (waarvan 0,3 bestemd voor bezoek).

Het bouwplan kan niet voldoen aan de eis uit de bouwverordening om voldoende parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein.

Het bouwplan leidt echter niet tot een noemenswaardige toename van de parkeerbehoefte t.o.v. de oorspronkelijke invulling.

Met de realisatie van de nieuwe woning kan de uitrit ter plaatse worden omgevormd tot een parkeerplaats. Op deze wijze wordt een parkeerplaats gerealiseerd voor de woning.

Gelet op het bovenstaande kan medewerking worden verleend met ontheffing van artikel 2.5.30 lid 1 HBV op grond van artikel 2.5.30 lid 4a HBV.

Het volgende voorschriften dienen aan de omgevingsvergunning te worden verbonden:

- De aanvrager moet de huidige uitritvergunning intrekken.
- De stoeprand dient verhoogd te worden en de eventueel aanwezige wegmarkering/bebording moeten worden verwijderd.

Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer positief.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft een heroverweging hiervan plaatsgevonden. Voor de inhuud hiervan verwijzen wij naar de overwegingen bij de "activiteit planologisch strijdig gebruik" van deze beschikking.

Bodem

In artikel 2.1.5 van de Haarlemse bouwverordening is bepaald dat bij een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, een onderzoek betreffende de bodemgesteldheid als bedoeld in artikel 8, vierde lid, van de Woningwet moet worden ingediend.

Het ingediende verkennend bodemonderzoek is beoordeeld door de afdeling Milieu, bureau Bodem. Samengevat luidt het advies als volgt:

Aan de hand van de historische gegevens blijkt dat de locatie Wagenweg 34/Iordensstraat 78A als onverdacht moet worden aangemerkt.

Dit betekent dat vrijstelling kan worden verleend voor de uitvoering van een bodemonderzoek. De kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor het verlenen van een omgevingsvergunning. Het feit dat wij het niet nodig vinden dat bodemonderzoek wordt uitgevoerd, betekent niet dat de bodem (volledig) schoon is.

Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Milieu, bureau Bodem positief.

De activiteit voldoet aan (overige) voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening (nummer 54 / 1 oktober 2010). Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Gelet op het bovenstaande kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (ver)bouwen van het bouwwerk zijn er ten aanzien van de activiteit bouwen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voor de activiteit (ver)bouwen voorschriften opgenomen.

Activiteit planologisch strijdig gebruik

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

De activiteit heeft betrekking op de volgende werkzaamheid/werkzaamheden:

- bouwen van een woning

Voor iedere werkzaamheid heeft een toetsing plaatsgevonden.

TOETSING

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan Koninginnebuurt 1e partiële herziening is vastgesteld door de gemeenteraad op 20 januari 2011 onder nummer 2010/57676.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming Tuin 2. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 20 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

De aangevraagde activiteit is functioneel in strijd met de voorschriften behorende bij deze bestemming.

Deze strijdigheid kan niet worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking. De strijdigheid valt ook niet onder de bij algemene maatregel van bestuur (Bor) aangewezen gevallen.

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren, tenzij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Over de relatie tussen de aangevraagde activiteit en het beginsel van een goede ruimtelijke ordening merken wij het volgende op:

De aangevraagde activiteit is voorgelegd aan de afdeling Ruimtelijk Beleid, team Stedenbouw en planologie. Samengevat luidt het advies als volgt:

De functie wonen is hier wenselijk. De begane grond heeft een woonfunctie gekregen, welke een positievere uitstraling heeft op het straatbeeld dan een gesloten garage.

In de randvoorwaarden is gevraagd om het voortzetten van de kapvorm; dit is aan de voorzijde gebeurd. Aan de achterzijde is een topgevel ontworpen; deze is niet karakteristiek voor de buurt. De zijgevel die zichtbaar is aan de straat is te weinig bijzonder vormgegeven. De voorgevel is een exacte, maar gespiegelde kopie van het buurpand. Belendende panden dienen als inspiratie, maar ter wille van een zichtbare geschiedenis is een eigen invulling wenselijk. Dit betreft geen subtiele schakeling maar een exacte kopie.

De plaatsing van een dergelijk volume resulteert niet in een onevenredige afname van zon/daglicht van de directe woonomgeving.

Afmetingen van het volume passen binnen de randvoorwaarden.

Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Ruimtelijk Beleid positief.

INHOUDELIJKE BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, overwegen wij het volgende.

Afwijken van een recent vastgesteld bestemmingsplan

Over het algemeen wordt binnen de gemeente Haarlem niet afgeweken van een net vastgesteld bestemmingsplan. Dit ligt alleen anders indien er sprake is van een plan met een maatschappelijk belang of bij fouten in het bestemmingsplan.

In dit geval is evident sprake van een foutieve situatie in het bestemmingsplan. De reeds bestaande woning en de garagebox zijn "wegbestemd" en hebben de bestemming Tuin gekregen. Dit is nimmer de bedoeling geweest. Er is daarom sprake van een situatie waarin de aanvraag om omgevingsvergunning niet zonder meer aan het bestemmingsplan getoetst kan worden, maar waarbij een afzonderlijke afweging moet worden gemaakt over de aanvaardbaarheid van het plan.

Strijd met het bestemmingsplan

Omdat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan, wordt hier een procedure voor gevoerd. Nog afgezien van de vraag of de antidubbeltelbepaling op deze situatie van toepassing is, is dit hier derhalve niet aan de orde. Er wordt immers een procedure gevoerd om af te wijken van het bestemmingsplan.

Beschermd stadsgezicht

De Koninginnebuurt is een buurt die is gegroeid en niet is opgezet volgens een alles omvattend stedenbouwkundig plan. Karakteristiek is de hoogwaardige bebouwing die overwegend bestaat uit

aaneengesloten bebouwing van grondgebonden woningen van 2 a 3 bouwlagen hoog. Vaak is er geen sprake van een volledig dak, maar van een plat dak met een dakschild aan de straatzijde. De buurt is royaal opgezet en kent waardevolle groengebieden: ofwel openbaar zoals het Wilhelminapark, ofweg in de binnengebieden van de bouwblokken.

Het bouwplan zoekt aansluiting bij de historisch gegroeide stedenbouwkundige aanleg door het bouwblok door te zetten en tast de waardevolle stedenbouwkundige structuur niet aan. Ook wat betreft bebouwingstypologie en verschijningsvorm is aansluiting gezocht bij de karakteristieken van de buurt. Enigszins afwijkend is de achtergevel, die met 4 bouwlagen van geringe hoogte minder passend is. Omdat achtergevels per definitie minder representatief zijn dan voorgevel en ook in deze wijk vooral aan de achterzijde bij veel panden aanzienlijke wijzigingen hebben plaatsgevonden, is dit vanuit cultuurhistorisch oogpunt niet zodanig storend dat dit onaanvaardbaar is.

De achtertuinten van het bouwblok vormen een waardevol groengebied waar zorgvuldig mee omgegaan moet worden. Het bouwplan gaat ten koste van het groen, maar omdat het gedeeltelijk op de plaats komt van een slopen garagebox is dit minimaal. Ons college is daarom van mening dat er geen sprake is van onaanvaardbare aantasting van cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht.

Omvang van de bebouwing

Het bouwplan neemt de hoogtelijnen en nagenoeg dezelfde breedte en diepte over als van het buurpand. Stedenbouwkundig voegt het zich dus qua schaal, maat en volume in de bestaande bebouwing. De nieuwbouw betreft een voortzetting van de architectonische stijl van de burens en heeft daarmee een hoge kwaliteit. Ook de gevel op de kop krijgt meer aandacht dan de kopwand in de huidige situatie. Als de effecten van het bouwplan op het woongenot van de omwonenden buiten beschouwing wordt gelaten, is de omvang van het bouwplan daarom naar ons oordeel op deze locatie aanvaardbaar.

Invloed van het bouwplan op het woongenot van de omgeving

De nieuw te bouwen woning is gesitueerd aan een soort binnenterrein. In het achterliggende gebouw liggen twee woningen: Wagenweg 34 C en Iordensstraat 78 B. Naar aanleiding van de zienswijzen hebben wij een bezoek gebracht aan beide woningen om de invloed van het bouwplan op het woongenot goed te kunnen beoordelen. Bij ons bezoek hebben wij geconstateerd, dat beide woningen voor een belangrijk deel zijn georiënteerd aan de Iordensstraat. De leefruimtes zijn aan deze zijde gesitueerd, terwijl de verkeersruimtes zich aan de andere zijden bevinden. Wij hebben eveneens geconstateerd, dat de invloed van de nieuw te bouwen woning op deze twee bestaande woningen fors is. Dit wordt veroorzaakt door een combinatie van de beperkte afstand tussen de panden, de hoogte van de nieuwbouw en de oriëntatie van de achterliggende woningen op de Iordensstraat. Door het bouwplan ontstaat dan ook een grote inbreuk op het woongenot van de achterliggende panden. Deze inbreuk is dusdanig groot, dat er sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woongenot. Deze zienswijze is daarom naar ons oordeel gegrond.

Planschade

Indien en voor zover het plan leidt tot planschade voor de omwonenden, bestaat hiervoor een aparte procedure. Omwonenden geven aan hiervan gebruik te willen maken. Dit is vanzelfsprekend mogelijk, maar deze procedure staat los van de nu aan de orde zijnde procedure.

Parkeren

Er is op dit moment sprake van één woning met één parkeerplaats. Voor de woning kan op dit moment niet worden geparkeerd. In de nieuwe situatie is sprake van twee woningen. Daarbij vervalt de garage als parkeerplaats, maar komt er in plaats daarvan een parkeerplaats voor de woning op de openbare weg terug. Daarmee bedraagt de toename van het aantal benodigde parkeerplaatsen 1,2 parkeerplaats (de parkeerbehoefte voor 1 woning). In de ruimtelijke onderbouwing geeft de aanvrager aan dat hiervoor een oplossing gevonden kan worden aan het Lorentzplein. Het Lorentzplein ligt echter in een andere parkeervergunningzone. Omdat de omgevingsvergunning reeds op andere gronden wordt

geweigerd, is geen nader onderzoek meer gedaan naar de mogelijkheden om de extra parkeerplaats in de openbare ruimte op te vangen.

Reflectie van geluid

Uit berekeningen van onze afdeling Milieu blijkt het volgende. Voor de gevelwand van Iordensstraat 76 tot de hoek met de Wagenweg (Wagenweg 30) is in de oude situatie 70 % reflecterend. In de nieuwe situatie, waarbij 6,5 meter van het gat opgevuld gaat worden, bedraagt de reflectie 81 %.

Het verschil in geluidsbelasting in de situatie met en in de situatie zonder de nieuw te bouwen woning bedraagt daarmee circa 0,2 dB. Een verschil van 3 dB of meer is pas hoorbaar voor het menselijk oor. Het kan wel zo zijn dat het spectrum van geluid (verhouding tussen hoge en lage tonen) iets verandert waardoor het geluid anders wordt ervaren. Dit is echter geen toename van de geluidsbelasting, maar een verandering van de ervaring van het geluid. Deze zienswijze is daarom ongegrond.

Verkeersveiligheid

Tussen de nieuw te bouwen en het pand aan de Wagenweg 30 blijft een uitrit voor de bewoners van de daarachter gelegen woningen. Het zicht vanuit deze uitrit op het trottoir zal worden beperkt. Alhoewel het hier een redelijk drukke weg en een redelijk druk kruispunt betreft, waren wij in eerste instantie van mening dat de situatie desondanks aanvaardbaar was, omdat de omwonenden goed op de hoogte zijn van de plaatselijke situatie en hier rekening mee kunnen houden en er daarnaast, mocht dit nodig blijken, nog een aanvullende maatregel getroffen kan worden middels een spiegel.

Inmiddels is ons uit de zienswijzen echter gebleken dat er in het achterliggende pand sprake is van de uitoefening van een-huis-verbonden-beroep, waarbij ook klanten langskomen. Dat betekent dat de oprit ook wordt gebruikt door mensen die ter plaatse niet goed bekend zijn. Dit heeft een grotere invloed op de verkeersveiligheid. Het plaatsen van een spiegel is daarmee geen afdoende oplossing, omdat een dergelijke spiegel een vertekend beeld geeft en dus alleen goed werkt voor mensen die ter plaatse bekend zijn. Bij nader inzien zijn wij daarom van mening dat de verkeersveiligheid door het bouwplan wordt aangetast. Deze zienswijze is daarom eveneens gegrond.

Mogelijke uitbreiding van het pand met een serre

Het nu voorliggende plan voorziet niet in de bouw van een serre. De ingediende aanvraag geeft ons ook geen aanleiding om aan te nemen dat er wel een serre zal worden gebouwd. Wij kunnen dit aspect dan ook niet bij de beoordeling van deze aanvraag betrekken.

Behoud van de boom in de tuin

De boom staat op circa 3 meter afstand van het terras. Het is mogelijk om het terras op een dergelijke afstand te realiseren, zonder dat de boom hierdoor wordt aangetast. Het is wel van belang dat er een plan komt voor het slopen en bouwen binnen de kroonprojectie van de boom. Daarbij moet worden voldaan aan de Kwaliteitsrichtlijnen Bestekvoorwaarden Boombeheer (KBB). Deze zienswijze is daarom eveneens ongegrond.

Overlast ten gevolge van de bouwwerkzaamheden

Mogelijke overlast ten gevolge van de bouwwerkzaamheden vormen geen toetsingsgrond voor een aanvraag om omgevingsvergunning. Op zichzelf kunnen wij dat dus niet bij de beoordeling betrekken. Dat neemt niet weg dat er in de Haarlemse Bouwverordening wel bepalingen zijn opgenomen, waaraan de vergunninghouder bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden dient te voldoen. Daarnaast zullen wij aan de omgevingsvergunning de voorwaarde verbinden, dat de vergunninghouder uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouw een bouwveiligheidsrapport moet indienen en dat niet met de werkzaamheden mag worden gestart, voordat het bouwveiligheidsplan door de gemeente is goedgekeurd.

Conclusie omtrent de ingediende zienswijzen

De zienswijzen zijn naar ons oordeel gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Voor zover de zienswijzen gegrond zijn, hebben wij gezien of er mogelijkheden bestaan om het bouwplan op een dusdanige ondergeschikte wijze aan te passen, dat aan de zienswijzen tegemoet kan worden gekomen. Dit is echter niet het geval. Er dient daarom een afweging plaats te vinden tussen het belang van de aanvrager en het belang van de omwonenden, voor zover hun zienswijzen gegrond zijn verklaard.

INHOUDELIJKE BEOORDELING VAN DE AANVRAAG OM OMGEVINGSVERGUNNING, ACTIVITEIT PLANOLOGISCH STRIIDIG GEBRUIK

Naar aanleiding van de adviezen, de integrale ruimtelijke onderbouwing zoals opgenomen in bijlage 4 van deze beschikking en de ingediende zienswijzen en onze beoordeling hiervan, overwegen wij het volgende.

In het kader van belangenafweging dienen wij te toetsen aan het woon- en leefklimaat van de omgeving. Daarbij dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Door het realiseren van het project wordt het woongenot van de achterliggende woningen dusdanig aangetast, dat er geen sprake meer is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De omgevingsvergunning dient daarom naar ons oordeel te worden geweigerd.

Daarnaast hebben wij geconstateerd dat de verkeersveiligheid te zeer in het geding komt en dat daardoor eveneens sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

De aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend nadat hierover vooroverleg heeft plaatsgevonden met de gemeente Haarlem. Op 3 december 2010 heeft de vergunningaanvrager een positieve reactie ontvangen.

Verder heeft het gemeentebestuur aanvankelijk besloten om mee te werken aan de procedure en daartoe een ontwerp-besluit en een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen ter inzage gelegd.

De aanvrager verkeerde daarom in de veronderstelling dat meegewerkt zou worden aan zijn aanvraag om omgevingsvergunning. Wij hebben gezien of en in hoeverre wij dit bij de definitieve besluitvorming omtrent de aanvraag kunnen en moeten betrekken. Wij hebben geconstateerd dat er in dit geval sprake is van een situatie met meerdere belanghebbenden. Indien wij, gelet op de voorgeschiedenis, besluiten tot medewerking aan de aanvraag om omgevingsvergunning, worden deze belanghebbenden hierdoor in hun belangen geschaad, terwijl zij niet in het vooroverleg betrokken zijn geweest.

Daarbij merken wij verder op, dat aan een vooroverleg geen rechten kunnen worden ontleend. Op dat moment is er immers nog geen sprake van een definitieve aanvraag en is ook de ruimtelijke onderbouwing nog niet beoordeeld. Er kan dus niet meer dan een eerste inschatting worden gegeven.

De tervisielegging van een ontwerp-besluit dient om omwonenden in de gelegenheid te stellen om hun zienswijzen over een project naar voren te brengen. Wij dienen de zienswijzen inhoudelijk te beoordelen en te bezien in hoeverre deze aanleiding geven om alsnog tot een ander besluit te komen. Dat is inherent aan de zienswijzenprocedure. Het feit dat er een ontwerp-besluit ter inzage is gelegd, is dus onvoldoende reden om aan te nemen dat de vergunning ook daadwerkelijk zal worden verleend.

Gelet op het bovenstaande hebben wij besloten om een doorslaggevend gewicht toe te kennen aan de gegrond verklaarde zienswijzen.

Dat neemt niet weg dat wij de ontstane situatie betreuren en dat wij evenmin helemaal willen uitsluiten dat er schadeplichtigheid kan zijn ontstaan. Indien dit het geval is, zal dit in een aparte procedure aan de orde moeten komen. Dit gaat het beoordelingskader van deze procedure te buiten.

Na afweging van alle betrokken belangen komen wij tot de conclusie dat de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning naast Iordensstraat 78 moet worden geweigerd.

De omgevingsvergunning kan, gelet op het bovenstaande en met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 Wabo dan ook op deze grond niet worden verleend.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, zijn er ten aanzien van de activiteit planologisch strijdig gebruik redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Activiteit sloop (bouwverordening)

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder a Wabo niet voldoet aan de in Haarlemse bouwverordening (nummer 54 / 1 oktober 2010) gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

De activiteit heeft betrekking op de volgende werkzaamheid/werkzaamheden:

- slopen van een aanbouw

Voor iedere werkzaamheid heeft een toetsing plaatsgevonden.

TOETSING

De werkzaamheid voldoet aan de genoemde bouwverordening. De werkzaamheid levert geen gevaar op voor de veiligheid tijdens de uitvoerende werkzaamheden en biedt voldoende bescherming van nabij gelegen bouwwerken. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze gronden worden verleend.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het slopen van een bouwwerk zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit sloop geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren

Activiteit sloop (beschermd stadsgezicht)

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder h Wabo niet voldoet aan het toetsingskader in het bestemmingsplan, beheersverordening of voorbereidingsbesluit, of aan de in artikel 2.16 Wabo gestelde toetsingsaspecten.

De activiteit heeft betrekking op de volgende werkzaamheid/werkzaamheden:

- slopen van een aanbouw

Voor voor iedere werkzaamheid heeft een toetsing plaatsgevonden.

TOETSING

De aanvraag heeft betrekking op een gebied waarvoor bestemmingsplan Koninginnebuurt 1e partiele herziening geldt. Uit artikel 6.1 van de regels behorend bij dit bestemmingsplan blijkt dat de locatie waarop het te slopen bouwwerk zich bevindt, is aan te merken als beschermd stads- of dorpsgezicht in de zin van artikel 35 van de Monumentenwet.

De sloopactiviteit heeft geen invloed op de karakteristieke met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied.

Ten aanzien van de locatie van het te slopen bouwwerk achten wij het aannemelijk dat een ander bouwwerk zal worden gebouwd. Gelet op hierop hebben wij besloten dat dit geen beletsel vormt voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

CONCLUSIE / MOTIVERING

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het slopen van het bouwwerk in het beschermd stads- of dorpsgezicht, zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit sloop geen redenen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

daarom met 3,5 plaats achteruit. Doordat de overzijde niet onder hetzelfde parkeerregime valt, is uitwisseling met de parkeerplaatsen op het Lorentzplein niet mogelijk.

7. Doordat de gevelwand ter plaatse van nummer 78 richting de kruising wordt verlengd, zal ten gevolge van geluidsweerkaatsing de geluidsoverlast voor nummer 77 nog verder toenemen;
8. De verkeersveiligheid komt in het geding om de resterende uitrit minder overzichtelijk wordt en de manoeuvreerruimte ter plaatse verder afneemt. Daarbij wordt opgemerkt dat er dagelijks vele fietsers en scholieren gebruik maken van het fietspad en er voetgangers lopen.
9. Het bouwplan wordt voorzien van een onderheid terras. Hierdoor wordt in toekomst een serre mogelijk, waardoor het bouwvolume nog meer toeneemt.
10. Door het onderheien van het terras, kan schade ontstaan aan de boom in de tuin. Daardoor zal de boom verdwijnen, waardoor de karakteristieke verschijningsvorm wegvalt, de groenbeleving wordt verminkt en de privacy verder wordt aangetast.
11. Er bestaat vrees voor overlast tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, overwegen wij het volgende.

Afwijken van een recent vastgesteld bestemmingsplan

Over het algemeen wordt binnen de gemeente Haarlem niet afgeweken van een net vastgesteld bestemmingsplan. Dit ligt alleen anders indien er sprake is van een plan met een maatschappelijk belang of bij fouten in het bestemmingsplan.

In dit geval is evident sprake van een foutieve situatie in het bestemmingsplan. De reeds bestaande woning en de garagebox zijn “wegbestemd” en hebben de bestemming Tuin gekregen. Dit is nimmer de bedoeling geweest. Er is daarom sprake van een situatie waarin de aanvraag om omgevingsvergunning niet zonder meer aan het bestemmingsplan getoetst kan worden, maar waarbij een afzonderlijke afweging moet worden gemaakt over de aanvaardbaarheid van het plan.

Strijd met het bestemmingsplan

Omdat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan, wordt hier een procedure voor gevoerd. Nog afgezien van de vraag of de antidubbelbepaling op deze situatie van toepassing is, is dit hier derhalve niet aan de orde. Er wordt immers een procedure gevoerd om af te wijken van het bestemmingsplan.

Beschermd stadsgezicht

De Koninginnebuurt is een buurt die is gegroeid en niet is opgezet volgens een alles omvattend stedenbouwkundig plan. Karakteristiek is de hoogwaardige bebouwing die overwegend bestaat uit aaneengesloten bebouwing van grondgebonden woningen van 2 a 3 bouwlagen hoog. Vaak is er geen sprake van een volledig dak, maar van een plat dak met een dakschild aan de straatzijde. De buurt is royaal

opgezet en kent waardevolle groengebieden: ofwel openbaar zoals het Wilhelminapark, ofweg in de binnengebieden van de bouwblokken.

Het bouwplan zoekt aansluiting bij de historisch gegroeide stedenbouwkundige aanleg door het bouwblok door te zetten en tast de waardevolle stedenbouwkundige structuur niet aan. Ook wat betreft bebouwingstypologie en verschijningsvorm is aansluiting gezocht bij de karakteristieken van de buurt. Enigszins afwijkend is de achtergevel, die met 4 bouwlagen van geringe hoogte minder passend is. Omdat achtergevels per definitie minder representatief zijn dan voorgevel en ook in deze wijk vooral aan de achterzijde bij veel panden aanzienlijke wijzigingen hebben plaatsgevonden, is dit vanuit cultuurhistorisch oogpunt niet zodanig storend dat dit onaanvaardbaar is.

De achtertuinten van het bouwblok vormen een waardevol groengebied waar zorgvuldig mee omgegaan moet worden. Het bouwplan gaat ten koste van het groen, maar omdat het gedeeltelijk op de plaats komt van een slopen garagebox is dit minimaal. Ons college is daarom van mening dat er geen sprake is van onaanvaardbare aantasting van cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht.

Omvang van de bebouwing

Het bouwplan neemt de hoogtelijnen en nagenoeg dezelfde breedte en diepte over als van het buurpand. Stedenbouwkundig voegt het zich dus qua schaal, maat en volume in de bestaande bebouwing. De nieuwbouw betreft een voortzetting van de architectonische stijl van de burenen en heeft daarmee een hoge kwaliteit. Ook de gevel op de kop krijgt meer aandacht dan de kopwand in de huidige situatie. Als de effecten van het bouwplan op het woongenot van de omwonenden buiten beschouwing wordt gelaten, is de omvang van het bouwplan daarom naar ons oordeel op deze locatie aanvaardbaar.

Invloed van het bouwplan op het woongenot van de omgeving

De nieuw te bouwen woning is gesitueerd aan een soort binnenterrein. In het achterliggende gebouw liggen twee woningen: Wagenweg 34 C en Iordensstraat 78 B. Naar aanleiding van de zienswijzen hebben wij een bezoek gebracht aan beide woningen om de invloed van het bouwplan op het woongenot goed te kunnen beoordelen. Bij ons bezoek hebben wij geconstateerd, dat beide woningen voor een belangrijk deel zijn georiënteerd aan de Iordensstraat. De leefruimtes zijn aan deze zijde gesitueerd, terwijl de verkeersruimtes zich aan de andere zijden bevinden. Wij hebben eveneens geconstateerd, dat de invloed van de nieuw te bouwen woning op deze twee bestaande woningen fors is. Dit wordt veroorzaakt door een combinatie van de beperkte afstand tussen de panden, de hoogte van de nieuwbouw en de oriëntatie van de achterliggende woningen op de Iordensstraat. Door het bouwplan ontstaat dan ook een grote inbreuk op het woongenot van de achterliggende panden. Deze inbreuk is dusdanig groot, dat er sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woongenot. Deze zienswijze is daarom naar ons oordeel gegrond.

Planschade

Indien en voor zover het plan leidt tot planschade voor de omwonenden, bestaat hiervoor een aparte procedure. Omwonenden geven aan hiervan gebruik te willen

maken. Dit is vanzelfsprekend mogelijk, maar deze procedure staat los van de nu aan de orde zijnde procedure.

Parkeren

Er is op dit moment sprake van één woning met één parkeerplaats. Voor de woning kan op dit moment niet worden geparkeerd. In de nieuwe situatie is sprake van twee woningen. Daarbij vervalt de garage als parkeerplaats, maar komt er in plaats daarvan een parkeerplaats voor de woning op de openbare weg terug. Daarmee bedraagt de toename van het aantal benodigde parkeerplaatsen 1,2 parkeerplaats (de parkeerbehoefte voor 1 woning). In de ruimtelijke onderbouwing geeft de aanvrager aan dat hiervoor een oplossing gevonden kan worden aan het Lorentzplein. Het Lorentzplein ligt echter in een andere parkeervergunningzone. Omdat de omgevingsvergunning reeds op andere gronden wordt geweigerd, is geen nader onderzoek meer gedaan naar de mogelijkheden om de extra parkeerplaats in de openbare ruimte op te vangen.

Reflectie van geluid

Uit berekeningen van onze afdeling Milieu blijkt het volgende. Voor de gevelwand van Iordensstraat 76 tot de hoek met de Wagenweg (Wagenweg 30) is in de oude situatie 70 % reflecterend. In de nieuwe situatie, waarbij 6,5 meter van het gat opgevuld gaat worden, bedraagt de reflectie 81 %.

Het verschil in geluidsbelasting in de situatie met en in de situatie zonder de nieuw te bouwen woning bedraagt daarmee circa 0,2 dB. Een verschil van 3 dB of meer is pas hoorbaar voor het menselijk oor. Het kan wel zo zijn dat het spectrum van geluid (verhouding tussen hoge en lage tonen) iets verandert waardoor het geluid anders wordt ervaren. Dit is echter geen toename van de geluidsbelasting, maar een verandering van de ervaring van het geluid. Deze zienswijze is daarom ongegrond.

Verkeersveiligheid

Tussen de nieuw te bouwen en het pand aan de Wagenweg 30 blijft een uitrit voor de bewoners van de daarachter gelegen woningen. Het zicht vanuit deze uitrit op het trottoir zal worden beperkt. Alhoewel het hier een redelijk drukke weg en een redelijk druk kruispunt betreft, waren wij in eerste instantie van mening dat de situatie desondanks aanvaardbaar was, omdat de omwonenden goed op de hoogte zijn van de plaatselijke situatie en hier rekening mee kunnen houden en er daarnaast, mocht dit nodig blijken, nog een aanvullende maatregel getroffen kan worden middels een spiegel.

Inmiddels is ons uit de zienswijzen echter gebleken dat er in het achterliggende pand sprake is van de uitoefening van een-huis-verbonden-beroep, waarbij ook klanten langskomen. Dat betekent dat de oprit ook wordt gebruikt door mensen die ter plaatse niet goed bekend zijn. Dit heeft een grotere invloed op de verkeersveiligheid. Het plaatsen van een spiegel is daarmee geen afdoende oplossing, omdat een dergelijke spiegel een vertekend beeld geeft en dus alleen goed werkt voor mensen die ter plaatse bekend zijn. Bij nader inzien zijn wij daarom van mening dat de verkeersveiligheid door het bouwplan wordt aangetast. Deze zienswijze is daarom eveneens gegrond.

Mogelijke uitbreiding van het pand met een serre

Het nu voorliggende plan voorziet niet in de bouw van een serre. De ingediende aanvraag geeft ons ook geen aanleiding om aan te nemen dat er wel een serre zal worden gebouwd. Wij kunnen dit aspect dan ook niet bij de beoordeling van deze aanvraag betrekken.

Behoud van de boom in de tuin

De boom staat op circa 3 meter afstand van het terras. Het is mogelijk om het terras op een dergelijke afstand te realiseren, zonder dat de boom hierdoor wordt aangetast. Het is wel van belang dat er een plan komt voor het slopen en bouwen binnen de kroonprojectie van de boom. Daarbij moet worden voldaan aan de Kwaliteitsrichtlijnen Besteksvoorwaarden Boombeheer (KBB). Deze zienswijze is daarom eveneens ongegrond.

Overlast ten gevolge van de bouwwerkzaamheden

Mogelijke overlast ten gevolge van de bouwwerkzaamheden vormen geen toetsingsgrond voor een aanvraag om omgevingsvergunning. Op zichzelf kunnen wij dat dus niet bij de beoordeling betrekken. Dat neemt niet weg dat er in de Haarlemse Bouwverordening wel bepalingen zijn opgenomen, waaraan de vergunninghouder bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden dient te voldoen. Daarnaast zullen wij aan de omgevingsvergunning de voorwaarde verbinden, dat de vergunninghouder uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouw een bouwveiligheidsrapport moet indienen en dat niet met de werkzaamheden mag worden gestart, voordat het bouwveiligheidsplan door de gemeente is goedgekeurd.

Conclusie omtrent de ingediende zienswijzen

De zienswijzen zijn naar ons oordeel gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Voor zover de zienswijzen gegrond zijn, hebben wij gezien of er mogelijkheden bestaan om het bouwplan op een dusdanige ondergeschikte wijze aan te passen, dat aan de zienswijzen tegemoet kan worden gekomen. Dit is echter niet het geval. Er dient daarom een afweging plaats te vinden tussen het belang van de aanvrager en het belang van de omwonenden, voor zover hun zienswijzen gegrond zijn verklaard.

Inhoudelijke beoordeling en afweging van de aanvraag om omgevingsvergunning

In het kader van belangenafweging dienen wij te toetsen aan het woon- en leefklimaat van de omgeving. Daarbij dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Door het realiseren van het project wordt het woongenot van de achterliggende woningen dusdanig aangetast, dat er geen sprake meer is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De omgevingsvergunning dient daarom naar ons oordeel te worden geweigerd.

Daarnaast hebben wij geconstateerd dat de verkeersveiligheid te zeer in het geding komt en dat daardoor eveneens sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

De aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend nadat hierover vooroverleg heeft plaatsgevonden met de gemeente Haarlem. Op 3 december 2010 heeft de vergunningaanvrager een positieve reactie ontvangen.

Verder heeft het gemeentebestuur aanvankelijk besloten om mee te werken aan de procedure en daartoe een ontwerp-besluit en een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen ter inzage gelegd.

De aanvrager verkeerde daarom in de veronderstelling dat meegewerkt zou worden aan zijn aanvraag om omgevingsvergunning. Wij hebben gezien of en in hoeverre wij dit bij de definitieve besluitvorming omtrent de aanvraag kunnen en moeten betrekken. Wij hebben geconstateerd dat er in dit geval sprake is van een situatie met meerdere belanghebbenden. Indien wij, gelet op de voorgeschiedenis, besluiten tot medewerking aan de aanvraag om omgevingsvergunning, worden deze belanghebbenden hierdoor in hun belangen geschaad, terwijl zij niet in het vooroverleg betrokken zijn geweest.

Daarbij merken wij verder op, dat aan een vooroverleg geen rechten kunnen worden ontleend. Op dat moment is er immers nog geen sprake van een definitieve aanvraag en is ook de ruimtelijke onderbouw nog niet beoordeeld. Er kan dus niet meer dan een eerste inschatting worden gegeven.

De tervisielegging van een ontwerp-besluit dient om omwonenden in de gelegenheid te stellen om hun zienswijzen over een project naar voren te brengen. Wij dienen de zienswijzen inhoudelijk te beoordelen en te bezien in hoeverre deze aanleiding geven om alsnog tot een ander besluit te komen. Dat is inherent aan de zienswijzenprocedure. Het feit dat er een ontwerp-besluit ter inzage is gelegd, is dus onvoldoende reden om aan te nemen dat de vergunning ook daadwerkelijk zal worden verleend.

Gelet op het bovenstaande hebben wij besloten om een doorslaggevend gewicht toe te kennen aan de gegrond verklaarde zienswijzen.

Dat neemt niet weg dat wij de ontstane situatie betreuren en dat wij evenmin helemaal willen uitsluiten dat er schadeplichtigheid kan zijn ontstaan. Indien dit het geval is, zal dit in een aparte procedure aan de orde moeten komen. Dit gaat het beoordelingskader van deze procedure te buiten.

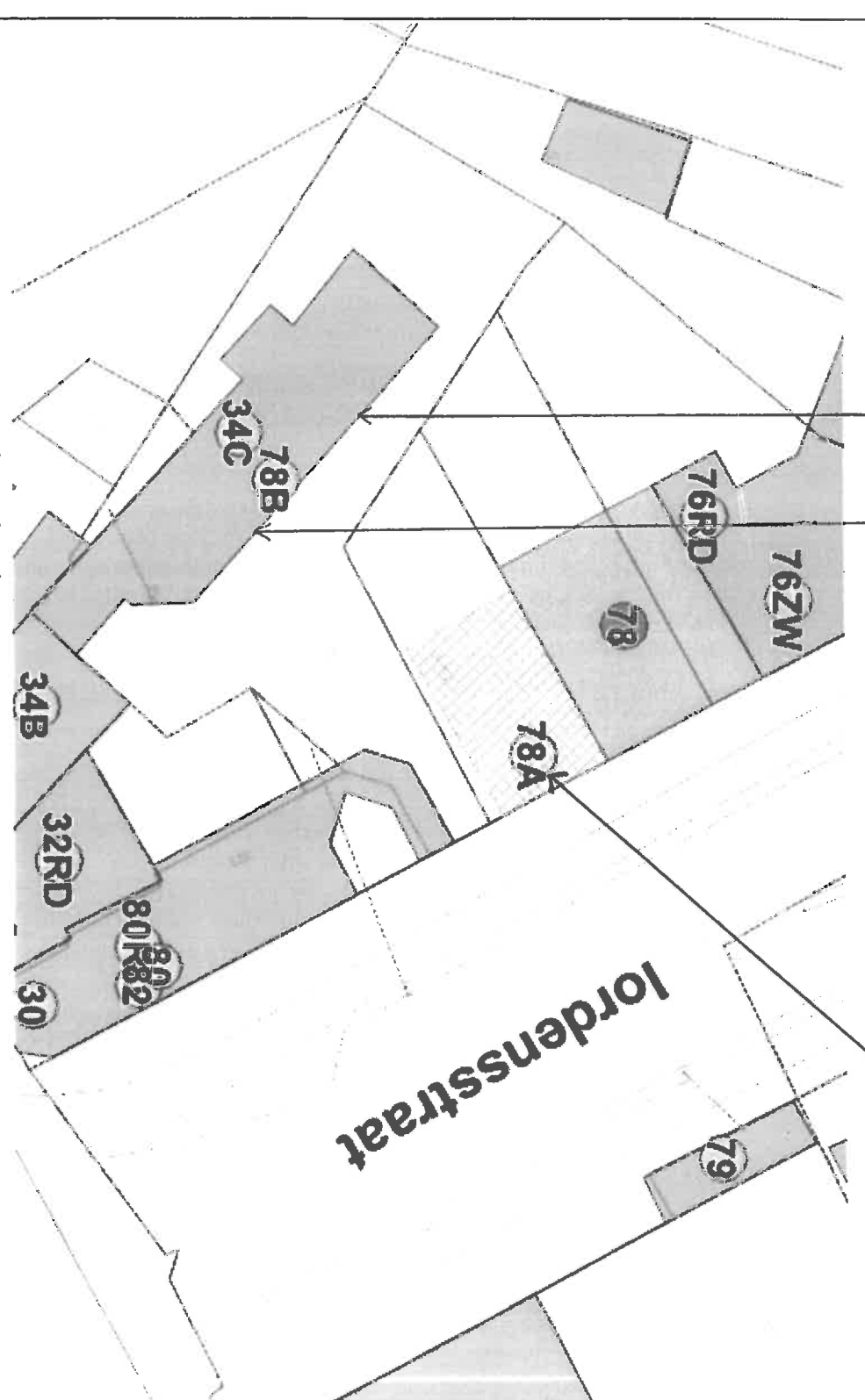
Na afweging van alle betrokken belangen komen wij tot de conclusie dat de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning naast Iordensstraat 78 moet worden geweigerd.

gevel met ramen
 woongedeeltes
 achterliggende
 bebouwing

locatie
 bouwplan

NEURON

Stroomlijn



Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend.

Schaal 1:347
 Datum: 10 april 2012