

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur Z Aygunes - Karaca
Telefoon 0235113740 E-mail: z.karaca@haarlem.nl
VVH/ OV Reg.nr. 2012/458666
Te kopiëren: A,B en C
B & W-vergadering van 19 februari 2013

Onderwerp

Ontwerp wabo- projectbesluit t.b.v. bouw woningen aan de Baden Powellstraat en de Thomas Morestraat

DOEL: Besluiten

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

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

B&W

1. Het college besluit de ontwerp-omgevingsvergunning voor de sloop en nieuwbouw van de woningen aan de Baden Powellstraat en de ontwerp-omgevingsvergunning voor de sloop en bouw van woningen aan de Thomas Morestraat vrij te geven voor inspraak;
2. Het college besluit kennis te nemen van de ruimtelijke onderbouwing, zoals opgenomen in bijlage A, en de overige bij het besluit behorende stukken;
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: Ontwerp wabo- projectbesluit t.b.v. bouw woningen aan de Baden Powellstraat en Thomas Morestraat

Reg. Nummer: 2012/458666

1. Inleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning binnengekomen voor de sloop en nieuwbouw van 9 eengezinswoningen en 18 appartementen aan de Baden Powellstraat en een zorgwoongebouw met 5 woongroepen aan de Thomas Morestraat in Meerwijk.

Momenteel bevinden zich op deze adressen eenvoudige seniorenwoningen, in twee lagen met galerijontsluiting, die een binnentuin omsluiten. Deze verouderde woningen gaan plaats maken voor nieuwbouw, waarvan een deel woon-zorgvormen ten behoeve van bijzondere doelgroepen.

De aanvraag voldoet op een aantal punten niet aan het vigerende bestemmingsplan Schalkwijk, vastgesteld bij raadsbesluit van 18 december 2008, reg.nr. 182092 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 28 juli 2009, reg. nr. 2009-4249.

De voorgestelde plannen passen binnen de categorieën van gevallen waarin géén verklaring van bedenkingen (vvgb) is vereist van de gemeenteraad. De twee projecten passen qua gebruik reeds in het bestemmingsplan. Uitsluitend voor de afwijkingen van kapvormen en de bouwhoogtes wordt een wabo-procedure gevoerd.

(reg.nr. VVH/OV/2011/194736)

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit de ontwerp-omgevingsvergunning voor de sloop en nieuwbouw van de woningen aan de Baden Powellstraat en de ontwerp-omgevingsvergunning voor de sloop en bouw van woningen aan de Thomas Morestraat vrij te geven voor inspraak;
2. Het college besluit kennis te nemen van de ruimtelijke onderbouwing, zoals opgenomen in bijlage A, en de overige bij het besluit behorende stukken;
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 slopen en opnieuw bouwen van de woningen wordt juridisch planologisch mogelijk gemaakt.

4. Argumenten

1.1. De voorstellen passen in het ingezet beleid

Woonvisie 2012-2016

“De Woonvisie; duurzame, ongedeelde woonstad 2012-2016” is in 2012 door de Raad vastgesteld. In de Woonvisie zet Haarlem actief in om herstructureringsprojecten, inzet op differentiatie, kwaliteitsverbetering, leefbaarheid en aanpak van openbare ruimte.

Duurzaamheid en de aanpak van de bestaande woningvoorraad zijn belangrijke thema's in de nieuwe woonvisie, zoals ook uit de titel blijkt. Regionale samenwerking, doorstroming van de woningmarkt en toevoeging van woningen waar behoefte aan is, (vraaggericht bouwen) zijn de andere speerpunten in deze nieuwe woonvisie. Met name senioren die de voorkeur hebben om zelfstandig te blijven wonen, maar daarvoor aanvullende zorgvoorzieningen aan huis nodig hebben.

De bouwplannen passen binnen dit beleid. Het nieuwbouwprogramma van de twee projecten omvatten eengezinswoningen (waarvan een deel) met woon-zorgvormen.

1.2. De aanvragen bevatten een goede ruimtelijke onderbouwing

De aanvragen bevatten een goede ruimtelijke onderbouwing waaronder positieve adviezen van de afdeling Stedenbouw & ontwerp, Openbare ruimte, verkeer en groen (OGV) ten grondslag zijn gelegd.

1.3 Het Hoogheemraadschap van Rijnland zag in de plannen 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 de voorgenomen plannen geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

1.4 De voorgenomen bouwplannen zijn maatschappelijk uitvoerbaar

De aanvrager heeft de direct omwonenden geïnformeerd over de voorgenomen bouwplannen. Dit is gebeurd door middel van overleg tussen een vaste bewonerscommissie en Elan Wonen. Deze overleggen worden door de corporatie met regelmatige tussenpozen georganiseerd.

1.5 De bouwplannen zijn 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

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

7. Bijlagen

- A; ruimtelijke onderbouwing
- B; ontwerp-omgevingsvergunning
- C; verbeelding besluitvlak

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

Project

Baden Powellstraat – Thomas Morestraat WB/PG

datum

29 mei 2012

fase

aanvraag omgevingsvergunning

onderwerp

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING ONTHEFFING BESTEMMINGSPLAN

Omgevingsvergunning Aanvraag

Nummer: 2012-0000**577** BP woningbouw

Wingender Hovenier Architecten^{bv}

Obplein 18b
1094 RB Amsterdam

T +31 (0)20 684 44 46
F +31 (0)20 682 08 14

www.winhov.nl
office@winhov.nl

Ruimtelijke onderbouw

Het ingediende plan voldoet gedeeltelijk niet aan het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kent namelijk een maximale goothoogte van 9 meter en verplicht de volumes af te dekken met een kap.

Echter het architectonische plan is een uitwerking van het stedenbouwkundige plan, dat op een ruimtelijke analyse van Meerwijk is gebaseerd en dat de bestaande ruimtelijke kwaliteiten als uitgangspunt neemt. In het stedenbouwkundig plan en in het advies van betreffende stedenbouwkundige wordt dit nader toegelicht. (Zie bijlage 1a en resp. bijlage 1b)

Het plan bestaat uit 2 bouwlagen en 3 bouwlagen aan de oostzijde (tegenover de hoge flat). Er zijn alleen platte daken. Daarnaast blijven de 3-laagse bouwvolumes ruimschoots onder de maximale bouwhoogte van 13 meter, maar deze bouwvolumes steken boven de voorgeschreven goothoogte van 9 meter uit. Er is dus een ontheffing vereist.

Overleg buurt

De ontwikkelende woningbouwcorporatie, Elan Wonen, heeft tijdens het stedenbouwkundige en architectonische proces de buurtbewoners bij het plan betrokken en geïnformeerd. Dit gebeurde en gebeurt door middel van overleg tussen een vaste bewonerscommissie en Elan Wonen. Deze overleggen worden door de woningcorporatie met regelmatige tussenpozen georganiseerd.

Bezonningstudie

De huidige bebouwing op de locaties Thomas Morestraat en Baden Powellstraat bestaan uit 2 bouwlagen. De nieuwe plannen bestaan ook uit 2 bouwlagen, maar aan de oostzijde (tegenover de hoge flat) uit 3 bouwlagen. Om de invloed van de nieuwe bouwvolumes op de slagschaduw in de directe omgeving te zien heeft Elan Wonen de architect een bezonningsstudie laten uitvoeren. Ondanks de extra derde laag is er nagenoeg geen verandering met de huidige bebouwing, vanwege de naar binnen geschoven gevellijn en het ,daardoor, breder gemaakte straatprofiel. (zie bijlage 1f en 1g)

Financiële haalbaarheid

Elan Wonen realiseert het project volledig voor eigen rekening en risico. Op basis van de geschatte stichtingskosten en opbrengsten zijn rendementsberekeningen gemaakt op basis waarvan besluitvorming inzake realisatie plaatsvindt. Er is geen sprake van subsidie en er wordt geen gebruik gemaakt van gemeenschapsgeld.

Overige bijlages

- Overzicht dakrand hoogtes (bijlage 2b)
- Aanzichten gevels en erfafscheidingen (bijlage 2c)
- parkeren (bijlage 2d)
- inventarisatie bomen en herinrichtingsplan (bijlage 3a)



A: bomenrij behoud en beschermen tijdens de bouw

B: bomen op binnenterrein kappen, moeilijk of niet te behouden tijdens bouw, vervangen voor nieuwe bomen

C: bomen op trottoir kappen, moeilijk of niet te behouden tijdens bouw, vervangen voor nieuwe bomen

**Wingender
Hovenier**
Architecten^{bv}

bomenkaart

BP 701

25 mei 2012



jonge boom, kroon diam < 2m



jonge boom, kroon diam 2-3 m



volwassen boom 3e grootte, kroon diam 3-5m



volwassen boom 2e grootte, kroon diam 5-10 m



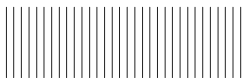
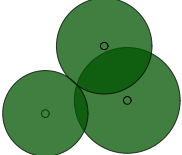
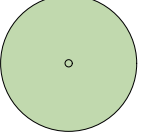




volwassen boom 1e grootte boom, kroon diam 10-15 m

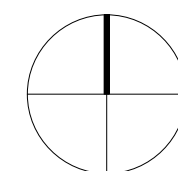


volwassen boom 1e grootte boom, kroon diam >15 m





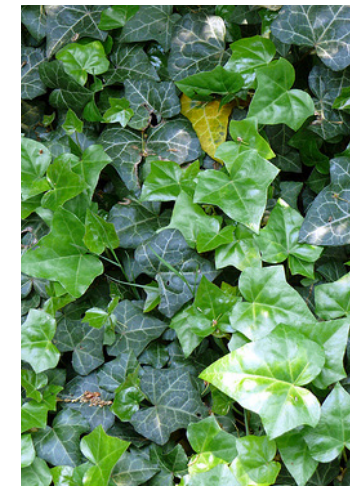
- 
gebakken straatklinker - CRH dikformaat inverno - kleur bruin-grijs
- 
meerstammige berk - Betula utilis 'Jacquemontii'
- 
bestaande bomen - te behouden tijdens bouw
- 
klimop (bodembedekker) - Hedera helix 'Walthamensis'
- 
lage bamboe - Sasa veitciji (0,5 - 1.00 mtr hoog) - half schaduw, schaduw (noord en oostzijde)
- 
lage bamboe - Pleioblastus chino f. pumilus (0,5 - 1.00 mtr hoog) - zon en half schaduw (zuid en westzijde)
- 
bamboe (haag) - Pleioblastus viridistriatus (1-2 mtr hoog) - halfschaduw



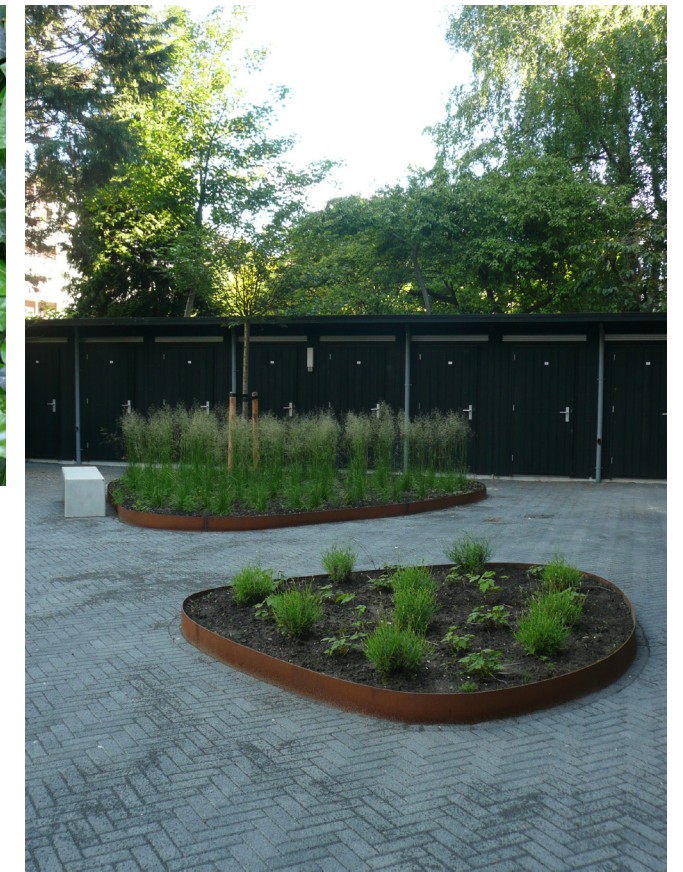
BP



Bomen_
Betula utilis 'Jacquemontii'.
Meerstammige berk



Onderbeplanting_
Hedera helix
'Walthamensis'



Groen eiland_
beplanting Hedera helix 'Walthamensis'
opstaande rand Cortenstaal

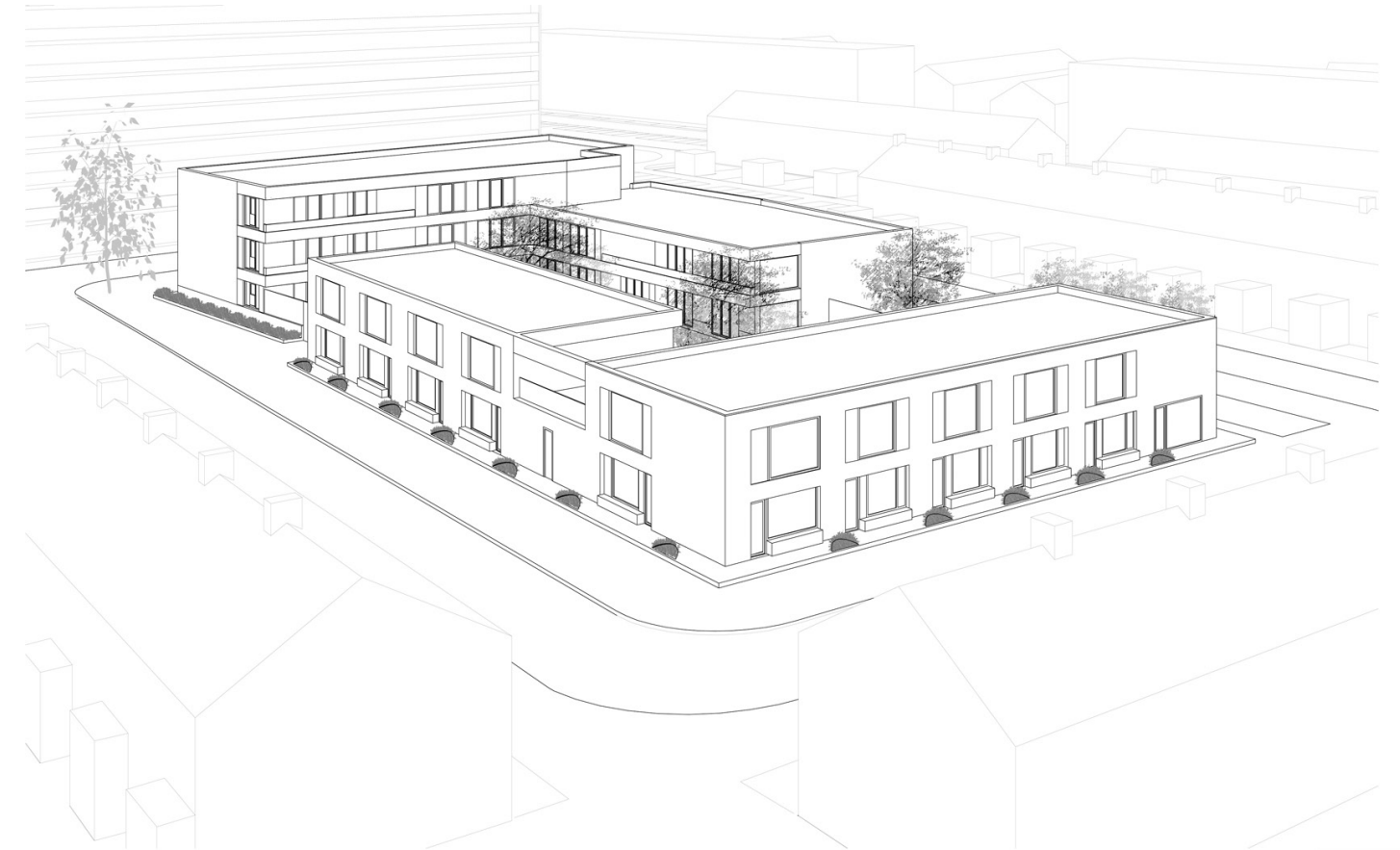


Bamboe_
afb 1_
Pleioblastus chino f.
pumilus: 0,5 – 1.00
mtr hoog geschikt
voor vakbeplanting
kan in zon en half
schaduw

afb 2_
Sasa veitciii: 0,5
– 1.00 mtr hoog
geschikt voor vakbe-
planting kan in half
schaduw en schaduw.



afb 3+4_
Haag: Pleioblastus
viridistriatus 1-2
mtr hoog kan in half-
schaduw

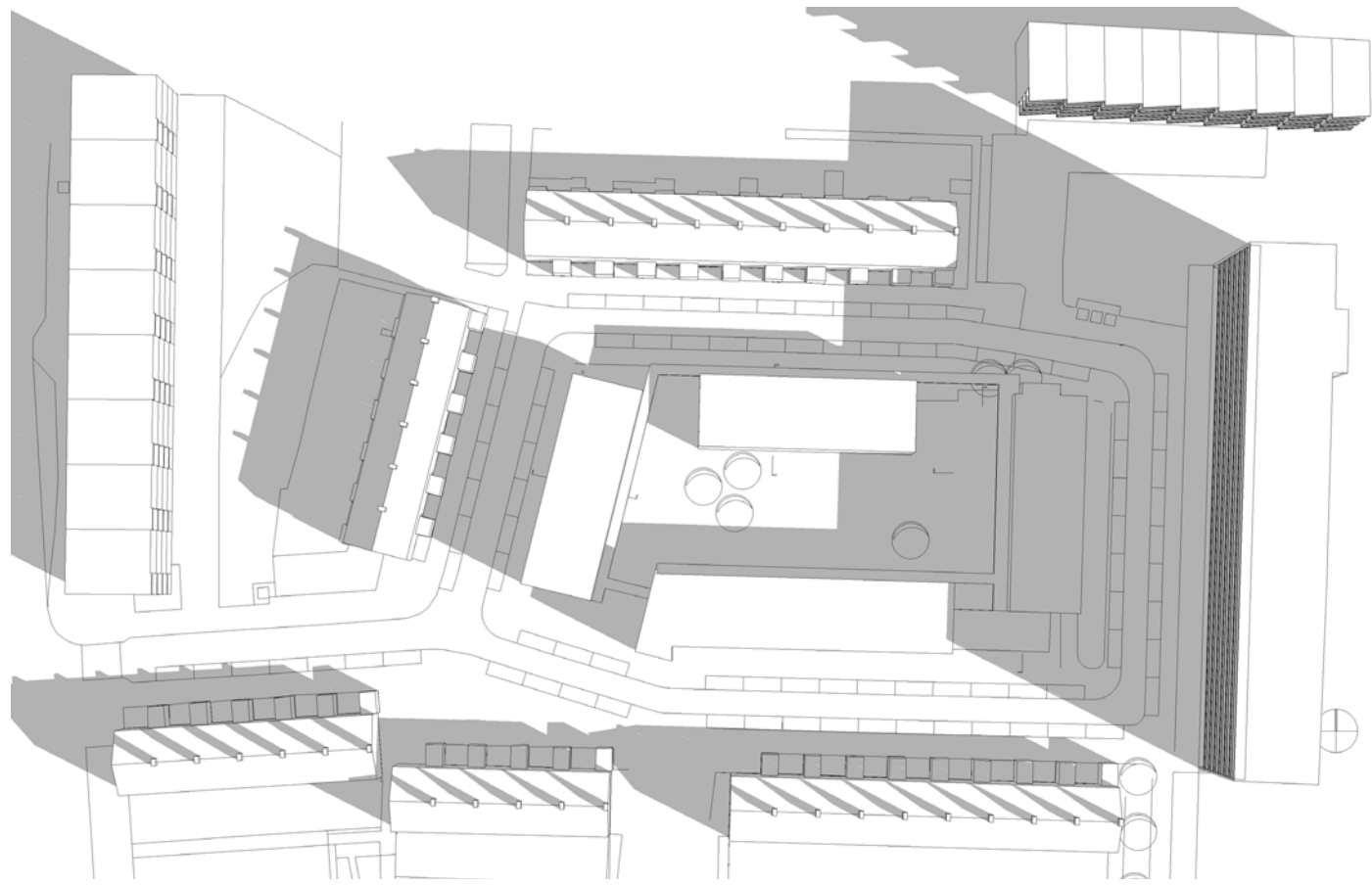


Baden Powellstraat - Thomas Morestraat

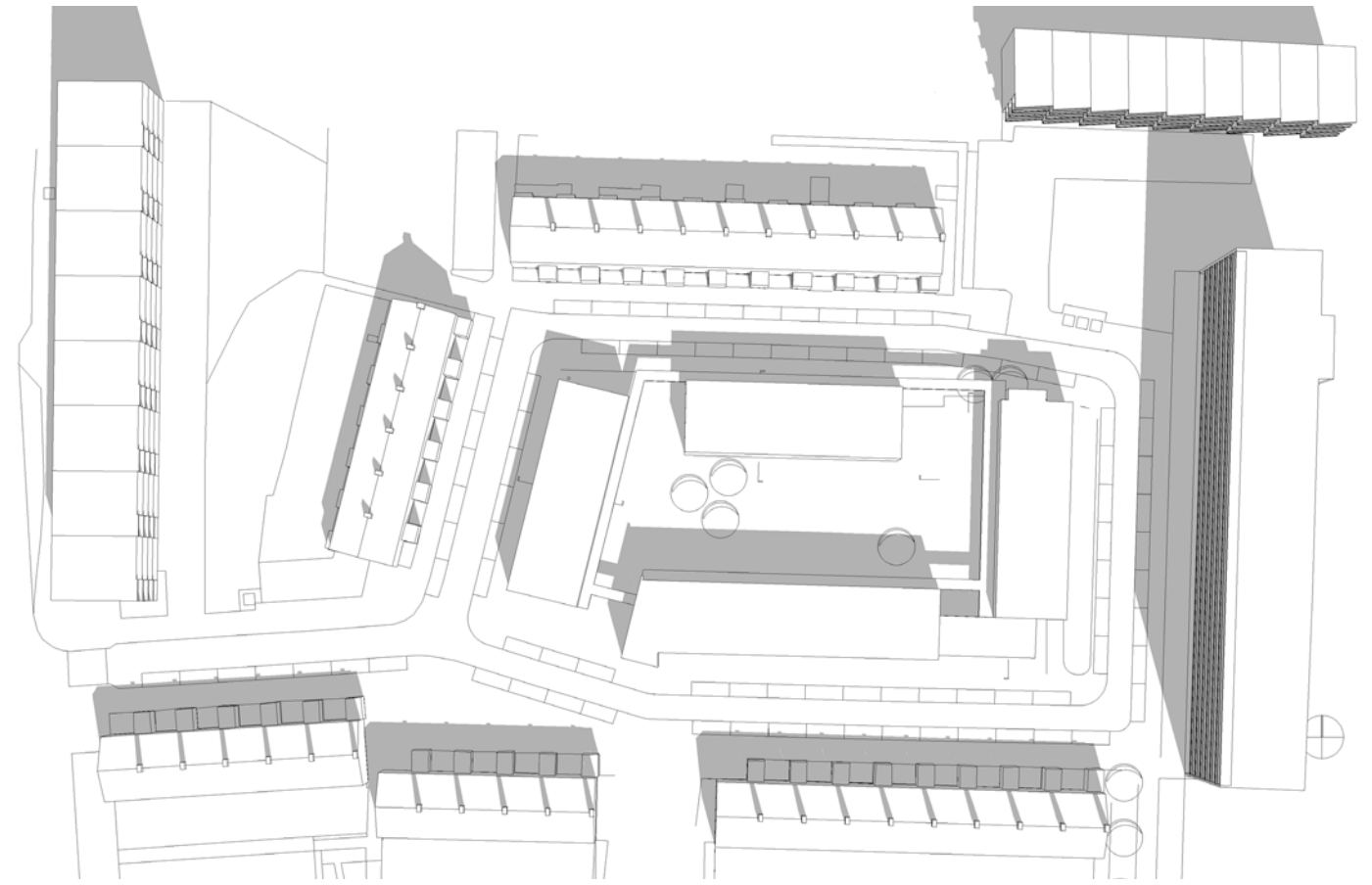
bezonningsstudie

Baden Powellstraat
Thomas Morestraat
Schalkwijk - Haarlem
3 oktober 2011

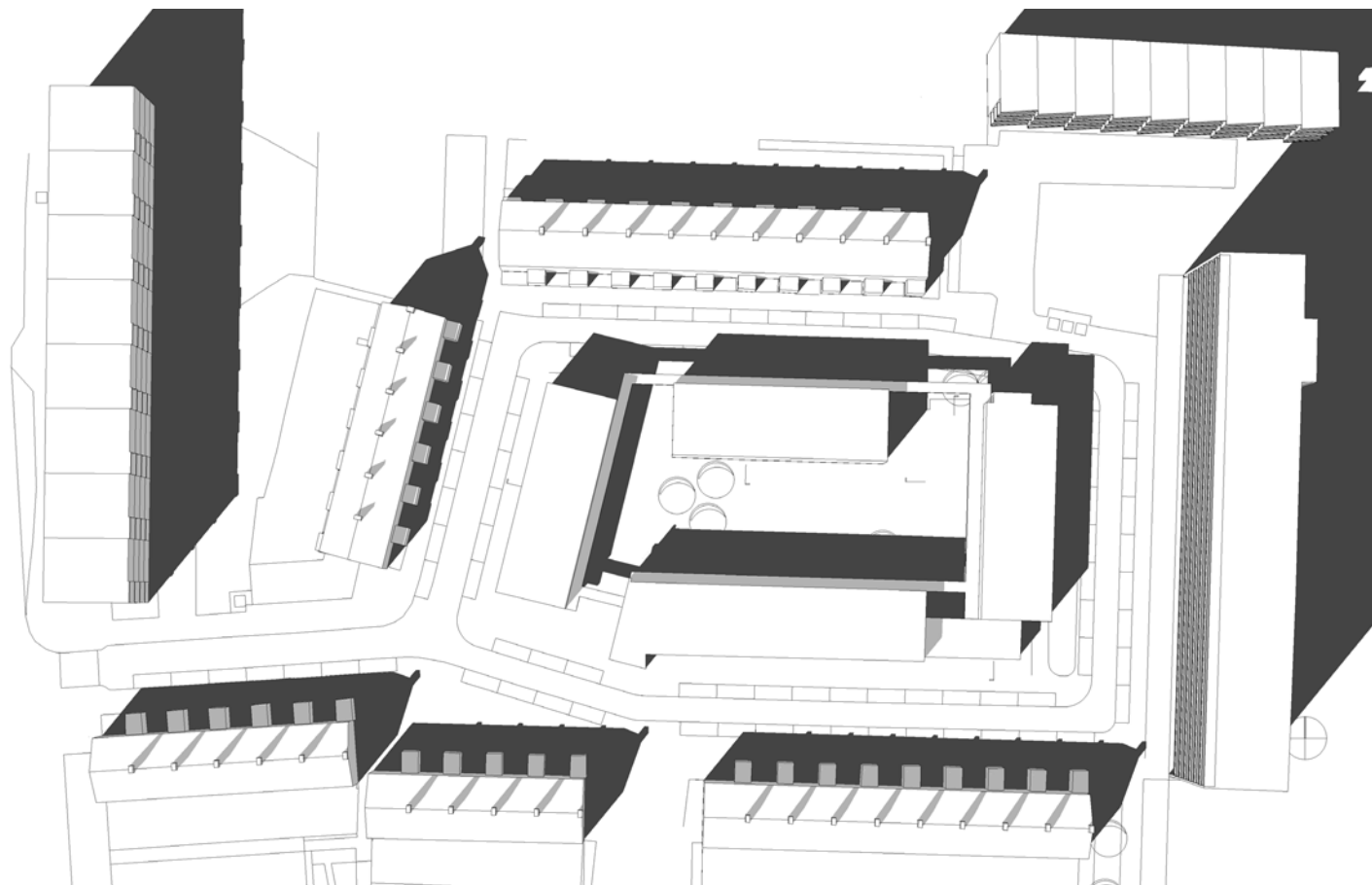
**Wingender
Hovenier**
Architecten^{bv}



21 Maart 09:00 AM

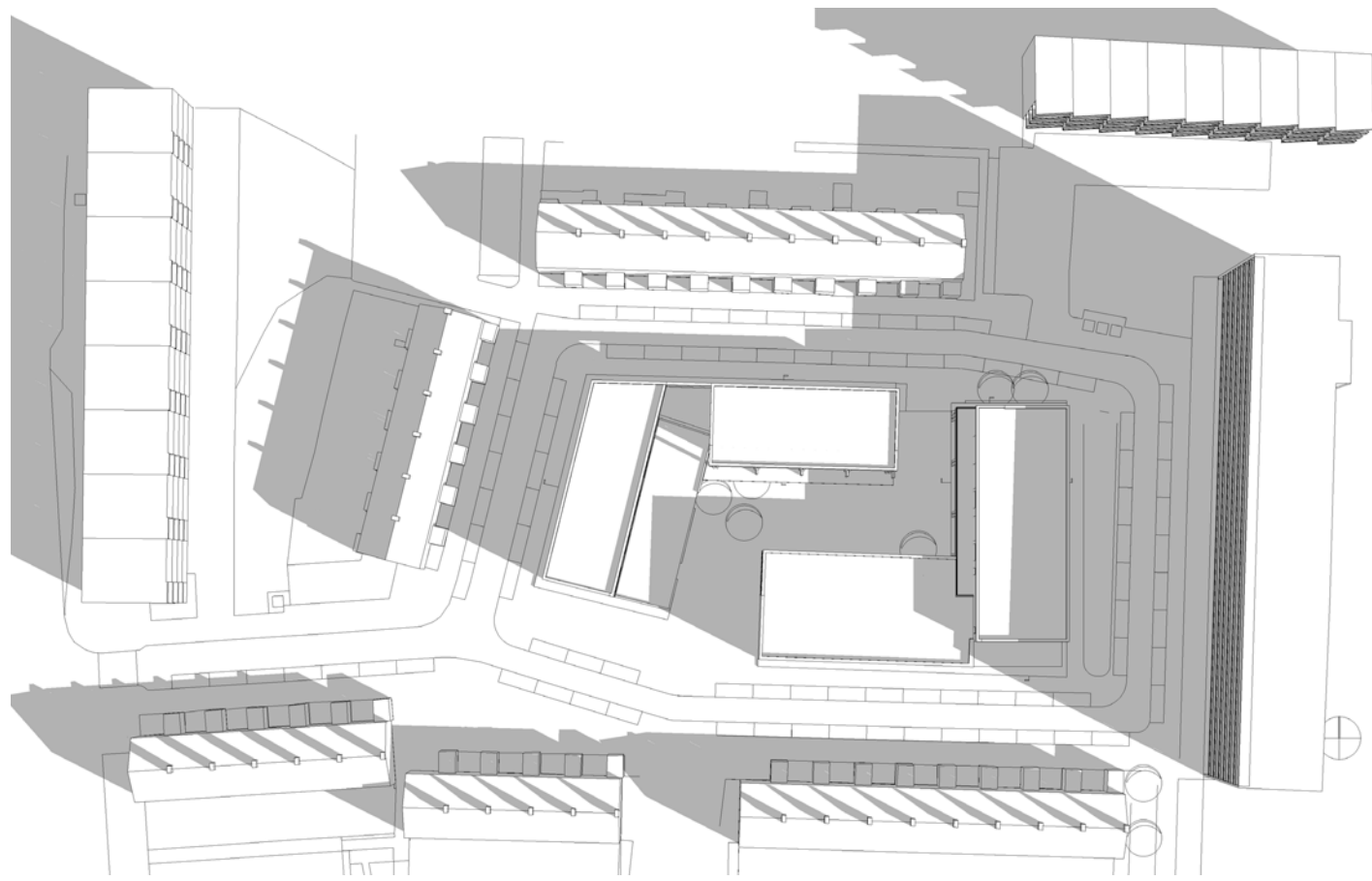


21 Maart 12:00 PM

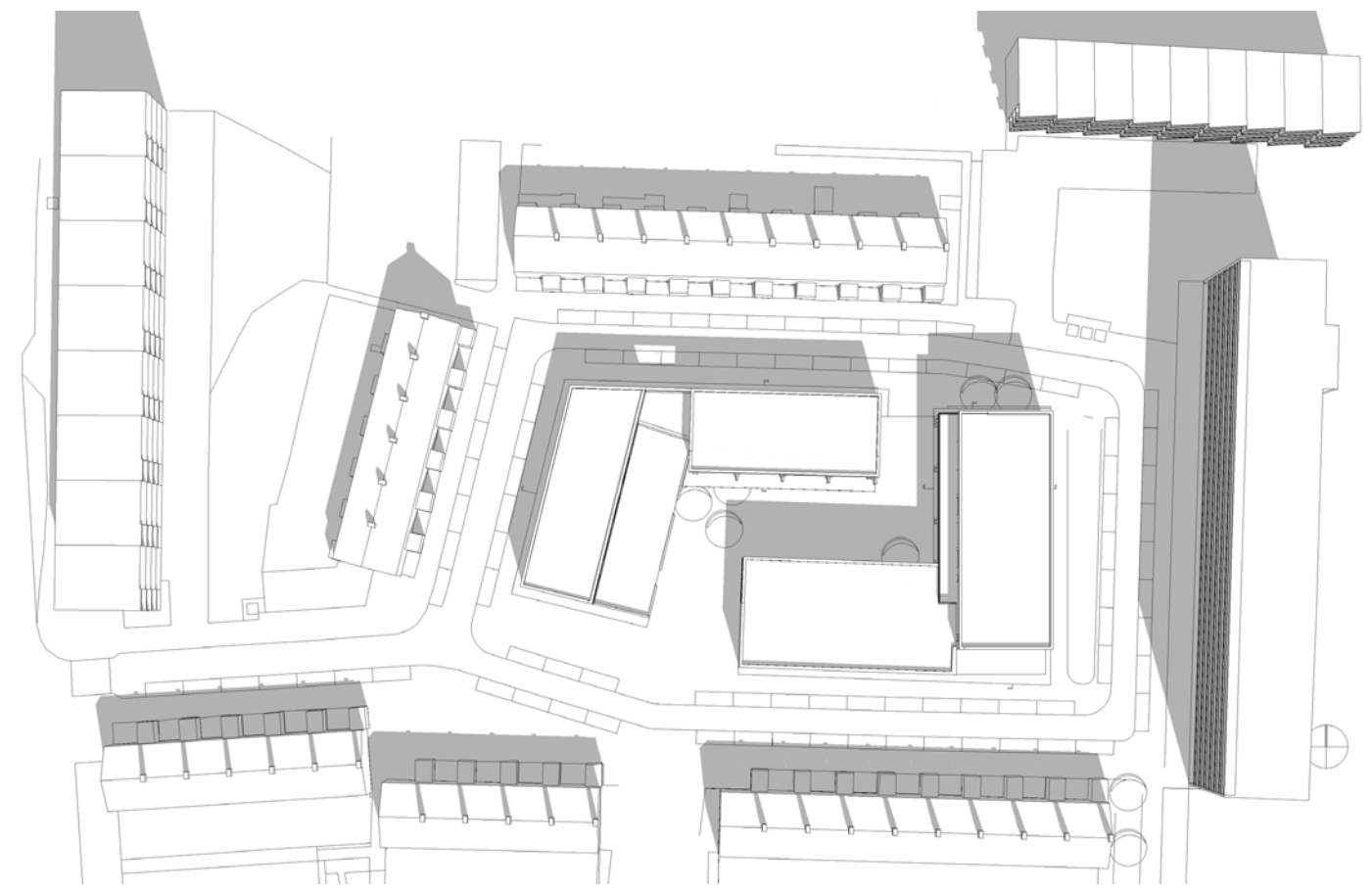


21 Maart 03:00 PM

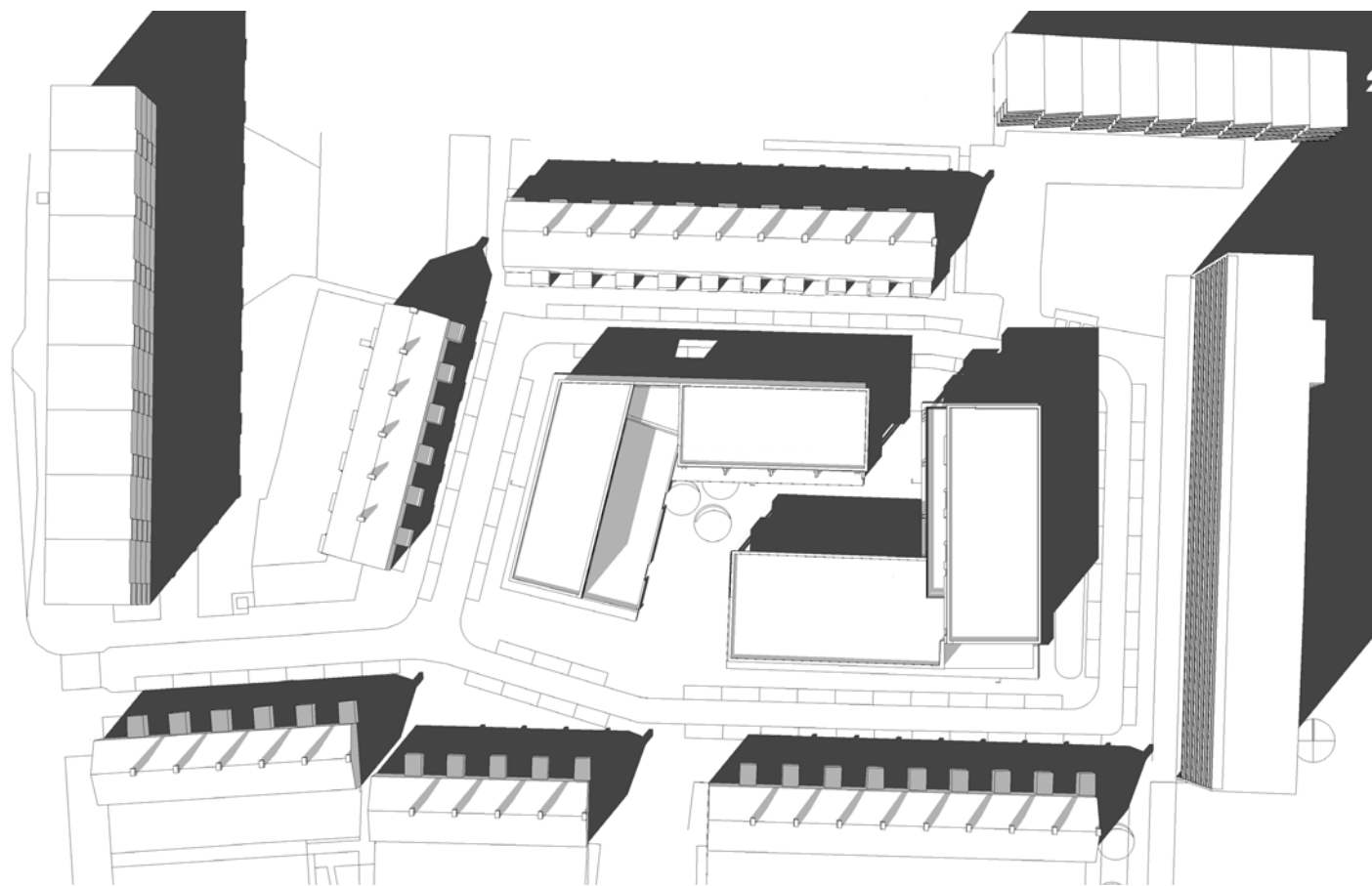
Baden Powellstraat
Bestaande gebouwen



21 Maart 09:00 AM

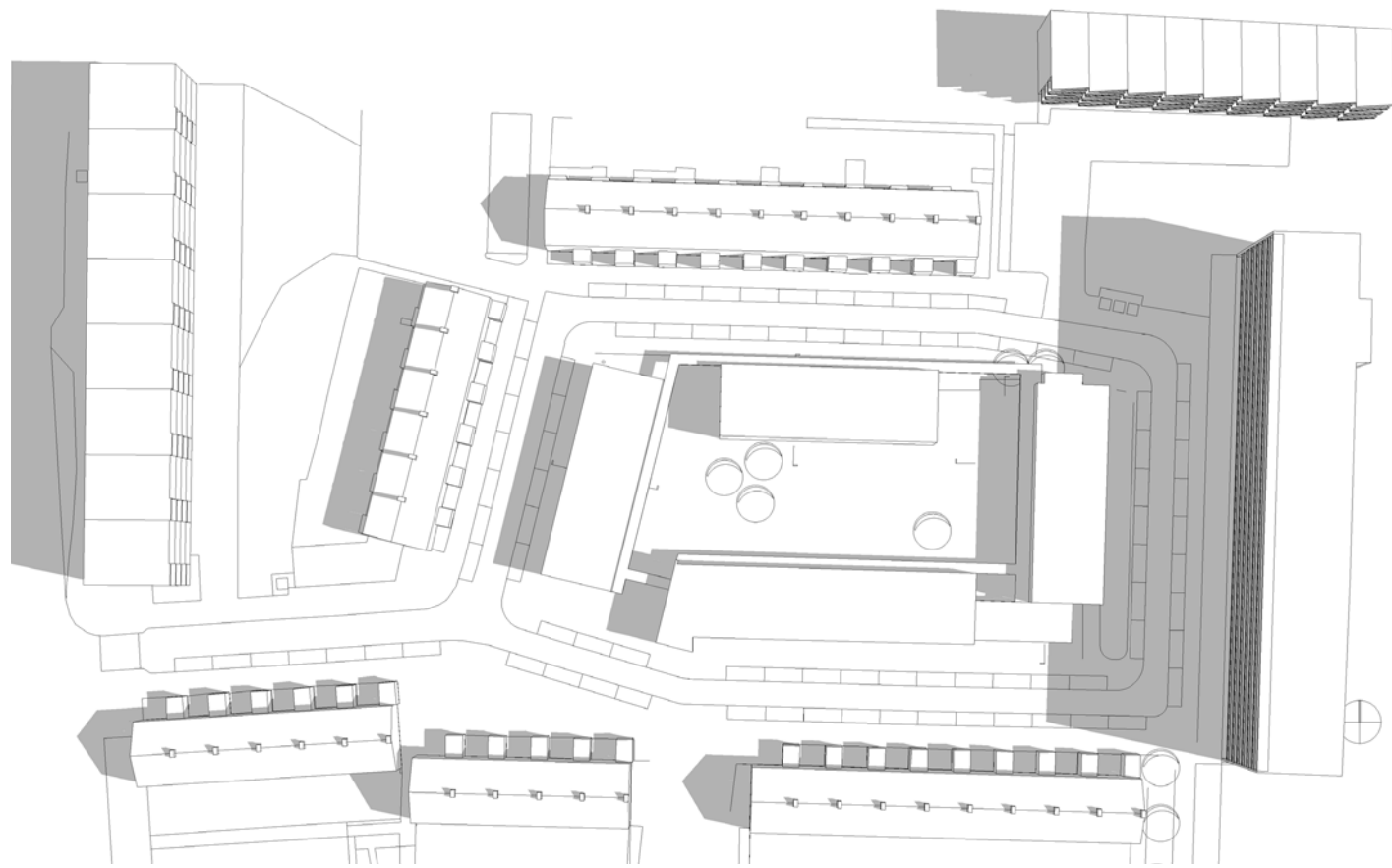


21 Maart 12:00 PM

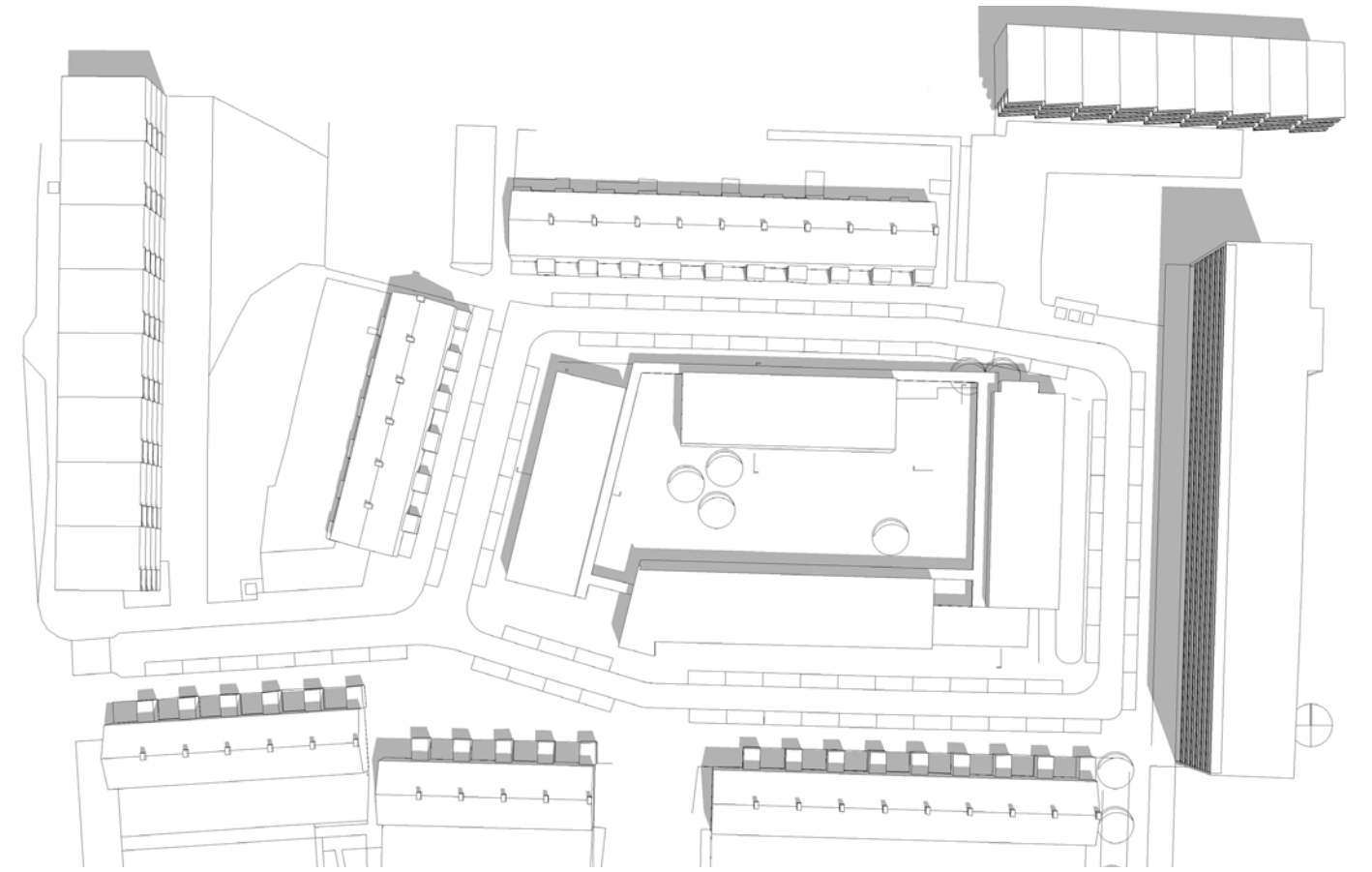


21 Maart 03:00 PM

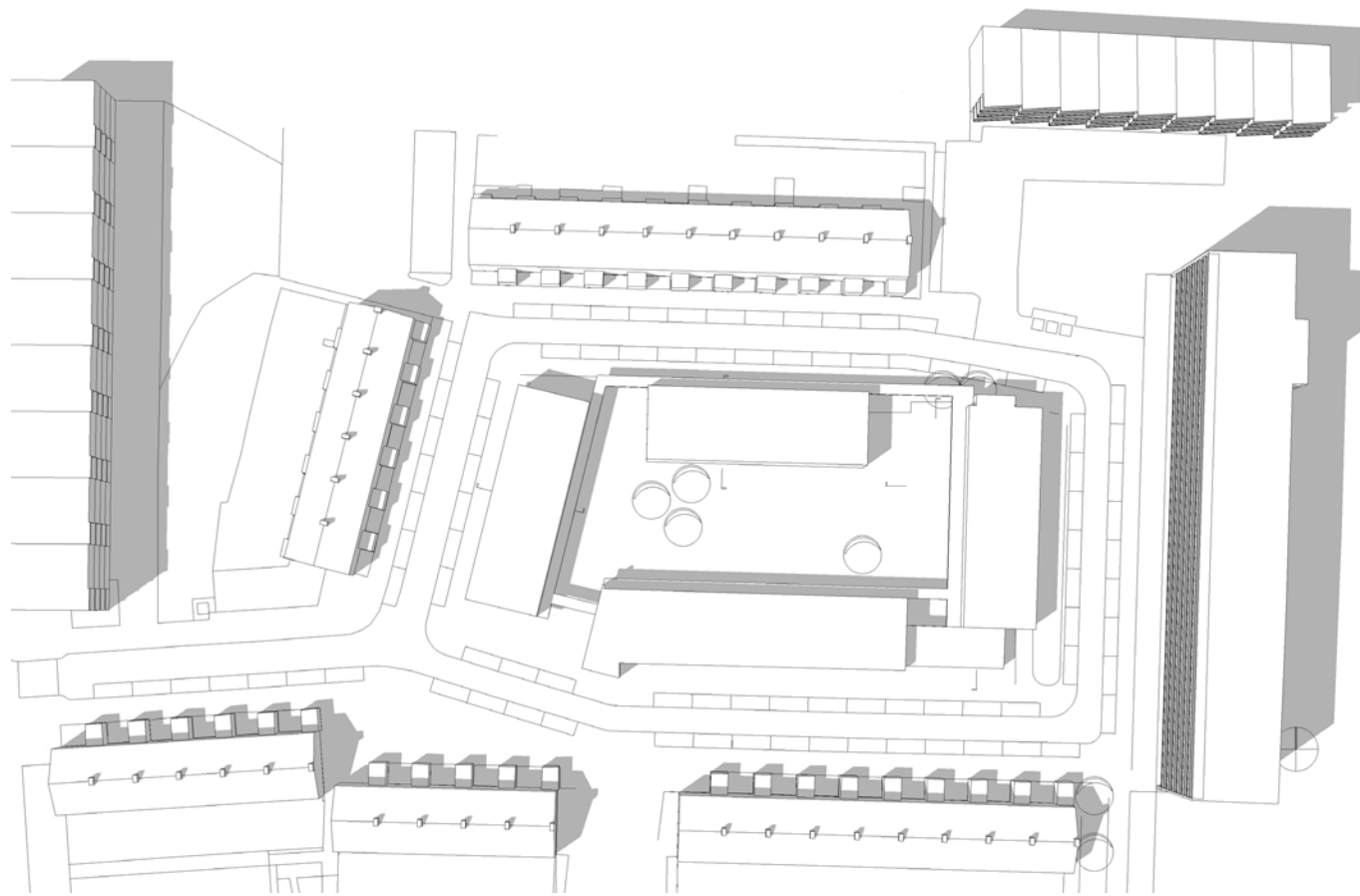
Baden Powellstraat
nieuwbouw



21 Juni 09:00 AM

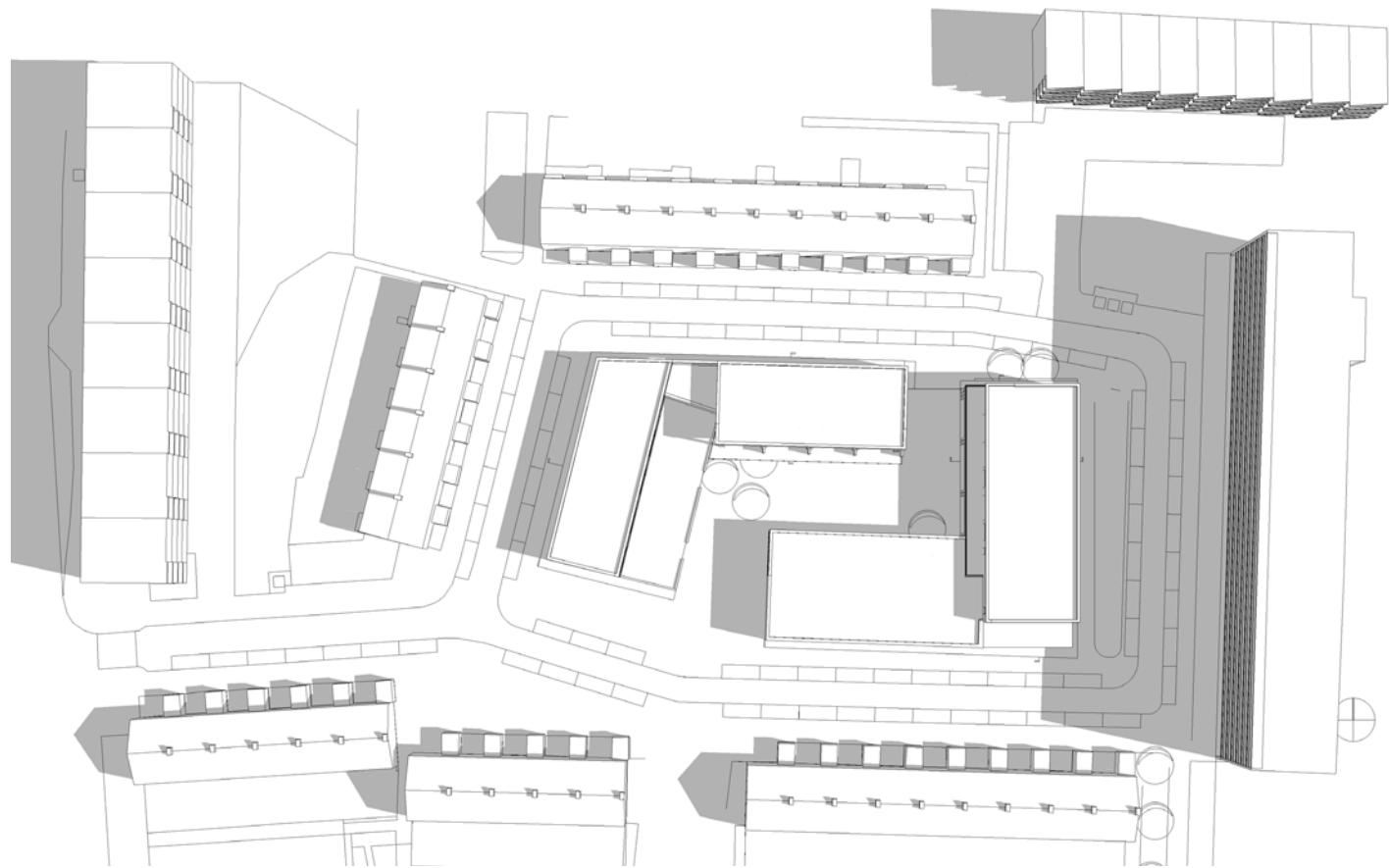


21 Juni 12:00 PM

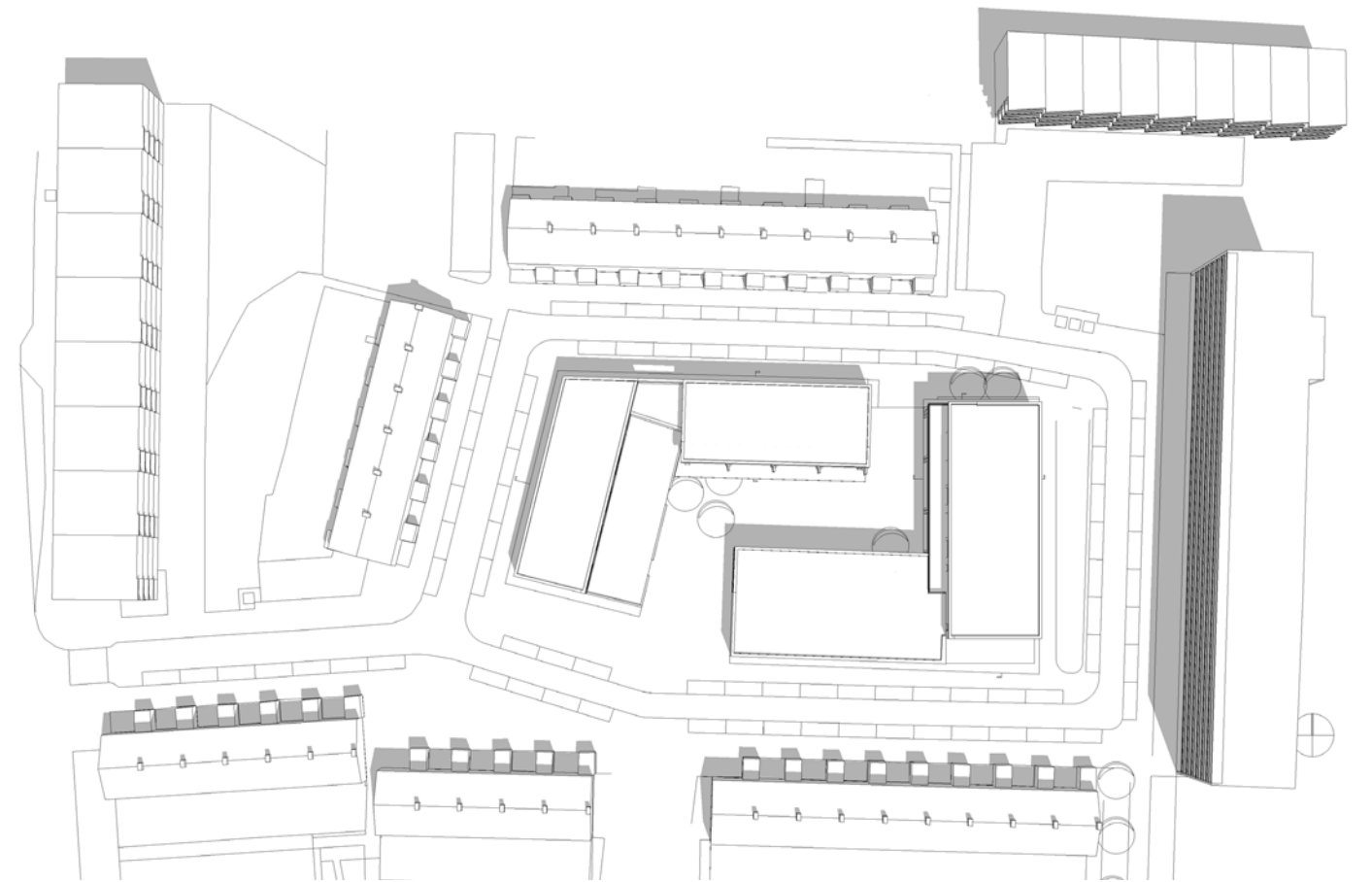


21 Juni 03:00 PM

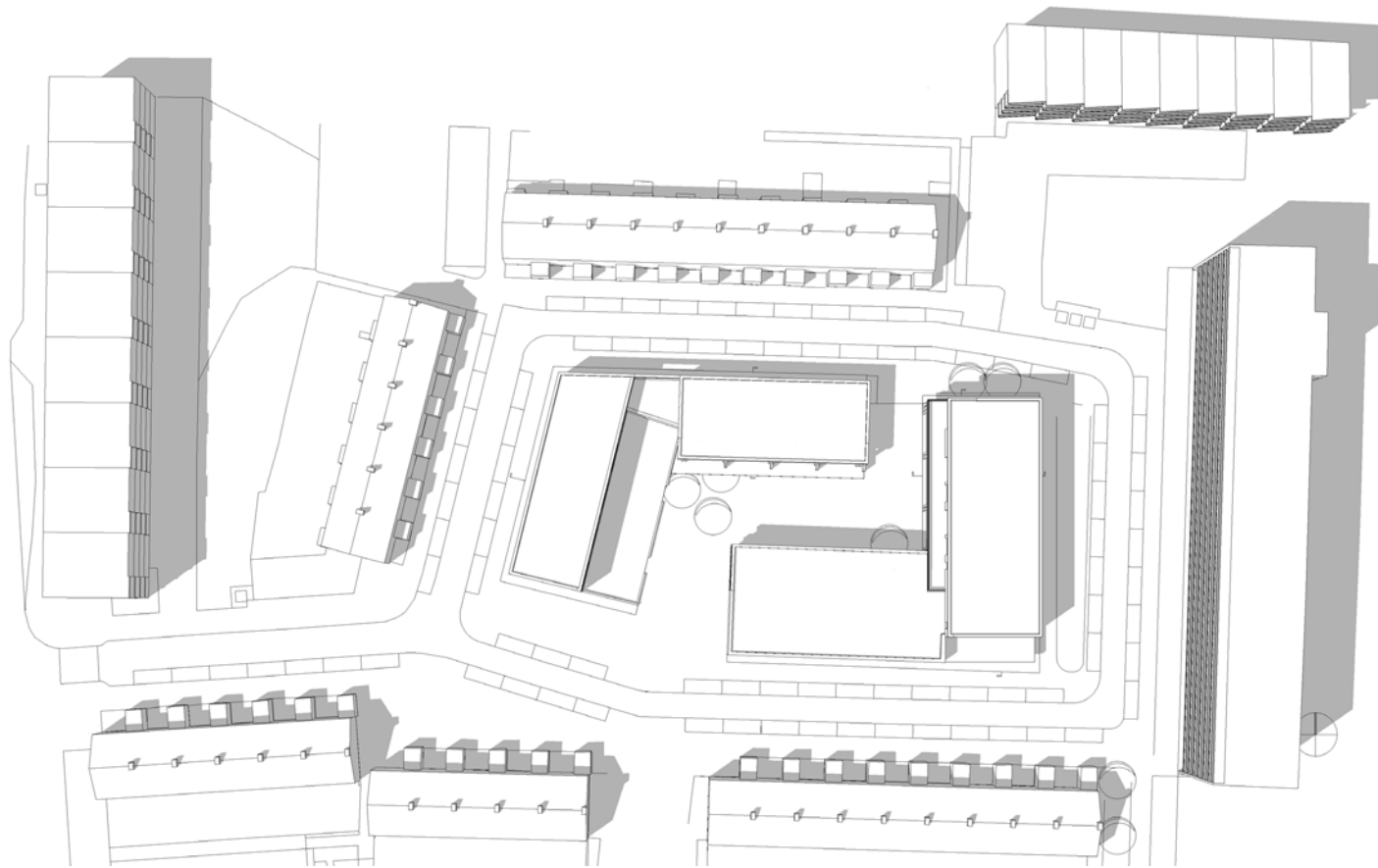
Baden Powellstraat
bestaande situatie



21 Juni 09:00 AM

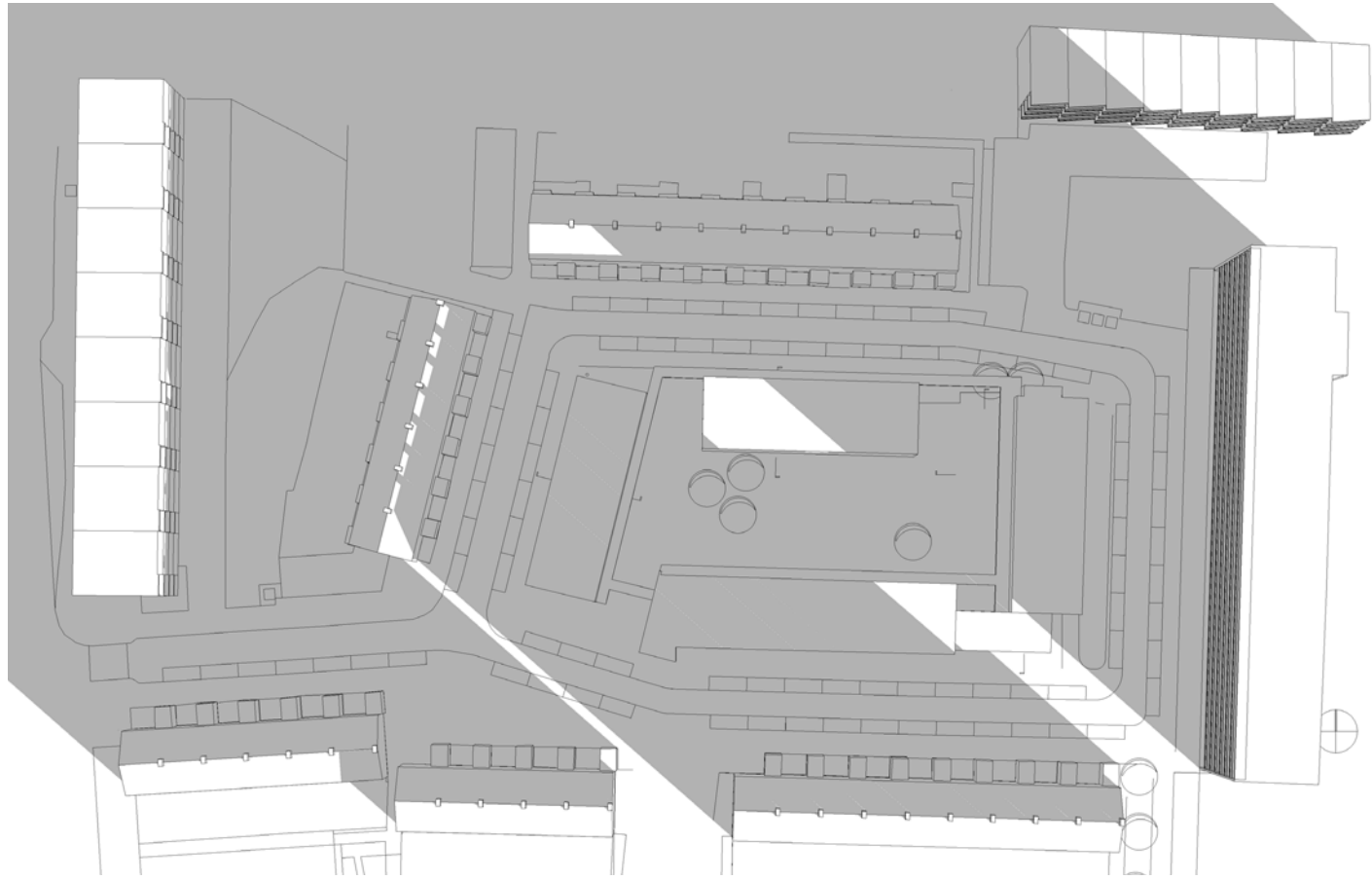


21 Juni 12:00 PM

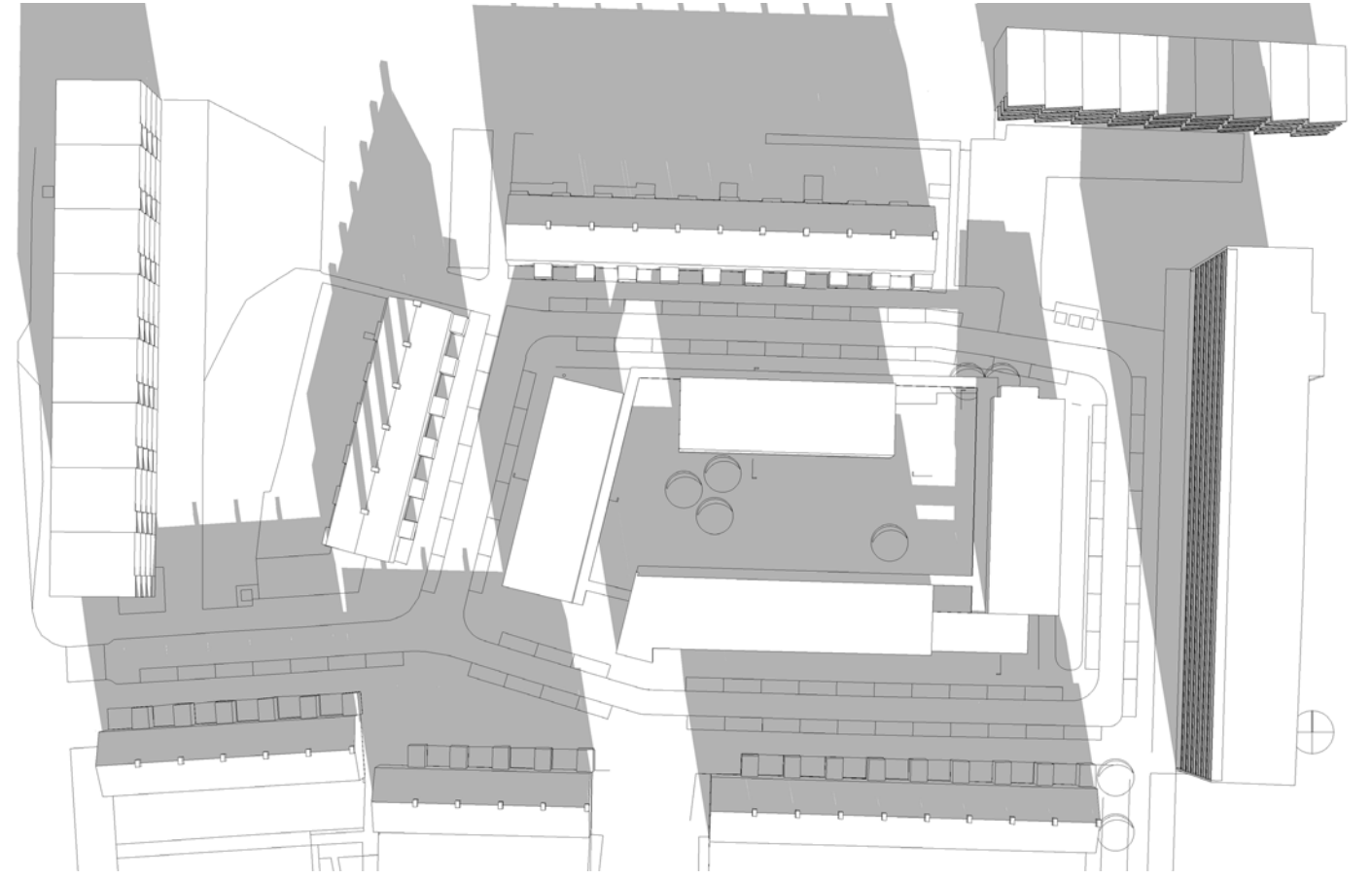


21 Juni 03:00 PM

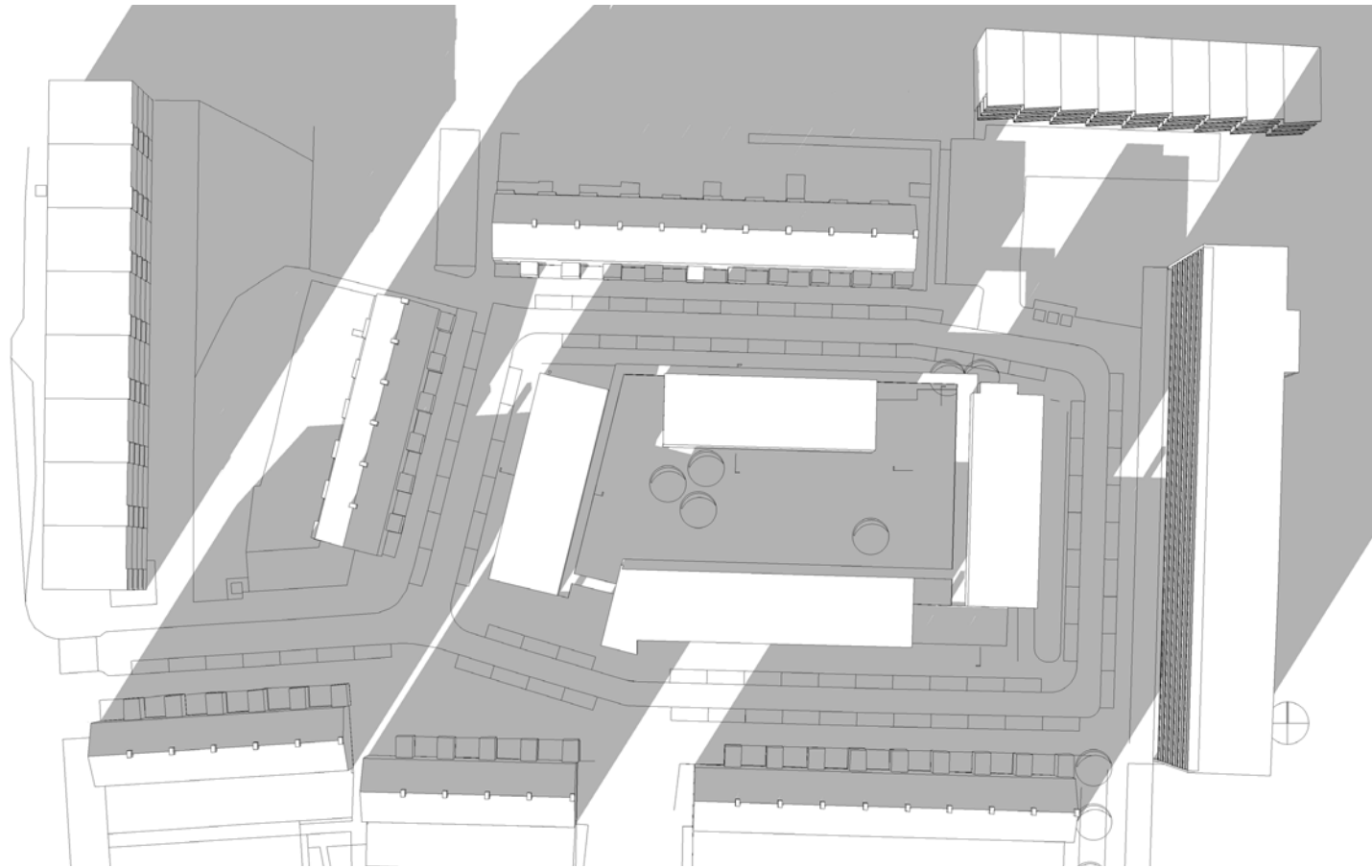
Baden Powellstraat
nieuwbouw



21 December 09:00 AM

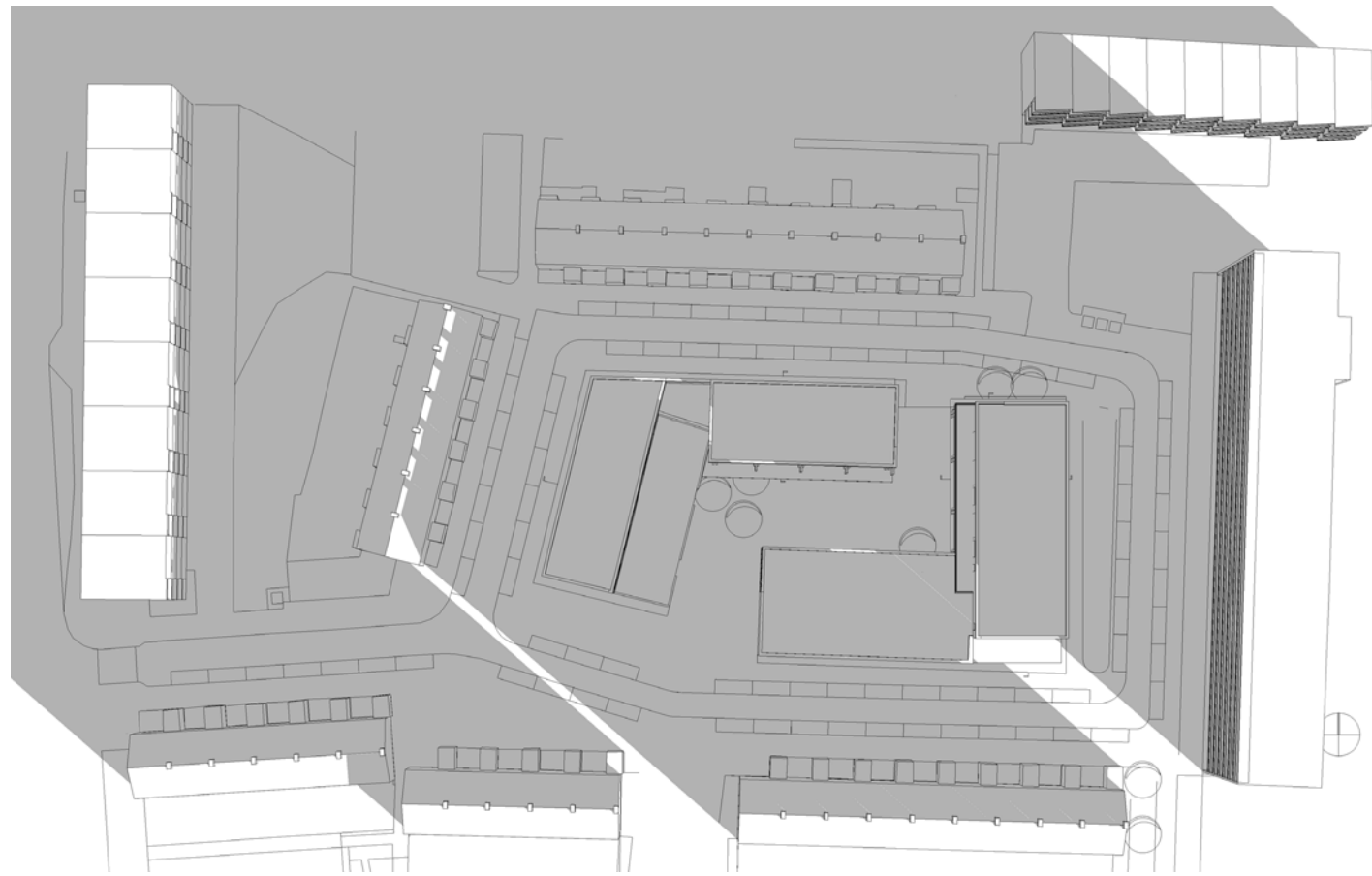


21 December 12:00 PM

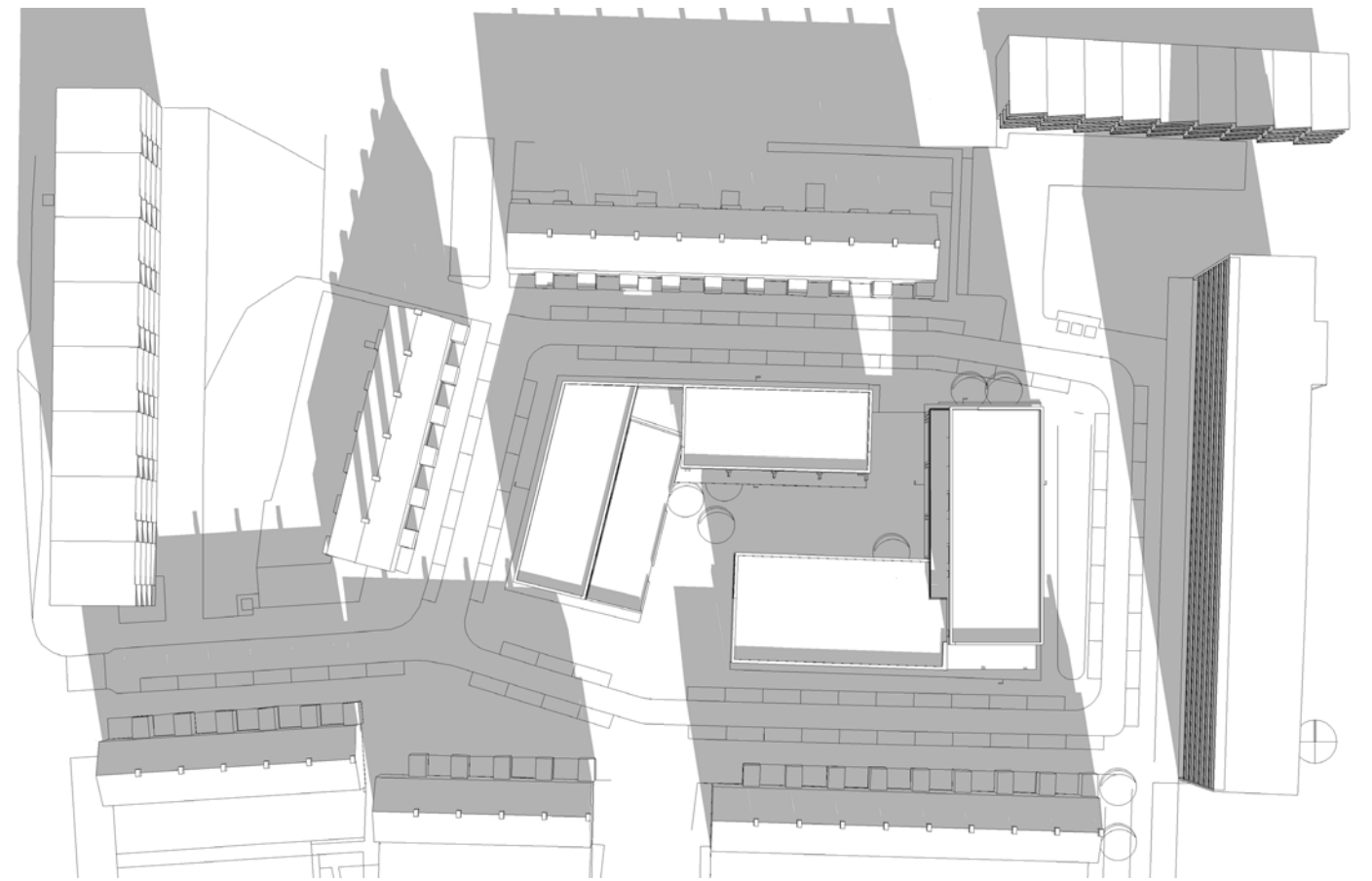


21 December 03:00 PM

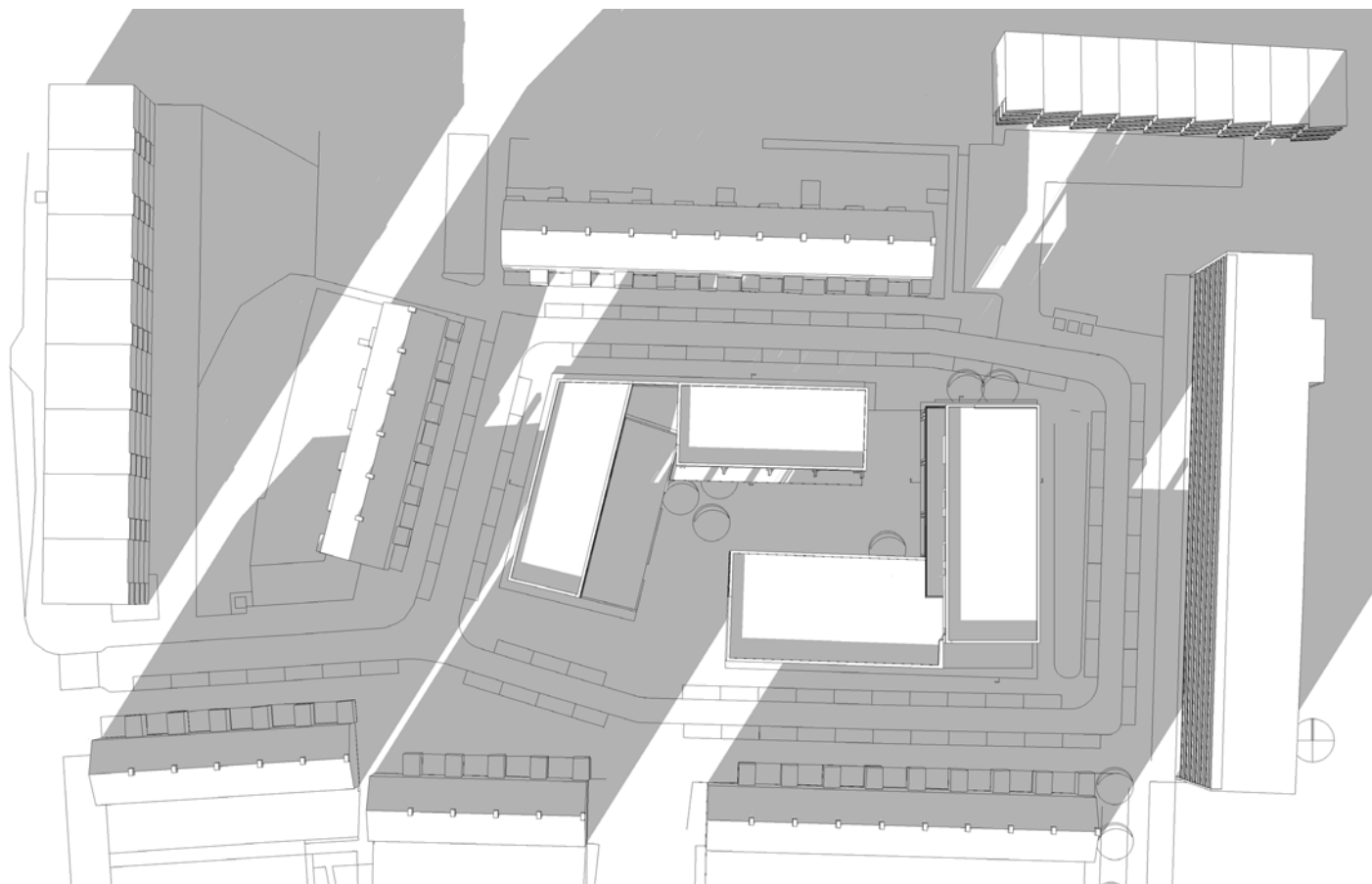
Baden Powellstraat
Bestaande gebouwen



21 December 09:00 AM

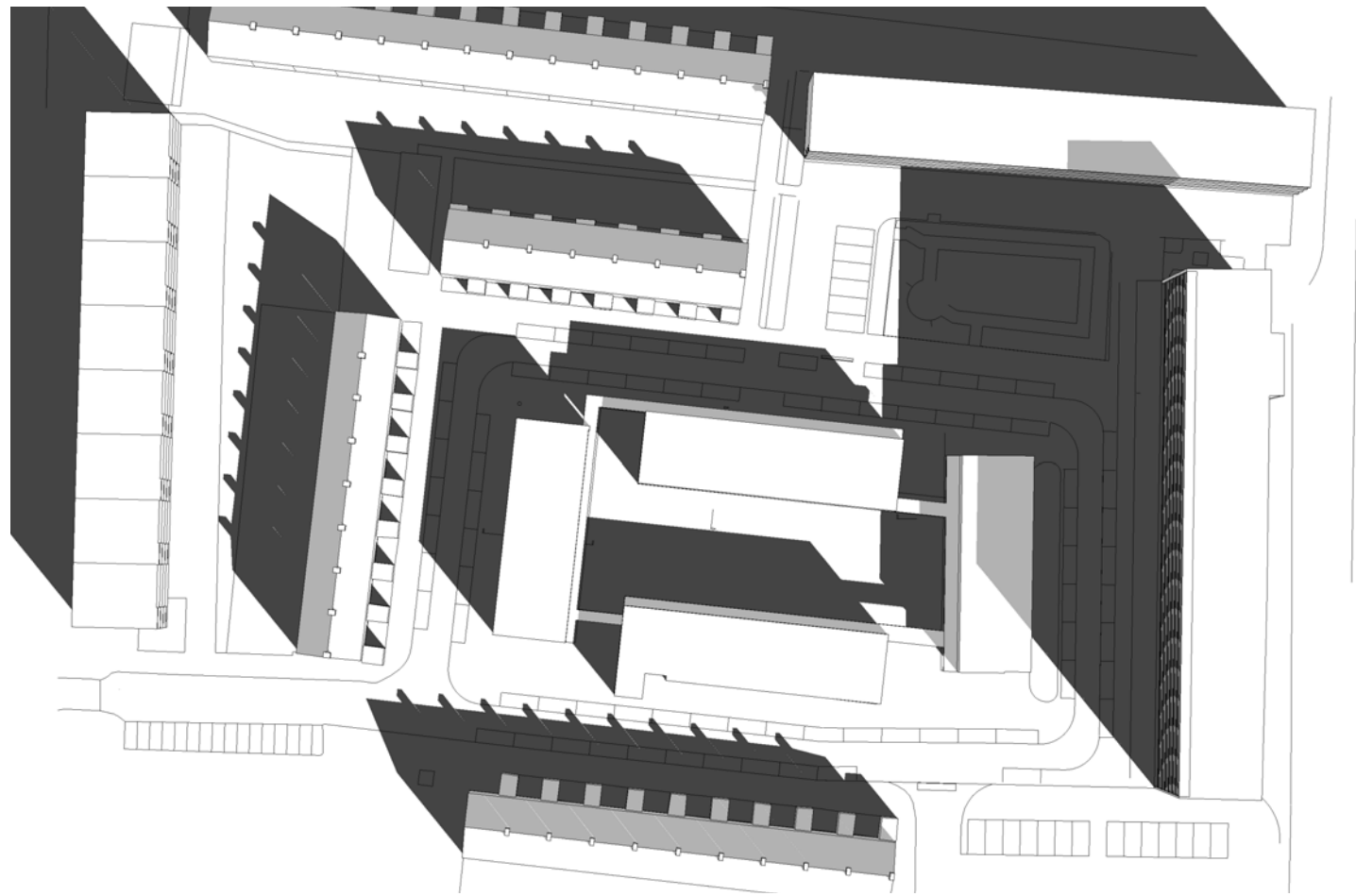


21 December 12:00 PM

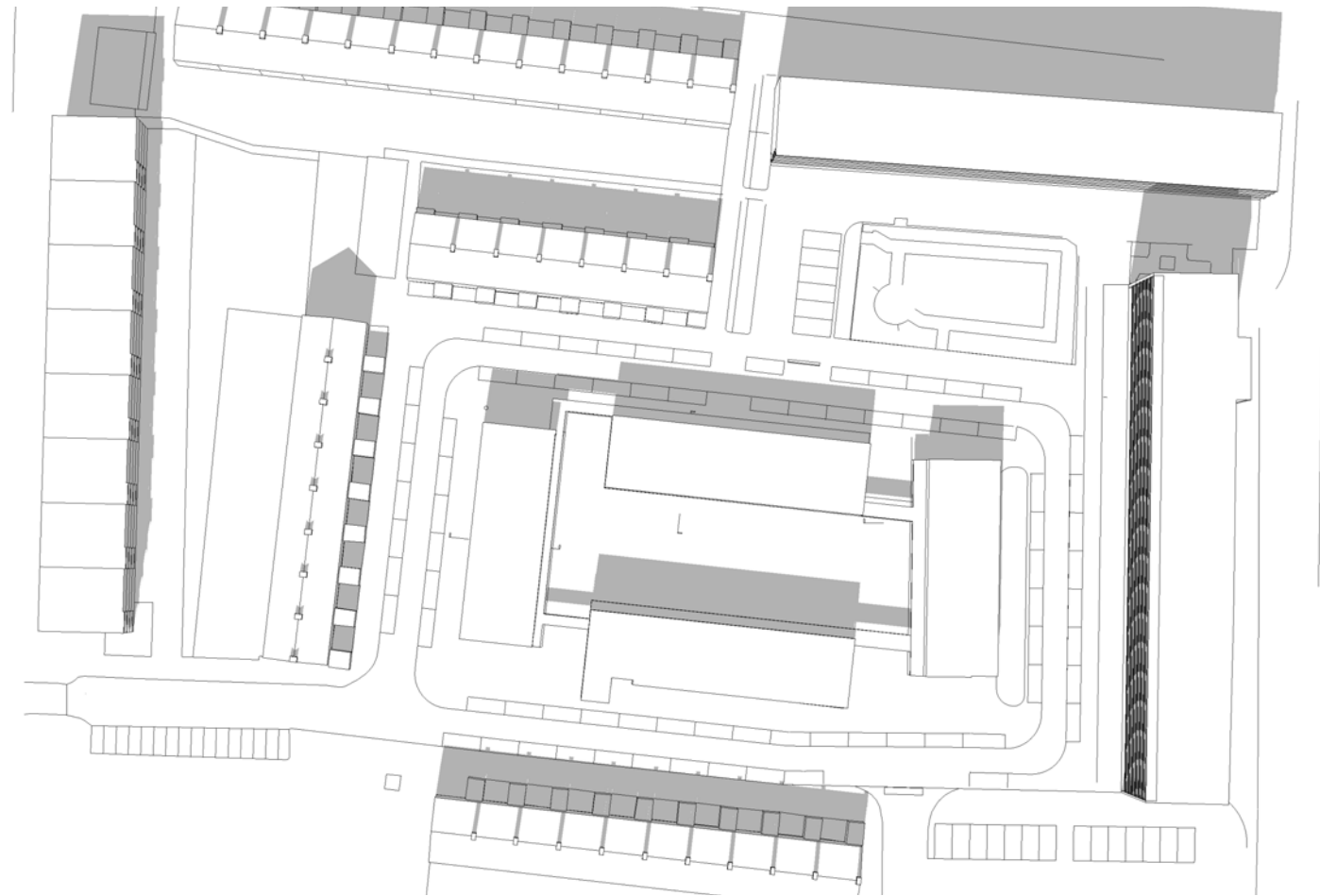


21 December 03:00 PM

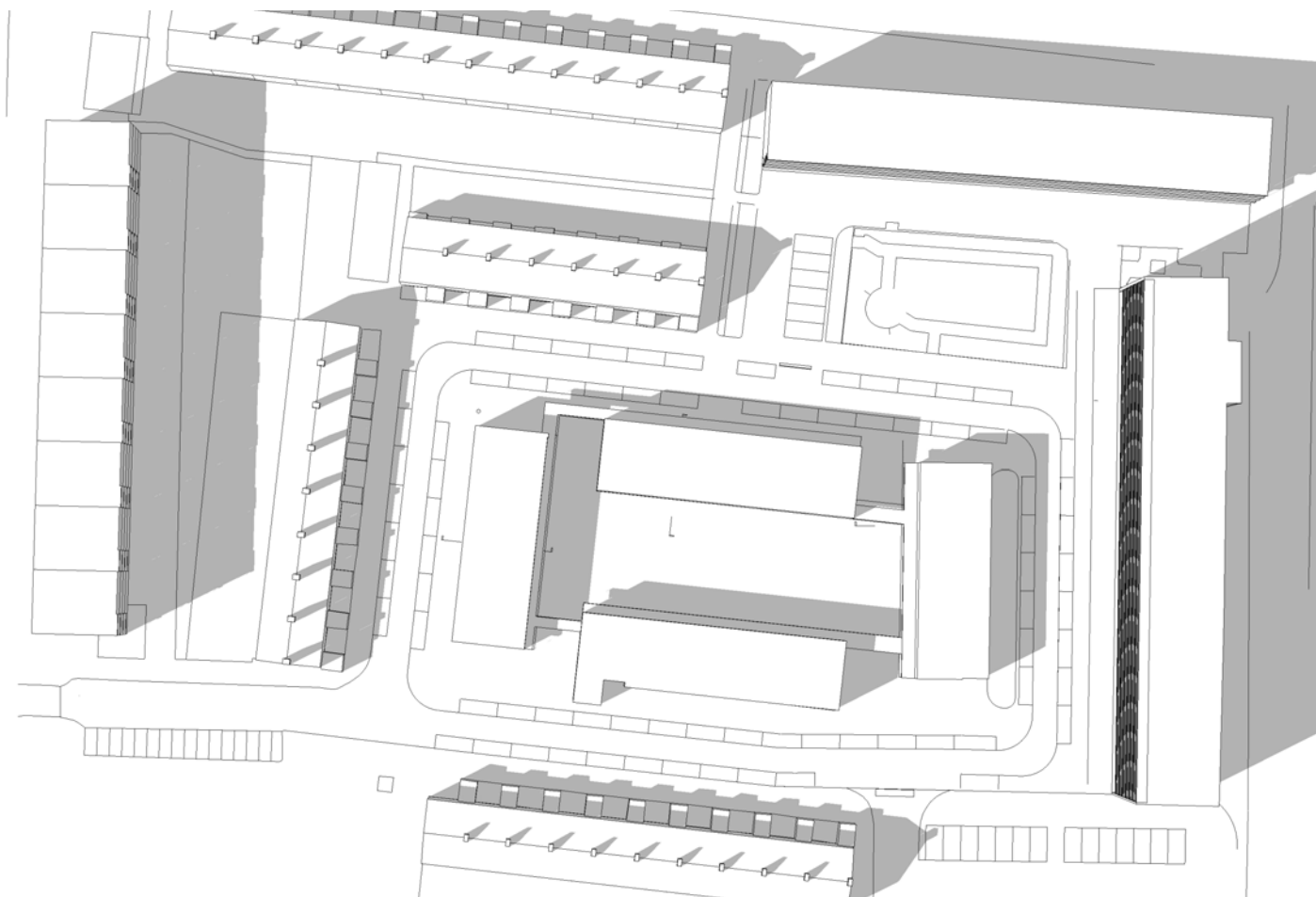
Baden Powellstraat
nieuwbouw



21 Maart 09:00 AM

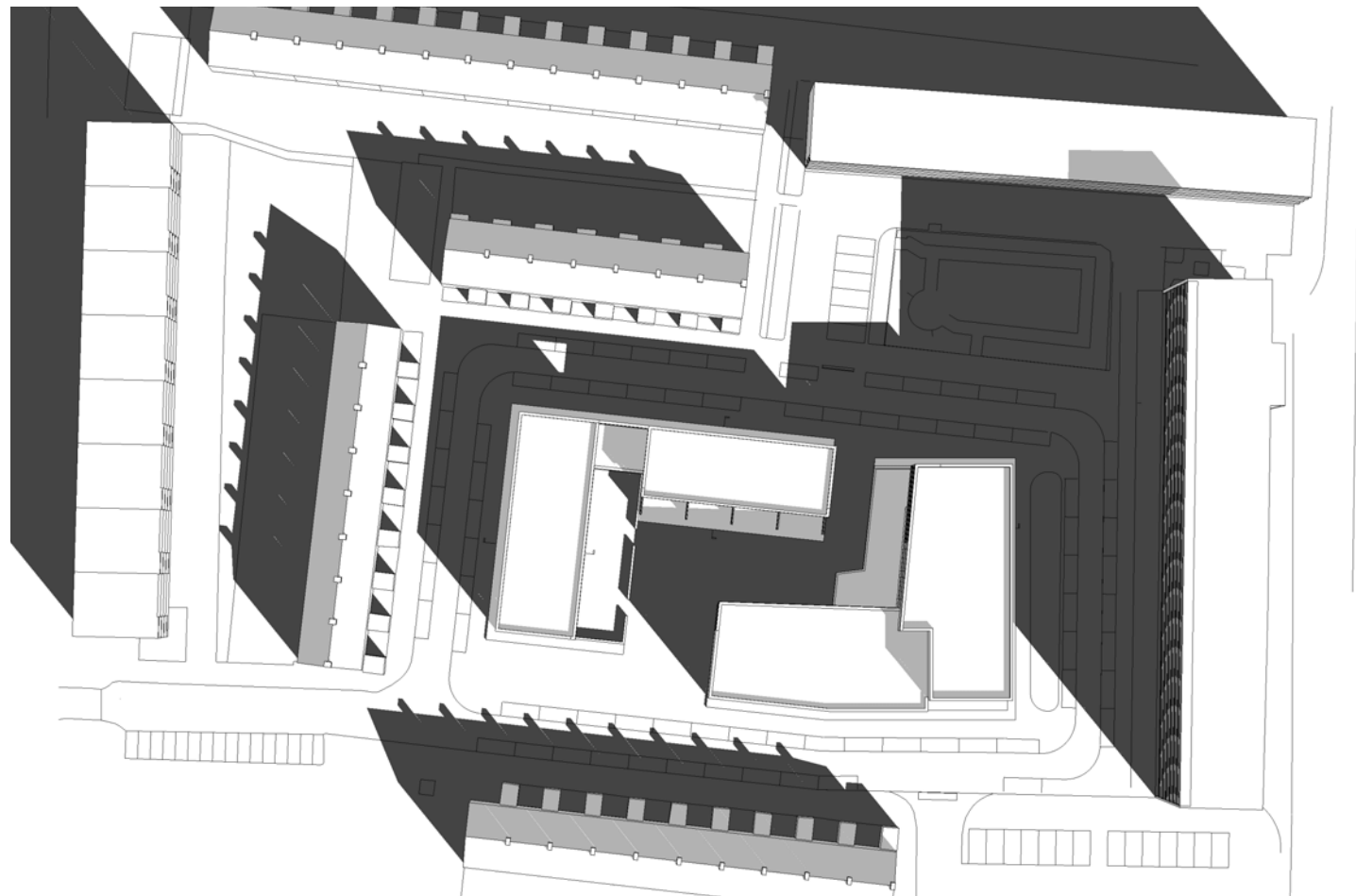


21 Maart 12:00 PM

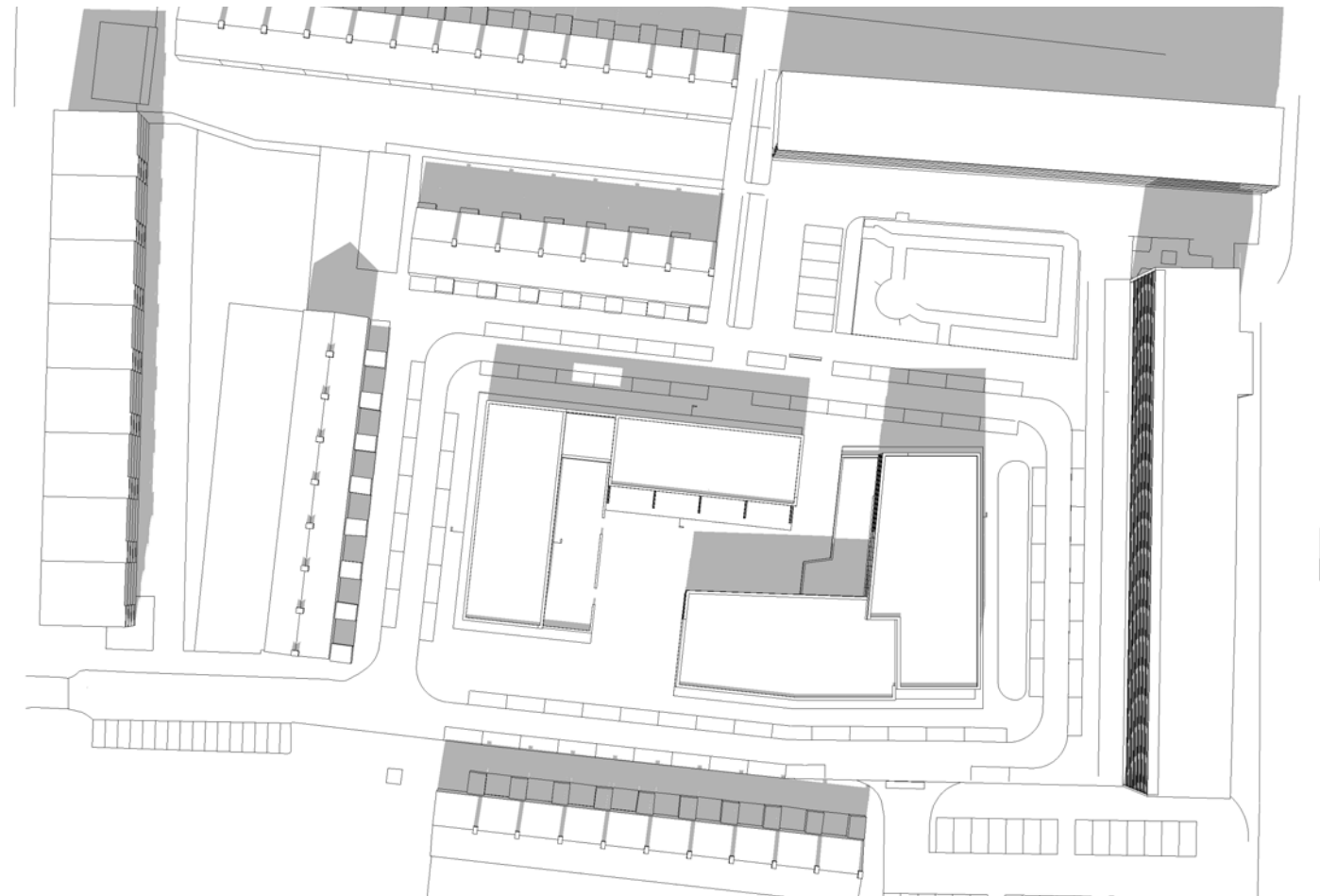


21 Maart 03:00 PM

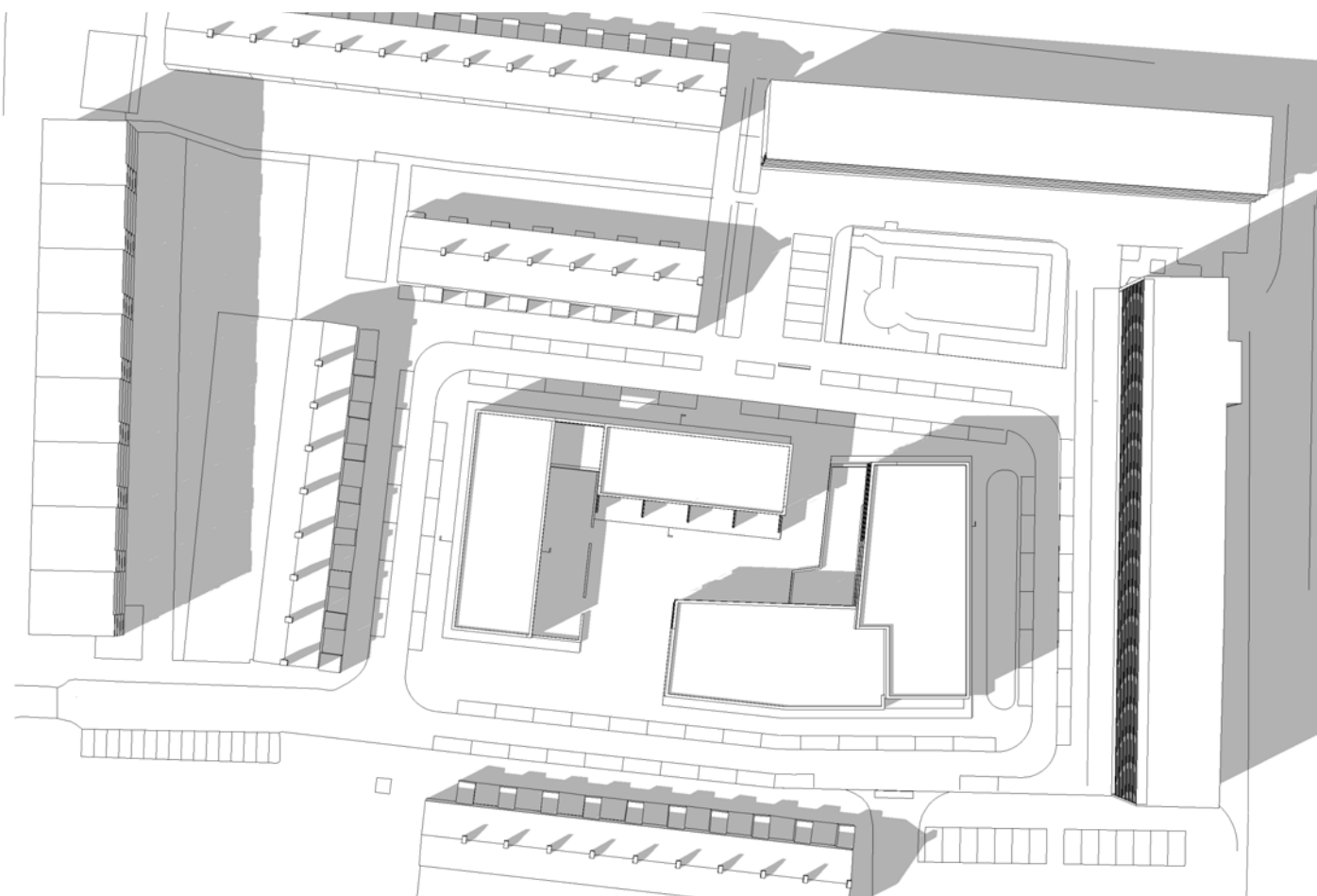
Thomas Morestraat
Bestaande gebouwen



21 Maart 09:00 AM

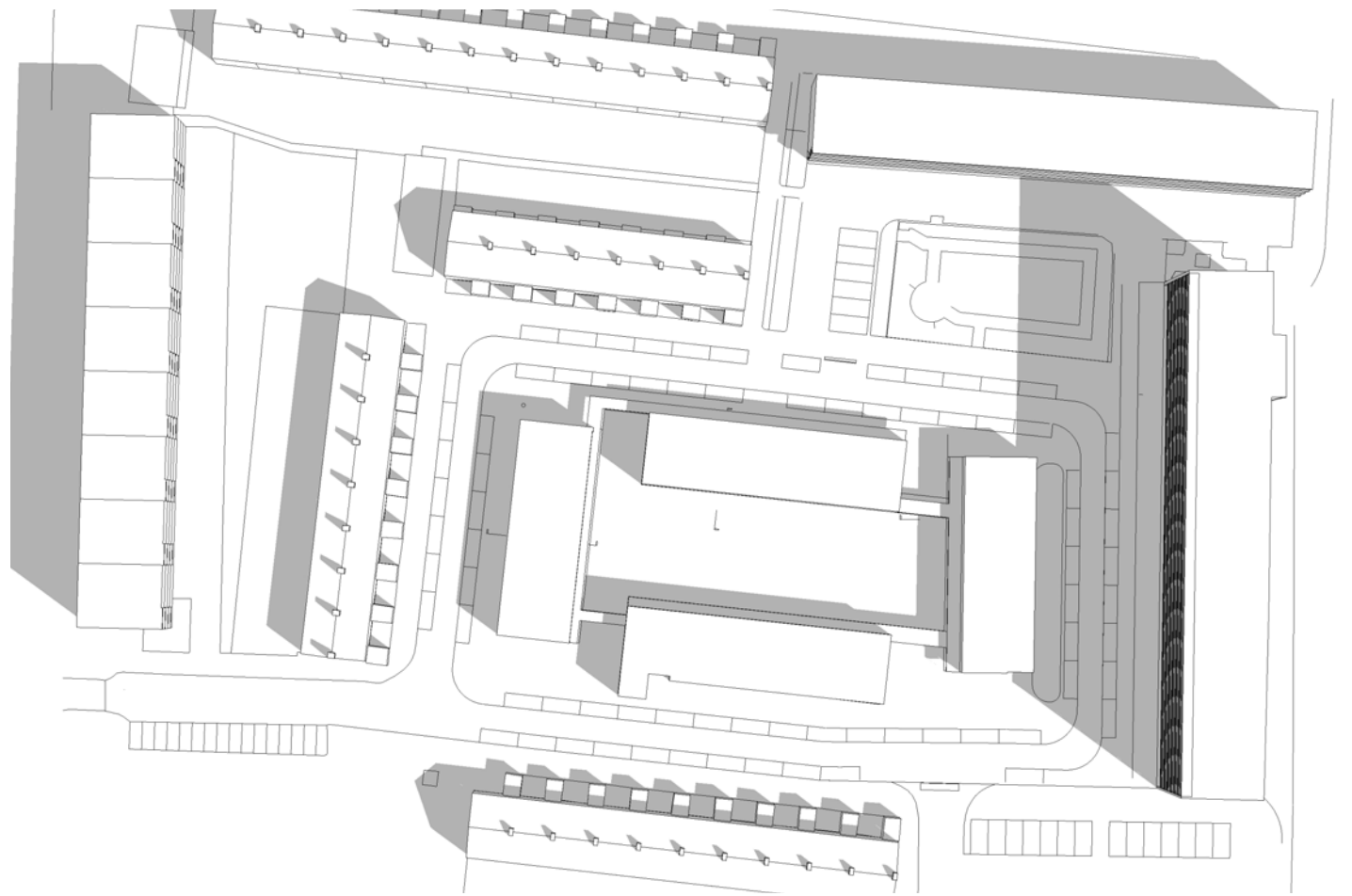


21 Maart 12:00 PM

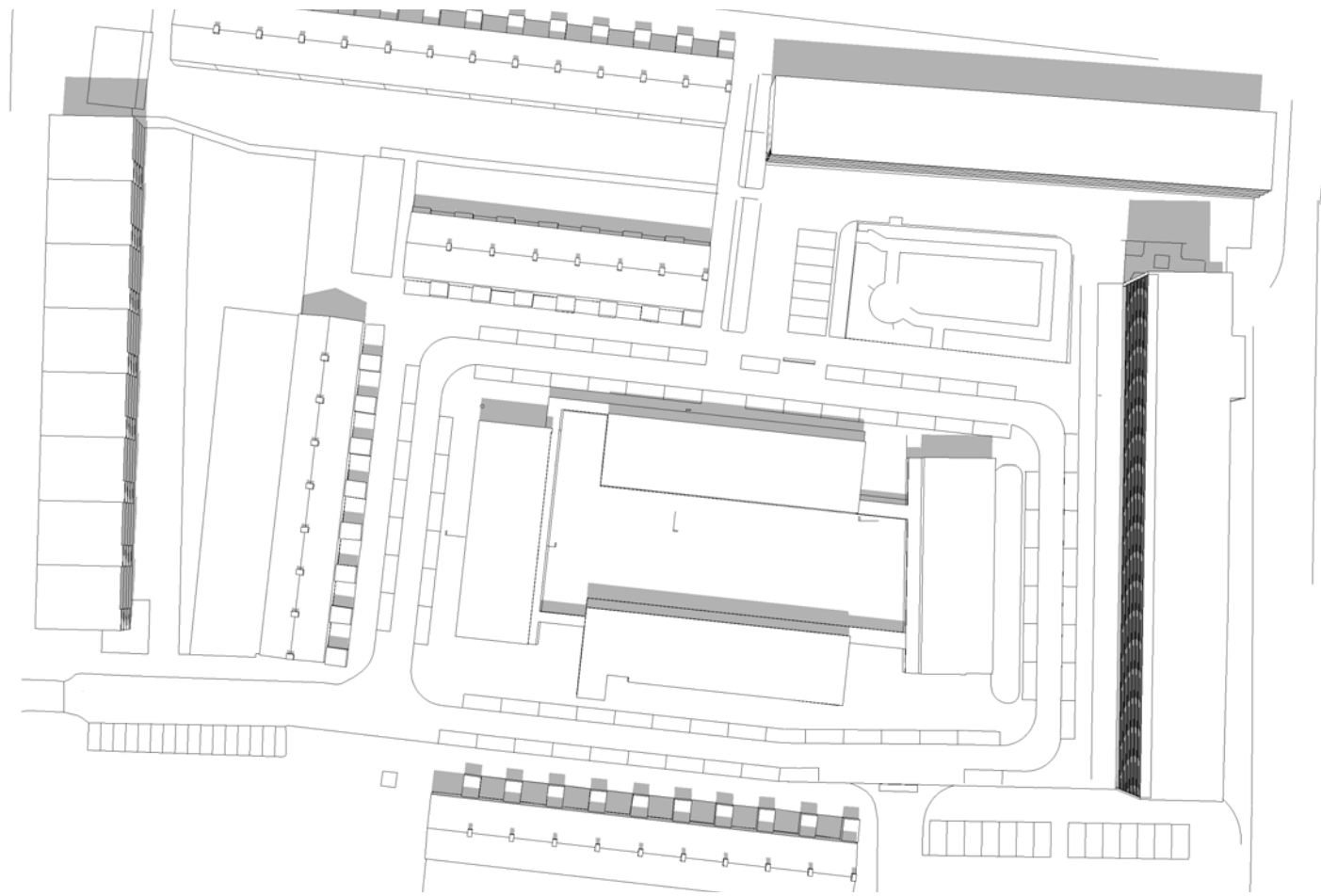


21 Maart 03:00 PM

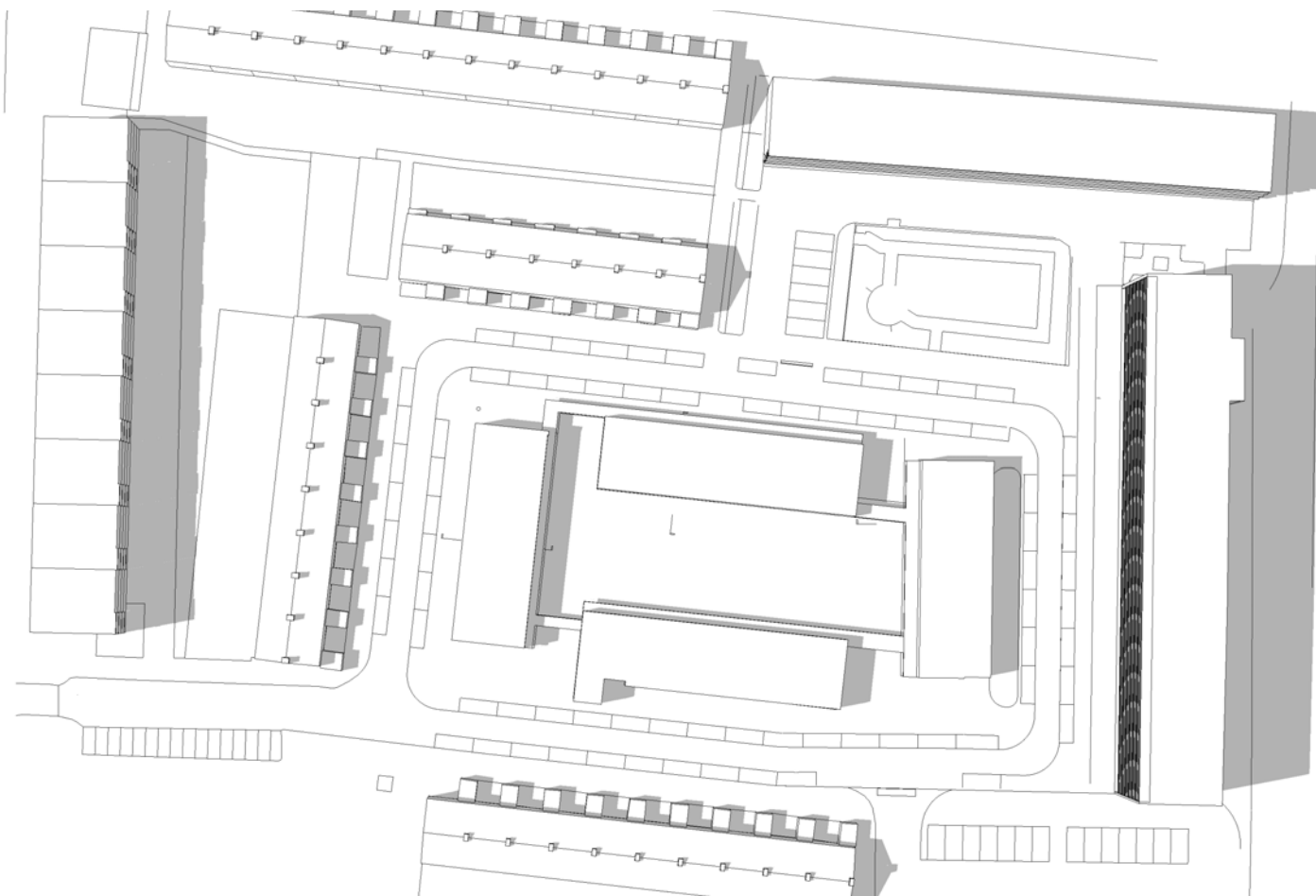
Thomas Morestraat
nieuwbouw



21 Juni 09:00 AM

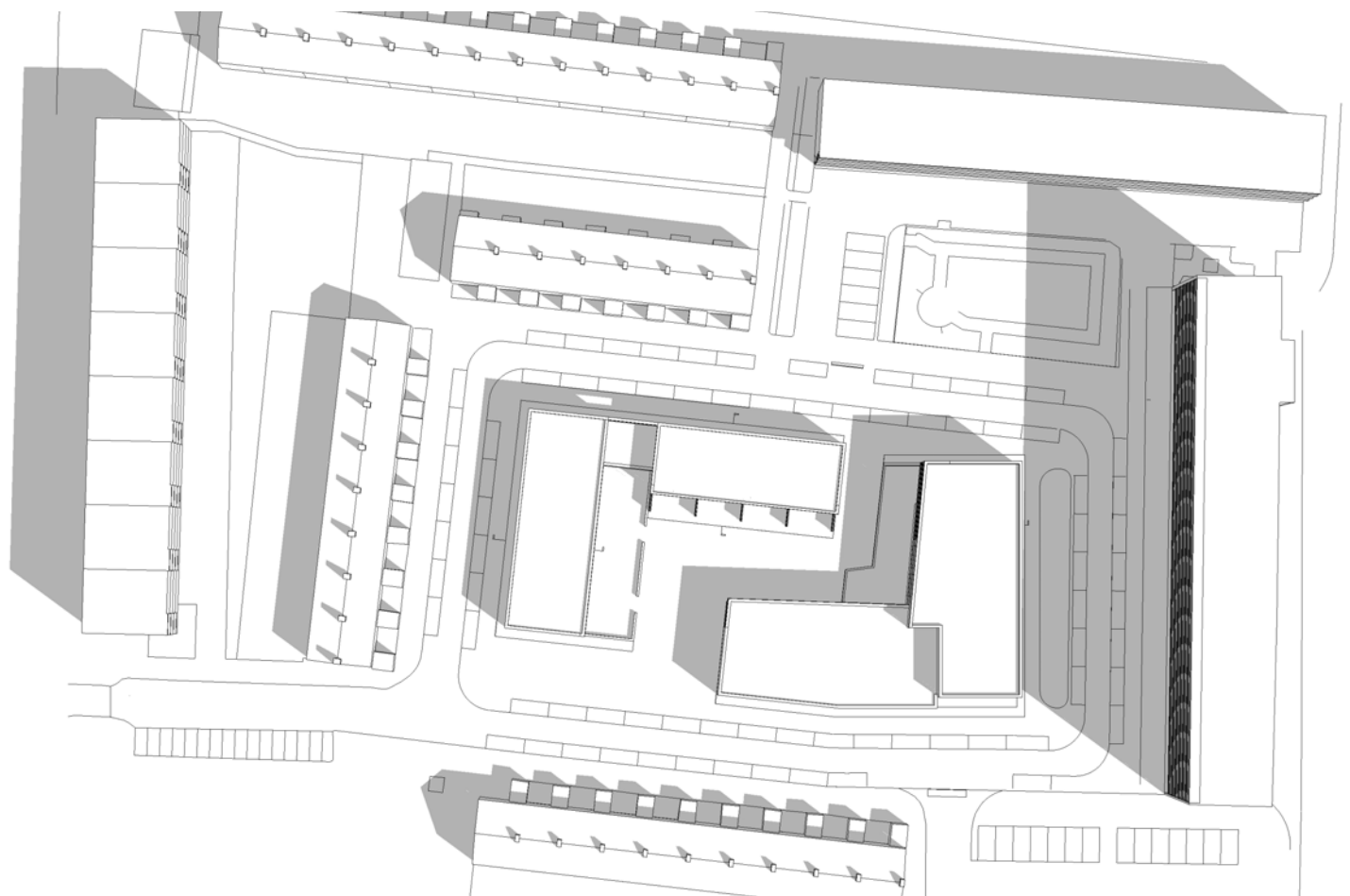


21 Juni 12:00 PM

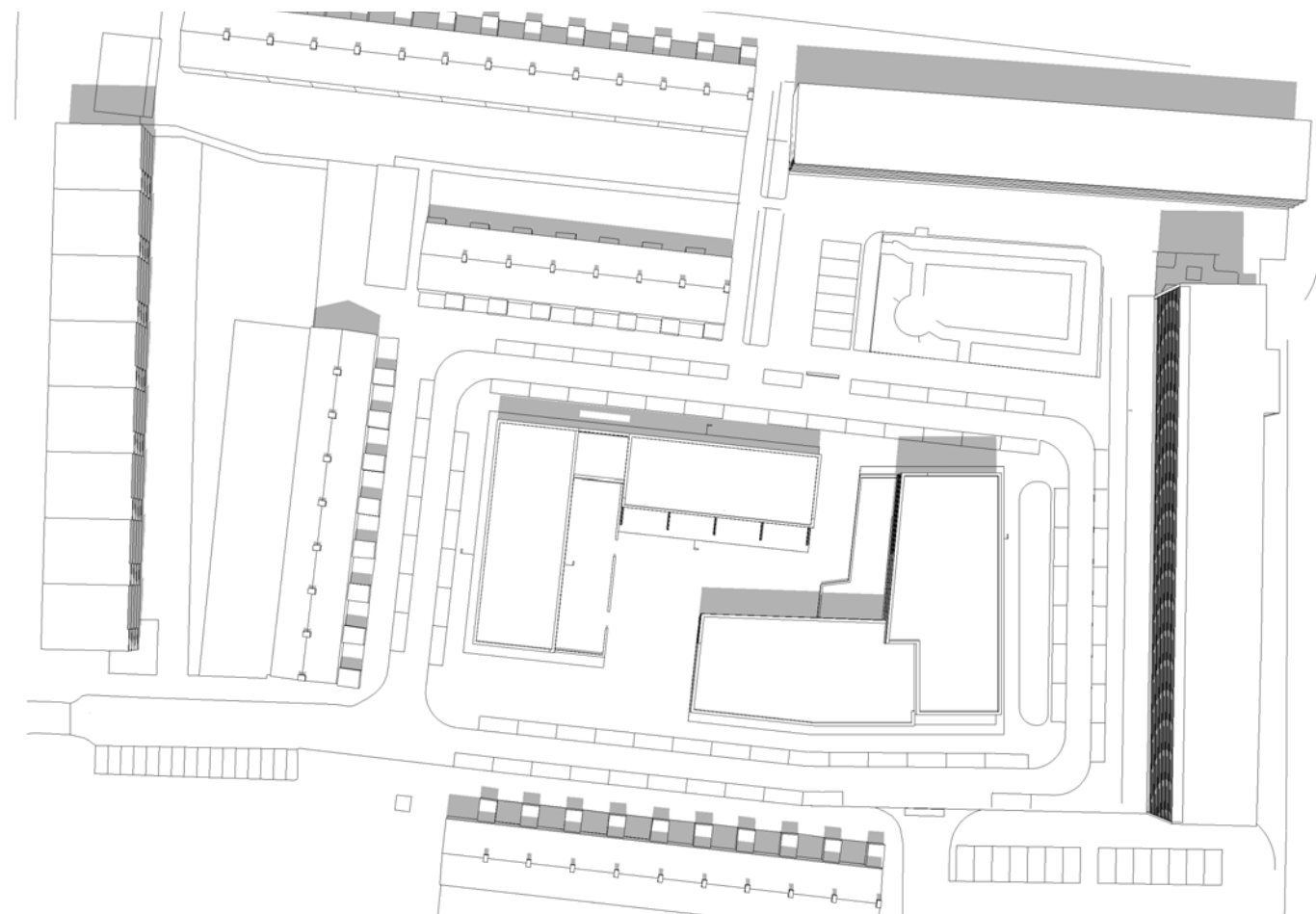


21 Juni 03:00 PM

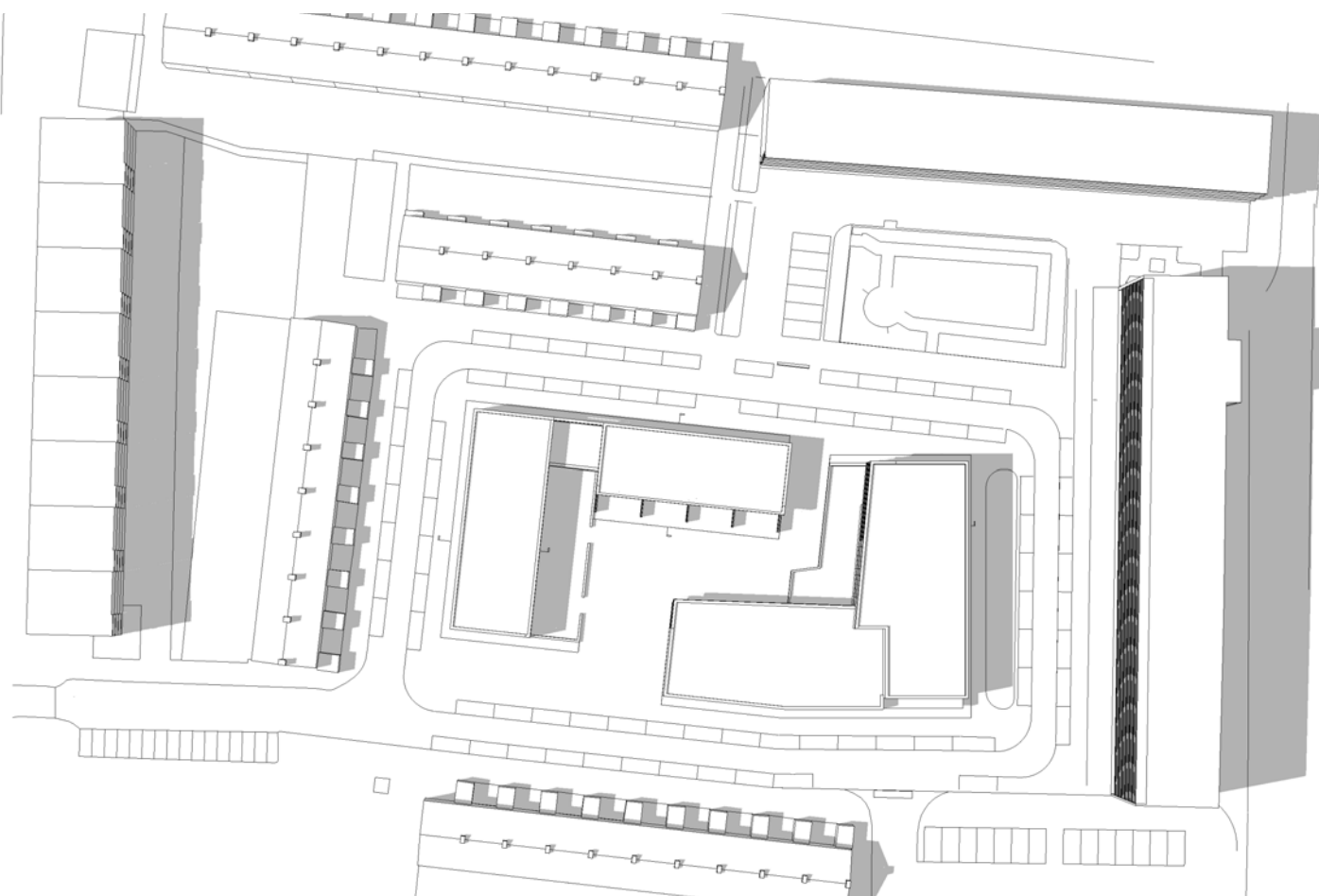
Thomas Morestraat
Bestaande gebouwen



21 Juni 09:00 AM

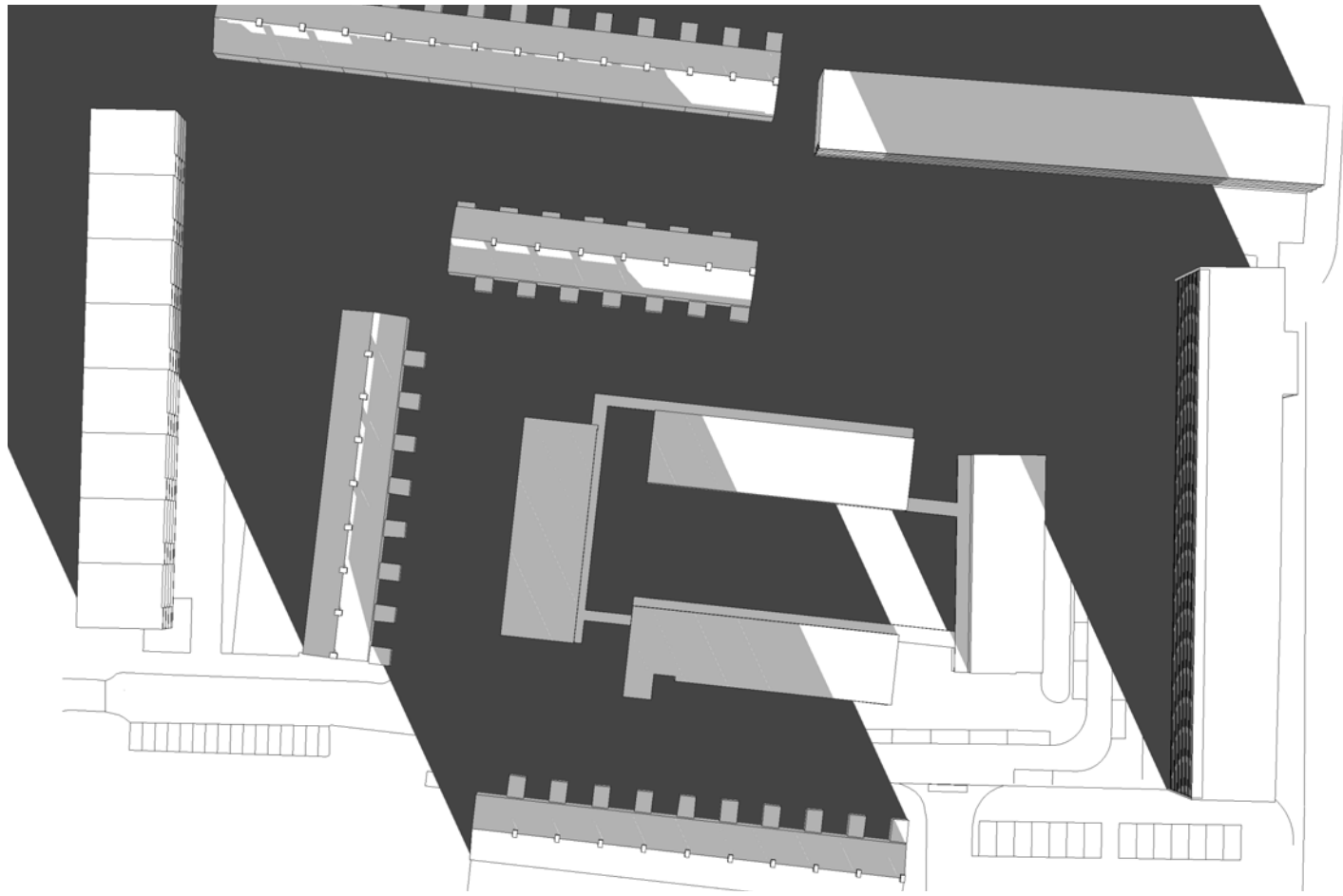


21 Juni 12:00 PM

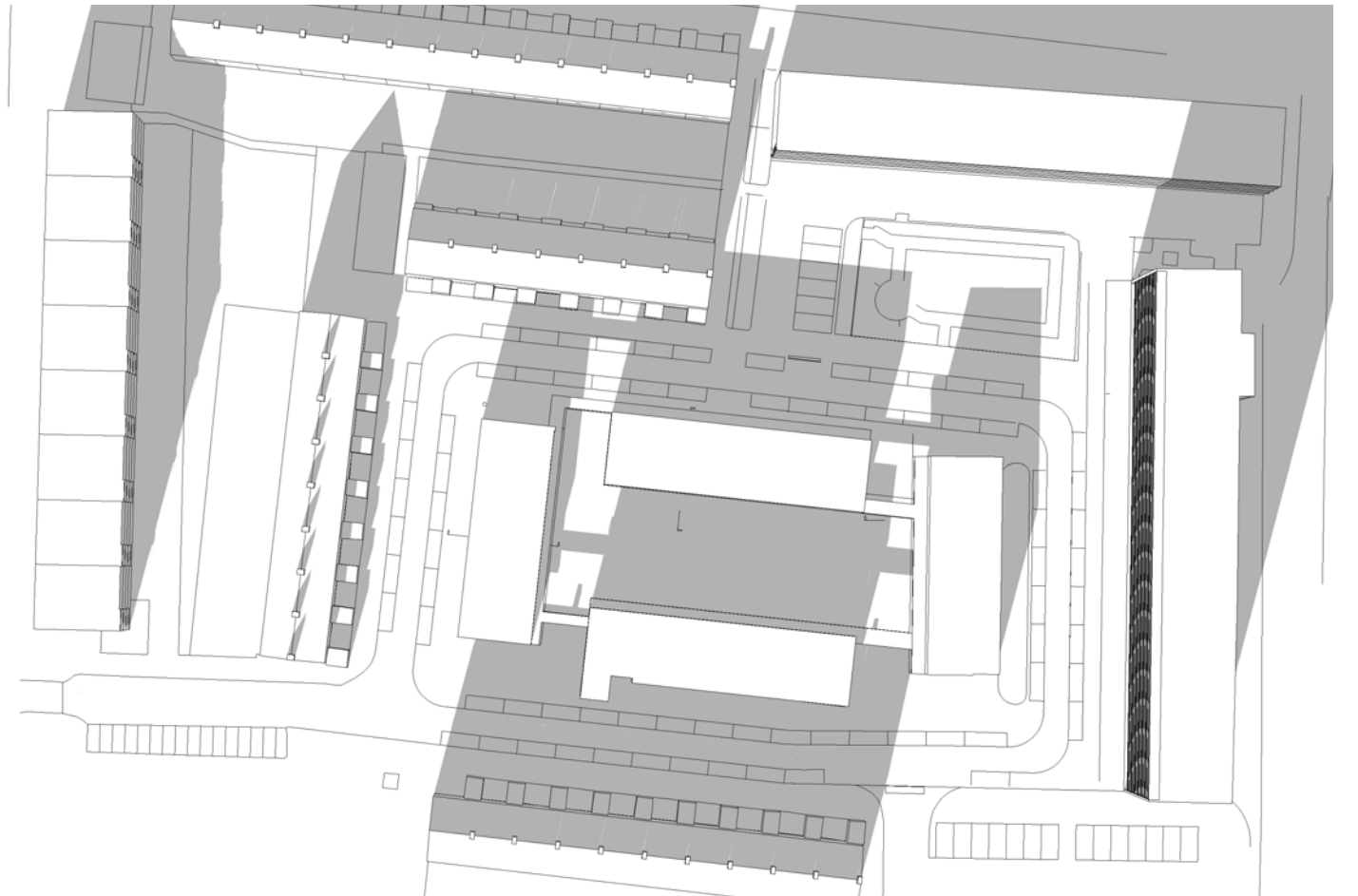


21 Juni 03:00 PM

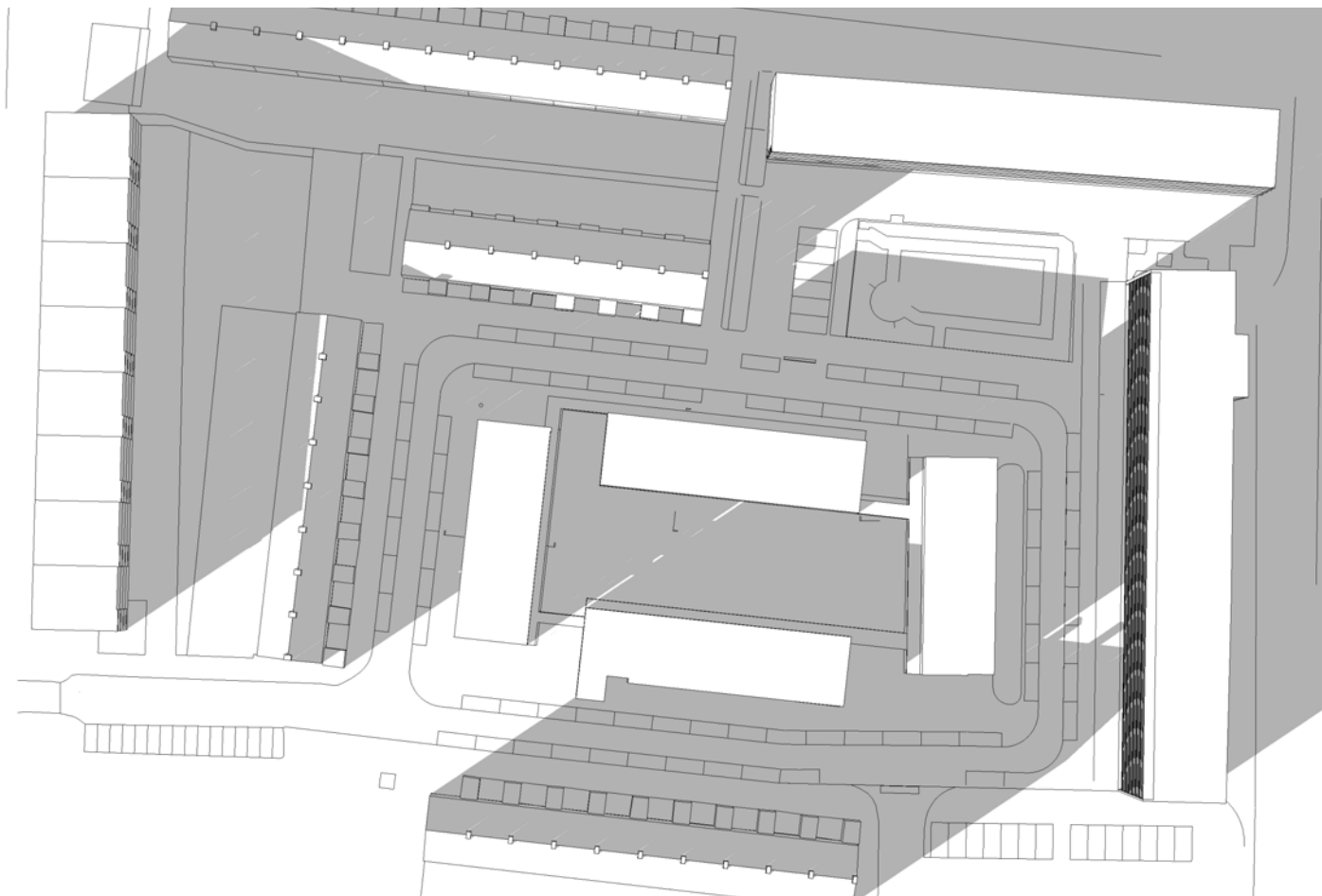
Thomas Morestraat
nieuwbouw



21 December 09:00 AM

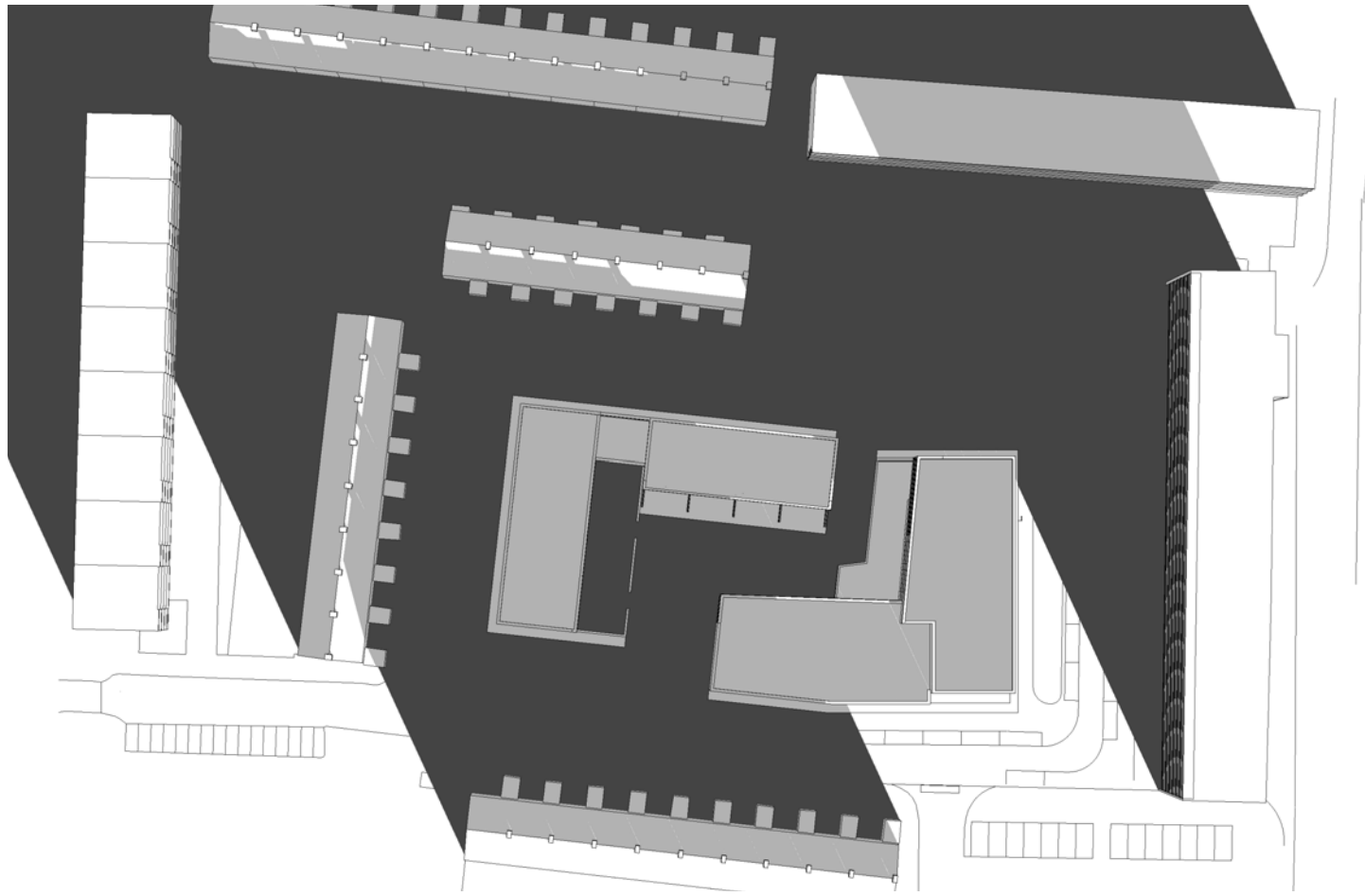


21 December 12:00 PM

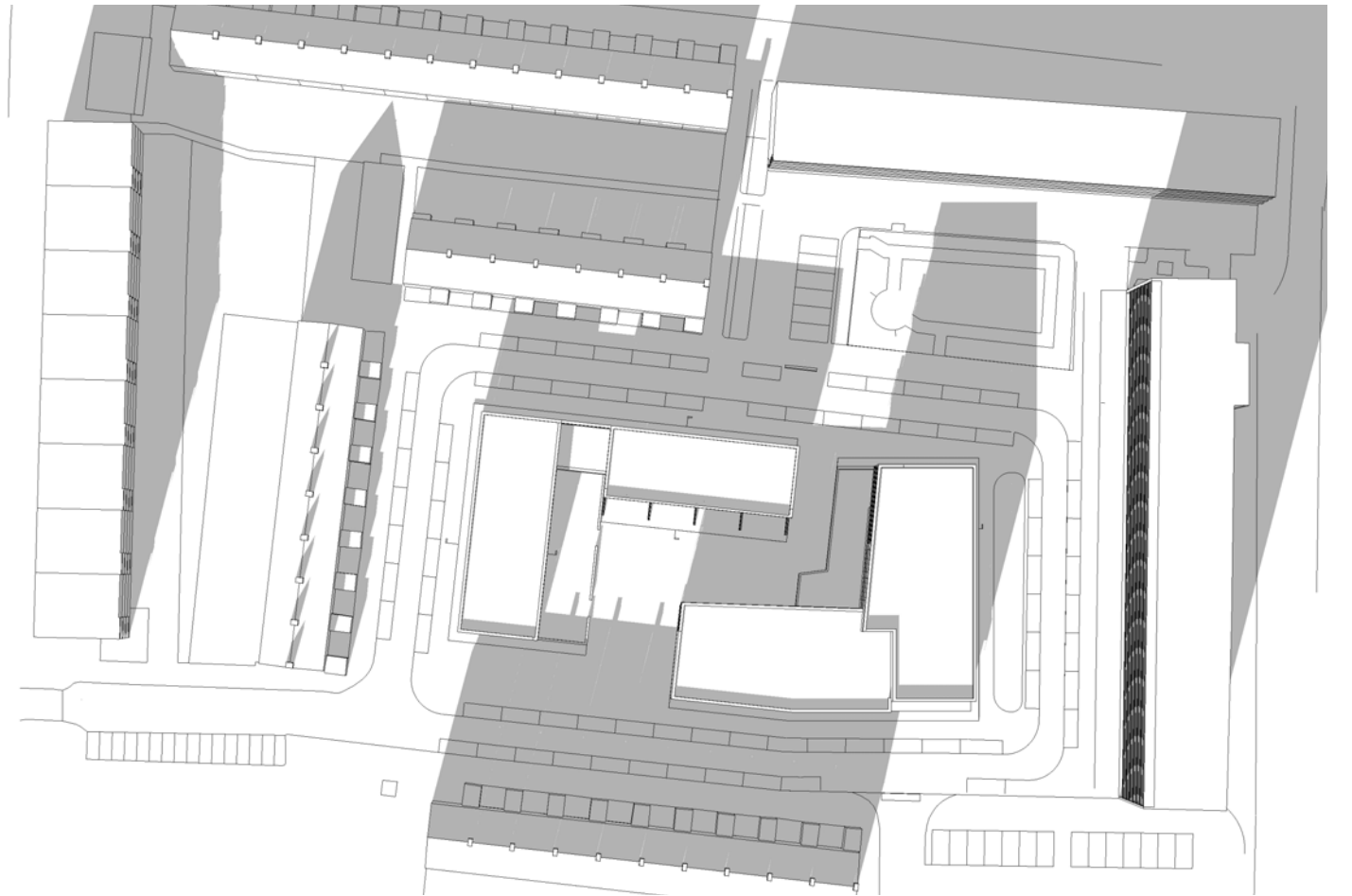


21 December 03:00 PM

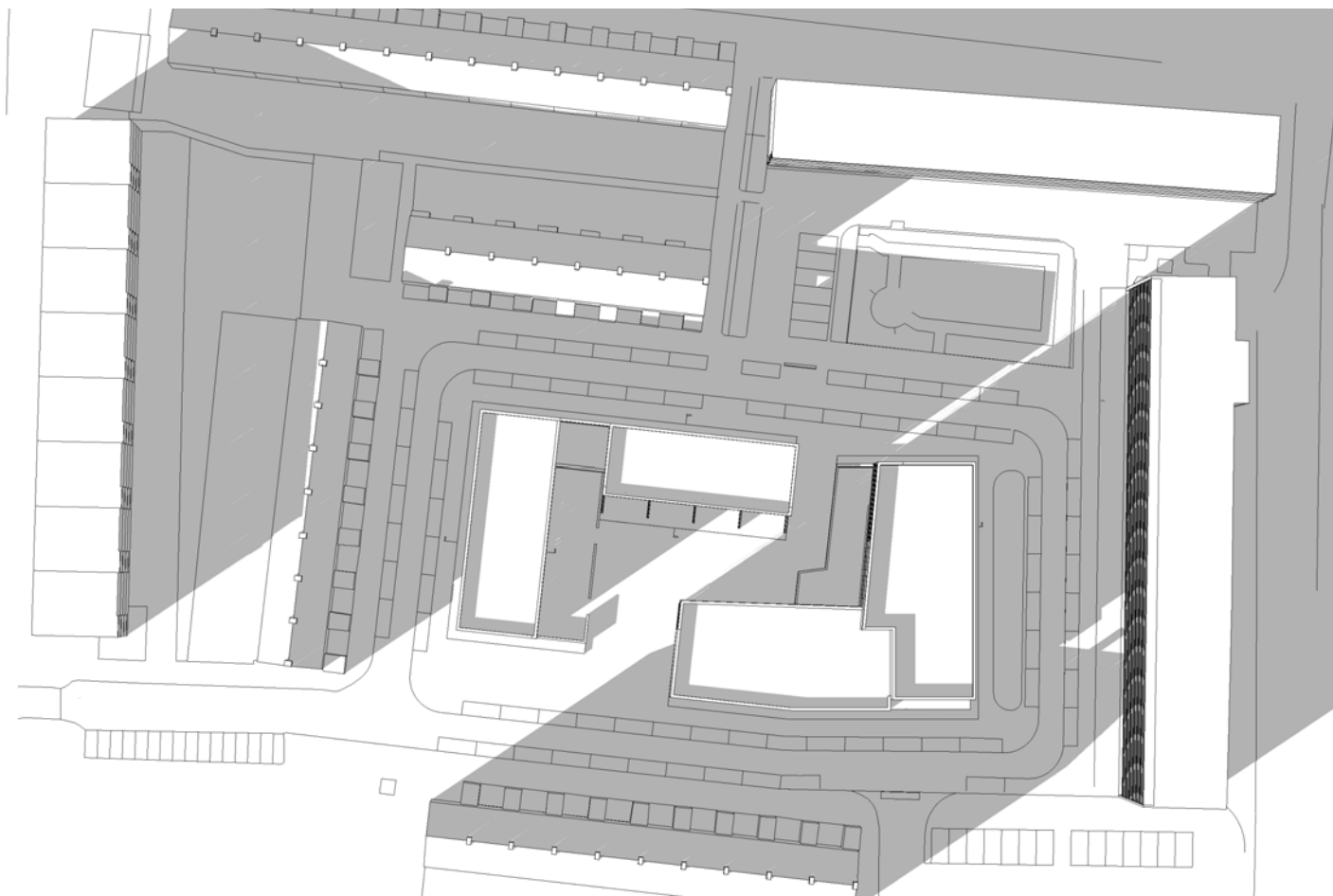
Thomas Morestraat
Bestaande gebouwen



21 December 09:00 AM

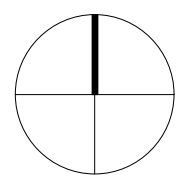
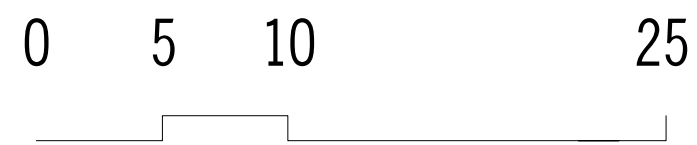
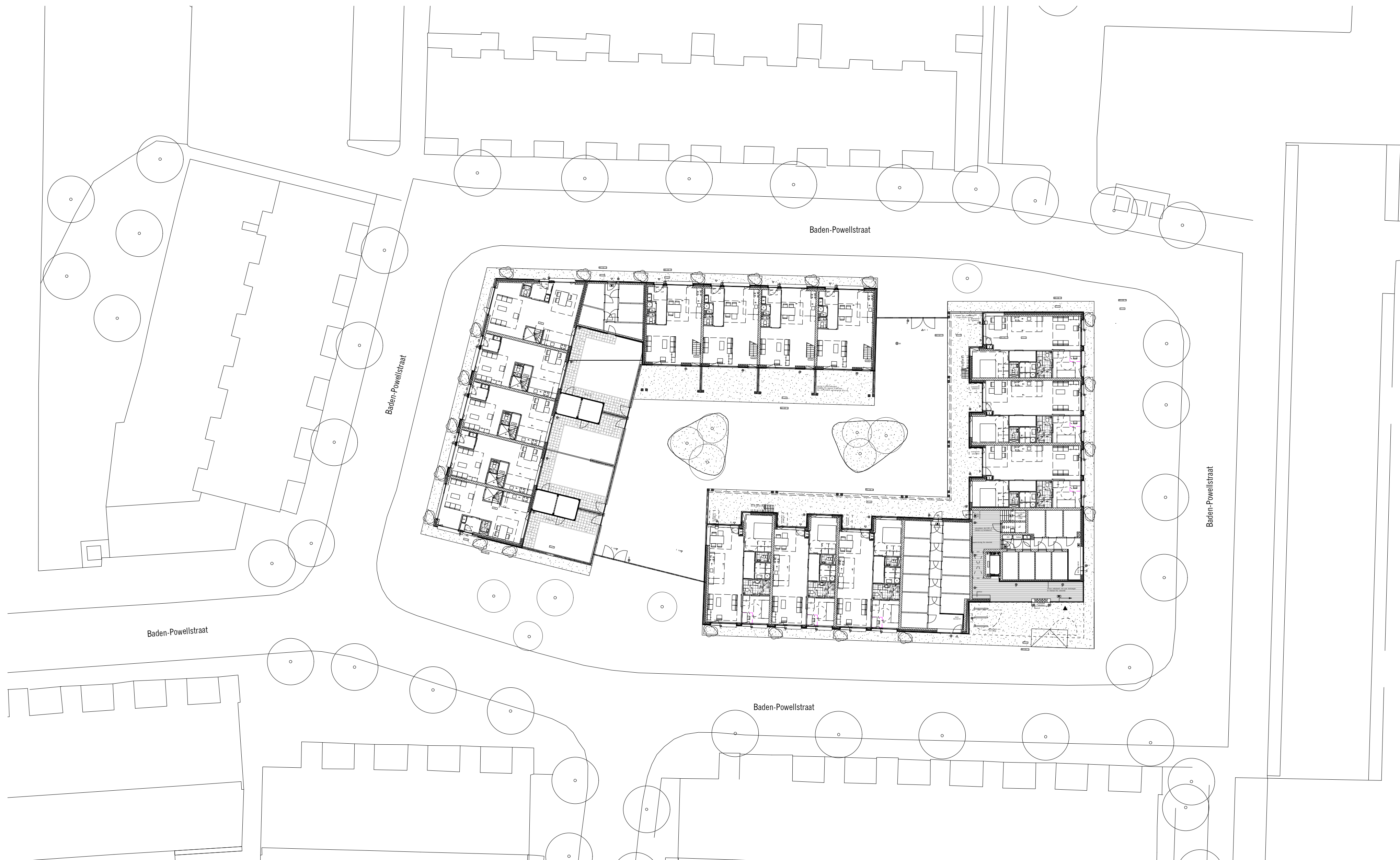


21 December 12:00 PM



21 December 03:00 PM

Thomas Morestraat
nieuwbouw



Baden Powellstraat
 bestaande p-behoefte 44 x 1,2 (woningen goedkoop) = 53 pp
 nieuwe p-behoefte 9 x 1,4 (woningen midden) + 18 x 0,3 (woningen met beperkte zorg) = 32 pp

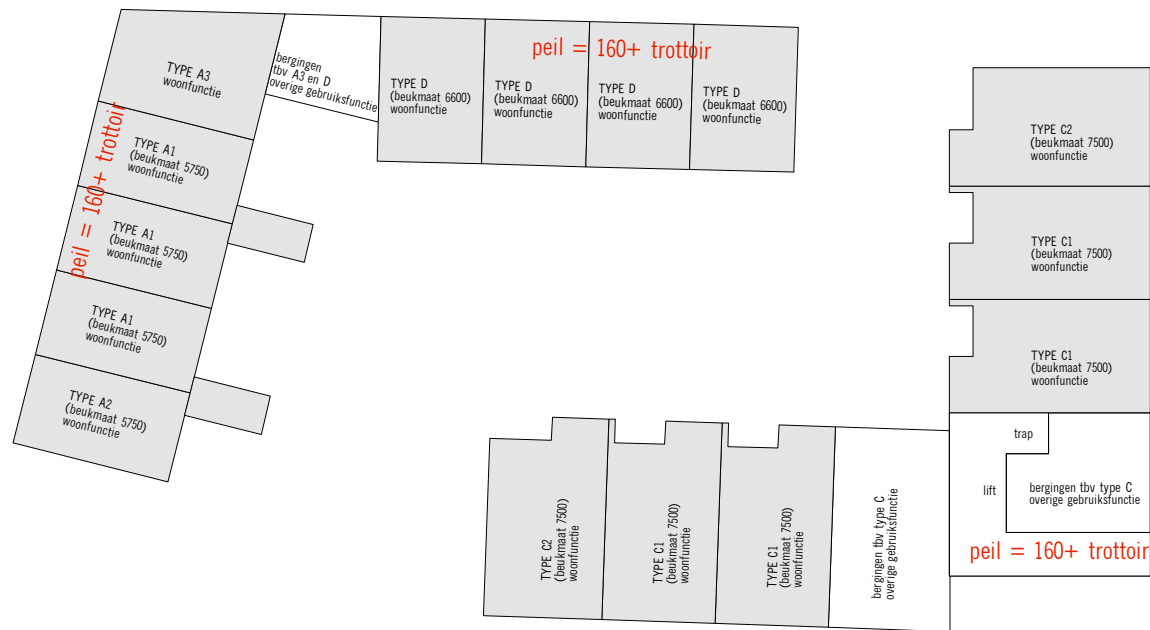
BP

**Wingender
 Hovenier**
 Architecten^{bv}

TM nieuwe situatie

TM010 | 1:300 (A2)

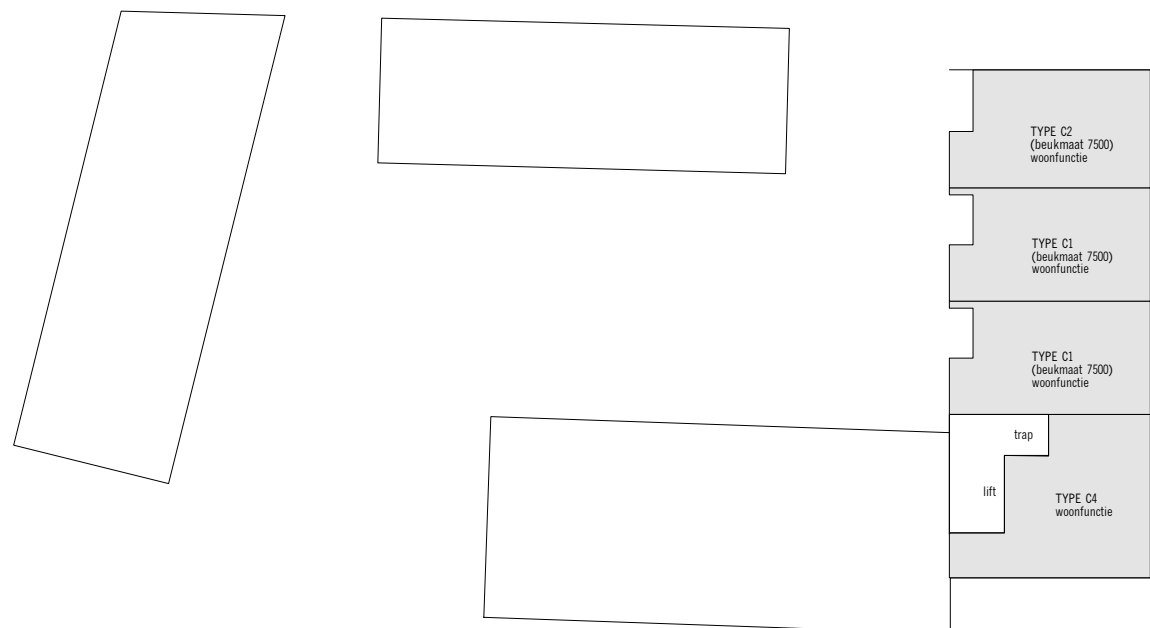
25 mei 2012



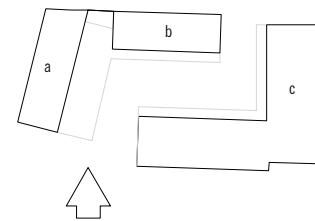
begane grond



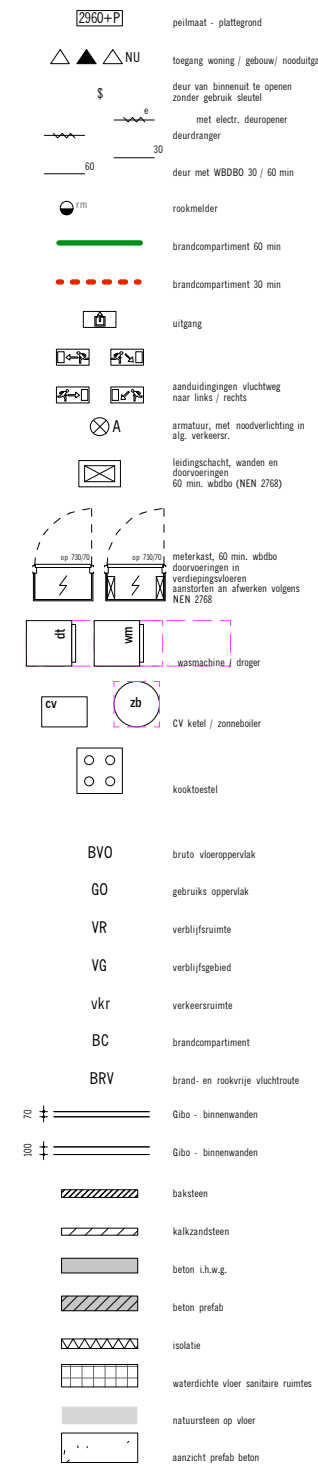
eerste verdieping



tweede verdieping



RENVOOI

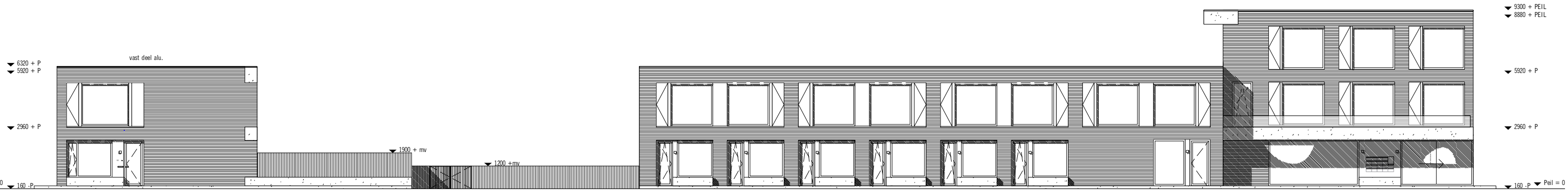


Brandveiligheid uitgangspunten

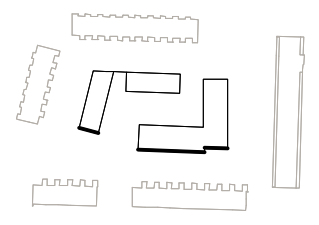
- Zie voor brandwerendheid voor bezwijken van hoofdconstructie tekening constructeur
- Zie voor brandwerendheid voor bezwijken draagconstructie vluchtroutes tekening constructeur
- Noodverlichting aanwezig in liftkooi, lifthallen en trappenhuis en in de overige gebruiksfuncties (bergingen).
- Voor installaties tbv. brandveiligheid, zoals rookmelders, brandmeld installatie PG, noodverlichting zie tek installateur.
- De vluchtwegaanduidingen zijn op deze bouwkundige tekeningen aangegeven.
- Materiaal toegepast in/langs rookvrije, of brand- en rookvrije vluchtroutes zullen voldoen aan de klasse T2 van de bijdrage tot brandvoortplanting. Vloeren van deze (brand- en) rookvrije vluchtroutes en de trappen zelf zullen voldoen aan klasse T1.
- De eerste 2,5 m van de buitengevel boven maaiveld zal voldoen aan klasse 1 van brandvoortplanting. Het deel van de buitengevel dat hoger ligt dan 13 m boven maaiveld voldoet aan klasse 2 van de bijdrage tot brandvoortplanting.
- Alle overige constructies zullen voldoen aan klasse T4 voor wanden en plafonds en klasse T3 voor vloeren en trappen.
- Materiaal toegepast in/langs besloten rook- en brandvrije vluchtroutes zullen voldoen aan de verzwaarde eisen inzake rookdichtheid (ten hoogste 2,2 m-1 bij toepassing van een materiaal met brandvoortplantingsklasse 1 en 5,4 m-1 bij een materiaal met brandvoortplantingsklasse 2).
- Alle overige constructies in besloten ruimten zullen voldoen aan de basiseisen voor rookdichtheid (ten hoogste 10 m-1).
- Tussen de brandcompartimenten wordt een brandwerendheid van 60 min. gerealiseerd.
- Elk brandcompartiment is tevens een rookcompartiment. Tussen twee rookcompartimenten wordt een rookwerendheid van 30 min. gehanteerd.
- Elke woning is een subbrandcompartiment. De woningscheidende wanden en vloeren tussen subbrandcompartimenten worden 60 min. brandwerend uitgevoerd.
- Materiaal toegepast aan de binnenzijde van een schacht, koker of een kanaal met een inwendige doorsnede groter dan 0,015 m² en grenzend aan meer dan een brandcompartiment, is, bepaald volgens NEN 6064, onbrandbaar over een dikte van ten minste 0,01 m, gemeten loodrecht op de binnenzijde.
- De voorzieningen voor de afvoer van rook is, bepaald volgens NEN 6062, brandveilig.
- Beweegbare delen in een inwendige brandwerende en/of rookwerende scheidingsconstructie worden zelfsluitend uitgevoerd.
- Alle deuren in of naar een rookvrije vluchtroute zijn in de vluchtrichting zonder sleutel of andere vooriening te openen.
- In de woningen worden rookmelders voorzien. Deze voldoen aan de eisen uit NEN 2555

Overige uitgangspunten:

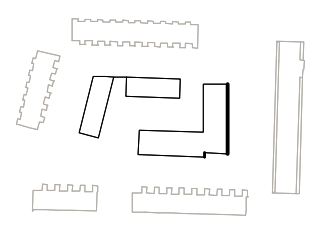
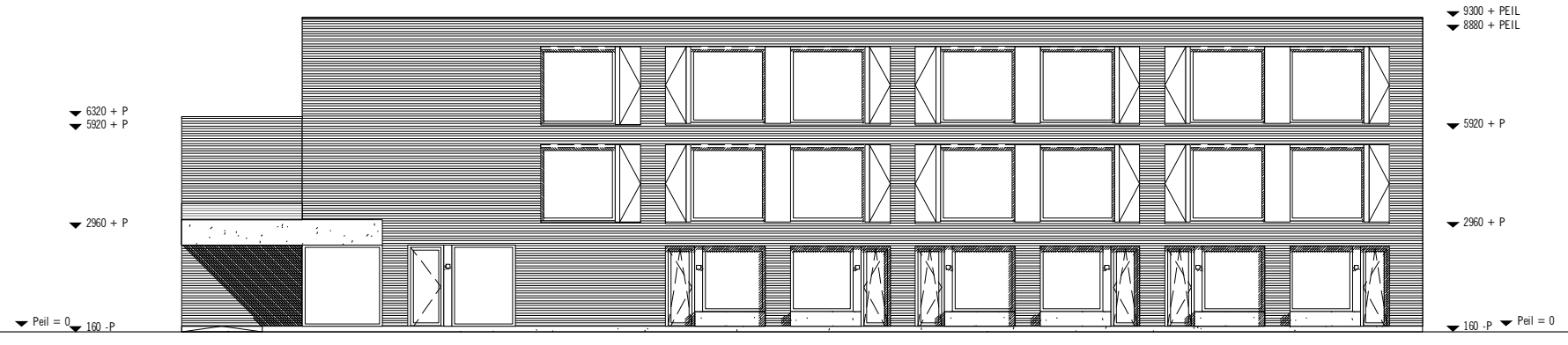
- De appartementen in blok c (senioren) voldoen aan basiseisen- en veiligheidspakket van Woonkeur.
- De hoofdtrap van het appartementengebouw (blok c) voldoet aan kolom B van tabel 2.28a. De overige vluchtroutes voldoen aan kolom A van tabel 2.28b.
- De hoofdentredeuren van het woongebouw worden zelfsluitend uitgevoerd en zijn van buitenaf niet zonder sleutel o.d. te openen. Tevens worden hier een deuropensignaal, bellentableau en intercom voorzien.
- Alle kozijnen, ramen en deuren in de gevel voldoen aan inbraakwerendheidsklasse II volgens NEN 5096. (Alle kozijnen binnen 3,5 m vanaf maaiveld.) Ook geldend voor de kozijnen op de galerij.
- De binnenwanden in de woningen tussen twee verblijfsruimten worden uitgevoerd in een minimale massa van 85 kg/m², waarmee aan de -20 dB-eis voor lucht- en contactgeluidsisolatie kan worden voldaan.
- Alle binnen- en buitendeuren (uitgezonderd deuren van meterruimten en andere bergruimten) hebben een vrije doorgang van ten minste 850x2300 mm.
- De gemeenschappelijke verkeersruimtes van woongebouw, blok c liggen in een toegankelijkheidssector. GO en verblijfsruimtes zijn kleiner en lager gelegen dan 500 m² en 12,5 m.
- Doorvalveiligheid: galerij; borstwering en doorvalveilig glas ramen gevels verdiepingen; doorvalveilig glas te openen delen verdiepingen; stalen hekwerk aan binnenzijde raam.
- De geluidsabsorptie voor galmgeluid in de gemeenschappelijke verkeersruimtes is volgens NEN 5078
- De karakteristieke geluidwering van de gevel is minimaal 20 dB(A)
- De karakteristieke geluidwering tussen binnenruimtes voor luchtgeluid resp. contactgeluid bedraagt voor:
 - besl. ruimte naar verblijfsr andere won. 0 en +5dB(A)
 - besl. ruimte naar besl. r. andere won. -5 en 0 dB(A)
 - verblijfsr naar verblijfsr zelfde won. -20 en -20 dB(A)
- ventilatie: mech afvoer, natuurlijke toevoer
- De armaturen geven minimaal 10 lux op vloeren en trappen.



alu. deel in pui met
 - 18 postkasten
 - 18 bedrukkers
 - videfoon



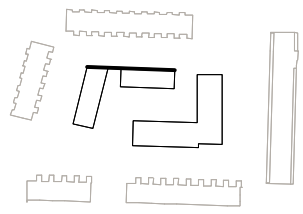
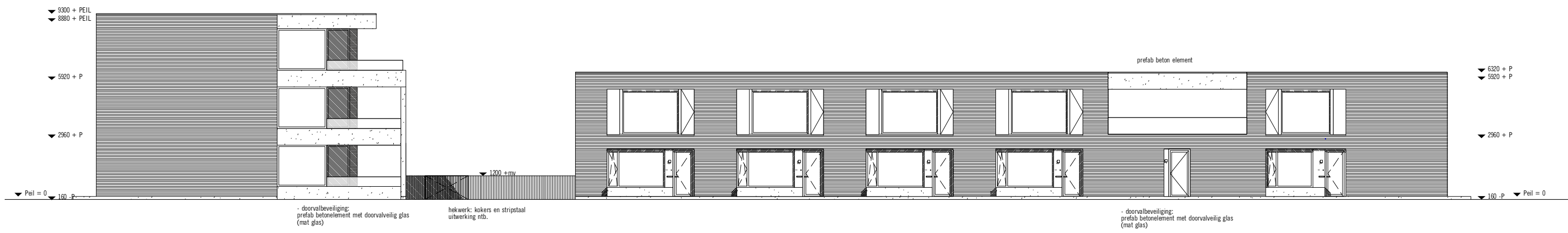
gevels straat zuid



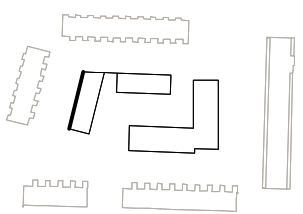
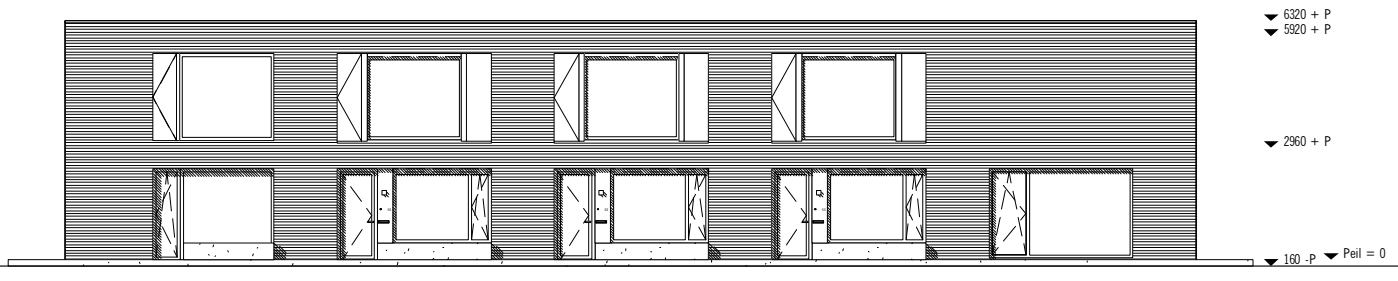
gevels straat oost

BP gevels straat
 BP | 030 | 1:200
 25 mei 2012

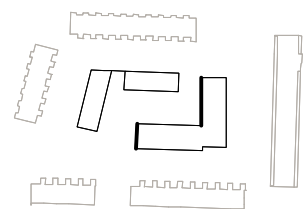
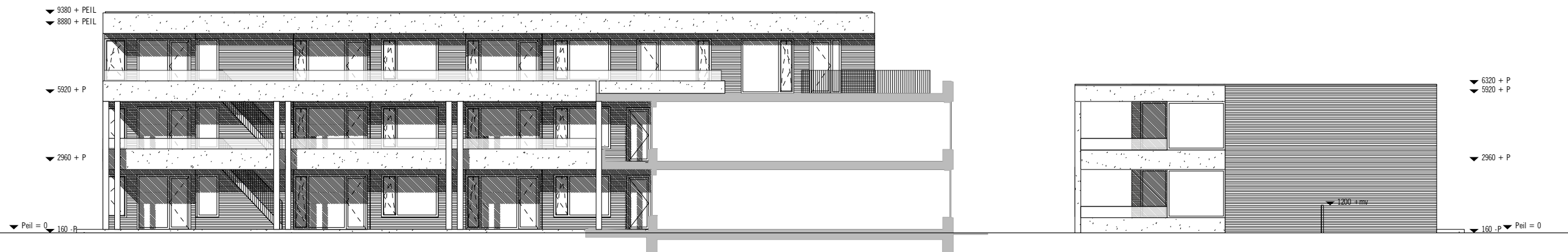
**Wingender
 Hovenier**
 Architecten^{bv}



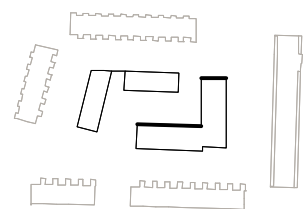
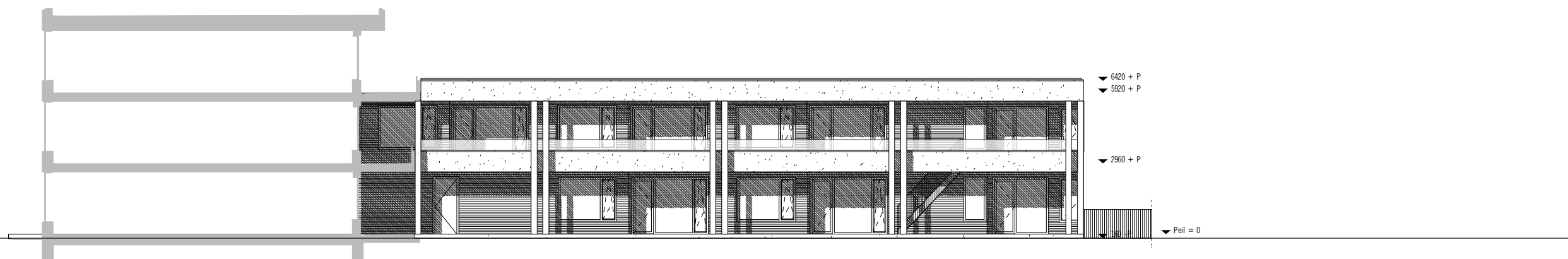
gevels straat noord



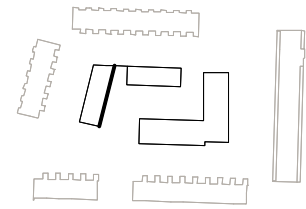
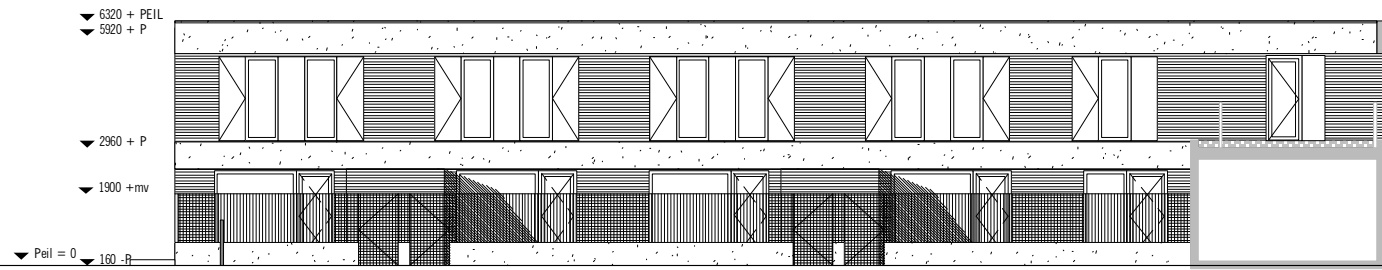
gevels straat west



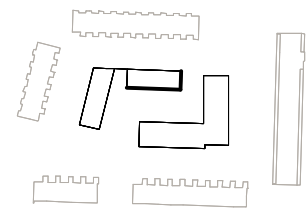
gevels hof west



gevels hof noord



gevels hof oost



gevels hof zuid



Haarlem

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide procedure

Datum

Ons Kenmerk 2012-0000577

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

Burgemeester en wethouders hebben op 30 maart 2012 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de nieuwbouw van 9 eengezinswoningen en 18 appartementen in de Baden Powellstraat op het perceel X 692. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2012-0000577.

ONTWERPBESLUIT

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

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

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de **activiteit bouwen**);
- het vellen of doen vellen van een houtopstand (verder te noemen de **activiteit kappen**);
- het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan een beheersverordening, een exploitatieplan, de provinciale verordening Ruimte, de AMvB Ruimte of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de **activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**).

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c en de activiteiten als genoemd in artikel 2.2, eerste lid, onder g 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 5 van de voorschriften van het bestemmingsplan Schalkwijk (900bp002), vastgesteld door de Raad op 18 december 2008 onder nummer 182092 en goedgekeurd door GS op 28 juli 2009 onder nummer 2009-42495;



Haarlem

2. - Vrijstelling te verlenen ten behoeve parkeren van artikel 2.5.30, eerste lid van de Haarlemse Bouwverordening, met gebruikmaking van artikel 2.5.30, vijfde lid van dezelfde verordening.

Ter inzagelegging en mogelijkheid om zienswijzen in te brengen

Het ontwerpbesluit met daarbij behorende relevante stukken is in te zien, op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, vanaf 22 februari 2013 tot en met 4 april 2013 bij de afdeling Dienstverlening, Raakspoort, Zijlvest 39.

U kunt voor het inzien van bovengenoemde stukken terecht op werkdagen van 9.00 uur tot 16.00 uur en op donderdag tot 20.00 uur. Gedurende bovengenoemde termijn kan eenieder zienswijzen tegen dit verzoek naar voren brengen. U kunt deze schriftelijk bekend maken bij het college van B en W, aan het afdelingshoofd Omgevingsvergunning, Postbus 511, 2003 PB Haarlem.

De ingediende zienswijzen zullen bij de beoordeling van het verzoek betrokken worden.

Uw zienswijzebrief dient voorzien te zijn van uw naam en adres, de datum, het besluit waarop uw zienswijze betrekking heeft en de redenen van uw zienswijzen.

Ook bestaat de mogelijkheid uw zienswijze mondeling kenbaar te maken. Dit kan alleen op afspraak. Een afspraak kunt u maken via hoofdafdeling Dienstverlening, telefoon 14 023.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Haarlem,

Mevrouw D. de Boo
afdelingshoofd Omgevingsvergunning



Haarlem

BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvrager

Op 30 maart 2012 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Elan wonen

Dhr. A.J. Vermaak

Meesterlottelaan 301

2012 JJ HAARLEM

tv@elanwonen.nl

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: de nieuwbouw van 9 eengezinswoningen en 18 appartementen in de Baden Powellstraat.

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

- activiteit bouwen;
- activiteit kappen;
- 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 en de activiteiten als genoemd in artikel 2.2, eerste lid, onder g 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 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 paragraaf 4.2 Bor met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).



Haarlem

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.

Ter inzage legging

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht van 22 februari tot en met 4 april 2013 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking of de adviezen indienen bij college van burgemeester en wethouders van Haarlem, postbus 511, 2003 PB Haarlem.

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, voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12 en voor de activiteit kappen aan artikel 2.18 Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Bor en de Mor. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom overwegen wij de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb)

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

De gemeenteraad van Haarlem heeft bij besluit van 13 oktober 2011 (registratienummer 194736) op grond van artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een aantal categorieën van gevallen aangewezen waarin geen verklaring van bedenkingen is vereist onder voorwaarde dat het college de raadscommissie Ontwikkeling (achteraf) in kennis stelt van de genomen Wabo-projectbesluiten.

Dit bouwplan valt binnen die aangewezen categorieën van gevallen. Er is daarom geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.



Haarlem

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 email te zenden naar bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving (hbo@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2012-0000577.
- 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 sorteerbeidrijf 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 email te zenden naar bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving (hbo@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2012-0000577.
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25 lid 3 Bouwbesluit 2012).



Haarlem

- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder een bouwveiligheidsplan ter goedkeuring bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving heeft ingediend.
- De bouwwerkzaamheden mogen pas beginnen als de bureau GEO-informatie en Basisregistraties van de gemeente Haarlem de bebouwingsgrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet (artikel 1.24 Bouwbesluit 2012). Hiervoor moet u ten minste veertien dagen daarvoor een verzoek indienen bij de Hoofdafdeling Dienstverlening, afdeling Bedrijfsbureau, bureau GEO-informatie en Basisregistraties, telefoon 023 511 5115.
- Als bij de uitvoering van deze beschikking (eventueel na wijziging) blijkt dat u in de bodem komt en dit niet in de beschikking is opgenomen, dan moet u een bodemtoets verrichten. Uit deze toets kan een bodemonderzoek noodzakelijk blijken. Dit onderzoek moet, voorafgaand aan de werkzaamheden, ter beoordeling aan de gemeente worden overlegd. Het adres is Meldpunt Bodem, postbus 511, 2003 PB Haarlem.
- Bij graafwerkzaamheden in de bodem moet gelet worden op de mogelijke aanwezigheid van zintuiglijk waarneembare verontreinigde bodemlagen (met o.a. minerale olie, sintels, teer, etc.). Geadviseerd wordt dergelijke lagen na afperking en analyse te verwijderen.
- Als er tijdens de bouw grond vrijkomt is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Voor informatie hierover kunt u zich wenden tot het meldpunt Bodem van de gemeente Haarlem (tel. 023-5113513 / meldpuntbodem@haarlem.nl).
- 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.

Activiteit kappen

- De vergunninghouder of degene die de rooi- kap- of snoeiwerkzaamheden uitvoert, moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Haarlem tonen.
- Binnen 36 maanden na aanvang van de werkzaamheden moet de herplant van 6 Berken met 20-25 cm diameter zijn uitgevoerd volgens het plan dat bij de aanvraag is overgelegd (kenmerk:2012-0000577). Hierbij moet u eventuele aanwijzingen van de bomdeskundige van de gemeente Haarlem opvolgen.
- De vergunning vervalt volgens artikel 8 van de bomenverordening, indien daarvan niet binnen maximaal 3 jaar na het van kracht worden volledig gebruik is gemaakt.



Haarlem

- De Flora- en Faunawet verbiedt dat nesten of andere plaatsen voor voortplanting en verblijf van dieren die horen tot een beschermde inheemse soort, worden vernield, uitgehaald, weggenomen of verstoord (artikel 10). Dit houdt onder andere in dat bomen met vogelnesten, of bomen in de nabijheid van bomen met vogelnesten niet mogen worden gekapt. In dit kader wijzen wij er nadrukkelijk op dat tussen 15 maart en 15 juli - het broedseizoen – veel vogels nestelen, maar ook gedurende de rest van het jaar moet u zorgvuldig handelen. Voor de kap van bomen waarin vleermuizen verblijven is toestemming nodig van het ministerie van LNV. De algemene zorgplicht is van toepassing, zoals vastgelegd in artikel 2 van de Flora- en faunawet. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de afdeling Beleid, Openbare ruimte, Groen en Verkeer van de gemeente Haarlem, bereikbaar op nummer 023-511 3373.
- De stadsecoloog van de gemeente Haarlem heeft het recht bomen voor aanvang van de kap op aanwezigheid van nesten e.d. te (laten) controleren.
- Alle schade of vorderingen tot schadevergoeding, zowel van de gemeente Haarlem als derden, ontstaan als gevolg van het gebruikmaken van deze omgevingsvergunning, moeten op het eerste verzoek worden vergoed.



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 Schalkwijk is vastgesteld door de gemeenteraad op 18 december 2008.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming Woondoeleinden met een maximale goothoogte van 9 meter. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 5 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel art 5, vierde lid onder c, goothoogte mag maximaal 9 meter bedragen, gevraagd wordt een goothoogte van 9,61 meter. (artikel 2, eerste lid onder b van de voorschriften geeft aan dat dit gemeten wordt vanaf het maaiveld). Met artikel 33, eerste lid onder a is een binnenplanse ontheffing mogelijk voor 10%. Dit is voldoende voor de overschrijding. Echter in artikel 5, vierde lid, onder e wordt aangegeven dat het dak boven de goothoogte zoals aangegeven op de verbeelding moet worden afgewerkt met een kap. Dat is hier niet het geval.

Het bouwplan valt niet binnen de voorwaarden genoemd in artikel vier van bijlage II van de Bor, dus het betreft geen kruimelgeval. van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan Schalkwijk. 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 handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening van deze beschikking.



Haarlem

Onder verwijzing naar de overwegingen van de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening van deze 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, is niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Samengevat luidt het advies als volgt:

Akkoord nu gelet op inpassing in het stedelijk weefsel, massaopbouw en verschijningsvorm en materiaalgebruik en detaillering het plan voldoet aan de welstandscriteria voor gebiedsdeel Meerwijk

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwbesluit

De activiteit bouwen is getoetst aan de brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De brandweer heeft uit het oogpunt van brandveiligheid geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning.

Bouwbesluit 2012, artikel 7.16 – Restrictie veilig vluchten bij brand

Afwijking

Ter plaatse van de nissen, naast de entreedeuren van de appartementen, zijn oplaadpunten voor scootmobielen aangegeven. De oplaadpunten zijn niet brandwerend afgeschermd van de (sub)brandcompartimentering van de woningen (gevelopeningen). Wanneer er ('s nachts?) tijdens het laden brand ontstaat in een scootmobiel kan dit mogelijk het veilig vluchten uit de betreffende woningbelemmeren. Ook kan een brand binnen 30 minuten naar de direct aangrenzende woning overslaan.

Mogelijke oplossing

Het advies aan de aanvrager is om, rekening houdend met deze informatie, de uitvoering en positionering van de laadplekken scootmobielen te heroverwegen of passende maatregelen te nemen. Een mogelijkheid kan zijn het ten minste 30 minuten brandwerend afschermen van de laadplekken van de scootmobielen van de aangrenzende woningen. (let hierbij ook op de 'te openen delen' en roosters ter plaatse van de gevelopeningen).

Nb.

- 1) Het vluchten via de gemeenschappelijke vluchtroutes, vanuit andere woningen dan de woning ter plaatse van een eventueel brandende scootmobiel, is voldoende gewaarborgd omdat vanaf de galerijen altijd in twee richtingen kan worden gevlucht.
- 2) Uitgangspunt is dat wanneer een bewoner de direct bedreigde/ aangrenzende woning niet meer kan ontvluchten de brandweer 30 minuten de tijd heeft om de scootmobiel te blussen. In die 30 minuten moet men veilig in de eigen woning kunnen verblijven



Haarlem

Op 17 september 2012 is door de aanvrager een gewijzigde tekening ingediend, hierop zijn de hierboven genoemde opmerkingen aangepast. Er hoeven geen voorwaarden meer gesteld te worden voor brandveiligheid.

De activiteit voldoet aan de (overige) voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012.

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 getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake parkeren.

Samengevat luidt het advies als volgt:

De Haarlemse bouwverordening verlangt dat “indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte(n) zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij een gebouw hoort.” Om de omvang te bepalen wordt gebruik gemaakt van de tabel parkeernormen uit bijlage 13.

Het bouwplan behelst een de nieuwbouw van 9 eengezinswoningen en 18 appartementen ontwikkeld

De parkeerbehoefte van het totaal van de ontwikkeling bedraagt: 38,1 parkeerplaatsen (9 woningen (middelduur) x 1,4 pp = 12,9 parkeerplaatsen + 18 appartementen x 1,4 pp = 25,2 pp)

Het bouwplan komt in de plaats van 44 goedkope (zelfstandige) woningen. De parkeerbehoefte hiervan bedroeg $44 \times 1,2pp = 52,8$ parkeerplaatsen

De behoefte aan parkeerplaatsen neemt af met 14,7 parkeerplaatsen. In de huidige situatie wordt ook al langs de openbare weg geparkeerd. De parkeerdruk zal als gevolg van de bouwplannen afnemen.

Het parkeren wordt niet op eigen terrein gefaciliteerd. Dat is in de huidige situatie ook niet het geval.

Het College is bevoegd op grond van art 2.5.30 lid 5 vrijstelling te verlenen.

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

In artikel 2.1.5 van de Haarlemse bouwverordening is bepaald dat bij een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, een onderzoek betreffende de bodemgesteldheid als bedoeld in artikel 8, vierde lid, van de Woningwet moet worden ingediend.



Haarlem

Het ingediende verkennend bodemonderzoek is beoordeeld door de afdeling Milieu, bureau Bodem. Samengevat luidt het advies als volgt:

Uitgevoerd bodemonderzoek heeft aangetoond dat er geen belemmeringen zijn voor het afgeven van een omgevingsvergunning

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

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

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (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 bouwen voorschriften opgenomen.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

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 Schalkwijk is vastgesteld door de gemeenteraad op 18 december 2008.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming Woondoeleinden (artikel 5) met een maximale goothoogte van 9 meter. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 5 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

De aangevraagde activiteit is in strijd met art 5, vierde lid onder c, goothoogte mag maximaal 9 meter bedragen, gevraagd wordt een goothoogte van 9,61 meter. (artikel 2, eerste lid onder b geeft aan dat dit gemeten wordt vanaf het maaiveld). Met artikel 33, eerste lid onder a is een binnenplanse ontheffing mogelijk voor 10%. Dit is voldoende voor de overschrijding. Echter in artikel 5, vierde lid, onder e wordt aangegeven dat het dak boven de goothoogte zoals aangegeven op de verbeelding moet worden afgewerkt met een kap. Dat is hier niet het geval.

Het bouwplan valt niet binnen de voorwaarden genoemd in artikel vier van bijlage II van de Bor, dus het betreft geen kruimelgeval. van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan Schalkwijk is vastgesteld door de gemeenteraad op 18 december 2008.



Haarlem

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming Woondoeleinden met een maximale goot- / bouwhoogte van 9 meter. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 5 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

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

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

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

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

De aanvraag is in strijd met het vigerend bestemmingsplan 'Schalkwijk' omdat de maximale goothoogte wordt overschreden en de bebouwing niet wordt afgedekt met een kap.

De voorgestelde functie van woningen stemt overeen met de woondoeleinden op deze locatie. Ondanks de afwijkende kapvorm is het voorgestelde gebouw, door de plaats in een van de hofjes binnen de stedenbouwkundige structuur van Meerwijk, passend op deze locatie. Stedenbouwkundig is deze verbijzondering op deze locatie zelfs wenselijk om dit hofje een eigen identiteit te geven.

De plaatsing van een dergelijk volume resulteert niet in een onevenredige afname van zon/daglicht van de directe woonomgeving. De schaal van de nieuwe bebouwing is passend in de omgeving. De voorgestelde bebouwing met een hogere goothoogte is zo geplaatst in relatie tot de omringende bebouwing – tegenover een hoge flat – en de openbare ruimte – het straatprofiel wordt hier verbreed - dat deze geringe overschrijding stedenbouwkundig niet bezwaarlijk is.

De plaatsing van een dergelijk volume heeft geen onevenredige impact op de privacy in de directe woonomgeving.

Conclusie

Gezien het bovenstaande is er sprake van een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe bebouwing op deze locatie. Het stedenbouwkundige advies is derhalve positief.

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

De integrale ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van deze vergunning en wordt als bijlage aan deze vergunning verbonden (zie bijlage 4).

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.



Haarlem

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 handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Activiteit kappen

INLEIDING

De omgevingsvergunning voor de activiteit kappen moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder g Wabo niet voldoet aan de voorschriften uit de Bomenverordening Haarlem 2008 en/of de Flora- en faunawet. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

De activiteit kappen is voorgelegd aan de afdelingen Dagelijks Wijkbeheer en techniek en Openbare Ruimte Groen en Verkeer en is getoetst aan de voorschriften uit de Bomenverordening Haarlem 2008 en de Flora- en faunawet. Samengevat luidt het advies als volgt:

Deze vergunning is zeer nauw verbonden met vergunning 2012-0000578. Herplant is gelijk over de twee objecten verdeeld. De boomspecialist heeft de bomen beoordeeld en geconstateerd dat de bomen moeten wijken wegens economisch en maatschappelijk belang.

De aangevraagde activiteit is niet in strijd met de voorschriften uit de Bomenverordening Haarlem 2008 en de Flora-en Faunawet.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze gronden worden verleend.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het vellen of doen vellen van een houtopstand zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit kappen geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voor de activiteit kappen voorschriften opgenomen.

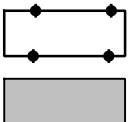
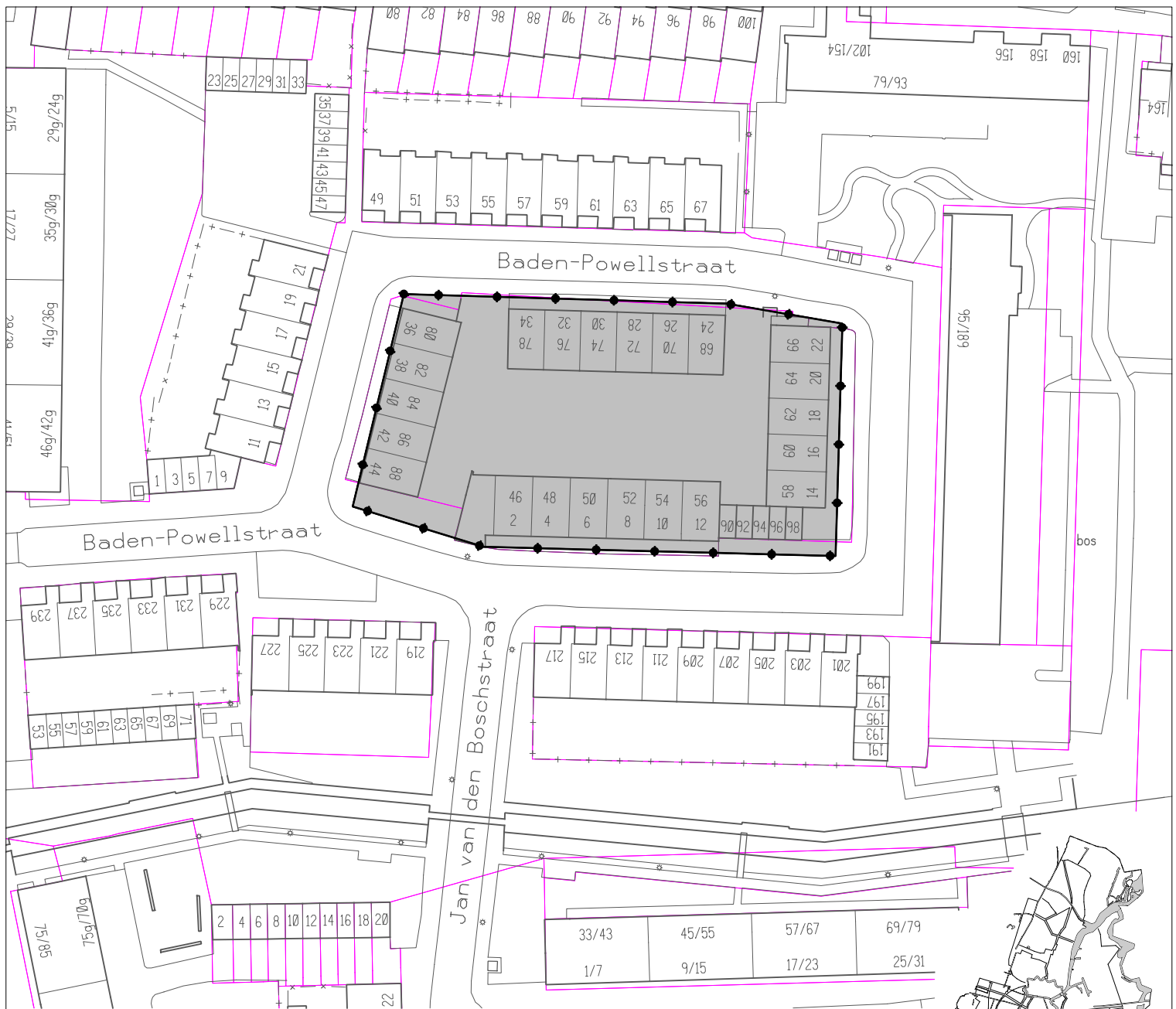


Haarlem

BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

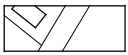
- Aanvraagformulier bouwen en kappen. d.d. 30 maart 2012;
- Ruimtelijke onderbouwing (RO), bestaande uit:
 - ruimtelijke onderbouwing, d.d. 29 mei 2012;
 - stedenbouwkundig kader (bijlage 1a + 1b), d.d. mei 2009;
 - bezonningsstudie (bijlage 1f), d.d. 3 oktober 2011;
 - conclusie bezonningsstudie (bijlage 1g), d.d. 2 april 2012;
 - tekening peilhoogte (bijlage 2b);
 - tekening gevels (bijlage 2c) nummers 030, 031, 032 en 033, d.d. 25 mei 2012;
 - tekening parkeren (bijlage 2d) nummer T010, d.d. 25 mei 2012;
 - tekening herbeplantingsplan (bijlage 3c) nummer BP701 en BP010, d.d. 25 mei 2012.
- Set tekeningen fragmenten gevels en doorsneden met de nummers: 041, 042, 043, 045, 050, 051, 052, 060, 061 en 062, d.d. 8 maart 2012;
- Set tekeningen gevels met de nummers: 030, 031, 032 en 033, d.d. 25 maart 2012;
- Set tekeningen plattegronden met de nummers: 020, 021, 022 en 023, A120, A121, A122, C120, C121, C122 en C123, d.d. 8 maart 2012;
- Set tekeningen situatie, d.d. 8 maart 2012;
- Set tekeningen met tekeningenlijst, renvooi, gebruiksfunctie's, materiaal, foto's en artist impressions (tekening BO002 hiervan is vervallen en vervangen), d.d. 8 maart 2012
- Tekening peilhoogte BP002, d.d. 8 maart 2012
- Set constructie tekeningen plattegrond 110-203 BP-BA met de nummers: 01, 02, 03 en 04, d.d. 29 maart 2012;
- Constructieve uitgangspunten 110-203, d.d. 29 maart 2012;
- Daglichtberekening, d.d. 8 maart 2012;
- EPC berekening 100157, d.d. 29 maart 2012;
- Ventilatieberekening 100157, d.d. 29 februari 2012;
- Herplantingsplan BP701, d.d. 25 mei 2012;
- Bodemonderzoek met projectnummer 122266, d.d. 26 juni 2012;
- Advies brandveiligheid, d.d. 11 juni 2012;
- Advies constructief medewerker, d.d. 15 juni 2012;
- Advies Wijkzaken, vellen houtopslag, d.d. 21 juni 2012;
- Advies Wijkzaken, parkeren, d.d. 21 juni 2012;
- Advies Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK), d.d. 19 juli 2012;
- Advies Ruimtelijk Beleid, d.d. 19 juli 2012;
- Advies bouwfysica, d.d. 24 juli 2012;
- Advies afdeling Milieu, Bodem, d.d. 1 augustus 2012.



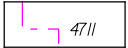
Omgevingsvergunning Baden Powellstraat

Besluitvlak

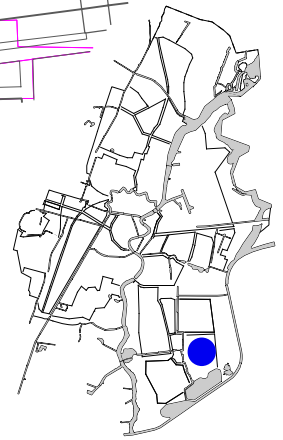
Topografie



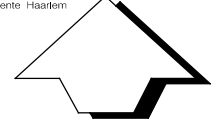
topografische ondergrond



kadastrale ondergrond



ligging van het plangebied binnen de gemeente Haarlem



RUIMTELIJK BELEID

Omgevingsvergunning :

Baden Powellstraat

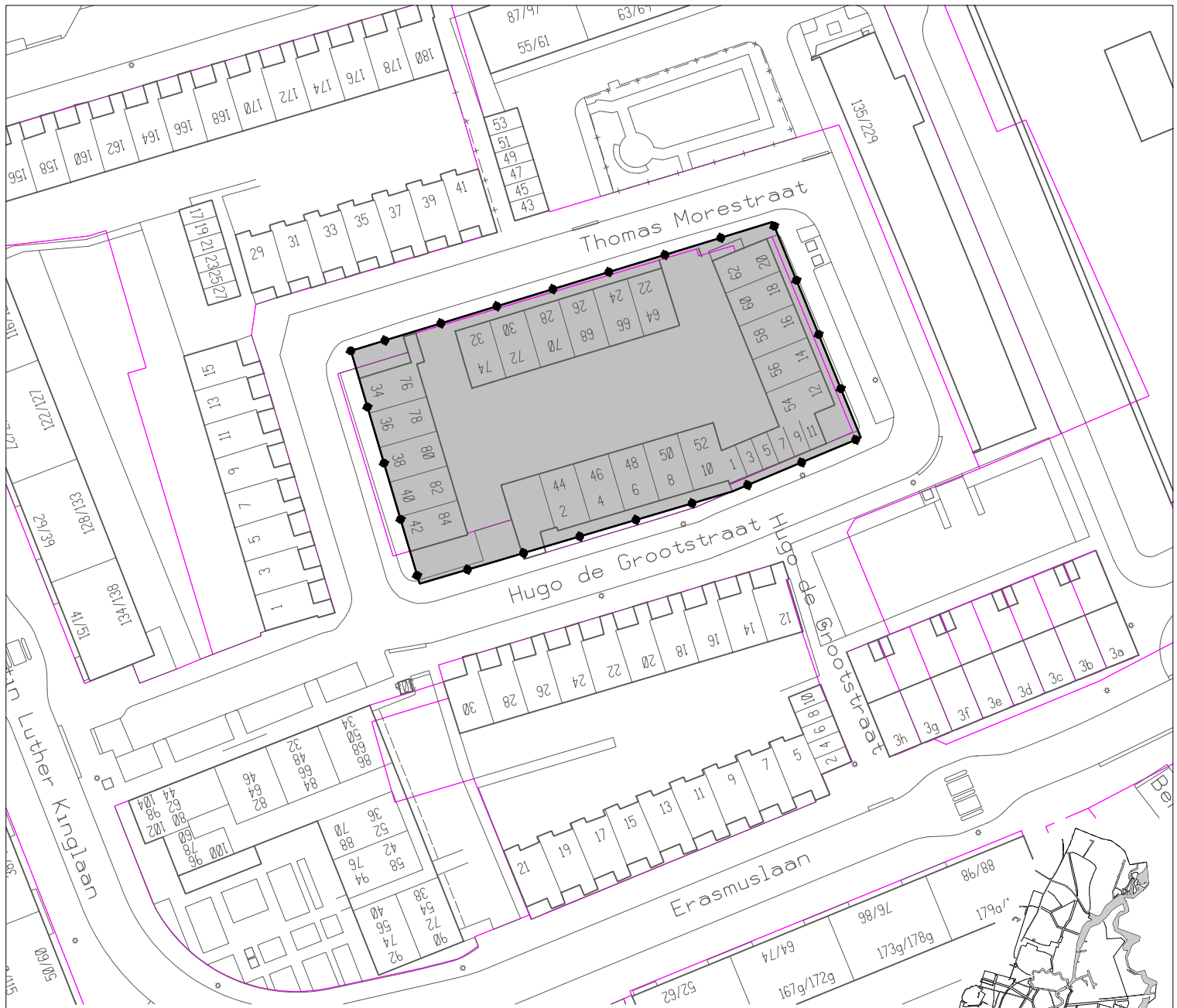


Haarlem

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

datum :	05-02-2013	projectleider :	Z.K.
schaal :	1 : 1000	getekend :	M.H.
formaat :	A4	gecontroleerd :	E.L.
IMRO-norm :	2008		

IMRO-idn :	NL.IMRO.0392.OV9080003-0002
------------	-----------------------------



Omgevingsvergunning Thomas Morestraat



Besluitvlak

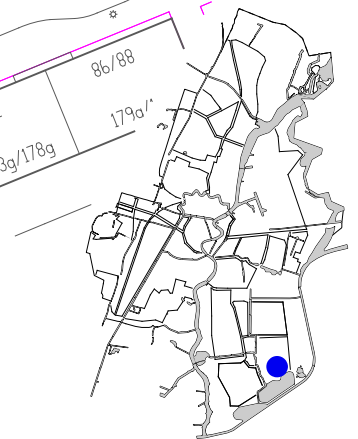
Topografie



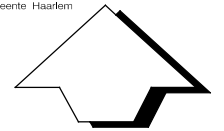
topografische ondergrond



kadastrale ondergrond



ligging van het plangebied binnen de gemeente Haarlem



RUIMTELIJK BELEID

Omgevingsvergunning :

Thomas Morestraat



Haarlem

planfase :	ontwerp	besluitdatum :	besluitnummer :
datum :	05-02-2013	projectleider :	
schaal :	1 : 1000		Z.K.
formaat :	A4	getekend :	gecontroleerd :
IMRO-norm :	2008	M.H.	E.L.

IMRO-iden :
NL.IMRO.0392.BP9080004-0002