

Raadsstuk

Onderwerp: nieuw vaststellingsbesluit bestemmingsplan "Papentorenvest"

Reg.nummer: STZ/RB/2010/123736

1. Inleiding

Op 17 april 2008 heeft de Raad het bestemmingsplan ‘‘Papentorenvest’’ vastgesteld. Bij de vaststelling heeft de Raad twee amendementen aangenomen, enerzijds werd voor het perceel Scheepmakersdijk 7 een goothoogte van 3 meter opgenomen in plaats van 8 meter, anderzijds werd bepaald dat tussen de percelen Papentorenvest 10d en Scheepmakersdijk 15 –17 een minimumafstand van 5 meter dient open te blijven ten opzichte van de achter dit perceel te realiseren bebouwing. Nadat het bestemmingsplan op 11 november 2008 door het college van Gedeputeerde Staten is goedgekeurd, heeft een aantal partijen tegen dit besluit beroep ingesteld bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In haar uitspraak van 17 februari 2010 heeft de afdeling het goedkeuringsbesluit vernietigd.(200809085/1/R1) Deze vernietiging betreft de bovengenoemde plandelen en voorts nog het plandeel met de bestemming wonen, op het perceel Scheepmakersdijk 21. In haar uitspraak heeft de afdeling tevens de Raad opgedragen binnen drie maanden na dagtekening een nieuw vaststellingsbesluit te nemen met inachtneming van hetgeen in de uitspraak is vastgelegd.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De zienswijzen onder 1 en 2 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren met inachtneming van het bepaalde in Bijlage A van dit raadsstuk;
2. Voor het bestemmingsplan “Papentorenvest” een nieuw vaststellingsbesluit te nemen, voorzover het betreft de door de Raad van State aangegeven onderdelen van het plan, zoals weergegeven in Bijlage A van dit raadsstuk.

3. Beoogd resultaat.

Het uitvoeren van hetgeen bepaald is in de uitspraak van de Raad van State en daardoor het bestemmingsplan nu volledig vast te stellen.

4. Argumenten

Met de uitspraak van de Raad van State in de hand, wordt een kader geschapen, waarin enerzijds aan de ingebrachte zienswijzen deels wordt tegemoetgekomen en anderszijds de betrokken bouwinitiatieven van particulieren niet geheel onmogelijk worden gemaakt.

Financiële paragraaf

Aangezien de Raad van State in haar uitspraak heeft bepaald dat er geen nieuw ontwerpbestemmingsplan ter inzage hoeft te worden gelegd, valt dit besluit nog onder de WRO (oud). De betrokken bouwontwikkelingen komen beide voort uit particulier initiatief en brengen voor de gemeente dan ook geen financiële consequenties en – verplichtingen met zich mee.

5. Kanttekeningen

De zienswijzen, die betrekking hebben op de in de uitspraak van de Raad van State betrokken onderdelen, zijn verwerkt in de bij dit raadsstuk behorende **Bijlage A**. Per zienswijze is aangegeven in hoeverre het bestemmingsplan (in zowel toelichting, plankaart, waarderingskaart en voorschriften) hierop is aangepast.

De Regionale Instelling voor Beschermd Wonen (RIBW)

De RIBW wil in de toekomstige nieuwbouw op de percelen Papentorenvest 10 d en Scheepmakersdijk 21-25 een aantal van haar cliënten huisvesten. Dit voornemen is in de directe omgeving niet onomstreden. Met dit nieuwe vaststellingsbesluit wordt geenszins een standpunt ingenomen over de wenselijkheid van het voornemen van de RIBW, doch slechts uitvoering gegeven aan een uitspraak van de Raad van State. Op een later moment zal de raad middels een notitie verder over het voornemen van de RIBW worden geïnformeerd.

6. Uitvoering

Na instemming van het college is bijlage A verstuurd aan de indieners van de zienswijzen die betrekking hebben op de bij de uitspraak van de Raad van State betrokken planonderdelen, met daarbij de uitnodiging om aanwezig te zijn bij de behandeling van dit besluit in de raadscommissie Ontwikkeling van 7 oktober 2010. Nadat dit besluit door de raad is vastgesteld wordt het bekendgemaakt in de Stadskrant, in de Staatscourant en langs elektronische weg via de gemeentelijke website. Het besluit wordt met bijbehorende stukken ter inzage gelegd bij de publieksdienst en is in te zien op de website. Vervolgens wordt het plan ter goedkeuring toegestuurd aan Gedeputeerde Staten, gezien in de uitspraak uitdrukkelijk is bepaald dat de procedure op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening plaatsvindt. Degenen die zienswijzen hebben ingediend tegen de betrokken onderdelen uit het ontwerpbestemmingsplan kunnen in de periode dat het plan ter inzage ligt bedenkingen indienen bij Gedeputeerde Staten. Daarnaast kan een ieder bedenkingen indienen tegen wijzigingen in het plan.

7. Bijlagen

Bijlage A

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:

1. De zienswijzen onder 1 en 2 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren met inachtneming van het bepaalde in Bijlage A van dit raadsstuk;
2. Voor het bestemmingsplan “Papentorenvest” een nieuw vaststellingsbesluit te nemen, voorzover het betreft de door de Raad van State aangegeven onderdelen van het plan, zoals weergegeven in Bijlage A van dit raadsstuk.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter

BIJLAGE A

Nieuw vaststellingsbesluit bestemmingsplan Papentorenvest

Inleiding

Onderdeel I

Onderdeel II

Onderdeel III

Scheepmakersdijk 7

Scheepmakersdijk 15-19/Papentorenvest 10d

Scheepmakersdijk 21

INLEIDING.

Op 17 april 2008 heeft de Raad het bestemmingsplan ‘‘Papentorenvest’’ vastgesteld. Bij de vaststelling heeft de Raad twee amendementen aangenomen, die afwijken van het, mede op de plankaart weergegeven, stedenbouwkundig kader van het bestemmingsplan. Enerzijds werd voor het perceel Scheepmakersdijk 7 een goothoogte van 3 meter opgenomen in plaats van 8 meter, anderzijds werd bepaald dat tussen de percelen Papentorenvest 10d en Scheepmakersdijk 15 –17 een minimumafstand van 5 meter dient open te blijven ten opzichte van de achter dit perceel te realiseren bebouwing.

Nadat het bestemmingsplan op 11 november 2008 door het college van Gedeputeerde Staten is goedgekeurd , heeft een aantal partijen tegen dit besluit beroep ingesteld bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In haar uitspraak van 17 februari 2010 (200809085/1/R1) heeft de afdeling het goedkeuringsbesluit vernietigd voorzover het betreft de bovengenoemde plandelen en voorts nog het plandeel met de bestemming wonen op het perceel Scheepmakersdijk 21. In haar uitspraak heeft de afdeling tevens de Raad opgedragen binnen drie maanden na dagtekening een nieuw vaststellingsbesluit te nemen met inachtneming van hetgeen in de uitspraak is vastgelegd.

ONDERDEEL I Scheepmakersdijk 7.

Voor dit onderdeel geeft de Raad van State in haar uitspraak van 17-2-2010 aan:

“Evenmin is in het raadsbesluit aangegeven waarom slechts met een aanzienlijke verlaging van de toegestane goothoogte op het perceel Scheepmakersdijk 7 van acht naar drie meter tegemoet kan worden gekomen aan bezwaren die samenhangen met het uitzicht vanuit de ramen in de aangrenzende panden. De raad heeft derhalve de vaststelling van het plan in zoverre onvoldoende draagkrachtig gemotiveerd.”

Voorgestelde aanvulling op motivering en besluit gemeenteraad:

Besluit: De goothoogte voor het perceel Scheepmakersdijk te stellen op 7 meter

Motivering:

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk het gat in de gevelrij ter hoogte van de Scheepmakersdijk 7 te dichtten, waarbij het uitgangspunt is, met de goothoogte aan te sluiten bij de goothoogte van de belendende panden, die op de plankaart 8 meter bedraagt en in werkelijkheid 6,7 resp. 7,6 meter. Tegen deze voorgestelde goothoogte zijn door de bewoners van de belendende panden zienswijzen naar voren gebracht die het ontnemen van uitzicht en daglichttoetreding aan de ramen in de zijgevels van de belendende panden betreffen.

Deze zienswijzen hebben naar hun aard een meer civielrechtelijke component dan een stedenbouwkundige, zodat voor de beoordeling ervan aansluiting bij civielrechtelijke bepalingen dient te worden gezocht.

In het kader van het civiele recht mogen binnen 2 meter van de erfgrans geen ramen of andere gevelopeningen worden gerealiseerd, die uitzicht geven op het belendende perceel, tenzij er sprake is van toestemming van de eigenaar van het belendende perceel, de ramen ondoorzichtig zijn of de rechtsvordering tot het verwijderen van de ramen is verjaard (na 20 jaar).

In dergelijke situaties zijn deze ramen echter wel toegestaan. De eigenaar van het belendende perceel mag dan binnen twee meter van deze ramen geen bouwwerken oprichten die het uitzicht onredelijk hinderen.

Vast is komen te staan dat de ramen in de zijgevels van de belendende panden reeds langer dan dertig jaar aanwezig zijn, zodat kan worden gesteld dat er sprake is van een door verjaring ontstane erfdienstbaarheid. De eigenaar van het perceel Scheepmakersdijk 7 mag niet binnen 2 meter van deze ramen bouwwerken mag oprichten die het uitzicht onredelijk hinderen, tenzij hij toestemming hiervoor heeft van de betrokken eigenaren. Van een dergelijke toestemming is in onderhavig geval (nog) geen sprake.

Door een aantal omwonenden, waaronder één directe buur, is een brief opgesteld (bijgevoegd) waarin zij nog eens wijzen op de door hen ingediende zienswijzen en aangeven nog steeds bezwaren te hebben tegen het inmiddels gewijzigde bouwplan. Deze wijzigingen in het bouwplan bestaan onder meer uit het verminderen van het aantal appartamenten van 3 naar 2 en het verlagen van het bouwplan van 3 verdiepingen met een kap naar 2 verdiepingen met een kap.

Nu er geen sprake is van toestemming van de eigenaren van alle belendende percelen, dient het bouwplan zodanig vormgegeven te worden dat binnen 2 meter van de aanwezige ramen niet zal worden gebouwd.

Hoewel de bovengenoemde civielrechtelijke consequenties de bouw mogelijkheden op de verdiepingen van dit perceel ontegenzeggelijk beperken, maken zij het bebouwen van de verdiepingen echter niet onmogelijk, mede gezien de breedte en diepte van het perceel, die resp. 5 en 15 meter bedragen. Met een creatief ontwerp en oog voor het onderscheid tussen de verschillende functies die de ramen in de zijgevels van de belendende percelen hebben, is het mogelijk het perceel op meer verdiepingen te bebouwen terwijl ook de civielrechtelijke situatie wordt gerespecteerd..

ONDERDEEL II Scheepmakersdijk 15-19/Papentorenvest 10d.

Voor dit onderdeel geeft de Raad van State in haar uitspraak van 17-2-2010 aan:

“ In het raadsbesluit is niet aangegeven waarom slechts met een strook grond met de bestemming "Erf" met een breedte van 5 meter ter plaatse van het perceel Papentorenvest 10d de te ruime bouwmogelijkheden op dat perceel kunnen worden ingeperkt. De raad heeft derhalve de vaststelling van het plan in zoverre onvoldoende draagkrachtig gemotiveerd.”

Voorgestelde aanvulling op motivering en besluit gemeenteraad:

Besluit: De minimale afstand van 5 meter tussen de achtergevels van de percelen Scheepmakersdijk 15 – 19 en Papentorenvest 10 d van toepassing te verklaren vanaf de eerste verdieping van het perceel Papentorenvest 10 d.

Motivering:

Betreft dit perceel op de kop van de Papentorenvest en de Scheepmakersdijk, is binnen het bestemmingsplan “Papentorenvest” gekozen, voor het stedenbouwkundige principe, de gevelrij oplopend in hoogte af te maken en aan te sluiten op de bebouwing aan de Scheepmakersdijk 15-19, zodat een afgerond gevelbeeld ontstaat. Deze visie vindt steun in de hoogte van de tegenovergelegen bebouwing aan de Harmenjansweg 1-11 en het gegeven dat op grond van het voor het huidige bestemmingsplan geldende regime bebouwing van meer dan de nu toegestane hoogte mogelijk was. Hoewel door de toegestane bebouwing het woon- en leefklimaat van de percelen aan de Scheepmakersdijk 15-19 zal veranderen, voorziet de in het bestemmingsplan opgenomen minimale afstand van 5 meter tussen de tegenoverliggende gevels, in het behoud hiervan. Hierbij dient in aanmerking te worden genomen dat de afstand van 5 meter tussen de tegenoverliggende gevels binnen dit bouwblok gebruikelijk is, waarbij het overigens voor de, tussengelegen, erven vanaf het perceel Scheepmakersdijk 25 nog mogelijk is het erf, met één bouwlaag, volledig te bebouwen, wat in een aantal gevallen al de bestaande situatie was. In overeenstemming met deze in dit bouwblok gebruikelijke bebouwingsmogelijkheden is het gerechtvaardigd de minimale afstand van 5 meter tussen de gevels, voor wat betreft de begane grondlaag, niet van toepassing te verklaren, maar slechts te laten gelden vanaf de 1^e verdieping. De eigenaar van het perceel aan de Papentorenvest 10d heeft dan, net als andere eigenaren binnen het bouwblok, de mogelijkheid op de erfbestemming een aan- of uitbouw te realiseren. Deze aan- of uitbouw mag overigens voor dit perceel niet dieper zijn dan de helft van de diepte van het erf, met een maximum van 3 meter, uiteraard over één bouwlaag.

Dit is overigens in de lijn van de uitspraak van de Raad van State, waarin expliciet wordt aangegeven dat zich in de achtergevel van het perceel Scheepmakersdijk 17-19 alleen ramen op de eerste verdieping en de zolder bevinden. Aangezien de achtergevel van dit perceel op erfgrans staat, belet het civiele recht het realiseren van ramen op de begane grond in deze gevel.

ONDERDEEL III Scheepmakersdijk 21

Voor dit onderdeel geeft de Raad van State in haar uitspraak van 17-2-2010 o.m. aan:

“2.7 De eigenaar en bewoner van het perceel Scheepmakersdijk 17-19 stelt voorts dat de toegestane goothoogte van de woning op het perceel Scheepmakersdijk 21, die grenst aan zijn woning, gelet op de ligging binnen het beschermd stadsgezicht en het uitzicht vanuit de ramen in de zijgevel van zijn woning, dient te worden gemaximeerd op de bestaande goothoogte.

2.7.1. Het college heeft zich in navolging van de raad op het standpunt gesteld dat het bestemmingsplan de maximale mogelijkheden voor bebouwing weergeeft en dat privaatrechtelijke bezwaren, zoals het uitzicht van burens, ertoe kunnen leiden dat de maximale bouw mogelijkheden in het bestemmingsplan niet kunnen worden benut. Voorts stellen het college en de raad zich op het standpunt dat het gemeentebestuur een bouwaanvraag toetst aan het bestemmingsplan en de Haarlemse Bouwverordening en dat indien een bouwplan privaatrechtelijke knelpunten oplevert, partijen hieromtrent een civiele procedure dienen te voeren.

2.7.2. De Afdeling overweegt dat - wat er ook zij van de standpunten van het college en de raad dat bezwaren van omwonenden tegen de bouw mogelijkheden in het plan in een civiele procedure aan de orde kunnen komen en dat deze bezwaren ertoe zouden kunnen leiden dat de maximale planologische mogelijkheden niet kunnen worden benut - bezwaren tegen de maximale bouw mogelijkheden van het plan bij uitstek in een bestemmingsprocedure aan de orde komen. De raad en het college hadden derhalve de onder 2.7. weergegeven bezwaren van de eigenaar en bewoner van het perceel Scheepmakersdijk 17-19, bij hun besluiten moeten betrekken en zij hebben ten onrechte volstaan met een verwijzing naar de uitvoering van het bestemmingsplan dan wel de verlening van een bouwvergunning. Hierbij betreft de Afdeling dat een bouwvergunning ingevolge artikel 44, eerste lid, van de Woningwet een gebonden beschikking is, wat in dit geval concreet betekent dat indien een bouwaanvraag in overeenstemming is met het bestemmingsplan, de bouwvergunning niet kan worden geweigerd wegens bezwaren van omwonenden - afgezien van bezwaren in verband met de redelijke eisen van welstand - die samenhangen met de afmetingen van het bouwplan”.

Voorgestelde aanvulling op motivering gemeenteraad:

Ondanks het gegeven dat het betrokken perceel binnen het beschermd stadsgezicht ligt, betreft het hier panden die op de waarderingskaart zijn gewaardeerd als orde 3. Dit houdt in dat het bouwwerken zijn van voor 1960 van wisselende architectonische kwaliteit, die voor wat schaal en detaillering betreft passen in de gevelwand maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben.

Het bestemmingsplan geeft onder artikel 6.3 van de voorschriften, aan, dat voor bouwwerken van deze categorie aan dat bij vervangende nieuwbouw in de voorgevelrooilijn van de bestaande en omringende omgeving dient te worden gebouwd.

Bovendien mag het verlenen van een vrijstelling of het stellen van nadere eisen, niet tot gevolg hebben dat het straat-of bebouwingsbeeld van het beschermd stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied onevenredige afbreuk wordt gedaan.

Tevens wordt nog aangegeven dat voor het beoordelen van het straat- en bebouwingsbeeld onder meer de rooilijnen, schaal, goothoogte, bebouwingshoogte, alsmede dakkapellen, raampartijen, parcellering en de verschijningsvorm van belang zijn.

Tenslotte wordt aangegeven dat voor bebouwing die als orde 1 of 2 op de waarderingskaart is aangegeven uitsluitend de op de plankkaart aangegeven bestaande goothoogte geldt. Dit houdt in dat voor wat betreft de goothoogte van als orde 3 gewaardeerde panden, bij vervangende nieuwbouw, niet de bestaande goothoogte hoeft te worden aangehouden.

Uiteraard is het bepalen van een nieuwe goothoogte niet geheel vrij en dient hiervoor aansluiting te worden gezocht bij het geldende straat- en bebouwingsbeeld, één van de kernbegrippen binnen het beschermd stadsgezicht.

In de gevelrij waar het betrokken pand deel van uitmaakt, varieert de goothoogte, uitgezonderd die van het betrokken pand, tussen de 6 en de 9 meter. De belendende panden hebben een goothoogte van 6 resp. 9 meter. Het desondanks vasthouden aan een goothoogte van 5 meter is in strijd met het stedenbouwkundige principe, de onderlinge gothoogten meer op elkaar af te stemmen en vindt geen rechtvaardiging in het geldende straat- en bebouwingsbeeld. Daarentegen is een goothoogte van 6 meter meer in lijn met genoemd principe en sluit in ieder geval aan op de goothoogte van het belendende pand aan de Scheepmakersdijk 15-19, dat ook een goothoogte van 6 meter heeft.

Deze goothoogte van 6 meter staat op zich niet in de weg aan wat de bewoner van de Scheepmakersdijk 19 het voornamelijkste bezwaar acht: de dreiging dat op de verdieping aanwezige ramen worden dichtgebouwd. Wel vormt de kapverplichting tot een maximum van 4 meter boven de goothoogte een reële kans tot het dichtbouwen van de genoemde ramen.

Nu de Raad van State in haar uitspraak heeft aangegeven dat niet zonder meer kan worden verwezen naar het civiele recht voorzover het bouw mogelijkheden betreft, dient één en ander te worden genuanceerd.

Het civiele recht bepaalt dat er binnen 2 meter van de erfgrans geen ramen zijn toegestaan die uitzicht geven op het belendende perceel. Indien er sprake is van toestemming van de eigenaar van het belendende perceel, de ramen ondoorzichtig zijn of de rechtsvordering tot het verwijderen van de ramen is verjaard (na 20 jaar) zijn deze ramen echter wel toegestaan. De eigenaar van het belendende perceel mag dan binnen twee meter van deze ramen geen bouwwerken oprichten die het uitzicht onredelijk hinderen.

Uit nader onderzoek is niet duidelijk vast te stellen wanneer de twee ramen in de zijgevel zijn gemaakt. Dit brengt met zich mee dat nu onduidelijk is of de rechtsvordering tot het verwijderen van deze ramen al dan niet is verjaard. Nu evenmin sprake is van toestemming van de eigenaar van het perceel Scheepmakersdijk 17 - 19 om de ramen dicht te bouwen, kan niet gesteld worden dat er geen civielrechtelijke belemmeringen zijn voor de realisering van het voorgestane bouwplan. Tenzij de eigenaar van het perceel Scheepmakersdijk 21 kan aantonen dat de ramen in de zijgevel er korter dan 20 jaar aanwezig zijn, zal hij bij het realiseren van zijn bouwplannen twee meter vrij dienen te houden teneinde het gebruik van deze ramen te garanderen.

Overigens dient opgemerkt te worden dat de eigenaar van het perceel Scheepmakersdijk 21 bereid is het perceel zodanig te bebouwen dat met het uitzicht, en de bruikbaarheid van de betreffende ramen rekening wordt gehouden.