

Omgevingsvergunning dakopbouw Tempeliersstraat 67

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.0382.OV4120007-va01 hebben verleend voor het onderstaande project.

Project

Er is onder nummer 2016-00235 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het maken van een dakopbouw met vierappartementen op het pand aan de Tempeliersstraat 67. De aanvraag omgevingsvergunning 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 25 november 2016 tot en met vrijdag 6 januari 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 22 januari 2016 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.

Raadsinformatie

Onderwerp Omgevingsvergunning dakopbouw Tempeliersstraat 67	Bestuurlijk Behandelaar: (2016/445382)
Behandelaar voor commissie en raad <i>B&W stuurt het voorstel naar de commissie Ontwikkeling</i> Ter kennisname	Afdeling: DVV/VTH Auteur: Kamphuis, A. Email: akamphuis@haarlem.nl Telefoonnr: 023-5115072
Bestuurlijke context Het college van burgemeester en wethouders is op grond van artikel 2.4, eerste lid, Wabo het bevoegd gezag voor het verlenen van een omgevingsvergunning.	Portefeuillehouder: Spijk, J.K.N. van
Collegebesluit Het college besluit: 1. De zienswijzen ongegrond te verklaren. 2. Een omgevingsvergunning te verlenen voor het maken van een dakopbouw aan de Tempeliersstraat, zoals opgenomen in bijlage A. 3. In te stemmen met de ruimtelijke onderbouwing, zoals opgenomen in bijlage B, en deze aan de omgevingsvergunning te verbinden. 4. Het besluit heeft geen financiële consequenties. 5. Het besluit wordt ter informatie aan de commissie Ontwikkeling gestuurd.	Vergadering: Vergadering BenW d.d. 15-11-2016

Onderwerp: Omgevingsvergunning dakopbouw Tempeliersstraat 67
BBV nr: 2016/445382

1. Inleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het maken van een dakopbouw met vier appartementen met dakterrassen op het pand aan de Tempeliersstraat 67. Het bestaande pand – een voormalig kantoorpand bestaande uit twee bouwlagen – is in 2013 verbouwd tot tien appartementen. Het project overschrijdt de maximale bouwhoogte van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Koninginnebuurt'.

Medewerking aan de aanvraag is alleen mogelijk met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo-projectbesluit). Voorwaarden zijn dat de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft zes weken ter visie gelegen. In die periode is één brief met zienswijzen ontvangen afkomstig van een aantal omwonenden.

Het college moet nu een besluit nemen over deze zienswijzen en de aanvraag om omgevingsvergunning.

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. De ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren.
2. Een omgevingsvergunning te verlenen voor het maken van een dakopbouw aan de Tempeliersstraat, zoals opgenomen in bijlage A.
3. In te stemmen met de ruimtelijke onderbouwing, zoals opgenomen in bijlage B, en deze aan de omgevingsvergunning te verbinden,.
4. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
5. Het besluit wordt ter informatie aan de commissie Ontwikkeling gestuurd.

3. Beoogd resultaat

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het maken van een opbouw met vier appartementen en dakterrassen op het pand aan de Tempeliersstraat 67.

4. Argumenten

4.1 Het besluit past in het ingezet beleid

Het bouwplan draagt bij aan Beleidsveld 4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling van Programma 4, Duurzame stedelijke vernieuwing voor een toekomstige woon-, werk en leefomgeving, omdat vier woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd.

4.2 Het bouwplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening

Uit de aanvraag en de bijbehorende stukken blijkt dat het voorgenomen bouwplan in relatie tot zijn omgeving ruimtelijk verantwoord is.

4.2 Het bouwplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing

De aanvrager heeft bij de aanvraag een ruimtelijke onderbouwing ingediend. Deze voldoet aan de eisen die daaraan gesteld worden en vormt daarmee een goede basis voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5. Risico's en kanttekeningen

5.1 Er zijn zienswijzen ontvangen.

Er is een brief met zienswijzen ontvangen, afkomstig van de eigenaren/bewoners van een viertal omliggende panden. Kort samengevat houden de zienswijzen in dat het bouwplan voor de indieners zou leiden tot verlies aan privacy, afname van bezonning en toename van geluidsoverlast.

Weliswaar leidt het bouwplan tot enige (beperkte) afname van privacy en bezonning en mogelijk enige toename van geluidsoverlast, maar er is geen sprake van een onevenredige afname/toename. Dit mede gelet op de locatie in het centrum van een stad. In deze situatie mag aan het financieel-economisch belang van de aanvrager en het gemeentelijk belang in de vorm van een toename van de woningvoorraad een zwaarder gewicht worden toegekend. De zienswijzen zijn ongegrond. Zie de zienswijzennota in bijlage C.

6. Uitvoering

De verlening van de omgevingsvergunning wordt bekend gemaakt door kennisgeving in het elektronisch Gemeentebblad en de Staatscourant.

De aanvrager en de indieners van de zienswijze worden schriftelijk geïnformeerd, door toezending van het besluit. Diegenen die zienswijze hebben ingediend, kunnen beroep aantekenen tegen het besluit.

7. Bijlagen

- A. Tekst omgevingsvergunning
- B. Ruimtelijke onderbouwing
- C. Zienswijzennota

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide procedure

Datum	
Ons kenmerk	2016-00235
Bijlage(n)	1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 13 januari 2016 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een tweede verdieping met dakterrassen op het perceel Tempeliersstraat 67. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2016-00235.

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 3 Wabo om af te wijken van artikel 6 (bouwregels in artikel 17) van de voorschriften van het bestemmingsplan “Koninginnebuurt westelijk deel”.
- Vrijstelling van artikel 2.5.30 lid 1 van de Haarlemse bouwverordening op grond van artikel 2.5.30, lid 5 van de Haarlemse bouwverordening.

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 de gemeente Haarlem,

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

BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 13 januari 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 een tweede verdieping met dakterrassen.

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 activiteit(en) 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 1 juli 2016 tot en met 11 augustus 2016 heeft de aanvraag, de ontwerpbesluitbeschikking en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is wel gebruik gemaakt.

Met betrekking tot de ingekomen zienswijzen en beoordeling daarvan verwijzen wij naar de bijgevoegde zienswijzennota.

De volgende belangen zijn met het project gemoeid: financieel-economisch belang van de aanvrager en gemeentelijk belang bij een toename van de woningvoorraad van dit type woningen. Gezien de goede ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag, de positieve adviezen van de vakafdelingen en de heroverweging van de belangen naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, zijn wij van oordeel dat het belang van de aanvrager bij de realisatie van het project zwaarder weegt dan de belangen van degenen die een zienswijze hebben ingebracht.

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 toekomstige huurders/kopers/gebruikers en bezoekers van de vier appartementen op de bovenste verdieping komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning en/of een bezoekersvignet.
- 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 2016-00235.
- 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 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 team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2016-00235.
- 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 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.

- 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.

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 “Koninginnebuurt (westelijk deel)”, is vastgesteld door de gemeenteraad op 16 mei 2013. Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming “gemengd-4”. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 6 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan. Volgens deze voorschriften artikel 6 is wonen op de verdiepingen toegestaan. De bestemming is dus niet strijdig met het vigerende bestemmingsplan. De toegestane bouwregels staan vermeldt in artikel 17 van de voorschriften. De maximaal toegestane bouwhoogte (art. 17,2, lid i) is 7 meter. Het bouwplan heeft een bouwhoogte van 9,88 meter en overschrijdt de toegestane bouwhoogte met 2,88 meter. Bij artikel 17.4 (afwijken van bouwregels) zit geen mogelijkheid de toegestane bouwhoogte met een binnenplanse ontheffing mogelijk te maken. Het overschrijden van de bouwhoogte is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Tevens zijn in het bouwplan een viertal dakterrassen op de hoofdbebouwing gesitueerd. Volgens art 17.4, onderdeel dakterras kan het bevoegd gezag onder bepaalde voorwaarden een dakterras op de hoofdbebouwing toestaan. Het onderdeel art.17, lid i (maximaal toegestane bouwhoogte) wordt echter niet genoemd. Het maken van dakterrassen is dus in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 6 (bouwregels in artikel 17) van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan “Koninginnebuurt (westelijk deel)”. 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 wel worden verleend.

Welstand

De activiteit is voorgelegd en beoordeeld door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze heeft het plan getoetst aan de nota ruimtelijke kwaliteit alsmede de nota Dak.

Samengevat luidt het advies als volgt:

Akkoord nu het ontwerp voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebiedsdeel Binnenstad ten aanzien van ingrepen in het daklandschap, materiaalgebruik en detaillering alsmede aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor dakterrassen.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwbesluit

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

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. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

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 betreft het realiseren van vier extra woningen. De behoefte aan parkeerplaatsen neemt toe met $(4 \times 1,2 =) 4,6$ parkeerplaatsen. Het parkeervergunningsbeleid van de gemeente bepaalt dat bezoekers alleen bij een beperkt aantal parkeerplaatsen met parkeermeter kan parkeren of in de openbare parkeergarages. Deze laatste hebben voldoende capaciteit om het bezoekersaandeel (1,2 parkeerplaats) op te vangen.

Het college kan vrijstelling van de parkeereis verlenen als vergunningsaanvrager voldoet aan één van de in de beleidsregels genoemde vrijstellingsvoorwaarden. Deze zijn middels een verklaring afzien van het recht op een parkeervergunning en de bereidheid hierover met de toekomstige gebruikers/bewoners te communiceren of het huren/kopen van parkeergelegenheid in een straal van 500 meter rondom het bouwplan (min. contractduur 10 jaar).

In de brief van 3 januari 2016 verklaart aanvrager dat hij afziet van het recht op een parkeervergunning voor de nieuwe appartementen. Daarmee wordt voorzien aan een van de vereiste verbonden aan de mogelijkheid tot vrijstelling.”

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

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.

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

INLEIDING

Onder verwijzing naar de toets aan het bestemmingsplan “Koninginnebuurt (westelijk deel)” 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 6 (bouwregels in artikel 17) 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 Ruimtelijk Beleid, team Stedenbouw en planologie. Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Het advies luidt als volgt:

Overweging/motivering

De aanvraag voorziet in een dakopbouw met 4 huurappartementen op een bestaand woongebouw aan Tempeliersstraat 67. Het dak van de nieuwe dakopbouw wordt gebruikt ten behoeve van een dakterras.

De aanvraag is in strijd met het bestemmingplan omdat hoger wordt gebouwd dan het bestemmingsplan toestaat.

De bebouwing aan de Tempeliersstraat bestaat grotendeels uit aaneengesloten eengezinswoningen van rond de eeuwwisseling (1900) met drie bouwlagen. De Tempeliersstraat 67 werd gebouwd als Haltekantoor van NZH in 1966. De architectuur vormt door zijn expressie en afwijkende hoogte (2 bouw lagen een uitzondering in de straat.

De nieuwe bouwhoogte bedraagt 9.9 m. De maximale bouwhoogte volgens bestemmingsplan is 7 m.

De gewenste bouwhoogte van Tempeliersstraat 67 past binnen de gemiddelde bouwhoogte van de straat. De dakopbouw beïnvloedt het straatbeeld positief en vormt een samenhang met omliggende bebouwing.

De bezonningsstudie, gemaakt door Laura Alvarez architecture, toont aan dat de effecten voor de bezonning van de omliggende bebouwing en het openbare gebied door het toevoegen van het nieuwe bouwvolume nagenoeg nihil zijn. Met name in de winter en zomermaanden, bij een lage en hoge zonnestand, is de bezonning ten opzichte van de bestaande situatie nagenoeg gelijk.

In het bestemmingsplan Koninginnebuurt zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor een dakterras op de hoofdbebouwing. Er is bereidheid om mee te werken aan deze afwijkingsmogelijkheid mits voldaan wordt aan de voorwaarden. Op het derde punt is nog strijdigheid omdat in de NW hoek van het dak tot op de dakrand wordt gebouwd. Dit heeft een ongewenste invloed op de privacy van het binnen gebied.

1. de afscheiding op een afstand van minimaal 2 m van de dakrand aan de voorzijde wordt geplaatst bij een straatprofielbreedte van minder dan 20 m;
2. de afscheiding op een afstand van minimaal 4 m van de voorgevel wordt geplaatst bij een straatprofielbreedte van meer dan 20 m;
3. de afscheiding aan de achterzijde 2 m voor de dakrand aan de achterzijde wordt geplaatst.

In de gewijzigde tekening van 30-03-2016 wordt voldaan aan de bovenstaande criteria.

Gelet op het bovenstaande is het advies van de afdeling Ruimtelijk Beleid positief.

De ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van deze vergunning en wordt 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. 13 januari 2016;
- Tekening 200, gevels/plattegronden/doorsneden bestaand, d.d. 17-12-2015;
- Tekening 201, gevels/plattegronden/doorsneden nieuw, d.d. 30-03-2016;
- Tekening 250, details, d.d. 17-12-2015;
- Rapport 1767C1 versie 20160511v1.1, constructie op hoofdlijnen, d.d. 11-05-2016;
- Rapport Epos, berekening oppervlakte/daglichttoetreding/ventilatie, d.d. 23 december 2015;
- Rapport 218 versie 1.1.218 met aanpassing tekst bijlage 1 pag. 17 t/m 20, ruimtelijke onderbouwing, d.d. 31-12-2015 (wijzigingsdatum 31-08-2016;
- Originele screenprints bezonningsstudie n.a.v. zienswijze, d.d. 31-08-2016;
- Zienswijzennota.



**LAURA
ALVAREZ**
ARCHITECTURE

Nieuwe Hemweg 2
1013 BG Amsterdam | NL

T 0031 [0] 615 29 86 55
E office@lauraalvarez.eu
W www.lauraalvarez.eu

KVK 34321242
VAT NL253131364B01
SBA 1.080901.001
IBAN NL98INGB0750611901
BIC INGBNL2A

Ruimtelijke onderbouwing

Dakopbouw Tempeliersstraat 67, Haarlem



Projectnummer: 218
Datum: 31.12.2015
Versie: 1.1.218

Inhoudsopgave

1. Inleiding	
1.1 Gegevens aanvrager	3
1.2 Gegevens gemachtigde	3
1.3 Aanleiding	3
1.4 Plangebied	3
1.5 Vigerend bestemmingsplan	3
2. Planomschrijving	
2.1 Bestaande situatie	5
2.1.1 Historische structuur	5
2.1.2 Beschermd stadsgezicht Haarlem	7
2.1.3 Het plangebied	8
2.2 Het initiatief	8
3. Toepasselijk beleid	
3.1 Beleid	11
4. Milieu en omgeving	
4.1 Bezonning	14
4.2 Parkeren	14
4.3 Ecologie	14
4.4 Bodemonderzoek	14
4.5 Archeologisch onderzoek	14
4.6 Akoestisch onderzoek	15
4.7 Luchtkwaliteit	15
4.8 Externe veiligheid	15
4.9 Water	15
4.10 Kabels en leidingen	15
4.11 Cultuurhistorische waarden	15
5. Uitvoerbaarheid	
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
5.2 Privaatrechtelijke belemmering	16
4.2 Economische uitvoerbaarheid	16
6. Bijlagen	
Bilage I: Bezonningstudie	
Bilage II: Verklaring "parkeren"	

1. Inleiding

1.1 Gegevens aanvrager

Naam: Stefan Vlaming
 BSN nummer: 187473018
 Straat en huisnummer: Ternatestraat 74
 Postcode en woonplaats: 2022 BW Haarlem
 Telefoonnummer: 0626014755
 Email: info@smartinteriors.nl

1.2 Gegevens gemachtigde

Naam: Laura Alvarez
 Bedrijf/ Organisatie: laura alvarez architecture
 Kvk-nummer: 34321242
 Straat en huisnummer: Nieuwe Hemweg 2
 Postcode en woonplaats: 1013 BG Amsterdam
 Telefoonnummer: 0615298655
 Email: office@lauraalvarez.eu

1.3. Aanleiding

Het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de bouw van een dakopbouw met 4 huurappartementen op een bestaand woongebouw. Het project wordt door Stefan Vlaming geïnitieerd.

Te realiseren aan Tempeliersstraat 67 te Haarlem op perceel 3568, sectie I op een bestaand woongebouw met twee bouwlagen in eigendom van Stefan Vlaming.

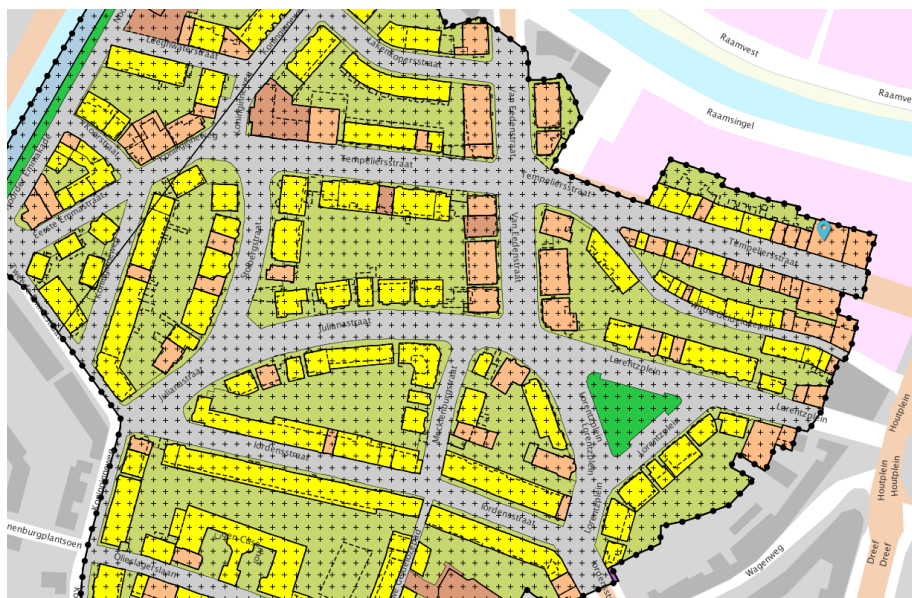
Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan.

1.4 .Plangebied

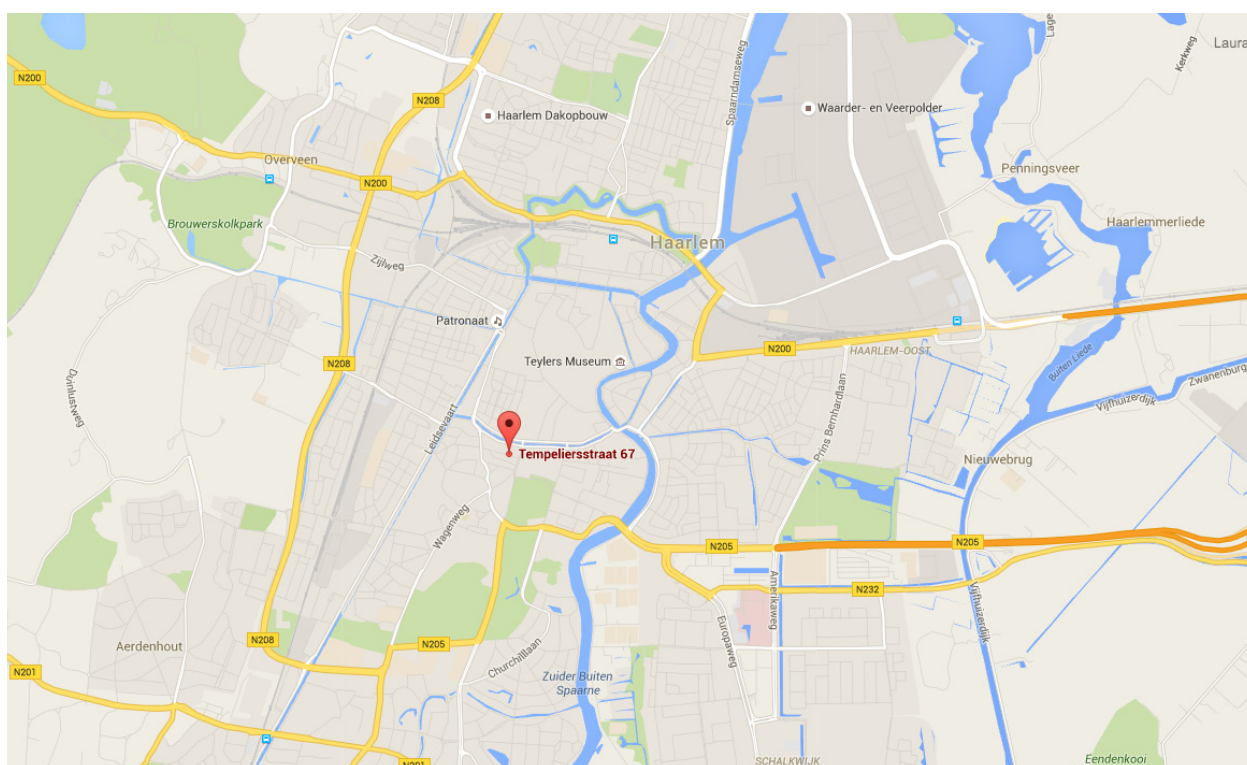
Het betreffende pand voorliggende ruimtelijke onderbouwing is gelegen in de Koninginnebuurt.

1.5 Vigerend bestemmingsplan

Nummer: BP4080006
 Naam: Koninginnebuurt (westelijk deel)
 Raadbesluit: Datum: 16-5-2013
 Nummer: 2012/444505
 Naam overheid: Haarlem



Figuur 1
 Plankaart Koninginnebuurt
 Bron:
 Ruimtelijkeplannen



Figuur 3
Locatie

2. Planomschrijving



2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Historische structuur

Tempeliersstraat is gelegen in de Haarlemse Koninginnebuurt. Aanvankelijk was het gebied dat de Koninginnebuurt beslaat in gebruik als wei en grasland, maar in het begin van de 17e eeuw werden de landerijen ingericht voor de grote houten ramen van de lakenwevers.

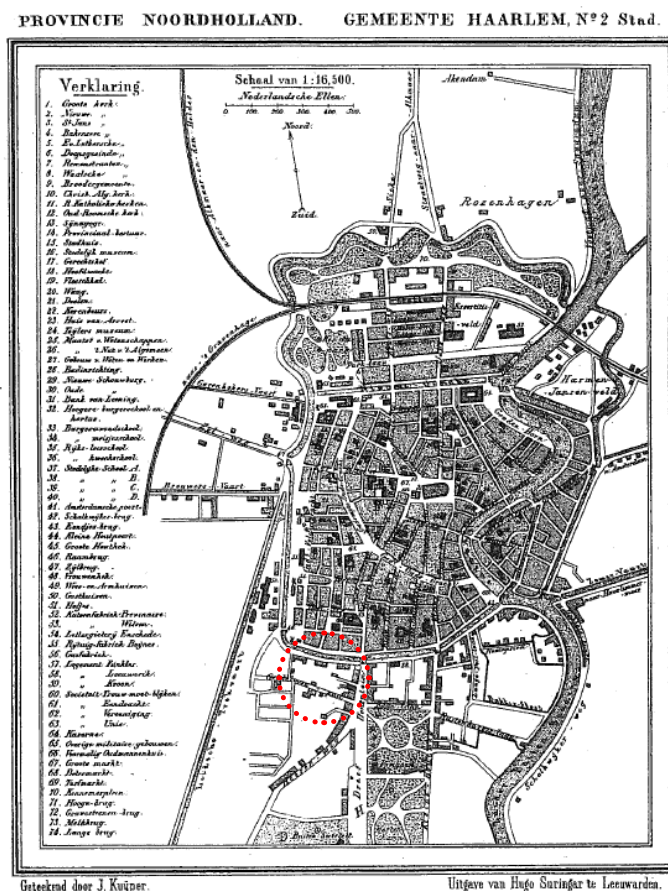
De prestedelijke ontwikkelingen van Haarlem ZuidWest zijn door een aantal ontwikkelingen vanuit de ommuurde stad beïnvloed. Door toenemende gebrek aan ruimte binnen de stadsmuren gingen bedrijven en bijbehorende voorzieningen zich in

Haarlem ZuidWest vestigen. Ook zijn destijds de buitenplaatsen ontstaan van de gegoede stedelingen, die hier de zogenaamde lustplaatsen creëerden.

Vanaf de tweede helft van de 19e eeuw begon de Koninginnebuurt zich te ontwikkelen vanuit het zuiden van de bestaande stad en groeide hiermee uit tot één van de vroegste stadsuitbreidingen van Haarlem.

Van de oorspronkelijke bestemming als tuinbouwgebied en als terrein voor de ramen van de lakenindustrie is niets bewaard gebleven. De huidige karakter wordt vooral bepaald door het stedenbouwkundige patroon (o.a. het plan van Wolbers uit 1895) en de bebouwing uit de eerste decennia van de 20e eeuw. De wegenstructuur laat een nauwe aansluiting zien op de binnenstad en de Haarlemmerhout. Enkele straten volgen het tracé van de vroegere paden.

De Koninginnebuurt als geheel is uitgegroeid tot een voorbeeld van stadsuitbreiding met hoogwaardige architectuur en een hoogwaardig stedenbouwkundig patroon dat grotendeels goed bewaard is gebleven.



Figuur 2
Haarlem, circa 1865

Tempeliersstraat

De Tempeliersstraat in Haarlem is een belangrijke doorgaande straat ten zuiden van het centrum. In het oosten komt de straat uit op het Houtplein en in het westen op de Koninginneweg. De oorspronkelijke bebouwing dateert uit het einde van de 19e en het begin van de 20e eeuw.

De bebouwing aan de Tempeliersstraat bestaat grotendeels uit aaneengesloten eengezinswoningen van rond de eeuwwisseling (1900) met drie bouw lagen.

Het gebouw liggend op Tempeliersstraat 67 werd gebouwd als Haltekantoor van NZH in 1966. De moderne taal van de architectuur vormt een uitzondering in de straat. Door zijn expressie en afwijkende hoogte (2 bouw lagen) vormt dit gebouw een uitzondering in de straat.



Figuur 4
Bron:
Noord Hollands Archief
Tittel:
Tempelierstraat met trambanen
stempel
Datum:
1923
Vervardiger:
J.P.Exel Haarlem



Figuur 5
Bron:
Hollands archief
Tittel:
De Tempeliersstraat in de Jaren 50
Datum:
1966
Vervardiger:
Hoogvelt, Hendricus Adrianus

2.1.2 Beschermd stadsgezicht Haarlem

Op 5 december 1990 is de oude kern van de stad Haarlem, aan weerszijden van het Spaarne, de Haarlemmerhout en het gebied gelegen tussen stad en Hout, door de regering aangewezen als beschermd stadsgezicht. Het gaat niet alleen om monumenten, maar om het totaalbeeld dat gevormd wordt door de gebouwen, straten, pleinen, grachten, water, bruggen en bomen. Voor het beschermd stadsgezicht is destijds overwogen 'dat de ontstaansgeschiedenis van Haarlem en de Haarlemmerhout op de strandwal aan het Spaarne in het stratenpatroon herkenbaar bewaard is gebleven, dat de ruimtelijke ontwikkeling grotendeels binnen de structuur en schaal van de begin 17e eeuwse stad heeft plaatsgevonden, dat het bebouwingsbeeld in grote delen van de oude stad nog zeer samenhangend en waardevol is en dat het gebied mitsdien een beeld oplevert dat van algemeen belang is vanwege zijn schoonheid en zijn ruimtelijke structurele samenhang'. Het beschermd stadsgezicht is geen keurslijf van beperkende regels, maar juist een instrument om ervoor te zorgen dat op een zorgvuldige en creatieve wijze richting wordt gegeven aan veranderingsprocessen. Daarbij vormen de kwaliteiten van de oude stad een uitgangspunt en inspiratiebron.



Figuur 6
Bron:
Hollands archief
Tittel:
De Tempeliersstraat in de Jaren 50
Datum:
1966
Vervardiger:
Hoogvelt, Hendricus Adrianus



Figuur 7
Bron:
Hollands archief
Tittel:
De Tempeliersstraat in de Jaren 50
Datum:
1966
Vervardiger:
Hoogvelt, Hendricus Adrianus

2.1.3 Het plangebied

Het huidige kantoorgebouw op Tempeliersstraat 67 werd in 2013 door Stefan Vlaming gekocht en gewijzigd naar 10 appartementen. De bouwvolume werd toen niet aangetast.

Het bestand gebouw dateert uit 1963 en heeft een moderne expressie in tegenstelling tot de omliggende bebouwing.

De repetitieve raamverdeling geeft de 19 m lang façade een horizontale karakter.

Zoals eerder vermeld bestaat de bebouwing aan de Tempeliersstraat grotendeels uit aaneengesloten eengezinswoningen met drie bouwlagen. Het bestaand gebouw van Tempelierstraat 67 is een verdieping lager dan omliggende bebouwing.

Projectgegevens bestaande situatie

Adres: Tempeliersstraat 67
2020 EC Haarlem

Kadastrale gemeente: Haarlem

Sectie + nummers: I 3568

Bestaande functie: Wonen

Bestaande bouwlagen: 2

Huidige bouw en nokhoogte: 6.7 m

Maximaal bouwhoogte volgens bestemmingsplan: 7.0 m

2.2 Het initiatief

Totaal worden 4 appartementen met hun respectievelijk dakterras gerealiseerd.

Het nieuwe bouwvolume wordt op het bestand woongebouw gerealiseerd. De constructiegegevens zijn als bijlagen omsloten.

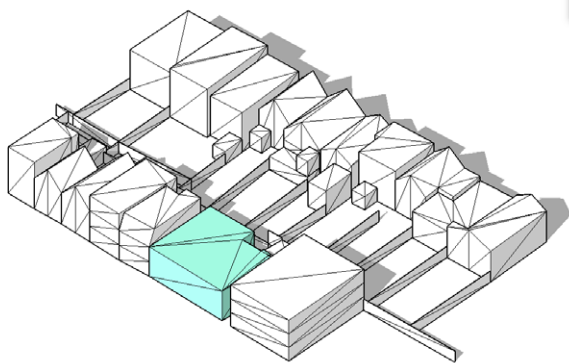
Projectgegevens nieuwe situatie

Nieuwe functie: Wonen

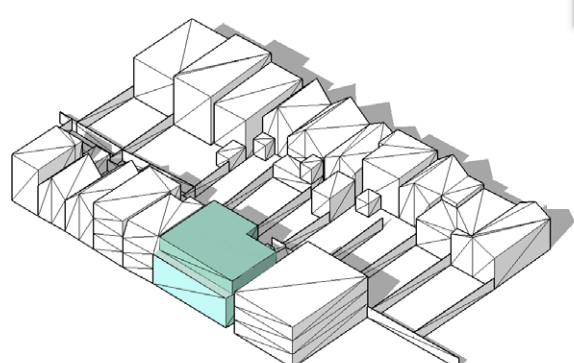
Nieuwe bouwlagen: 3 (2 bestaand + dakopbouw)

Nieuwe bouwhoogte/ goothoogte 9.90 m (platdak)

Er volgen een aantal massa schema's ter verklaring.



Figuur 8
Bestaande situatie



Figuur 9
Nieuwe situatie

Resultaten vooroverleg

Op verzoek van de initiatiefnemer is het bouwplan een aantal keer tussen augustus 2015 en oktober 2015 aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit gepresenteerd. De commissie heeft het project positief beoordeeld.





3. Beleid



De te realiseren nieuwe bouwhoogte en dakterras wijkt af van de bestaande voorschriften in het bestemmingsplan "Koninginnebuurt".

Hierbij zijn alleen de onderdelen vermeld die betrekking hebben op deze ingreep:

Voorschriften bestemmingsplan

https://www.haarlem.nl/ruimtelijkeplannen/049DA746-699A-4C46-AF96-E14EE4569EF8/r_NL.IMRO.0392.BP4080006-0003_2.17.html

Artikel 17 Waarde - beschermd stadsgezicht

17.2 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden voor gebouwen de volgende regels:
[...]

goothoogte / bouwhoogte / ondergronds bouwwerk

- f. ter plaatse van de aanduiding 'goothoogte' dient de bestaande goothoogte te worden gehandhaafd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'bouwhoogte' dient de bestaande bouwhoogte te worden gehandhaafd;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' dient binnen de aangegeven bouwhoogte te worden gebouwd;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' dient binnen de aangegeven goothoogte te worden gebouwd;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale goothoogte' dient binnen de aangegeven goothoogten te worden gebouwd;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale bouwhoogte' dient binnen de aangegeven bouwhoogten te worden gebouwd;
- m. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen;

[...]

kap / dakopbouw (orde 3 en nieuwbouw)

- p. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding orde 3' en bij nieuwbouw mag:
 - 1. boven de (maximale) goothoogte worden afgedekt met een kap waarvan:
 - de maximale hoogte 4 m bedraagt, verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
 - de dakhelling niet minder bedraagt dan 45 en niet meer dan 60 graden; bij een samengestelde kap dient de dakhelling van de bovenste dakvlakken minimaal 15 graden te bedragen;
 - 1. de maximale goothoogte worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits:
 - de hoogte van de extra bouwlaag boven de (maximale) goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
 - wordt gebouwd binnen de contour, mede gevormd door een hellingshoek van maximaal 70 graden van het voor- en achterdakvlak en bij hoekwoningen tevens het zijdakvlak voor zover:
- a. gelegen aan openbaar toegankelijk gebied;
- b. de woning op een afstand van minder dan 10 m tot naastgelegen hoofdbebouwing ligt;
- q. in afwijking van het bepaalde in sublid n onder 2 mag de achterzijde recht worden opgetrokken indien:
 - 1. de tegenoverliggende achtergevelrooilijnen minimaal op een afstand van 20 m liggen;
 - 2. niet wordt gebouwd in de hoek van een bouwblok binnen 15 m van het snijpunt van de oorspronkelijke achtergevels.

3.1. Bouwhoogte

De nieuwe bouwhoogte bedraagt 9.9 m (Zie fig. 9,10,11). De maximale bouwhoogte volgens bestemmingsplan is 7 m. Op de bestemmingsplankaart heeft het perceel de aanduiding "Gemengd - 4" met de aanduiding "maximale bouwhoogte" van 7 meter.

Volgens de bij het bestemmingsplan behorende voorschriften, de aanduiding 'maximale bouwhoogte' valt onder sub i. Op artikel 17.2 van de bestemmingsplan wordt gedefinieerd wanneer een dakopbouw is toegestaan zonder ontheffing. Deze voorwaarden worden op basis van de goothoogte gedefinieerd en niet op basis van bouwhoogte.

De gemiddelde hoogte van de bebouwing van Tempeliersstraat is drie verdiepingen. De gewenste bouwhoogte van Tempeliersstraat 67 past dus binnen de gemiddelde bouwhoogte van de straat.

We denken daarom dat de dakopbouw de straatbeeld positief beïnvloedt en een samenhang met omliggende bebouwing vormt.

In hoofdstuk 4 wordt er een bezonningsstudie gepresenteerd. De bezonningsstudie toont aan dat de effecten voor de bezonning van de omliggende bebouwing en het openbare gebied door het toevoegen van het nieuwe bouwvolume nagenoeg nihil zijn. Met name in de winter en zomermaanden, bij een lage en hoge zonnestand, is de bezonning ten opzichte van de bestaande situatie nagenoeg gelijk.

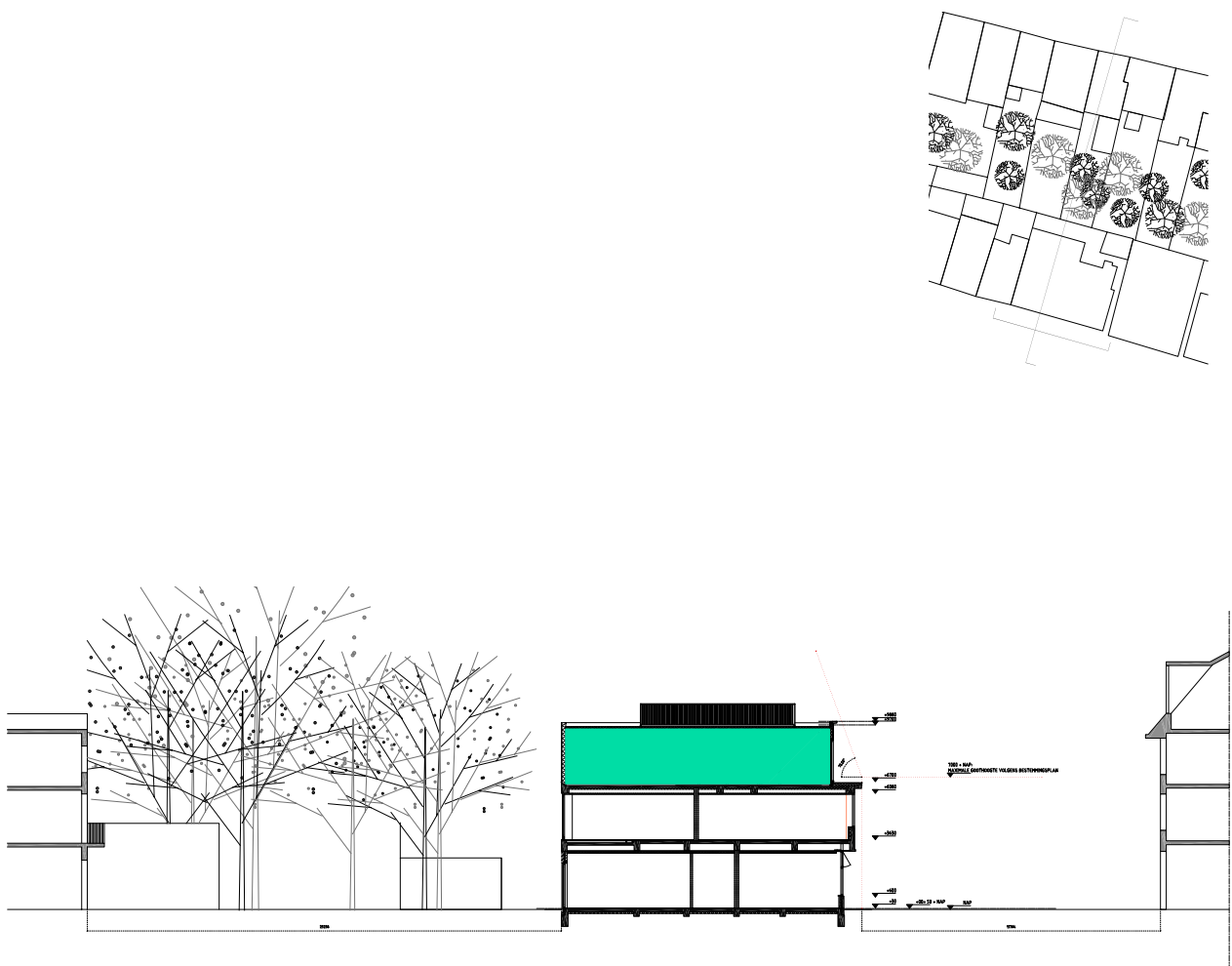
3,2 Dakterras

Op artikel 17.4 van de bestemmingsplan word gedefinieerd wanneer een dakterras is toegestaan zonder ontheffing. Hier wordt lid 2, sub i niet genoemd.

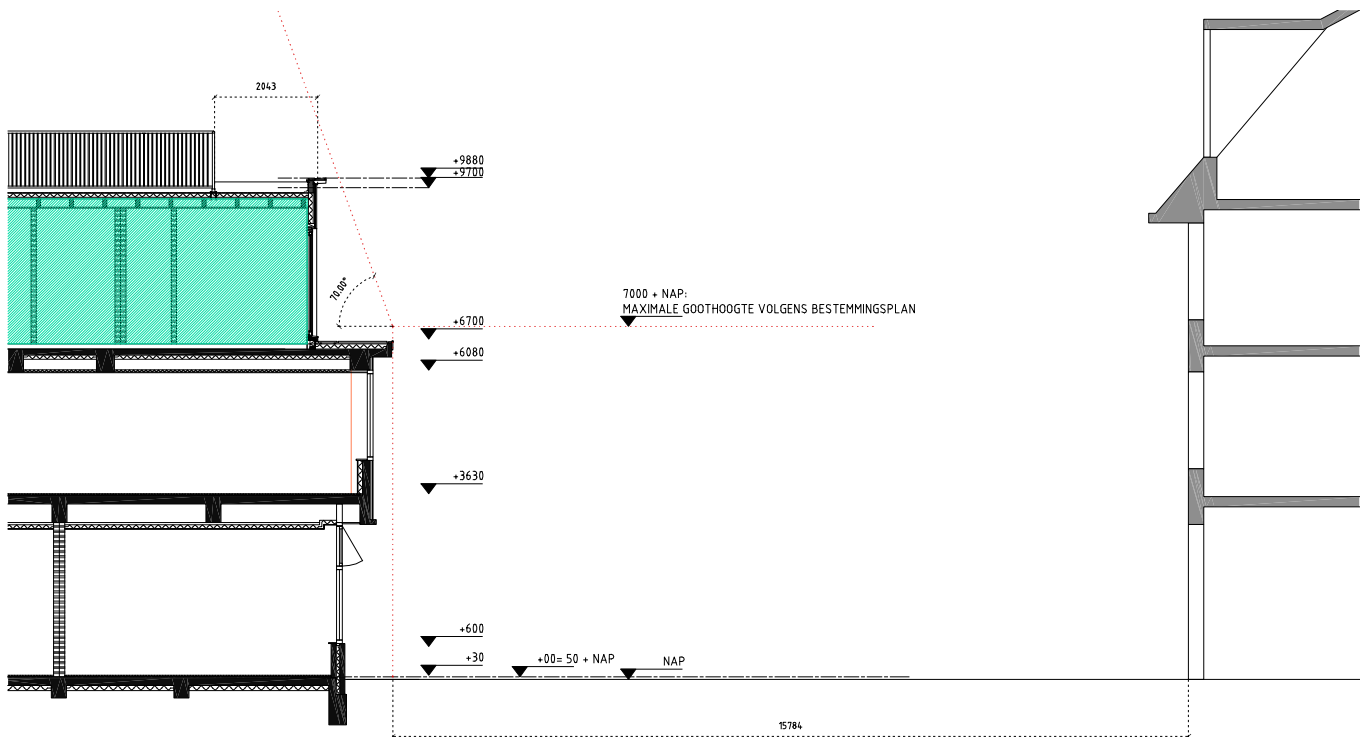
Dus het realiseren van een dakterras wijkt af van de bestaande voorschriften van de bestemmingsplan.

De afscheiding van de gewenste dakterras zoals op fig. 11 is getekend wordt op een afstand van minimaal 2 m van de dakrand zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde geplaatst.

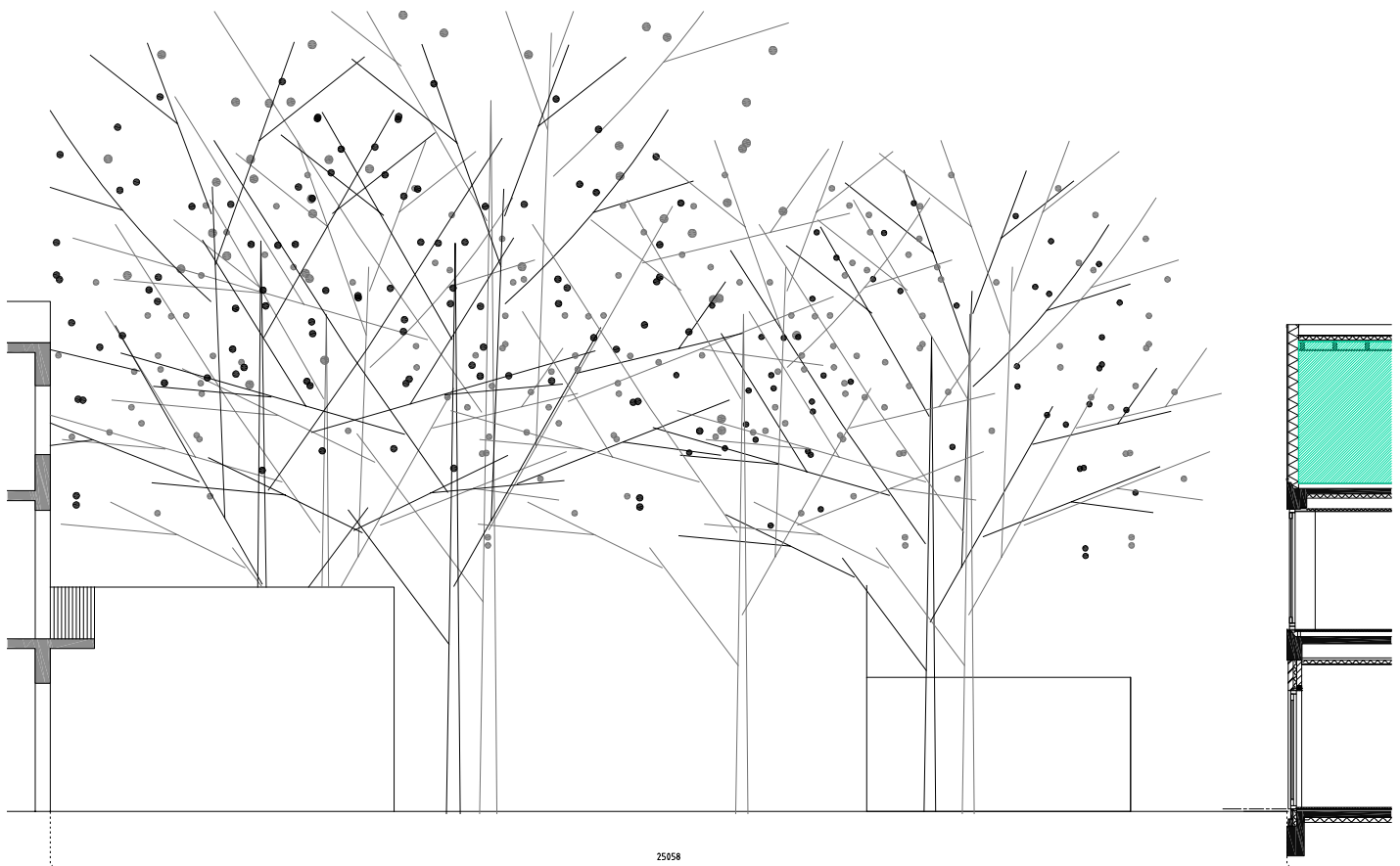
De straatprofiel is 15 meter en de afstand met de achterliggende panden langer dan 20 meter.



Figuur 10
Doorsnede



Figuur 11
Detail doorsnede D1



Figuur 12
Detail doorsnede D2

4. Millieu en omgeving



4.1 Bezonning

Door Laura Alvarez Architecture is een bezonningstudie uitgevoerd om te onderzoeken wat de bezonning/schaduw effecten zijn van de geplande uitbreiding van het woongebouw aan de Tempeliersstraat 67 te Haarlem. De rapportage, d.d. 13 augustus 2015, is als bijlage (I) opgenomen. Hierna zijn de opzet van de studie en de conclusies vermeld.

Voor bezonning geldt geen wettelijk vastgestelde norm. Bij de beoordeling van de schaduw effecten van de geplande nieuwbouw is de situatie weergegeven op 21 maart /21 september, 21 juni (hoogste zonnestand) en 21 december (laagste zonnestand).

Op de toetsdagen is de schaduw werking op vier tijdstippen vastgesteld: 9.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur en 18.00 uur.

De schaduw werking van het plan wordt beoordeeld op een per maatgevend moment om een vergelijking te maken van de nieuwe situatie ten opzichte van de bestaande situatie. Er worden conclusies getrokken uit de effecten op de bestaande omliggende bebouwing en openbare ruimte, maar ook het plangebied zelf wordt beoordeeld.

De bezonningstudie toont aan dat de effecten van bezonning op de omliggende bebouwing en het openbare gebied door het toevoegen van het nieuwe bouwvolume nagenoeg nihil zijn. Met name in de winter en zomer maanden, bij een lage en hoge zonnestand, is de bezonning ten opzichte van de bestaande situatie nagenoeg gelijk.

Alleen in de maand december zijn voor de panden Raamsingel 38 & 40 effecten waarneembaar. De onderste verdieping van de desbetreffende panden is in de nieuwe situatie iets meer beschaduwd om 12 uur.

4.2 Parkeren

De eigenaar van het pand schrijft op 3 januari 2016 een verklaring om af te zien van de mogelijkheid om parkeervergunning aan te vragen voor de bewoners van het te realiseren dakopbouw op de Tempeliersstraat 67-69 te Haarlem. Zie bijlage II

4.3 Ecologie

4.3 Ecologie Op het bestemmingsplan Koninginnebuurt, onderdeel 4.6 Natuurwaarden kunnen we het volgende vinden:

"In het bestemmingsplangebied moet bij het uitvoeren van werken en van beheer en verbouwen van opstallen rekening worden gehouden met het mogelijk voorkomen van gierzwaluwen en vleermuizen. [gier] Zwaluwen verdienen als beschermde soort extra aandacht. Deze vogels nestelen onder dakpannen of dakranden of in gebouwen [...]. Dit betekent, dat bij verbouwen of afbraak van daken met broedplekken van de gierzwaluw ontheffing moet worden aangevraagd in het kader van de Flora- en faunawet."

Dit artikel is in dit geval niet van toepassing. Het gebouw aan de Tempeliersstraat 67 heeft geen dakoverstek, en geen dakpannen waaronder genesteld kan worden. Feitelijk gaat de betonnen gevel direct over in de opstand van dakbedekking. (zie fig 13)



Figuur 13
Huidig dak

4.4 Bodemonderzoek

Er worden geen graafwerkzaamheden en/of werkzaamheden beneden maaiveld verricht. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is derhalve niet van toepassing.

4.5 Archeologie

De bodem van het object wordt niet verstoord bij de activiteiten van de omgevingsvergunning. Een verdere onderbouwing ten behoeve van de archeologie is derhalve niet van toepassing.

4.6 Geluid

De geluidbelasting exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder bedraagt 67 dB.

De facades worden voorzien van voldoende isolatiewaarde om aan de Wet geluidshinder te voldoen. Voor de ventilatieroosters wordt een Duco MiniMax 'ZR' geplaatst (geluiddempend). In de facade word glas van het type HR ++ 6-15-5 toegepast.

4.7 Luchtkwaliteit

Het project heeft geen invloed op de luchtkwaliteit. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek ten behoeve van de Wet milieubeheer is derhalve niet van toepassing.

4.8 Externe veiligheid

Het project heeft geen invloed op de externe veiligheid. Het uitvoeren van onderzoek ten behoeve van dit onderwerp is derhalve niet van toepassing.

4.9 Water

De verharding van de projectlocatie wordt niet aangetast. Er wordt geen toename van verharde oppervlak en er wordt geen ondergrondse bebouwing gerealiseerd. Het watersysteem wordt door de met deze omgevingsvergunning mogelijk gemaakte activiteiten niet negatief aangetast.

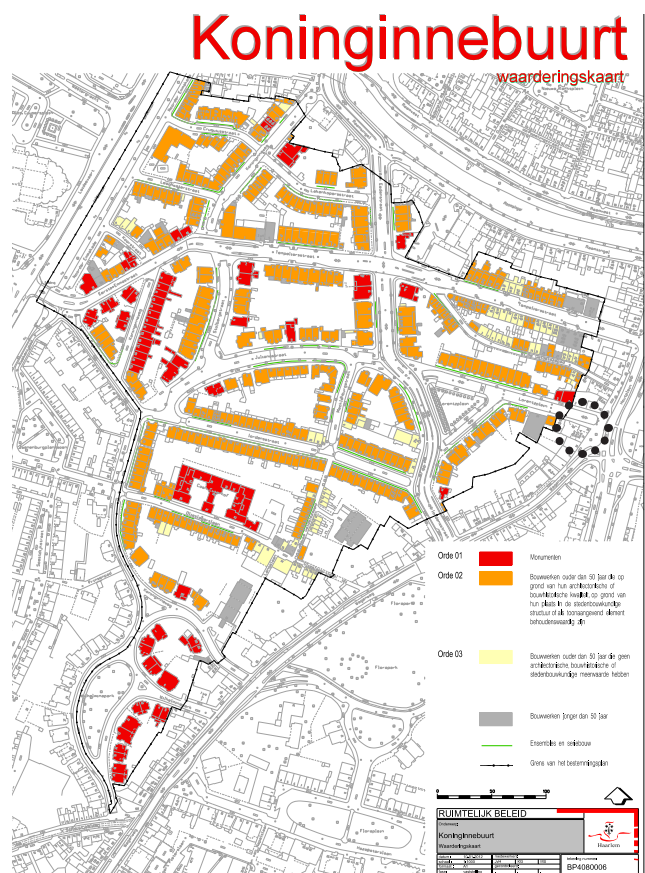
4.10 Kabels en leidingen

In en om de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenumen ontwikkeling.

4.11 Cultuurhistorische waarden

Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen.

De cultuurhistorische waarde van het plangebied is groot. Het plangebied ligt in het beschermd stadsgezicht van Haarlem. Het plangebied telt alleen een gebouw met geen monumentale waarde. Het gebouw is gecategoriseerd als "Bouwwerken jonger dan 50 jaar" (zie fig. 14



Figuur 14
Waarderingskaart Koninginnebuurt

Waarderingskaart}

Conclusie

Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied. Het schetsontwerp is meerdere keren behandeld in de welstandscommissie en op basis van hun opmerkingen, ook aangepast. Het voorstel voor de bouwmassa nieuwbouw heeft de instemming van de welstandscommissie, maar moet op een aantal onderdelen nog nader uitgewerkt worden. Het uitgewerkte plan zal nog ter goedkeuring worden voorgelegd.

4.8 Duurzaamheid en energie

De gemeente Haarlem heeft in de beleidsnota 'Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw' bepaald dat alle ruimtelijk relevante plannen vanaf 2006 moeten voldoen aan de basiskwaliteit duurzame stedenbouw en waar mogelijk aan een streefkwaliteit. De praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw bestaat uit uitgangspunten en een checklist duurzame stedenbouw op basis van de ervaringen in Haarlem. Hierbij is gebruik gemaakt van het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw (NPDS, 1999). Toepassen van maatregelen is afhankelijk van het stedelijk milieutype; bijvoorbeeld een grote waterberging past niet in een hoog stedelijk gebied.

In de checklist zijn naast de wettelijke maatregelen (watertoets) een groot aantal (vrijwillig te nemen) maatregelen beschreven op het gebied van verkeer/vervoer (parkeren ondergronds), afval (het plaatsen van ondergrondse containers), water en energie (zuid gerichte verkaveling, zon oriëntatie). De vrijwillig te nemen maatregelen zorgen ervoor dat een ruimtelijk plan aan de streefkwaliteit kan voldoen. Dat is dus een kwaliteit die verder gaat dan wettelijke regelingen ofwel de basiskwaliteit.

Haarlem Klimaatneutraal

In maart 2007 heeft de Haarlemse gemeenteraad in meerderheid uitgesproken dat Haarlem in 2030 een klimaatneutrale stad moet zijn. Kern van de aanpak is dat bij ieder (nieuw)bouwproject het energieaspect nader aandacht moet krijgen, waarbij in eerste instantie het gebruik van energie zo beperkt mogelijk moet worden gemaakt via bijvoorbeeld isolatie en zuinige apparatuur. Daarnaast dient zo veel mogelijk van duurzame energie gebruik te worden gemaakt, door bijvoorbeeld zonne-energie in combinatie met warmtekoelde opslag toe te passen. In de laatste plaats kan eventueel naar compensatiemaatregelen worden gezocht. Deze compensatiemaatregelen kunnen ook bestaan uit investeren in andere energie maatregelen buiten het gebied.

Conclusie

De initiatiefnemer zal dit project uitvoeren om minimaal een A label te behalen, met het streven naar een A+ label.

4. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief. De kosten voor de uitvoering van dit besluit zijn voor de rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer zal een planschadeovereenkomst worden gesloten.

5.2 Privaatrechtelijke belemmering

Met het nieuwe dakopbouw wordt er geen privaatrechtelijke belemmering veroorzaakt. Aan de zijde van de steeg zitten er geen ramen bij de naastliggende bebouwing. In het nieuwe dakopbouw zijn er twee vasten ramen gepland voorzien van een niet doorzichtig glas. Voor voldoende daglicht en ventilatie toetreding zijn er dakkoepels in deze kamers ontworpen. De daglicht- en ventilatieberekeningen zijn als bijlage bij de omgevingsvergunning toegevoegd.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

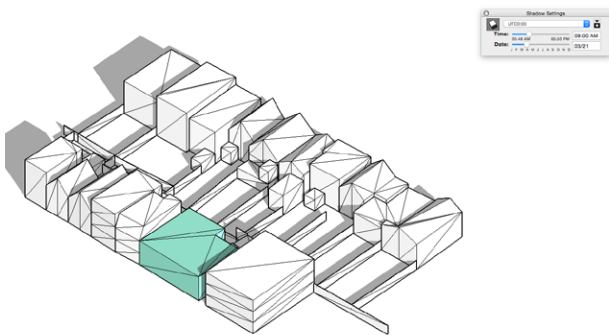
Stefan Vlaming initiatiefnemer van het plan heeft al de bewoners van de onmiddellijke omgeving van het object op de hoogte gebracht van het plan.

Voorts zal begin februari, de buurt/bewoners worden uitgenodigd voor een informatie avond. Hierin zal het voornemen van S. Vlaming om een dakopbouw in het object te realiseren, worden toegelicht en vragen worden beantwoord.

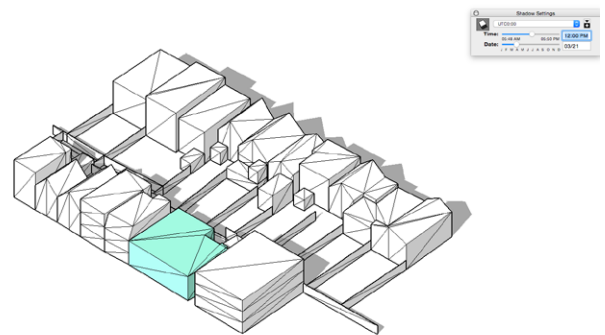
Bijlage I: Bezonningsstudie



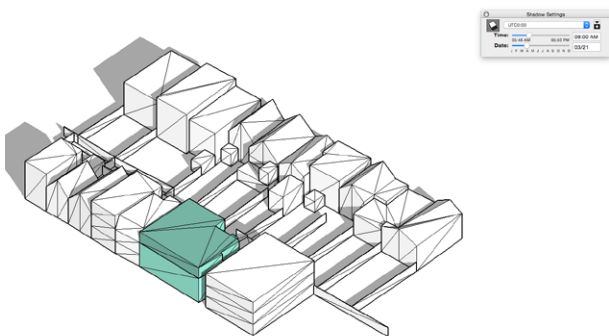
Maart



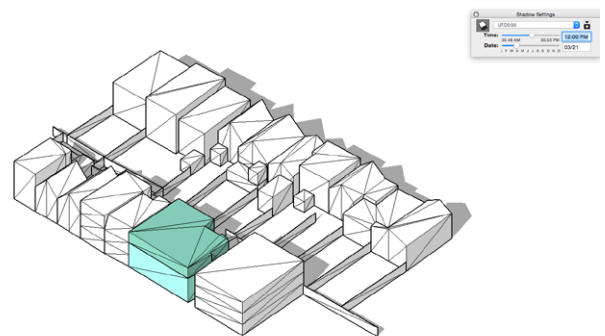
Bestaande situatie, 21 Maart, 9:00



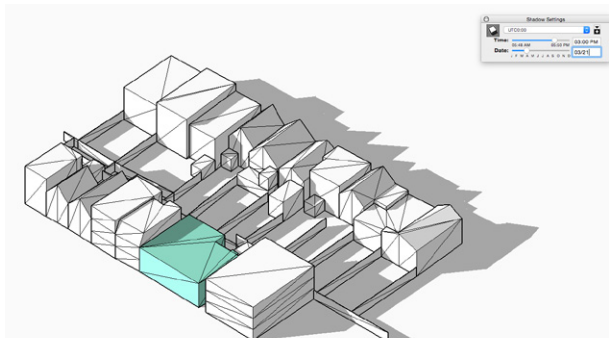
Bestaande situatie, 21 Maart, 12:00



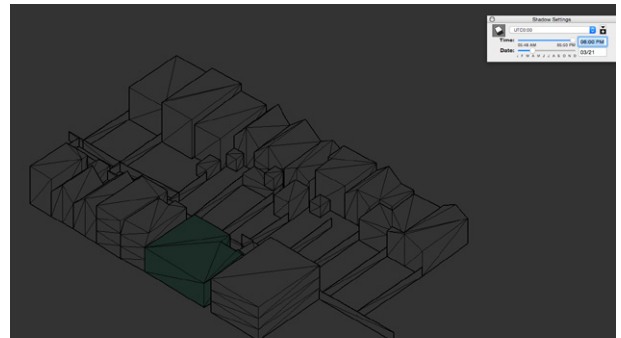
Nieuwe situatie, 21 Maart, 9:00



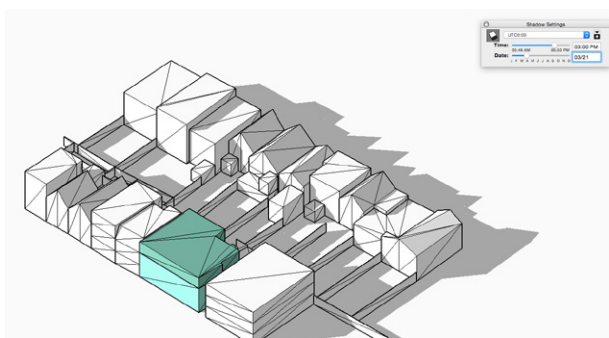
Nieuwe situatie, 21 Maart, 12:00



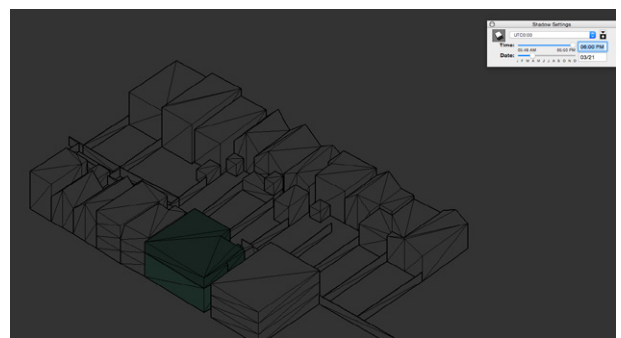
Bestaande situatie, 21 Maart, 15:00



Bestaande situatie, 21 Maart, 18:00

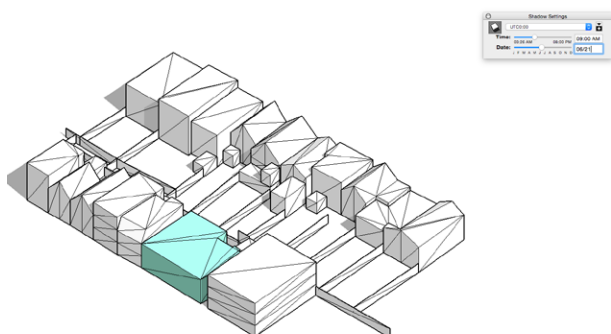


Nieuwe situatie, 21 Maart, 15:00

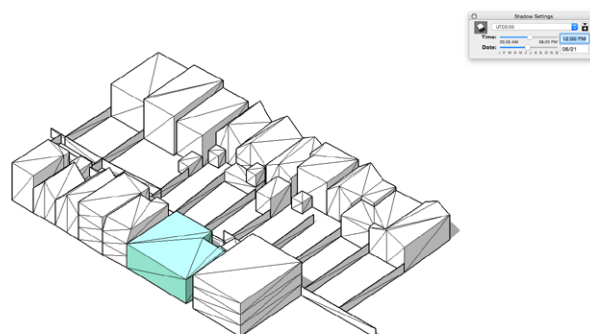


Nieuwe situatie, 21 Maart, 18:00

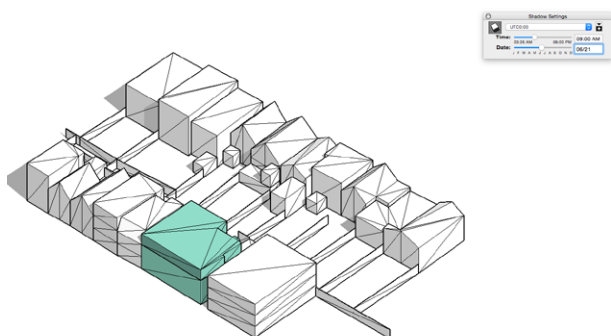
Juni



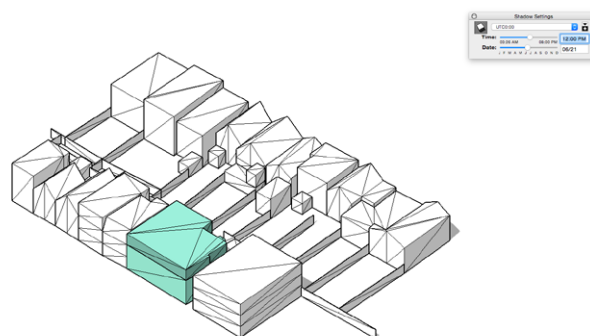
Bestaande situatie, 21 Juni, 9:00



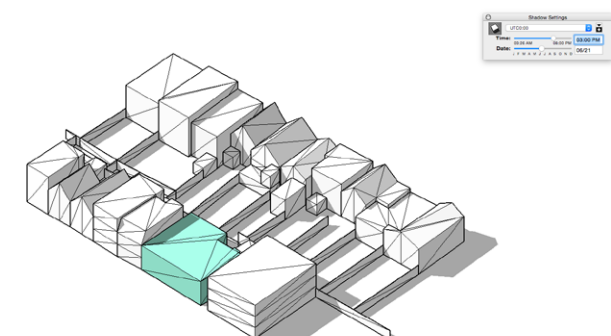
Bestaande situatie, 21 Juni, 12:00



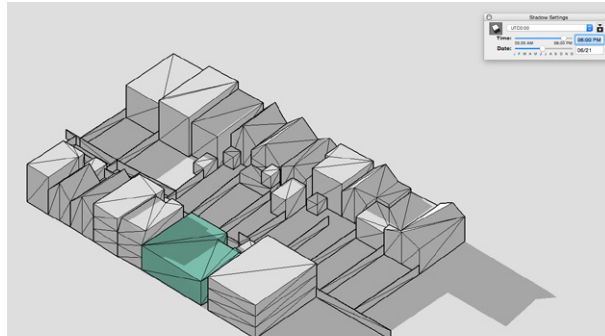
Nieuwe situatie, 21 Juni, 9:00



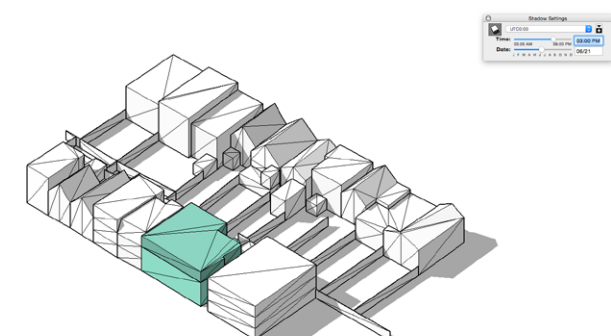
Nieuwe situatie, 21 Juni, 12:00



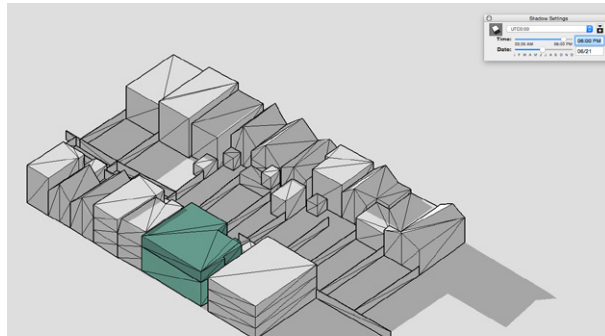
Bestaande situatie, 21 Juni, 15:00



Bestaande situatie, 21 Juni, 18:00

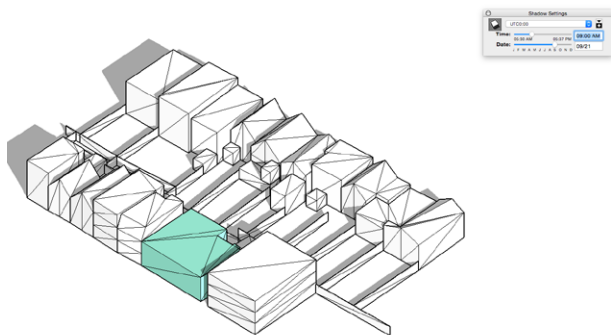


Nieuwe situatie, 21 Juni, 15:00

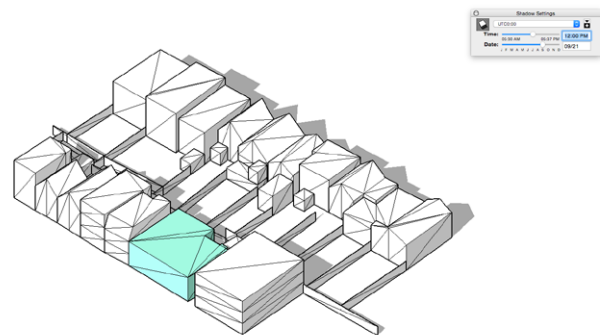


Nieuwe situatie, 21 Juni, 18:00

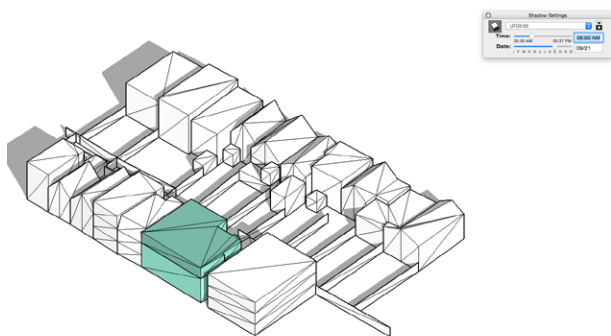
September



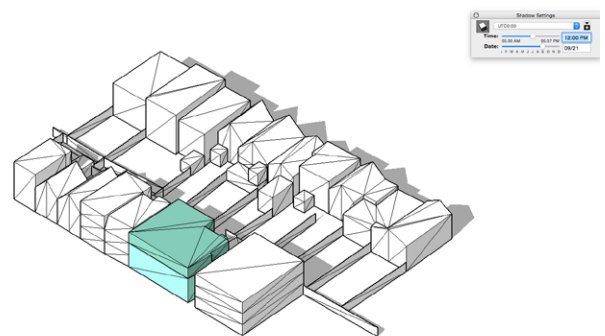
Bestaande situatie, 21 September, 9:00



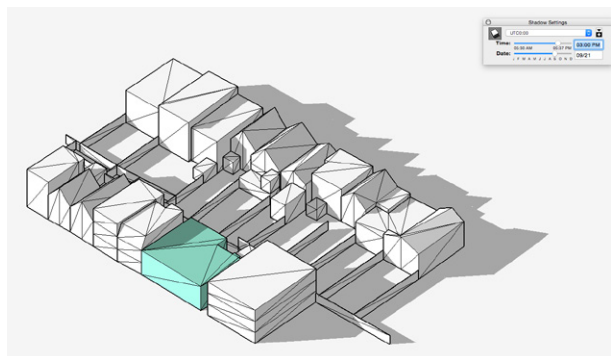
Bestaande situatie, 21 September, 12:00



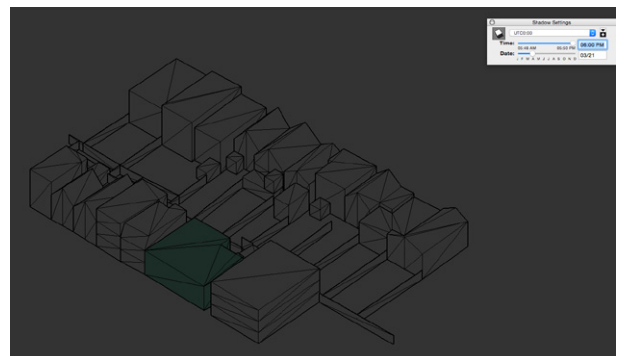
Nieuwe situatie, 21 September, 9:00



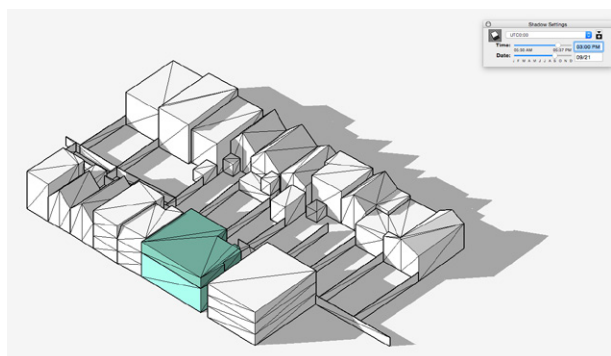
Nieuwe situatie, 21 September, 12:00



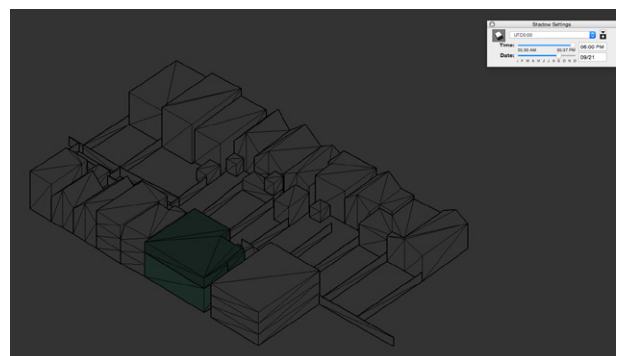
Bestaande situatie, 21 September, 15:00



Bestaande situatie, 21 September, 18:00

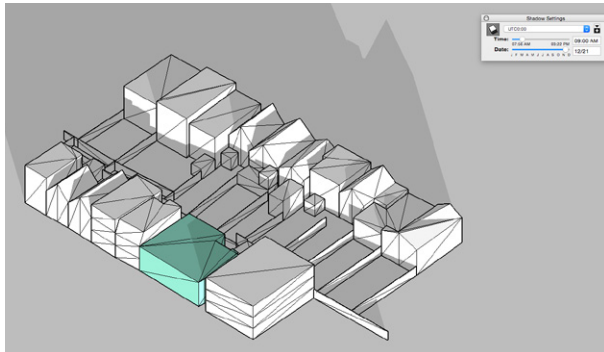


Nieuwe situatie, 21 September, 15:00

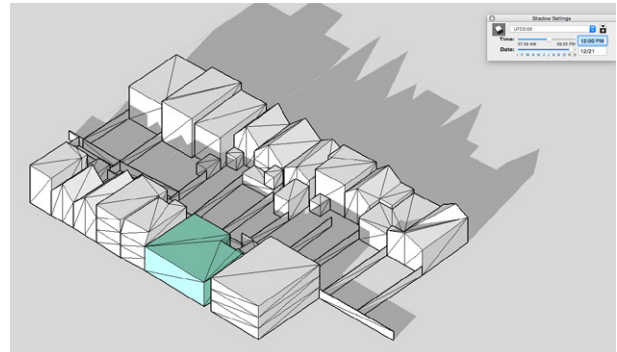


Nieuwe situatie, 21 September, 18:00

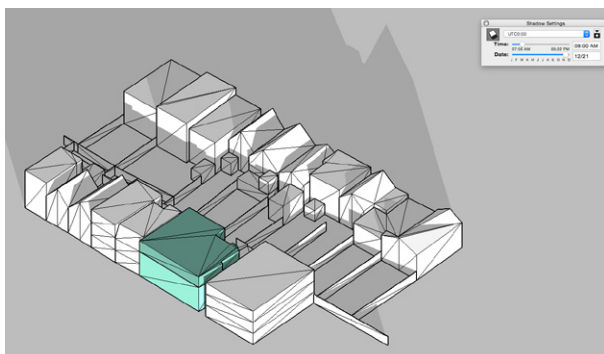
December



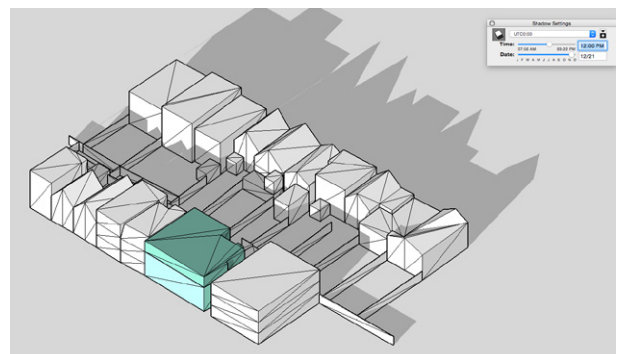
Bestaande situatie, 21 December, 9:00



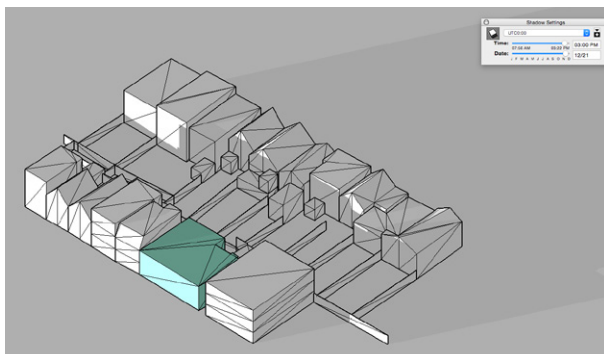
Bestaande situatie, 21 December, 12:00



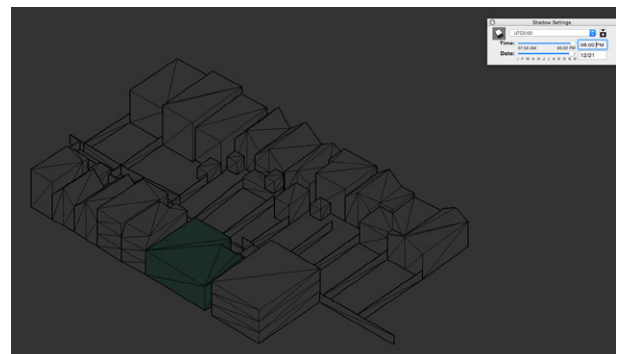
Nieuwe situatie, 21 maart, 9:00



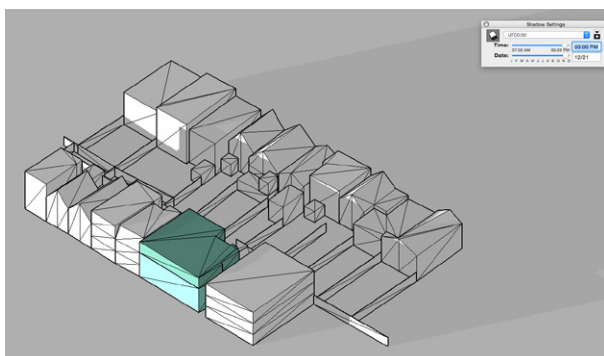
Nieuwe situatie, 21 maart, 12:00



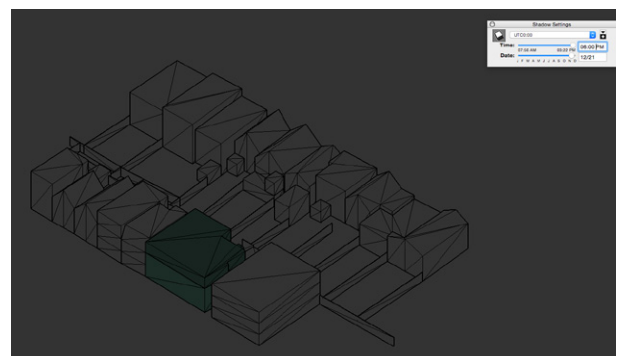
Bestaande situatie, 21 December, 15:00



Bestaande situatie, 21 December, 18:00



Nieuwe situatie, 21 December, 15:00



Nieuwe situatie, 21 December, 18:00

Stefan Vlaming
Ternatestraat 74
2022BW Haarlem

Gemeente Haarlem
Afdeling omgevingsvergunningen
T.a.v. de heer F.A.C. de Groot
03-01-2016

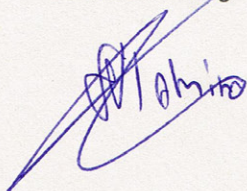
Onderwerp: verklaring afzien van mogelijkheid parkeervergunningen Tempeliersstraat 67-69 te Haarlem

Geachte heer de Groot

Hierbij verklaar ik, als eigenaar van het perceel aan de Tempeliersstraat 67-69 te Haarlem en aanvrager van de omgevingsvergunning voor het maken van een opbouw met daarin 4 appartementen, af te zien van de mogelijkheid om parkeervergunningen aan te vragen voor de bewoners van dit perceel. Ik zal dit tevens richting de huurder(s) en/of koper(s) contractueel vastleggen.

Met vriendelijke groet

De heer S. Vlaming

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Stefan Vlaming', with a long horizontal stroke extending to the left.

Zienswijzennota Tempeliersstraat 67

Het ontwerpbesluit heeft van 1 juli tot en met 11 augustus 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één brief met zienswijzen ontvangen, gedateerd en ontvangen op 11 augustus 2016.

De zienswijzen zijn afkomstig van:

- (1) xxxxx (2 omwonenden)
- (2) xxxxx (2 omwonenden)
- (3) xxxxx (2 omwonenden)
- (4) xxxxx (religieuze instelling)
- (5) xxxxx (1 omwonende)

ZIENSWIJZEN

De zienswijzen luiden, samengevat, als volgt:

1. Gevreesd wordt voor geluidsoverlast van de dakterrassen, ook gelet op de ervaring met een al aanwezig dakterras op een naastgelegen pand aan de Tempeliersstraat. Een van indieners heeft hierover al klachten ontvangen van bezoekers van zijn bed & breakfast. Daarnaast leiden de dakterrassen tot een grote inbreuk op de privacy van indieners, vanwege direct inkijk in hun woon- en slaapkamers en op hun terrassen en tuinen. Het verbaast indieners dat in het bestuursrechtelijke besluit geen rekening wordt gehouden met deze privaatrechtelijke gevolgen.
2. Bij het toestaan van het overschrijven van het bestemmingsplan met 2,88 meter, is onvoldoende rekening gehouden met de diepte aan de achterzijde. Dat qua hoogte aansluiting wordt gezocht bij de aangrenzende panden, volgen de indieners. De Tempeliersstraat 67 loopt echter verder naar achteren door, vergeleken met deze panden, waardoor meer overlast ontstaat. Bovendien liggen op de eerste en tweede verdieping van de aangrenzende panden over het algemeen slaapkamers, terwijl aan de Tempeliersstraat op de eerste en tweede verdieping ook woonkamers zijn/komen. Dit leidt nu (1ste verdieping) al tot overlast van licht en geluid.
3. Uit een in opdracht van indieners opgestelde bezonningsstudie/schaduwberekening blijkt dat de effecten van het toevoegen van het nieuwe bouwvolume niet nihil zijn voor de panden van indieners, in tegenstelling tot wat in het ontwerpbesluit staat. In de zomer is sprake van veel zonverlies. In de wintermaanden bereikt het zonlicht de terrassen en woningen niet meer.
4. De grootte van de ramen leidt tot een inbreuk op de privacy, te meer daar de achtergevel meer naar achteren staat dan de aangrenzende panden. De kleur van de achtergevel is spierwit. Dit komt erg op indieners af en wijkt af van de bakstenen gevels van de aangrenzende panden. De achtergevel van het pand loopt niet in lijn met de aangrenzende panden. Indieners begrijpen dat voor de welstandscommissie de voorkant primair is, echter voor indieners is ook de achterkant van belang.
5. Indieners doen een aantal suggesties, die de gevolgen van het bouwplan voor hen zouden beperken:
 - het schuin laten aflopen van de achtergevel, om directe inkijk te voorkomen en privacy beter te waarborgen;

- het verkleinen van de ramen in de achterzijde, als toch voor een rechte gevel wordt besloten;
- de kleur van de achtergevel aanpassen aan de omgeving, bijvoorbeeld dondergroen / baksteenbruin;
- dakterrassen alleen aan de voorzijde (zijde Tempeliersstraat) plaatsen, waar deze tot minder overlast leiden, niet aan de achterzijde.

REACTIE

Ad 1

Algemeen

In de Nota Dak, die onderdeel uitmaakt van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Haarlem, wordt ingezet op intensivering van het gebruik van daken voor onder andere opbouwen en dakterrassen. Deze ingrepen aan het daklandschap kunnen zowel positieve als negatieve effecten hebben die tegen elkaar moeten worden afgewogen. Het gaat hier om een afweging tussen de winst voor de individuele gebruiker, de opbrengst voor de stad (beeldkwaliteit en duurzaamheid) en de eventuele hinder aan belendende percelen. Daarbij moet ook rekening gehouden worden met de afstanden tussen panden onderling en het type gebied waarin betrokken panden liggen.

Bij de individuele gebruiker gaat het in dit geval om het financieel-economisch belang van de aanvrager en het woongenot van de toekomstige bewoners. De opbrengst voor de stad bestaat uit het toevoegen van een aantal gewilde stadswoningen (twee van ongeveer 60 m² en twee van ongeveer 40 m²) aan de woningvoorraad. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het Haarlemse beleid op het gebied van wonen. Aan de voorzijde wordt bovendien aansluiting gezocht bij de hoogte van de omliggende panden, waarmee de beeldkwaliteit wordt gediend. Hinder voor belendende percelen bestaat enige afname van privacy en bezonning en enige toename van geluid. De betrokken panden liggen in het centrum van een stad (stedelijke omgeving). Voor een luchtfoto en plattegrond van de panden, zie de bijlage hierachter.

Bij een aanvraag om omgevingsvergunning, waarbij sprake is van een afwijking van het bestemmingsplan, moeten de gevolgen van het bouwplan bij de beoordeling van de aanvraag betrokken worden (voor zover deze door de afwijking veroorzaakt worden). Dus ook de gevolgen voor privacy en eventuele geluidsoverlast e.d.. In dit kader is het bouwplan door een ter zake kundige stedenbouwer beoordeeld. Hij heeft daarbij onder andere gekeken naar de gevolgen van het bouwplan voor de omgeving. Het advies was positief. Ook de zienswijzen zijn aan de stedenbouwkundige voorgelegd. Zijn reactie op de zienswijzen is in deze zienswijzennota verwerkt.

Dakterrassen

Het hebben van een buitenruimte is op grond van het Bouwbesluit verplicht en ook wenselijk omdat het bijdraagt aan het woongenot van de bewoner(s) van de woning waar deze bij hoort.

Voor het maken van dakterrassen gelden op grond van de Nota Dak een aantal eisen. Deze zijn ook overgenomen in een binnenplanse afwijkmogelijkheid in het hier geldende bestemmingsplan. Het dakterras moet op een afstand van minimaal 2 meter van de dakrand aan de voorzijde worden geplaatst (straatprofiel > 20 meter) en op minimaal 2 meter van de dakrand aan de achterzijde. De vier dakterrassen ten behoeve van de vier in de opbouw te maken appartementen voldoen aan deze eisen. De twee dakterrassen aan de achterzijde staan op 4, respectievelijk 2 meter van de dakrand.

Vanaf de dakterrassen ontstaat straks zicht op (een deel) de vier percelen van de indieners van zienswijzen. Voor de weging van het aspect privacy telt inkijk in woningen aanmerkelijk zwaarder dan zicht op een tuin of terras. Idem voor eventuele geluidsoverlast. Daarnaast telt rechtstreeks zicht zwaarder dan zijdelings zicht.

Drie van de panden zijn in gebruik als woning, waarvan één met een bed-and-breakfast, het vierde pand is in gebruik voor religieuze doeleinden (geen woonfunctie). Bij de beoordeling telt voor ons eventuele overlast voor (permanente) bewoners zwaarder dan eventuele overlast voor gasten van een bed-and-breakfast of gebruikers van een pand voor religieuze doeleinden.

De minimale afstand tussen de dichtstbij gelegen twee dakterrassen en de achtergevels van de recht daar achter liggende drie panden bedraagt ongeveer 29 meter, respectievelijk 32 meter. Ten opzichte van een aantal uitbouwen aan de achterzijde van deze drie panden bedraagt de kortste afstand tussen de 23 en 30 meter. De inkijk in de vier panden van indieners van zienswijzen – en daarmee het verlies aan privacy – zal door deze afstanden relatief beperkt zijn.

De dakterrassen komen bovenop het pand, niet op een binnenterrein, waardoor het geluid makkelijker weg kan. Het betreft dakterrassen ten behoeve van een woonfunctie. Het geluid hierop zal niet wezenlijk anders zijn als geluid afkomstig van bewoners in een tuin of op een balkon.

De locatie is bovendien gelegen in het centrum van Haarlem (stedelijke omgeving), waarbinnen enig verlies van privacy en enige toename van geluidsoverlast niet onaanvaardbaar is. In een dergelijke stedelijke omgeving bestaat minder recht op privacy; voor geluid en licht geldt dat enige mate van overlast hiervan inherent is aan het wonen in een stad, zeker wanneer dit van (andere) woningen afkomstig is.

Weliswaar is sprake van enig verlies van privacy en enige toename van geluid, maar dit achten wij hier niet onevenredig gelet op alle betrokken belangen en omstandigheden (zie hierboven). Er is in ieder geval geen sprake van een onacceptabele aantasting van het woon- en leefklimaat.

Ad 2

De opbouw is bedoeld voor het maken van vier stadswoningen. Afgezien van het financieel-economische belang van de aanvrager, wordt hiermee ook een bijdrage geleverd aan het woonbeleid van Haarlem, namelijk uitbreiding van de woningvoorraad.

Zoals in de Nota Dak aangegeven hebben opbouwen invloed op het achterliggende binnenterrein, bijvoorbeeld op de bezonning, de privacy en een gevoel van ruimte. Uitgangspunt is dat, indien de achtergevelrooilijnen op minder dan 20 meter van elkaar staan, aan de achterzijde schuin moet worden afgedekt, danwel de achterzijde van de opbouw op 1 meter terug liggend van de achtergevel moet worden geplaatst. De aangevraagde opbouw wordt op de bestaande achtergevel recht opgetrokken. De afstand tussen deze achtergevel en de achtergevels van de daarachter gelegen panden bedraagt minimaal ongeveer 25 meter en meer.

Met betrekking tot de weging van het aspect privacy en eventuele toename van geluid en licht geldt hier hetzelfde als hierboven aangegeven onder 'Ad 1': verlies van privacy en eventuele toename van geluids-/lichtoverlast telt voor ons zwaarder bij woningen, dan bij tuinen of gebouwen met een niet-woonfunctie. Rechtstreeks zicht telt zwaarder dan zijzicht.

Aan de achterzijde van het pand komen in de opbouw twee appartementen (woon + slaapkamers), van waaruit uitzicht ontstaat op (een deel van) de daar achtergelegen percelen. Vanuit één van de twee appartementen ontstaat rechtstreeks zicht op één achterliggend perceel met een woning en vanuit het andere appartement rechtstreeks zicht op twee achterliggende percelen, waarvan één een woning betreft en het andere een gebouw met religieuze functie.

Het pand aan de Tempeliersstraat 67 is inderdaad dieper dan de ter linker zijde gelegen panden; maar niet dieper van het ter rechter zijde gelegen pand. Zoals aangegeven bedraagt de afstand tussen de achtergevels nog altijd ongeveer 25 meter en meer en tussen de achtergevel en de uitbouwen ongeveer 19 meter en meer. De locatie is bovendien gelegen in het centrum van Haarlem (stedelijke omgeving), waarbinnen enig verlies van privacy en enige toename van geluidsoverlast niet onaanvaardbaar is.

Ook hier geldt dus dat weliswaar sprake is van enig verlies van privacy in de woningen en mogelijk in beperkte mate geluid en licht vanuit de twee appartementen aan de achterzijde merkbaar is, maar dat wij dit niet onevenredig achten gelet op alle betrokken belangen en omstandigheden (zie hierboven). Er is in ieder geval geen sprake van een onacceptabele aantasting van het woon- en leefklimaat.

Wij zien, gelet hierop en de Nota Dak, geen noodzaak voor het stellen van de eis dat de opbouw aan de achterzijde terug liggend zou moeten worden aangelegd. Het gelijkstellen van de diepte van de opbouw met de diepte van de aan de linker (westelijke) zijde gelegen panden, gaat bovendien ten koste van het realiseren van woonruimte en de financieel-economische belangen van de aanvrager.

Ad 3

De in opdracht van de indieners van de zienswijzen opgestelde bezonningsstudie gaat er ten onrechte vanuit dat het pand Tempeliersstraat 67 aan de achterzijde op de erfgrans van het perceel staat (bouwvlak bestemmingsplan). In werkelijkheid is het pand minder diep en staat op 3 meter van de erfgrans. Dit leidt er toe dat de bezonningsstudie van indieners van de zienswijzen op een aantal punten afwijkt van de bezonningsstudie van de aanvrager van de omgevingsvergunning.

Uit de bezonningsstudie van de aanvrager komt naar voren dat op een aantal momenten in de middaguren sprake is van enige afname van bezonning in (voornamelijk de achterste helft) van de achtertuinten van de achterliggende panden. De afname is beperkt; de zon verdwijnt niet geheel uit de achtertuinten. Ook in de zomermaanden is geen sprake van een sterke afname.

In de winter leidt het bouwplan rond het middaguur (12 u.) tot enige afname van bezonning op de uitbouwen aan de achterzijde van twee van de achterliggende panden. Hierdoor zal op dat moment geen zonlicht op de begane grond van de uitbouwen meer vallen, waar dit zonder het bouwplan deels wel zo is. Ook hier is echter sprake van een relatief beperkte afname. Voor de andere tijdstippen van de dag treedt verder geen verandering in bezonning/schaduw op. Gelet op alle betrokken belangen en omstandigheden (zie hierboven) is geen sprake van een onevenredige afname van bezonning, die zou moeten leiden tot een weigering of aanpassing(en) van het bouwplan. De beperkte afname van bezonning als gevolg van het bouwplan wordt acceptabel geacht.

Tot slot merken wij hier ten overvloede nog op dat ook de bezonningsstudie van de indieners van zienswijzen, met het te diep ingetekende pand in kwestie, geen onevenredige afname van bezonning laat zien.

Ad 4

Wij hebben dit deel van de zienswijzen voorgelegd aan de secretaris van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Hij geeft in zijn reactie aan dat er qua welstand hier geen (aparte) criteria voor de omvang van de ramen zijn, dat de diepte van de achtergevel een stedenbouwkundig aspect betreft en dat welstand alleen kijkt naar het uiterlijk, samenstelling of opbouw van de gevel, de open-dicht verhouding, het materiaalgebruik, detaillering en kleur. En dat de welstand dus (inderdaad) minder kritisch is als het om (het uiterlijk van) een achtergevel gaat.

Het heeft in dit geval overigens ook praktisch gezien weinig zin eisen te stellen aan de omvang van deze ramen aan de achterzijde, omdat het geen waarborg voor de toekomst biedt. Het maken van nieuwe kozijnen - en daarmee grotere ramen - is in principe aan een achterzijde, die niet naar openbaar gebied gekeerd is, vergunningsvrij.

Aanvrager heeft naar aanleiding van deze zienswijze aan ons aangegeven dat hij - zoals hij in overleg eerder aan de indieners van de zienswijzen heeft aangegeven - bereid is in overleg met de achterburen tot een andere kleur voor de achtergevel te komen, waarbij hij donker(klassiek) groen, voorstelt. In een dergelijke gedekte kleur kan overigens de secretaris van de ARK zich ook vinden.

Voor wat betreft de diepte van de achtergevel en de privacy betreft, verwijzen wij hier verder naar onze reactie onder punt 1 en 2.

Ad 5

De gemeente moet het bouwplan beoordelen zoals dat voorligt. Gelet op wat hier boven is weergegeven, zien wij geen aanleiding om aanpassing van het bouwplan te eisen.

Voor wat de kleur van de achtergevel betreft, kunnen aanvrager en de indieners van de zienswijzen dit onderling bepalen.

Het uitsluitend aan de voorzijde van het pand aanleggen van de dakterrassen leidt tot verkleining en mindere toegankelijkheid van deze buitenruimtes, terwijl hier weinig winst tegenover staat in de vorm van privacy of het voorkomen van geluidsoverlast.

Conclusie

De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot een ander besluit.

Het bouwplan leidt weliswaar tot enige afname van privacy en bezonning en enige geluidstoename vanaf dakterrassen, maar dit niet onevenredig. De afname/toename is relatief beperkt en de locatie ligt in het centrum van een stad. De belangen die met het project gemoeid zijn (financieel-economisch belang van de aanvrager en gemeentelijk belang bij een toename van de woningvoorraad van dit type woningen) wegen zwaarder.

Bijlage: ligging betrokken panden

