

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur Mevr. Z Aygunes - Karaca
Telefoon 0235113740 E-mail: z.karaca@haarlem.nl
VVH/ Reg.nr. 2012/291568
bijlagen kopiëren; A,B, en C
B & W-vergadering van 7 augustus 2012

Onderwerp

wabo-projectbesluit omgevingsvergunning Kloosterstraat 2 tbv de bouw van een woning

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 omgevingsvergunning voor de bouw van twee bouwlagen tbv een woning aan de Kloosterstraat 2', zoals opgenomen in bijlage B, te verlenen;
2. Het college besluit kennis te nemen van de ruimtelijke onderbouwing, zoals opgenomen in bijlage A, en de verbeelding in Bijlage C en de overige bij het besluit behorende stukken, en deze tezamen met de 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 omgevingsvergunning Kloosterstraat 2 tbv de bouw van een woning

Reg. Nummer: 2012/291568

1. Inleiding

Er is in 2011 een aanvraag ingediend voor de bouw van een woning in twee bouwlagen op de bestaande begane grond aan de Kloosterstraat 2.

De aanvraag past op een paar punten niet in het vigerend bestemmingsplan Indischebuurt Zuid/Transvaalbuurt.

Medewerking aan de juridische planologische realisatie van de woning 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^o 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)

De ontwerp omgevingsvergunning heeft vanaf 1 juni 2012 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerp.

Het college kan nu overgaan tot vaststelling van het wabo- projectbesluit en verlening van de omgevingsvergunning Kloosterstraat 2 tbv de bouw van een woning.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit de omgevingsvergunning voor de bouw van twee bouwlagen tbv een woning aan de Kloosterstraat 2', zoals opgenomen in **bijlage B**, te verlenen;
2. Het college besluit kennis te nemen van de ruimtelijke onderbouwing, zoals opgenomen in **bijlage A**, de verbeelding in **Bijlage C** en de overige bij het besluit behorende stukken, en deze tezamen met de 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. Er zijn geen zienswijzen ingediend

De ontwerp-omgevingsvergunning is op 31 mei 2012 gepubliceerd en voor zes weken ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

4.2 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.

4.3 Het Hoogheemraadschap van Rijnland zag in het plan geen aanleiding tot het maken van 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. Het Hoogheemraadschap zag in het voorgenomen plan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

4.4 Het voorgenomen bouwplan is maatschappelijk uitvoerbaar

De aanvrager heeft de direct omwonenden geïnformeerd over het voorgenomen bouwplan. Het bouwplan is voorgelegd aan de bewoners van Kloosterstraat 1,3 en 3rd, 5 en 5rd,7 en 7 rd en 2 rd en Schoterweg 124 en 124 rd, 126 en 126rd, 128 en 128rd, waarvan een aantal omwonenden te kennen hebben gegeven geen bezwaar te hebben.

Verder zijn er geen zienswijzen ingediend op de ontwerp omgevingsvergunning.

4.5 Het bouwplan 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. Voor een eventuele aanvraag op planschade is een planschadeovereenkomst ondertekend door de aanvrager van de omgevingsvergunning.

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

5. Kanttekeningen

Geen.

6. Uitvoering

Bekendmaking

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

Beroepstermijn

De dag na het verschijnen van de publicatie wordt het besluit met alle bijbehorende documenten gedurende zes weken ter inzage gelegd in de publiekshal in de Raakspoort en elektronisch ter beschikking gesteld. Gedurende deze periode kan tegen het besluit beroep worden aangetekend door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen op het ontwerp naar voren hebben gebracht.

Inwerkingtreding

Het wabo-projectbesluit treedt in werking met ingang van de dag nadat de beroepstermijn afloopt, of, indien lopende de beroepstermijn een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, de dag na het besluit op de voorziening.

7. Bijlagen

Bijlage A; ruimtelijke onderbouwing

Bijlage B; omgevingsvergunning

Bijlage C; de verbeelding

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester



Haarlem

OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide procedure

Datum

Ons Kenmerk 2011-0000650

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

Burgemeester en wethouders hebben op 19 april 2011 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning, bestaande uit twee bouwlagen, op de bestaande eerste bouwlaag op het perceel Kloosterstraat 2 te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2011-0000650.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de voorschriften, overwegingen en de bij dit besluit 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 (verder te noemen de **activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**).

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

Onderdeel van het besluit vormen:

- 1.Toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3 Wabo om af te wijken van artikel 12 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Indische buurt Zuid en Transvaalbuurt";
- 2.Toepassing van gelijkwaardige oplossing conform artikel 1.5 van het Bouwbesluit voor het voldoen aan het voorschrift gesteld in artikel 2.146 lid 6 van het Bouwbesluit;
- 3.ontheffing van artikel 2.28 lid 1 van het Bouwbesluit 2003 tot het op de bijgaande tekening aangegeven niveau, op grond van artikel 1.11 lid 1 van het Bouwbesluit 2003;
- 4.ontheffing van artikel 4.28 lid 3 van het Bouwbesluit 2003 tot het op de bijgaande tekening aangegeven niveau, op grond van artikel 1.11 lid 1 van het Bouwbesluit 2003;
- 5.ontheffing van artikel 2.5.30, lid 1 van de Haarlemse Bouwverordening als bepaald in artikel 2.5.30, lid 4 sub a van de Haarlemse Bouwverordening.



Haarlem

Nog in te dienen gegevens

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

- Constructieve (detail-) berekeningen en tekeningen. De tekeningen en berekeningen moet u indienen bij een medewerker constructie van bureau Planbegeleiding en advisering van de afdeling Omgevingsvergunning. Met name worden voor dit bouwplan genoemd: Aangepaste berekeningen en tekeningen waarin u de volgende opmerkingen hebt verwerkt:

1. Constructie schetsen aanleveren in overeenstemming met bouwkundige tekening.
2. Lewisvloer en raveling in berekeningen verwerken.
3. Berekeningen aanpassen met de juiste bij de aangevraagde functies behorende belastingen en belastingfactoren.

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.



Haarlem

- 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



Haarlem

BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvrager

Op 19 april 2011 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

E Bekin
Sint Joriseveld 22
2023GD HAARLEM

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het bouwen van een woning, bestaande uit twee bouwlagen, op de bestaande eerste bouwlaag.

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

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

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

Bevoegd gezag

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

Volledigheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor het bij of krachtens algemene maatregel van bestuur stellen van regels aan de wijze van indiening van een aanvraag om omgevingsvergunning en de gegevens en bescheiden die hierbij moeten worden aangeleverd. De regeling is uitgewerkt in het Besluit omgevingsrecht (Bor) paragraaf 4.2 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(en) op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.



Haarlem

Zienswijzen en heroverweging

Tussen 25 mei 2012 en 12 juli 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.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 Wabo, de uitgebreide voorbereidingsprocedure. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10 en voor de activiteit planologisch strijdig gebruik aan artikel 2.12 Wabo. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Bor en de Mor. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.



Haarlem

BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

- In de woning moet in elke voor mensen toegankelijke ruimten, met uitzondering van een toiletruimte of badkamer, een rookmelder aanwezig zijn die voldoet aan de onderdelen 4.1 en 4.2 volgens de NEN 2555 (primaire inrichtingseisen en primaire producteisen). De rookmelders moeten gekoppeld zijn zodat bij het afgaan van één rookmelder alle rookmelders afgaan. Bij het in alarmfase gaan van één rookmelder is in elke verblijfsruimten eengeluidniveau hoorbaar van ten minste 65 dB. (Gelijkwaardigheid van artikel 2.146 zesde lid van het Bouwbesluit)
- Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en de Haarlemse bouwverordening en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.
- De houder van de vergunning moet ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden, de gemeente Haarlem schriftelijk in kennis stellen, van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden (artikel 1.25 lid 1 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar bureau Noord van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving (hbo@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2011-0000650.
- 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 1.23 Bouwbesluit 2012).
- Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen uit de nota Bouwlawaai van de gemeente Haarlem.
- 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 sorteerbeedrijf dat ongesorteerd bouwafval in ontvangst mag nemen.
- De houder van de vergunning moet de gemeente Haarlem ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden schriftelijk in kennis stellen van de beëindiging van de werkzaamheden (artikel 1.25 lid 2 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar bureau Noord van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving (hbo@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2011-0000650.
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25 lid 3 Bouwbesluit 2012).



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.



Haarlem

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten.

Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Geldend bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan “Indische buurt Zuid en Transvaalbuurt” is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 mei 2010 onder nummer 2010/77572. Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming “Tuin 3”. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 12 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan. De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 12 van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan “Indische buurt Zuid en Transvaalbuurt”. Het realiseren van een nieuwe woning op bestaande bebouwing op begane grond is niet toegestaan. 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 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo op deze grond wel kan 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, was in strijd met redelijke eisen van welstand. Samengevat luidt het eerste advies als volgt:

“Negatief advies nu in afwijking van de welstandscriteria voor gebiedsdeel Transvaalbuurt de relatie tussen boven- en onderbouw ontbreekt en gekozen is voor afwijkend materiaalgebruik, te weten glazen bouwstenen, als gevelbekleding voor de begane grond. Geadviseerd wordt een parcellering aan te brengen, om daarmee de relatie tussen boven- en onderbouw aan te brengen en het gebruik van glazen bouwstenen achterweg te laten”.



Haarlem

Naar aanleiding van dit advies is het bouwplan aangepast en opnieuw 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 tweede advies als volgt: “Akkoord nu in overeenstemming met de welstandscriteria voor gebiedsdeel Transvaalbuurt de bestaande gebouwde omgeving als het kwalitatieve referentiepunt genomen is voor dit ontwerp voor een bovenwoning, die uitgevoerd wordt in traditioneel materiaalgebruik met zorgvuldig ontworpen detaillering”.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwbesluit

De activiteit voldoet niet aan alle voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2003. Zo wordt aan de volgende voorschriften niet voldaan:

Loopafstand:

Artikel 2.146 lid 6 Bouwbesluit schrijft voor dat de loopafstand tussen de toegang van een niet-gemeenschappelijke verblijfsruimte en ten minste een toegang van het brandcompartiment of het subbrandcompartiment waarin die ruimte ligt, ten hoogste 15 meter is. Uit de tekeningen blijkt dat de afstand groter is dan 15 meter.

Artikel 1.5 van het Bouwbesluit geeft de mogelijkheid een gelijkwaardige oplossing toe te passen als ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu geboden wordt, als is beoogd met het betrokken voorschrift.

Wij zijn bereid medewerking te verlenen aan de gelijkwaardige oplossing zijnde:

In de woning moet in elke voor mensen toegankelijke ruimten, met uitzondering van een toiletruimte of badkamer, een rookmelder aanwezig zijn die voldoet aan de onderdelen 4.1 en 4.2 volgens de NEN 2555 (primaire inrichtingseisen en primaire producteisen). De rookmelders moeten gekoppeld zijn zodat bij het afgaan van één rookmelder alle rookmelders afgaan. Bij het in alarmfase gaan van één rookmelder is in elke verblijfsruimten eengeluidniveau hoorbaar van ten minste 65 dB. (Gelijkwaardigheid van artikel 2.146 zesde lid van het Bouwbesluit)

Deze gelijkwaardige oplossing is opgenomen bij de voorschriften.

Afmetingen trap:

Volgens artikel 2.28 lid 1 van het Bouwbesluit heeft een trap als bedoeld in artikel 2.24, afmetingen die voldoen aan tabel 2.28a, kolom A.. De minimum aantrede ter plaatse van de klimlijn, gemeten loodrecht op de voorkant van de trede is 0,22 meter. De te plaatsen trap heeft een aantrede van 0,185m en is hierdoor in strijd met het betreffende voorschrift.



Haarlem

Artikel 1.11 lid 1 van het Bouwbesluit geeft de mogelijkheid ontheffing te verlenen van het betreffende voorschrift tot aan het niveau van het desbetreffende voorschrift die het Bouwbesluit geeft voor een bestaand bouwwerk. De aantrede van de te plaatsen trap onderschrijdt niet het niveau van het voorschrift die het Bouwbesluit geeft voor een bestaand bouwwerk.

Wij zijn bereid om voor de minimum aantrede ter plaatse van de klimlijn, gemeten loodrecht op de voorkant van de trede, de hierboven genoemde ontheffing te verlenen omdat het hier een bebouwing op een bestaand gebouw betreft.

Hoogte:

Volgens artikel 4.28 lid 3 van het Bouwbesluit dient boven de vloeroppervlakte van een verblijfsruimte een hoogte aanwezig te zijn van minimaal 2,60 meter. De verblijfsruimte in het bouwplan heeft boven de vloeroppervlakte van de tweede verdieping een hoogte van 2,40 meter en is hierdoor in strijd met het betreffende voorschrift.

Artikel 1.11 lid 1 van het Bouwbesluit geeft de mogelijkheid ontheffing te verlenen van het betreffende voorschrift tot aan het niveau van het desbetreffende voorschrift die het Bouwbesluit geeft voor een bestaand bouwwerk. De hoogte van de verblijfsruimte in de dakopbouw onderschrijdt niet het niveau van het voorschrift die het Bouwbesluit geeft voor een bestaand bouwwerk.

Wij zijn bereid om voor de hoogte van de verblijfsruimte de hierboven genoemde ontheffing te verlenen omdat het hier een bouwplan betreft die qua gevelbeeld ook dient aan te sluiten het bestaande gevelbeeld.

Voor het overige gedeelte van het bouwplan, behoudens de nader in te dienen en te beoordelen constructieve onderdelen, maken de bij deze beschikking behorende stukken aannemelijk dat de bouwactiviteit niet in strijd is met de voorschriften van het Bouwbesluit 2003. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwverordening

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:

“Het bouwplan realiseert geen parkeerplaatsen op eigen terrein. Dat is ook niet haalbaar gezien het feit dat het om bebouwing gaat die past in een direct aan de openbare weg grenzende gevelrooilijn. Een inrit ter plaatse zou bovendien een ongewenste verkeerssituatie tot gevolg hebben. Een achterom is niet beschikbaar en ook niet realiseerbaar.

Het bouwplan ligt binnen een parkeervergunningzone. Bewoners hebben recht op een parkeervergunning. De parkeerdruk neemt daardoor toe. In dit deel van de Kloosterstraat is parkeren niet toegestaan/mogelijk. Ook in de nabijgelegen Cronjéstraat is de parkeergelegenheid beperkt en bovendien tot bepaalde tijden ingeperkt. Het bouwplan biedt geen inzicht in de wijze waarop in door het bouwplan opgeroepen parkeervraag wordt voorzien.

De gemeente is voornemens 79 parkeerplaatsen uit de Cronjéstraat te koop aan te bieden. Daarmee zou extra parkeergelegenheid voor particulier gebruik vrijkomen. Het staat iedereen vrij om een parkeerplaats te kopen.



Haarlem

Er is jurisprudentie (zie bijlage bouwverordening) die de mogelijkheid biedt om toch vrijstelling te verlenen als “een te bouwen gebouw zich niet leent voor het daarop of daaronder aanleggen van parkeerplaatsen, terwijl van een daarbij behorend terrein niet of nauwelijks sprake is”. De afd. WZ/OGV/verkeer is van mening dat zulks hiervan toepassing is.

De activiteit voldoet niet aan 2.5.30, lid 1 uit de Haarlemse bouwverordening (nummer 54 / 1 oktober 2010). Uit artikel 2.5.30, lid 1 van de Haarlemse Bouwverordening volgt dat indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in beperkte mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Op grond van de Haarlemse bouwverordening zijn er -voor de extra woning die ontstaat door het bouwplan- 1,5 parkeerplaatsen (waarvan 0,3 bestemd voor bezoek) nodig. Op het bij de woning behorende terrein wordt niet voorzien in deze parkeerplaatsen. Het bouwplan is hierdoor in strijd met het betreffende artikel van de Haarlemse Bouwverordening.

Artikel 2.5.30, lid 4 sub a van de Haarlemse Bouwverordening geeft de mogelijkheid om ontheffing te verlenen van het hierboven genoemde eerste lid van het artikel voor zover op andere wijze in de nodige parkeerruimte kan worden voorzien.

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 (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.



Haarlem

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 "Indische buurt Zuid en Transvaalbuurt" is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 mei 2010 onder nummer 2010/77572. Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming "Tuin 3". Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 12 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan. De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 12 van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan "Indische buurt Zuid en Transvaalbuurt". Het realiseren van een nieuwe woning op bestaande bebouwing op begane grond is niet toegestaan.

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:

"In maart 2008 is er een voor dit project een schetsplan ingediend. Op dit advies is een positief stedenbouwkundig advies geschreven. Het bestemmingsplan 'Indische buurt Zuid en Transvaalbuurt' is in dezelfde periode tot stand gekomen. Het schetsplan is niet in het bestemmingsplan opgenomen. Nu, ruim drie jaar later is het bestemmingsplan onherroepelijk.

De Kloosterstraat is de toegangsweg tot de Cronjé winkelstraat en daarmee een onderdeel van het winkelgebied. De straat bestaat grotendeels uit bebouwing in twee lagen met een kap. Stedenbouwkundig is het sluiten van de hoeken een logische ontwikkeling en passend in het straatbeeld. Een fraaie bebouwingswand aan de straat levert een mooier beeld op dan de dichte zijgevels die nu zichtbaar zijn.

In het noordelijk deel van het bouwblok zitten op twee plekken 'gaten' in de hoofdbebouwing. Deze hebben invloed op de lichttoetreding en bezonning in de Kloosterstraat en op de achterzijde van de woningen aan de Schoterweg. Een eenvoudige bezonningsstudie heeft uitgewezen dat de toename van schaduw en het verlies van daglichttoetreding op straat acceptabel is. De lichttoetreding in het venster aan de achterzijde van de Kennemerstraat 128 wordt minder maar door de afstand van drie meter tot de nieuwbouw acceptabel geacht.



Haarlem

Door het toevoegen van de bebouwing wordt de afstand tot de achtergevel van de Kennemerstraat 126 kleiner. De nieuwbouw heeft op dit pand geen vermindering van privacy tot gevolg maar de 'ruimtebeleving' wordt wel aangetast. De nieuwbouw grenst aan het perceel van 128. Er dient wat betreft privacy voldaan te worden aan het "burenrecht".

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

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.



Haarlem

BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 19 april 2011;
- ruimtelijke onderbouwing;
- beleid ruimtelijke onderbouwing;
- tekeningen 066.A.1 blad 1 - 6 d.d. 1 augustus 2011;
- detail en bouwbesluitberekeningen d.d. 7 maart 2011;
- constructieberekening Biesheuvel d.d. 11 februari 2011;
- akoestisch rapport Hans Dokter d.d. 16 maart 2011;
- energie prestatie berekening d.d 7 april 2011;
- foto's en situatietekening.

Ruimtelijke onderbouwing

2) beschrijving van feitelijke en toekomstige situatie

Aanvrager is eigenaar van het perceel Kloosterstraat 2 zwart, kadastraal gem. Schoten sectie B no. 2429 en 17082.

Op de begane grond wordt door aanvrager een zonnestudio uitgebaat. Boven het laagbouwgedeelte, kadastraal gem. Schoten sectie B no. 17082, is er het voornemen voor het bouwen van een appartement van twee bouwlagen.

3) huidige planologische situatie

Aan de noordzijde van de Kloosterstraat (oneven nummers) is de begane grond over het gedeelte tussen de Schoterweg en de Generaal Cronjéstraat in gebruik als detailhandel en dienstverlening, de eerste en tweede verdieping zijn in gebruik als woning.

Aan de zuidzijde van de Kloosterstraat (even nummers) is de begane grond over het gedeelte tussen de Schoterweg en de Generaal Cronjéstraat in gebruik als detailhandel en dienstverlening, de eerste en tweede verdieping zijn in gebruik als woning, met uitzondering van het kadastrale gedeelte gem. Schoten sectie B no. 17082, waarvan alleen de begane grond bebouwd is in aansluiting op het kadastrale perceel gem. Schoten sectie B no. 2429.

4) toekomstig planologisch regime

Aanvrager heeft het voornemen op het laagbouwgedeelte Kloosterstraat 2, kadastraal gem. Schoten sectie B no. 17082, een appartement te bouwen, bestaande uit twee bouwlagen (1e en 2e verdieping), identiek aan en in aansluiting op de bestaande bebouwing.

5) stedenbouwkundige onderbouwing (jurist OV)

Het ontwerp van de eerste en tweede verdieping van het kadastrale perceel gem. Schoten sectie B no. 17082 zal dezelfde bouwstijl en uitstraling krijgen als de bestaande belendingen en voldoen aan de geldende regelgeving.

6) gemeentelijk, provinciaal en nationaal beleid (jurist OV)

7) belang van de aanvrager

Aanvrager is ondernemer (uitbater van de zonnestudio UWE) en dient zelf voor een pensioenvoorziening te zorgen.

Een plan volgens het bestemmingsplan (T3) brengt niets op.

8) verkeer en parkeren

Er wordt géén gebruik gemaakt van de openbare parkeergelegenheid door middel van een parkeerhtheffing. Er wordt gebruik gemaakt van de betaalde parkeergelegenheid in de dichtbijgelegen parkeergarage

" De Ripperda " ..

9) economische uitvoerbaarheid

Planschade overeenkomst nodig ? (jurist OV)

10) maatschappelijke uitvoerbaarheid (inclusief resultaat inspraak en vooroverleg)

Omwonenden van Kloosterstraat 1, 3 en 3rd, 5 en 5rd, 7 en 7rd, 2 en 2rd en Schoterweg 124 en 124rd, 126 en 126rd, 128 en 128rd wordt door middel van een vragenformulier en een copie van de bouwtekening gevraagd hun eventuele bezwaren kenbaar te maken.

Indien nodig kan daarvoor een vergadering met betrokkenen worden belegd

Voor Schoterweg 126 geldt het vragenformulier eveneens in verband met inblik op het achtererfgebied (BW boek 5 titel 4 art. 50 ?)

ing. d. boeré
kastanjestraat 39
2023 te haarlem

D. Boeré 3/4 2012

Beleidskader

Nota ruimte

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Een belangrijk basisprincipe is het leggen van verantwoordelijkheden en bevoegdheden op het juiste niveau. Rijk, provincie en gemeente zijn verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er is pas sprake van bemoeienis rijk of provincie met het gemeentelijk ruimtelijk beleid indien dat noodzakelijk is of vanwege onderscheden “nationale” resp. “provinciale” belangen.

De Nota Ruimte bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid in Nederland of specifieke gebieden binnen Nederland. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevrugnende functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het beleid zich vervolgens op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie, bevorderen van krachtige steden en vitaal platteland, borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale, ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden en borgen van de veiligheid.

Haarlem maakt deel uit van een belangrijk stedelijk netwerk: de Randstad. Het ontwikkelingsperspectief is gericht op de ruimtelijke, culturele en economische diversiteit van de Randstad te behouden en te versterken. Volgens de Nota Ruimte is becijferd dat tussen 2010 en 2030 rekening gehouden moet worden met een vraag naar ruimte voor 360.000 tot 440.000 woningen, waarvan een deel van de woningen kan worden gebouwd door ‘verdichting’ in bestaand stedelijk gebied.

Conclusie: Het bouwplan Kloosterstraat 2 is gelegen in bestaand stedelijk gebied van Haarlem en voorziet in woningbouw.

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 heeft de Provinciale Staten van Noord Holland de Structuurvisie Noord-Holland 2010 vastgesteld.

In het kader van het hoofdbelang duurzaam ruimtegebruik worden gemeenten gestimuleerd het bestaand stedelijke gebied beter te benutten doort de aanwijzing van het Bestaand Bebouwd gebied (BBG) Het BBG vervangt hiermee de rode contouren uit het oude Streekplan. Door o.a. te verdichten, het woningbouwprogramma zoveel mogelijk te verwezenlijken binnen het BBG, wordt intensivering en bundeling van stedelijkheid bevorderd. Dit komt zowel het realiseren van (hoog)stedelijke voorzieningen in de metropolregio, als het behouden van regionale/lokale voorzieningen in kleinere kernen in het noorden ten goede.

Conclusie: Het bouwplan valt binnen de BBG en voldoet aan de provinciale uitgangspunten, er gelden verder geen eisen uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

Structuurplan Haarlem

De gemeente Haarlem heeft in 2005 het Structuurplan Haarlem 2020 vastgesteld. Uitgangspunt voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haarlem is dat bewust met schaarse ruimte wordt omgegaan en dat er contrasten in de stad zijn. In het structuurplan is het gebied van het bouwplan aangewezen als gebied dat geschikt is voor functiemenging. Functiemenging betekent een intensiever gebruik van de beschikbare ruimte.

Woonvisie 2006-2012

Haarlem kiest in in de Woonvisie Haarlem 2006-2012 voor: ‘meer, beter, dynamisch en betaalbaar’. In de Woonvisie zijn uiteenlopende maatregelen opgesomd die een bijdrage moeten leveren aan bovengenoemde speerpunten. Haarlem zet in op het opvoeren van de woningbouwproductie. Een

betere woningvoorraad heeft met name betrekking op herstructurering, duurzaam bouwen en het bevorderen van sociaal- economisch gemengde buurten. Het creëren van een gedifferentieerd woningaanbod, het vernieuwen van de woningvoorraad en het vergroten van de toegankelijkheid en het verbeteren van de leefomgeving zijn hierbij belangrijke aandachtspunten.

Concept Woonvisie Haarlem 2012-2016

Haarlem onderzoekt de mogelijkheid van particulier opdrachtgeverschap bij nieuwbouw en bestaande bouw en betreft hierbij particuliere initiatiefnemers en corporaties.

Waar de vorige woonvisie nog de speerpunten “meer, beter, dynamisch en betaalbaar” kende, ligt in deze nieuwe woonvisie het accent vooral op “kwaliteit”.

Het zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte is ook in deze woonvisie uitgangspunt.

Verdere speerpunten in het coalitieakkoord zijn onder meer de aanzet voor wijkverbetering, behoud van betaalbare huurwoningen, het toevoegen van woningbouw in het middensegment, betaalbare woningen voor jongeren, levensloopbestendig bouwen, , gevarieerd woningaanbod in de wijken van Haarlem.

Conclusie: Het bouwplan leidt tot toevoeging van de woningvoorraad en is in overeenstemming met de concept Woonvisie Haarlem 2006-2012 en met het toekomstige Woonvisie Haarlem 2012-2016

Blokadvertentie voor de Staatscourant en de Stadskrant

Publicatiedatum: 31 mei 2012

Ontwerp-omgevingsvergunning ‘Kloosterstraat 2 tbv bouw van een woning’

Burgemeester en wethouders van Haarlem maken bekend dat zij het voornemen hebben om, met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder 1, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van een woning in twee bouwlagen op het perceel Kloosterstraat 2.

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 worden de ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende relevante stukken ter inzage gelegd.

Ter inzage legging

Het bovengenoemde ontwerp-besluit en de daarbij behorende relevante stukken liggen **vanaf 1 juni 2012 tot en met 12 juli 2012** ter inzage.

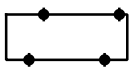
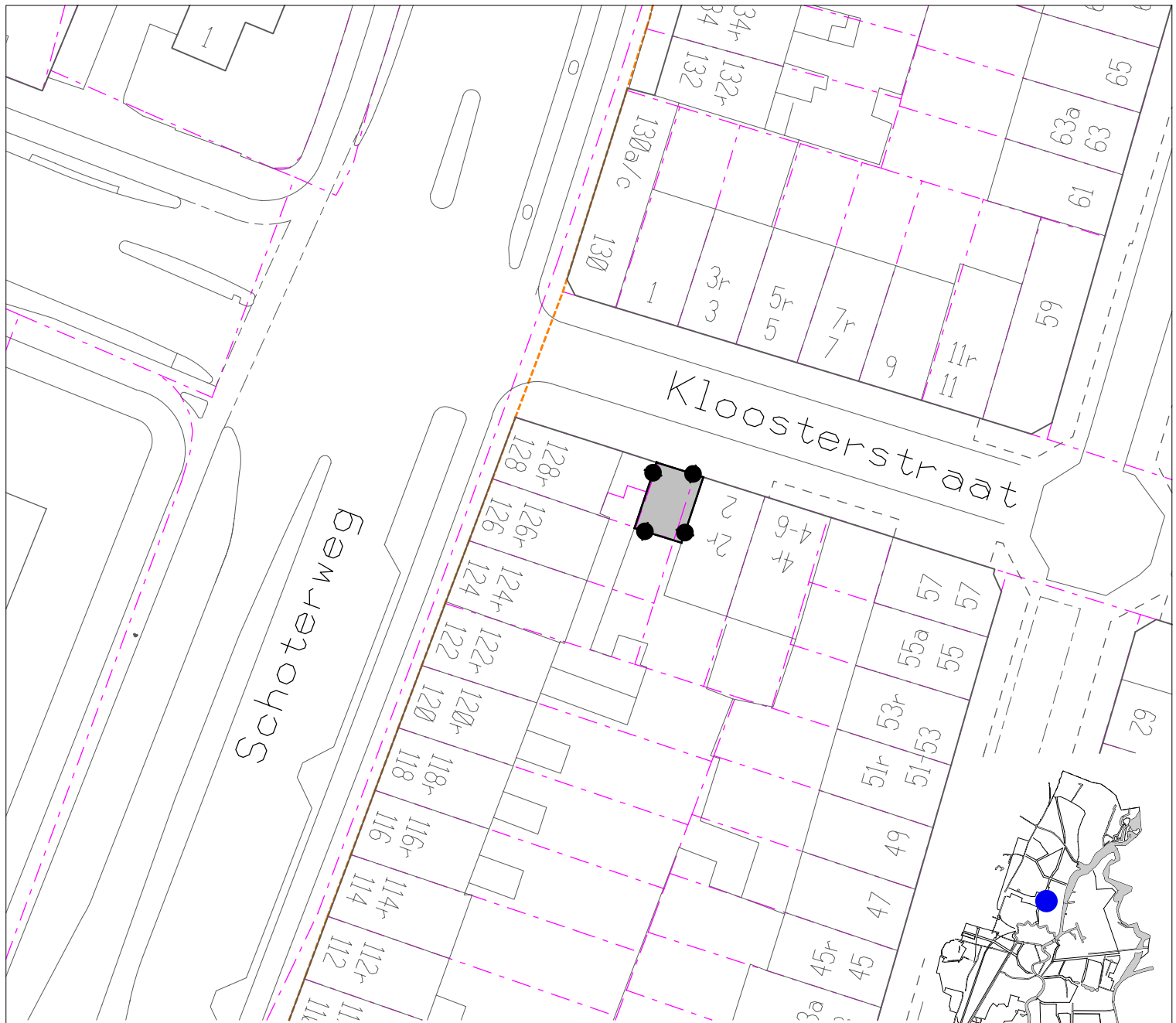
U kunt de stukken inzien in de publiekshal in de Raakspoort, Zijlvest 39, 2011 VB te Haarlem (hoek Zijlvest/Raaks). De publiekshal is geopend op werkdagen van 09.00 uur tot 16.00 uur. Op donderdag van 09.00 uur tot 20.00 uur. Daarnaast kunt u het ontwerp-besluit vanaf 31 mei 2012 raadplegen via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en via het digitaal loket van de gemeente Haarlem http://e-diensten.haarlem.nl/bestemming/BST_Nav.asp

Zienswijzen

U kunt gedurende de termijn van ter inzage legging zienswijzen indienen. De gemeente betreft uw zienswijzen bij het nemen van een definitief besluit over de omgevingsvergunningsaanvraag.

U kunt uw zienswijzen schriftelijk indienen bij het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem, t.a.v. het afdelingshoofd VVH/Omgevingsvergunning, Postbus 511, 2003 PB te Haarlem. Uw brief moet voorzien zijn van: uw naam, handtekening en adres, de datum, de naam van het ontwerp-besluit waarop uw zienswijzen betrekking hebben (Kloosterstraat 2- 2011-0000650) en uw inhoudelijke zienswijzen. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om uw zienswijzen mondeling in te dienen. Dit kan alleen op afspraak. Een afspraak kunt u maken via de hoofdafdeling Dienstverlening, telefoon 14 023

Let op: alleen diegenen die (tijdig) zienswijzen hebben ingediend en (daarnaast) belanghebbenden zijn, kunnen tegen het uiteindelijke besluit beroep aantekenen.

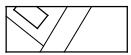


Omgevingsvergunning Kloosterstraat 2

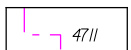


Besluitvlak

Topografie

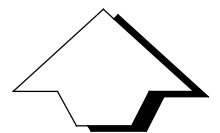


topografische ondergrond



kadastrale ondergrond

ligging van het plangebied binnen de gemeente Haarlem



RUIMTELIJK BELEID

Omgevingsvergunning :

Kloosterstraat 2



Haarlem

planfase : vastgesteld besluitdatum : 07-08-2012 besluitnummer : 2012/291568

datum : 23-07-2012

jurist afd. VVH:

IMRO-idn :

schaal : 1 : 500

Z.K.

NL.IMRO.0392.OV5080002-0003

formaat : A4

getekend :

gecontroleerd :

IMRO-norm : 2008

M.H.

E.L.