

Blokadvertentie Stadskrant, Staatscourant en GVOP (en website)

Datum publicatie: 29 juni 2017

Omgevingsvergunning bouw 117 woningen Boerhaavewijk Noord

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, hebben besloten een omgevingsvergunning met het identificatienummer NL.IMRO.0392. OV9120013-va01 te verlenen voor het onderstaande project.

Project

Er is onder nummer 2016-09002 een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van 117 woningen in de Boerhaavewijk op het perceel nabij Louis Pasteurstraat te Haarlem te Haarlem. De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteit bouwen en de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Ter inzage

De omgevingsvergunning en de bijbehorende relevante stukken liggen vanaf vrijdag 30 juni 2017 voor zes weken ter inzage.

U kunt de vergunning en de bijbehorende stukken inzien in de publiekshal in de Raakspoort, Zijlvest 39, 2011 VB te Haarlem (hoek Zijlvest/Raaks). De gemeente werkt op afspraak van maandag tot en met vrijdag tussen 11.00 en 16.00 uur en op donderdag tussen 11.00 en 20.00 uur. U kunt een afspraak maken via de website www.haarlem.nl of telefoonnummer 14023. Tussen 9.00 en 11.00 uur kunt u zonder afspraak terecht in de publiekshal. Wij adviseren u bij het maken van de afspraak rekening te houden met de termijn waarbinnen beroep kan worden ingediend. De

omgevingsvergunning is daarnaast vanaf 29 juni 2017 te 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 degene aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij geen zienswijzen naar voren heeft gebracht.

OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide procedure

Datum	
Ons kenmerk	2016-09002
Bijlage(n)	1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 23 december 2016 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 117 woningen in de Boerhaavewijk op het perceel nabij Louis Pasteurstraat te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2016-09002.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 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 27 van de voorschriften van het bestemmingsplan “Schalkwijk”.

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 beroepschrift 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 beroepschrift 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 beroepschrift 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 beroepschrift 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

Voor deze,

Teammanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving

BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 23 december 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 117 woningen in de Boerhaavewijk.

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

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

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

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

Bevoegd gezag

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

Volledigheid

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

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

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

Zienswijzen en heroverweging

Van 11 mei 2017 tot en met 22 juni 2017 heeft de aanvraag, de ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10, voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12, Wabo.

Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb)

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

De gemeenteraad van Haarlem heeft echter bij besluit van 16 maart 2017 de stedenbouwkundige visie vastgesteld onder BBV nummer 2016/575516. Er is daarom geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.

BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

- De houder van de vergunning moet ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden, de gemeente Haarlem schriftelijk in kennis stellen, van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden (artikel 1.25 lid 1 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2016-09002;

- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten digitaal of op papier op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012);

- Het bouwen, alsmede het bouwlawaai, moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en de Haarlemse bouwverordening en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels;

- Het bouwafval moet u scheiden in de volgende categorieën:

1. gevaarlijk afval (zie het Besluit aanwijzing gevaarlijke afvalstoffen);
2. kunststoffen die voor hergebruik geschikt zijn;
3. minerale wol;
4. papier;
5. overig afval.

Categorie 1 t/m 4 moet u afvoeren naar een verwerkingsbedrijf met een vergunning volgens de Wet milieubeheer, of meegeven aan een bevoegd inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen. De categorie overig afval moet u afvoeren naar een sorteerbeidrijf dat ongesorteerd bouwafval in ontvangst mag nemen.

- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25 lid 3 Bouwbesluit 2012);

- De houder van de vergunning moet de gemeente Haarlem ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden schriftelijk in kennis stellen van de beëindiging van de werkzaamheden (artikel 1.25 lid 2 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2016-09002;

- Met de uitvoering van werkzaamheden waar constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen mag u niet beginnen voordat de medewerker constructie van team Advies & Ondersteuning van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben;

- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder een bouwveiligheidsplan bij team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft ingediend en dit bouwveiligheidsplan door het team is goedgekeurd;
- De bouwwerkzaamheden mogen pas beginnen als de afdeling Data, Informatie en Analyse van de gemeente Haarlem de bebouwingsgrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet (artikel 1.24 Bouwbesluit 2012). Hiervoor moet u ten minste veertien dagen voor start bouw een verzoek indienen bij de Hoofdafdeling Dienstverlening, Veiligheid en Vergunningen, telefoon 14 023;
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen voordat u een gebruiksmelding heeft ingediend (artikel 1.18 van het Bouwbesluit 2012). Deze moet u indienen bij de Gemeente Haarlem, afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving, Postbus 511, 2003 PB Haarlem;
- Het doen van opgravingen of het verrichten van bodemverstoringen met als doel het opsporen van (archeologische) vondsten van 50 jaar en ouder is, zonder een opgravingsvergunning van de Minister en toestemming van de gemeente Haarlem, verboden. Indien bij de werkzaamheden in het kader van de omgevingsvergunning een zaak wordt gevonden, waarvan men weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat het een archeologische vondst is, dient men dit direct te melden bij het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl).
De gemeente zal nooit zonder schriftelijke of telefonische notificatie van het bureau Archeologie vooraf aan de vergunninghouder personen langs sturen om archeologische waarnemingen of onderzoek te doen. Mocht er sprake zijn van het doen van waarnemingen, dan zal dit bovendien enkel gebeuren door de stadsarcheoloog mevr. A. van Zalinge of dhr. P. van Kempen.
Bij twijfel gelieve contact op te nemen met het bureau Archeologie: mevr. A. van Zalinge of dhr. P. van Kempen (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl)
- Op het moment dat er in of op de bodem gewerkt gaat worden dient voor aanvang van het werk bij Meldpunt Bodem van de gemeente nagevraagd te worden of er sprake (of vermoeden) is van ernstige bodemverontreiniging waarvoor de werkzaamheden in het kader van de Wet bodembescherming gemeld moeten worden. Email: bodeminformatie@haarlem.nl. of tel 14023
- Voor wat betreft het oostelijke deel van het plangebied (omgeven door de Wamstekerstraat, Louis Pasteurstraat, Van de Beltstraat en Ekamastraat) dient een archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden in de vorm van een inventariserend (karterend/waarderend) proefsleuvenonderzoek.
- Voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek dient een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld door een archeologisch bedrijf. Dit PvE moet ten minste drie weken voorafgaand aan de start van het proefsleuvenonderzoek aan het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem ter beoordeling worden voorgelegd. Het proefsleuvenonderzoek kan pas starten nadat het PvE door het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem is geaccordeerd.

- Op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek wordt door het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem een selectiebesluit genomen met betrekking tot de omgang met archeologische waarden in het plangebied. Dit kan zijn: geen vervolgonderzoek noodzakelijk, een archeologische opgraving voorafgaand aan de civieltechnische werkzaamheden of het laten verrichten van de bodemverstoringen onder archeologische begeleiding of een combinatie van de genoemde opties. De door het bureau Archeologie opgelegde voorwaarden dienen gevolgd te worden.
- Indien een vervolgonderzoek in de vorm van een archeologische begeleiding en/of opgraving noodzakelijk is, dient voorafgaand daaraan een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld door een archeologisch bedrijf. Dit PvE moet ten minste drie weken voorafgaand aan de start van de archeologische begeleiding/opgraving aan het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem ter beoordeling worden voorgelegd. De archeologische begeleiding/opgraving kan pas starten nadat het PvE door het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem is geaccordeerd.
- Het proefsleuvenonderzoek en eventueel vervolgonderzoek (opgraving of archeologische begeleiding) moet worden uitgevoerd door een archeologisch bedrijf met een certificering voor opgraven/opgravingsvergunning. Het onderzoek moet naast de eisen in het betreffende PvE voldoen aan de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en de Haarlemse Richtlijnen voor archeologisch onderzoek. Voor de uitvoering van archeologisch onderzoek en het laten opstellen van het PvE is men vrij in de keuze van een archeologisch uitvoerder. Voor informatie en adresgegevens van alle archeologische bedrijven in Nederland wordt verwezen naar de website www.sikb.nl.
- Het concept-rapport waarin de resultaten van de archeologische onderzoeken staan beschreven, dient te zijner tijd aan het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem ter beoordeling te worden voorgelegd.
- Het gemeentelijk beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg is er in de eerste plaats op gericht om waardevolle archeologische resten te behouden in de bodem (in situ). Dit beleid is nader uitgewerkt en vastgelegd in de beleidsnota archeologie. Dit houdt in dat indien tijdens de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen (zoals bijvoorbeeld funderingen, beer- en waterputten e.d.), in eerste instantie gekeken moet worden of door plaanpassing behoud in de bodem mogelijk is. Indien dit niet mogelijk is dienen de archeologische waarden te worden opgegraven (behoud ex situ). Mocht de genoemde situatie zich voordoen dan moet contact opgenomen worden met het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl). Bepaald zal dan worden hoe verder te handelen.
- Het doen van opgravingen of het verrichten van bodemverstoringen met als doel het opsporen van (archeologische) vondsten van 50 jaar en ouder is, zonder een certificering voor archeologisch onderzoek/opgravingsvergunning en toestemming van de gemeente Haarlem, verboden. De gemeente zal nooit zonder schriftelijke of

telefonische notificatie van het bureau Archeologie vooraf aan de vergunninghouder personen langs sturen om archeologische waarnemingen of onderzoek te doen.

Mocht er sprake zijn van het doen van waarnemingen, anders dan door het onderzoeksbureau die het archeologisch onderzoek uitvoert, dan zal dit bovendien enkel gebeuren door de stadsarcheoloog mevr. A. van Zalinge, dhr. P. van Kempen of dhr. S. Peters. Bij twijfel gelieve contact op te nemen met het bureau Archeologie: mevr. A. van Zalinge of dhr. P. van Kempen (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl).

- Indien bij de niet archeologische bodemverstorende werkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij volgens de Erfgoedwet (artikel 5.10) verplicht dit direct te melden bij Onze Minister. De melding dient te gebeuren bij het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl).

- Het verkennend bodemonderzoek moet voldoen aan de NEN 5740, NEN 5725 en NEN 5707.

Het bodemonderzoek moet ter beoordeling naar het bevoegd gezag Wbb (=Wet bodembescherming) worden gestuurd.

Adres: meldpuntbodem@haarlem.nl

- Indien grond van de locatie wordt afgevoerd en elders wordt hergebruikt, moet hierbij worden voldaan aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit.

Indien bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen - anders dan beschreven in de bodemonderzoekrapporten - moet de vergunninghouder dit direct melden bij het meldpunt Bodem van de gemeente Haarlem op 023-5113513 of meldpuntbodem@haarlem.nl

- Met de uitvoering van werkzaamheden waar aanvullende constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen mag niet worden begonnen voordat de medewerker constructie van Team Advies & Ondersteuning, afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben. De vergunninghouder dient hiertoe ten minste drie weken voor de aanvang van de desbetreffende constructiewerkzaamheden (detail) berekeningen en tekeningen aan te leveren bij de medewerker constructie;

- 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;

- Op de situatietekening is niet aangegeven of het pad dat voor deze bouwblokken langs loopt geschikt is voor een brandweerwagen. Gegevens zoals breedte-maten, toelaatbare asdruk en de vrije hoogte ontbreken.

De benodigde gegevens moeten uitgewerkt worden op een tekening en er moet overeenstemming met de brandweer zijn voordat een en ander uitgevoerd wordt.

- Voor bouwblok 2 ontbreekt in de bestaande situatie de bluswatervoorziening. Tijdens een controle eind februari 2017 zijn de ingetekende bestaande brandkranen (tegenover woning 12 en ca. 20 meter ten oosten van woning 21) niet aangetroffen. Voor blok 2 moet rekening gehouden worden met het “nieuw” plaatsen van een brandkraan.

Ieder positie tegenover woning 12 t/m 21 is passend binnen een straal van 40 meter

- In de huidige situatie zijn de Ledeboerstraat en de Van de Beltstraat halverwege doodlopend gemaakt. Voor een goede bereikbaarheid van de brandweervoertuigen naar de bestaande en nieuwe woningen moet een doodlopende weg een minimale wegbreedte hebben van 5,5 meter. Dit is de netto rijbaanbreedte waarbij parkeervakken niet meegerekend worden. Over deze breedte moet de weg een asdruk van 11,5 ton kunnen weerstaan.

Bok de (her) inrichting van de beide straten moet hiermee rekening gehouden worden.

Wanneer gebruik gemaakt wordt van uitneembare afsluitpalen is, in overleg met de brandweer, een andere wegbreedtemaat mogelijk.

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 “Schalkwijk” (900bp002) is vastgesteld door de gemeenteraad op 18 december 2008, onder nummer 182092 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 28 juli 2009, onder nummer 2009-42495.

Het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan en de toets luidt als volgt:

“Ter plaatse hebben de gronden de bestemming 'Uitwerkingsgebied 1'

In artikel 27 (bijzondere bepalingen) is aangegeven dat de gronden met de bestemming 'Uitwerkingsgebied 1', binnen bepaalde stedenbouwkundige randvoorwaarde, het bestemmingsplan nog nader dient te worden uitgewerkt.

Het bestemmingsplan is niet verder conform de regels uit het bestemmingsplan uitgewerkt.

De aanvraag is in strijd met het vigerend bestemmingsplan.”

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 27 van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan “Schalkwijk”. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

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

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

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

Welstand

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

“De vergunningaanvraag is beoordeeld door de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit in haar vergadering van 14 maart 2017.

De commissie heeft het plan getoetst aan de nota ruimtelijke kwaliteit.

Samengevat luidt het advies akkoord nu het ontwerp voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebiedsdeel Strokenbouw ten aanzien van inpassing in de stedelijke structuur, massaopbouw en uiterlijke verschijningsvorm alsmede gelet op materiaal en detaillering.”

Bouwbesluit

Brandveiligheid

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

Voor de bouwblokken 1-6-11 ontbreekt duidelijkheid over de bereikbaarheid voor brandweervoertuigen naar de nieuw te plaatsen bluswatervoorziening (rood gekleurde brandkranen).

Op de situatietekening is niet aangegeven of het pad dat voor deze bouwblokken langs loopt geschikt is voor een brandweervagen. Gegevens zoals breedte-maten, toelaatbare asdruk en de vrije hoogte ontbreken.

De benodigde gegevens moeten uitgewerkt worden op een tekening en er moet overeenstemming met de brandweer zijn voordat een en ander uitgevoerd wordt.

Voor bouwblok 2 ontbreekt in de bestaande situatie de bluswatervoorziening. Tijdens een controle eind februari 2017 zijn de ingetekende bestaande brandkranen (tegenover woning 12 en ca. 20 meter ten oosten van woning 21) niet aangetroffen. Voor blok 2 moet rekening gehouden worden met het “nieuw” plaatsen van een brandkraan.

Ieder positie tegenover woning 12 t/m 21 is passend binnen een straal van 40 meter

In de huidige situatie zijn de Ledeboerstraat en de Van de Beltstraat halverwege doodlopend gemaakt. Voor een goede bereikbaarheid van de brandweervoertuigen naar de bestaande en nieuwe woningen moet een doodlopende weg een minimale wegbreedte hebben van 5,5 meter. Dit is de netto rijbaanbreedte waarbij parkeervakken niet meegerekend worden. Over deze breedte moet de weg een asdruk van 11,5 ton kunnen weerstaan.

Bok de (her) inrichting van de beide straten moet hiermee rekening gehouden worden.

Wanneer gebruik gemaakt wordt van uitneembare afsluitpalen is, in overleg met de brandweer, een andere wegbreedtemaat mogelijk.

Constructieve veiligheid

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

Bouwfysica

De activiteit is door de bouwfysicus van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de bouwfysische voorschriften uit het Bouwbesluit 2012.

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

“Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan Het Bouwbesluit 2012 nivo nieuwbouw indien het bouwplan wordt uitgevoerd volgens rapport KB/JZ/RAP10905_rapport. dd:23 december 2016”

Overige

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

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. 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 autos 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 117 nieuwe woningen. Dat is een vermindering ten opzichte het huidige aantal woningen. Ook de samenstelling van de woningtypologie en het aanbod aan parkeergelegenheid wijzigt door de herstructurering. Voor het bouwplan is een ruimtelijke onderbouwing geschreven. In hoofdstuk 4.8 staan de effecten op de parkeerbalans beschreven. Er resteert geen parkeeropgave

Het bouwplan voldoet aan de vereisten van de bouwverordening/beleidsregels parkeernormen 2015.”

Bodem

De activiteit is door de adviseur bodem van de afdeling Milieu, bureau Bodem getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake bodem. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt:

“Op basis van het aanwezige bodemonderzoeksrapport is geconcludeerd dat er ter plaatse van werkzaamheden 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.”

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.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**INLEIDING**

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Onder verwijzing naar de toets aan het bestemmingsplan “Schalkwijk” 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 27 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:

“Het bouwplan betreft (na sloop van de huidige woonbebouwing) de nieuwbouw van 117 grond gebonden woningen. Het bouwplan is niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan aangezien ter plaatse een uitwerkingsgebied geldt, dat niet verder is uitgewerkt.

Desalniettemin is het voorliggende bouwplan in lijn met de Gebiedsvisie Boerhaavewijk en is er in samenspraak met de gemeente recent een stedenbouwkundige visie voor dit gebied opgesteld waarin het eveneens passend is, derhalve is het stedenbouwkundige advies positief”

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

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. 23 december 2016;
- Ruimtelijke onderbouwing (incl. bijbehorende stukken) d.d. 21 febr. 2017;
- Lijst met tekeningen d.d. 5 april 2017.