

Advertentie voor de Staatscourant, de Haarlemmer en het GVOP

Publicatiedatum: 20 november 2014

Omgevingsvergunning Prinsen Bolwerk 3 te Haarlem.

Burgemeester en wethouders van Haarlem maken bekend dat zij, met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder 1, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, een omgevingsvergunning met het identificatienummer NL.IMRO.0392.OV1120011-va01 hebben verleend voor het onderstaande project.

Project

Er is onder nummer 2014-01557 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een serre met kelder en het plaatsen van zonnepanelen op het perceel Prinsen Bolwerk 3 te Haarlem. De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteiten bouwen, handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, monument en brandveilig gebruik.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-besluit

De omgevingsvergunning wordt op twee punten gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerp-besluit. De voorschriften met betrekking tot de paardenkastanje komen te vervallen, omdat de paardenkastanje op een ander kadastraal perceel en op grote afstand van de te bouwen serre met kelder en zonnepanelen is gesitueerd. De paardenkastanje maakt daarmee geen onderdeel uit van dit project. De omgevingsvergunning voor de activiteit brandveilig gebruik zal betrekking hebben op 30 personen en niet op de eerder vermelde 15 personen.

Inzage

De omgevingsvergunning en de daarbij behorende relevante stukken liggen vanaf vrijdag 21 november 2014 tot en vrijdag 2 januari 2015 ter inzage.

U kunt de omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken inzien in de publiekshal in de Raakspoort, Zijlvest 39, 2011 VB te Haarlem (hoek Zijlvest/Raaks). De publiekshal is geopend op werkdagen van 09.00 uur tot 16.00 uur. Op donderdag van 09.00 uur tot 20.00 uur. Daarnaast kunt u de omgevingsvergunning vanaf 21 november 2014 raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Beroep

Gedurende de hierboven genoemde termijn van inzage kunnen belanghebbenden gemotiveerd beroep aantekenen bij de Rechtbank Noord-Holland, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. U kunt ook digitaal beroep instellen bij de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Beroep kan worden ingesteld door degenen die zienswijzen hebben ingediend en door degene aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij geen zienswijzen naar voren heeft gebracht. Daarnaast kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de wijzigingen in de omgevingsvergunning ten opzichte van het ontwerp-besluit.

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Alternative Investments B.V.
t.a.v. de heer D. Ros
Nieuwegracht 19
3512 LC Utrecht
David.Ros@Rossence.com

Datum	17 NOV. 2014
Ons kenmerk	2014-01557
Planbeoordelaar	de heer F.A.C. de Groot
Kopie aan	info@collo.nl , bag-beheer@haarlem.nl
Bijlage(n)	Omgevingsvergunning
Onderwerp	Begeleidende brief bij omgevingsvergunning Wabo

Geachte heer Ros,

U heeft op 14 april 2014 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een serre met kelder en het plaatsen van zonnepanelen op het perceel Prinsen Bolwerk 3 te Haarlem. De aanvraag omvat de volgende activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de **activiteit bouwen**);
- het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de **activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**);
- het in gebruik nemen of geven van een bouwwerk (verder te noemen **activiteit brandveilig gebruik**);
- het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor dat wordt ontsierd of in gevaar gebracht (verder te noemen **activiteit monument**).

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a, c, d en f van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 2014-01557. In deze brief informeren wij u over uw aanvraag.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning hebben wij bijgevoegd. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. De aan de vergunning verbonden voorschriften moeten worden nageleefd. Wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.



Haarlem

2

Als u een gemachtigde heeft aangegeven zal deze automatisch een afschrift ontvangen van uw vergunning.

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Overige toestemmingen en voorzieningen

Voor het realiseren van uw project heeft u naast de omgevingsvergunning (mogelijk) nog andere toestemmingen nodig. Hierover hebben wij u in een eerder stadium geïnformeerd. Zonder deze toestemmingen is realisatie van uw project niet mogelijk.

Publicatie

Het besluit wordt door ons digitaal gepubliceerd op www.haarlem.nl/mededelingen en op www.officielebekendmakingen.nl. Tegen het besluit kan beroep worden aangetekend.

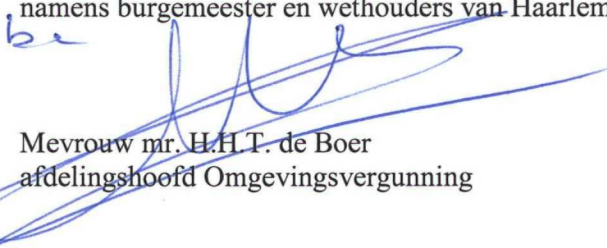
Leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor uw aanvraag omgevingsvergunning leges verschuldigd. Bijgaand ontvangt u een leges besluit waarin de verschuldigde leges zijn gespecificeerd. Bij het legesbesluit wordt tevens vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen. De legesnota zelf wordt u afzonderlijk toegezonden.

Nadere informatie

Als u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met de afdeling Dienstverlening. Bereikbaar van maandag tot en met vrijdag van 8.30 uur tot 16.30 uur op telefoonnummer 023-5113874 en via e-mail: antwoord@haarlem.nl. Het bezoekadres is Zijlvest 39 in Haarlem. De openingstijden zijn van maandag tot en met vrijdag van 9.00 uur tot 16.00 uur en donderdag tot 20.00 uur. Postadres: Gemeente Haarlem, Postbus 511, 2003 PB Haarlem. Wij verzoeken u om bij vragen, overleg of correspondentie uw zaaknummer 2014-01557 te vermelden. Hierdoor kunnen wij u sneller van dienst zijn.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Haarlem,


Mevrouw mr. H.H.T. de Boer
afdelingshoofd Omgevingsvergunning



Haarlem

Gemeente Haarlem, Veiligheid, Vergunningen en Handhaving

Afdeling Omgevingsvergunning

OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide procedure

Datum **17 NOV. 2014**
Ons kenmerk 2014-01557
Bijlage(n) 1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 14 april 2014 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een serre met kelder en het plaatsen van zonnepanelen op het perceel Prinsen Bolwerk 3 te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2014-01557.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1 en 2.10, 2.12, 2.13, 2.15, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de voorschriften, overwegingen en de bij dit besluit behorende stukken als bedoeld in respectievelijk bijlage 2, 3 en 4, deel uitmaken van dit besluit. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de **activiteit bouwen**);
- het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de **activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**);
- het in gebruik nemen of geven van een bouwwerk (verder te noemen **activiteit brandveilig gebruik**);
- het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor dat wordt ontsierd of in gevaar gebracht (verder te noemen **activiteit monument**).

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a, c, d en f van de Wabo.

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3 Wabo om af te wijken van artikel 12 (Groen) en artikel 22.2, lid S, onderdeel 6 (Zonnepanelen) van de voorschriften van het bestemmingsplan "Nieuwstad".



Haarlem

2

Nog in te dienen gegevens

Uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens worden ingediend:

- Constructieve (detail-) berekeningen en tekeningen.

Beroepsmogelijkheid en inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken.

Tegen het besluit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na bekendmaking door belanghebbenden beroep worden aangetekend bij de rechtbank Haarlem.

Dit beroepsschrift 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.

U kunt de inwerkingtreding van het besluit niet uitstellen door een beroepsschrift in te dienen. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan bij de rechtbank Haarlem een voorlopige voorziening worden gevraagd.

Wanneer de voorlopige voorziening wordt aangevraagd schorst dit de werking van dit besluit totdat de voorzieningenrechter van de rechtbank Haarlem over het verzoek heeft beslist.

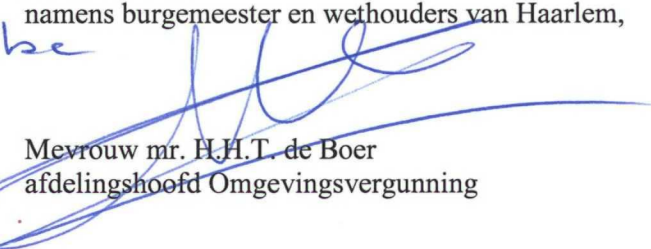
Het verzoek voorlopige voorziening moet aan dezelfde eisen voldoen als het beroepsschrift. Wij wijzen u er op dat u voor de behandeling van uw verzoek voorlopige voorziening en/of beroepsschrift griffierecht moet betalen.

Wijze van indienen

U kunt het beroepsschrift en/of het verzoek voorlopige voorziening op twee manieren indienen:

- Digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U moet daarvoor wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). U kunt op de genoemde site kijken voor de precieze voorwaarden.
- Per post. Het beroepsschrift en of verzoek voorlopige voorziening moet in tweevoud worden ingediend bij Rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Haarlem,


Mevrouw mr. H.H.T. de Boer
afdelingshoofd Omgevingsvergunning



BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvrager

Op 14 april 2014 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Alternative Investments B.V.
t.a.v. de heer D. Ros
Nieuwegracht 19
3512 LC Utrecht

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het bouwen van een serre met kelder en het plaatsen van zonnepanelen.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- activiteit bouwen;
- activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
- activiteit brandveilig gebruik;
- activiteit monument.

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a, c, d en f van de Wabo.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Volledigheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor het bij of krachtens algemene maatregel van bestuur stellen van regels aan de wijze van indiening van een aanvraag om omgevingsvergunning en de gegevens en bescheiden die hierbij moeten worden aangeleverd.

De regeling is uitgewerkt in het paragraaf 4.2 Bor met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om de ontbrekende gegevens aan te vullen. We



hebben de aanvullende gegevens ontvangen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

Zienswijzen en heroverweging

Tussen 26 september 2014 en 6 november 2014 heeft de aanvraag, de ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is door de volgende personen/instellingen gebruik gemaakt:

- De heer David Ros namens Alternative Investments BV, Nieuwegracht 19, 3512 LC Utrecht (aanvrager).

De ingekomen zienswijzen kunnen als volgt worden samengevat:

- In bijlage 2 (Voorschriften) staat bij de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening dat het niet is toegestaan om binnen de kroonprojectie van de bomen met de nummers 27516 (linde) en 208418 (paardenkastanje) te graven en dat de linde en de paardenkastanje jaarlijks moeten worden herkeurd (verhoogde zorgplicht). De paardenkastanje valt buiten het gebied waar de serre met kelder gebouwd wordt en is daarom niet relevant.
- Bij de ingediende aanvraag is op het aanvraagformulier aangegeven dat het gebouw bestemd is voor 15 personen. Bedoeld hiermee is het verwachte aantal bewoners. Dit aantal is overgenomen in het ontwerpbesluit. Naast bewoners zullen een wisselend aantal personeelsleden en bezoekers in het gebouw aanwezig zijn. Het totaal aantal personen in het gebouw zal ca. 30 personen zijn.

De ingekomen zienswijzen zijn als volgt beoordeeld (samengevat):

- In bijlage 6 (boomeffectrapportage) van de ruimtelijke onderbouwing staat dat de paardenkastanje zich bevindt in de nabijheid van de te slopen onderdelen van de voormalige school. Deze sloopwerkzaamheden zijn uitgevoerd in opdracht van de Gemeente Haarlem en hebben plaats gevonden voordat de overdracht van het betreffende kavel heeft plaats gevonden.
- Naar aanleiding van bovengenoemde zienswijzen is opnieuw advies gevraagd aan de brandweer. Deze heeft op 15 oktober 2014 een aangepast positief advies uitgebracht met als voorwaarde: "de gebruiksbestemming van het bouwwerk is, overeenkomstig de herziene aanvraag een woonfunctie; groepszorgwoning voor 24-uurs zorg" en mogen er maximaal 30 personen gelijktijdig aanwezig zijn.

Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat in de definitieve omgevingsvergunning bij de voorschriften de boom 208418 (paardenkastanje) niet hoeft te worden vermeld, omdat de voorschriften van deze boom geen invloed hebben bij de bouw van de serre. Volledigheidshalve wijzen wij de vergunninghouder er wel uitdrukkelijk op dat daarbij wordt uitgegaan van de



juistheid van de verstrekte informatie. Dat houdt in dat er geen werkzaamheden in de buurt van de paardenkastanje worden verricht en dat de grond in de buurt van de paardenkastanje evenmin tijdelijk in gebruik zal worden genomen ten behoeve van de bouw van de serre. Daarnaast blijft de zorgplicht voor de paardenkastanje voor de eigenaar van het terrein in stand. Tevens kan de definitieve omgevingsvergunning voor de activiteit brandveilig gebruik worden verleend voor maximaal 30 personen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10, voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12, voor de activiteit brandveilig gebruik aan artikel 2.13, voor de activiteit monument aan artikel 2.15 van de Wabo. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.



BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

- Het bouwen, alsmede het bouwlawaai, moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en de Haarlemse bouwverordening en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.
- De houder van de vergunning moet ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden, de gemeente Haarlem schriftelijk in kennis stellen, van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden (artikel 1.25 lid 1 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar bureau Noord van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving (hbo@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2014-01557.
- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten digitaal of op papier op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012).
- Het bouwafval moet u scheiden in de volgende categorieën:
 1. gevaarlijk afval (zie het Besluit aanwijzing gevaarlijke afvalstoffen);
 2. kunststoffen die voor hergebruik geschikt zijn;
 3. minerale wol;
 4. papier;
 5. overig afval.

Categorie 1 t/m 4 moet u afvoeren naar een verwerkingsbedrijf met een vergunning volgens de Wet milieubeheer, of meegeven aan een bevoegd inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen. De categorie overig afval moet u afvoeren naar een sorteerbedrijf dat ongesorteerd bouwafval in ontvangst mag nemen.
- De houder van de vergunning moet de gemeente Haarlem ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden schriftelijk in kennis stellen van de beëindiging van de werkzaamheden (artikel 1.25 lid 2 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar bureau Noord van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving (hbo@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2014-01557.
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25 lid 3 Bouwbesluit 2012).
- Met de uitvoering van werkzaamheden waar constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen mag u niet beginnen voordat de medewerker constructie van bureau Planbegeleiding en advisering van de afdeling Omgevingsvergunning heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben.
- Het doen van opgravingen of het verrichten van bodemverstoringen met als doel het opsporen van (archeologische) vondsten van 50 jaar en ouder is,



zonder een opgravingsvergunning van de Minister en toestemming van de gemeente Haarlem, verboden. Indien bij de werkzaamheden in het kader van de omgevingsvergunning een zaak wordt gevonden, waarvan men weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat het een archeologische vondst is, dient men dit direct te melden bij het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl).

De gemeente zal nooit zonder schriftelijke of telefonische notificatie van het bureau Archeologie vooraf aan de vergunninghouder personen langs sturen om archeologische waarnemingen of onderzoek te doen. Mocht er sprake zijn van het doen van waarnemingen, dan zal dit bovendien enkel gebeuren door de stadsarcheoloog mevr. A. van Zalinge of dhr. P. van Kempen.

Bij twijfel gelieve contact op te nemen met het bureau Archeologie: mevr. A. van Zalinge of dhr. P. van Kempen (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl).

- Uitgestelde inwerkingtreding (artikel 6.2c, eerste lid, Wabo) is aan de orde. Dit houdt in dat de omgevingsvergunning niet eerder in werking treedt dan nadat:
 - op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het betreffende besluit in werking is getreden, óf
 - op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, óf
 - een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

De feitelijke aanvang van ontgravingswerkzaamheden ten behoeve van een bodemsanering (in het kader van BUS-melding of regulier saneringsplan) moet ten minste vijf werkdagen voor aanvang van de ontgraving worden gemeld (artikel 2.1 Regeling uniforme saneringen en voorschrift bij beschikking op saneringsplan). Dit kan met het meldingsformulier aanvang bodemsanering op het Meldpunt bodem van de Gemeente Haarlem.

- Indien de werkzaamheden onverhoopt afwijken (qua omvang, diepte en locatie) van die welke in de aanvraag vermeld zijn, dan dient contact opgenomen te worden met bureau Archeologie van de gemeente Haarlem. Bureau Archeologie zal dan bepalen of archeologisch onderzoek noodzakelijk is en zo ja, in welke vorm. Dat kan zijn een archeologische opgraving of archeologische begeleiding ter plaatse van de graafwerkzaamheden.
- Indien bij de niet-archeologische werkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij volgens de Monumentenwet (1988) verplicht dit direct te melden (artikel 53). De melding dient te gebeuren bij bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl).



Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Het is niet toegestaan om binnen de kroonprojectie van de boom met het nummer 27516 te graven.
- Als blijkt dat het noodzakelijk is dat toch binnen de kroonprojectie wordt gegraven, dient een onderzoek van een boomtechnisch adviseur ter goedkeuring bij de gemeente te worden ingediend. De gemeente zal aan de hand van dit onderzoek beoordelen of de werkzaamheden boomtechnisch aanvaardbaar zijn. Uitsluitend en alleen voor zover de gemeente de werkzaamheden vervolgens aanvaardbaar acht en hiervoor goedkeuring geeft, mag van de eerstgenoemde voorwaarde worden afgeweken.
- De richtlijnen die behoren bij de boomeffectrapportage van Pius Florius van 18 december 2013, nummer PFBA.13/21687.ond dienen bij de uitvoering van de werkzaamheden te worden toegepast.
- Er moet worden voorzien in stambescherming en de kroonprojectie moet worden afgesloten met bouwhekken.
- De mogelijke wortelschade van de linde moet worden gecompenseerd door de gehele groeiplaats te verbeteren volgens de TFI-methode, zoals aangegeven in de bijlage bij de boomeffectrapportage van Pius Florius van 18 december 2013, nummer PFBA.13/21687.ond.
- Tot slot wijzen wij u erop dat de linde jaarlijks door u moet worden herkeurd (verhoogde zorgplicht) en dat de eigenaar van het terrein vanuit de zorgplicht ook verplichtingen kan hebben ten aanzien van de paardenkastanje.

Activiteit brandveilig gebruik

- Het gebruik (zorgwoningen met 24 uren zorg) van het bouwwerk dient in overeenstemming te blijven met deze beschikking en de bijbehorende stukken.
- Met het oog op brandveilig gebruik van de zorgwoningen moet de vergunninghouder voldoen aan de rechtstreeks werkende bepalingen uit het Bouwbesluit 2012.
- Overeenkomstig de aanvraag mogen er maximaal 30 personen gelijktijdig in het bouwwerk aanwezig zijn.

Activiteit monument

- Voor de uitvoering van werkzaamheden, welke niet in deze vergunning worden genoemd, dient vooraf toestemming te worden gevraagd aan bureau Noord van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. Het gaat daarbij om niet eerder voorziene wijzigingen en ingrepen aan het monument en om nadere uitwerking van planonderdelen.
- Indien tijdens de aangevraagde werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen of fragmenten worden gevonden waarvan in enige mate kan worden verwacht dat deze onderdelen uit bouwhistorisch, cultuurhistorisch of wetenschappelijk oogpunt van belang kunnen zijn, moet onmiddellijk contact worden opgenomen met bureau Noord van de afdeling Handhaving Bebouwde



Omgeving. In overleg zal dan worden gezien of nadere plangoedkeuring of aanpassing van de omgevingsvergunning nodig is. Het zonder overleg verwijderen van bouwhistorisch, cultuurhistorisch of wetenschappelijk materiaal is niet toegestaan.

- Schade aan de monumentale waarden moet voorkomen worden dan wel zorgvuldig worden hersteld.
- Het balkon dient uitgevoerd te worden op een manier die beter aansluit bij de materialisering van de serre, bijvoorbeeld in staal. Het ontwerp voor dit balkon dient voorafgaand aan realisatie te worden voorgelegd aan de architectuurhistoricus van de gemeente Haarlem.
- zie www.haarlem.nl voor richtlijnen voor restauratie en werkzaamheden aan monumentale gebouwen.



BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten.

Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Geldend bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Nieuwstad" is vastgesteld door de gemeenteraad op 1 november 2012, onder nummer 2012/336388.

Het bouwplan betreft het maken van een serre met kelder en het plaatsen van zonnepanelen op het dak.

De serre valt deels in de bestemming "Tuin-1" en deels in de bestemming "Groen". Deze bestemmingen vinden hun weerslag in de artikelen 14 en 12 van de voorschriften behorend bij het bestemmingsplan.

Op de bestemming "Tuin-1" mogen erkers met een bouwhoogte niet meer dan de hoogte van de begane grondlaag met een maximale hoogte van 4 meter. Tevens mogen deze erkers worden voorzien van een hekwerk met een maximale hoogte van 1,2 meter. Het bouwplan is op de bestemming "Tuin-1" niet strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Op de bestemming "Groen" mogen alleen andere bouwwerken (geen gebouw zijnde). Het bouwen van een serre is op de bestemming "Groen" strijdig met het bestemmingsplan.

Het plaatsen van zonnepanelen is volgens artikel 22.2, lid S, onderdeel 6 niet toegestaan op monumenten. Het plaatsen van zonnepanelen op het monument is strijdig met het bestemmingsplan.

De aangevraagde activiteit is in strijd met de artikelen 12 (Groen) en 22.2, lid S, onderdeel 6 (Zonnepanelen) van de voorschriften behorend bij bestemmingsplan "Nieuwstad".

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- een Algemene Maatregel van Bestuur het mogelijk maakt om van het bestemmingsplan af te wijken;
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van de beschikking een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.



Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst. De resultaten van deze toetsing staan beschreven bij de overwegingen van de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening van deze beschikking.

De omgevingsvergunning kan, gelet op artikel 2.10, lid 2 en 2.12, lid 1 onder a sub 3 van de Wabo op deze grond worden verleend.

Welstand

De activiteit bouwen is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Samengevat luidt het advies als volgt:

De commissie is akkoord nu geen monumentale waarden aangetast worden, de ingreep reversibel is en verder het ontwerp voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebiedsdeel Binnenstad gelet op de hiërarchische verhouding tussen hoofd- en bijvolume, traditioneel materiaalgebruik en zorgvuldig en expliciet ontworpen fijnzinnige detaillering.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwbesluit

Het bouwplan betreft een geringe uitbreiding van het pand d.m.v. een serre. Deze serre is om de gemeenschappelijke ruimte te vergroten.

De activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwverordening

In artikel 2.1.5 van de Haarlemse bouwverordening is bepaald dat bij een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, een onderzoek betreffende de bodemgesteldheid als bedoeld in artikel 8, vierde lid, van de Woningwet moet worden ingediend.

Het ingediende verkennend bodemonderzoek is beoordeeld door de afdeling Milieu, bureau Bodem. Samengevat luidt het advies als volgt:

Op basis van het ingediende, door een gecertificeerd bureau opgestelde, bodemonderzoeksrapport hebben wij het vermoeden dat er ter plaatse van het bouwwerk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming.

Uitgestelde inwerkingtreding (artikel 6.2c, eerste lid, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) is daarom aan de orde. Afdeling Bodem is, onder voorwaarden, akkoord met het afgeven van de omgevingsvergunning.

Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Milieu, bureau Bodem positief.

De activiteit voldoet aan de (overige) voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening (nummer 54 / 1 oktober).

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.



CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (ver)bouwen van het bouwwerk zijn er ten aanzien van de activiteit bouwen geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voor de activiteit bouwen voorschriften opgenomen.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Onder verwijzing naar de toets aan het bestemmingsplan “Nieuwstad” die staat beschreven bij de overwegingen van de activiteit bouwen van deze beschikking merken wij op dat de aangevraagde bouwactiviteit in strijd is met de artikelen 12 (Groen) en artikel 22.2, lid S, onderdeel 6 (Zonnepanelen) van de bij dit bestemmingsplan behorende voorschriften. Deze strijdigheid kan niet worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking. De strijdigheid valt ook niet onder de bij algemene maatregel van bestuur (Bor) aangewezen gevallen.

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren, tenzij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Over de relatie tussen de aangevraagde activiteit en deze uitzonderingsgrond merkt de afdeling Ruimtelijk Beleid, team Stedenbouw en planologie het volgende op: Bij de verkoop van de villa is besloten om direct achter de villa een extra strook grond uit te geven voor de bouw van een serre. Reden hiervoor is de beoogde woonzorgfunctie voor ouderen. Deze nieuwe bestemming heeft behoefte aan een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte. Ooit zat aan deze zijde van de villa een serre. Terugbouwen van een serre zorgt voor extra levendigheid, zicht en sociale controle aan de waterzijde van de bolwerken. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan was nog geen sprake van een extra serre. Hetzelfde geldt voor het plaatsen van de zonnepanelen. In het bestemmingsplan is hierin (nog) niet voorzien terwijl het prima past in het beleid Haarlem klimaatneutraal.

Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Ruimtelijk Beleid positief.

De integrale ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van deze vergunning en wordt als bijlage aan deze vergunning verbonden (zie bijlage 4).



De omgevingsvergunning kan, gelet op het bovenstaande en met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 Wabo op deze grond worden verleend.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, zijn er ten aanzien van de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening voorschriften opgenomen.

Activiteit brandveilig gebruik

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet op grond van artikel 2.13 Wabo worden geweigerd indien het in gebruik nemen of gebruiken van de zorgwoningen niet voldoet aan het Bouwbesluit 2012. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

De aangevraagde activiteit met betrekking tot het in gebruik nemen of gebruiken van de zorgwoningen is door de brandweer getoetst aan de brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit 2012.

Gebleken is dat de activiteit niet in strijd is met de voorschriften uit voornoemde regelgeving.

Gelet hierop achten wij brandveiligheid met het oog op het voorziene gebruik van het bouwwerk voldoende verzekerd (artikel 2.13 Wabo).

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het brandveilig gebruik van een bouwwerk of ander object zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit brandveilig gebruik geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voor de activiteit brandveilig gebruik voorschriften opgenomen.



Activiteit monument (rijksmonument)

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder f Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.15 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Architectuurhistoricus

De aanvraag betreft het verbouwen tot zorgwoningen van een beschermd monument als bedoeld in de Monumentenwet 1988.

De aanvraag is voorgelegd aan de architectuurhistoricus van de gemeente Haarlem. Over het belang van deze werkzaamheden in relatie tot het belang van de monumentenzorg merken wij het volgende op:

Het plaatsen van een serre is in maatvoering, detaillering en materialisering akkoord. Wel dient de afscheiding van het bovengelegen balkon op een andere wijze te worden uitgevoerd. Deze dient in materiaal en detaillering meer aan te sluiten bij de serre (bv in staal). Omdat de zonnepanelen nauwelijks zichtbaar zijn is ook hier geen bezwaar tegen.

Vanuit het oogpunt van monumentenzorg is er geen bezwaar tegen de plannen zoals deze zijn ingediend.

De richtlijnen voor restauratie en onderhoud (te raadplegen op www.haarlem.nl) en de specifieke voorschriften die in dit advies genoemd worden, zijn ten allen tijde van toepassing.

Rijksdienst

De aanvraag betreft werkzaamheden die niet vallen onder de gevallen als bedoeld in artikel 16, lid 1 van de Monumentenwet 1988 (wiz.2009). Derhalve is het bouwplan niet voorgelegd voor advies aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Welstand

De aanvraag is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Samengevat luidt het advies als volgt:

De commissie is akkoord nu er geen monumentale waarden aangetast worden en deels weer worden hersteld. Ook voldoet het ontwerp aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebiedsdeel Binnenstad

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op handelingen in, op of aan een beschermd rijksmonument zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit monument geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voor de activiteit monument voorschriften opgenomen.



BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning (bouwen en handelen in strijd), d.d. 7 april 2014;
- Formulier aanvraag omgevingsvergunning (monument en brandveilig gebruik), d.d. 28 april 2014;
- Tekening, kadastrale situatie sectie B 3716;
- Tekening Co13.OG-100, plattegronden, gevels en doorsneden bestaand, d.d. 28-03-14;
- Tekening Co13.OG-300, plattegronden, gevels en doorsneden nieuw, d.d. 04-04-14;
- Foto's en impressies serre;
- Ruimtelijke onderbouwing voor het bouwen van een serre, d.d. 25 maart 2014.