



Haarlem

Gemeente Haarlem, Veiligheid, Vergunningen en Handhaving

Afdeling Omgevingsvergunning

OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide procedure

Datum **21 JAN. 2014**
Ons kenmerk 2013-0001063
Bijlage(n) 1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 14 juni 2013 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor verbouw begane grond en 1e verdieping tot woning, maken nieuwe entree en vergroten van de balkons op de verdiepingen op het perceel Van de Beltstraat 1 t/m 79 te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2013-0001063.

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 activiteit(en):

- 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 activiteit(en) als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c van de Wabo.

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo omdat het bouwplan valt in een gebied waar artikel 27 (uitwerkingsgebied) van kracht is.
- Ontheffing van artikel 2.5.30 lid 1 van de Haarlemse bouwverordening op grond van artikel 2.5.30 lid 4a van de Haarlemse bouwverordening.

Nog in te dienen gegevens

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



Haarlem

2

- Constructieve (detail-) berekeningen en tekeningen. De tekeningen en berekeningen moet u indienen bij de medewerker constructie van bureau Planbegeleiding en advisering van de afdeling Omgevingsvergunning.

Beroepsmogelijkheid en inwerkingtreding

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

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

Dit beroepsschrift moet ten minste de volgende gegevens bevatten:

- uw naam en adres;
- de verzenddatum van uw beroep;
- het besluit waartegen u beroep aantekent;
- de reden van uw beroep;
- datum en handtekening.

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

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

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

Wijze van indienen

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

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

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Haarlem,


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



Haarlem

3

BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvrager

Op 14 juni 2013 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Elan wonen
t.a.v. M. Joosten
Meesterlottelaan 301
2012 JJ Haarlem

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het verbouwen van de begane grond en 1e verdieping tot woningen, maken nieuwe entrees en vergroten van de balkons op de verdiepingen.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspect(en):

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

Het betreft hier de activiteit(en) als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c van de Wabo.

Bevoegd gezag

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

Volledigheid

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

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

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om de ontbrekende gegevens aan te vullen. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.



Haarlem

4

Zienschijzen en heroverweging

Tussen 29 november 2013 en 10 januari 2014 heeft de aanvraag, de ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienschijzen 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 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

- Met de uitvoering van werkzaamheden waar aanvullende constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen mag niet worden begonnen voordat de medewerker constructie van bureau Planbegeleiding en advisering, afdeling Omgevingsvergunningen 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.
- De in het rapport van GBB in figuur 1 genoemde brandwerende pui op de begane grond wordt aangebracht.
- Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en de Haarlemse bouwverordening en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.
- De houder van de vergunning moet ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden, de gemeente Haarlem schriftelijk in kennis stellen, van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden (artikel 1.25 lid 1 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving (hbo@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2013-0001063.
- 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 moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen uit de nota Bouwlawaai van de gemeente Haarlem.
- Het bouwafval moet u scheiden in de volgende categorieën:
 1. gevaarlijk afval (zie het Besluit aanwijzing gevaarlijke afvalstoffen);
 2. kunststoffen die voor hergebruik geschikt zijn;
 3. minerale wol;
 4. papier;
 5. overig afval.

Categorie 1 t/m 4 moet u afvoeren naar een verwerkingsbedrijf met een vergunning volgens de Wet milieubeheer, of meegeven aan een bevoegd inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen. De categorie overig afval moet u afvoeren naar een sorteerbedrijf dat ongesorteerd bouwafval in ontvangst mag nemen.
- De houder van de vergunning moet de gemeente Haarlem ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden schriftelijk in kennis stellen van de beëindiging van de werkzaamheden (artikel 1.25 lid 2 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving (hbo@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2013-0001063.
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25 lid 3 Bouwbesluit 2012).



Haarlem

6

- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder een bouwveiligheidsplan ter goedkeuring bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving heeft ingediend.
- De bouwwerkzaamheden mogen pas beginnen als de bureau GEO-informatie en Basisregistraties van de gemeente Haarlem de bebouwingsgrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet (artikel 1.24 Bouwbesluit 2012). Hiervoor moet u ten minste veertien dagen daarvoor een verzoek indienen bij de Hoofdafdeling Dienstverlening, afdeling Bedrijfsbureau, bureau GEO-informatie en Basisregistraties, telefoon 023 511 5115.



BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen

INLEIDING

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

Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Geldend bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Schalkwijk" is vastgesteld door de gemeenteraad op 18 december 2008 onder nummer 182092 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 28 juli 2009 onder nummer 2009-42495.

Op de verbeelding valt het betreffende perceel binnen de bestemming "Uitwerkingsgebied 1". Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 27 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan. De voor uitwerkingsgebied aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor woondoeleinden. Het bouwplan is hiermee niet in strijd.

Om te voldoen aan het bestemmingsplan dient voor het gebied ter plaatse van het bouwplan het uitwerkingsgebied te worden uitgewerkt met inachtneming van het bepaalde in artikel 27, lid 2 van de voorschriften. Hiervoor dient de aangevraagde activiteit niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten.

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

Onder verwijzing naar de overwegingen van de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening van deze beschikking merken wij op dat de omgevingsvergunning, gelet op artikel 2.10, lid 2 en 2.12, lid 1 onder a sub 3 van de Wabo op deze grond wel kan worden verleend.

Archeologisch bestemmingsplan

Daarnaast geldt ter plaatse het "Facetbestemmingsplan Archeologie", vastgesteld door de Gemeenteraad op 25 juni 2009, onder nummer 2009-119646.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming categorie 4. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 2.2 van de voorschriften behorende bij dit bestemmingsplan.

Hierin is bepaald dat binnen deze bestemming voor bodemverstorende activiteiten van meer dan 2500 m² en dieper dan 30 cm een archeologisch rapport moet worden overgelegd.



Bij het voorliggende bouwplan vinden wel bodemverstorende activiteiten plaats, maar deze zijn minder dan toegestaan. Er hoeft daarom geen archeologisch rapport te worden overgelegd.

Hiermee is de bouwactiviteit niet in strijd met dit bestemmingsplan.

Welstand

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

De commissie is akkoord nu het ontwerp voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebiedsdeel Strokenbouw, gelet op open-gesloten-verhouding in het gevelvlak alsmede op het hoofdvolume afgestemd materiaalgebruik en detaillering.

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.

De voorschriften worden aan de omgevingsvergunning verbonden.

Bouwverordening

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer en is getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake parkeren. Samengevat luidt het advies als volgt:

De Haarlemse bouwverordening verlangt op grond van artikel 2.5.30, lid 1 dat “indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft er 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 Haarlemse Bouwverordening.

Het bouwplan behelst de renovatie van bestaande woningen. De renovatie loopt vooruit op een veel grotere renovatie van woningen in de omliggende buurt. Op dit moment is niet te overzien welke invloed deze ontwikkeling op het aantal woningen of de woningwaarde heeft. In de parkeerbalans kan hiermee daarom geen rekening gehouden worden. De ruimtelijke onderbouwing vermeldt dat de haakse parkeerplaatsen (tijdelijk) zullen worden omgebouwd naar langspaarkeerplaatsen. Uit de schets van 15 oktober 2013 blijkt dat dit tijdelijke een verlies van 8 parkeerplaatsen oplevert. De som van de uit dit bouwplan voortkomende parkeerbehoefte bedraagt daarom 8 parkeerplaatsen. Omdat het bouwplan een verbouwing van een bestaand complex betreft is het niet wenselijk deze parkeergelegenheid op eigen terrein onder te brengen. Dit zou betekenen dat het plantsoen aan de achterzijde tot parkeergelegenheid zou moeten worden omgevormd wat niet wenselijk is.



Haarlem

9

Aanvrager heeft een parkeeronderzoek laten verrichten om de bestaande parkeerdruk vast te stellen. Dit onderzoek is gehouden op 24 en 26 september 2013, gedurende de nacht en leverde een parkeerdruk op van 76-78%. Ook na uitvoering van dit bouwplan blijft de parkeerdruk onder 80%. Objectief is dit een acceptabele parkeerdruk.

Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer positief.

De activiteit voldoet niet aan artikel 2.5.30, lid 1 uit de Haarlemse bouwverordening (nummer 54 / 1 oktober 2010).

De afwijking wordt wel mogelijk gemaakt in artikel 2.5.30, lid 4a van de genoemde bouwverordening. Hierin is bepaald dat ontheffing kan worden verleend.

De activiteit voldoet aan (overige) voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening (nummer 54 / 1 oktober 2010).

Hierdoor kan de omgevingsvergunning op deze grond wel worden verleend.

CONCLUSIE

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

In deze beschikking zijn voor de activiteit bouwen voorschriften opgenomen.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

INLEIDING

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

De activiteit heeft betrekking op de volgende werkzaamheden:

- De verbouw van de begane grond en 1e verdieping tot woningen, het maken van nieuwe entrees en het vergroten van de balkons op de verdiepingen.

Voor iedere werkzaamheid heeft een toetsing plaatsgevonden.

TOETSING

Onder verwijzing naar de toets aan het bestemmingsplan die staat beschreven bij de overwegingen van de activiteit bouwen van deze beschikking merken wij op dat de grond ter plaatse van het bouwplan een "Uitwerkingsgebied 1" betreft.

Om te voldoen aan het bestemmingsplan dient voor het gebied ter plaatse van het bouwplan het uitwerkingsgebied te worden uitgewerkt met inachtneming van het bepaalde in artikel 27, lid 2 van de voorschriften. Hiervoor dient de aangevraagde activiteit niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten.



Haarlem

10

Over de relatie tussen de aangevraagde activiteit en het beginsel van een goede ruimtelijke ordening merken wij het volgende op:

De aangevraagde activiteit is voorgelegd aan de afdeling Ruimtelijk Beleid, team Stedenbouw en planologie. Samengevat luidt het advies als volgt:

De aanvraag voorziet in het treffen van maatregelen die leiden tot verbetering van de bestaande woningen wat zorgt voor een verhoging van het woongenot.

De voorgestelde uitbreiding van de balkons is stedenbouwkundig niet bezwaarlijk aangezien dit geen invloed heeft op de aspecten van privacy en of bezonning.

De uitbreiding van de entrees is onderdeel van een transformatie van de plint aan de straatzijde. In de bestaande situatie is dit een typische dode plint met bergingen.

Door de voorgestelde aanpassing komen er meer woon- en leeffuncties aan de straat. Dit levert een zeer positieve bijdrage aan het straatbeeld.

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

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

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

CONCLUSIE

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



Haarlem

11

BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 14 juni 2013;
- Tekening DO-P-01, overzicht bestaand, d.d. 13-06-2013;
- Tekening DO-P-02, overzicht nieuw, d.d. 13-06-2013;
- Tekening DO-P-03, gevelfragmenten, d.d. 13-06-2013;
- Tekening DO-P-04, fragmenten plint bestaand en nieuw, d.d. 13-06-2013;
- Tekening DO-P-05, principe balkonvergroting, d.d. 13-06-2013;
- Tekening, details 1 t/m 6, d.d. 13-06-2013;
- Tekening 13 170 blok 12, ventilatieberekening, d.d. 06-06-2013;
- Rapport 111-139 / R-01, constructieve uitgangspunten fase 1, d.d. 03-06-2013;
- Rapport 111-139 / R-02, constructieve uitgangspunten fase 2, d.d. 03-06-2013;
- Overzicht kleurnummer;
- Rapport GBB 13 170 JH BV, brandoversleg, d.d. 6 juni 2013;
- Rapport, ruimtelijke onderbouwing fase 1, d.d. 3 juni 2013;
- Rapport, parkeeronderzoeken, d.d. september 2013;
- Tekening, schets parkeervakken, d.d. 15 oktober 2013.