



Haarlem

Gemeente Haarlem, Veiligheid, Vergunningen en Handhaving

Afdeling Omgevingsvergunning

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Ontwikkelingsmaatschappij 023 C.V.
De heer J.A.J. Dekker
Leidsevaart 590
2014 HT HAARLEM
info@ymere.nl

Datum	20 JAN. 2015
Ons kenmerk	2014-03369
Planbeoordelaar	de heer C.A. van Rossum
Kopie aan	j.de.boer@ymere.nl ; M.Hofstede@ymere.nl ; bag-beheer@haarlem.nl
Bijlage(n)	Omgevingsvergunning
Onderwerp	Begeleidende brief bij omgevingsvergunning Wabo

Geachte heer Dekker,

U heeft op 31 juli 2014 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het (nieuw)bouwen van 22 eengezinswoningen (Blok W2, De Entree) op het perceel Zijdevindstraat 2 t/m 8, Broekweg 11 t/m 37 en Vlaslandstraat 1 t/m 7 te Haarlem. De aanvraag omvat de volgende activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de **activiteit bouwen**);
- het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de **activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**).

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

Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 2014-03369. In deze brief informeren wij u over uw aanvraag.

Verlenen omgevingsvergunning

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

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



Haarlem

2

Burgerlijk wetboek

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

Overige toestemmingen en voorzieningen

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

Publicatie

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

Leges

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

Nadere informatie

Als u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met de afdeling Dienstverlening. Bereikbaar van maandag tot en met vrijdag van 8.30 uur tot 16.30 uur op telefoonnummer 023-5113874 en via e-mail: antwoord@haarlem.nl. Het bezoekadres is Zijlvest 39 in Haarlem. De openingstijden zijn van maandag tot en met vrijdag van 9.00 uur tot 16.00 uur en donderdag tot 20.00 uur. Postadres: Gemeente Haarlem, Postbus 511, 2003 PB Haarlem. Wij verzoeken u om bij vragen, overleg of correspondentie uw zaaknummer 2014-03369 te vermelden. Hierdoor kunnen wij u sneller van dienst zijn.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Haarlem,

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

OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide procedure

Datum **20 JAN. 2015**
Ons kenmerk 2014-03369
Bijlage(n) 1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 31 juli 2014 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het (nieuw)bouwen van 22 eengezinswoningen (Blok W2, De Entree) op het perceel Zijdewindstraat 2 t/m 8, Broekweg 11 t/m 37 en Vlaslandstraat 1 t/m 7 te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2014-03369.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, 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, eerste lid, onder a en c Wabo.

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3 Wabo om af te wijken van diverse artikelen van de voorschriften van het bestemmingsplan Haarlem 023.

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;
- Bouwveiligheidsplan.



Haarlem

2

Beroepsmogelijkheid en inwerkingtreding

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

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

Dit beroepsschrift moet ten minste de volgende gegevens bevatten:

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

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

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

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

Wijze van indienen

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

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

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Haarlem,

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



BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvrager

Op 31 juli 2014 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Ontwikkelingsmaatschappij 023 C.V.
Leidsevaart 590
2014 HT HAARLEM

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het (nieuw)bouwen van 22 eengezinswoningen (Blok W2, De Entree).

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

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

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a en 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.



Haarlem

4

Zienswijzen en heroverweging

Vanaf 28 november 2014 tot en met 8 januari 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 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, Wabo. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.



BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

- Het bouwen, alsmede het bouwlawaai, moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en de Haarlemse bouwverordening en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels;
- De houder van de vergunning moet ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden, de gemeente Haarlem schriftelijk in kennis stellen, van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden (artikel 1.25 lid 1 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving (hbo@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2014-03369;
- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten digitaal of op papier op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012);
- Het bouwafval moet u scheiden in de volgende categorieën:
 1. gevaarlijk afval (zie het Besluit aanwijzing gevaarlijke afvalstoffen);
 2. kunststoffen die voor hergebruik geschikt zijn;
 3. minerale wol;
 4. papier;
 5. overig afval.

Categorie 1 t/m 4 moet u afvoeren naar een verwerkingsbedrijf met een vergunning volgens de Wet milieubeheer, of meegeven aan een bevoegd inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen. De categorie overig afval moet u afvoeren naar een sorteerbedrijf dat ongesorteerd bouwafval in ontvangst mag nemen.
- De houder van de vergunning moet de gemeente Haarlem ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden schriftelijk in kennis stellen van de beëindiging van de werkzaamheden (artikel 1.25 lid 2 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving (hbo@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2014-03369;
- 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 bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving heeft ingediend en dit bouwveiligheidsplan door het bureau Zuid is goedgekeurd;
- 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;



Haarlem

6

- Indien bij de bodem verstorende werkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij volgens de Monumentenwet (1988) verplicht dit direct te melden (artikel 53). De melding dient te gebeuren bij het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl).
- Met de uitvoering van werkzaamheden waar aanvullende constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen mag niet worden begonnen voordat de medewerker constructie van 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;
- Een aantal door u ingediende gegevens zijn (naar ons idee) (nog) niet volledig inhoudelijk te toetsen. Voor de bouwvraag hebben wij geen bezwaar tegen het constructieprincipe. De stukken worden bij de beschikking gevoegd met de opmerking "Geen bezwaar op constructieprincipe, tekening niet voor uitvoering". Uiterlijk drie weken voor aanvang dient u deze gegevens nogmaals voor uitvoering in te dienen;
- De toegepaste hekwerken dienen te voldoen aan afdeling 2.3 van het Bouwbesluit 2012;
- Indien grond van de locatie wordt afgevoerd en elders wordt hergebruikt, moet hierbij worden voldaan aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit.
- Indien bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen - anders dan beschreven in het bodemonderzoeksrapport - moet de vergunninghouder dit direct melden bij het meldpunt Bodem van de gemeente Haarlem op 023-5113513 of meldpuntbodem@haarlem.nl
- Ten behoeve van het bereiken en beschikbaar hebben van de parkeerplaatsen op het binnenterrein van het woningblok dient een erfdienstbaarheid, met betrekking tot het gebruik van de percelen met kadastraal nr. HLM02 Q 2320 G0 en 2321 G0, in het kadaster te worden opgenomen of dient dit gebruik met een 'Bestemmen Mandeling Terrein' te worden gewaarborgd.



Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Ter voorkoming van de aantasting en verstoring van vogels dienen werkzaamheden buiten het vogelbroedseizoen te starten. Nesten van grotendeels of geheel van menselijke activiteiten afhankelijke soorten zoals zwaluwen zijn, indien ze nog in functie zijn, jaar rond beschermd. Het vervangen, repareren of in de directe omgeving verplaatsen van een kast voor één van bovengenoemde soorten wordt niet gezien als een overtreding, zolang er maar nestgelegenheid beschikbaar blijft.
- Voorafgaand aan werkzaamheden aan watergangen dient bekend te zijn of de rugstreeppad en/of kleine modderkruiper gebruikmaken van de watergang (nader onderzoek). Hiervoor moet ontheffing worden aangevraagd. De rugstreeppad kan tevens aangetrokken worden door verse graafwerkzaamheden. Indien deze zwaar beschermde soort zich binnen het plangebied vestigt, zal ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet aangevraagd moeten worden.
- Mogelijk hebben vleermuizen vaste verblijfplaatsen, primair foerageergebied of vliegroutes binnen het plangebied, dit dient vooraf aan de werkzaamheden uit nader onderzoek te blijken. Voor deze soorten is dan ontheffing nodig en bovendien dient rekening gehouden te worden met mitigerende en eventueel compenserende maatregelen.



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 "Haarlem 023" (641386200) is vastgesteld door de gemeenteraad op 3 december 2009, onder nummer 2009/186957.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemmingen "Gemengd - 1", "Verkeer - Verblijfsgebied (V-VB)" en "Wonen - 1 (W-1)". Deze bestemmingen vinden hun weerslag respectievelijk in artikel 3, 9 en 11 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

De aangevraagde activiteit is in strijd met de volgende voorschriften behorende bij het bestemmingsplan:

1. artikel 3.1, onder e: Parkeerplaatsen dienen te worden geprojecteerd binnen het bouwblok. (Het ingediende plan valt buiten het bouwblok);
2. artikel 3.2.1, onder c: De bouwgrens van ieder bouwvlak is voor ten minste 90% bebouwd, met dien verstande dat de bebouwing ten hoogste 1 m terug mag liggen ten opzichte van de bouwgrens. (Het ingediende plan valt buiten het bouwvlak);
3. artikel 3.2.2, onder a: Gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd. (Het ingediende plan valt buiten het bouwvlak);
4. artikel 3.2.3, onder b: De afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot perceelsgrenzen bedraagt ten minste 1 m. (De afstand in het ingediende plan is kleiner dan 1 meter);
5. artikel 3.2.4, onder b: De bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, gemeten vanaf het aansluitend terrein. (De bouwhoogte van erfafscheidingen in het ingediende plan is groter dan 2 m);
6. artikel 9.1: De voor "Verkeer – Verblijfsgebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen. (De bouwvlakken van de woningen in het ingediende plan vallen ook in de bestemming verkeer).
7. artikel 9.2, onder a: Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. (De bouwvlakken van de woningen in het ingediende plan vallen ook in de bestemming verkeer);
8. artikel 11.1, onder f: Parkeerplaatsen dienen te worden geprojecteerd binnen het bouwblok. (Het ingediende plan valt buiten het bouwblok);
9. artikel 11.2.13, onder a: Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' is een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 880 m² onbebouwd, met dien verstande dat de ontsluiting van de onbebouwde ruimte aan de zuidzijde van het bouwvlak wordt gerealiseerd, een (deels) verdiepte



parkeergarage telt hierbij niet mee als bebouwd oppervlak. (De aanvraag valt voor een klein gedeelte in bestemmingsvlak en betreft ter plaatse van Wonen - 1 een blok van minder dan 880 m² aaneengesloten bebouwing);

10. artikel 11.2.13, onder b: De hoogte van een bouwlaag bedraagt ten minste 2,9 m en ten hoogste 4 m, met dien verstande dat de hoogte van de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-1' ten minste 3,5 m en ten hoogste 4,5 m bedraagt. (Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-1' is de hoogte van een bouwlaag < 3,5 m (2,9 m))
11. artikel 11.2.13, onder c: De bouwgrens van ieder bouwvlak is voor ten minste 90% bebouwd, met dien verstande dat de bebouwing ten hoogste 1 m terug mag liggen ten opzichte van de bouwgrens (Het ingediende plan valt buiten het bouwvlak);
12. artikel 11.2.14, onder a: Gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd. (Het ingediende plan valt buiten het bouwvlak);
13. artikel 11.2.15, onder a: De afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot perceelsgrenzen bedraagt ten minste 1 m. (De afstand in het ingediende plan is kleiner dan 1 meter);
14. artikel 11.2.16, onder b: De bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, gemeten vanaf het aansluitend terrein. (De bouwhoogte van erfafscheidingen in het ingediende plan is groter dan 2 m).

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

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

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



Archeologisch bestemmingsplan

Daarnaast heeft het betreffende perceel volgens het bestemmingsplan "Haarlem 023" (641386200) de bestemming 'Waarde Archeologie -4' (WR-A-4). Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 31 van de voorschriften behorende bij dit bestemmingsplan. Hierin is bepaald dat binnen deze bestemming voor bodem verstorende activiteiten van meer dan 2.500 m² en dieper dan 30 cm een archeologisch rapport moet worden overgelegd. Bij het voorliggende bouwplan vinden bodem verstorende activiteiten plaats. Er is daarom een goedgekeurd archeologisch rapport overgelegd. Hiermee is de bouwactiviteit niet in strijd met dit bestemmingsplan. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Welstand

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

"Het bouwplan is akkoord nu het ontwerp voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebiedsdeel Woonbebouwing na 1985 gelet op inpassing in het stedelijk patroon, massa-opbouw en uiterlijke verschijningsvorm alsmede gelet op materiaalgebruik en detaillering."

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwbesluit

De activiteit bouwen is door de medewerker brandveiligheid van bureau Regulering, afdeling Omgevingsvergunningen getoetst aan de brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De medewerker heeft uit het oogpunt van brandveiligheid geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits de volgende voorschriften aan de vergunning worden verbonden:

- Op basis van het Bouwbesluit 2012 artikel 6.30 moet toereikende bluswatervoorziening worden aangegeven en aangebracht.
- Op basis van het Bouwbesluit 2012 artikel 6.38 moeten nabij de bluswatervoorzieningen toereikende opstelplaatsen voor brandweervoertuigen aanwezig zijn en worden aangegeven.
- Een en ander dient te zijn afgestemd met de Brandweer Kennemerland.

Het plan is met betrekking tot de bovenstaande punten voorgelegd aan de VRK, welke heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het afgeven van de omgevingsvergunning en dat de bovenstaande voorschriften niet aan de vergunning hoeven te worden verbonden. De medewerker heeft gezien het bovenstaande en uit het oogpunt van brandveiligheid geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning.

De activiteit bouwen is door de medewerker constructie van bureau Planbegeleiding en advisering, afdeling Omgevingsvergunningen getoetst aan de constructieve veiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De medewerker heeft uit het oogpunt van constructieve veiligheid geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits de volgende voorschriften aan de vergunning worden verbonden:



- 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;
- Een aantal door u ingediende gegevens zijn (naar ons idee) (nog) niet volledig inhoudelijk te toetsen. Voor de bouwaanvraag hebben wij geen bezwaar tegen het constructieprincipe. De stukken worden bij de beschikking gevoegd met de opmerking “Geen bezwaar op constructieprincipe, tekening niet voor uitvoering”. Uiterlijk drie weken voor aanvang dient u deze gegevens nogmaals voor uitvoering in te dienen;

De voorschriften worden aan de omgevingsvergunning verbonden.

De activiteit bouwen is door de medewerker bouwfysica van bureau Planbegeleiding en advisering, afdeling Omgevingsvergunningen getoetst aan de bouwfysische voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De medewerker heeft uit het oogpunt van bouwfysica geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning.

De activiteit voldoet aan de overige voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012, mits wordt voldaan aan de voorschrift met betrekking tot hekwerken. Dit voorschrift wordt aan de vergunning verbonden. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwverordening

In artikel 2.1.5 van de Haarlemse bouwverordening is bepaald dat bij een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, een onderzoek betreffende de bodemgesteldheid als bedoeld in artikel 8, vierde lid, van de Woningwet moet worden ingediend. Het ingediende verkennend bodemonderzoek is beoordeeld door de afdeling Milieu, bureau Bodem. Samengevat luidt het advies als volgt:

“Op basis van het aanwezige, door gecertificeerd bureaus opgestelde, bodemonderzoeksrapporten is geconcludeerd dat er ter plaatse van het bouwwerk geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming.

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

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

De activiteit bouwen 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 (art. 2.5.30 lid 1) verlangt 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.

Het bouwplan maakt deel uit van de ontwikkeling 023. Het bestemmingsplan stelt eisen aan de parkeerinrichting voor de gehele ontwikkeling. Het volgende is opgenomen:

De parkeernorm bedraagt minimaal 1 parkeerplaats per woning binnen het bouwblok en 0,5 parkeerplaats buiten het bouwblok.

Het bouwplan bestaat uit het realiseren van 22 eengezinswoningen. De behoefte aan parkeerplaatsen voor een dergelijk bouwplan bedraagt ($22 \times 1,5 \text{ pp/woning} =$) 33 parkeerplaatsen. Het project realiseert 14 parkeerplaatsen in de achtertuin van de woningen en 8 parkeerplaatsen op een centrale parkeerplaats op een plein achter de woningen binnen blok 2. Dit zijn ($14 + 8 =$) 22 parkeerplaatsen op eigen terrein. De overige 11 parkeerplaatsen worden gerealiseerd langs de openbaar wegen van het gebied 023.

In de reeds verleende vergunning voor andere bouwdelen zijn of worden meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan op grond van de parkeernorm nodig is. Op document nr. 0451-W2-IR-01, d.d. 24-04-2014 wordt inzicht gegeven hoe de verdeling van de parkeerplaatsen rondom blok 2 zich verhoudt tot de verleende vergunning voor het zorghotel dat gelegen is in het noordelijk deel van Blok 2.

De 11 parkeerplaatsen welke volgens het bestemmingsplan in openbaar gebied aangelegd moeten worden zijn opgenoemde tekening groen gemarkeerd. Deze parkeerplaatsen kunnen ook gebruikt worden door bezoekers en gebruikers van de overige functies in het gebied. Hierbij kan worden opgemerkt dat de gebruiksprofielen van deze functies van elkaar verschillen en dat dubbelgebruik van de parkeercapaciteit in de tijd zeer wel mogelijk is. Het plan kan daarmee in de door haar veroorzaakte behoefte aan parkeerplaatsen in voldoende mate voorzien.” Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer positief.

De activiteit bouwen is voorgelegd aan de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer en is getoetst inzake verkeer. Samengevat luidt het advies als volgt: “Het bestemmingsplan stelt eisen aan de parkeerinrichting voor de gehele ontwikkeling. Het volgende is opgenomen: De parkeernorm bedraagt minimaal 1 parkeerplaats per woning binnen het bouwblok en 0,5 parkeerplaats buiten het bouwblok.

De ontsluiting van 22 parkeerplaatsen achter de woningen loopt via de uitrit van het zorghotel. De bruikbaarheid van deze parkeerplaatsen is afhankelijk van de medewerking van de grondeigenaar. Het is noodzakelijk dat deze erfdienstbaarheid juridische wordt vastgelegd. Dit is een privaatsrechtelijke handeling die de gemeente niet zelf kan verrichten en daarom voorwaardelijk aan de vergunning moet worden toegevoegd.”

Om de waarborgen dat de parkeerplaatsen ook in de toekomst bereikbaar en beschikbaar blijven zal de aanvrager een ‘Bestemmen Mandeling Terrein’ opstellen



waarin dit gewaarborgd wordt. Het opstellen van deze mandeling wordt als voorschrift aan de vergunning verbonden.

De activiteit voldoet aan de overige voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening (nummer 54 / 1 oktober). Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

CONCLUSIE

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

In deze beschikking zijn voor de activiteit bouwen voorschriften opgenomen.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

INLEIDING

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

TOETSING

Onder verwijzing naar de toets aan het bestemmingsplan “Haarlem 023” die staat beschreven bij de overwegingen van de activiteit bouwen van deze beschikking merken wij op dat de aangevraagde bouwactiviteit in strijd is met diverse artikelen van de bij dit bestemmingsplan behorende voorschriften.

Deze strijdigheid kan niet worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking. De strijdigheid valt ook niet onder de bij algemene maatregel van bestuur (Bor) aangewezen gevallen.

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

Over de relatie tussen de aangevraagde activiteit en deze uitzonderingsgrond merkt de afdeling Ruimtelijk Beleid, team Stedenbouw en planologie het volgende op: “Het voorgestelde plan is weliswaar in strijd met het bestemmingsplan maar past wel binnen het (later vastgestelde) Masterplan 023 West.”

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

De activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening is voorgelegd aan de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer en is getoetst inzake flora en fauna. Samengevat luidt het advies als volgt:

“De bouw van de 22 woningen uit het bouwplan past binnen het in het bestemmingsplan “Haarlem 023” beoordeelde totaalprogramma. De toetsing en de conclusie zijn in de ruimtelijke onderbouwing overgenomen. Met het verbinden van de voorschriften uit de conclusie aan de vergunning is afdeling Openbare ruimte, Groen en Verkeer akkoord met betrekking tot de passage over flora en fauna.” De voorschriften worden aan de omgevingsvergunning verbonden.



Haarlem

14

De activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening is voorgelegd aan bureau Leefomgeving, afdeling Milieu en is getoetst inzake geluid. Samengevat luidt het advies als volgt:

Het ingediende rapport van firma Tauw met nummer N001-1226675TMM-aao-V02-NL, d.d. 10-11-2014 bevat een hogere waarde per woning en is akkoord. Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het bureau Leefomgeving, afdeling Milieu positief.

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

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

CONCLUSIE

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

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



BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 31 juli 2014;
- Twintig tekeningen OV-000, OV-001, OV-010, OV-101, OV-102, OV-110, OV-111, OV-112, OV-113, OV-120, OV-121, OV-122, OV-123, OV-160, OV-200, OV-201, OV-202, OV-203, OV-204, OV-205, OV-206, OV-207, OV-208, OV-209, OV-210, OV-211, OV-212, OV-300 (allen d.d. 12-8-2014), OV-500 (d.d. 18-7-2014) en OV-100 (d.d. 19-9-2014);
- Een set principe details OV_400 t/m 402, d.d. 18-7-2014;
- Vier tekeningen nrs 0451-W2-IR-01 (2x, d.d. 17-6-2014 en 24-04-2014), 0451-W2-RI-01 (d.d. 17-6-2014), 5549737DOW (15-5-2014);
- Ruimtelijke onderbouwing, d.d. 18-11-2014;
- Verkennend bodemonderzoek incl. grondboringen, nr. 4445068, d.d. 27-4-2006;
- Rapportage verificatie milieuhygiënisch bodemkwaliteit, nr. 20110338-03, d.d. 18-3-2011;
- Archeologisch rapport nr. 11040, d.d. mei 2011;
- Rapport energiezuinigheid, nr. R813071aaAO, d.d. 10-9-2014;
- Actualisatie akoestisch onderzoek, nr. N001-1226675TMM-aao-V02-NL, d.d. 10-10-2014;
- Notitie geluidwering van de gevel nr. Np100132afA0.hzw, d.d. 14-10-2014;
- Bouwbesluitberekening nr. 1116BBB-EWS, d.d. 11-8-2014;
- Ventilatieberekening proj. 1116, d.d. 16-7-2014;
- Materiaal- en kleurenschema, nr. 1116KLS-EWS002, d.d. 17-7-2014;
- Concept Akte bestemmen mandelig terrein, d.d. 18-1-2013;
- Gewichts- en stabiliteitsberekening, nr. 3606-01, d.d. 14 juli 2014;
- Funderingsrapport, nr. AA11542-1, d.d. 26-6-2012;
- Tekening nr. AA11542/T01a, d.d. 16-7-2012.



Haarlem

besluit vaststelling hogere grenswaarden geluidsbelasting

Haarlem, 20 JAN. 2015

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem,

Gelet op de artikelen 82, 83 en 110a van de Wet geluidhinder,

Overwegende:

- de noodzaak, in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen aan Zijdewindstraat 2 t/m 8, Broekweg 11 t/m 37 en Vlaslandstraat 1 t/m 7, tot vaststelling van hogere grenswaarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting op gevels van een viertal woningen;
- de resultaten van het akoestisch onderzoek;
- dat de bouw van de woningen past in het gemeentelijke ruimtelijke beleid;
- dat het treffen van maatregelen in het overdrachtsgebied - het gebied tussen de geluidsbron en de gevels van de woningen - op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard stuiten;

Het ontwerpbesluit heeft van 28 november 2014 tot en met 8 januari 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid zienswijzen naar voren te brengen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Besluiten:

hogere waarden van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Schipholweg vast te stellen voor de gevels van de nieuw te bouwen woningen aan Zijdewindstraat 4, 6 en 8 en Vlaslandstraat 7 te Haarlem, te weten:

- voor de gevels van Zijdewindstraat 8 maximaal 50 dB
- voor de gevels van Zijdewindstraat 4 en 6 maximaal 49 dB
- voor de gevels van Vlaslandstraat 7 maximaal 49 dB

Burgemeester en wethouders van Haarlem,
namens dezen,

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

Beroepsmogelijkheid

Gedurende zes weken na de dag dat het besluit is bekendgemaakt kunnen belanghebbenden tegen het besluit gemotiveerd beroep aantekenen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Een beroep schorst niet de werking van het besluit waartegen het is gericht. Daartoe dient een schorsingverzoek te worden ingediend bij de voorzitter van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De voorzitter kan op verzoek een voorlopige voorziening treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.