

Ontwerp raadsvoorstel.

RUI 17/005

ONTWERP-VERKLARING VAN GEEN BEDENKINGEN FRANCISCANESSENSTRAAT 9 TE
HAARLEMMERLIEDE

Aan de raad,

Aannemersbedrijf John van Geldorp B.V. heeft, als gemachtigde van de eigenaar, ons college een omgevingsvergunning gevraagd voor de bouw van een kelder op het perceel Franciscanessenstraat 9 in Haarlemmerliede.

Voorgeschiedenis:

Op 8 juni 2016 is door gemachtigde, Aannemersbedrijf John Geldorp B.V. te Haarlem, een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het maken van een prefab kelder onder het bestaande verhoogd terras op het adres Franciscanessenstraat 9, 2065 AR te Haarlemmerliede, kadastraal bekend, sectie: I, nummer 979.

De aanvraag dient getoetst te worden aan het bestemmingsplan, bouwverordening, bouwbesluit 2012 en de redelijke eisen van welstand.

Op 20-09-2016 heeft het college de aanvraag geweigerd, van wege strijdigheid met het bestemmingsplan.

Er is bezwaar gemaakt tegen deze weigering.

In de heroverweging, waarbij de regels van omliggende bestemmingsplannen in afweging zijn genomen, heeft het college zich op het standpunt gesteld om de weigering in te trekken en alsnog medewerking te verlenen aan de aanvraag.

Beoordeling ruimtelijke ordening:

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Buitengebied (2014)", met de bestemming 'Wonen'. Het plan is in strijd met het bestemmingsplan. (artikel 33.2, bestemmingsplan Buitengebied 2014) artikel 33.2 Ondergronds bouwen:

- a. Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.
- b. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:
 - ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;

- **Er geen mogelijkheid is om af te wijken van deze weigeringsgrond binnen het bestemmingsplan.**

Er kan met af te wijken van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a 3 juncto artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht. Voor die procedure is een ruimtelijke onderbouwing vereist en een verklaring van geen bedenkingen van uw raad. De activiteit, waarin de aanvraag voorziet, mag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. De mate van afwijking van het bouwplan met het bestemmingsplan is van invloed op de eisen die gesteld worden aan de ruimtelijke motivering en de uitgebreidheid daarvan. Het betreft hier een geringe afwijking aan het bestemmingsplan. Als uw raad instemt is er eerst sprake van een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen, die 6 weken ter visie wordt gelegd. Tijdens die termijn kunnen er schriftelijk en/of mondeling zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp-verklaring van geen bedenking en/of de ontwerp-omgevingsvergunning. Mocht dat het geval zijn, worden de zienswijzen betrokken bij de afweging wél of geen verdere medewerking aan de aanvraag te verlenen. Als er geen zienswijzen zijn ingediend is er sprake van een definitieve verklaring van geen bedenkingen, die de basis vormt voor de door het college van wethouders en burgemeester te verlenen omgevingsvergunning.

De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing (verwerkt in de zienswijze als bezwaar tegen de weigering van de aanvraag).

Ruimtelijke overwegingen:

- Het bestemmingsplan Spaarndam Oost bevat een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid om ondergronds bouwen buiten het bouwvlak mogelijk te maken. In het geval van de geweigerde vergunning gaat het om een ander bestemmingsplan, maar eveneens voor een kern met een woonbestemming. Bij de Franciscanessenstraat 9 gaat het ook om een woonbestemming binnen een bestaande woonkern. Dat is in feite binnen bestaand stedelijk gebied.
- dat in de verschillende kernen onder gelijke omstandigheden ook gelijke bouwmogelijkheden zouden moeten gelden, dan is hierin steun te vinden voor het toepassen van een buitenplanse afwijking.
- Het terughoudend omgaan met het toestaan van bouwwerken en uitbreidingen in het groene landschap is op zich vast beleid. In dit geval is echter geen sprake van bouwen in het groene landschap. Immers, er is al een woonbestemming, die deel uitmaakt van een (bestaand) stedelijk gebied.
- Nu het klaarblijkelijk gaat om een kelder onder een (vergunningvrije) aanbouw aan de hoofdbouwing, die direct grenst aan het bouwvlak, is er geen bezwaar tegen deze geringe uitbreiding, c.q. overschrijding van het bouwvlak binnen de bestemming Wonen.
- er in de toelichting van het bestemmingsplan (of in een ander beleidsdocument) geen beleid geformuleerd is, dat medewerking aan het bouwplan in de weg staat.
- gelet op een vergelijkbare mogelijkheid in een van de andere kernen (Spaarndam Oost) en het ontbreken van een verbod op ondergronds bouwen in andere bestemmingsplannen, alsmede de situering binnen bestaand stedelijk gebied en tegen het bouwvlak aan, er voldoende argumenten zijn om, in heroverweging bij de beslissing op het bezwaar, alsnog medewerking te verlenen.
- Ook achten wij de activiteit, waarin de aanvraag voorziet, niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het betreft een bebouwing in het achtererf gebied.

Wij stellen u tot slot voor te besluiten tot het afgeven van bijgaande ontwerp-verklaring van geen bedenkingen en die samen met de ontwerp-omgevingsvergunning in procedure te brengen. Wij stellen u tevens voor mede te besluiten dat de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen als een definitieve verklaring van geen bedenkingen wordt aangemerkt indien blijkt dat er geen zienswijzen tegen de ontwerp-verklaring en ontwerp-omgevingsvergunning zijn ingediend.

Halfweg,
Burgemeester en wethouders van
Haarlemmerliede en Spaarnwoude,
P.J. Heiliegers, burgemeester
G.A. Koot, secretaris

ONTWERP-VERKLARING VAN GEEN BEDENKINGEN FRANCISCANESSENSTRAAT 9

De raad van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van _____;

Gelet op het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit:

1. in principe een verklaring van geen bedenkingen af te geven met het oog op het in afwijking van het bestemmingsplan "Buitengebied (2014)", voor het bouwen van een prefab kelder onder bestaand verhoogd terras op het perceel Franciscanessenstraat 9 in Haarlemmerliede;
2. mede te besluiten dat de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen als een definitieve verklaring van geen bedenkingen wordt aangemerkt, indien blijkt dat er geen zienswijzen tegen de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp-omgevingsvergunning zijn ingediend.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van _____.

De griffier, De voorzitter,