

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur Dhr. R de Vries
Telefoon 0235113789 E-mail: r.d.vries@haarlem.nl
VVH/Omgevingsvergunning Reg.nr. 2012/ 282816
ZONDER bijlagen
B & W-vergadering van 18 september 2012

Onderwerp

Omgevingsvergunning Hooimarkt 28; vernieuwen en vergroten van de achteruitbouw met een dakterras

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.

(Mede ten behoeve van het verlenen van bovengenoemde vrijstelling heeft het college in het besluit onder nr 2012/92891 de Raad verzocht een voorbereidingsbesluit te nemen voor het betreffende gebied).

B&W

1. Het college besluit de omgevingsvergunning voor het vernieuwen en vergroten van de uitbouw met dakterras achter de woning Hooimarkt 28, zoals opgenomen in de bijlage, te verlenen, waarbij is vastgesteld dat er geen monumentale waarden in het geding zijn.
2. Het college besluit in te stemmen met de ruimtelijke onderbouwing welke integraal in het nieuwe bestemmingsplan Nieuwstad wordt opgenomen, zoals wordt benoemd in bijlage 3 van het besluit.
3. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
4. Het college besluit de verdere administratieve afhandeling van het Wabo projectbesluit aan het hoofd van de afdeling VVH/OV te mandateren.
5. Het besluit wordt bekend gemaakt door publicatie in de Stadskrant en de Staatscourant en langs elektronische weg beschikbaar gesteld.
6. Het besluit wordt ter informatie naar de commissie Ontwikkeling gestuurd.

Collegebesluit

Onderwerp: Omgevingsvergunning Hooimarkt 28; vernieuwen en vergroten van de uitbouw achteruitbouw met een dakterras

Reg. Nummer: 2012/282816

1. Inleiding

Er is een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor het vernieuwen en vergroten van de uitbouw met dakterras achter de woning aan de Hooimarkt 28. De aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan “Verordening art 43 WW 1901, sectie B, zodat medewerking aan de aanvraag alleen mogelijk is met toepassing van een Wabo projectbesluit.

Het pand Hooimarkt 28 is een aangewezen rijksmonument, gelegen binnen het beschermd stadsgezicht. Er is dit voorjaar een voorbereidingsbesluit genomen op het toekomstig consoliderend bestemmingsplan “Nieuwstad”. Het onderhavige bouwplan wordt integraal in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen.

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken hebben ter inzage gelegen op grond van de Algemene wet bestuursrecht van 23 maart 2012 tot en met 3 mei 2012 en er zijn geen zienswijze ingediend. De procedure kan daarom nu worden afgerond

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit de omgevingsvergunning voor het vernieuwen en vergroten van de uitbouw met dakterras achter de woning Hooimarkt 28, zoals opgenomen in de bijlage, te verlenen, waarbij is vastgesteld dat er geen monumentale waarden in het geding zijn.
2. Het college besluit in te stemmen met de ruimtelijke onderbouwing welke integraal in het nieuwe bestemmingsplan Nieuwstad wordt opgenomen, zoals wordt benoemd in bijlage 3 van het besluit.
3. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
4. Het college besluit de verdere administratieve afhandeling van het Wabo projectbesluit aan het hoofd van de afdeling VVH/OV te mandateren.
5. Het besluit wordt bekend gemaakt door publicatie in de Stadskrant en de Staatscourant en langs elektronische weg beschikbaar gesteld.
6. Het besluit wordt ter informatie naar de commissie Ontwikkeling gestuurd.

3. Beoogd resultaat

Het mogelijk maken van de door de aanvrager gewenste verbouwing en uitbreiding van de achteruitbouw met dakterras.

4. Argumenten

Het plan zal binnen het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Nieuwstad integraal worden opgenomen. Vanuit stedenbouwkundig, welstandelijk en monumentale visie is positief geoordeeld. Er zijn tijdens de termijn van ter visie legging geen zienswijzen ontvangen..

5. Kanttekeningen

Geen

6. Uitvoering

De administratieve afhandeling van het Wabo projectbesluit is aan het afdelingshoofd van de afdeling VVH/OV gemandateerd.

7. Bijlagen

Bij deze nota is gevoegd: het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester



Haarlem

OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide procedure

Datum

Ons Kenmerk 2011-0002541

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

Burgemeester en wethouders hebben op 24 november 2011 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het vernieuwen en vergroten van de uitbouw met dakterras achter de woning op het perceel Hooimarkt 28 te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2011-0002541.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, 2.10, 2.12 en 2.15 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 (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de activiteit bouwen);
- het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor dat wordt ontsierd of in gevaar gebracht (verder te noemen activiteit monument);
- het bouwen en/of gebruiken van gronden of 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, c en f van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Nog in te dienen gegevens

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moet de aangepaste constructieberekening bij de medewerker constructie van bureau Planbegeleiding en advisering van de afdeling Omgevingsvergunning worden ingediend.



Haarlem

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 beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). U kunt op de genoemde site kijken voor de precieze voorwaarden.
- Per post. In tweevoud bij Rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Haarlem,

Mevrouw D. de Boo
afdelingshoofd Omgevingsvergunning



Haarlem

BIJLAGE 1

PROCEDUREEL

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving

Afdeling Omgevingsvergunning

Gegevens aanvrager

Op 24 november 2011 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

J. Robben

Hooimarkt 28

2011 JB HAARLEM

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het vernieuwen en vergroten van de uitbouw met dakterras, waardoor de gehele patio achter de woning, wordt dichtgebouwd

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 slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor dat wordt ontsierd of in gevaar gebracht (verder te noemen activiteit monument);
- het bouwen en/of gebruiken van gronden of 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, c en f van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Als één of meer van bovengenoemde aspecten voorkomen, moet daarnaast beoordeeld worden of een aantal toestemmingsstelsels kan worden aangehaakt. Of daadwerkelijk moet worden aangehaakt, volgt niet uit de Wabo, maar uit de desbetreffende wet.

Er zijn geen stelsels aangehaakt.



Haarlem

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. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 30 december 2011. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 7 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 23 maart 2012 tot en met 3 mei 2012 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. Van de mogelijkheid tot het inbrengen van zienswijze is geen gebruik gemaakt.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit Bouwen aan artikel 2.10, voor de activiteit Planologisch strijdig gebruik aan artikel 2.12 en voor de activiteit Monumenten aan artikel 2.15 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 verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.



Haarlem

Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de welstandscommissie gezonden.

Coördinatie en aanhouding

De aanvraag om de omgevingsvergunning heeft onder andere betrekking op het bouwen van een bouwwerk in het gebied waar het bestemmingsplan "Verordening art 43 WW 1901. sectie b" van kracht is. Vóór de datum van ontvangst van de aanvraag is ten aanzien van dit gebied een besluit tot aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht bekendgemaakt. Een ter bescherming daarvan strekkend bestemmingsplan of strekkende beheersverordening geldt nog niet. Gelet op artikel 3.3, leden 4 en 5 Wabo dienen wij de aanvraag daarom aan te houden tot dat het bestemmingplan in werking is getreden.

In afwijking van het bovenstaande kunnen wij inhoudelijk beslissen op de aanvraag indien de voorgenomen activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde ter bescherming van het beschermde stads- of dorpsgezicht strekkende bestemmingsplan. Tevens dient de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE), namens Onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW), aan te geven geen bezwaar tegen de activiteit te hebben.

Het RCE heeft aangegeven dat er vanuit cultuurhistorisch en stedenbouwkundige overwegingen geen bezwaren zijn tegen bouwen van kleine bouwwerken op het achtererf van een bestaand pand. en dat zij voor dergelijke ondergeschikte wijzigingen aan bestaande panden geen stedenbouwkundig advies afgeven.

Gelet op het voorgaande kunnen burgemeester en wethouders, op basis van artikel 3.3, lid 6 Wabo, de aanhouding doorbreken en de vergunning verlenen.



Haarlem

BIJLAGE 2

VOORSCHRIFTEN

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving

Afdeling Omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit (ver)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 Bouwlawaaai 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 2011-0002541.

- Het bouwafval moet u scheiden in de volgende categorieën:

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

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

- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, 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 2011-0002541

- 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 2011-0002541.



Haarlem

- 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.
- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder een bouwveiligheidsplan ter goedkeuring bij het hoofd van bureau zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving heeft ingediend.

Activiteit monument

- Voor de uitvoering van werkzaamheden, welke niet in deze vergunning worden genoemd, dient vooraf toestemming te worden gevraagd aan bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. Het gaat daarbij om niet eerder voorziene wijzigingen en ingrepen aan het monument en om nadere uitwerking van planonderdelen.
- Indien tijdens de aangevraagde werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen of fragmenten worden gevonden waarvan in enige mate kan worden verwacht dat deze onderdelen uit bouwhistorisch, cultuurhistorisch of wetenschappelijk oogpunt van belang kunnen zijn, moet onmiddellijk contact worden opgenomen met bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. In overleg zal dan worden gezien of nadere plangoedkeuring of aanpassing van de omgevingsvergunning nodig is. Het zonder overleg verwijderen van bouwhistorisch, cultuurhistorisch of wetenschappelijk materiaal is niet toegestaan.
- De vergunning treedt niet in werking totdat de beroepstermijn is verstreken of, als daarvan sprake is, op het beroep is beslist.
- Deze vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de het werk aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven.
- Tijdens de aangevraagde werkzaamheden moet een supervisor aanwezig zijn die toezicht houdt op en zorg draagt voor het behoud van de monumentale onderdelen van het pand.
- Schade aan de monumentale waarden moet voorkomen worden dan wel zorgvuldig worden hersteld.



Haarlem

BIJLAGE 3

OVERWEGINGEN

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving

Afdeling Omgevingsvergunning

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit (ver)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:

- vernieuwen en vergroten van de achteruitbouw met dakterras.

TOETSING

Geldend bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Verordening artikel 43 WW 1901, sectie B" is vastgesteld door de gemeenteraad op 14 augustus 1935 onder nummer 27 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 30 oktober 1935 onder nummer 162.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemmingsaanduiding "Groen" (eengezinswoningen, boven- benedenwoningen, kantoren en gesloten magazijnen).

Deze bestemming vindt zijn weerslag om artikel 1 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan bevat geen bebouwingsvoorschriften. Hierdoor zijn de stedenbouwkundige voorschriften van de Haarlemse Bouwverordening (HBV) van toepassing.

De aangevraagde activiteit is in strijd met HBV omdat, volgens artikel 2.5.15, een strook van 5 meter achter de woning onbebouwd dient te blijven en de hoogte van de aanbouw niet meer mag bedragen dan 4 meter.

Door het bouwplan wordt het gehele achtererf volgebouwd. De uitbouw heeft een hoogte van 3,10m en ter plaatse van de lichtkoepel van 3,90m.

Archeologisch bestemmingsplan

Daarnaast geldt ter plaatse 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 2. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 2.2 van de voorschriften behorende bij dit bestemmingsplan.



Haarlem

Hierin is bepaald dat binnen deze bestemming voor bodemverstorende activiteiten van meer dan 50 m² en dieper dan 30 cm een archeologisch rapport moet worden overgelegd.

Bij het voorliggende bouwplan vinden bodemverstorende activiteiten plaats met een oppervlakte minder dan 50m². Er hoeft daarom geen archeologisch rapport te worden overgelegd.

Hiermee is de bouwactiviteit niet in strijd met dit bestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan

Momenteel is het bestemmingsplan 'Nieuwstad' in ontwikkeling. Het bouwplan zal hierin worden opgenomen, waardoor het plan kan worden beschouwd als in overeenstemming met het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan.

Beschermd stadsgezicht

Het perceel ligt binnen het gebied dat is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Omdat hier nog geen bestemmingsplan geldt dat strekt tot bescherming van het aangewezen gebied, zijn wij, op grond van artikel 3.3, leden 4 en 5 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, in beginsel verplicht om de beslissing op de aanvraag aan te houden totdat er een beschermend bestemmingsplan in werking is getreden.

In afwijking hiervan kan de vergunning worden verleend indien de voorgenomen activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde ter bescherming van het beschermde stads- of dorpsgezicht strekkende bestemmingsplan. Tevens dient de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE), namens Onze Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW), aan te geven geen bezwaar tegen de activiteit te hebben.

Het RCE heeft aangegeven dat er vanuit cultuurhistorisch en stedenbouwkundige overwegingen geen bezwaren zijn tegen bouwen van kleine bouwwerken op het achtererf van een bestaand pand. en dat zij voor dergelijke ondergeschikte wijzigingen aan bestaande panden geen stedenbouwkundig advies afgeven.

Gelet op het voorgaande kunnen burgemeester en wethouders, op basis van artikel 3.3, lid 6 Wabo, de aanhouding doorbreken en de vergunning verlenen.

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:

Akkoord nu in overeenstemming met de welstandscriteria voor gebiedsdeel Binnenstad, geen monumentale waarden worden aangetast, sprake is van traditioneel materiaalgebruik met zorgvuldig en expliciet ontworpen detaillering, en onder voorwaarden zoals genomen in de voor dit ontwerp opgestelde plananalyse.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.



Haarlem

Bouwbesluit

Het is aannemelijk gemaakt dat de activiteit zal voldoen aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2003.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwverordening

De activiteit voldoet aan de 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 (ver)bouwen van het bouwwerk zijn er ten aanzien van de activiteit bouwen geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voor de activiteit (ver)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:

- vernieuwen en vergroten van de woning met een achteruitbouw met dakterras.

TOETSING

Bestemmingsplan.

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Verordening artikel 43 WW 1901, sectie B" is vastgesteld door de gemeenteraad op 14 augustus 1935 onder nummer 27 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 30 oktober 1935 onder nummer 162.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming "Groen" (eengezinswoningen, boven- benedenwoningen, kantoren en gesloten magazijnen). Deze bestemming vindt zijn weerslag om artikel 1 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan bevat geen bebouwingsvoorschriften. Hierdoor zijn de stedenbouwkundige voorschriften van de Haarlemse Bouwverordening (HBV) van toepassing.



Haarlem

De aangevraagde activiteit is in strijd met de HBV omdat, volgens artikel 2.5.15, een strook van 5 meter achter de woning onbebouwd dient te blijven. Ook wordt de toegestane hoogte van een aanbouw overschreden omdat deze niet mag hoger zijn dan 2,70m (artikel 2.5.25).

Het stedenbouwkundig advies van de afdeling Ruimtelijk Beleid, team Stedenbouw en planologie is positief. Hiervoor wordt de volgende motivatie gegeven.

Het dichtbouwen van het achterplaatsje van 2m x 2,3m is ter uitbreiding van de woonbebouwing, waardoor de woning een woonkwaliteitsvoortgang ondergaat. De buitenruimte wordt gevonden door een in de zon gelegen dakterras op te realiseren.

Het bebouwd oppervlak breidt zich niet bezwaarlijk uit en is passend in de schaal van de woning en de omgeving en niet bezwaarlijk in het achtererfbeeld.

Door het vergroten van het bestaande dakterras is meer invloed op de privacy van de omgeving. Het dichtbouwen van het binnenplaatsje heeft geen invloed op de bezonning van de omgeving. De woning zal op het dakterras meer zon krijgen.

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.

Activiteit monument (rijksmonument)

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder f Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.15 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

De activiteit heeft betrekking op de volgende werkzaamheid/werkzaamheden:

- veranderen en vergroten woning

TOETSING

Architectuurhistorie

Het advies van de architectuurhistoricus is positief aangezien door het voorgenomen bouwplan de monumentale waarden en gevolgen voor de monumentale waarden niet in het geding zijn.

De huidige uitbouw aan de achterzijde van het pand is samen met de naastgelegen patio op het noorden georiënteerd. De leefkwaliteit van zowel de uitbouw als de patio is matig tot slecht.



Haarlem

De bestaande uitbouw uit de jaren zestig van de vorige eeuw wordt gesloopt. Op deze plek en op de plek van de huidige patio zal nu het volledige erf van slechts 23m² worden dichtgebouwd. Omdat de achtergevel eerst in de dertiger jaren van de vorige eeuw en later nog eens in de zestiger jaren vernieuwd en aangepast is, zijn er geen monumentale waarden in het geding bij het opnieuw wijzigen van de situatie. Hoewel de bestaande, eerder vernieuwde achtergevel op de begane grond goeddeels verdwijnt, blijft de plaats daarvan in de plattegrond goed herkenbaar.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Welstand

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

Akkoord nu in overeenstemming met de welstandscriteria voor gebiedsdeel Binnenstad, geen monumentale waarden worden aangetast, sprake is van traditioneel materiaalgebruik met zorgvuldig en expliciet ontworpen detaillering, en onder voorwaarden zoals genomen in de voor dit ontwerp opgestelde plananalyse.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.



Haarlem

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. 24 november 2011;
- Aanvraaggegevens, ontvangen 24-11-2011.
- Asbestinventarisatierapport, ontvangen 24-11-2011.
- Constructieberekening, ontvangen d.d. 24-11-2011.
- Constructieberekening aanvulling, ontvangen d.d. 05-03-2012;
- Documentenlijst, d.d. 26-01-12.
- Tekeningen bestaand, ontvangen 24-11-2011.
- Tekening BA-10, -11, -12, -20 en -30, bestaand, d.d. 30-06-2011.
- Tekening BA-50 BGG nieuw, d.d. 26-01-12
- Tekening BA-51 1e verdieping nieuw, d.d. 26-01-12.
- Tekening BA-52 2e verdieping nieuw, d.d. 26-01-2012
- Tekening BA-53 dakbalklaag, d.d. 26-01-12.
- Tekening BA-60 achtergevel nieuw, d.d. 26-01-12.
- Tekening BA-70 doorsnede nieuw, d.d. 26-01-12.
- Tekening BA-75 detail 1, d.d. 26-01-12
- Tekening BA-76 detail 2+3, d.d. 26-01-12.
- Tekening BA-77 detail 4, d.d. 26-01-12.
- Tekening BA-78 detail 5, d.d. 26-01-12.
- Tekening BA-79 detail 6. d.d. 26-01-12.
- Bouwbesluit berekening BA-80, ontvangen 24-11-2011.



ADVIESFORMULIER

Afdeling Ruimtelijk beleid
Bureau Stedenbouw en Planologie / Ruimtelijke Plannen

ALGEMENE GEGEVENS AANVRAAG

Zaaknummer : 2011-0002541
Adres : Hooimarkt 28
Omschrijving : Het dichtbouwen van het achtererf
Aanvrager :
Beh. Ambtenaar : Ton van der Minnen
Datum advies : 9-1-2012

BETREFT ADVIES: STEDENBOUWKUNDIG ADVIES

ADVIES : POSITIEF

INLEIDING

JURIDISCHE GRONDSLAG VOOR ADVIES

- Wet ruimtelijke ordening
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
- Beschermd Stadsgezicht Haarlem

Vigerend beleid

De aanvraag is in strijd met het vigerend bestemmingsplan 'Art 43 verordening en de Haarlemse bouwverordening.' Omdat er geen onbebouwde strook van 5 m blijft.

Ontwerp bestemmingsplan

Er is een nieuw bestemmingsplan Nieuw Stad in ontwikkeling. Het bouwplan zal hierin opgenomen worden.

OVERWEGINGEN / MOTIVERING

Voor de beoordeling zijn de volgende criteria van belang:

Functioneel

Her dichtbouwen van het achterplaatsje van 2mx2,3m.is ter uitbreiding van de woonbebouwing. De buitenruimte wordt gevonden door er een in de zon gelegen dakterras op te realiseren. De woning ondergaat een woonkwaliteitsvooruitgang.

Straatbeeld

Het dicht bouwen van het plaatsje is niet bezwaarlijk in het achtererfbeeld.

Uitstraling

Ter beoordeling door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK).

Bezinning

Het dichtbouwen van het binnenplaatsje heeft geen invloed op de bezinning van de omgeving. De woning zal op het dakterras meer zon krijgen..

Schaal

Het bouwplan is passend in de schaal van de woning en de omgeving.

Privacy

Door het dakterras heeft het pand meer invloed op de privacy van de omgeving.

Bebouwd onbebouwd oppervlak

Het bebouwd oppervlak breidt zich niet bezwaarlijk uit.



Conclusie

Gezien het bovenstaande is het advies **positief**.

Hoofdafdeling	Afdeling	Bureau	Medewerker	Hoofd / manager
Stadszaken	Ruimtelijk beleid	Stedenbouw en Planologie	Hans Koridon	Tim de Rudder



0 30 m

Deze afdruk is afkomstig van ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn op basis van deze afdruk geen rechten te ontfemen. De digitale versie van een ruimtelijk plan is bepalend.

Legenda

- | | |
|------------------------------|------------------------|
| Bestandsgroepen | voorbereid. besl. geb. |
| gemengd | besluitvlak |
| maatschappelijk | Projectbesluit |
| tuin | besluitgebied |
| verkeers | besluitvlak |
| water | |
| wonen | |
| Dubbelbestemmingen | |
| leiding | |
| waarde | |
| onbekend | |
| Bouwvlakken | |
| bouwvlak | |
| Bouwaanwijzingen | |
| bouwaanwijzing | |
| Functieaanduidingen | |
| functieaanduiding | |
| Maatvoeringen | |
| maatvoering | |
| Voorbereidingsbesluit | |