

# Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur Mevr. AG Kamphuis
Telefoon 0235115072 E-mail: akamphuis@haarlem.nl
VVH/OV Reg.nr. 2012/230239
Te kopiëren: A
B & W-vergadering van 10 juli 2012

## Onderwerp

Omgevingsvergunning Kleverparkweg 14 zw

## DOEL: Besluiten

Het college van burgemeester en wethouders is op grond van artikel 2.4 lid 1 van de Wabo het bevoegd gezag voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

---

## B&W

1. Het college besluit op grond van artikel 2.1 onder a, en c, 2.10 en 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo een omgevingsvergunning eerste fase te verlenen ten behoeve van het wijzigen van het gebruik van het pand Kleverparkweg 14 zw als woning met aan-huis-verbonden-beroep, zoals opgenomen in bijlage A.
2. Het college stemt in met de ruimtelijke onderbouwing zoals opgenomen in bijlage B. en verbindt deze aan de omgevingsvergunning.
3. Het college verbindt het besluitvlak zoals opgenomen in bijlage C. aan de omgevingsvergunning.
4. Het besluit heeft geen financiële consequenties
5. Het besluit wordt bekend gemaakt door publicatie in de Stadskrant en de Staatscourant en langs elektronische weg. De aanvrager ontvangt daags na besluitvorming informatie over het besluit.
6. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling

# Collegebesluit

**Onderwerp:** Omgevingsvergunning Kleverparkweg 14 zw

**Reg. Nummer:** VVH/OV/2012/230239

## 1. Inleiding

Er is een aanvraag voor een eerste fase omgevingsvergunning ingediend voor de wijziging van gebruik van het pand Kleverparkweg 14 zw. Het pand is op dit moment in gebruik als kantoor. De aanvrager wil graag dat dit wordt omgezet in wonen met kantoor aan huis ('aan-huis-verbonden-beroep')<sup>1</sup>. De aanvrager is de eigenaar van het pand is en heeft een eenmanszaak, welke al meerdere jaren in het pand gevestigd is. De rest van de ruimte werd tot 2011 als kantoor verhuurd aan derden. Het lukt echter niet meer om nieuwe huurders te krijgen. De aanvrager wil het pand dan ook voor zichzelf zowel als werk- als woonruimte gaan gebruiken. Het pand kan met een aantal eenvoudige ingrepen tot woning worden omgevormd.

Het aangevraagde gebruik (wonen) is strijdig met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Medewerking aan het bouwplan is alleen mogelijk met toepassing van artikel 2.12 lid 1a onder 3 ('Wabo-projectbesluit'). Voorwaarden hierbij zijn dat het project niet in strijd is met de ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

## 2. Besluitpunten college

1. Het college besluit op grond van artikel 2.1 onder a, en c, 2.10 en 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo een omgevingsvergunning eerste fase te verlenen ten behoeve van het wijzigen van het gebruik van het pand Kleverparkweg 14 zw als woning met aan-huis-verbonden-beroep, zoals opgenomen in bijlage A.
2. Het college stemt in met de ruimtelijke onderbouwing zoals opgenomen in bijlage B. en verbindt deze aan de omgevingsvergunning.
3. Het college verbindt het besluitvlak zoals opgenomen in bijlage C. aan de omgevingsvergunning.
4. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
5. Het besluit wordt bekend gemaakt door publicatie in de Stadskrant en de Staatscourant en langs elektronische weg. De aanvrager ontvangt daags na besluitvorming informatie over het besluit.
6. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

## 3. Beoogd resultaat

De realisatie van een woning met aan-huis-verbonden-beroep in het pand aan de Kleverparkweg 14 zw wordt juridisch planologisch mogelijk gemaakt.

## 4. Argumenten

### 1.1 Realisatie van het project past in het geldende beleid.

Het project is niet strijdig met het rijks- of provinciaal beleid en het projectgebied is gelegen binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (voorheen: 'rode contour').

---

<sup>1</sup> De gevraagde functie kantoor aan huis valt onder de in de landelijke standaard-planregels voor bestemmingsplan opgenomen definitie van 'aan huis verbonden beroep' die passend zijn binnen de functie 'wonen'. In de omgevingsvergunning wordt het gebruik dan ook omschreven als 'wonen met aan huis verbonden beroep'.

Het project past binnen het Structuurplan Haarlem 2020, nu het gaat om een functiemenging van wonen en werken, en draagt bij aan de doelstellingen van Programma 5 Wonen, Wijken en Stedelijke Ontwikkeling, Beleidsveld 5.2 Wonen. Het creëren van extra woonruimte past binnen de doelstellingen van de Woonvisie van de gemeente Haarlem

*1.2 Medewerking aan het project is uitsluitend mogelijk met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.*

Het projectgebied valt onder het bestemmingsplan 'Kleverpark', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Haarlem op 20 april 2005 en vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 18 oktober 2005. Het gebruik van het pand als woning is strijdig met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid de strijdigheid op te heffen middels een binnenplanse ontheffing op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1. Wabo. Ook is het hier niet mogelijk de strijdigheid op te heffen middels de planologische kruimelregeling op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2. Wabo.

Realisatie van het project is dus alleen mogelijk door gebruik te maken van de uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure krachtens artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.

*1.3 De gemeentelijke adviezen zijn positief.*

De vergunningsaanvraag is ter advisering aan de diverse betrokken gemeentelijke vakdisciplines voorgelegd. Zij hebben positief geadviseerd.

*1.4 De uitkomsten van het wettelijk vooroverleg zijn positief.*

De voorgenomen omgevingsvergunning en de ter inzage legging van het ontwerp-besluit is op de daarvoor voorgeschreven wijze gemeld aan de VROM-inspectie, het Hoogheemraadschap Rijnland en de Provincie Noord-Holland. Zij zagen in het project geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

*2.1 Er ligt een 'goede ruimtelijke onderbouwing' aan het besluit ten grondslag.* Uit de ruimtelijke onderbouwing, zoals opgenomen in bijlage B, blijkt dat het voorgenomen project in relatie tot zijn omgeving ruimtelijk, functioneel, milieuhygiënisch, economisch en maatschappelijk verantwoord is.

*2.2 Realisatie van het project is maatschappelijk uitvoerbaar.*

Het ontwerp-besluit is op 3 mei 2012 gepubliceerd in de Stadskrant en de Staatscourant en heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze periode geen zienswijzen ingediend.

*2.3 Realisatie van het project is financieel uitvoerbaar.*

Het betreft hier een particulier initiatief, geheel gefinancierd door de aanvrager. Met de aanvrager is een planschadeovereenkomst afgesloten. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De financiële uitvoerbaarheid van het project is hiermee gewaarborgd.

## **5. Kanttekeningen**

*1.1 De aanvrager kan niet gelijk van de omgevingsvergunning gebruik maken.*

De aanvrager heeft de omgevingsvergunning gefaseerd aangevraagd. In deze eerste fase omgevingsvergunning wordt de strijdigheid met het bestemmingsplan

opgeheven. In de tweede fase omgevingsvergunning – welke inmiddels is aangevraagd – wordt de verbouwing van het pand in verband met de verandering van het gebruik geregeld. De omgevingsvergunning eerste fase treedt pas in werking als ook de vergunning voor de tweede fase is verleend (art. 2.5 Wabo). De aanvrager is hier van op de hoogte en het wordt in de vergunning expliciet genoemd. De tweede fase omgevingsvergunning is inmiddels aangevraagd.

## **6. Uitvoering**

### *Bekendmaking*

De omgevingsvergunning wordt binnen twee weken gepubliceerd in de Stadskrant en de Staatscourant en langs elektronische weg bekend gemaakt. De aanvrager wordt daags na besluitvorming geïnformeerd.

### *Beroepstermijn*

De dag na het verschijnen van de publicatie wordt het besluit met relevante bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd bij de publieksdienst en wordt het besluit elektronisch ter beschikking gesteld. Gedurende deze periode kan tegen het besluit beroep worden aangetekend.

### *Inwerkingtreding*

De omgevingsvergunning treedt in werking op het moment dat ook de tweede fase omgevingsvergunning verleend is.

## **7. Bijlagen**

- A. Omgevingsvergunning
- B. Ruimtelijke onderbouwing
- C. Besluitvlak

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

# OMGEVINGSVERGUNNING

## Uitgebreide procedure

Datum

Ons Kenmerk 2012-0000309

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

Burgemeester en wethouders hebben op 16 februari 2012 een aanvraag omgevingsvergunning eerste fase ontvangen voor het realiseren van een woning (inclusief aan-huis-verbonden-beroep) op Kleverparkweg 14 zwart naar een woning met werken aan huis. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2012-0000309.

### BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1 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 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 gebruiken van bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (verder te noemen de **activiteit planologisch strijdig gebruik**).

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder c 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 "Kleverpark".

### **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 beroepschrift. Wij wijzen u er op dat u voor de behandeling van uw verzoek voorlopige voorziening en/of beroepschrift 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 beroepschrift 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 16 februari 2012 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

J.N. Beute  
Postbus 14  
2050 AA OVERVEEN

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het realiseren van een woning (inclusief aan-huis-verbonden-beroep)

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

- het gebruiken van bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (verder te noemen de **activiteit planologisch strijdig gebruik**).

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

**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. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag 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**

Vanaf 4 mei 2012 tot en met 14 juni 2012 heeft de aanvraag, de ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

### **Ter inzage legging**

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 4 mei 2012 tot en met 14 juni 2012 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan iedereen eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking 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 planologisch strijdig gebruik aan artikel 2.12 Wabo.

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.



## **BIJLAGE 2**

### **VOORSCHRIFTEN**

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving  
Afdeling Omgevingsvergunning

**Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:**

#### **Activiteit planologisch strijdig gebruik**

- De vergunning eerste fase kan door burgemeester en wethouders worden ingetrokken indien niet uiterlijk twee jaar nadat de vergunning eerste fase onherroepelijk is geworden een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor de tweede fase.
- Van de omgevingsvergunning eerste fase kan pas gebruik worden gemaakt als er tevens een vergunning tweede fase is verleend en beide vergunningen inwerking zijn getreden.

**BIJLAGE 3**  
**OVERWEGINGEN**

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving  
Afdeling Omgevingsvergunning

**Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:**

**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.

**TOETSING**

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan Kleverpark is vastgesteld door de gemeenteraad op 20 april 2005 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 18 oktober 2005.

De activiteit ligt in dit bestemmingsplan op de gronden met de bestemming Gemengde doeleinden Gd.

Volgens artikel 11, lid 1 sub a van het bestemmingsplan is de beganegrond enkel bestemd voor detailhandel en dienstverlening.

De aangevraagde woning inclusief werken aan huis is in strijd met de toegestane bestemming en hierdoor in strijd met artikel 11, lid 1 sub a van het bestemmingsplan.

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

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

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

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

De invloed van de activiteit op het straatbeeld is minimaal.

Verder is het huidige beleid erop gericht om in gebieden een grotere menging van kleinschalige (niet-overlastgevend) functies mogelijk te maken. Deze flexibiliteit wordt nagestreefd door in nieuwe bestemmingsplannen meer

gemengde bestemmingen op te nemen. De aangevraagde activiteit is passend in het huidige beleid.

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

Er is een "goede ruimtelijke onderbouwing" aanwezig. Hieruit blijkt dat de activiteit in relatie tot zijn omgeving verantwoord 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.

**BIJLAGE 4**  
**STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT**

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving  
Afdeling Omgevingsvergunning

**De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:**

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning;
- Emailbericht;
- Ruimtelijke onderbouwing;
- Besluitvlak NL.IMRO.0392.OV60800002.

## RUIMTELIJKE ONDERBOUWING OMGEVINGSVERGUNNING KLEVERPARKWEG 14 ZW

### 1. Aanleiding

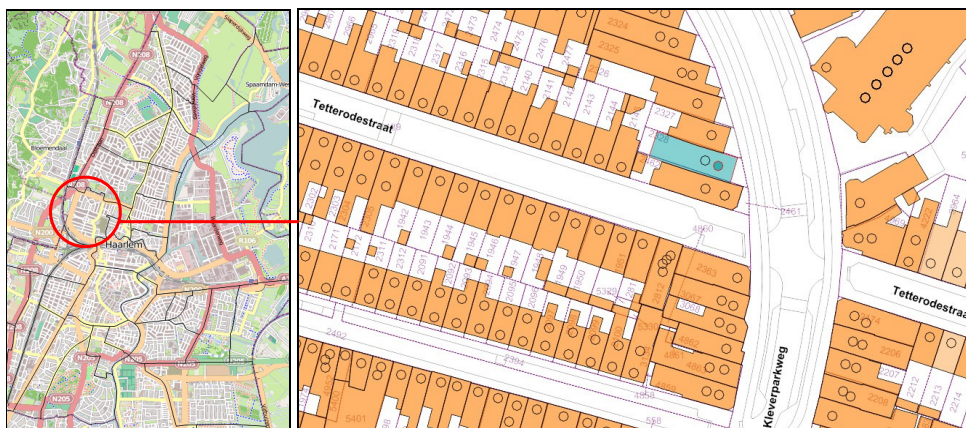
Er is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor de wijziging van gebruik van het pand Kleverparkweg 14 zw (eerste fase), kadastraal bekend als 5558 A1. Het pand heeft een oppervlakte van ongeveer 120 m<sup>2</sup> en is op dit moment in gebruik als kantoor (dienstverlening). De aanvrager wil graag dat dit wordt omgezet in wonen met werken aan huis (aan huis verbonden beroep).

De aanvrager is de eigenaar van het pand is en heeft een bouwmanagement bureau, welke al in het pand gevestigd is. De rest van de ruimte werd gedeeltelijk verhuurd. Sinds juni 2011 zijn er geen huurders meer en ondanks veel inspanningen, waaronder het plaatsen van advertenties en het aanschrijven van diverse (typen) partijen door een makelaar, is het tot op heden niet gelukt om nieuwe huurders te krijgen. Door omstandigheden is de aanvrager inmiddels zelf op zoek naar nieuwe woonruimte. Gelet op het hier bovenstaande wil de aanvrager het pand nu graag zowel als werk- als woonruimte gebruiken. Door enkele simpele aanpassingen (tweede fase) kan het pand op eenvoudige wijze geschikt gemaakt worden voor bewoning.

Het aangevraagde gebruik is strijdig met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De strijdigheid kan niet worden opgeheven met een binnenplanse ontheffing of via de 'kruimellijst'. Medewerking aan het bouwplan is dus alleen mogelijk met toepassing van artikel 2.12 lid 1a onder 3 ('Wabo-projectbesluit'). Voorwaarden hierbij zijn dat het project niet in strijd is met de ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

### 2. Projectgebied

De locatie Kleverparkweg 14 zw is gelegen in de wijk Kleverpark. In de panden aan dit deel van de Kleverparkweg is op de begane grond een verscheidenheid aan functies toegestaan en uitgevoerd. De bovengelige verdiepingen zijn bestemd voor de functie wonen.



Ter plaatse is het bestemmingsplan Kleverpark van kracht, zoals door de gemeenteraad vastgesteld op 20 april 2005 en goedgekeurd door GS op 18 oktober 2005. Het project is in gevolge de plankaart en

artikel 11 lid 1 sub a van de planregels gesitueerd op gronden met de bestemming Gd - dienstverlening/detailhandel.

Er is ter plaatse geen nieuw bestemmingsplan in voorbereiding.

### **3. Project**

Het in gebruik nemen van het pand voor bewoning en het voortzetten van het gebruik voor kantoor-aan-huis. Door middel van enkele eenvoudige ingrepen zal het pand geschikt worden gemaakt voor de functie wonen (tweede fase).

De functie kantoor-aan-huis is passend binnen de tegenwoordig standaard-planregels voor bestemmingsplannen opgenomen definitie van ‘aan huis verbonden beroepen’, welke passen binnen de functie ‘wonen’: *“het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch of daarmee gelijk te stellen activiteiten niet zijnde detailhandel, dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met een maximum van 35 procent van het bruto vloeroppervlak (bvo) en met een maximum van 50 vierkante meter.”*.

### **4. Beleid**

Het project is niet strijdig met het Rijks- of Provinciaal beleid (nota Ruimte en Structuurvisie Noord-Holland 2040). Het plangebied is gelegen in het zogeheten Bestaand Bebouwd Gebied.

Het project past binnen het Structuurplan Haarlem 2020, nl. functiemening van wonen en werken. Het creëren van een extra woonruimte past daarnaast binnen de Woonvisie van de gemeente Haarlem.

### **5. Planologie en stedenbouw**

De afdeling Stedenbouw en Planologie heeft een positief advies afgegeven. Het huidige beleid is erop gericht om in gebieden met een grote menging van kleinschalige (niet-overlastgevende) functies mogelijk te maken. Deze flexibiliteit wordt nagestreefd om meer gemengde bestemmingen in de bestemmingsplannen op te nemen. De invloed op het straatbeeld door uitvoering van het project is minimaal. Er bestaat geen bezwaar tegen functieverruiming voor de begane grond ter plaatse. Er is geen reden voor behoud van een niet woonbestemming.

### **6. Milieu- en omgevingsaspecten**

#### *Bodem*

De doelstelling van het bodembeleid is te voorkomen dat er als gevolg van een aanwezige bodemverontreiniging onaanvaardbare risico's ontstaan voor de gebruikers van deze bodem.

De afdeling Milieu/bureau Bodem is om advies gevraagd. Aan de hand van de onderzoeksgegevens en de historische gegevens wordt geconcludeerd dat de locatie Kleverparkweg 14 zw als onverdacht moet worden aangemerkt. Er wordt derhalve vrijstelling verleend voor de uitvoering van bodemonderzoek. Er is derhalve geen verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. Dit betekent overigens niet dat de bodem (volledig) schoon is. Aangezien dit niet zeker is, moet aandacht worden besteed aan de afvoer van de grond, indien er tijdens de bouw grond vrijkomt. Deze moet op milieuhygiënisch verantwoorde wijze worden afgevoerd.

Er wordt niet in de bodem gewerkt. De bodem is geschikt voor de toekomstige functie.

#### *Luchtkwaliteit*

Projecten kunnen leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit als zij tot een relevante toename van wegverkeer leiden. Andere mogelijke bronnen zoals scheepvaart en industrie spelen in Haarlem geen rol van betekenis.

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer. Projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

De definitie van 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in een AMVB: projecten die de concentratie NO<sub>2</sub> of fijnstof met niet meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. In een regeling is vastgelegd dat dit ondermeer het geval is bij woningbouwprojecten waarbij een uitbreiding met maximaal 1500 woningen wordt gerealiseerd, en er dan geen nader onderzoek nodig is naar effecten op de luchtkwaliteit.

Het pand wordt op dit moment als kantoor gebruikt. Straks wordt het pand gebruikt voor bewoning met aan huis verbonden beroep (1 manszaak; kantoor). Er vindt derhalve naar verwachting zelfs helemaal geen toename van verkeer plaats. Evident is dat ruim aan de grens van 1500 woningen wordt voldaan en het project dus 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan luchtverontreiniging. Verder onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

#### *Geluid*

De Wet geluidshinder (Wgh) bevat geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van onder meer wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. In de Wgh zijn ook de geluidsgevoelige bestemmingen benoemd. Een woning is een geluidsgevoelige bestemming. Het pand is gelegen aan de Wagenweg. De Wagenweg is een 30-kilometerweg. Deze weg levert derhalve geen geluidzone op zoals bedoeld in artikel 74 van de Wgh. Wel is bekend dat het geluidsniveau op de gevels aan deze weg relatief hoog is. Hier zal – voor zover vereist – rekening mee gehouden moeten worden bij de uitvoering van de werkzaamheden om het pand geschikt te maken voor bewoning, om ervoor te zorgen dat het geluidsniveau binnen de woning voldoet (tweede fase van de omgevingsvergunningaanvraag).

#### *Waterhuishouding*

Het projectgebied is zowel in de huidige als toekomstige situatie volledig verhard. Het hemelwater en afvalwater worden via het bestaande gemengde stelsel afgevoerd. Het project heeft geen invloed op de grondwaterstand.

#### *Ecologie*

In Nederland is de natuurbescherming geregeld in enerzijds de bescherming van soorten (Flora- en faunawet) en anderzijds de bescherming van gebieden (Natuurbeschermingswet, Ecologische Hoofdstructuur, Provinciale programma's). Het projectgebied heeft geen enkele relatie met een Natura 2000 gebied of een ander natuurreservaat, noch maakt het deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Gelet op (de huidige functie van) het pand en de uit te voeren werkzaamheden, bestaat er geen aanleiding voor het uitvoeren van ecologisch onderzoek.

#### *Groen*

In het projectgebied zijn geen bomen of andere vormen van 'groen' aanwezig.

#### *Archeologie*

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het projectgebied. Volgens de waardenkaart van de Provincie Noord-Holland, bevindt de wijk Kleverpark zich niet in een archeologievlak van waarde. Volgens de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Haarlem maakt het projectgebied deel uit van een zone (categorie 2) waar bij alle bodemversturende activiteiten van meer dan 50 m<sup>2</sup> en dieper reikend dan 0,30 meter –mv archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk is. Er vinden geen werkzaamheden

dieper dan 0,30 meter –mv plaats. Voor de realisatie van het project is derhalve geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

#### *Welstand*

Niet van toepassing nu de werkzaamheden om het pand geschikt te maken voor bewoning aan de binnenzijde plaatsen.

#### *Verkeer en parkeren*

In de huidige toestand is een kantoor (dienstverlening) aanwezig van 120 m<sup>2</sup>. Volgens de parkeernormen van de Haarlemse bouwverordening geldt hiervoor een parkeerdruk van 1,2 parkeerplaatsen. Dit is afgerond 2 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden opgevangen door de parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Voor de aangevraagde woning geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen. Dit is tevens afgerond 2 parkeerplaatsen. In de woning is tevens een ‘beroep aan huis’ aanwezig. Hierdoor zullen er af en toe klanten langskomen in de woning. Echter ‘beroep aan huis’ dient te worden gezien als een onderdeel van het wonen en wordt hierdoor niet gezien als een extra verkeersaantrekkende factor. Gelet op het voorgaande, neemt door de woning ten opzichte van de bestaande toestand de parkeerdruk niet toe.

#### *Externe veiligheid*

Het plangebied bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van een risicobron, zo blijkt uit de gemeentelijke en de provinciale risicokaart. De plaatsgebonden risicocontour 10<sup>-6</sup> kan daarmee niet over de planlocatie vallen. Toetsing van grens- en richtwaarden is dan ook niet aan de orde. Het verantwoord van het groepsrisico is, omdat de planlocatie buiten het invloedsgebied valt, niet nodig.

#### *Kabels en leidingen*

Voordat ergens gegraven kan worden is het van belang te weten wat de situatie onder de grond is. Hiervoor dient een KLIC-melding te worden uitgevoerd. Aangezien de werkzaamheden niet in de bodem plaatsvinden, is een KLIC-melding niet aan de orde.

## **7. Uitvoerbaarheid**

#### *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

De aanvrager heeft zijn plan besproken met zijn burens (zij- en bovenburens). Hij heeft geen negatieve reacties of andere bezwaren vernomen.

Gelet op artikel 3.1.1 van het Bro en artikel 6.18 van het Bor is de gemeente bij een dergelijke omgevingsvergunningsprocedure (Wabo-projectbesluit) verplicht vooroverleg over het project te plegen met de betrokken diensten van het Rijk, de provincie en het waterschap.

De VROM-Inspectie heeft bij schrijven van 14 juni 2010 (2010016274-MW-NW) en 26 mei 2009 (2009035863-Tdl-O) aangegeven in welke gevallen geen vooroverleg ex artikel 5.1.1 Bro vereist is. Het realiseren van het project betreft geen nationaal belang waarbij vooroverleg vereist is.

De Provincie Noord-Holland heeft bij brief van 19 oktober 2010 (2010-48396) aangegeven in welke gevallen geen vooroverleg ex artikel 5.1.1 Bro met de provincie meer vereist is. Het realiseren van het project behoort tot deze gevallen.

Het project is gemeld bij het Hoogheemraadschap Rijnland. Rijnland heeft geen bezwaren kenbaar gemaakt.

Op grond van artikel 3.10 van de Wabo is op de procedure de uniforme openbare voorbereidingsprocedure Algemene wet bestuursrecht (Afdeling 3.4) van toepassing. In verband



hiermee zijn de ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende relevante stukken ter inzage gelegd. Het ontwerp-besluit is op 3 mei 2012 gepubliceerd in de Stadskrant en de Staatscourant en heeft in de periode van vrijdag 4 mei 2012 tot en met donderdag 14 juni 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

#### *Financiële uitvoerbaarheid*

Het betreft hier een particulier initiatief, geheel gefinancierd door de aanvrager. Met de aanvrager wordt een planschadeovereenkomst afgesloten. Het vaststellen van een exploitatieplan is hier niet aan de orde.

De financiële uitvoerbaarheid van de realisatie van het project is hiermee gewaarborgd.

#### **8. Conclusie**

Gelet op hetgeen hiervoor is weergegeven in de ruimtelijke onderbouwing, kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Het project past binnen de beleidsuitgangspunten van het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente Haarlem.
- Vanuit ruimtelijk en functioneel oogpunt is het project niet bezwaarlijk.
- Het uitvoeren van het project heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het gebied/Haarlem.
- Het voorgenomen project voldoet aan de geldende normen voor geluid, lucht- en bodemkwaliteit, archeologie en flora en fauna. Ook met de overige relevante omgevingsaspecten wordt in voldoende mate rekening gehouden. De genoemde aspecten vormen geen belemmering voor de uitvoering van het project.
- De uitkomst van het in artikel 3.1.1 Bro bedoelde vooroverleg is positief.
- De aanvrager heeft zijn plannen besproken met zijn burens. Het ontwerp-besluit heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Het projectbesluit is maatschappelijk uitvoerbaar.
- Nu het project gefinancierd wordt door de aanvrager en er tussen de gemeente en de aanvrager een planschadeovereenkomst is afgesloten, wordt het projectbesluit economisch uitvoerbaar geacht.

Gelet op de bovenstaande punten kan worden gesteld dat het voorgenomen bouwplan in relatie tot zijn omgeving ruimtelijk, functioneel, milieuhygiënisch, economisch en maatschappelijk verantwoord is.

## Milieu

Retouradres Postbus 511, 2003 PB Haarlem

VVH gemeente Haarlem  
Afdeling Omgevingsvergunning bureau Regulering  
t.a.v. mevrouw A.C. Kamphuis  
Brinkmannpassage Haarlem

Datum 27 april 2012  
Ons kenmerk STZ/MIL/OJ/  
Contactpersoon De heer ir. O.F. Jelsma  
Doorkiesnummer 023-5113524  
E-mail adres ofjelsma@haarlem.nl  
Bijlage(n) geen  
Kopie aan: J. Koster, afd. Milieu  
Onderwerp Bodemtoets locatie Kleverparkweg 14 te Haarlem

Geachte mevrouw Kamphuis,

Naar aanleiding van uw verzoek ruimtelijke onderbouwing betreffende perceel Kleverparkweg 14 te Haarlem stuur ik u hierbij een bodemtoets. Het betreft de bestemmingswijziging van detailhandel/dienstverlening naar een woonfunctie.

### **Historie**

Over de historie van het terrein is het volgende bekend:

- bij ons bureau is informatie beschikbaar over bodemverontreiniging in de omgeving van dit perceel. Ter plaatse van perceel Kleverparkweg 18-24 heeft in het verleden een bodemsanering plaatsgevonden. Het betrof een verontreiniging met minerale olie. Omdat niet alles is gesaneerd, er is een restverontreiniging achtergebleven, loopt er nu nog een monitoring. Voor zover bekend strekt deze verontreiniging zich niet uit naar perceel Kleverparkweg 14;
- uit een schriftelijke inventarisatie is gebleken dat op het perceel een ondergrondse brandstoftank aanwezig was. Deze is conform B.O.O.T. gesaneerd en afgevoerd. Er is geen restverontreiniging achtergebleven;
- op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld. In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden bodemkwaliteitszones onderscheiden. In de bodemkwaliteitszone waarbinnen dit perceel ligt, zone 3, is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd met koper, lood, zink, minerale olie en PAK (teerachtige stoffen in bijvoorbeeld koolas). Er kunnen plaatselijk uitschieters voorkomen van sterke verontreinigingen met lood en zink. PAK kan plaatselijk als matige verontreiniging voorkomen. De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met kwik, koper, lood, zink, PAK en minerale olie. Ook in de ondergrond kunnen uitschieters tot matige verontreinigingen met koper, zink en lood voorkomen.

### **Beoordeling noodzaak bodemonderzoek**

Aan de hand van de Haarlemse bouwverordening is beoordeeld of voorafgaand aan de voorgenomen (ver)bouwactiviteiten bodemonderzoek noodzakelijk is.

Volgens **artikel 2.1.5** van de Haarlemse bouwverordening moet bij een aanvraag om bouwvergunning, voor zover het bouwen betrekking heeft op een of meer bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven, een onderzoeksrapport inzake de gesteldheid van de bodem worden overlegd.

Volgens **artikel 2.4.1** van de Haarlemse bouwverordening is het verboden om een vergunningplichtig bouwwerk waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven te bouwen op zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers.

### **Bouwen op verontreinigde grond**

In december 1995 heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de publicatie: "Bouwen op verontreinigde grond" uitgegeven. Hierin staan een richtlijn hoe om te gaan met bodemverontreiniging in relatie tot de bouwvergunning. Belangrijkste uitgangspunt van deze richtlijn is dat de risico's voor de volksgezondheid worden getoetst. Hierin wordt onderscheid gemaakt in de beoordeling van de bouwaanvraag als het gaat om bestaande situaties (aan- en verbouw) en nieuwe situaties (sloop/nieuwbouw, herbestemmen en nieuwbouw). Bij nieuwe situaties en functiewijzigingen moet er een bodemonderzoek worden uitgevoerd om de te verwachten actuele blootstellingsrisico's voor de gebruiker(s) na realisatie van het bouwwerk vast te kunnen stellen.

### **Conclusie**

Ik concludeer aan de hand van de onderzoeksgegevens en de historische gegevens dat de locatie Kleverparkweg 14 als onverdacht moet worden aangemerkt. Dit betekent dat vrijstelling kan worden verleend voor de uitvoering van een bodemonderzoek. Het feit dat wij het niet nodig vinden dat bodemonderzoek wordt uitgevoerd, betekent niet dat de bodem (volledig) schoon is.

### **Uitvoering bouwplan**

Aangezien niet zeker is of de bodem (volledig) schoon is, moet aandacht worden besteed aan de afvoer van de grond. Als er tijdens de bouw grond vrijkomt, moet deze op milieuhygiënisch verantwoorde wijze worden afgevoerd. Voor informatie hierover kunt u contact opnemen met bijvoorbeeld de N.V. Afvalzorg (tel. 088-8010801). In overleg met de N.V. Afvalzorg wordt vastgesteld of de kwaliteit van de grond bepaald moet worden, voordat de grond wordt afgevoerd.

Mocht u nog vragen hebben over deze brief, dan kunt u contact opnemen met O.F. Jelsma, telefoon 5113524.

Met vriendelijke groet,

Drs. J.W.J. Bijlsma  
Hoofd bureau Bodem



**Wegvaknaam :** Kleverparkweg

**Opmerkingen :**

Lden 2022

**Rekenmethode :**

RMG 2006

LEQ contouren op basis van Lden

**Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)**

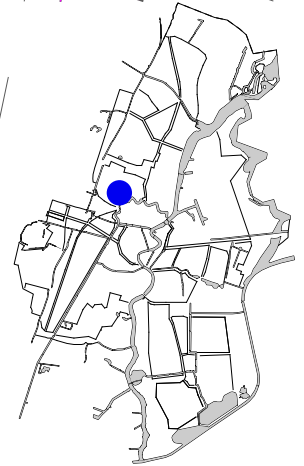
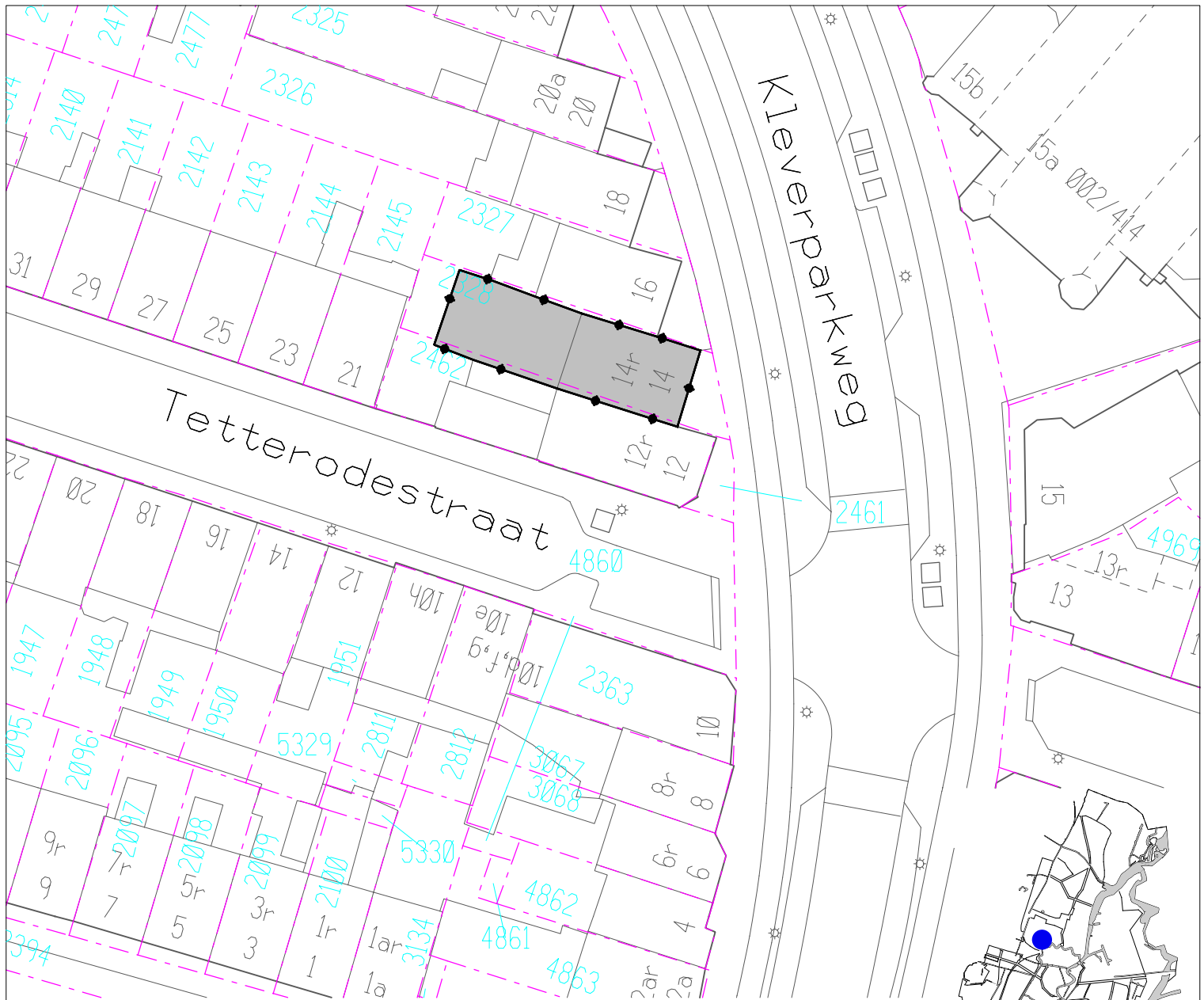
Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
1,8	62,73	60,09	53,20	63,20	63,37
4,5	62,83	60,18	53,29	63,29	63,46

**Leq-contouren op 1,8 [m] :**

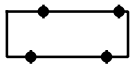
<b>48,0 dB :</b>	88,9 [m]	<b>53,0 dB :</b>	47,9 [m]
<b>58,0 dB :</b>	26,3 [m]	<b>63,0 dB :</b>	12,9 [m]

**Rijlijnen**

Naam	Kleverparkweg			Ov		
	Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht
<b>Wegdekverharding</b>	DAB <sup>eg</sup> (Ref.)			DAB (Ref.)		
<b>Vaste correctiewaarde</b>	0,0			0,0		
<b>Hoogte wegdek [m]</b>	0,0			0,0		
<b>Afstand tot waarnemer [m]</b>	12,0			12,0		
<b>Afstand hard [m]</b>	12,0			12,0		
<b>Afstand tot obstakel</b>	0,0			0,0		
<b>Afstand tot kruispunt</b>	0,0			0,0		
<b>Zichthoek [grad]</b>	127,0			127,0		
<b>Objectfractie</b>	1,00			1,00		
<b>Correctie Art. 110g Wgh</b>	0,0			0,0		
<b>Etmaalintensiteit</b>	10807			177		
<b>Snelheid</b>	30			30		
<b>Snelh. vv.</b>	30			30		
<b>Gem. perc. p/uur</b>	6,50	3,90	0,80	6,40	4,20	0,85
<b>Motoren</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Personenauto's</b>	97,0	98,0	98,0	0,0	0,0	0,0
<b>Midzwaar vrachtverkeer</b>	2,0	2,0	2,0	100,0	100,0	100,0
<b>Zwaar vrachtverkeer</b>	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Bromfietsen/uur</b>	0	0	0	0	0	0
<b>Uurintensiteit trams</b>	---	---	---	---	---	---
<b>Emissie</b>	72,36	69,63	62,75	61,98	60,15	53,21



ligging van het plangebied binnen de gemeente Haarlem



Omgevingsvergunning Kleverparkweg 14 zw

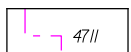


Besluitvlak

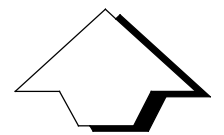
**Topografie**



topografische ondergrond



kadastrale ondergrond



# RUIMTELIJK BELEID

Omgevingsvergunning :

## Kleverparkweg 14 zw



Haarlem

planfase :	ontwerp	besluitdatum :	besluitnummer :
------------	---------	----------------	-----------------

datum :	02-05-2012	jurist afd. VVH:		IMRO-idn :	
schaal :	1 : 500	A.K.		NL.IMRO.0392.OV6080002-0002	
formaat :	A4	getekend :	gecontroleerd :		
IMRO-norm :	2008	M.H.	E.L.		