

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur J.R. Hartmans
Telefoon 5113769 E-mail: j.hartmans@haarlem.nl
VVH/OV Reg.nr. VVH/OV/2009/179218
B & W-vergadering van 6 oktober 2009

Onderwerp

bouwvergunning 1^e fase Zijlweg 9-11

DOEL: Besluiten

Het besluit is gebaseerd op hoofdstuk IV van de Woningwet en artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening.

Het college is bevoegd tot het verlenen van een ontheffing van het bestemmingsplan en een bouwvergunning 1^e fase. Deze bevoegdheid is gemandateerd aan het hoofd van de afdeling VVH/OV, tenzij er een zienswijze is ingediend. In dit geval zijn er zienswijzen ingediend, zodat het college een beslissing over de aanvraag dient te nemen.

B&W

1. Het college besluit de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren en ontheffing van het bestemmingsplan te verlenen ten behoeve van het gebruik als dansschool van het pand Zijlweg 9-11;
2. Het college besluit aansluitend de bouwvergunning 1^e fase te verlenen;
3. Het college mandateert het hoofd van VVH/OV om de ontheffing en de bouwvergunning 1^e fase administratief af te handelen;
4. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
5. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit.

COLLEGE BESLUIT

Onderwerp: bouwvergunning 1 ^e fase Zijlweg 9-11

Inleiding

Er is een aanvraag om bouwvergunning 1^e fase ingediend voor het gebruik als dansschool van het pand Zijlweg 9-11. Het bouwplan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Medewerking aan het bouwplan is alleen mogelijk met toepassing van artikel 3.23 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op basis van dit artikel kan een ontheffing van het bestemmingsplan worden verleend.

Besluitpunten college

1. Het college besluit de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren en ontheffing van het bestemmingsplan te verlenen ten behoeve van het gebruik als dansschool van het pand Zijlweg 9-11;
2. Het college besluit aansluitend de bouwvergunning 1^e fase te verlenen;
3. Het college mandateert het hoofd van VVH/OV om de ontheffing en de bouwvergunning 1^e fase administratief af te handelen;
4. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
5. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit.

Beoogd resultaat

De aanvrager kan zijn bouwplan juridisch realiseren.

Argumenten

De ontheffing en de bouwvergunning kunnen worden verleend omdat:

1. Ten behoeve van het plan een goede motivering is opgesteld waarin wordt ingegaan op alle relevante aspecten.
2. De belangen van de omwonenden nauwelijks door het plan worden geraakt en het belang van de aanvrager van het bouwplan zwaarwegender wordt geacht.

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

Kanttekeningen

Het ontwerpbesluit heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de inzagetermijn is een aantal zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven ons geen aanleiding om van het verlenen van de ontheffing en de bouwvergunning 1^e fase af te zien. Voor een uitgebreide weergave van de zienswijzen en onze reactie daarop verwijzen wij naar bijlage A.

Uitvoering

De uitvoering vindt plaats door het verlenen van de ontheffing en de bouwvergunning 1^e fase.

Bijlagen

Bij deze nota is gevoegd:

- besluit ontheffing en bouwvergunning 1^e fase (A).

Het college van burgemeester en wethouders

BESLUIT BOUWAANVRAAG 1^e FASE

Nr. 2009/0485/23

Bouwkosten: 11.305,00

Op 18 maart 2009 ontvingen wij een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning eerste fase van:

naam:	Salsamotion Vof
adres:	Zijlvest 1 E
postcode en woonplaats:	2011 VB HAARLEM

De aanvraag betreft het veranderen van de bestemming in een dansschool aan de Zijlweg 9-11.

Burgemeester en wethouders zijn voornemens de bouwvergunning 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 ruimtelijke ordening, de Woningwet en de Haarlemse bouwverordening (HBV)

OVERWEGINGEN

Bij de besluitvorming speelden de volgende overwegingen een rol:

1. Formele aspecten

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan “Garenkokerskwartier”, vastgesteld door de gemeenteraad op 23 maart 2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 25 oktober 2005.

In dit bestemmingsplan heeft het betreffende perceel de bestemming “Gemengde Doeleinden B”.

In deze bestemming zijn op de begane grond toegestaan: “Kantoren met een loketfunctie, praktijkruimten, dienstverlening, detailhandel en bedrijfsdoeleinden”.

Het bouwplan betreft het realiseren van een dansschool in het bestaande pand. Op de plankaart is geen speciale aanduiding “Dansschool toegestaan” op het betreffende perceel aangegeven.

Dit betekent dat het gewenste gebruik in strijd is met de voorschriften van het bestemmingsplan.

Medewerking aan het bouwplan kan uitsluitend verleend worden door toepassing te geven aan artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening (buitenplanse ontheffing).

2. Beoordeling

Wij zijn van mening dat het plan past binnen de uitgangspunten van het bestemmingsplan “Garenkokerskwartier”, omdat dit plan er van uitgaat dat de huidige karakteristiek van de buurt wordt gehandhaafd of wordt versterkt, door het realiseren van gemengde functies aan weerszijden van de Zijlweg. De Zijlweg dient een vestigingsplaats te blijven voor commerciële functies, in zowel de detailhandel als de niet-detailhandel. De aanvraag voor een winkel met dansschool past binnen dit uitgangspunt.

De gemengde bestemming biedt, voor wat betreft de beganegrondverdieping, flexibiliteit voor economische functies. Functiewijziging binnen deze bestemming is mogelijk om de werkgelegenheid binnen de wijk en daarmee de levendigheid te handhaven. Een dansschool past binnen deze bestemming.

Nr. 2009/0485/23

Naast de stedenbouwkundige aspecten is het plan getoetst aan redelijke eisen van welstand. In verband met van het positieve advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit/CWM zijn wij van mening dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Voor wat betreft de parkeervoorzieningen is gekeken naar de ter plaatse geldende parkeernorm. Deze is

voor winkels (2,5 parkeerplaatsen per 100 m² vloeroppervlak) hoger dan voor een dansschool (2,0 parkeerplaatsen per 100 m² vloeroppervlak). Doordat een voormalig winkelpand wordt veranderd in een dansschool, neemt de parkeerdruk van het pand af.

3. Ter visie

Het bouwplan heeft ex afdeling 3.4 Awb van 22 mei 2009 tot en met 2 juli 2009 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid voor belanghebbenden om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door:

- Ingrid Meijer en Ivar Riet, Zijlweg 13, 2013 DA Haarlem
- Arend Boerma en Vered Amos, Zijlweg 19, 2013 DB Haarlem

Na afloop van de termijn van ter inzage legging is ook nog een zienswijze ontvangen van:

- G.H.T. Muijlaer-Majoer, Burg.Sandbergstraat 18, 2013 BS Haarlem, mede ondertekend door M.A. Heintjes, Burg.Sandbergstraat 20, 2013 BS Haarlem

4. Zienswijzen

Samengevat komen de zienswijzen hier op neer:

- a. Indieners verwachten geluidsoverlast vanuit de te realiseren dansschool;
- b. Indieners verwachten overlast ten gevolge van parkeerproblemen in de omgeving
- c. Indieners vrezen veel foutgeparkeerde fietsen van bezoekers
- d. Indieners vrezen geluidsoverlast van vertrekkende bezoekers laat op de avond, iv.m. de lange openingstijden van de dansschool.

Hierover merken wij het volgende op:

Ad.a.:

In verband met de zorgen van omwonenden over de te verwachten geluidsoverlast, hebben wij aanvrager verzocht hiernaar onderzoek te laten verrichten. Op 31 augustus 2009 ontvingen wij een akoestisch onderzoeksrapport, IJmeer, 2013 DA-9-11-WO 002-14-09-09 V1, waarin onderzocht is wat de geluidwering is van de bestaande uitwendige scheidingsconstructies van het betreffende pand en welke voorzieningen er nodig zijn om het pand geschikt te maken voor de bedrijfsuitoefening van de dansschool. Na beoordeling van het genoemde rapport blijkt dat het bouwkundig mogelijk is om het pand te voorzien van voldoende geluidisolatie voor het exploiteren van een dansschool met een daarbij behorend geluidniveau van 80 tot 85 dB(A). Aanvrager heeft hiermee voldoende aannemelijk gemaakt er alles aan te doen om de geluidhinder voor de omgeving te beperken. Daarnaast is aanvrager gehouden deze geluidwerende bouwkundige voorzieningen te verwerken in de aanvraag om bouwvergunning tweede fase, die nog nodig is alvorens er gebouwd mag worden.

Ad.b.:

In het betreffende pand was voorheen een supermarkt gevestigd. Ten behoeve van een supermarkt (winkelfunctie) zijn meer parkeerplaatsen nodig dan voor een dansschool, conform de parkeernormtabel behorend bij de Haarlemse Bouwverordening (HBV). Dit betekent dat de parkeerdruk in de omgeving zal afnemen ten opzichte van de situatie zoals deze voorheen is geweest.

Overigens wordt ook nog opgemerkt dat er over enige tijd gebruik gemaakt kan worden van de nieuwe parkeergarage Raaks, die op loopafstand van de dansschool wordt gebouwd.

Nr. 2009/0485/23

Ad.c.:

Op de stoep voor de dansschool zijn enkele fietsenrekken aanwezig waarin bezoekers hun fietsen kunnen plaatsen. In het geval van nieuwbouw van een bedrijf, dient de aanvrager te voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit 2003 stelt aan voorzieningen voor fietsenstalling. Omdat het hier het verbouwen van een bestaand pand betreft, gelden deze voorschriften echter niet. Aanvrager heeft echter aangegeven zijn klanten te zullen verzoeken hun fietsen zoveel mogelijk in de rekken te plaatsen en anders bij het plaatsen van fietsen rekening te houden met omwonenden.

Overigens zijn in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) ook voorschriften opgenomen ter voorkoming van overlast door foutief geplaatste fietsen. De politie speelt hierin een handhavende rol.

Nr. 2009/0485/23

Ad.d.:

De door aanvrager aangegeven openingstijden (9.00 - 23.00 uur) vallen geheel binnen de voorwaarden die de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) stelt aan horecagelegenheden. Deze voorschriften zijn algemeen vastgelegd om te bepalen welke openingstijden als “redelijk” kunnen worden aangemerkt. Vanwege de aard van de bedrijfsvoering kan verwacht worden dat bezoekers laat op de avond (direct na sluiting van de dansschool om 23.00 uur) het pand zullen verlaten. Wanneer dit leidt tot overlast voor omwonenden, kan de politie hiertegen optreden op grond van de voorschriften van de APV die bedoeld zijn om hinderlijk gedrag op de openbare weg tegen te gaan.

Gezien het voorgaande zijn wij van mening dat het vestigen van een dansschool in de voormalige supermarkt aan de Zijlweg 9-11 bijdraagt aan een verlevendiging van de omgeving, geen onevenredige parkeerdruk tot gevolg heeft en niet hoeft te leiden tot onaanvaardbare verstoringen van de openbare orde ten gevolge van de bedrijfsvoering aldaar. De dansschool biedt een extra uitgaansmogelijkheid voor publiek en draagt daardoor naar verwachting bij aan een stabielere situatie in de buurt. Mede gezien het feit dat het pand bouwkundig geschikt te maken is voor exploitatie door een dansschool, zijn wij van mening dat verlenen van een ontheffing ten behoeve van het vestigen van deze dansschool in dit pand mogelijk is.

Overigens wordt in dit kader nog opgemerkt dat de dansschool onder de werkingsfeer van het Activiteitenbesluit valt en daarin wordt aangemerkt als een zogenaamd type B bedrijf. Alvorens te starten met de bedrijfsvoering, moet de dansschool daarom nog een melding indienen in het kader van het Activiteitenbesluit.

Omdat de dansschool een bedrijfsvoering heeft met een geluidsniveau van méér dan 80 dB(A), dient aanvrager bij deze melding een akoestisch rapport te voegen (op grond van artikel 1.11, lid 2 van het Activiteitenbesluit) waaruit kan worden opgemaakt hoeveel muziekgeluid binnen het bedrijf ten gehore kan worden gebracht, zonder dat de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit worden overschreden.

Aangezien het nu nog niet duidelijk is of de voorgestelde bouwkundige maatregelen in de praktijk het gewenste effect hebben, kan het voornoemde akoestisch rapport pas worden opgesteld nadat de bouwkundige maatregelen zijn getroffen.

5. Inhoudelijke beoordeling

Het bouwplan voor het wijzigen van het gebruik van het pand als dansschool is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, omdat op de plankaart behorend bij het bestemmingsplan geen aanduiding “Dansschool toegestaan” is opgenomen.

Gelet op het hiervoor gestelde zijn wij van mening dat wij ontheffing van de voorschriften van het bestemmingsplan kunnen verlenen en de hiertegen ingediende zienswijzen ongegrond verklaren. Omdat daarnaast aan de van toepassing zijnde criteria uit artikel 44 van de Woningwet wordt voldaan, zullen wij aansluitend de bouwvergunning eerste fase verlenen.

BESLUITEN

Wij hebben besloten:

1. De ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. ontheffing te verlenen als bedoeld in artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening van de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan “Garenkokerskwartier”;
3. de bouwvergunning eerste fase te verlenen op basis van de gewaarmerkte stukken die bij dit besluit horen, bestaande uit:
 - het formulier “Aanvraag Bouwvergunning;

Nr. 2009/0485/23

- brief “memo aanvraag bouwvergunning” van Worldproperty, ontvangen 18-3-2009;
- tekeningen B1 (18-3-2009), N2 (1-4-2009) VB (18-3-2009);
- email d.d. 8 juli 2009 van de aanvrager over de openingstijden van de dansschool;
- brief “veranderen bestemming in dansschool” van A.T.M. Gahrman, ontvangen 31-8-2009;
- Het rapport Akoestisch Onderzoek IJmeer, 2013 DA-9-11-WO 002-14-09-09 V1, ontvangen 31-8-2009;

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 beroep aantekenen 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 € 158,27

Procedure € 203,45

Leges totaal € 361,72

Burgemeester en wethouders van Haarlem,
namens dezen,

Mevrouw D. de Boo
afdelingshoofd Omgevingsvergunning

Beroepsmogelijkheid

Als u het niet eens bent met dit besluit kunt u beroep aantekenen bij de Arrondissementsrechtbank, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Het beroep moet binnen zijn, zes weken na de eerste dag van ter visie legging.

Dit beroep 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.

Het beroep schorst de werking van het besluit niet op. Hiertoe dient u een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzieningenrechter. Op basis van deze voorlopige voorziening kan de werking van het besluit eventueel opgeschort worden. U kunt hiervoor een verzoek indienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem. U moet griffierecht 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

Nr. 2009/0485/23

- 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.