

# Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur A.F. van Heusden
Telefoon 0235113770 E-mail: a.v.heusden@haarlem.nl
VVH/ Reg.nr. 2012/406733
Te kopiëren: A (concept-vergunning)
B & W-vergadering van 23 oktober 2012

## Onderwerp

Omgevingsvergunning verbouwen winkel Kleine Houtstraat 19-21

## DOEL: Besluiten

Het college is het bevoegd gezag ten aanzien van de omgevingsvergunning. Deze bevoegdheid is weliswaar gemandateerd aan het hoofd van de afdeling Omgevingsvergunning, maar in dit geval is er sprake van een aanvraag binnen een gebied waarvoor een voorbereidingsbesluit geldt. Om deze reden wordt geen gebruik gemaakt van het mandaat.

---

## B&W

1. Het college besluit de omgevingsvergunning voor het verbouwen van de winkel en het wijzigen van de gevel aan Kleine Houtstraat 19 en 21 te verlenen;
2. Het college mandateert het hoofd van de afdeling Omgevingsvergunning om de vergunning verder administratief af te handelen en te ondertekenen;
3. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
4. De aanvrager wordt geïnformeerd door toezending van de omgevingsvergunning, daarnaast wordt een melding geplaatst in de Stadskrant;
5. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling

# Collegebesluit

**Onderwerp:** Omgevingsvergunning verbouwen winkel Kleine Houtstraat 19-21  
**Reg. Nummer:** 2012/406733

## 1. Inleiding

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen van de winkel aan Kleine Houtstraat 19 en 21 te Haarlem. De aanvraag heeft betrekking op een inpandige verbouwing van het pand op de begane grond en een klein gedeelte van de eerste verdieping en op het wijzigen van de gevel.

De aanvraag is in overeenstemming met het geldende stadsvernieuwingsplan Oude Stad. Voor dit gebied is echter een voorbereidingsbesluit van kracht. Ons college dient daarom elke aanvraag op zijn eigen merites te beoordelen.

## 2. Besluitpunten college

1. Het college besluit de omgevingsvergunning voor het verbouwen van de winkel en het wijzigen van de gevel aan Kleine Houtstraat 19 en 21 te verlenen;
2. Het college mandateert het hoofd van de afdeling Omgevingsvergunning om de vergunning verder administratief af te handelen en te ondertekenen;
3. Het besluit heeft geen financiële consequenties
4. De aanvrager wordt geïnformeerd door toezending van de omgevingsvergunning, daarnaast wordt een melding geplaatst in de Stadskrant;
5. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling

## 3. Beoogd resultaat

Het verlenen van de omgevingsvergunning.

## 4. Argumenten

*1.1 Het voorbereidingsbesluit is genomen om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Hier is echter geen sprake van een ongewenste ontwikkeling*

Het voorbereidingsbesluit is genomen om ongewenste planologische ontwikkelingen binnen het plangebied Oude Stad tegen te gaan. Daarbij is in het voorbereidingsbesluit expliciet aangegeven wat er onder ongewenste ontwikkelingen wordt verstaan, namelijk het voorkomen van verdere toename van het bouwvolume (hoofdbebouwing en achterterreinen) en verdere verdichting van de achterterreinen.

De nu voorliggende aanvraag heeft betrekking op een inpandige verbouwing en het wijzigen van de gevel. Er is dus geen sprake van een ongewenste ontwikkeling waarop het voorbereidingsbesluit betrekking heeft. Het voorbereidingsbesluit staat daarom niet in de weg aan het verlenen van medewerking aan deze aanvraag.

*1.2 Alle adviezen zijn positief*

Er zijn adviezen ingewonnen bij de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en bij de afdeling Ruimtelijk Beleid. Deze adviezen zijn positief.

1.3 *Er is ook voor het overige geen sprake van belemmeringen voor het verlenen van de omgevingsvergunning*

Er doen zich ook voor het overige geen weigeringsgronden voor, zodat wij geen aanleiding zien om de omgevingsvergunning te weigeren.

#### **5. Kanttekeningen**

Geen

#### **6. Uitvoering**

De omgevingsvergunning wordt verleend en aan de aanvrager toegestuurd. Van de verlening wordt melding gedaan in de Stadskrant.

#### **7. Bijlagen**

Bij deze nota is de volgende bijlage gevoegd:

- concept-vergunning (bijlage A)

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

# OMGEVINGSVERGUNNING

## Reguliere procedure

Datum  
Ons Kenmerk 2012-0001479  
Bijlage(n) 1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 24 augustus 2012 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van de winkel aan de Kleine Houtstraat 19 en 21 te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2012-0001479.

### BESLUIT

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

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de voorschriften, overwegingen en de bij dit besluit behorende stukken als bedoeld in respectievelijk bijlage 2, 3 en 4, deel uitmaken van dit besluit. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de **activiteit bouwen**).

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

### In werking treden beschikking.

De beschikking treedt pas in werking als er een saneringsplan (dit kan een BUS-melding zijn) is opgesteld en deze aan het bevoegd gezag Wbb (Meldpunt Bodem, Postbus 511, 2003 PB Haarlem) gemeente Haarlem is overlegd en door hen is goedgekeurd.

<<break>>

### Bezwaarmogelijkheid en inwerkingtreding

Tegen het besluit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na bekendmaking door belanghebbenden bezwaar worden gemaakt.

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking van dit besluit.

Het bezwaarschrift kunt u indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Haarlem, postbus 511, 2003 PB Haarlem.

Dit bezwaarschrift moet ten minste de volgende gegevens bevatten:

- naam en adres;
- de verzenddatum van uw brief;
- het besluit waartegen u bezwaar maakt;
- de redenen voor uw bezwaar;
- datum en uw handtekening.

Vermeld in de linkerbovenhoek van de envelop 'bezwaar'.

U kunt de inwerkingtreding van het besluit niet uitstellen door een bezwaarschrift 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, blijft de vergunning in werking totdat over het verzoek is beslist. Pas nadat de voorlopige voorziening is toegewezen, wordt de werking van de beschikking geschorst.

Het verzoek voorlopige voorziening moet aan dezelfde eisen voldoen als het bezwaarschrift. Wij wijzen u er op dat u voor de behandeling van uw verzoek griffierecht moet betalen.

#### *Wijze van indienen*

U kunt 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 verzoek voorlopige voorziening moet in tweevoud worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

<<break>>

Hoogachtend,  
namens burgemeester en wethouders van Haarlem,

Mevrouw D. de Boo  
afdelingshoofd Omgevingsvergunning

<<break>>

## **BIJLAGE 1: PROCEDUREEL**

### **Gegevens aanvrager**

Op 24 augustus 2012 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het verbouwen van de winkel aan de Kleine Houtstraat 19 en 21 te Haarlem.

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

- activiteit bouwen.

Het betreft hier de activiteit als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de 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. 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. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 29 augustus 2012 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 31 augustus 2012. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 2 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.

## **Procedure**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.2 Wabo (de reguliere voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10 Wabo. De beslistermijn is met toepassing van artikel 3.9, tweede lid, Wabo eenmaal met zes weken verdaagd. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Bor en de Mor.

<<break>>

## **BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN**

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

#### **Activiteit bouwen**

- 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 Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving (hbo@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2012-0001479.
- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten digitaal of op papier op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012).
- Het bouwen 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 sorteerbedrijf 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 Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving (hbo@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2012-0001479.

- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25 lid 3 Bouwbesluit 2012).
- Met de uitvoering van werkzaamheden waar aanvullende constructietekeningen en/of –berekeningen aan ten grondslag liggen mag niet worden begonnen voordat de medewerker constructie van bureau Planbegeleiding en advisering, afdeling Omgevingsvergunningen heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben. De vergunninghouder dient hiertoe ten minste drie weken voor de aanvang van de desbetreffende constructiewerkzaamheden (detail) berekeningen en tekeningen aan te leveren bij de medewerker constructie. Met name voor dit werk dient er nog aan de voorgevel een sondering worden bijgemaakt en worden meegenomen in het funderingsadvies.
- De brandwerendheid met betrekking tot bezwijken van hoofd draagconstructie/ bouwconstructie, zoals aangegeven op de tekeningen, dient te worden uitgevoerd volgens opgave constructeur en eventuele productspecificaties.
- De deuren in de vluchtroutes moeten bij aanwezigheid van personen in het bouwwerk altijd en direct zijn te openen zonder het gebruik van sleutels (enkel in de vluchtrichting). Dit geldt ook voor de deur aansluitend op de Helmbrekersteeg.
- De graafwerkzaamheden dienen onder archeologische begeleiding plaats te vinden (conform KNA-protocol opgraven). Dit geldt ook voor eventueel aan te leggen nutsvoorzieningen en het eventuele schonen van de bouwput ter voorbereiding van het aanbrengen van funderingspalen of de nieuwe vloer. Tijdens de begeleiding dient ook het vlak, na de sloop van de vloeren gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van archeologische sporen. Indien deze aanwezig zijn, dienen zij te worden gedocumenteerd.
- De archeologische begeleiding moet worden uitgevoerd door een gecertificeerd archeologisch bedrijf. Het onderzoek moet voldoen aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en de Haarlemse Richtlijnen voor archeologisch onderzoek.  
Het onderzoek kan worden uitgevoerd op basis van het standaard “Programma van Eisen voor archeologische begeleidingen en waarnemingen binnen het historisch centrum van Haarlem” dat door de gemeente Haarlem voor dergelijke kleine begeleidingen is opgesteld (<http://www.haarlem.nl/haarlem-a-z/archeologie/wet-en-regelgeving/?L=0>). Dit PvE moet, na invulling (door een archeologisch onderzoeksbureau) van enkele gegevens met betrekking tot het plangebied, voorafgaand aan de werkzaamheden, door het Bureau Archeologie worden geaccordeerd.
- Het gemeentelijk beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg is er in de eerste plaats op gericht om waardevolle archeologische resten te behouden in de bodem (in situ). Dit beleid is nader uitgewerkt en vastgelegd in de beleidsnota archeologie. Dit houdt in dat indien tijdens de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen (zoals bijvoorbeeld funderingen, beer- en waterputten e.d.), in eerste instantie gekeken moet worden of door planaanpassing behoud in de bodem mogelijk is. Indien dit niet mogelijk is dienen de archeologische waarden te worden opgegraven (behoud ex situ). Mocht de genoemde situatie zich voordoen dan moet contact opgenomen worden met het Bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5313135). Bepaald zal dan worden hoe verder te handelen.
- Het concept-rapport waarin de resultaten van de archeologische begeleiding staat beschreven zal te zijner tijd aan het Bureau Archeologie van de gemeente Haarlem ter beoordeling moeten worden voorgelegd.
- Indien bij graafwerkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijker wijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij volgens de Monumentenwet verplicht dit direct te melden (artikel 53). De melding dient te gebeuren bij Bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5313135). Bij het achterwege laten van een melding zijn de artikelen 61 en 62 van toepassing.

<<break>>

### **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**

##### *Omvang van de aanvraag om omgevingsvergunning*

De aanvraag om omgevingsvergunning heeft uitsluitend betrekking op het verbouwen van de winkel op de begane grond en een beperkt gedeelte van de eerste verdieping. Op de tekening behorend bij de aanvraag om omgevingsvergunning zijn tevens voorzieningen ten behoeve van woningen op de verdiepingen opgenomen. Daarbij is echter expliciet vermeld dat dit deel van de tekening niet tot de aanvraag behoort. Dit is nog eens bevestigd in een e-mail van de gemachtigde van de aanvrager van 3 september 2012.

De voorzieningen ten behoeve van de bovenwoningen zijn daarom niet bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning betrokken en maken ook geen deel uit van deze omgevingsvergunning. Volledigheidshalve merken wij op dat deze voorzieningen op generlei wijze zijn getoetst en dus op generlei wijze accoord zijn bevonden.

##### *Geldend bestemmingsplan*

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het stadsvernieuwingsplan "Oude Stad" is vastgesteld door de gemeenteraad op 13 december 2000 onder nummer 322 en goedgekeurd door Gedeputeerde staten op 3 juli 2001 onder nummer 1788.

De activiteit is onder toepassing van de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan niet in strijd met het bestemmingsplan.

##### *Archeologisch bestemmingsplan*

Het bouwplan is in dit bestemmingsplan gelegen in het gebied dat is aangewezen als categorie 1B. Dit is een gebied met een hoge archeologische verwachting. Voor het bouwplan zijn in deze beschikking voorschriften opgenomen met betrekking tot archeologie. Met inachtneming van deze voorschriften voldoet het bouwplan aan dit bestemmingsplan.

##### *Welstand*

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

Akkoord nu het ontwerp voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebiedsdeel Binnenstad ten aanzien van winkelpuien.

<<break>>

##### *Bouwbesluit*

De activiteit voldoet, met inachtneming van de in de vergunning opgenomen voorschriften, aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012.

##### *Bouwverordening*

De activiteit voldoet aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening (nummer 54 / 1 oktober 2010).



## 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.

### *Aanhouding*

Voor het betreffende gebied waarin het bouwplan is gelegen is met ingang van 27 juli 2012 een voorbereidingsbesluit van kracht.

Het voorbereidingsbesluit is genomen om ongewenste planologische ontwikkelingen binnen het plangebied Oude Stad tegen te gaan. Daarbij is in het voorbereidingsbesluit expliciet aangegeven wat er onder ongewenste ontwikkelingen wordt verstaan, namelijk het voorkomen van verdere toename van het bouwvolume (hoofdbebouwing en achterterreinen) en verdere verdichting van de achterterreinen.

De nu voorliggende aanvraag heeft betrekking op een in pandige verbouwing en het wijzigen van de gevel. Er is dus geen sprake van een ongewenste ontwikkeling waarop het voorbereidingsbesluit betrekking heeft. Het voorbereidingsbesluit staat daarom niet in de weg aan het verlenen van medewerking aan deze aanvraag. Wij zijn daarom bereid de omgevingsvergunning ondanks het voorbereidingsbesluit te verlenen en doorbreken, indien en voor zover nodig, de aanhoudingsplicht als bedoeld in artikel 3.3, eerste lid, Wabo.

In deze beschikking zijn voor de activiteit bouwen voorschriften opgenomen.

<<break>>

## **BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT**

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

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning;
- Mail van de gemachtigde van de aanvrager van 3 september 2012;
- 9 tekeningen;
- Ventilatieberekening;
- Archeologisch bureauonderzoek;
- Bodemonderzoek;
- 5 delen constructieberekeningen;
- 4 constructietekeningen;