

Datum

Ons kenmerk 2018-01988

Bijlage(n) 1. Procedureel;
2. Voorschriften;
3. Overwegingen;
4. Stukken behorende bij dit besluit

Onderwerp: Ontwerp Omgevingsvergunning uitgebreide procedure

Burgemeester en wethouders hebben op 9 maart 2018 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 60 appartementen op het perceel Schalkwijkstraat en Vijfhuizerstraat. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2018-01988.

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, Wabo.

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo om af te wijken van artikel 7.1, artikel 7.2 onder d, artikel 7.2 onder g, artikel 13.lid 1 en artikel 14, lid 1 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Zomerzone Zuid";
- Op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, vanwege het wegverkeer op de Schalkwijkstraat vast te stellen, tot maximaal 58 dB;



- Ontheffing van artikel 2.5.30 lid 1 van de Haarlemse bouwverordening te verlenen op grond van artikel 2.5.30, lid 4 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.

BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 9 maart 2018 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het realiseren van 60 appartementen.

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, 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 omgevingsvergunning te verlenen.

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 XX-XX-XXXX tot en met XX-XX-XXXX heeft de aanvraag, de ontwerpbesluiting 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 wel/geen gebruik gemaakt.

De ingekomen zienswijzen kunnen als volgt worden samengevat:

- [Puntsgewijze samenvatting].

De ingekomen zienswijzen zijn als volgt beoordeeld:

- [Puntsgewijze samenvatting].

Het belang van de aanvrager bij inwilliging van de aanvraag voor een omgevingsvergunning is gelegen in [omschrijving belang]. Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat het belang van aanvrager, dat wordt gediend door het verlenen van de omgevingsvergunning, zwaarder weegt dan de belangen van degenen die een zienswijze hebben ingebracht. Het is aannemelijk geworden dat er sprake is van [omschrijving evenredig belang].

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. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

De gemeenteraad heeft op XX-XX-XXXX een (ontwerp-)verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het project.



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 2018-01988;

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

- Het bouwen, alsmede het bouwlawaai, moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit;

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

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

- De houder van de vergunning moet de gemeente Haarlem ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden schriftelijk in kennis stellen van de beëindiging van de werkzaamheden (artikel 1.25 lid 2 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2018-01988;

- 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 veiligheidsplan als omschreven in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 bij team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft ingediend en dit veiligheidsplan door het team is goedgekeurd'
- De bouwwerkzaamheden mogen pas beginnen als de afdeling Data, Informatie en Analyse van de gemeente Haarlem de bebouwingsgrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet (artikel 1.24 Bouwbesluit 2012). Hiervoor moet u ten minste veertien dagen voor start bouw een verzoek indienen bij de Hoofdafdeling Dienstverlening, Veiligheid en Vergunningen, telefoon 14 023;
- Het doen van opgravingen of het verrichten van bodemverstoringen met als doel het opsporen van (archeologische) vondsten van 50 jaar en ouder is, zonder een opgravingsvergunning van de Minister en toestemming van de gemeente Haarlem, verboden. Indien bij de werkzaamheden in het kader van de omgevingsvergunning een zaak wordt gevonden, waarvan men weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat het een archeologische vondst is, dient men dit direct te melden bij het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl). De gemeente zal nooit zonder schriftelijke of telefonische notificatie van het bureau Archeologie vooraf aan de vergunninghouder personen langs sturen om archeologische waarnemingen of onderzoek te doen. Mocht er sprake zijn van het doen van waarnemingen, dan zal dit bovendien enkel gebeuren door de stadsarcheoloog mevr. A. van Zalinge of dhr. P. van Kempen. Bij twijfel gelieve contact op te nemen met het bureau Archeologie: mevr. A. van Zalinge of dhr. P. van Kempen (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl)
- 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
- Uitgestelde inwerkingtreding (artikel 6.2c, eerste lid, Wabo) is aan de orde.

Dit houdt in dat de omgevingsvergunning niet eerder in werking treedt dan nadat: een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.



De feitelijke aanvang van ontgravingswerkzaamheden ten behoeve van een bodemsanering moet ten minste vijf werkdagen voor aanvang van de ontgraving worden gemeld (voorschrift bij beschikking op saneringsplan). Dit kan met het sturen van het meldingsformulier aanvang bodemsanering naar Meldpunt bodem van de Gemeente Haarlem.

E-mail: 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;

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

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Er moet natuurinclusief gebouwd worden: denk aan het toepassen van groene daken en gevelgroen (en waar mogelijk groene ruimte rondom de gebouwen), inbouw neststenen/nestkasten voor soorten als vleermuizen, gierzwaluwen, huismussen, spreuwen.

-In de openbare ruimte aan of nabij de Schalwijkerstraat 13C dient tenminste één parkeerplaats voor een deelauto ten behoeve van de bewoners van dit complex te worden aangebracht.

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Geldend bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Zomerzone Zuid" (30803) is vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juli 2010, onder nummer 2010/114169.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemmingen 'Gemengd 2' en 'Tuin 2'. Deze bestemming vindt zijn weerslag in respectievelijk artikel 7 en artikel 13 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

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

"Artikel 7 Gemengd 2 (Gd-2)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

(sgd-bm) specifieke vorm van gemengd - bouwmarkt

(-dh) detailhandel uitgesloten

(-m) maatschappelijk uitgesloten

(-w) wonen uitgesloten

maximale goothoogte 4m

maximale bouwhoogte 7m

maximale diepte 8m

7.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Gemengd 2' mogen gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Gebouwen

a. (hoofd)gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

b. het bebouwingspercentage per bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;



- c. gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' op de verbeelding onderdoorgangen zijn toegestaan;
- d. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding aangegeven goothoogte plus 3 m, tenzij op de verbeelding een specifieke bouwhoogte staat aangegeven;
- f. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 8 m bedragen;

Kapverplichting

- g. boven de goothoogte moeten de gebouwen worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling niet meer dan 70° mag bedragen;

Dakkapellen

Dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen voor wat betreft het voordakvlak of op een naar de weg of openbaar groen gekeerd zijdakvlak, onder de volgende voorwaarden:

- h. de dakkapel mag niet breder zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak en bij meerdere dakkapellen mag de som van de breedte van de dakkapellen die in elkaars verlengde liggen niet meer bedragen dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak;
- i. de bovenzijde van de dakkapel moet ten minste 0,5 m onder de noklijn zijn gelegen;
- j. de onderzijde van de dakkapel moet boven de dakvoet geplaatst worden met een minimale afstand van 0,5 m;
- k. de zijkanten moeten worden gebouwd minimaal 0,5 m van de zijkanten het dakvlak;
- l. voor het oprichten van meerdere dakkapellen geldt tevens dat er sprake moet zijn van een regelmatige rangschikking en een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen, waarbij de som van breedtes van dakkapellen die naast elkaar gesitueerd zijn niet groter mag zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak.

Dakterrassen

- m. dakterrassen zijn toegestaan op aan- en uitbouwen onder de voorwaarde dat de bouwhoogte van afscheidingen op dakterrassen niet meer mag bedragen dan 1,2 m;
- n. dakterrassen zijn op de hoofdbebouwing toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd: dakterras' onder de voorwaarde dat de bouwhoogte van afscheidingen op dakterrassen niet meer mag bedragen dan 1,2 m

Artikel 13 Tuin 2 (T-2)

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, erven en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde;

c. bijbehorende waterlopen en waterpartijen.

1

3.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Tuin 2' mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 50% van het bestemmingsvlak met een maximum oppervlakte van 40 m²;
- b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 3 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 8 m bedragen.

Artikel 14

T-3 Tuin 3

Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Tuin 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, erven en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- c. bijbehorende waterlopen en waterpartijen.

14.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Tuin 3' mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. het bestemmingsvlak mag volledig worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 3 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- d. de diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 8 m bedragen.

Het bouwplan is in strijd met:

artikel 7.1 van de voorschriften, omdat wonen niet is toegestaan;

artikel 7.2 onder d, omdat de goothoogte meer bedraagt dan 7m, respectievelijk 4m;

artikel 7.2 onder g, omdat de gebouwen niet worden voorzien van een kap, maar plat worden afgedekt;



artikel 13.lid 1 en artikel 14, lid 1 van de voorschriften, omdat er alleen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde op deze gronden zijn toegestaan en geen hoofdgebouwen t.b.v. Wonen.”

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 17 en 31 juli 2018

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

Samengevat luidt het advies akkoord nu het ontwerp voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebiedsdeel Stadsuitbreidingen 1920-1960 ten aanzien van inpassing in het stedelijk patroon, massaopbouw en uiterlijke verschijningsvorm, alsmede gelet op materiaalgebruik en detaillering.”

Bouwbesluit

Brandveiligheid

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

Constructieve veiligheid

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

Bouwfysica

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

Overige voorschriften

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 bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt: "De Haarlemse bouwverordening (art. 2.5.30 lid 1) en de beleidsregels parkeernormen 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 adres is gelegen in parkeervergunningengebied zone C Oost. In het gebied is het parkeren gereguleerd om wijkvreemd verkeer te weren. In de omgeving zijn beperkt parkeermeters geplaatst waardoor wijkvreemd verkeer beperkt mogelijkheden heeft om te parkeren in de openbare ruimte. Door het bouwplan worden 56 zelfstandige woningen met eigen voorzieningen gerealiseerd, en worden 4 bestaande woningen herontwikkeld. Ten behoeve van de bewoners worden 4 deelauto's ingezet. Hiervan staan 3 op eigen terrein en 1 in de openbare ruimte.

Een mogelijkheid binnen gereguleerd gebied is dat wordt afgezien van het recht op een parkeervergunning door de vergunning-aanvrager, waarbij deze beperking wordt opgenomen in de voor bewoning/gebruik noodzakelijke contracten. Een goede communicatie daarover met de toekomstige gebruikers/eigenaren is vanzelfsprekend ook een vereiste.

In de door de eigenaar ondertekende verklaring van 18 oktober 2018 wordt afgezien van het recht op parkeervergunningen en bijbehorende bezoekersschijven voor 60 woningen. De beperking zal worden opgenomen in de huurcontracten en eventuele bewoners worden op de hoogste gesteld van de beperking. Het college is bevoegd om vrijstelling te verlenen voor dit deel van de parkeervraag.



Omdat één deelauto in de openbare ruimte wordt geplaatst, dient deze parkeerplaats gecompenseerd te worden. De openbare ruimte aan de zijde Schalkwijkerstraat zal worden heringericht. Hierdoor is ruimte om meerdere parkeerplaatsen toe te voegen aan de openbare parkeer capaciteit. Bij definitieve vaststelling van het ontwerp dient ten minste één parkeerplaats te zijn toegevoegd aan de openbare parkeer capaciteit om te kunnen voldoen aan de beleidsregels parkeernormen.

Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen.

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, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het advies luidt als volgt:

“Op basis van de ingediende bodemonderzoeksrapporten hebben wij het vermoeden dat er ter plaatse van het bouwwerk 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 aan de orde. Afdeling Omgevingsbeleid is, onder voorwaarden, akkoord met het afgeven van de omgevingsvergunning.”

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Wet geluidhinder, hogere waardebeleid

De activiteit is door de adviseur geluid getoetst aan de Wet geluidhinder. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt:

“Ten aanzien van geluidhinder is de Wet geluidhinder van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst.

Wegverkeerslawaaai

Geluidbureau M+P heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de gevels van de te verbouwen bestaande pand aan de Schalkwijkerstraat 13C. Vanwege het wegverkeer op de Schalkwijkerstraat is de geluidbelasting op de gevels van dit pand berekend. De Schalkwijkerstraat 13C is geluidbelast vanwege wegverkeer. Het pand ligt binnen de zone van de Schalkwijkerstraat en de Lange Herenveest. Overige wegen in de omgeving zijn vanwege een maximumsnelheid van 30 km/uur niet gezoneerd en worden hun lage verkeersintensiteit (en daarmee lage geluidsbelasting) niet meegenomen in het onderzoek. Het bestaande pand dat is gelegen aan de Schalkwijkerstraat is enkel geluidbelast door verkeer over de Schalkwijkerstraat. De geluidbelasting op alle vier de appartementen bedraagt 58 dB inclusief aftrek conform artikel 110 g Wet geluidhinder. De achterliggende nieuwbouwwoningen ondervinden geen relevante geluidbelasting.

In de huidige situatie bedraagt de geluidswering (aangenomen als rechtens verkregen niveau) GA;k = 24 dB op de eerste verdieping en GA;k = 22dB op de tweede verdieping. De geluidswering na de verbouwing mag niet lager zijn dan deze waarde.

Het doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting op de gevels van het plan vanwege de bovengenoemde geluidbronnen en het toetsen van de geluidbelasting aan de wettelijk gestelde eisen.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege het wegverkeerslawaai op de Schalkwijkerstraat met maximaal 10 dB wordt overschreden. Hiermee wordt de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet overschreden.

Voor de verbouwing van de panden aan de Schalkwijkerstraat dient een hogere grenswaarde van 58 dB op de voorgevel vanwege het wegverkeer op de Schalkwijkerstraat te worden vastgesteld. Hiertoe is opd.d. door het college van Burgemeester en wethouders besloten.

Voor het bouwplan is een akoestische rapportage gemaakt, o.a. van de geluidswering van de gevels. Er wordt voldaan aan de gestelde eis ten aanzien van de geluidswering van de gevels en het binnenniveau van maximaal 33 dB. Er zijn geen aanvullende voorzieningen nodig.

CONCLUSIE

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

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

INLEIDING

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

TOETSING

Onder verwijzing naar de toets aan het bestemmingsplan "Zomerzone Zuid" 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 7.1 van de voorschriften, omdat wonen niet is toegestaan;
- artikel 7.2 onder d, omdat de goothoogte meer bedraagt dan 7m, respectievelijk 4m;
- artikel 7.2 onder g, omdat de gebouwen niet worden voorzien van een kap, maar plat worden afgedekt;
- artikel 13.lid 1 en artikel 14, lid 1 van de voorschriften, omdat er alleen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde op deze gronden zijn toegestaan en geen hoofdgebouwen t.b.v. Wonen van de bij dit bestemmingsplan behorende voorschriften.

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



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

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

Inleiding

Het voorgenomen plan betreft 60 appartementen (56 nieuw en 4 bestaande, te renoveren woningen) met collectieve voorzieningen op een bestaand bedrijfsterrein. Het plan past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan, dat geënt is op de bedrijfsfunctie. Een planologische procedure is nodig om hier woningbouw te kunnen realiseren. De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen. De motivatie om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, de zogenaamde ruimtelijke onderbouwing, is door de initiatiefnemer geleverd. De ruimtelijke onderbouwing is integraal onderdeel van deze vergunning en wordt als bijlage aan deze vergunning verbonden (zie bijlage 4).

Context

Gemeente Haarlem heeft een flinke woningbouwopgave. Tot 2025 moeten er 7.500 woningen worden gebouwd om aan de toenemende vraag te kunnen voldoen. In de Haarlemse situatie betekent dat er binnenstedelijk verdicht dient te worden. Dit initiatief draagt daar aan bij

De aanvraag voorziet in 60 woningen in de Slachthuisbuurt. De buurt wordt omschreven als een gaaf bewaard voorbeeld van een uitgevoerd stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp in duidelijk afleesbare samenhang. De ontwikkeling van dit plan houdt hier rekening mee middels schaal, stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en detaillering, kleur- en materiaalgebruik.

Ruimtelijke overweging

Om het afwijkende plan te toetsen zijn de verschillende toetsingscriteria genoemd:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeerssituatie ter plaatse;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

a Straatbeeld- en bebouwingsbeeld

De voorgestelde ontwikkeling sluit goed aan op de nieuwbouw Hof van Peltenburg in de Vijfhuizerstraat. Het maakt de straat compleet en past daardoor goed in het straatbeeld.

Aan de Schalkwijkerstraat past de afwijkende ingreep in het ensemble van de bestaande bebouwing waarin de daklijn een belangrijk element is.

b. de verkeerssituatie ter plaatse

De voorgestelde ontwikkeling gaat uit van 4 deelauto's voor de 60 woningen. Hiervoor is een inrit nodig aan de ventweg van de Schalkwijkerstraat en een extra parkeerplaats. Op dit moment zijn er parkeerplaatsen aanwezig met een breed trottoir. Door de gemeente is een voorstel gedaan voor een inrichting. Uitgangspunt is dat deze herinrichting wordt uitgevoerd door de initiatiefnemer. Bij de beoogde doelgroep zal het fietsgebruik hoog zijn. In het voorgestelde plan kunnen een paar fietsen staan op de begane grond worden gesitueerd, maar voornamelijk in de berging bij de woning.

c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden

Voor een goede ruimtelijke ontwikkeling is het noodzakelijk om rekening te houden met afstanden, privacy en bezonning van de omliggende kavels. De voorgestelde ontwikkeling houdt in stedenbouwkundig opzicht rekening met de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Tussen de achterkanten van de nieuwbouw en de bestaande bouw zit (vooral aan de noordzijde) weliswaar weinig afstand, vooral aan de noordzijde, maar leidt daarom niet tot een onacceptabele situatie ten aanzien van de privacy, gebruik en bezonning. Hierover is gecommuniceerd met betreffende bewoners. Dat heeft geleid tot het betreffende plan. De buitenruimtes en ramen van de nieuwbouw aan de noordzijde op de verdiepingen en begane grond bieden niet direct zicht op de tuinen en woningen van de belendingen. De bovenste verdieping aan de noordzijde wordt terugliggend uitgevoerd en heeft de uitstraling van een kap. De positie en hoogte van de bebouwing is zodanig dat er geen onevenredige aantasting van bezonning.

Rekening houden met belangen omwonenden

Gezien de in de omgeving van het initiatief in een gebied met enkele woningen, is bij de planuitwerking rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Er is een uitgebreid participatietraject doorlopen vooraf aan de te doorlopen procedure. Deze inloopavond heeft 31 januari 2017 plaats gevonden. Er zijn circa 150 direct omwonenden uitgenodigd. Voorts is veelvuldig contact geweest met een afvaardiging van de bewoners. Dat heeft geleid tot aanpassing van het plan.

De (vormvrije) m.e.r.-beoordeling

Op grond van de Wet milieubeheer is voor projecten die grote gevolgen hebben voor het milieu, een M.e.r.-beoordeling noodzakelijk. In dit geval gaat het om m.e.r.-plichtige activiteiten waarvoor een milieueffectrapportage (MER) opgesteld dient te worden.

De m.e.r.-procedure is bedoeld om de belangrijke milieugevolgen van het project mee te wegen bij de besluitvorming. In het besluit m.e.r. is opgenomen voor welke projecten het doorlopen van een m.e.r.-procedure verplicht is. Indien een m.e.r.-procedure niet verplicht is, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is van toepassing op alle ruimtelijke ontwikkelingen die genoemd worden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., maar die onder de drempelwaarden blijven.

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen.



Ten behoeve van dit plan is er een MER-aanmeldnotitie ingediend.

Er is op 15 november 2018 een besluit genomen dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat.

Geadviseerd wordt derhalve mee te werken aan de planologische procedure en het verlenen van een omgevingsvergunning.”

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. 9 maart 2018;
- Rapport 1703K266/DB/rap1 milieukundig bodem- en asfaltonderzoek d.d. 7 september 2017;
- Quicksan Wet Natuurbescherming ecologisch onderzoek d.d. 17 januari 2018;
- Rapport 18.01.1 Akoestisch onderzoek d.d. 23 februari 2018;
- Toelichting op Vuilwaterafvoer, Hemelwaterafvoer en Mechanische ventilatie d.d. 9 maart 2018;
- V & G-plan ontwerp versie 1.0 d.d. 9 maart 2018;
- Instemming BUS-melding;
- 17-208 toelichting bij aanvullende stukken d.d. 30 maart 2018;
- Statische berekening 17267 bouwaanvraagboekje revisie A d.d. 7 september 2018;
- Rapport E1718 BB01 Bouwbesluitberekeningen, wijziging d.d. 10 september 2018;
- Situatietekening bestaande en nieuwe toestand;
- Tekening 1517 Blad BA-01.01, BA-01.02, BA-01.03, BA-01.04 Plattegronden begane grond, eerste verdieping, tweede verdieping en dakaanzicht, wijziging 11 september 2018;
- Tekening 1517 Blad BA-02.01 en BA-02-02 Gevels en doorsneden wijziging 11 september 2018;
- Tekening 1517 Blad BA-05.01 principedetailering, details H-1 t/m H-5, V-1 t/m V-14 wijziging 11 september 2018;
- Tekening 1517 Blad BA-09.01, BA-09.02, BA-09.03, BA-09.04 Brandvoorzieningen Begane grond, Eerste verdieping, tweede verdieping en doorsnede, wijziging 11 september 2018;
- Rapport 2018020 Energieprestatieberekening en ventilatiebalans d.d. 11 september 2018;
- Briefrapportage nader onderzoek Vleermuizen Schalkwijkerstraat Haarlem d.d. 8 oktober 2018;
- Brief Verklaring afzien van recht op parkeervergunningen d.d. 17 oktober 2018;
- Brief Verklaring fietsenstalling d.d. 30-10-2018;
- Ruimtelijke onderbouwing New Harlem versie 1.9, wijziging 8 november 2018;
- Aanmeldnotitie MER New Harlem d.d. 6 november 2018;
- Besluit over Mer-aanmeldnotitie d.d. 15 november 2018.