

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Mevr. A.F. van Heusden - Verhoef
Telefoon 5113763
E-mail: a.v.heusden@haarlem.nl
SO/VT Reg.nr. 2007/197124
Te kopiëren: A (concept-bouwvergunning)
B & W-vergadering van 6 november 2007

Onderwerp

Vrijstelling en bouwvergunning Olieslagerslaan 32 - 44

Bestuurlijke context

Er is een aanvraag om bouwvergunning, eerste fase, ingediend voor het bouwen van acht woningen aan de Olieslagerslaan 32 – 44 te Haarlem. Het bouwplan is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan, dat voor deze locatie nog uitgaat van werk- en bergplaatsen, bedrijfsruimten, eventueel annex winkel, met bovenwoningen. Medewerking aan het bouwplan is daarom alleen mogelijk met toepassing van artikel 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Het bouwplan is in overeenstemming met het provinciaal en gemeentelijk beleid en blijft binnen de ruimtelijke kaders zoals deze in de afgelopen jaren zijn gesteld. Het bouwplan draagt bij aan het uitbreiden van de woningvoorraad binnen de stedelijke contour van de gemeente. Omdat er sprake is van een tekort aan woningen en omdat er sprake is van bouwen in een stedelijke omgeving, heeft ons college medewerking verleend aan de vrijstellingsprocedure.

Tijdens de vrijstellingsprocedure zijn zienswijzen ingediend door een aantal omwonenden. Voor een volledige weergave van de zienswijzen en van onze reactie hierop, verwijzen wij korthedshalve naar bijgevoegd concept-besluit. Daarbij merken wij op dat een groot deel van de zienswijzen van de omwonenden thuishoort bij de behandeling van de aanvraag om bouwvergunning, tweede fase, en daarom nu niet bij de beoordeling betrokken kunnen worden. Wel kunnen wij een voorwaarde aan de vrijstelling verbinden die strekt tot bescherming van de nabijgelegen waardevolle bomen. Verder kan het bouwplan op zichzelf enige nadelige effecten hebben voor een aantal omwonenden, maar wij zijn van mening dat deze effecten aanvaardbaar zijn, zeker binnen een stedelijke omgeving. Na afweging van alle betrokken belangen zijn wij daarom bereid medewerking te verlenen aan het verzoek om vrijstelling. Wel zal voorafgaand aan de vrijstellingverlening conform vastgesteld gemeentelijk beleid een planschade-overeenkomst moeten worden getekend.

Omdat de locatie Olieslagerslaan 32 – 44 in het bestemmingsplan Koninginnebuurt van goedkeuring is onthouden, kunnen wij alleen medewerking verlenen aan het bouwplan nadat Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben. Vooruitlopend op de verlening van de vrijstelling zullen wij daarom de verklaring van geen bezwaar aanvragen.

B&W-besluit:

1. Het college is bereid om medewerking te verlenen aan het verlenen van een vrijstelling van het bestemmingsplan en aansluitend een bouwvergunning, eerste fase, voor het bouwen van acht woningen aan de Olieslagerslaan 32 – 44 te Haarlem onder voorwaarde dat de waardevolle bomen worden beschermd;
2. Het college mandateert het hoofd van SO/VT/ST om een verklaring van geen bezwaar aan te vragen bij Gedeputeerde Staten;
3. Het college mandateert het hoofd van SO/VT/Beschikkingen om na ontvangst van de verklaring van geen bezwaar en na ondertekening van de planschade-overeenkomst vrijstelling onder voorwaarde en aansluitend bouwvergunning, eerste fase, te verlenen;
4. Het besluit heeft geen financiële consequenties
5. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit.

Nr. 2006/2778/23

Haarlem,

Op 27 november 2006 ontvingen wij een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning
1^{ste} fase van:

naam:	DMV Vastgoed Ontwikkeling BV
adres:	Cruquiusweg 142 F
postcode en woonplaats:	1019 AK Amsterdam

De aanvraag betreft het bouwen van acht nieuwe woningen aan de Olieslagerslaan 32-44.

Burgemeester en wethouders hebben besloten de vergunning fase 1 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 op de Ruimtelijke Ordening (WRO), de Woningwet (WW), het Bouwbesluit (Bb), de Haarlemse bouwverordening (HBV) en de verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, waarvan sprake is in artikel 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

OVERWEGINGEN

Bij de besluitvorming speelden de volgende overwegingen een rol:

1. Formele aspecten

Ter plaatse van het bouwplan geldt het bestemmingsplan 'Verordening Olieslagerslaan', vastgesteld door de gemeenteraad op 29 oktober 1942, nummer 243 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland bij besluit d.d. 23 december 1942, nummer 734. De grond waarop het bouwplan betrekking heeft is in dit plan bestemd voor werk- en bergplaatsen, bedrijfsruimten, eventueel annex winkel, met bovenwoningen bestaande uit een verdieping met een kap of kapverdieping of alleen uit een kapverdieping, in gesloten bouwwijzen. De bedrijfsruimten mogen op de kaart met een lichtpaarse kleur aangegeven grond gebouwd worden en niet hoger dan 4 meter boven de begane grondvloer, uitgezonderd aan de uiterste westzijde, daar mag de hoogte niet meer dan 2,5 meter en dan onder een helling van 45 graden in oostelijke richting omhoog gaan. De bovenwoningen mogen alleen gebouwd worden in de met een donderpaarse kleur aangegeven grond. De goothoogte aan de straatzijde mag gedeeltelijk niet meer dan 5 meter respectievelijk 7 meter bedragen. Het bouwen van acht eengezinswoningen met bij behorend terrein is in strijd met bovengenoemde bepalingen.

Realisatie van het bouwplan is daarom alleen mogelijk indien met toepassing van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling wordt verleend van het bestemmingsplan. Er is sprake van het realiseren van woningbouw binnen de stedelijke contour, zodat artikel 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van toepassing is. Gelet op het feit dat in het verleden goedkeuring aan een bestemmingsplan onthouden is, is daarbij een verklaring van geen bezwaar van de Gedeputeerde Staten vereist.

Nr. 2006/2778/23

2. Adviezen

In het kader van de beoordeling van de aanvraag om bouwvergunning zijn adviezen gevraagd aan en ontvangen van het bureau Ruimtelijk Ontwerp, de afdeling Verkeer en Vervoer en de Commissie Welstand en Monumenten.

Het advies van het bureau Ruimtelijk Ontwerp luidt als volgt:

“De 8 herenhuizen passen in deze omgeving, waar hoofdzakelijk gewoond wordt. T.a.v. de bestaande situatie met het garagebedrijf is hier een grote kwaliteitssprong gemaakt. De herenhuizen zijn gesitueerd op de plaats waar het voormalige tuinderslaantje over gaat naar een breder profiel van de Olieslagerslaan in de groot schaliger Koninginnebuurt. De kernmerken van de Koninginnebuurt, zoals kapellen, torentjes, hoge verdiepingen en overstekende dakgoten zijn vertaald in de 8 herenhuizen. Het bouwplan zal schaduw in de omgeving veroorzaken, m.n. op de openbare weg aan de noordzijde van de woningen. De aansluitende woningen veroorzaken aan de oostzijde van het nieuwbouwblok in de middaguren enige schaduw en de aansluitende woningen aan de westzijde hebben enige schaduw in de ochtenduren. Aan de oostzijde van het nieuwbouwblok is om de schaduw te verminderen een dakhelling aangebracht en aan de westzijde van de nieuwbouw is voor een terug liggende achtergevel gekozen. De woningen van twee lagen met een kap zijn m.n. aan de westzijde aansluitend aan de schaal van de omgeving en de Koninginnebuurt. De woonfunctie zal een grotere invloed op de privacy van de omgeving hebben dan het voormalig garagebedrijf. De bebouwing is achter de achtergevelrooilijn geplaatst, waardoor er een bebouwingsoppervlak ontstaat, die de overgang van de kleine woningen van het voormalige tuinderslaantje naar de grotere bebouwing van de Koninginnebuurt recht doet. Het bouwplan is in overleg met het bureau Ruimtelijk Ontwerp en de Welstandscommissie tot stand gekomen en is ruimtelijk fysiek en ruimtelijk functioneel een verbetering voor de omgeving.”

Het advies van de afdeling Verkeer en Vervoer luidt als volgt:

“Voor woningen geldt een parkeerbehoefte van 1,5 parkeerplaats per woning. Voor 8 woningen moeten er 12 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Artikel 2.5.30 van de Haarlemse bouwverordening stelt dat de parkeerbehoefte, opgeroepen door (ver)bouwplannen, moet worden opgevangen op eigen terrein. Op eigen terrein zijn 12 parkeervakken ingetekend. In de praktijk wordt er veel langs de rijbaan geparkeerd, waarmee de toegankelijkheid van de parkeerplaatsen in het gedrang zou kunnen komen. De ingetekende parkeervakken zijn 5,5 meter diep, waarmee er naar alle waarschijnlijkheid voldoende ruimte is om te kunnen manoeuvreren. In de tuinen van de woningen wordt voorzien in een stalling voor onder andere de fiets. De afdeling Verkeer en Vervoer heeft geen bezwaren tegen het plan.”

Het advies van de Commissie Welstand en Monumenten luidt als volgt:

“Het plan is zowel in hoofdopzet als op materiaal- en detailniveau goedgekeurd op twee onderdelen na, te weten de inrichting van het parkeren en de roedeverdeling. Gelet op het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid, de overspannen parkeerbalans ter plaatse en het standpunt van opdrachtgever, kan niet voldaan worden aan het advies van de commissie het aantal parkeerplaatsen te beperken tot tien in plaats van de voorgeschreven twaalf.

Hiervan uitgaande zal de architect gevraagd worden te zorgen voor een ontworpen inrichtingsplan waarbij, in aansluiting op het pittoreske straatbeeld, visueel sprake is van een intiem binnenstadspleintje, bij voorkeur met boombeplanting, dat een vloeiend geheel vormt met het beklinkerde smalle straatje en waarbij sprake is van een samenhangend geheel tussen pleinvlak en gevelwand. Een ander aspect betreft het maken van een roedeverdeling zonder dat sprake is van kitscherig neo-nostalgisme. Aan de hand van door de architect overlegde close-up foto's kan de commissie zich in dit specifieke geval vinden in de toepassing van Wiener Sprossen, (Spross= roede), een alternatief voor een kruisroede bij dubbelglas, waarbij tussen de ramen een aluminium vlakverdeling wordt gemaakt met daarop aan de buitenkanten verlijmd aangebrachte glaslatten. Met inachtneming van het voorgaande gaat de commissie definitief akkoord met het bouwplan.”

Nr. 2006/2778/23

3. Ter visie

Het bouwplan heeft van 12 april 2007 tot en met 24 mei 2007 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid voor belanghebbenden om zienswijzen en/of bedenkingen naar voren te brengen.

4. Zienswijzen en bedenkingen

Er zijn bedenkingen ingebracht door:

- A. van de Velde, Koninginneweg 107, 2012 GM Haarlem;
- M. Don en L.C. Röling, Koninginneweg 109, 2012 GM Haarlem;
- M. Nouwen, Olieslagerslaan 7, 2012 EW Haarlem;
- Wijkraad Koninginnebuurt, Olieslagerslaan 16, 2012 EX Haarlem;
- A.H.A. Ruigrok en C. Wijnberg, Olieslagerslaan 16, 2012 EX Haarlem;
- I. Wijnberg, Olieslagerslaan 18, 2012 EX Haarlem;
- J.O. op den Orth en C.J.C. van Beelen, Olieslagerslaan 54, 2012 EZ Haarlem;
- L. Deuzeman, Wagenweg 46, 2012 NE Haarlem;
- J. Overtoom en A. Rombouts, Wagenweg 50, 2012 NG Haarlem;
- D. Pen en H. den Boer, Wagenweg 56, 2012 NG Haarlem;
- H.G.W. Stuart-van der Wart, Churchillaan 1, 2012 RM Haarlem.

De bedenkingen luiden, kort samengevat, als volgt:

- a. De bescherming van de bestaande monumentale bomen dient te zijn gewaarborgd en de daartoe benodigde maatregelen dienen als voorwaarde aan de vrijstelling en/of de bouwvergunning te worden verbonden;
- b. Het bouwplan voorziet in de bouw van een schuur, die gedeeltelijk op het erf van een ander is geprojecteerd en die een gedeelte van de wortels van de monumentale eik afdekt;
- c. Het woongenot van omwonenden wordt aangetast, doordat vanuit één van de nieuw te bouwen woningen inkijk in de woningen van omwonenden ontstaat en zonlicht wordt weggenomen;
- d. Het uitzicht van omwonenden wordt belemmerd;
- e. De voorgestelde hoogte is hoger dan de hoogte die aanvankelijk in het bestemmingsplan Koninginnebuurt was toegestaan;
- f. De wijze waarop de parkeergelegenheid wordt gerealiseerd stuit op bezwaren. Het tast het straatbeeld aan, doet de net gecreëerde ruimte op het “Olieslagersplein” teniet en het haaks inparkeren op smalle parkeerstroken in een smalle straat vormt geen goede oplossing;
- g. Er dient een nulmeting te worden verricht in verband met eventuele schade die door de bouwwerkzaamheden en dan met name (de wijze van) het heien kan worden aangericht aan de omringende panden;
- h. In de bouwvergunning moet worden opgenomen dat de vergunninghouder aansprakelijk is voor eventuele schade die omwonenden door de bouwwerkzaamheden, waaronder begrepen het heien, ondervindt;
- i. Tijdens de bouw moet de Olieslagerslaan in principe bereikbaar blijven;
- j. Er moeten voorzorgsmaatregelen worden genomen om schade door vrachtverkeer aan de gevels te voorkomen en deze maatregelen dienen als voorwaarde aan de bouwvergunning te worden verbonden;
- k. De opslag van bouwmaterialen kan niet plaatsvinden aan de Olieslagerslaan en op het Florapark;
- l. Het saneringsplan dient te worden aangepast aan de omvang van het nu voorliggende bouwplan;
- m. Er dient een bouw- en verkeersveiligheidsplan te worden opgesteld;
- n. Tijdens de sloopwerkzaamheden dienen eveneens maatregelen te worden genomen om de bestaande monumentale bomen te beschermen. Hiertoe dienen voorwaarden aan de nog niet onherroepelijke sloopvergunning te worden verbonden;

Nr. 2006/2778/23

- o. Onduidelijk is of het bouwplan voldoet aan de brandveiligheidseisen en de veiligheid van omwonenden in geval van calamiteiten;
- p. Het bouwplan is in strijd met artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek indien aan de oostzijde van het te realiseren bouwplan ramen worden geplaatst;
- q. In het bouwplan staan met stippellijnen mogelijke uitbreidingsmogelijkheden opgenomen, maar hierover is geen verdere informatie in het bouwplan terug te vinden. Onduidelijk is wat hiervan de status is;
- r. In het bouwplan wordt voorzien in de bouw van schuurtjes, maar de bouwplannen geven hierover geen verdere duidelijkheid;
- s. De erfafscheidingen dienen in overleg met omwonenden tot stand te komen;
- t. Het hek bij de Langelaan dient voorzien te worden van een zelfsluitingsmechanisme met slot;

De samenvatting van de inhoud van de zienswijzen is aan de vergunningaanvrager voorgelegd met het verzoek om een reactie. De vergunningaanvrager heeft hierop het volgende gemeld:

- Het bestaande bodemsaneringsrapport wordt in overleg met de afdeling Milieu aangepast en geactualiseerd en wordt ingediend bij de aanvraag om bouwvergunning, tweede fase;
- De aanvrager laat een nieuw bomen-advies opstellen dat wordt aangepast aan het nu voorliggende bouwplan. Dit rapport wordt eveneens ingediend bij de bouwvergunning, tweede fase;
- Voor de bergingen bij de woningen komen aanvullende tekeningen met gevels, plattegronden en materialisering. Plaats en fundering van de meest oostelijke berging wordt indien nodig nog aangepast indien het bomen-advies daartoe aanleiding geeft. De inzet is dat de berging geen invloed mag hebben op het wortelgestel van de bomen. Overige bergingen krijgen een betonplaat met vorstrand.
- Bij de aanvraag om bouwvergunning, tweede fase, wordt een bouwveiligheidsplan ingediend. Daarbij zullen ook de resultaten van het bomen-advies worden opgenomen.
- De uitbreidingen van de woningen zullen van de tekening worden afgehaald.
- De zogenaamde “nul-meting” (situatie van de omringende woningen voor de start van de bouw) is de verantwoordelijkheid van de aannemer. De verplichting voor deze meting wordt opgenomen in het bestek.
- De vergunningaanvrager vraagt funderingsadvies aan FUGRO. Er wordt alleen geheid als het rapport aangeeft dat dat voor de belendingen geen risico betekent. Omdat de omringende woningen “op staal” zijn gefundeerd, is het overigens aannemelijk dat niet kan worden geheid, maar dat schroefpalen moeten worden ingebracht.

5. Hoorzitting

De aanvrager en de bezwaarden hebben hun aanvraag en bezwaren kunnen toelichten tijdens een hoorzitting op 18 oktober 2007. Het verslag van de hoorzitting is aan de aanvrager en de bezwaarden toegestuurd en als bijlage bij deze vergunning gevoegd.

6. Ruimtelijke onderbouwing

Het bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan ‘Verordening Olieslagerslaan’. Medewerking aan het bouwplan is alleen mogelijk met toepassing van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Omdat de bouw aanvraag betrekking heeft op een onderdeel van een bestemmingsplan waarvoor een herziening op grond van artikel 30 WRO noodzakelijk is, is een verklaring van geen bezwaar vereist.

De toepassing van artikel 19, tweede lid, WRO vereist een goede ruimtelijke onderbouwing. In dit kader merken wij het volgende op.

Nr. 2006/2778/23

Provinciaal en gemeentelijk beleid

Het provinciaal en het gemeentelijk beleid zijn vastgelegd in het Streekplan Noord-Holland Zuid en het Structuurplan Haarlem 2020.

In het Streekplan Noord-Holland Zuid is, kort samengevat, het volgende gesteld. De opgave voor wonen zijn zowel kwalitatief als kwantitatief omvangrijk. Om zoveel mogelijk ruimte voor water, natuur en landschap te houden voor nu en in de verdere toekomst, moet volgens het Streekplan zo zuinig mogelijk met de ruimte worden omgegaan. Een aanzienlijk deel van de woningbehoefte dient daarom te worden gevonden binnen bestaand stedelijk gebied (paragraaf 4.4). Daarbij geldt voor Zuid-Kennemerland een bouwopgave van 10.000 woningen in de periode 2000 – 2020. Er is een capaciteitstekort voor 5.000 woningen. Hiervan dienen in ieder geval 2.000 woningen binnen stedelijk gebied te worden gerealiseerd (paragraaf 6.4). Het nu voorliggende bouwplan voorziet in de realisatie van nieuwbouwwoningen in de stedelijke contour en is daarmee in overeenstemming met het Streekplan Noord-Holland Zuid.

In het Structuurplan is deze opgave verwoord in de doelstelling om de mogelijkheden voor passende huisvesting van Haarlemse en regionale burgers te vergroten (paragraaf 2.5). In alle segmenten is de druk op zowel de koop- als de huurmarkt groot. Het vergroten van de woningvoorraad vormt daarom één van de ruimtelijke ontwikkelingswensen van de gemeente Haarlem. Omdat de woningen, enerzijds gelet op het provinciaal beleid, maar anderzijds ook gelet op de overige ruimtelijke ontwikkelingswensen uit het Structuurplan, met name binnen de stedelijke contour dienen te worden gerealiseerd, zet het Structuurplan in op een intensivering van het ruimtegebruik. Het bouwplan is hiermee eveneens in overeenstemming.

Herziening van het bestemmingsplan Koninginnebuurt

Het bouwplan is gesitueerd in Koninginnebuurt. Voor dit gebied heeft de gemeenteraad op 15 november 2000 onder nummer 271 een bestemmingsplan vastgesteld. Het bestemmingsplan is op 12 juni 2001 onder nummer 2000-45954 gedeeltelijk goedgekeurd. Het plangedeelte aan de Olieslagerslaan is echter van goedkeuring onthouden.

De gronden aan de Olieslagerslaan 32 – 46 waren in het bestemmingsplan Koninginnebuurt bestemd voor Woondoeleinden. De maximaal toegestane goothoogte bedroeg aan de oostzijde 7 meter en voor het overige 9 meter. De hoogte van de gebouwen mocht niet meer bedragen dan 3,5 meter. Het bestemmingsplan Koninginnebuurt liet daarmee aan de oostzijde een totale bouwhoogte van 10,5 meter en voor het overige een hoogte van 12,5 meter toe.

Gedeputeerde Staten hebben om twee redenen goedkeuring onthouden aan het plangedeelte. In het raadsvoorstel was opgenomen dat de nieuwbouw aan de Olieslagerslaan zal voldoen aan de eis van parkeren op eigen terrein door het opnemen van een ondergrondse parkeerbestemming. Op de plankaart ontbreekt echter de hiervoor benodigde nadere aanduiding “P”.

Daarnaast was in het raadsvoorstel opgenomen dat de te bouwen woningen aan de beide zijanten, waar het plan grenst aan bestaande bebouwing, een goothoogte mag hebben van niet meer dan 7 meter. Daartussen is een goothoogte van 9 meter opgenomen. Op de plankaart was echter alleen aan de oostzijde voorzien in een goothoogte van 7 meter en niet aan de westzijde. Dit heeft eveneens aanleiding gevormd om het plandeel Olieslagerslaan van goedkeuring te onthouden.

Ten aanzien van de inhoudelijke bedenkingen met betrekking tot de nieuwbouw aan de Olieslagerslaan hebben Gedeputeerde Staten geoordeeld dat de nieuwbouw uit functioneel, stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt op deze locatie past en hier goed kan functioneren. Gedeputeerde Staten hebben daarbij overwogen dat het bouwplan in enkele situaties nadelige effecten kan hebben voor het woongenot van omwonenden. Deze gevolgen zijn in een stedelijke situatie echter niet zodanig uitzonderlijk of onaanvaardbaar, dat deze nadelen behoren te leiden tot een onthouding van

Nr. 2006/2778/23

goedkeuring aan enig plandeel. Daarbij is overwogen dat nieuwbouwlocaties in de gemeente Haarlem zeer schaars zijn en dat de gemeente geen uitbreidingsmogelijkheden van enige betekenis meer kent. Dit betekent dat alle vraag naar (woning)nieuwbouw binnen de stedelijke contouren moet worden opgelost. Ook het rijksbeleid gaat daar zoveel mogelijk vanuit.

1^e partiële herziening van het bestemmingsplan Koninginnebuurt

Omdat het bestemmingsplan Koninginnebuurt op verschillende onderdelen van goedkeuring is onthouden, is een 1^e partiële herziening van het bestemmingsplan Koninginnebuurt in voorbereiding. In het voorontwerp-bestemmingsplan hebben de percelen aan de Olieslagerslaan 32 – 46 opnieuw de bestemming Woondoeleinden gekregen. De maximaal toegestane goothoogte is daarbij zowel aan de oost- als aan de westzijde bepaald op 7 meter. In het midden is de maximale goothoogte bepaald op 9 meter.

Ook hier geldt dat de hoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan 3,5 meter boven de op de kaart aangegeven goothoogte. Op basis van het voorontwerp-bestemmingsplan 1^e partiële herziening Koninginnebuurt bedraagt de maximaal toegestane bouwhoogte dan 10,5 meter aan de oost- en de westzijde en 12,5 meter in het midden.

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft nog niet geresulteerd in een ontwerp-bestemmingsplan. Op basis van de ingediende bouwaanvraag hebben wij de locatie aan de Olieslagerslaan opnieuw bekeken. Dit heeft geleid tot een aanpassing van de plankaart, welke aanpassing in het nog vast te stellen ontwerp-bestemmingsplan zal worden opgenomen.

De aanpassing van de plankaart heeft tot gevolg dat voor het grootste gedeelte van de percelen een maximale bouwhoogte komt te gelden van 10 meter. Langs de noord- en de westzijde geldt een maximale goothoogte van deels 7 en deels 8 meter. Boven deze goothoogte mag tot ten hoogste 3,5 meter worden gebouwd. Een klein gedeelte aan de noordzijde heeft een maximale bouwhoogte van 13 meter, welke hoogtebepaling is opgenomen om de bouw van een, voor deze wijk typerend, torentje mogelijk te maken.

Bovengenoemde aanpassing van de plankaart heeft tot gevolg dat de maximaal toegestane bouwhoogte op deze locatie grotendeels lager wordt dan in het bestemmingsplan Koninginnebuurt en het voorontwerp-bestemmingsplan voor de 1^e partiële herziening was voorzien. In het bestemmingsplan en de 1^e partiële herziening varieerde de maximale bouwhoogte immers tussen de 10,5 en de 12,5 meter, terwijl deze nu grotendeels wordt vastgesteld op 10 meter.

Zoals uit het bovenstaande blijkt, is het bouwplan naar ons oordeel in overeenstemming met het provinciaal en het gemeentelijk beleid en blijft het binnen de ruimtelijke kaders voor dit gebied.

Het bouwplan heeft effecten voor de omgeving. Het bouwplan zal enige schaduw veroorzaken. Dit geldt vooral aan de noordzijde van de woningen, waar de schaduwen op de openbare weg vallen. Maar ook aan de oostzijde en de westzijde zal in de middag-, c.q. de ochtenduren sprake zijn van schaduwwerking.

Om de schaduwwerking aan de oostzijde te verminderen is gekozen voor een dakhelling. Aan de westzijde is het pand dat direct aansluit aan de bestaande bebouwing voorzien van een terugliggende achtergevel. Daarmee is de schaduwwerking niet volledig weggenomen, maar is wel getracht om zoveel mogelijk rekening te houden met de omgeving.

Nr. 2006/2778/23

Daarnaast is de nieuwbouw hoger dan de bestaande bebouwing, zodat er sprake is van een vermindering van het uitzicht voor omwonenden. Verder kan er sprake zijn van enige vermindering van de privacy ten opzichte van de bestaande situatie, omdat het gebruik wijzigt van garage naar woningen en omdat ook op de verdiepingen wordt gebouwd.

Met het uitbreiden van de woningvoorraad binnen de gemeente Haarlem is een algemeen belang gediend, hetgeen ook in de diverse beleidsnota's is verwoord. De uitbreiding van de woningvoorraad dient plaats te vinden binnen de bestaande stedelijke contour van de gemeente Haarlem, zodat het over het algemeen niet mogelijk is om deze uitbreiding zonder effect voor de omgeving te realiseren. Ons college toetst daarom met name of de effecten van de nieuwbouw op de omgeving aanvaardbaar zijn. In de nu aan de orde zijnde situatie zijn de nadelige effecten van de nieuwbouw op de omgeving naar ons oordeel beperkt en binnen een stedelijke omgeving aanvaardbaar.

Wij dienen nu te bezien of en in hoeverre de ingediende zienswijzen aanleiding geven om ons standpunt te herzien. Hierover overwegen wij het volgende.

Reactie op de zienswijze als genoemd onder e

Het bouwplan is met binnenplanse vrijstelling (de bouwhoogte wordt 10,20 meter) in overeenstemming met de plankaart zoals deze in het ontwerp-bestemmingsplan zal worden opgenomen. De zienswijze als genoemd onder e. is naar ons oordeel dan ook ongegrond, omdat de bouwhoogte van het bouwplan met uitzondering van één ondergeschikt element, het torentje, blijft onder de maximaal toegestane bouwhoogte zoals deze aanvankelijk in het bestemmingsplan Koninginnebuurt was voorzien.

Ten aanzien van de zienswijzen als genoemd onder c, d en p

Uit het Streekplan en het Structuurplan volgt dat de uitbreiding van de woningvoorraad vooral dient plaats te vinden binnen de stedelijke contour en daarmee binnen de bestaande bebouwing. Het is daarbij onontkoombaar dat de belangen van de omwonenden worden geraakt. Een zorgvuldige inpassing van de nieuwbouw binnen de bestaande bebouwing, waarbij de ruimtelijke effecten voor de omgeving aanvaardbaar zijn, is daarom van belang.

De voorgestelde bebouwing met een maximale bouwhoogte van 10,2 meter (met uitzondering van het reeds genoemde torentje) is naar ons oordeel binnen een stedelijke omgeving niet uitzonderlijk te noemen. Deze nieuwbouw zal in beperkte mate leiden tot enige schaduw in de omgeving, maar deze zal zich voor een groot deel doen voelen op de openbare weg aan de noordzijde van de woningen. Om de effecten voor de omliggende bebouwing zoveel mogelijk te beperken, is gekozen voor een dakhelling aan de oostzijde en een terugliggende achtergevel aan de westzijde. Er is dan ook sprake van een beperkte en aanvaardbare invloed op de bezonning.

De woningen worden gebouwd in een woonomgeving. Van een uitzonderlijke of onvoorzienbare ontwikkeling is dan ook geen sprake. De privacy van de omwonenden wordt mogelijk enigszins beperkt door deze woningen ten opzichte van de nu aanwezige garage, maar dit is inherent aan het wonen in een stedelijke omgeving. Door het bouwen van woningen in een woonomgeving op een acceptabele afstand van de omgeving kan niet worden gesproken van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Dit geldt evenzeer voor een beperking van het uitzicht.

Wij zijn daarom van mening dat de gevolgen van het bouwplan voor het uitzicht, de bezonning en de privacy van de omwonenden beperkt en niet uitzonderlijk te noemen zijn en kennen hier daarom geen doorslaggevende betekenis aan toe.

Overigens hebben wij bij de beoordeling van het bouwplan niet geconstateerd dat er sprake is van ramen die in strijd met het Burgerlijk Wetboek binnen twee meter van de erfgrans worden aangebracht.

Nr. 2006/2778/23

Reactie op de zienswijze als genoemd onder a en n

Het huidige bouwplan is niet geprojecteerd onder de kruin van enige monumentale boom. Wij zien op dit moment geen aanleiding om te veronderstellen dat de bouw van de woningen niet mogelijk is zonder aantasting van enige monumentale boom. Wij zien daarom geen reden om de vrijstelling op dit punt te weigeren.

Uit de zienswijzen die zijn ingediend ten aanzien van dit punt, blijkt dat de indieners van de zienswijzen niet zozeer van mening zijn dat de bouwvergunning om deze reden moet worden geweigerd. Zij willen echter zeker gesteld zien dat de vergunninghouder de voor de bescherming van de bomen noodzakelijke maatregelen treft. De vergunninghouder heeft aangegeven dat hij bereid is om bij de aanvraag om bouwvergunning, tweede fase, een bomenadvies in te dienen om daarmee aan de zienswijzen van de omwonenden tegemoet te komen. Hij zal daarbij de uitkomsten van het onderzoek, indien nodig, verwerken in het bouwveiligheidsplan.

In het Besluit indieningsvereisen aanvraag bouwvergunning (Biab) is opgenomen dat een bouwveiligheidsplan moet worden ingediend bij de aanvraag om bouwvergunning, tweede fase (artikel 1.3.2 in samenhang met artikel 1.2.5, onder a), zodat wij instemmen met deze fasering.

Reactie op de zienswijze als genoemd onder l

In de Woningwet is opgenomen dat de aanvraag om bouwvergunning, tweede fase, moet worden aangehouden totdat het bevoegd gezag met het saneringsplan heeft ingestemd, dan wel heeft vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is (artikel 52a, eerste en tweede lid, in samenhang met artikel 56a, vijfde lid, onder e van de Woningwet).

In het kader van de huidige aanvraag om bouwvergunning, eerste fase, kunnen wij dit aspect bij de beoordeling van deze aanvraag niet meenemen. Bij de beoordeling van de aanvraag voor de tweede fase zal dit vanzelfsprekend wel worden meegenomen. De vergunningaanvrager is hiervan op de hoogte.

Reactie op de zienswijzen als genoemd onder b en r

Voor de bergingen zijn inmiddels aanvullende tekeningen ingediend, zodat hiermee gedeeltelijk aan de zienswijzen tegemoet is gekomen. De vergunningaanvrager heeft toegezegd bij de plaatsing en fundering van de meest oostelijke berging rekening te houden met het bomenadvies. Omdat de berging pas gebouwd mag worden indien en nadat de bouwvergunning, tweede fase, is verleend en de berging geen essentieel onderdeel vormt van het bouwplan, kunnen wij hiermee instemmen.

Reactie op de zienswijze als genoemd onder f

Op basis van artikel 2.5.30 van de Haarlemse Bouwverordening dient ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in beperkte mate ruimte te zijn aangebracht in, op, of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Blijkens het advies van de afdeling Verkeer en Vervoer dient bij de bouw van acht woningen te worden voorzien in twaalf parkeerplaatsen. Het bouwplan voldoet aan deze eis.

Indien de parkeerplaatsen niet worden gerealiseerd, neemt de parkeerdruk in de omgeving toe. Aangezien de mogelijkheid bestaat om het parkeren op eigen terrein op te lossen en de Haarlemse Bouwverordening hier ook toe verplicht, zijn wij van mening dat aan het aanleggen van parkeerplaatsen op eigen terrein de voorkeur moet worden gegeven.

Overigens merken wij in dit kader op dat de parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein en niet op openbare grond. Bovendien worden sommige voorgevels verder teruggelegd dan in de

Nr. 2006/2778/23

bestaande situatie, zodat er aan de voorzijde ook extra ruimte wordt gecreëerd om hier parkeerplaatsen te realiseren. Deze zienswijze is naar ons oordeel dan ook ongegrond.

Reactie op de zienswijzen als genoemd onder g en h

De opdrachtgever is verantwoordelijk voor een goede uitvoering van het bouwplan en dient er dan ook zorg voor te dragen dat de werkzaamheden op een juiste en verantwoorde wijze worden uitgevoerd. Indien en voor zover er onverhoopt toch schade mocht optreden aan omringende eigendommen, is de opdrachtgever voor deze schade aansprakelijk. Dit is wettelijk geregeld.

Het is niet mogelijk en ook niet toegestaan om dergelijke aspecten te beoordelen en mee te wegen in een verzoek om vrijstelling van het bestemmingsplan en een aanvraag om bouwvergunning. Het is daarmee eveneens niet toegestaan om hierover voorwaarden te verbinden aan de vrijstelling en de bouwvergunning. Deze zienswijze is dan ook ongegrond.

Dat neemt niet weg dat de opdrachtgever er altijd verstandig aan doet om de bestaande situatie op te nemen en vast te leggen, om discussies achteraf te voorkomen. De vergunningaanvrager heeft aangegeven hier ook toe bereid te zijn. De vergunningaanvrager en de indieners van de zienswijzen kunnen mogelijk dan ook tot overeenstemming over dit punt komen.

Reactie op de zienswijzen als genoemd onder i, j, k en m

Bij de aanvraag bouwvergunning, tweede fase, dient zoals in het bovenstaande reeds is vermeld een bouwveiligheidsplan te worden ingediend. Hierbij dient onder andere te worden ingegaan op de aan- en afvoerwegen, de laad-, los- en hijszones, de plaats van de bouwketen, de grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwactiviteiten (inclusief het laden en lossen) plaatsvinden en op de opslag van materialen.

Ook aspecten als de toe te passen bouwmethodiek, de toe te passen materialen en de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken moeten in het bouwveiligheidsplan een plaats krijgen. De door de indieners van de zienswijzen onder i, j, k en m genoemde aspecten moeten dan ook worden geregeld in een bouwveiligheidsplan.

Het uitgangspunt is vanzelfsprekend altijd dat de bouwactiviteiten zo min mogelijk overlast voor de omgeving dienen te veroorzaken en dat bijvoorbeeld afsluiting van wegen zoveel dient te worden voorkomen. Het is echter niet altijd mogelijk om overlast of tijdelijke afsluitingen te voorkomen. Als voor de omgeving bekend is welke overlast is te verwachten, tijdens welke fase van het bouwproces en om welke reden, blijkt het vaak goed mogelijk om onderling tot goede afspraken te komen.

Reactie op de zienswijze als genoemd onder o

Voor zover deze zienswijze betrekking heeft op de veiligheid van omwonenden tijdens de bouw, wordt opgemerkt dat deze aspecten eveneens in het bouwveiligheidsplan dienen te worden geregeld.

De eisen met betrekking tot de brandveiligheid van de nieuwbouw zijn opgenomen in het Bouwbesluit. De toetsing aan het Bouwbesluit vindt plaats in het kader van de beoordeling van de aanvraag om bouwvergunning, tweede fase. Op deze zienswijze kunnen wij daarom nu niet verder ingaan.

Reactie op de zienswijze als genoemd onder q

De vergunningaanvrager heeft de uitbreidingsmogelijkheden naar aanleiding van deze zienswijze van de tekening afgehaald en een aangepaste tekening ingediend. Hiermee is naar ons oordeel aan deze zienswijze tegemoet gekomen.

Nr. 2006/2778/23

Reactie op de zienswijzen als genoemd onder s en t

Het plaatsen van erfafscheidingen op eigen terrein is een verantwoordelijkheid van de vergunningaanvrager. Omdat dergelijke erfafscheidingen vergunningvrij zijn en het Burgerlijk Wetboek iedereen het recht geeft zijn erf af te scheiden, kunnen wij hieraan geen eisen stellen.

Het plaatsen van een erfafscheiding op de erfgrans is eveneens vergunningvrij, maar hiervoor is wel overeenstemming tussen de burens vereist. Omdat er sprake is van vergunningvrij bouwen, kunnen wij hieraan geen voorwaarden verbinden, maar kunnen partijen hierover mogelijk wel onderling tot overeenstemming komen. Dit geldt evenzeer voor het verzoek om het hek bij de Langelaan te voorzien van een zelfsluitingsmechanische met slot.

Overwegingen naar aanleiding van de hoorzitting

Naar aanleiding van hetgeen tijdens de hoorzitting door de verschillende partijen is opgemerkt, overwegen wij aansluitend nog het volgende.

Een aantal jaren geleden is landelijk de mogelijkheid ingevoerd om een bouwaanvraag gefaseerd in te dienen. De toetsing aan het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand vindt daarbij plaats in de eerste fase, terwijl het bouwplan in de tweede fase aan de overige criteria wordt getoetst. De gedachte hierachter is dat in de eerste fase van de vergunningverlening op basis van beperkte gegevens duidelijkheid wordt gegeven over de uitleg van het bestemmingsplan, de bereidheid van de gemeente om zonodig vrijstelling van het bestemmingsplan te verlenen en de welstandsbeoordeling. Als blijkt dat er op dit punt geen belemmeringen bestaan, kan geïnvesteerd worden in de nadere (technische) uitwerking van het plan, waarna de aanvraag voor de tweede fase kan worden ingediend.

In de Woningwet en de daarop gebaseerde regelgeving is aangegeven welke gegevens en bescheiden bij de aanvraag om bouwvergunning, eerste fase en welke bij de tweede fase moeten worden ingediend. Het bouwveiligheidsplan en het saneringsplan horen daarbij thuis bij de behandeling van de aanvraag om bouwvergunning, tweede fase. Het stellen van voorwaarden hieromtrent aan de vrijstelling en/of de bouwvergunning is dan ook niet mogelijk. Het is daarnaast ook niet nodig, omdat dit in landelijke wetgeving is geregeld. De vergunninghouder is wettelijk verplicht om zijn bouwplan in de tweede fase uit te werken. Indien en voor zover het nodig blijkt om over deze aspecten (zoals bijvoorbeeld het bouwveiligheidsplan) nog nadere voorwaarden te stellen, horen deze thuis bij de bouwvergunning, tweede fase. Het is daarom natuurlijk ook niet toegestaan om op basis van een bouwvergunning, eerste fase met de bouwwerkzaamheden te starten.

Het laten opstellen van het bomenadvies hoort in principe thuis bij de beoordeling van de aanvraag om bouwvergunning, tweede fase, omdat het hierbij gaat om een nadere uitwerking. De wet- en regelgeving voorziet echter niet in een verplichting om een bomenrapport op te stellen. Om zowel aan de belangen van de vergunninghouder als van de omwonenden tegemoet te komen, verbinden wij daarom een voorwaarde aan de vrijstelling. Deze voorwaarde houdt in dat de benodigde maatregelen moeten worden genomen om de waardevolle bomen nabij de bouwlocatie te beschermen en dat de vergunninghouder daartoe een bomenrapport dient te overleggen overeenkomstig hetgeen daarover is afgesproken tijdens de hoorzitting.

Conclusie

Het bouwplan is in overeenstemming met het provinciaal en gemeentelijk beleid en blijft binnen de kaders zoals deze in het bestemmingsplan Koninginnebuurt, het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten en de 1^e partiële herziening zijn gesteld.

Het bouwplan draagt bij aan het uitbreiden van de woningvoorraad binnen de stedelijke contour van de gemeente Haarlem. Gelet op de tekorten in de bestaande woningvoorraad en gelet op het feit dat er

Nr. 2006/2778/23

sprake is van bouwen in een stedelijke omgeving, zijn wij daarom bereid om medewerking te verlenen aan het bouwplan. Wij zijn van mening dat het bouwplan op zichzelf nadelige effecten kan hebben voor een aantal omwonenden, maar zijn van mening dat deze effecten aanvaardbaar zijn, zeker binnen een stedelijke omgeving.

De ingediende zienswijzen geven ons geen reden om van verlening van vrijstelling en bouwvergunning, eerste fase, af te zien. Daarbij merken wij op dat aan enkele zienswijzen tegemoet is gekomen en dat in het kader van de aanvraag om bouwvergunning, tweede fase, nog aan een aantal andere zienswijzen tegemoet zal worden gekomen.

Wij realiseren ons dat er geen mogelijkheid bestaat om in het kader van de beoordeling van de aanvraag om bouwvergunning, tweede fase, zienswijzen in te brengen. De wet voorziet hier helaas niet in. Dat neemt niet weg dat wij de genoemde aspecten vanzelfsprekend ambtshalve meenemen in de beoordeling van de aanvraag om bouwvergunning, tweede fase. De omwonenden hebben de mogelijkheid om dit achteraf te toetsen.

Om de benodigde beschermingsmaatregelen voor de waardevolle bomen, met name de tijdens de hoorzitting genoemde rode beuk en eik, te kunnen bepalen, zal een bomenadvies worden opgesteld.

7. Gedeputeerde Staten

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland gaven op *datum* een verklaring van geen bezwaar, onder nummer *nummer*.

BESLUITEN

Wij hebben besloten:

1. vrijstelling te verlenen als bedoeld in artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van de voorschriften het vigerende bestemmingsplan;
2. de vergunning 1^{ste} fase te verlenen, op voorwaarde dat er gebouwd wordt volgens het Bouwbesluit en de HBV en volgens de gewaarmerkte stukken waaronder het aanvraagformulier bouwvergunning, tekeningen BA1.99.01 van 21-01-2007, BA1.99.02 van 24-11-2006, BA1.01.01a van 15-02-2007., BA1.01.02 van 24-11-2006, BA1.21.01 van 10-01-2007, BA1.21.02a en BA1.29.00 van 24-01-2007 die bij dit besluit horen.

VOORWAARDEN

- De waardevolle bestaande bomen in de directe omgeving van de bouwlocatie dienen voldoende te worden beschermd om ontoelaatbare beschadigingen tijdens en na de bouw te voorkomen. De vergunninghouder dient hiertoe bij de aanvraag om bouwvergunning, tweede fase, een bomenrapport te overleggen.
-

TOELICHTINGEN

- Bij de toekomstige bouwwerkzaamheden moet de aanvrager rekening houden met de rechten van derden, zoals de privaatrechtelijke rechten van de gemeente, en met andere wettelijke voorschriften.
- Belanghebbenden kunnen bezwaar maken tegen dit besluit (op grond van de Algemene wet bestuursrecht).
- Burgemeester en wethouders kunnen het besluit waarbij de bouwvergunning 1^{ste} fase is verleend intrekken indien niet binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van het besluit een aanvraag om bouwvergunning 2^{de} fase is ingediend.
- Het besluit bouwvergunning 1^{ste} fase vervalt indien niet binnen twee jaar na het onherroepelijk worden een aanvraag bouwvergunning 2^{de} fase is ingediend (artikel 56a, lid 7 Woningwet).

Nr. 2006/2778/23

- Wij wijzen u erop dat met de bouw pas mag worden begonnen, wanneer burgemeester en wethouders van Haarlem ook positief hebben besloten op de aanvraag om bouwvergunning 2^{de} fase. Pas na deze beslissing beschikt u over een wettelijk vereiste bouwvergunning.

-

De legeskosten zijn € 20.442,00

Burgemeester en wethouders van Haarlem,
namens dezen,

ing. E.M. Liefing
hoofd bureau Beschikkingen

Bezwaarmogelijkheid en voorlopige voorziening

Tegen dit besluit kan door belanghebbenden bezwaar worden ingesteld bij het college van burgemeester en wethouders van Haarlem, postbus 511, 2003 PB Haarlem.

Het bezwaarschrift moet dan binnen zes weken na de verzenddatum van deze brief ingediend zijn.

Dit bezwaarschrift moet ten minste de volgende gegevens bevatten:

- naam en adres
- de verzenddatum van uw brief
- het besluit waartegen u bezwaar maakt
- de redenen voor uw bezwaar
- datum en uw handtekening

Vermeld in de linkerbovenhoek van de envelop 'bezwaar'.

U kunt de inwerkingtreding van het besluit niet uitstellen door een bezwaarschrift in te dienen.

Wel kunt u, als u een bezwaarschrift heeft ingediend, in geval van spoed om een voorlopige voorziening verzoeken. Op basis van deze voorlopige voorziening kan de werking van het besluit eventueel opgeschort worden. Het verzoek kunt u indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Dit verzoek moet aan dezelfde eisen voldoen als het bezwaarschrift. U moet griffierechten betalen voor de behandeling van dit verzoek.

Bezwaarmogelijkheid leges

Als u het niet eens bent met de hoogte van de leges, kunt u bezwaar maken bij Heffingsambtenaar Belastingen, postbus 161, 2000 AD Haarlem. 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.