

Onderwerp Afwijzing verzoek om bestemmingsplan Garenkokerskwartier partieel te herzien (art. 3.9 Wro)	Bestuurlijk behandelvoorstel (2013/410821) STZ/RB
Collegebesluit Het college besluit: 1. dit voorstel naar de gemeenteraad te sturen nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht; 2. het besluit heeft geen financiële consequenties; 3. de betrokkenen na besluitvorming informatie over dit besluit toe te zenden.	Auteur: Lee, J. van der Email: jvdlee@haarlem.nl Telefoonnr 0235113547
Samenvatting/Doel/grond besluit De eigenaar van Pieter Kiesstraat 24 is van mening dat het belendende perceel te veel bouwmogelijkheden bezit. Derhalve wenst hij het bestemmingsplan te herzien. Tot nadere mandatering is het afwijzen van een verzoek om planherziening op grond van artikel 3.1 jo. 3.9 Wro een bevoegdheid van de gemeenteraad.	B&W vergadering Vergadering BenW d.d. 15-10-2013 Bijlagen

Raadsstuk

Onderwerp: Afwijzing verzoek om bestemmingsplan Garenkokerskwartier partieel te herzien (art. 3.9 Wro)

Reg.nummer: 2013/410821

1. Inleiding

Er is een verzoek ingediend om voor het perceel Pieter Kiesstraat 26 het bestemmingsplan te herzien. Dit verzoek is ingediend door de eigenaar/bewoner van de aanpalende woning, omdat het bestemmingsplan dat vigeert naar zijn mening te veel bouwruimte bevat. Er wordt tevens gevraagd voor het hetzelfde perceel een voorbereidingsbesluit te nemen omdat de eigenaar van de betreffende woning een dakopbouw zou willen realiseren. Deze dakopbouw zou verzoeker aantasten in zijn woongenot en de waarde van de woning negatief beïnvloeden omdat deze voor zijn raam verschijnt.

Bevoegdheid

Het besluit over de vaststelling van een bestemmingsplan komt exclusief toe aan de gemeenteraad. Dat geldt ook voor een afwijzingsbesluit.

Begrenzing plangebied

Het verzoek behelst het opstellen van een bestemmingsplan met beperkende bouwvoorschriften voor het perceel Pieter Kiesstraat 26.

Procesverloop

Beide eigenaren (Pieter Kiesstraat 24 en 26) zijn januari 2013 geïnformeerd over de bouw mogelijkheden binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan Garenkokerskwartier.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Het verzoek om het bestemmingsplan te herzien af te wijzen en geen voorbereidingsbesluit te nemen;

3. Beoogd resultaat

Het ingediende verzoek afwijzen.

4. Argumenten

Het verzoek om de bouw mogelijkheden in te perken leidt tot planschade.

In algemene zin kan worden gesteld dat uitbreidingsmogelijkheden een factor van belang zijn voor de waardebeoordeling van een woning. Als uitbreidingsmogelijkheden, die via een direct recht in het bestemmingsplan geregeld zijn, ingeperkt worden, kan dat leiden tot waardedaling van de woning. Deze waardedaling kan dan via een planschade verzoek op de gemeente verhaald worden. Dat de huidige eigenaar van Pieter Kiesstraat 26 volgens openbare bronnen zijn woning te koop aanbiedt, doet daar niet aan af. Zie ook kanttekening 1.

Het verzoek sluit niet aan bij het 'Meerjarenplan bestemmingsplannen'.

De gemeente Haarlem actualiseert in overeenstemming met het door de raad op 1 juni 2011 vastgestelde Meerjarenplan Bestemmingsplannen (Reg.nr. 2011/103298) alle verouderde bestemmingsplannen. In dat kader wordt thans een bestemmingsplan voorbereid voor het gehele Garenkokerskwartier. Deze procedure zal in de eerste helft van 2014 starten. Een partiële herziening die daarop vooruit loopt wordt niet efficiënt geacht.

Het verzoek om de bouwmogelijkheden in te perken komt niet overeen met de Woonvisie.

Binnen het gebied Garenkokerskwartier is voornamelijk behoefte aan grotere woningen. Het inperken van bouwrechten druist hier tegenin, omdat daarmee de mogelijkheid om er een grotere woning van te maken komt te vervallen.

Het inperken van bouwmogelijkheden is stedenbouwkundig niet wenselijk.

De Pieter Kiesstraat bestaat overwegend uit woningen in twee lagen met een kap. De panden op nummer 26 tot en met 30 wijken daar van af, in die zin dat deze bestaan uit één bouwlaag met kap. De huidige bestemmingsregeling maakt het mogelijk dat de betreffende woningen verhoogd kunnen worden zodat eenduidigheid in de straat kan worden bereikt.

Het vigerende bestemmingsplan bevat geen evidente fouten die een partiële herziening rechtvaardigen.

Verzoeker betoogt dat op basis van de toelichting een andere conclusie zou moeten worden getrokken voor wat betreft de bouwhoogte van Pieter Kiesstraat 26. De toelichting van bestemmingsplan Garenkokerskwartier gaat echter in op het gebied in zijn algemeenheid en niet op het specifieke adres. In dit specifieke geval is het – gelet op bovenstaande ruimtelijke argumenten – juist gewenst om de goot te verhogen en derhalve vast te houden aan het vigerende bestemmingsplan.

Er is geen sprake van een onevenredige benadeling.

Verzoeker is sinds 2007 eigenaar van Pieter Kiesstraat 24. Het vigerende bestemmingsplan “Garenkokerskwartier (2005)” is echter al in augustus 2006 onherroepelijk geworden. De consequenties van het bestemmingsplan hadden derhalve een rol in de aankoopbeslissing behoren te spelen.

Pieter Kiesstraat 24 heeft één bouwlaag meer dan de woning op nummer 26. Nummer 24 is uitgevoerd met een mansardekap en heeft in het onderste, meest verticale, dakvlak ramen welke uitkijken op nummer 26. Beide ramen zijn gericht op het noorden. Een additionele bouwlaag op nummer 26 heeft derhalve geen invloed op de bezonning.

Verder is het Bouwbesluit van belang. Hierin zijn eisen opgenomen over lichttoetreding van een woning. Voor bestaande woningen geldt dat, tenzij het raam dicht gebouwd zal worden, belemmeringen door aanpalende bebouwing of te realiseren uitbreidingen in de berekening buiten beschouwing gelaten dienen te worden. De woning van verzoeker blijft derhalve voor dit onderdeel ook na realisatie van een dakopbouw op nummer 26 voldoen aan de daglichttoetredingseisen uit het Bouwbesluit. De eerder genoemde argumenten (stedenbouwkundig, volkshuisvestelijk enz.) wegen zwaarder.

Verzoeker kan via een civielrechtelijke procedure voor zijn belang opkomen.

De eigenaar van Pieter Kiesstraat 26 kan op dit moment een aanvraag indienen voor het realiseren van een dakopbouw. Hoewel deze op grond van het bestemmingsplan verleend moet worden, dient hij privaatrechtelijke belemmeringen te respecteren. Dit speelt tussen beide partijen onderling waarbij via een civielrechtelijke procedure om een beoordeling gevraagd kan worden. De gemeente heeft hierin geen rol. Zie ook kanttekening 2.

5. Kanttekeningen

Kostenverhaal is niet geregeld

Op het moment dat toch wordt besloten medewerking aan het verzoek, wordt verzoeker legesplichtig op grond van de legesverordening. Daarnaast dient met verzoeker een planschadeovereenkomst gesloten te worden zodat evt. planschade niet voor rekening van de gemeente komt.

Gemeente alsnog een rol

Zoals aangegeven in de argumenten heeft de gemeente in de huidige opzet van het bestemmingsplan alleen te maken met gebonden beschikkingen. De wet heeft namelijk een imperatief karakter. Op het moment dat meegegaan wordt in het voorstel van verzoeker en de uitbreiding onder een ontheffingsregeling wordt gebracht, dan dient de gemeente bij de beoordeling van een eventuele aanvraag ook rekening te houden met privaatrechtelijke belangen. De gemeente wordt daarmee impliciet partij in een evt. geschil tussen beide burens.

6. Uitvoering

- Na instemming van het college wordt het besluit voor behandeling toegestuurd aan de commissie Ontwikkeling. Tegelijkertijd wordt het besluit ter kennisgeving aan belanghebbenden toegezonden.
- Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld om hun visie mondeling toe te lichten aan de commissie Ontwikkeling.
- Het besluit van de raad zal bekend gemaakt worden via de Stadskrant en het Bestuurlijk Informatie Systeem.
- Nadat de raad een besluit heeft genomen kunnen belanghebbenden hiertegen bezwaar maken bij de raad en vervolgens beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7. Bijlagen

- a. Foto's straat
- b. Uitsnede vigerende plankaart

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

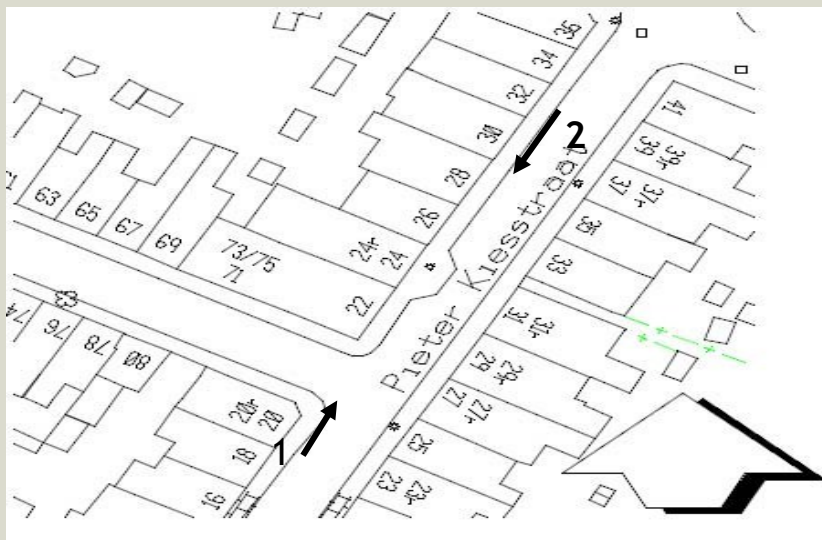
Besluit:

- Het verzoek om ter plaatse van Pieter Kiesstraat 26 het bestemmingsplan Garenkokerskwartier partieel te herzien af te wijzen;

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter



Pieter Kiesstraat 24 ZW/RD + 26
Bijlage A



Pieter Kiesstraat 24 ZW/RD + 26
 Bijlage B