

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E.Cassee
Auteur Mevr. Z Aygunes - Karaca
Telefoon 0235113740 E-mail: z.karaca@haarlem.nl
VVH/ Reg.nr. 2012/ 142839
Bijlagen A,B,C kopiëren B & W-vergadering van 29 mei 2012

Onderwerp

wabo-projectbesluit ontwerp omgevingsvergunning Zuid-Schalkwijkerweg 55 tbv realisatie woonhuis

DOEL: Besluiten

Het nemen van een besluit inzake het verlenen een omgevingsvergunning is krachtens artikel 2.4 lid 1 Wabo een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.

Voor dit besluit geldt dat op grond van artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht categorieën van gevallen zijn aangewezen waarin geen verklaring van bedenkingen is vereist. Dit bouwplan valt binnen die categorieën van gevallen.

B&W

1. Het college besluit de ontwerp-omgevingsvergunning voor de bouw van het woonhuis aan de Zuid-Schalkwijkerweg 55, zoals opgenomen in **bijlage B**, vrij te geven voor inspraak,
2. Het college besluit kennis te nemen van de ruimtelijke onderbouwing, zoals opgenomen in **bijlage A**, en de overige bij het besluit behorende stukken, en deze tezamen met de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen.
3. het besluit heeft geen financiële consequenties;
4. Het besluit wordt bekend gemaakt door publicatie in de Stadskrant, de Staatscourant en langs elektronische weg beschikbaar gesteld,
5. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

Collegebesluit

Onderwerp: wabo-projectbesluit ontwerp omgevingsvergunning Zuid-Schalkwijkerweg 55 tbv realisatie woonhuis

Reg. Nummer: 2012/ 142839

1. Inleiding

Er is in december 2011 een aanvraag ingediend voor de bouw van een woonhuis aan de Zuid-Schalkwijkerweg 55.

Het bouwplan was reeds verwerkt in het bestemmingsplan Schalkwijkerweg. Het bestemmingsplan Schalkwijkerweg is bij besluit van 28 januari 2010 door de Raad vastgesteld. Echter werd het bouwplan later aangepast. Dit heeft geleid tot een andere projectie op het perceel. Onderhavig bouwplan omvat nu die wijziging.

De aanvraag past op dit punt niet in het vigerend bestemmingsplan Schalkwijkerweg.

Medewerking aan de juridische planologische realisatie van het woonhuis op korte termijn is alleen mogelijk door het nemen van een wabo-projectbesluit op grond van artikel 2.12, eerste lid, sublid a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo).

Op grond van artikel 2.4 lid 1 Wabo is het college van burgemeester en wethouders voor deze omgevingsvergunning het bevoegde gezag.

Het plan past binnen de nota “Wabo-projectbesluit: aanwijzing van categorieën van gevallen waarin geen verklaring van geen bedenkingen is vereist en delegatie van de bevoegdheid tot het vaststellen van een exploitatieplan” (reg. nr. 194736)

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit de ontwerp-omgevingsvergunning voor de bouw van het woonhuis aan de Zuid-Schalkwijkerweg 55, zoals opgenomen in **bijlage B**, vrij te geven voor inspraak,
2. Het college besluit kennis te nemen van de ruimtelijke onderbouwing, zoals opgenomen in **bijlage A**, en de overige bij het besluit behorende stukken, en deze tezamen met de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen.
3. het besluit heeft geen financiële consequenties;
4. Het besluit wordt bekend gemaakt door publicatie in de Stadskrant, de Staatscourant en langs elektronische weg beschikbaar gesteld,
5. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

De aanvraag voor het bouwen van de woning wordt juridisch planologisch mogelijk gemaakt.

4. Argumenten

4.1 De gemeentelijke adviezen zijn positief.

De aanvraag met de tekeningen en de ruimtelijke onderbouwing zijn ter advisering aan de diverse gemeentelijke vakdisciplines voorgelegd. Zij hebben positief geadviseerd. Er ligt ook een positief stedenbouwkundig advies aan de aanvraag ten grondslag.

4.2 Het Hoogheemraadschap van Rijnland zag in het plan geen aanleiding tot het maken van inhoudelijke opmerkingen.

De ruimtelijke onderbouwing, is voor het nemen van een wabo-projectbesluit verplichte vooroverleg ex artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland. Zij zagen in het voorgenomen plan geen aanleiding tot het maken van inhoudelijke opmerking. Wel wezen ze op de benodigde vergunningen aan te vragen bij het Hoogheemraadschap voor de werken bouw van het huis en een dam met duiker in de beschermingszone van de waterkering. Vergunningaanvrager zal in de aanbiedingsbrief van de (ontwerp) omgevingsvergunning hierop worden verwezen. Voor de rest is Hoogheemraadschap akkoord.

4.3 Het voorgenomen bouwplan is maatschappelijk uitvoerbaar

het bouwplan was reeds ter inzage gelegd bij de vaststelling van het bestemmingsplan Schalkwijkerweg. Omwonenden hebben destijds geen bezwaar gemaakt tegen dit bouwplan. Het huidige, gewijzigde bouwplan is in zijn totaliteit een verbetering ten opzichte van hetgeen is toegestaan in het bestemmingsplan. De verwachting is dat er ook geen bezwaren zijn tegen het gewijzigde bouwplan. Uiteraard blijft het mogelijk om binnen de termijn van terinzagelegging alsnog zienswijzen in te dienen.

4.4 De herinrichting is financieel uitvoerbaar

De gronden zoals weergegeven op bijlage A zijn eigendom van de aanvrager. De financiële uitvoerbaarheid is dan ook de verantwoordelijkheid van de aanvrager. Er is geen reden om aan te nemen dat het project financieel niet uitvoerbaar zal zijn.

Het vaststellen van een anterieure overeenkomst of exploitatieplan is in dit geval niet nodig.

5. Kanttekeningen

geen.

6. Uitvoering

Bekendmaking

Het ontwerp- waboprojectbesluit wordt gepubliceerd in de Stadskrant en de Staatscourant en langs elektronische weg bekend gemaakt. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie.

7. Bijlagen

A; ruimtelijke onderbouwing

B; ontwerp-omgevingsvergunning

C; verbeelding besluitvlak

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

Ruimtelijke onderbouwing van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een woonhuis aan de Zuid-Schalkwijkerweg 55 te Haarlem.

Beschrijving feitelijke en toekomstige situatie:

Het nieuwe woonhuis komt in de plaats van een woning, welke inmiddels met een sloopvergunning in 2011 gesloopt is, op een terrein aan de Zuid-Schalkwijkerweg 55 te Haarlem. Kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie Y, no. 497 en 3132.

Dit terrein of projectgebied heeft, net als de omringende terreinen, een weilandachtig karakter en is omgeven door sloten. Het ligt aan de westzijde van de Zuid-Schalkwijkerweg en is over een dam met duiker vanaf deze weg te bereiken.

Het projectgebied is onderdeel van het bestemmingsplan Schalkwijkerweg, vastgesteld door de Gemeenteraad van Haarlem. Het bestemmingsplan is voorbereid door de afdeling Stadsontwikkeling van de gemeente Haarlem en voldoet aan alle vereisten voor een hedendaags bestemmingsplan. Het bestemmingsplan en de bebouwingsmogelijkheden zijn in het kader van de vaststelling van het plan uitgebreid besproken met belanghebbenden.

In dit bestemmingsplan is voor het projectgebied de bouwmogelijkheid voor een woonhuis aangegeven. Deze bouwmogelijkheid is echter geheel gebaseerd op een plan van een architect, is toegesneden op diens opdrachtgever en zeer specifiek van vorm. Voor dit plan is nooit een bouwaanvraag ingediend en het is bekend dat dit ook niet zal gebeuren.

De huidige eigenaar van het projectgebied, aanvrager van de omgevingsvergunning, heeft met zijn architect overleg gepleegd met de afdeling Stadsontwikkeling (de Heer Ir. J. van den Tillaart) en met de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit over de mogelijkheid een meer passend plan op het projectgebied te realiseren. Uit dit overleg is het huidige plan ontstaan, dat voldoet aan de eisen van het vigerende bestemmingsplan voor het projectgebied . De m2. bebouwingsoppervlak en de m3. inhoud zijn minder dan het bestemmingsplan toestaat, de goot- en nokhoogte zijn gelijk aan het bestemmingsplan. De plaatsing van het grondvlak op het projectgebied is echter anders. Met deze plaatsing zijn Stadsontwikkeling en ARK geheel accoord. Voor dit onderdeel dient echter een projectbesluit genomen te worden, waaraan Stadsontwikkeling wil meewerken.

Belang van de aanvrager:

De aanvrager wil, als eigenaar van het projectgebied, een in de omgeving passend woonhuis realiseren voor de huisvesting van hemzelf en zijn gezin.

Verkeerskundige aspecten:

De verkeerskundige aspecten zijn uitgebreid beschreven in het bestemmingsplan. Op eigen terrein worden twee parkeerplaatsen gerealiseerd.

Flora en Fauna, Kabels en leidingen, Maatschappelijke uitvoerbaarheid:

Deze aspecten zijn uitgebreid beschreven in het bestemmingsplan. Er komen geen beschermde diersoorten en plantensoorten voor op het projectgebied. De bestaande kabels en leidingen van het voormalige woonhuis worden weer benut. Andere kabels en leidingen zijn niet aanwezig op het projectgebied. De algemene inspraak bij de vaststelling van het bestemmingsplan, ook door wijkraad en andere betrokkenen, heeft voor het projectgebied geen bezwaren opgeleverd.

Economische uitvoerbaarheid:

Het bouwplan wordt gefinancierd door de aanvrager, welke hiertoe met een financiële instelling bij de aankoop van de grond in juli 2010 een overeenkomst heeft afgesloten. Het deel van de financiering bestemd voor de bouw staat in depot. Er is geen sprake van planschade.

Afdeling Omgevingsvergunning

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING Uitgebreide procedure
--

Datum	
Ons kenmerk	2011-0002804
Onderwerp	Ontwerpbesluit omgevingsvergunning uitgebreid
Bijlage(n)	1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 22 december 2011 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het nieuwbouw woning en wijzigen inrit op het perceel Zuid Schalkwijkerweg 55 te HAARLEM. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2011-0002804.

ONTWERPBESLUIT

Burgemeester en wethouders zijn, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voornemens de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de voorschriften, overwegingen en de bij dit besluit horende 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 beheersverordening, een exploitatieplan, de provinciale verordening Ruimte, de AMvB Ruimte of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de **activiteit planologisch strijdig gebruik**);
- het maken en hebben of het veranderen van een uitweg of het veranderen van het gebruik van een uitweg (verder te noemen **activiteit uitweg**).

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c en de activiteiten als genoemd in artikel 2.2, eerste lid, onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Onderdeel van het besluit vormen:

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

Nog in te dienen gegevens

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens worden ingediend:

- 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.

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 D. de Boo
afdelingshoofd Omgevingsvergunning

BIJLAGE 1

PROCEDUREEL

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
Afdeling Omgevingsvergunning

Gegevens aanvrager

Op 22 december 2011 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

AVJV Claerbout
Park Oosterspaarn 48
2036MB HAARLEM

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

- bouwen van een woning en garage en het wijzigen van een inrit.

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

- 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 beheersverordening, een exploitatieplan, de provinciale verordening Ruimte, de AMvB Ruimte of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de **activiteit planologisch strijdig gebruik**);
- het maken en hebben of het veranderen van een uitweg of het veranderen van het gebruik van een uitweg (verder te noemen **activiteit uitweg**).

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c en de activiteiten als genoemd in artikel 2.2, eerste lid, onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (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, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. 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 een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een volledige aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het 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. U bent op 17 januari 2012 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 28 februari 2012. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 27 dagen. 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.

Ter inzage legging

De aanvraag en de ontwerpbesikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht van [datum start termijn] tot [datum einde termijn] ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbesikking of adviezen indienen bij college van burgemeester en wethouders van Haarlem, postbus 511, 2003 PB Haarlem.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor activiteit bouwen aan artikel 2.10, voor planologisch strijdig gebruik aan artikel 2.12 en voor activiteit uitweg aan artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom zijn wij voornemens u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

BIJLAGE 2

VOORSCHRIFTEN

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
Afdeling Omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

- Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en van de Haarlemse bouwverordening en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.
- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven. (artikel 4.2 van de Haarlemse bouwverordening).
- Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen uit de nota Bouwlawaai van de gemeente Haarlem.
- De aanvang van de werkzaamheden moet u vijf dagen van tevoren aanmelden bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2011-0002804.
- 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 mag worden genomen, wanneer de werkzaamheden niet conform de verleende vergunning zijn uitgevoerd en het bouwwerk niet gereed gemeld is bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2011-0002804
- Als (onderdelen van) de werkzaamheden klaar zijn, dient u dit te melden (artikel 4.12 van de HBV). U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2011-0002804.
- Met de uitvoering van werkzaamheden waar constructietekeningen en/of – berekeningen aan ten grondslag liggen mag u niet beginnen voordat de medewerker constructie van bureau Planbegeleiding en advisering van de afdeling Omgevingsvergunning heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben.

- De bouwwerkzaamheden mogen pas beginnen als de afdeling Bedrijfsbureau de bebouwingsgrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet. 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.

Activiteit uitweg

- De vergunninghouder of degene die de uitweg aanlegt, moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Haarlem tonen.
- De aanvang van de aanlegwerkzaamheden moet uiterlijk twee dagen daarvoor gemeld worden bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2011-0002804.
- Het gereedkomen van de aanlegwerkzaamheden moet gemeld worden aan bureau Zuid. U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2011-0002804.
- Schade aan personen en/of eigendommen van de gemeente en/of derden, die het gevolg is van de aanlegwerkzaamheden of van de aanwezigheid of het gebruik van de aangelegde uitweg komt voor rekening van de vergunninghouder.
- Onderhoud van de uitweg is voor rekening van de vergunninghouder. Ook schade veroorzaakt door derden moet door of in opdracht van de vergunninghouder worden hersteld. Eventueel hieruit voortkomende kosten zijn voor rekening van de vergunninghouder.
- De uitweg mag pas worden gerealiseerd nadat alle bouwactiviteiten op de Zuid schalkwijkerweg 55 zijn uitgevoerd.
- De gemeente behoudt zich het recht voor bij wegreconstructies de uitweg te wijzigen of op andere wijze te doen verlopen.
- De officiële, bij het Kadaster vastgelegde, perceelsgrenzen moeten in acht worden genomen.
- De werkzaamheden moeten zo worden verricht dat passanten die gebruikmaken van Zuid Schalkwijkerweg, hiervan geen verkeersoverlast of verkeershinder ondervinden.
- De waterafvoer van Zuid Schalkwijkerweg mag niet plaatsvinden via de uitweg.
- Het goot- en trottoirgedeelte, gelegen ter plaatse van de uitweg, moet schoon worden gehouden.
- Het werk moet zodanig worden uitgevoerd dat van de ter plaatse aanwezige gemeentelijke groenvoorziening zoveel mogelijk gespaard blijft.
- Eventuele straat-, of trottoirkolken moeten tijdens de werkzaamheden beschermd worden tegen indringen van zand, grond en puin.
- Het afvoeren of anderszins verwijderen van vrijgekomen materialen van de openbare weg is voor rekening van de vergunninghouder.
- Veranderingen of opbrekingen aan de rijweg zijn niet toegestaan, met uitzondering van eventuele kantopsluitingen.
- Met betrekking tot te gebruiken verhardingsmaterialen geldt het volgende:
 - Maatvoering en materiaalkeuze uitrit conform Handboek Inrichting Openbare - Ruimte (HIOR).

- Met betrekking tot het verharden van bermen geldt voor het grondwerk het volgende:
- Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem verleent de vergunning met als doel de weg als uitweg te gebruiken;
- De vergunning wordt ingetrokken op het moment dat de uitweg niet meer in gebruik is om de reden waarvoor de vergunning is aangevraagd;
- De vergunning vervalt volgens artikel 16 van de genoemde verordening, als van de vergunning niet binnen maximaal één jaar na het van kracht worden volledig gebruik is gemaakt.
- Als de vergunning wordt ingetrokken (zie 2) of vervalt (zie 3) heeft de aanvrager geen aanspraak op restitutie van de betaalde leges voor het in behandeling nemen van de vergunningaanvraag;
- De uitweg blijft te allen tijde eigendom van de gemeente Haarlem en openbaar toegankelijk;
- De vergunninghouder of een derde namens hem, mag geen veranderingen of wijzigingen aan de uitweg aanbrengen;
- De vergunninghouder is verplicht relevante wijzigingen in de persoonlijke, juridische of feitelijke situatie door te geven;
- De vergunning kan voorgoed of tijdelijk worden ingetrokken als:
 - onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt;
 - op grond van een verandering van de omstandigheden of inzichten opgetreden na het verlenen van de vergunning, moet worden aangenomen dat intrekking of wijziging wordt gevorderd door het belang of de belangen ter bescherming waarvan de vergunning is vereist;
 - de aan de vergunning verbonden voorschriften en beperkingen niet worden nagekomen;
 - van de vergunning geen gebruik door vergunninghouder wordt gemaakt;
 - de vergunninghouder geen redelijk doel meer heeft voor de vergunning
 - de vergunninghouder daarom vraagt.
- Schadevergoeding aan de vergunninghouder is niet mogelijk, behalve gevallen waarin de wet voorziet of waarin anders beslist is door het college.

BIJLAGE 3
OVERWEGINGEN

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
Afdeling Omgevingsvergunning

Aan het 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.

De activiteit heeft betrekking op de volgende werkzaamheid/werkzaamheden:

- bouwen van een woning en garage

Voor iedere werkzaamheid heeft een toetsing plaatsgevonden.

TOETSING

Geldend bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Schalkwijkerweg" is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 januari 2010 onder nummer 2009/46297 en (deels) goedgekeurd door gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 21 september 2010 onder nummer 2010/49532.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming "Woondoeleinden" met vóór de hoogte scheidingslijn een maximale goothoogte van 3,5 meter en achter de hoogte scheidingslijn een maximale bouwhoogte van 3,5 meter, "Erf" en "Water". Deze bestemmingen vinden hun weerslag in artikel 5, 10 en 24 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

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

Artikel 5 lid 4 onder a. Hierin is bepaald dat gebouwen uitsluitend binnen het bebouwingsvlak mogen worden gebouwd. Het totale bebouwingsvlak is 17 meter diep. De aangevraagde woning heeft een diepte van 19,6 meter en overschrijdt het bebouwingsvlak met 2,6 meter.

Daarnaast overschrijdt de woning aan de rechter zijgevel het bebouwingsvlak met 1,5 meter.

Artikel 5 lid 4 onder b, Hierin is bepaald dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw niet meer mag bedragen dan op de plankaart is aangegeven en dat de nokhoogte niet meer mag bedragen dan 5,5 meter boven de aangegeven goothoogte.

Vóór de hoogte scheidingslijn geldt een goothoogte van 3,5 meter. Dit betekent dat de maximale bouwhoogte 9 (5,5 + 3,5) meter bedraagt. De woning heeft een nokhoogte van 9,4 meter ten opzichte van het peil als bedoeld in artikel 1 lid 57 onder b. Dit is een overschrijding van 0,4 meter.

Achter de hoogte scheidingslijn geldt een maximale bouwhoogte van 3,5 meter. De kapconstructie heeft een nokhoogte van 9,4 meter ten opzichte van peil. Dit is een overschrijding van 5,9 meter.

Het bouwplan heeft een goothoogte van 3,9 meter (t.o.v. peil) dit is een overschrijding van 0,4 meter.

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 AMvB van 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 planologisch strijdig gebruik" van de beschikking.

Onder verwijzing naar de overwegingen van de "activiteit planologisch strijdig gebruik van de beschikking merken wij op dat de omgevingsvergunning, gelet op artikel 2.10, lid 2 en met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo op deze grond wel worden verleend.

Archeologisch bestemmingsplan

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

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

Hierin is bepaald dat binnen de bestemming "Waarde archeologie 4" voor bodemverstorende activiteiten van meer dan 2500 m² en dieper dan 30 cm een archeologisch rapport moet worden overgelegd.

Bij het voorliggende bouwplan vinden bodemverstorende activiteiten plaats. Deze zijn echter minder dan 2500 m². Er hoeft daarom geen archeologisch rapport te worden overgelegd. Hiermee is de bouwactiviteit niet in strijd met dit bestemmingsplan.

Welstand

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

De betreffende woning voldoet gelet op inpassing in de omgeving, massaopbouw, uiterlijke verschijningsvorm, traditioneel materiaalgebruik en de zorgvuldig en expliciet ontworpen detaillering aan de welstandcriteria voor gebiedsdeel "Buitengebied". Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwbesluit

De activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2003.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwverordening

Parkeren

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer en is getoets aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake parkeren.

Samengevat luidt het advies als volgt:

In artikel 2.5.30 lid 1 van de Haarlemse bouwverordening (HBV) is bepaald 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(n) 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 behelst één woning op een groot perceel. Hierop wordt tevens een garagebox geplaatst.

Op de zuidoosthoek van het perceel worden twee parkeerplaatsen aangelegd. Er wordt voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein.

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

Bodem

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:

Uitgevoerde bodemonderzoeken hebben aangetoond dat er geen belemmeringen zijn voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

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

De activiteit voldoet aan (overige) voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening (nummer 54 / 1 oktober 2010). Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het 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 planologisch strijdig gebruik

INLEIDING

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

De activiteit heeft betrekking op de volgende werkzaamheid:

- bouwen van een woning en garage

Voor de werkzaamheid heeft een toetsing plaatsgevonden.

TOETSING

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Schalkwijkerweg" is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 januari 2010 onder nummer 2009/46297 en (deels) goedgekeurd door gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 21 september 2010 onder nummer 2010/49532.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming "Woondoeleinden" met vóór de hoogte scheidingslijn een maximale goothoogte van 3,5 meter en achter de hoogte scheidingslijn een maximale bouwhoogte van 3,5 meter, "Erf" en "Water". Deze bestemmingen vinden hun weerslag in artikel 5, 10 en 24 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

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

- artikel 5 lid 4 onder a (overschrijding bebouwingsvlak);
- artikel 5 lid 4 onder b (overschrijding goot- en bouwhoogte).

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 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 het beginsel van een goede ruimtelijke ordening merken wij het volgende op:

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

Het bouwvlak is op een dusdanige wijze aangepast dat er een meer langgerekt volume ontstaat met de smalle zijde aan de straatzijde. De positionering van de volumes waarvan de lengterichting haaks op de weg staat alsmede de nokrichting van het hoofdvolume welke haaks op de weg staat, sluit aan op de wijze waarop een groot deel van de bebouwing zich aan de Zuid Schalkwijkerweg presenteert. Hierdoor is de nieuwe bebouwing passend in het straatbeeld.

Door het verwijderen van de verbreding aan de achterzijde is er een beter doorzicht tussen de woning en de garage mogelijk wat het zicht vanaf de straat op het achterliggende landschap verbetert.

De plaatsing van een dergelijk volume resulteert niet in een onevenredige afname van zon/daglicht van de directe woonomgeving.

Het totale volume van de nieuwe bebouwing neemt niet toe ten opzichte van het bestemmingsplan. De aanpassing in het volume zorgen voor een meer eenduidige massaopbouw van het bouwwerk. Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat met de realisatie van dit bouwplan wel alle bouwmogelijkheden op dit perceel ingevuld zijn en er geen verdere uitbreiding meer mogelijk is.

De plaatsing van een dergelijk volume resulteert niet in een onevenredige inbreuk op de privacy voor de directe woonomgeving.

Het totaal aan bebouwd oppervlak neemt af ten opzichte van de footprint die in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

De achterliggende gedachte bij dit bouwplan gaat uit van het anders kneden van de footprint en het volume dat in het bestemmingsplan is toegestaan. Het totale bebouwde oppervlak neemt zelfs af ten opzichte van wat het bestemmingsplan nu toe staat. Dit is in lijn met de stedenbouwkundige wens om geen toename van bebouwing toe te staan aan de Zuid-Schalkwijkerweg.

Stedenbouwkundig is, gezien het niet verder toenemen van het totale in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte bouwvolume, de afname van het totale in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte bebouwingsoppervlak en de toename van ruimtelijke kwaliteit die dit bouwplan voort brengt, het advies positief.

Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat met de realisatie van dit bouwplan wel alle bouwmogelijkheden op dit perceel opgebruikt zijn en dat er geen verdere uitbreiding meer mogelijk is.

De integrale ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in bijlage 4 van deze beschikking.

De omgevingsvergunning kan, gelet op het bovenstaande en met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 Wabo dan ook op deze grond wel 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 planologisch strijdig gebruik geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voor de activiteit planologisch strijdig gebruik voorschriften opgenomen.

Activiteit uitweg

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder e Wabo niet voldoet aan het in de algemene plaatselijke verordening van de gemeente Haarlem (nummer 34/ 15 januari 2010) gestelde toetsingskader. Een toetsing aan dit kader heeft plaatsgevonden.

De activiteit heeft betrekking op de volgende werkzaamheid/werkzaamheden:

- maken van een in-/ uitrit

Voor iedere werkzaamheid heeft een toetsing plaatsgevonden.

TOETSING

De activiteit uitweg is voorgelegd aan de afdelingen Dagelijks Wijkbeheer en techniek en Openbare Ruimte Groen en Verkeer en is getoetst aan de voorschriften uit de Algemene plaatselijke verordening (APV) inzake in-/uitrit. Samengevat luidt het advies als volgt:

De activiteit voldoet aan de genoemde algemene plaatselijke verordening. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op de activiteit uitweg zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

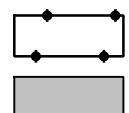
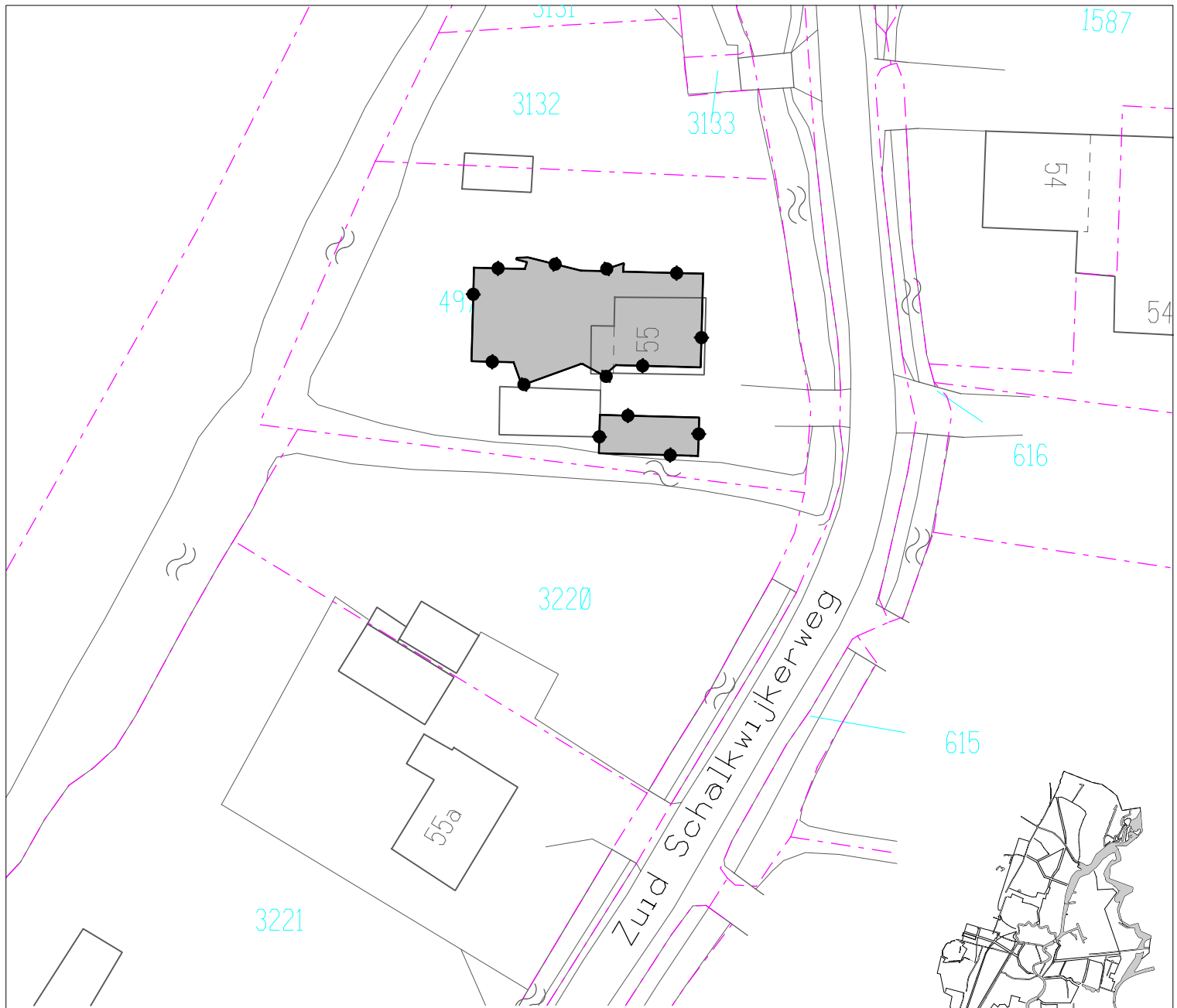
In deze beschikking zijn voor de activiteit uitweg voorschriften opgenomen.

BIJLAGE 4
STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
Afdeling Omgevingsvergunning

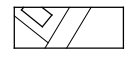
De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 22 december 2011;
- Tekening 1, details, d.d. 07-02-2012;
- Tekening 2, doorsneden, d.d. 07-02-2012;
- Tekening 3, fundering riolering kelder, d.d. 07-2-2012;
- Tekening 4, grondplan gevels en doorsnede garage, d.d. 07-2-2012;
- Tekening 5, grondplan gelijkvloers, d.d. 07-2-2012;
- Tekening 6, gevels zuid en noord, d.d. 07-2-2012;
- Tekening 7, gevels west en oost doorsnede, 07-2-2012;
- Tekening 8, omgeving en inplanting, d.d. 07-02-2012
- Tekening 10, grondplan verdieping, d.d. 07-2-2012;
- Tekening 11, details 2, d.d. 07-2-2012;
- Rapport 2011-497, EPC, daglicht en ventilatie, d.d. 25-11-2011;
- Rapport 750138, verkennend bodemonderzoek, d.d. 25-03-2010;
- Document, Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 08-02-2012;
- Document foto's bestaande situatie;
- Tekening 11-108-01, palenplan, kelder, fundering, beg. grond, d.d. 20-12-2011;
- Tekening 11-108-02, verdieping vliering, kap en doorsnede, d.d. 20-12-2011;
- Tekening 11-108-03, Details, d.d. 20-12-2011;
- Tekening 11-108-04, garage, d.d. 12-12-2011;
- Rapport, Constructieberekening 11-108 december 2011-1;
- Rapport, Constructieberekening 11-108 december 2011-2;
- Rapport, Constructieberekening 11-108 december 2011-3;
- Rapport, Constructieberekening 11-108 december 2011-4;
- Rapport, Constructieberekening 11-108 december 2011-5;
- Rapport, Constructieberekening 11-108 december 2011-6;
- Rapport, Funderingsadvies 04p000342, d.d. 25-11-2010.

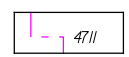


Omgevingsvergunning Zuid Schalkwijkerweg 55
Besluitvlak

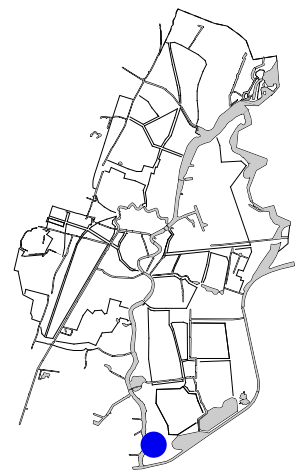
Topografie



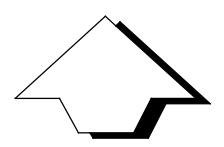
topografische ondergrond



kadastrale ondergrond



ligging van het plangebied binnen de gemeente Haarlem



RUIMTELIJK BELEID

Omgevingsvergunning :

Zuid Schalkwijkerweg 55



Haarlem

planfase :	concept	besluitdatum :	besluitnummer :
------------	---------	----------------	-----------------

datum :	15-05-2012	jurist afd. VVH:	
schaal :	1 : 500		Z.K.
formaat :	A4	getekend :	gecontroleerd :
IMRO-norm :	2008	M.H.	E.L.

IMRO-idn :	NL.IMRO.0392.OV9080002-0001
------------	-----------------------------