



Onderwerp Van Zeggelenplein 187 t/m 199: ontwerp-omgevingsvergunning bouwen 13 grondgebonden woningen (DSK 2)	
Nummer	2019/557169
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	VTH
Auteur	[REDACTED]
Telefoonnummer	[REDACTED]
Email	[REDACTED]
Kernboodschap	Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 13 grondgebonden woningen aan Van Zeggelenplein 187 t/m 199 te Haarlem. De aanvraag is op beperkte onderdelen in strijd met het bestemmingsplan. Voordat het college een besluit neemt over de aanvraag, legt het de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage, zodat iedereen hierover zijn mening kenbaar kan maken.
Behandelvoorstel voor commissie	Niet van toepassing ((de raadsleden worden middels de besluitenlijst van het college geïnformeerd))
Relevante eerdere besluiten	Raadsstuk Haalbaarheidsstudie DSK II en DSK III, met nummer 2010/215560 Raadsbesluit Criteria voor ruimtelijke kwaliteit DSK II en DSKIII, met nummer 2012/478177 Wethoudersbrief Aanbesteding laatste kavel DSK d.d. 24-05-2016 2016/246575 Collegebesluit Verkoop DSK kavel II, met nummer 2017/162445 Vaststellingsovereenkomst DSK II, met nummer 2018/140691
Besluit College d.d. (wordt ingevuld door BC)	1. Het college legt de ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwen van 13 grondgebonden woningen aan Van Zeggelenplein 187 t/m 199 ter inzage; 2. Het college verbindt de goede ruimtelijke onderbouwing aan de ontwerp-omgevingsvergunning; 3. Het college mandateert het hoofd van de afdeling VTH om de omgevingsvergunning na afloop van de inzage termijn te verlenen, indien er geen zienswijzen zijn ingediend. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Er is een aanvraag ingediend voor het bouwen van 13 grondgebonden woningen aan Van Zeggelenplein 187 t/m 199 te Haarlem. De aanvraag is in beperkte mate in strijd met het bestemmingsplan Zomerzone Noord. Het college kan daarom alleen meewerken aan het bouwplan met toepassing van een uitgebreide procedure. Het college is bereid om deze procedure te starten. Dat houdt onder meer dat de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage wordt gelegd, zodat iedereen zijn mening hierover kenbaar kan maken.

2. Besluitpunten college

1. Het college legt de ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwen van 13 grondgebonden woningen aan Van Zeggelenplein 187 t/m 199 ter inzage;
2. Het college verbindt de goede ruimtelijke onderbouwing aan de ontwerp-omgevingsvergunning;
3. Het college mandateert het hoofd van de afdeling VTH om de omgevingsvergunning na afloop van de inzage termijn te verlenen, indien er geen zienswijzen zijn ingediend.

3. Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van de bouw van 13 grondgebonden woningen aan Van Zeggelenplein 187 t/m 199.

4. Argumenten

1. *Het bouwplan berust op een goede ruimtelijke onderbouwing en alle adviezen zijn positief*
Bij de aanvraag is een goede ruimtelijke onderbouwing gevoegd, zodat aan de eisen van de wet wordt voldaan. Uit de ruimtelijke onderbouwing en de adviezen blijkt bovendien, dat aan het gemeentelijk beleid wordt voldaan.

2. *Het bouwplan is beperkt in strijd met het bestemmingsplan. Deze strijdigheden zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar*

Het bouwplan betreft de bouw van 13 grondgebonden woningen die samen met de recent gebouwde school het bouwblok van het project DSK 2 vormen. Dit bouwplan maakt het bouwblok af. Parkeren voor de woningen vindt plaats op het binnenterrein van het bouwblok op maaiveld. Het bestemmingsplan laat de bouw van de woningen toe, maar de wijze waarop het bouwplan wordt vormgegeven is niet volledig passend binnen het bestemmingsplan. De bouwhoogte wordt beperkt overschreden. De parkeervoorziening vindt grotendeels plaats op maaiveld. Het kan daardoor niet worden gezien als parkeergarage, hetgeen wordt voorgeschreven in het bestemmingsplan.

De overschrijding van de hoogte valt binnen de 10% afwijkingsmarge en heeft geen gevolgen voor de omgeving. Ruimtelijk is deze iets hogere hoogte zelfs uitermate wenselijk omdat hiermee een



dakrand met een zelfde hoogte verkregen wordt als het reeds bestaande gebouwdeel, de school. Dit maakt het geheel tot een eenheid.

Voor wat betreft de parkeervoorziening was in de planvorming voorafgaand aan het bestemmingsplan een parkeervoorziening op maaiveld voorzien die deels onder de woningen zou worden geschoven en voor de rest grotendeels zou worden afgedekt middels een dek. Dit dek is in de voorliggende planuitwerking komen te vervallen. Dit wordt ruimtelijk niet als dusdanig bezwaarlijk ervaren dat hieraan geen medewerking kan worden verleend. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaan er dan ook geen bezwaren tegen het bouwplan.

3. Het bouwplan voorziet in een maatschappelijke behoefte

De woningbehoefte is groot in Haarlem. Er is veel vraag naar stedelijke woonmilieu's, waarbij Haarlem populair is. Tot aan 2040 blijft de woningbehoefte in Haarlem zeker hoog, met name in de periode 2016-2025. De toename van het aantal woningen blijft achter bij de toenemende vraag, zodat het van belang is om in te zetten op toename van het aantal woningen. Het bouwplan draagt hier, als onderdeel van de totale ontwikkeling DSK aan bij.

4. Er is geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk

Omdat de afwijkingen van het bestemmingsplan (beduidend) minder dan 2500 m² bedragen, past het bouwplan binnen de door de gemeenteraad vastgestelde categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Er kunnen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning. Als dit het geval is, vindt een heroverweging plaats

Nadat de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage is gelegd, kunnen hier zienswijzen tegen worden ingediend. Indien dit het geval is, vindt een heroverweging plaats. Als de zienswijzen daartoe aanleiding geven, kan alsnog worden besloten de omgevingsvergunning te weigeren. Als er geen zienswijzen worden ingediend, wordt de omgevingsvergunning verleend.

6. Uitvoering

De ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken worden de dag na publicatie gedurende zes weken ter inzage gelegd. Publicatie vindt plaats door een elektronische kennisgeving in het elektronisch Gemeentebblad en de Staatscourant. Tijdens de termijn van de terinzagelegging kan iedereen een zienswijze indienen. Eventuele zienswijzen zullen bij het nemen van het definitieve besluit worden betrokken.

7. Bijlagen

Bij deze nota zijn de volgende stukken gevoegd:

- A. Ontwerp-omgevingsvergunning
- B. Ruimtelijke onderbouwing

18 OKT. 2019**Datum****Ons kenmerk** 2019-04868**Bijlage(n)** 1. Procedureel;
2. Voorschriften;
3. Overwegingen;
4. Stukken behorende bij dit besluit.**Onderwerp:** Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 28 mei 2019 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 13 grondgebonden woningen op Van Zeggelenplein 187 t/m 199 in Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2019-04868.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.18, 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 maken en hebben of het veranderen van een uitweg of het veranderen van het gebruik van een uitweg (verder te noemen **activiteit uitweg**).

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder a en c en de activiteit als genoemd in artikel 2.2, lid 1, onder e 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 17 en artikel 20 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Zomerzone Noord";
- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1 Wabo om af te wijken van artikel 20 lid 2 onder e van de voorschriften van het bestemmingsplan "Zomerzone Noord" met gebruikmaking van artikel 27 lid 2 onder a van de voorschriften van hetzelfde plan.



- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1 Wabo om af te wijken van artikel 20 lid 2 onder p van de voorschriften van het bestemmingsplan “Zomerzone Noord” met gebruikmaking van artikel 20 lid 3 onder 5 van de voorschriften van hetzelfde plan.

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,

Het college van burgemeester en wethouders van Haarlem,
namens het college,



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

voor deze,

Teammanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving



BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 28 mei 2019 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het realiseren van 13 grondgebonden woningen op Van Zeggelenplein 187 t/m 199.

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 uitweg.

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder a, c, en de activiteit als genoemd in artikel 2.2, lid 1, onder e 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 artikel 2.4 van de Wabo zijn wij het bevoegd gezag om een besluit te nemen op uw aanvraag voor omgevingsvergunning.

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

Vanaf 3 september 2019 tot en met 14 oktober 2019 hebben de aanvraag, 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 geen gebruik gemaakt.

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 uitweg aan artikel 2.18, 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 2019-04868;
- 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;
- Het bouwafval moet u scheiden in de volgende categorieën:
 - als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst.
 - teerhoudende dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - teerhoudend asfalt;
 - bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - niet-teerhoudend asfalt;
 - vlakglas, al dan niet met kozijn;
 - gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - dakgrind;
 - armaturen;
 - gasontladingslampen.
- 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 2019-04868;



- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder een veiligheidsplan als omschreven in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 bij team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft ingediend en dit veiligheidsplan 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 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)
- Indien bij de bodemverstorende 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).
- Indien grond van de locatie wordt afgevoerd en elders wordt hergebruikt, moet hierbij worden voldaan aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit.
- Indien bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen - anders dan beschreven in de bodemonderzoekrapporten - moet de vergunninghouder dit direct melden bij het meldpunt Bodem van de gemeente Haarlem op 023-5113513 of meldpuntbodem@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;

Activiteit uitweg

- De vergunninghouder is verantwoordelijk voor het (laten) aanleggen van de uitweg en draagt daar de kosten van. De gemeente kan tot een maand nadat de vergunninghouder de uitweg gereed heeft gemeld, controleren of laten controleren of de uitweg volgens de voorwaarden van de vergunning is aangelegd. Dit kan er toe leiden dat de gemeente de vergunninghouder aanwijzingen geeft tot aanpassingen van de uitweg zodat deze alsnog komt te voldoen aan de voorwaarden van de vergunning;
- De vergunninghouder of degene die de uitweg aanlegt, moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Haarlem tonen;
- Schade aan personen en/of eigendommen van de gemeente en/of derden, die het gevolg is van de aanlegwerkzaamheden of van de aanwezigheid of het gebruik van de aangelegde uitweg komt voor rekening van de vergunninghouder;
- Onderhoud van de uitweg is voor rekening van de vergunninghouder. Ook schade veroorzaakt door derden moet door of in opdracht van de vergunninghouder worden hersteld. Eventueel hieruit voortkomende kosten zijn voor rekening van de vergunninghouder;
- De vergunninghouder dient er voor te zorgen dat de uitweg tijdens en na afronding van eventuele bouw- of sloopwerkzaamheden veilig en in goede staat is;
- De gemeente behoudt zich het recht voor bij wegreconstructies de uitweg te wijzigen of op andere wijze te doen verlopen;
- De werkzaamheden moeten zo worden verricht dat passanten die gebruikmaken van weg, inclusief het trottoir, hiervan geen verkeersoverlast of verkeershinder ondervinden;
- Het goot- en trottoirgedeelte, gelegen ter plaatse van de uitweg, moet tijdens de aanleg van de uitweg schoon worden gehouden;
- Het werk moet zodanig worden uitgevoerd dat van de ter plaatse aanwezige gemeentelijke groenvoorziening zoveel mogelijk gespaard blijft;
- Eventuele straat-, of trottoirkolken moeten tijdens de werkzaamheden beschermd worden tegen indringen van zand, grond en puin;
- Het afvoeren of anderszins verwijderen van vrijgekomen materialen van de openbare weg is voor rekening van de vergunninghouder;



- Veranderingen of opbrekingen aan de rijweg zijn niet toegestaan, met uitzondering van eventuele kantopsluitingen;
- Maatvoering en materiaalkeuze uitrit conform Handboek Inrichting Openbare - Ruimte (HIOR);
- De inrit dient te worden gemaakt met CRUblokken-21 en gele klinkerkeien van 20 x 10 x 8 cm;
- De bestrating moet opgesloten worden met opsluitbanden met afmeting 10 x 20 x 100 cm;
- Bij het trottoir dienen grijze betonstraatstenen te worden gebruikt van 21 x 10,5 x 8 cm. Deze dienen te worden gelegd in elleboogverband;
- De kleur van de trottoirtegels moet worden aangepast aan het omliggende trottoir;
- De uitrit dient te worden aangelegd conform tekening met nummer Inritconstructie Standaard detail inritblokken nummer B 2.12.



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 "Zomerzone Noord" (BP3080002) is vastgesteld door de gemeenteraad op 19 juli 2012, onder nummer 2012/139250.

"Ter plaatse hebben de gronden de bestemming 'Wonen' (artikel 20) met een maximale bouwhoogte van 12 meter en gedeeltelijk met extra aanduiding 'Parkeergarage'.

In artikel 20 lid 2 onder e is aangegeven dat binnen de maximale bouwhoogte moet worden gebouwd. De gevraagde woningen hebben een maximale hoogte van 12,981 meter.

In artikel 27 is onder lid 2 a aangegeven dat kan worden afgeweken van de bouwhoogten met te hoogste 10%.

In artikel 20 lid 2 onder p aangegeven dat dakterrassen zijn toegestaan op aan en uitbouwen.

In artikel 20 lid 3 (afwijken van bouwregels) is onder 5 aangegeven dat dakterrassen kunnen worden toegestaan op de hoofdbebouwing.

Gedeeltelijk worden de parkeerplaatsen op de bestemming 'Wonen' gerealiseerd. Dit is uitsluitend toegestaan indien hiervoor een parkeergarage wordt gerealiseerd. Dit is niet het geval.

Ter plaatse geldt eveneens de bestemming 'Tuin-3' (artikel 17) met een extra bestemming 'Parkeergarage'.

Parkeren wordt gerealiseerd op maaiveld niveau. Dit is niet conform het bestemmingsplan.

De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan."

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 17 en 20 betreffende de aanduiding 'parkeergarage' en artikel 20 lid 2 onder a en artikel 20 lid 2 onder p van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan "Zomerzone Noord". 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, gelet op artikel 2.10, lid 2 en 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo, op deze grond worden verleend.

Welstand

“De vergunningaanvraag is beoordeeld door de secretaris van de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit. Die heeft de aanvraag getoetst aan de nota ruimtelijke kwaliteit.

Samengevat luidt het advies: Akkoord, nu het ontwerp voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebiedsdeel stadsuitbreidingen 1920-1960 ten aanzien van inpassing in de stedenbouwkundige structuur massaopbouw en uiterlijke verschijningsvorm, alsmede gelet op materiaalgebruik en detaillering.”

Bouwbesluit

Brandveiligheid

De activiteit is door de adviseur brandveiligheid van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning.

Constructieve veiligheid

De activiteit is door de constructeur van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de constructieve veiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

Bouwfysica

De activiteit is door de bouwfysicus van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de bouwfysische voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning.

Overige

De activiteit is door de planbeoordelaar van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de overige voorschriften van het Bouwbesluit 2012. De planbeoordelaar heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.



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. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt:

“Op basis van het aanwezige, door een gecertificeerd bureau opgesteld, bodemonderzoeksrapport is geconcludeerd dat er ter plaatse van het bouwwerk geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Er is voldoende aandacht besteed aan asbest. Het bevoegd gezag bodem is akkoord met het afgeven van de omgevingsvergunning.”

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.

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 “Zomerzone Noord” die staat beschreven bij de overwegingen van de activiteit bouwen van deze beschikking merken wij op dat de aangevraagde bouwactiviteit in strijd is met artikel 17 en 20 voor de extra aanduiding ‘parkeergarage en artikel 20 lid 2 onder e en artikel 20 lid 2 onder p 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 ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Omgevingsbeleid, team Stedenbouw en planologie. Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het advies luidt als volgt:

“Het bouwplan betreft de bouw van 13 grondgebonden woningen die samen met de recent gebouwde school het bouwblok van het project DSK 2 vormen. Dit bouwplan maakt het bouwblok af. Parkeren voor de woningen vindt plaats op het binnenterrein van het bouwblok op maaiveld.

De wijze waarop een en ander wordt vormgegeven is echt niet passen binnen het bestemmingsplan de bouwhoogte wordt, weliswaar minimaal, overschreden. De parkervoorziening vindt grotendeels



plaats op maaiveld in de open lucht waardoor het niet wordt gezien als parkeergarage, hetgeen wordt voorgeschreven in het bestemmingsplan.

De overschrijding van de hoogte valt echter binnen de 10% afwijkingsmarge en is heeft geen gevolgen voor de omgeving. Ruimtelijk is deze iets hogere hoogte zelfs uitermate wenselijk aangezien hiermee een dakrand met een zelfde hoogte verkregen wordt als het reeds bestaande gebouwdeel, de school, wat het geheel tot een eenheid maakt.

Voor wat betreft de parkeervoorziening was in de planvorming voorafgaand aan het bestemmingsplan een parkeervoorziening op maaiveld voorzien die deels onder de woningen zou worden geschoven en voor de rest grotendeels zou worden afgedekt middels een dek. Dit dek is in de voorliggende planuitwerking komen te vervallen. Ondanks dat dit een kwaliteitsverlies, met name voor de toekomstige bewoners, tot gevolg heeft, wordt dit, het gehele ontwerp overziend, ruimtelijk niet als dusdanig bezwaarlijk ervaren dat hier geen medewerking aan verleend kan worden. Derhalve is het stedenbouwkundige advies positief."

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

Parkeren

"De in het bestemmingsplan opgenomen 'beleidsregels parkeernormen' 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 in de beleidsregels opgenomen tabel parkeernormen. Voor de weging per dagdeel wordt aangesloten bij de door het CROW ontwikkelde aanwezigheidspercentages.

Het adres ligt buiten gereguleerd gebied in de parkeernormeringszone 'schil/overloopgebied'. Het bouwplan voorziet in de realisatie van 13 grondgebonden woningen. Het bouwplan heeft tot gevolg dat de parkeerbehoefte toeneemt met $(13 \times 1,5 =) 19,5$ parkeerplaatsen.

Omdat het bouwplan door de fysieke omstandigheden geen mogelijkheid heeft om een parkeerplaats aan te leggen op eigen terrein kan zij een beroep doen op de vrijstellingsregeling (lid 5), indien zij een (niet-openbare) parkeerplaats huurt of koopt en dit kan aantonen met een contract met een minimale bindingstermijn van 10 jaar of dat wordt afgezien van het recht op een parkeervergunning (mits het bouwplan ligt in een gebied waar een parkeervergunning verplicht is) door de vergunning-aanvrager, waarbij deze beperking wordt opgenomen in de voor bewoning/gebruik noodzakelijke contracten. Een goede communicatie daarover met de toekomstige gebruikers/eigenaren is vanzelfsprekend ook een vereiste. Het maken van extra openbare parkeerplaatsen is ook een mogelijkheid.



Het bouwplan voorziet in de realisatie van 20 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiermee wordt de extra parkeervraag ten behoeve van deze ontwikkeling volledig op eigen terrein opgelost. Geadviseerd wordt om medewerking te verlenen.”

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 vergunning te weigeren.

Activiteit uitweg

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder e Wabo niet voldoet aan het in de algemene plaatselijke verordening van de gemeente Haarlem gestelde toetsingskader. Een toetsing aan dit kader heeft plaatsgevonden.

TOETSING

De activiteit uitweg is voorgelegd aan de afdeling Beheer en Beleid Openbare Ruimte en is getoetst aan de voorschriften uit de Algemene plaatselijke verordening (APV) inzake in-/uitrit. De afdeling Beheer en Beleid Openbare Ruimte heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het advies luidt als volgt: “De in-/uitrit zal door de aanvrager gerealiseerd moeten worden de kosten zijn ook voor de aanvrager.

De parkeervakken die hiervoor nodig zijn kunnen gebruikt worden wel zullen er in deze vakken kruizen gestraat moeten worden, de invalide plekken mogen niet gebruikt worden.

De tekening zal aangeleverd worden met het verschil dat het trottoir elleboog moet worden en niet half steeds zoals op de tekening.”

De activiteit voldoet aan de genoemde algemene plaatselijke verordening en de gestelde voorwaarden zijn rechtstreeks, als voorschriften, in de vergunning opgenomen. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op de activiteit uitweg zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voor de activiteit uitweg voorschriften opgenomen.



BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 28 mei 2019;
- Tekening situatie d.d. 14 mei 2019;
- Tekening plattegrond begane grond nieuw d.d. 23 mei 2019;
- Tekening plattegrond eerste verdieping nieuw d.d. 23 mei 2019;
- Tekening plattegrond tweede verdieping nieuw d.d. 23 mei 2019;
- Tekening plattegrond derde verdieping nieuw d.d. 23 mei 2019;
- Tekening plattegrond dakaanzicht d.d. 23 mei 2019;
- Tekening gevels west en zuid d.d. 23 mei 2019;
- Tekening gevels oost en zuid en noord d.d. 23 mei 2019;
- Tekening doorsneden a en b d.d. 23 mei 2019;
- Tekening details d.d. 23 mei 2019;
- Document materiaalstaat d.d. 23 mei 2019;
- Gewichtsberekening d.d. 9 mei 2018;
- Constructietekening palenplan en funderingsplan d.d. 24 mei 2019;
- Constructietekening eerste verdieping d.d. 24 mei 2019;
- Constructietekening tweede verdieping d.d. 24 mei 2019;
- Constructietekening derde verdieping d.d. 24 mei 2019;
- Constructietekening dakvloer d.d. 24 mei 2019;
- Uitgangspunten EPC-berekening d.d. 14 juni 2019;
- Rapport EPC-berekening d.d. 28 mei 2019;
- Rapport toets Bouwbesluit d.d. 23 mei 2019;
- Bodemonderzoek d.d. 23 april 2019;
- Geluidwering gevel d.d. 28 mei 2019;
- Verkennend bodemonderzoek d.d. 10 november 2003;
- Bodemrapportage d.d. 13 augustus 2012;
- Berekening warmteweerstand van het dak d.d. 14 juni 2019;
- Berekening rc-waarde gevel d.d. 22 januari 2018;
- Rapportage Bouwbesluit d.d. 6 juni 2019;
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. 27 juni 2019;
- Verkennend bodemonderzoek d.d. 15 juli 2019.

