

Omgevingsvergunning Prinsen Bolwerk 3B 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.OV1120016-va01 hebben verleend voor het onderstaande project.

Project

Er is onder nummer 2016-04799 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van het Antroposofisch Centrum Haarlem op het perceel Prinsen Bolwerk 3B te Haarlem. De aanvraag heeft betrekking op de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening.

Ter inzage

De omgevingsvergunning en de bijbehorende relevante stukken liggen vanaf vrijdag 24 februari 2017 tot en met vrijdag 7 april 2017 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 24 februari 2017 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.



Collegebesluit

Onderwerp: Verlenen omgevingsvergunning Prinsen Bolwerk 3B
BBV nr: 2017/17085

1. Inleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van het Antroposofisch Centrum Haarlem op het perceel Prinsen Bolwerk 3 B te Haarlem. Op grond van artikel 2.4 Wabo is het college van burgemeester en wethouders voor deze omgevingsvergunning het bevoegd gezag. De vergunningsaanvraag is strijdig met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Aan de aanvraag kan uitsluitend worden meegewerkt met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a sub 3 Wabo. De aanvraag heeft vanaf 11 november 2016 zes weken ter visie gelegen en er zijn zienswijzen ingediend.

2. Besluitpunten college

1. het college acht de ingediende zienswijzen ongegrond (zie zienswijzennota);
2. het college besluit na afweging van alle belangen de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen (zie omgevingsvergunning);
3. het college mandateert de verdere uitvoering en ondertekening van dit besluit aan de afdelingsmanager van DVV/VTH;
4. het besluit heeft geen financiële consequenties;
5. het besluit wordt bekend gemaakt door publicatie in het GVOP, de Staatscourant en langs elektronische weg beschikbaar gesteld;
6. het besluit wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

Het juridisch mogelijk maken dat het project kan worden uitgevoerd.

4. Argumenten

4.1 Het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening

Uit de aanvraag en de uitgebrachte adviezen van de betrokken vakafdelingen blijkt dat het voorgenomen project in relatie tot zijn omgeving ruimtelijk, functioneel, milieu-hygiënisch, economisch en maatschappelijk verantwoord is.

4.2 Aan het project ligt een goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag

Het project is getoetst aan alle relevante ruimtelijke aspecten en positief beoordeeld; deze positieve adviezen worden gezien als de goede ruimtelijke onderbouwing.

4.3 De adviezen zijn positief

De gemeentelijke vakafdelingen en de ARK zijn om advies gevraagd over de bij dit project ter zake doende belangen. Zij hebben in dit verband de aanvraag, inclusief de bijbehorende stukken, beoordeeld. De adviezen zijn positief.

4.4 Het project is financieel uitvoerbaar

De kosten die gemoeid zijn met het project zijn volledig voor de aanvrager; het betreft een particulier initiatief.

4.5 Voor deze vergunningsprocedure is geen Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) van de gemeenteraad vereist

De aanvraag behoort tot de zogeheten ‘Categorieën van gevallen waarin voor het verlenen van een omgevingsvergunning geen verklaring van bedenkingen van de gemeenteraad vereist is’ (Raadsbesluit 2011/194736, nummer 2: het oprichten van een hoofdgebouw en eventuele bijgebouwen op één locatie, tot een maximale bruto-vloeroppervlakte van 2500 m²).

5. Kanttekeningen

Er zijn zienswijzen ingediend tegen ons voornemen tot het verlenen van de omgevingsvergunning; deze zienswijzen achten wij ongegrond. Zie voor weerlegging van de ingediende zienswijzen de bijgevoegde zienswijzennota.

6. Uitvoering

De afdelingsmanager van DVV/VTH wordt gemandateerd het besluit te ondertekenen en voor de verdere administratieve afhandeling te zorgen.

7. Bijlagen

- de zienswijzennota
- de omgevingsvergunning

Het college van burgemeester en wethouders

BEOORDELING VAN DE INGEDIENDE ZIENSWIJZEN (ZIENSWIJZENNOTA 2016-04779)

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) vanaf 11 november 2016 tot en met 22 december 2016 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode konden zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking worden ingediend.

Zienswijzen

Zienswijzen zijn ontvangen van de heer M. Euverman, eigenaar en bewoner van het perceel Prinsen Bolwerk 3A, en van de heer F.W. Oskam namens onroerend goed c.v. Maxime, eigenaar van Prinsen Bolwerk 5 en 7.

De zienswijzen berusten, kort samengevat, op de volgende gronden:

1. De hoogte van het bouwwerk (14 meter i.p.v. de toegestane 10 meter) geeft extra schaduwwerking op de omliggende percelen
2. Bebouwing vlakbij de erfgrans is niet mogelijk zonder steigers op ons terrein en daar geven wij geen toestemming voor
3. Het gebouw wordt veel groter dan het maximale bouwvlak
4. De kopgevel ligt aan de parkzijde i.p.v. aan de straatzijde terwijl dit wel zou moeten volgens Raadsstuk 2011/462852
5. Het gebouw bevat 4 bouwlagen i.p.v. de toegestane 3 bouwlagen terwijl dit wel zou moeten volgens Raadsstuk 2011/462852
6. Het gebouw lijkt niet op een villa terwijl dit wel zou moeten volgens Raadsstuk 2011/462852
7. De zonnepanelen en de dakkapel van de lift op het dak zijn zichtbaar terwijl de installaties volledig uit het zicht moeten worden geplaatst
8. Het aantal parkeerplaatsen (4) voldoet niet aan de geldende Crow norm
9. Het bouwplan is qua hoogte en bebouwingsoppervlakte in strijd met het bestemmingsplan 'Kennemerplein en Bolwerken' en bestemmingsplan 'Nieuwstad'

De reactie van de aanvrager

De aanvrager is overeenkomstig de Awb in de gelegenheid gesteld om op de zienswijzen te reageren. De aanvrager heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Beoordeling van de ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen overwegen wij het volgende. Bij de ruimtelijke inpasbaarheid wordt o.a. ook rekening gehouden met de belangen van omwonenden. De gemeente is van oordeel dat het belang van de aanvrager bij realisatie van het bouwplan zwaarder weegt dan de belangen van de indieners van een zienswijze. Het Wabo projectbesluit levert ook niet een zodanige aantasting van het woongenot c.q. omliggende functies op dat daarvoor geen omgevingsvergunning kan worden verleend.

Concreet ingaand op de ingediende zienswijzen, stellen wij het volgende:

Ad 1. Het nieuw te bouwen gebouw geeft geen onevenredige schaduwwerking op de belendende percelen en deze schaduwwerking was reeds ingecalculeerd bij het opstellen van de verkoopvoorwaarden en het bestemmingsplan 'Nieuwstad'. In het bestemmingsplan staat onder meer: Om de villa tot zijn recht te laten komen en om de nieuwbouw te laten harmoniseren met de overige gebouwen in de directe omgeving is een bouwhoogte van 3 lagen met kap uitgangspunt. In ieder geval mag de 4^e bouwlaag geen volledige bouwlaag zijn. Uitgangspunt bij de nieuwbouw is dat deze maximaal dezelfde nokhoogte heeft als het rijksmonument.

Tijdens de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning is geconstateerd is dat er een verschrijving is tussen de verkoopvoorwaarden van de kavels op het terrein aan Prinsen Bolwerk 3 en het bestemmingsplan. Het betreft een verschrijving tussen **goothoogte** (verkoopvoorwaarde) en **bouwhoogte** (bestemmingsplan). B&W hebben bij besluit van 29 oktober 2013 reeds besloten dat meegewerkt wordt aan een ontheffing voor de in het bestemmingsplan genoemde bouwhoogte en hiervoor te lezen goothoogte. Boven de goothoogte is een kapverdieping (van maximaal 4 meter hoog) verplicht. Deze zienswijze is daarom naar ons oordeel ongegrond.

Ad 2. Het bouwen dicht bij de erfgrens is geen afwegingscriterium voor het verlenen van de omgevingsvergunning. De vergunninghouder zal in overleg met de eigenaar van de belending tot afspraken over de bouwwerkzaamheden kunnen komen.

Deze zienswijze is daarom naar ons oordeel ongegrond.

Ad 3. Volgens het bestemmingsplan mag bij gebouwen ter plaatse van het bouwvlak aan Prinsen Bolwerk 3 de hoogte voor maximaal 37% van het oppervlak 10 meter bedragen en voor maximaal 60% van het oppervlak 6 meter bedragen. De oppervlakte van het bouwvlak van dit betreffende kavel bedraagt 680m². (37% daarvan is 251m² en 60% daarvan is 408m²). Het bouwplan heeft voor een oppervlakte van ca. 220 m² een goothoogte van 10 meter (met daarboven een kap van 4.00 meter hoog) en voor een oppervlakte van ca. 180 m² een goothoogte van 6,58 meter met daarboven een platte afdekking. Het bouwplan voldoet daarmee wat bebouwingsoppervlakte betreft aan de voorwaarden.

Deze zienswijze is daarom naar ons oordeel ongegrond.

Ad 4. De hoofdentree van het gebouw ligt aan de straatzijde en dat is ook de kopgevel.

Deze zienswijze is daarom naar ons oordeel ongegrond.

Ad 5. Het gebouw heeft drie bouwlagen met een kapverdieping en is daarmee in overeenstemming met het bestemmingsplan c.q. de verkoopvoorwaarden, zoals ook getoetst in de ARK.

Deze zienswijze is daarom naar ons oordeel ongegrond.

Ad 6. Het ontwerp is uitgebreid bediscussieerd in de ARK en op advies van de ARK aangepast tot het huidige ontwerp. Het gebouw heeft daarmee de uitstraling van een villa en is in overeenstemming met het bestemmingsplan c.q. de verkoopvoorwaarden.

Deze zienswijze is daarom naar ons oordeel ongegrond.

Ad 7. De eventueel te plaatsen zonnepanelen zijn niet zichtbaar van openbaar toegankelijk terrein. De behuizing van de lift is niet zichtbaar.

Deze zienswijze is daarom naar ons oordeel ongegrond.

Ad 8. Ontheffing van de parkeernorm kan worden verleend gezien de locatie van het perceel binnen de stad. Het bouwplan is namelijk gelegen in parkeerzone binnenstad. In deze zone worden alleen parkeervergunningen verstrekt aan bewoners uit dit gebied. Er wordt niet gewoond in het nieuwbouwplan dus de parkeerdruk op de omgeving neemt niet toe. Bezoekers en werknemers van het

antroposofische centrum moeten parkeerbelasting betalen aan de parkeermeters of gebruik maken van de openbare garages. De tarievenstructuur bevordert het parkeren in de op loopafstand gelegen openbare parkeergarage.

Deze zienswijze is daarom naar ons oordeel ongegrond.

Ad 9. Bestemmingsplan 'Kennemerplein en Bolwerken' geldt niet meer voor dit perceel. Van toepassing is het bestemmingsplan 'Nieuwstad'. In het besluit omgevingsvergunning is duidelijk aangegeven wat de strijdigheden zijn en waarom wij bereid zijn medewerking te verlenen aan het bouwplan. Dat moet hier als ingelast en herhaald beschouwd worden.

Deze zienswijze is daarom naar ons oordeel ongegrond.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande zijn wij van mening dat de zienswijzen ongegrond zijn. Na afweging van alle betrokken belangen en met inachtnaam van alle relevante ruimtelijke factoren, zijn wij bereid om de omgevingsvergunning te verlenen.

OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide procedure

Datum	
Ons kenmerk	2016-04799
Bijlage(n)	1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 15 juli 2016 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van het Antroposofisch Centrum Haarlem op het perceel Prinsen Bolwerk 3 B te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2016-04799.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1 en 2.10, 2.12, 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 betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder a en c, van de Wabo.

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1 Wabo om af te wijken van artikel 13.2.1, lid b van de voorschriften van het bestemmingsplan “Nieuwstad” met gebruikmaking van artikel 24, lid b onderdeel 1 van de voorschriften van hetzelfde plan;
- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2 Wabo, op grond van artikel 2.7 Bor en artikel 4, lid 4 van bijlage II Bor om af te wijken van artikel 13.2.1, lid b van de voorschriften van het bestemmingsplan “Nieuwstad”;
- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo om af te wijken van artikel 22.2, lid d van de voorschriften van het bestemmingsplan “Nieuwstad”;
- Ontheffing van artikel 2.5.30 lid 1 van de Haarlemse bouwverordening op grond van artikel 2.5.30, lid 4 van de Haarlemse bouwverordening;

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 de gemeente Haarlem,

mr. H.H.T. de Boer
afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving

BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 15 juli 2016 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het bouwen van het Antroposofisch Centrum Haarlem.

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.

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder a en c, van de Wabo.

De door u aangevraagde activiteit bouwen is in strijd met het geldende bestemmingsplan. U heeft echter de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening niet aangevraagd. Op grond van artikel 2.10, lid 2 Wabo wordt uw aanvraag mede aangemerkt als een verzoek om af te wijken van het geldende bestemmingsplan (activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c 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

Van 11 november 2016 tot en met 22 december 2016 heeft de ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

Met betrekking tot de ingekomen zienswijzen en beoordeling daarvan verwijzen wij naar de bijgevoegde zienswijzennota, dat onderdeel uitmaakt van het besluit.

Naar aanleiding van de zienswijzen overwegen wij het volgende.

Bij de ruimtelijke inpasbaarheid van een bouwplan wordt rekening gehouden met de belangen van de aanvrager en de belangen van omwonenden. Het bouwplan levert volgens ons geen onevenredige aantasting van het woongenot c.q. omliggende functies op. Wij zijn van oordeel dat het belang van de aanvrager bij realisatie van het bouwplan dan ook zwaarder weegt dan de belangen van de indieners van een zienswijze. Gezien het voren gestelde achten wij het gerechtvaardigd de omgevingsvergunning te verlenen.

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, 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

- 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 team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2016-04799.
- 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 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.
- 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.
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25 lid 3 Bouwbesluit 2012).
- 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 team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2016-04799.
- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder een bouwveiligheidsplan bij team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft ingediend en dit bouwveiligheidsplan door het team is goedgekeurd.
- De bouwwerkzaamheden mogen pas beginnen als de afdeling Data, Informatie en Analyse van de gemeente Haarlem de bebouwingsgrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet (artikel 1.24 Bouwbesluit 2012). Hiervoor moet u ten minste veertien dagen voor start bouw een verzoek indienen bij de Hoofdafdeling Dienstverlening, Veiligheid en Vergunningen, telefoon 14 023.

- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen voordat u een gebruiksmelding heeft ingediend (artikel 1.18 van het Bouwbesluit 2012). Deze moet u indienen bij de Gemeente Haarlem, afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving, Postbus 511, 2003 PB Haarlem.
 - Indien het bouwplan en/of de bodem verstorende werkzaamheden onverhoopt afwijken (qua locatie, omvang en diepte) van die in de aanvraag vermeld zijn, dan dient contact opgenomen te worden met het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem. Het bureau Archeologie zal dan bepalen of archeologisch onderzoek noodzakelijk is en zo ja, in welke vorm.
 - Indien bij de bodem verstorende 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 Erfgoedwet (artikel 5.10) verplicht dit direct te melden bij Onze Minister. De melding dient te gebeuren bij het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl).
 - Met de uitvoering van werkzaamheden waar aanvullende constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen mag niet worden begonnen voordat de medewerker constructie van Team Advies & Ondersteuning, afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben. De vergunninghouder dient hiertoe ten minste drie weken voor de aanvang van de desbetreffende constructiewerkzaamheden (detail) berekeningen en tekeningen aan te leveren bij de medewerker constructie. Een aantal door u ingediende gegevens zijn (naar ons idee) (nog) niet volledig inhoudelijk te toetsen. Voor de bouw aanvraag hebben wij geen bezwaar tegen het constructieprincipe. De stukken worden bij de beschikking gevoegd met de opmerking “Geen bezwaar op constructieprincipe, tekening niet voor uitvoering”. Uiterlijk drie weken voor aanvang dient u deze gegevens nogmaals voor uitvoering in te dienen.
 - De omgevingsvergunning heeft een uitgestelde inwerkingtreding (artikel 6.2c, eerste lid, Wabo). Dit houdt in dat de omgevingsvergunning niet eerder in werking treedt dan nadat:
 - a) op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat 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
 - b) 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
 - c) 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 moet ten minste vijf werkdagen voor aanvang van de

ontgraving worden gemeld (voorschrift bij beschikking op saneringsplan). Dit kan met het sturen van het meldingsformulier aanvang bodemsanering naar Meldpunt bodem van de Gemeente Haarlem.

E-mail: meldpuntbodem@haarlem.nl

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, lid 1, 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” (BP1080004) is vastgesteld door de gemeenteraad op 1 november 2012, onder nummer 2012/336388.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming “Maatschappelijk” met de aanduiding wonen en horeca categorie 4. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 13 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan. Volgens artikel 13.1 lid a zijn de voor maatschappelijk aangewezen gronden o.a. bestemd voor (para)medische voorzieningen, praktijkruimte en welzijnsinstellingen. Het bouwplan is qua bestemming niet strijdig.

Volgens artikel 13.2.1 gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 22, lid 2. Verder mogen gebouwen ter plaatse van het bouwvlak aan Prinsen Bolwerk 3 de bouwhoogte voor maximaal 37% van het oppervlak 10 meter bedragen en voor maximaal 60% van het oppervlak 6 meter bedragen. De oppervlakte van het bouwvlak van dit kavel bedraagt 680m². (37% is 251m² en 60% is 408m²).

Geconstateerd is dat er een verschrijving is tussen de verkoopvoorwaarden van de kavels en het bestemmingsplan. Het betreft een verschrijving tussen goothoogte (verkoopvoorwaarde) en bouwhoogte (bestemmingsplan). B&W hebben bij besluit van 29 oktober 2013 reeds besloten dat meegewerkt wordt aan een ontheffing voor het in het bestemmingsplan genoemde bouwhoogte en hiervoor te lezen goothoogte. Boven de goothoogte is een kapverdieping verplicht.

Het bouwplan heeft voor een oppervlakte van ca 220 meter een goothoogte van 10 meter en voor een oppervlakte van ca 180 meter een goothoogte van 6,58 meter. De goothoogte van 6,58 overschrijdt de toegestane goothoogte met 0,58 meter. Artikel 24 (algemene afwijkingsregels) geeft de mogelijkheid om de goothoogte te overschrijden met 10%. (binnenplanse ontheffing).

Volgens artikel 22, lid 2 dienen gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gebouwd en mogen voorgevels uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht.

Indien boven de goothoogte wordt gebouwd moet deze worden afgedekt met een kap die een maximale hoogte van 4 meter mag bedragen en met een dakhelling tussen de 30 en 70 graden. Bij een samengestelde kap dient de dakhelling van de bovenste dakvlakken minimaal 20 graden te bedragen. De kap voldoet hier op enkele kleine onderdelen niet aan maar artikel 22.4 geeft de mogelijkheid om hiervan af te wijken. (binnenplanse ontheffing)

Dakkapellen in het voordakvlak en naar openbaar gebied gekeerd zijdakvlak zijn toegestaan indien ze in de goot zijn geplaatst van niet breder dan 1,5 meter en 1/3 deel van het dakvlak. Ook dient er bij meerder dakkapellen sprake te zijn van regelmatige rangschikking.

Dakkapellen in het achterdakvlak zijn toegestaan indien ze in de goot zijn geplaatst van niet breder dan 2,5 meter en 1/3 deel van het dakvlak. Ook dient er bij meerder dakkapellen sprake te zijn van regelmatige rangschikking.

De dakkapellen voldoen aan bovengenoemde criteria en zijn niet strijdig met het bestemmingsplan.

Strijdigheid:

- Het in het bestemmingsplan genoemde bouwhoogte mag worden gelezen als goothoogte (kruimelgeval)
- Overschrijden goothoogte met 0,58 meter (binnenplanse ontheffing)
- Het gebouw staat niet in de voorgevelrooilijn. (projectbesluit).
- Kap voldoet niet op alle onderdelen aan het bestemmingsplan (binnenplanse ontheffing).

De aangevraagde activiteit is in strijd met de voorschriften behorende 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.

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

Welstand

De activiteit is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze heeft het ontwerp beoordeeld in haar vergadering van 25 oktober 2016.

Samengevat luidt het advies: Akkoord nu het ontwerp voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebiedsdeel Stadsuitbreidingen 1920-1960 ten aanzien van massaopbouw en uiterlijke verschijningsvorm alsmede gelet op materiaalgebruik en detaillering.

Bouwbesluit

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

Bouwverordening*Bodem*

De activiteit is door de adviseur bodem van de afdeling Milieu, bureau Bodem getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake bodem. Het advies luidt als volgt:

Op basis van aanwezige bodemonderzoeksrapporten 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.”

Parkeren

De activiteit is door de adviseur parkeervoorzieningen van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake parkeren.

Het advies luidt als volgt:

De Haarlemse bouwverordening (art. 2.5.30 lid 1) en de beleidsregels parkeren 2015 (geldend voor bestemmingsplannen vastgesteld na 1-1-2015) verlangen dat: indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij een gebouw hoort. Om de omvang te bepalen wordt gebruik gemaakt van de tabel parkeernormen uit bijlage 13 van de bouwverordening.

Het bouwplan is gelegen in parkeerzone binnenstad. In deze zone worden alleen parkeervergunningen verstrekt aan bewoners uit dit gebied. Bezoekers en werknemers van het antroposofische centrum moeten parkeerbelasting betalen aan de parkeermeters of gebruik maken van de openbare garages. De tarievenstructuur bevordert het parkeren in garages of op het eigen terrein.

De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Op grond hiervan is het college bevoegd om ontheffing te verlenen.

Overige

De activiteit voldoet aan de overige voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening.

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, lid 1, 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 artikelen 13 en 22 van de bij dit bestemmingsplan behorende voorschriften.

Dit betekent dat de omgevingsvergunning in beginsel moet worden geweigerd.

De aangevraagde activiteit is echter deels in lijn met de in artikelen 22,4 en 24 van de in dit bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking. Verder is medewerking op grond van artikel 2.7 Bor en artikel 4, lid 4 van bijlage II Bor mogelijk met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a sub 2 Wabo. Het onderdeel dat niet valt onder bovenstaande moet in beginsel worden geweigerd, tenzij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Ruimtelijk Beleid, team Stedenbouw en planologie. Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Het advies luidt als volgt:

Wij adviseren voor het plan een vergunning te lenen op basis van het afwijken van drie zaken; te weten:

- bouw- en goothoogte.
- kapvorm.
- rooilijn.

Het plan valt binnen de bouwhoogte van het stedenbouwkundig plan voor deze locatie en is daarmee akkoord. Geadviseerd wordt af te wijken van de bouwhoogte in het bestemmingsplan omdat deze abusievelijk is opgenomen. De goothoogte voor het lagere gedeelte overschrijdt de 6 meter die is toegestaan. Om ruimtes te creëren die goed te gebruiken zijn in een gebouw met maatschappelijke context is de hoogte minimaal nodig. Door het gebouw met een plat dak af te dekken blijft goed zichtbaar welk volume tot het hoofdgebouw hoort en welk gedeelte onderschikt is. De overschrijding is daarmee zowel functioneel als stedenbouwkundig akkoord. De kap wijkt op kleine puntjes af van de gestelde minimum hoeken zoals in het bestemmingsplan wordt gesteld. Het totale beeld van de kap is echter passend binnen de kapvormen die rondom de locatie bestaan en binnen de denkcontouren zoals deze zijn gesteld in het stedenbouwkundig plan. De rooilijn van het gebouw wordt naar achteren geplaatst. Door de rooilijn terug te leggen wordt afgeweken van het oorspronkelijk plan om zodoende de bomen te kunnen behouden. Het onderzoek van Copijn Boomspecialisten naar de wortels van de bomen onderbouwt deze afwijking. Het terugleggen van de rooilijn in deze beperkte mate heeft geen invloed op de stedenbouwkundige situatie aangezien de gebouwen op het prinsenbolwerk

niet in een strakke rooilijn liggen. Geadviseerd wordt af te wijken van de verplichte rooilijn. Het ontwerp is door de ARK getoetst aan de criteria van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en voldoet daarmee aan de kwaliteitseisen. Over het voorliggende ontwerp wordt dan ook stedenbouwkundig positief geadviseerd.”

De ruimtelijke onderbouwing om af te wijken van de rooilijn volgt uit het rapport van de bomenrapportage. Deze is als bijlage aan deze vergunning verbonden (zie bijlage 4).

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.

BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 15 juli 2016;
- Tekeningen D.0.0/D.0.1, situatie, d.d. 12-07-2016;
- Tekeningen D.1.0/D.1.1/D.1.2/D.1.3/D.1.4, plattegronden, d.d. 12-07-2016;
- Tekeningen D.2.1/D.2.2/D.2.3/D.2.4/D.2.5, gevels, d.d. 12-07-2016;
- Tekeningen D.3.1/D.3.2, doorsnede, d.d. 12-07-2016;
- Tekeningen D.4.1/D.4.2/D.4.3/D.4.4/D.4.5/D.4.6/D.4.7, kozijnen, d.d. 12-07-2016;
- Tekeningen D.5.1/D.5.2/D.5.3/D.5.4/D.5.5/D.5.6, details, d.d. 12-07-2016;
- Tekeningen D.6.0/D.6.1/D.6.2/D.6.3, compartimentering, d.d. 12-07-2016;
- Tekeningen D.7.0/D.7.1/D.7.2/D.7.3, oppervlaktes, d.d. 12-07-2016;
- Tekeningen D-01-01/D-05-01/D-10-01/D-11-01/D-12-01/D-13-01/D-30-01/D-99-01/2015-135 blad 002 t/m 012, constructietekeningen en details, d.d. 12-07-2016;
- Rapport 2015-135 / BER_01, statische berekening, d.d. 16-09-2014;
- Rapport IJb geotechniek 61152000-FA-1, funderingsadvies, d.d. 10 december 2015;
- Rapport MoBius consult 4828.06, toetsing brandveiligheid, d.d. juli 2016;
- Rapport Technisch Adviesbureau Crone, berekening ventilatievoorziening en energieprestatie, d.d. 12 juli 2016;
- Document Technisch Adviesbureau Crone, oppervlakten t.b.v. EP-berekening, d.d. 12-07-2016;
- Rapport SBR/CUR, berekening warmte weerstand, d.d. 01-07-2016;
- Rapport Nieman Wr110094acA2.ccr, gelijkwaardigheid ventilatiesysteem, d.d. 4 april 2012;
- Rapport Transect 842, archeologisch bureauonderzoek, d.d. 19-09-2016;
- Rapport Copijn boomspecialisten 13.T0293, boomtechnische expertise, d.d. november 2015;
- Brief STZ/MIL/2014/245720, reactie aanvraag bodemonderzoek, d.d. 30 juni 2014;
- Zonnestudie, d.d. 13-12-2016;
- Zienswijzennota.