

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Mevr. A.F. van Heusden - Verhoef
Telefoon 5113770
E-mail: a.v.heusden@haarlem.nl
VVH/OV Reg.nr. 2008/185129
Bijlage A
B & W-vergadering van 25 november 2008

Onderwerp

Vrijstelling en bouwvergunning zorgcentrum Vondelweg

DOEL: Besluiten

Het college dient te besluiten op basis van de wettelijke verplichting zoals vastgelegd in:

- de Wet op de Ruimtelijk Ordening (oud), met name de artikelen 19, leden 1 en 4 en 19a;
- de Woningwet, hoofdstuk IV.

De toepassing van artikel 19, eerste lid, van de WRO is niet gemandateerd. De bevoegdheid om in afwijking van het welstandadvies bouwvergunning te verlenen is evenmin gemandateerd.

B&W

1. In principe in te stemmen met het verlenen van een vrijstelling van het bestemmingsplan en een bouwvergunning, eerste fase voor het bouwen van een zorgcentrum inclusief commerciële functies aan de Vondelweg;
2. Het hoofd van de afdeling Omgevingsvergunning te mandateren om daartoe de benodigde verklaring van geen bezwaar aan te vragen bij Gedeputeerde Staten van Noord-Holland;
3. Gelezen het negatief advies van de Commissie Welstand en Monumenten, niettemin medewerking te verlenen aan de bouwaanvraag, eerste fase, voor het zorgcentrum inclusief de commerciële functies aan de Vondelweg;
4. Het hoofd van de afdeling Omgevingsvergunning te mandateren om na ontvangst van de verklaring van geen bezwaar de vrijstelling van het bestemmingsplan en de bouwvergunning, eerste fase, te verlenen en daartoe alle benodigde behandeling te verrichten;
5. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
6. De betrokkenen ontvangen daags week na besluitvorming informatie over dit besluit.
7. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd naar de commissie Ontwikkeling.

COLLEGE BESLUIT

Onderwerp: Vrijstelling en bouwvergunning zorgcentrum c.s. Vondelweg

Inleiding

Er is een aanvraag om bouwvergunning ingediend voor bouwen van een zorgcentrum inclusief commerciële functies aan de Vondelweg.

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan. Het plan valt binnen één van de speerpunten van beleid van de provincie Noord-Holland, te weten het locatiebeleid. Medewerking aan dit plan is daarom mogelijk door vrijstelling te verlenen van het bestemmingsplan met gebruikmaking van artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO oud). Tegen het plan zijn geen zienswijzen ingediend.

Besluitpunten college

Het college besluit:

1. In principe in te stemmen met het verlenen van een vrijstelling van het bestemmingsplan en een bouwvergunning, eerste fase voor het bouwen van een zorgcentrum inclusief commerciële functies aan de Vondelweg;
2. Het hoofd van de afdeling Omgevingsvergunning te mandateren om daartoe de benodigde verklaring van geen bezwaar aan te vragen bij Gedeputeerde Staten van Noord-Holland;
3. Gelezen het negatief advies van de Commissie Welstand en Monumenten, niettemin medewerking te verlenen aan de bouwaanvraag, eerste fase, voor het zorgcentrum inclusief de commerciële functies aan de Vondelweg;
4. Het hoofd van de afdeling Omgevingsvergunning te mandateren om na ontvangst van de verklaring van geen bezwaar de vrijstelling van het bestemmingsplan en de bouwvergunning, eerste fase, te verlenen en daartoe alle benodigde behandeling te verrichten;
5. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
6. De betrokkenen ontvangen daags week na besluitvorming informatie over dit besluit.
7. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd naar de commissie Ontwikkeling.

Beoogd resultaat

De aanvrager kan juridisch zijn plannen realiseren.

Argumenten

De vrijstelling en bouwvergunning kunnen worden verleend omdat:

1. Ten behoeve van het plan een goede ruimtelijke onderbouwing is opgesteld waarin wordt ingegaan op alle ruimtelijk relevante aspecten.
2. Het plan past binnen de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen van het gebied.
3. Met het bouwen van het zorgcentrum inclusief de commerciële functies een algemeen belang is gediend.

Voor een uitgebreide weergave van de argumenten wordt verwezen naar bijlage A.

Kanttekeningen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Uitvoering

De uitvoering vindt plaats door een verklaring van geen bezwaar aan te vragen bij Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. Na de ontvangst van deze verklaring kunnen de vrijstelling en de bouwvergunning, eerste fase, worden verleend. In verband met de benodigde administratieve handelingen die dit met zich meebrengt, wordt de uitvoering gemandateerd aan het hoofd van de afdeling Omgevingsvergunning.

Bijlagen

Bij deze nota is gevoegd:

- ontwerp-besluit vrijstelling en bouwaanvraag (A).

Het college van burgemeester en wethouders

ONTWERPBESLUIT BOUWAANVRAAG

Nr. 2007/0997/23

Haarlem,

Op 14 mei 2007 ontvingen wij een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning eerste fase van:

naam:	Stichting Kennemer Gasthuis
adres:	Boerhaavelaan 22
postcode en woonplaats:	2035 RC HAARLEM

De aanvraag betreft het bouwen van een zorgcentrum inclusief commerciële functies aan de Vondelweg.

Burgemeester en wethouders zijn voornemens de reguliere vergunning eerste fase te verlenen. Hieronder wordt uiteengezet hoe dit besluit tot stand is gekomen, welke wettelijke en gemeentelijke regels van toepassing zijn.

WETSBEPALINGEN

Het besluit is gebaseerd op:

- de relevante artikelen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de Woningwet en de Haarlemse bouwverordening (HBV);
- de verklaringen van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, waarvan sprake is in artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

OVERWEGINGEN

Bij de besluitvorming speelden de volgende overwegingen een rol:

1. Formele aspecten

Ter plaatse is het uitbreidingsplan “Noord Akendam” van kracht. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 2 juli 1947 onder nummer 18 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 24 maart 1948 onder nummer 128.

Voor het perceel aan de Vondelweg/Delftplein geldt, volgens artikel 1, lid 1, sub c van het vigerende uitbreidingsplan, de bestemming “sportterrein”. Op deze grond mag niet worden gebouwd. De aanvraag voor het bouwen van een zorgcentrum inclusief commerciële functies is derhalve in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Medewerking aan het bouwplan is hierdoor alleen mogelijk met toepassing van een vrijstelling op grond van artikel 19, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

2. Adviezen

Alle ingewonnen ambtelijke adviezen zijn positief. Het advies van de commissie Welstand en Monumenten is echter negatief.

Het advies van de afdeling Stedenbouw en Ontwerp luidt als volgt:

Het bouwplan betreft het uitbreiden van het ziekenhuis gecombineerd met fitnessruimte en commerciële ruimte, gebouwd in een toren.

Voor de beoordeling zijn de volgende criteria van belang:

Nr. 2007/0997/23

Vigerend beleid

Het vigerend beleid voor de locatie is sportterrein. Het betreft een locatie waar reeds eerder bebouwing voor het ziekenhuis is toegestaan, de zogenaamde fase 1. Het huidige bouwplan betreft fase 2. Bij de ontwikkeling van het gebied en de voorgaande fase is de uiteindelijke uitwerking in drie fasen altijd aangegeven en als wenselijke ontwikkeling beoordeelt.

Ontwerpbestemmingsplan

Inmiddels is gestart met het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan “Van der Aart sportpark” waar de locatie onderdeel van uit maakt.

Functioneel

Het bouwplan sluit aan bij de eerdere (vergunde) ontwikkeling van het gebied. De functionele verandering zal opgenomen worden in het nieuwe bestemmingsplan.

Straatbeeld

Het bouwplan heeft een hele grote invloed op de uitstraling van de stadsrand van Haarlem. De huidige stadsrand wordt gevormd door de bebouwing aan de Vondelweg en de 13 verdiepingen hoge toren in het naastgelegen Delftwijk. Deze bebouwing vormt een hele duidelijke strakke stadsrand. Ter hoogte van het ziekenhuis ligt aan de noordzijde van de Vondelweg het van der Aart sportpark, het ziekenhuis maakt onderdeel uit van deze ruimtelijke eenheid. In voorbereiding op het bestemmingsplan en de ontwikkelingen rondom het ziekenhuis is een ruimtelijke studie gemaakt voor het van der Aart sportterrein. Om het beeld van een duidelijke stadsrand te handhaven en de uitstraling van het sportpark ook als park te behouden is voorgesteld dat de uitbreiding in het park dient te staan. De nieuwbouw dient derhalve minimaal 15 meter van de weg af te staan om een stevige bommenrij mogelijk te maken die de uitstraling van de stadsrand versterkt. Het bouwplan voldoet aan deze ruimtelijke eis.

Uitstraling

De uitstraling van het gebouw sluit aan bij de uitstraling van de eerdere fase. De begane grond wordt in glas uitgevoerd waardoor een transparante verbinding tussen ziekenhuis en toren wordt gelegd. De entree van de toren wordt middels een voetpad gekoppeld aan de bestaande entree, er komt geen tweede entree aan de openbare weg. In de uitstraling zal daardoor het ziekenhuis, de beddentoren, de fitnessruimte en de commerciële ruimte als één complex aan de Vondelweg gesitueerd zijn. Dit versterkt de uitstraling van één complex in het van der Aart sportpark.

Bezonning

De toren heeft invloed op de bezonning van de omgeving. Aan de noordzijde waar slagschaduw zal ontstaan, liggen voetbalvelden. De nadelige invloed van schaduw is hierdoor beperkt.

Schaal

De nieuwbouw van het ziekenhuis heeft een grote invloed op de schaal van de omgeving. Doordat de toren negen verdiepingen beslaat komt er een aanzienlijke massa bij het ziekenhuis. Als aangegeven bij het onderdeel straatbeeld is de bedoeling door de positionering van de toren dat de nieuwbouw onderdeel uit gaat maken van het van der Aart sportpark. Aan de oostzijde van het ziekenhuis loopt momenteel een onderzoek voor woningbouw gecombineerd met commerciële functies conform het structuurplan. Deze uitbreiding heeft eveneens een grote invloed op de schaal van de omgeving. Deze bebouwing zal echter onderdeel uit gaan maken van de stadsrand. Er is voor gekozen om deze uitwerkingen stedenbouwkundig niet aan elkaar te koppelen gezien de afstand en de infrastructuur tussen deze ruimtelijke eenheden.

Nr. 2007/0997/23

Privacy

Het bouwplan heeft beperkte invloed op de privacy van de omgeving. De afstand tot de dichtstbijzijnde woningen is aanzienlijk (125 m). Deze afstand wordt, gezien het aantal bouwlagen van de toren, als stedenbouwkundig acceptabel beoordeeld.

Samengevat:

De nieuwbouw bij het ziekenhuis, bestaande uit een toren van negen lagen gevuld met verschillende functies waaronder beddentoren, fitnessruimte en commerciële functies, heeft een grote invloed op de omgeving. Het bouwplan past echter binnen het reeds in gang gezette ruimtelijk beleid. Tevens past het bouwplan in de ruimtelijke setting van het van der Aart sportpark, doordat het voldoende afstand houdt van de stadsrand van Haarlem. De overlast als gevolg van bezonning en privacy wordt als beperkt en daardoor stedenbouwkundig acceptabel beoordeeld.

Gezien het bovengenoemde is het advies van de afdeling Stedenbouw en Ontwerp positief.

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

Op grond van de Woningwet is de adviestaak van de welstandscommissie niet uitsluitend gericht op de uiterlijke verschijningsvorm van een bouwwerk op zichzelf maar ook op de plaatsing van een gebouw in haar omgeving, al dan niet in relatie met de te verwachten toekomstige ontwikkelingen.

Tegen deze achtergrond is de commissie van oordeel dat het zorghotel met haar bouwkundige uitlopers en door haar dichte situering op het naastgelegen ziekenhuis leidt tot een samenklontering van bouwmassa's dat zich niet verdraagt met de voor het betreffende gebied ontwikkelde stedenbouwkundige visie, die voorziet in een parkachtige omgeving met een verspreid in het landschap liggende paviljoenachtige bebouwing in losse informele setting.

De commissie betreurt het dat ondanks herhaald overleg de architect kennelijk geen mogelijkheden ziet het gebouw visueel losser en op meer afstand te zetten van het ziekenhuis aan de Vondelweg.

Gelet op het bovenstaande adviseert de commissie Welstand en Monumenten daarom negatief over het plan omdat het gebouw naar haar oordeel niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand in relatie tot de omgeving.

3. Ruimtelijke onderbouwing

De bouwaanvraag is in strijd met het ter plaatse vigerende uitbreidingsplan "Noord Akendam". Medewerking aan het bouwplan is daarom alleen mogelijk met toepassing van artikel 19, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De toepassing van deze procedure vergt een goede ruimtelijke onderbouwing. Naar ons oordeel is van een dergelijke onderbouwing sprake, waarbij wij het volgende onderwegen.

Toekomstig planologisch regime:

Voor dit gebied is een herziening van het bestemmingsplan in voorbereiding. Het zorgcentrum inclusief commerciële functies worden hierin opgenomen. De herziening heeft echter nog geen status.

Beschrijving feitelijke en toekomstige situatie:

De huidige situatie betreft een braak liggend driehoekig terrein met een oppervlakte van grofweg 115 x 65 meter. Ten behoeve van het zorgcentrum inclusief commerciële functies wordt een gebouw opgericht met een totale vloeroppervlakte van 8.944m², een inhoud van 35.626 m³ en een hoogte van 37 meter.

Nr. 2007/0997/23

Vrijstellingsbevoegdheid:

Het bouwen van een zorginstelling valt onder één van de speerpunten van beleid van de Gedeputeerde Staten, te weten het locatiebeleid. Hierdoor kan er uitsluitend vrijstelling verleend worden op grond van artikel 19, eerste lid van de WRO.

Belang van de aanvrager:

Het terrein aan de Vondelweg/Delftplein is door de gemeente Haarlem verkocht aan het Kennemergasthuis met de doelstelling dat er op deze locatie een strook met sociale voorzieningen gerealiseerd wordt. De bouw van het zorgcentrum inclusief commerciële functies voldoet aan de door de gemeente gevraagde doelstelling.

Economische uitvoerbaarheid:

De vergunningaanvrager heeft een planschadeovereenkomst afgesloten met de gemeente Haarlem op datum

Overige onderwerpen:

Voor de overige onderwerpen, waaraan aandacht besteed dient te worden in het kader van de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de vrijstellingsprocedure op grond van de WRO, verwijzen wij naar de ruimtelijke onderbouwing met projectnummer 1907-174449 en de daarin genoemde rapporten ten aanzien van de waterparagraaf (door de gemeente Haarlem in samenspraak met het Hoogheemraadschap van Rijnland gecorrigeerd), het bodemonderzoek, het geluidonderzoek, het archeologisch onderzoek en het onderzoek luchtkwaliteit.

Geluid:

Het bouwplan valt niet onder de Wet milieubeheer, wel is er een ontheffing hogere grenswaarden vereist in het kader van de Wet Geluidhinder.

Burgemeester en wethouders van Haarlem hebben met ingang van 12 september 2008 gedurende zes weken het ontwerpverzoek tot ontheffing van de in de Wet Geluidhinder genoemde voorkeursgrenswaarde van 48 dB met betrekking tot wegverkeerslawaaï voor het realiseren van het zorgcentrum inclusief commerciële functies aan de Vondelweg voor een ieder ter inzage gelegd. Het complex ligt binnen de zone van de Vondelweg en de A208 en er is verzocht om vaststelling van een hogere waarde tot maximaal 55 dB respectievelijk 49 dB.

Er zijn geen zienswijzen ingediend, zodat op 13 november 2008 de ontheffing van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met betrekking tot het wegverkeerslawaaï is vastgesteld.

4. Ter visie

Het bouwplan heeft van 5 september 2008 tot en met 16 oktober 2008 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid voor belanghebbenden om zienswijzen en/of bedenkingen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

5. Inhoudelijke beoordeling

De aanvraag is in strijd met artikel 1, lid 1, sub c van het vigerende uitbreidingsplan. Medewerking aan de nieuwbouw van het zorgcentrum inclusief commerciële functies is alleen mogelijk met toepassing van artikel 19, eerste lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De toepassing van dit artikel vergt een goede ruimtelijke onderbouwing. Hiervan is naar oordeel sprake, zodat wij bereid zijn medewerking aan het verzoek om vrijstelling te verlenen.

Verder hebben burgemeester en wethouders besloten het negatieve advies van de commissie Welstand en Monumenten niet over te nemen gezien de onlosmakelijke samenhang in functie en gebruik welke logistiek een overdekte verbinding tussen het bestaande ziekenhuis en het nieuwe zorgcentrum vereist.

Nr. 2007/0997/23

Omdat zich ook voor het overige geen weigeringsgronden voordoen, zijn wij bereid aansluitend aan de vrijstelling de reguliere bouwvergunning eerste fase te verlenen.

6. Gedeputeerde Staten

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

7. Gemeenteraad

De Gemeenteraad van Haarlem besloot op 5 juli 2007 een herziening van het bestemmingsplan in voorbereiding te verklaren, voor het betreffende gebied. Dit besluit is op 13 juli 2007 in werking getreden.

BESLUITEN

Wij zijn voornemens:

1. vrijstelling te verlenen van artikel 1, lid 1, sub c van het vigerende uitbreidingsplan met gebruikmaking van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
2. de reguliere vergunning eerste fase ondanks het negatieve advies van de Commissie Welstand en Monumenten te verlenen op basis van de gewaarmerkte stukken die bij dit besluit horen, bestaande uit het aanvraagformulier om reguliere bouwvergunning eerste fase, tekeningen 6-100, 6-200 t/m 6-206, 6-250 en 6-251, 6-260, 6-300 t/m 6-302, de technische omschrijving van 6 april 2007, het rapport parkeerbalans projectnummer 189911 van 16 augustus 2005, ruimtelijke onderbouwing projectnummer 1907-174449 van juli 2007, de waterparagraaf gemeente Haarlem, het bodemonderzoek rapportnummer 07.01.0231-1 van 1 mei 2007, het akoestisch onderzoek projectnummer 174449 van 17 juni 2008, het archeologisch onderzoek projectnummer 174449 van 24 september 2007 en het onderzoek luchtkwaliteit projectnummer 174449 van 11 augustus 2008.

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 eerste fase is verleend intrekken indien niet binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van het besluit een aanvraag om bouwvergunning tweede fase is ingediend.
- Het besluit bouwvergunning eerste fase vervalt indien niet binnen twee jaar na het onherroepelijk worden een aanvraag bouwvergunning tweede fase is ingediend (artikel 56a, lid 7 Woningwet).
- **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 tweede fase. Pas na deze beslissing beschikt u over een wettelijk vereiste bouwvergunning.**

De legeskosten zijn € 90.621,85

Burgemeester en wethouders van Haarlem,
namens dezen,

Mevrouw D. de Boo
afdelingshoofd Omgevingsvergunning

Nr. 2007/0997/23

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 de heffings- en invorderingsambtenaar Belastingen, hoofdafdeling Middelen en Services, afdeling Juridische Zaken, Postbus 511, 2003 PB Haarlem. U moet dan binnen zes weken na de verzenddatum van deze brief een bezwaarschrift indienen. Dit bezwaarschrift moet tenminste de volgende gegevens bevatten:

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

Er is overigens geen bezwaar mogelijk tegen de Legesverordening. Uw bezwaar kan dan ook geen betrekking hebben op de legestarieven.

Het bezwaar schort de betaling van de leges niet op. Wilt u uitstel van betaling dan moet u daarom schriftelijk verzoeken.