

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur Z Aygunes - Karaca
Telefoon 0235113740 E-mail: z.karaca@haarlem.nl
VVH/OV Reg.nr. 2013/136744
Te kopiëren: A,B,C,D
B & W-vergadering van 21 mei 2013

Onderwerp

wabo- projectbesluit en omgevingsvergunning t.b.v. bouw
woningen aan de Baden Powellstraat en 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 omgevingsvergunning voor de sloop en nieuwbouw van de woningen aan de Baden Powellstraat en de omgevingsvergunning voor de sloop en bouw van woningen aan de Thomas Morestraat te verlenen;
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: wabo- projectbesluit en omgevingsvergunning t.b.v. bouw woningen aan de Baden Powellstraat en Thomas Morestraat

Reg. Nummer: 2013/136744

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.

Deze aanvragen en de ontwerp vergunningen hebben met bijbehorende documenten op 22 februari 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn **geen** zienswijzen ingediend.

De wabo-projectbesluiten en de vergunningen zijn nu gereed voor vaststelling.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit de omgevingsvergunning voor de sloop en nieuwbouw van de woningen aan de Baden Powellstraat en de omgevingsvergunning voor de sloop en bouw van woningen aan de Thomas Morestraat te verlenen;
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.

1.6 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen de plannen

De ontwerpen hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen de plannen. Dit betekent dat de vergunningen verleend kunnen worden.

Voor overige argumenten zie bijlage D de B&W nota van de ' wabo-projectbesluiten ontwerp omgevingsvergunningen'

5. Kanttekeningen

Geen.

6. Uitvoering

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

7. Bijlagen

A; ruimtelijke onderbouwing

B; omgevingsvergunning Baden Powellstraat en Thomas Morestraat

C; verbeeldingen besluitvlak

D; B&W nota ' wabo-projectbesluiten ontwerp omgevingsvergunningen'

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: 2012-0000576 TM zorgwoongebouw

**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.

Bezonningsstudie

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)
- groen inventarisatie bomen en herinrichtingsplan (bijlage 3a)



ADVIESFORMULIER

Afdeling Ruimtelijk beleid
Bureau Stedenbouw en Planologie / Ruimtelijke Plannen

ALGEMENE GEGEVENS AANVRAAG

Zaaknummer : 2012-0000603
Adres : Thomas Moorestraat 2-86
Omschrijving : Nieuwbouw woningen en woonzorggebouw
Aanvrager :
Beh. Ambtenaar :
Datum advies : 5 februari 2013

BETREFT ADVIES: STEDENBOUWKUNDIG ADVIES

ADVIES : POSITIEF

INLEIDING

Het bouwplan betreft een nieuwbouwbouwplan ter vervanging van woonbebouwing aan de Thomas Moorestraat

JURIDISCHE GRONDSLAG VOOR ADVIES

- Wet ruimtelijke ordening
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Vigerend beleid

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.

OVERWEGINGEN / MOTIVERING

Voor de beoordeling zijn de volgende criteria van belang:

Functioneel

De voorgestelde functie van woningen en woonzorgsteunpunt zijn passend op deze locatie.

Straatbeeld

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.

Uitstraling

Ter beoordeling door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK).

Bezinning

De plaatsing van een dergelijk volume resulteert niet in een onevenredige afname van zon/daglicht van de directe woonomgeving.

Schaal

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.

Privacy

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.

Hoofdafdeling	Afdeling	Bureau	Medewerker	Hoofd / manager
Stadszaken	Ruimtelijk beleid	Stedenbouw en Planologie	Joost van den Tillaart	Tim de Rudder

Herontwikkeling van twee carrés in Meerwijk

Een stedenbouwkundig kader voor de Baden Powellstraat en de Thomas Morestraat

Rein Geurtsen & partners
bureau voor stadsontwerp

mei 2009

in opdracht van Elan Wonen

in samenwerking met : **Wingender Hovenier Architecten bv**

medewerkers Rein Geurtsen & partners :
Jacqueline Verhees
Janneke van Eck
Marco van Wetten
Thomas Fritz

in opdracht van : **Elan Wonen**

Herontwikkeling van twee carrés in Meerwijk

Een stedenbouwkundig kader voor de Baden Powellstraat en de Thomas Morestraat

Rein Geurtsen & partners
bureau voor stadsontwerp



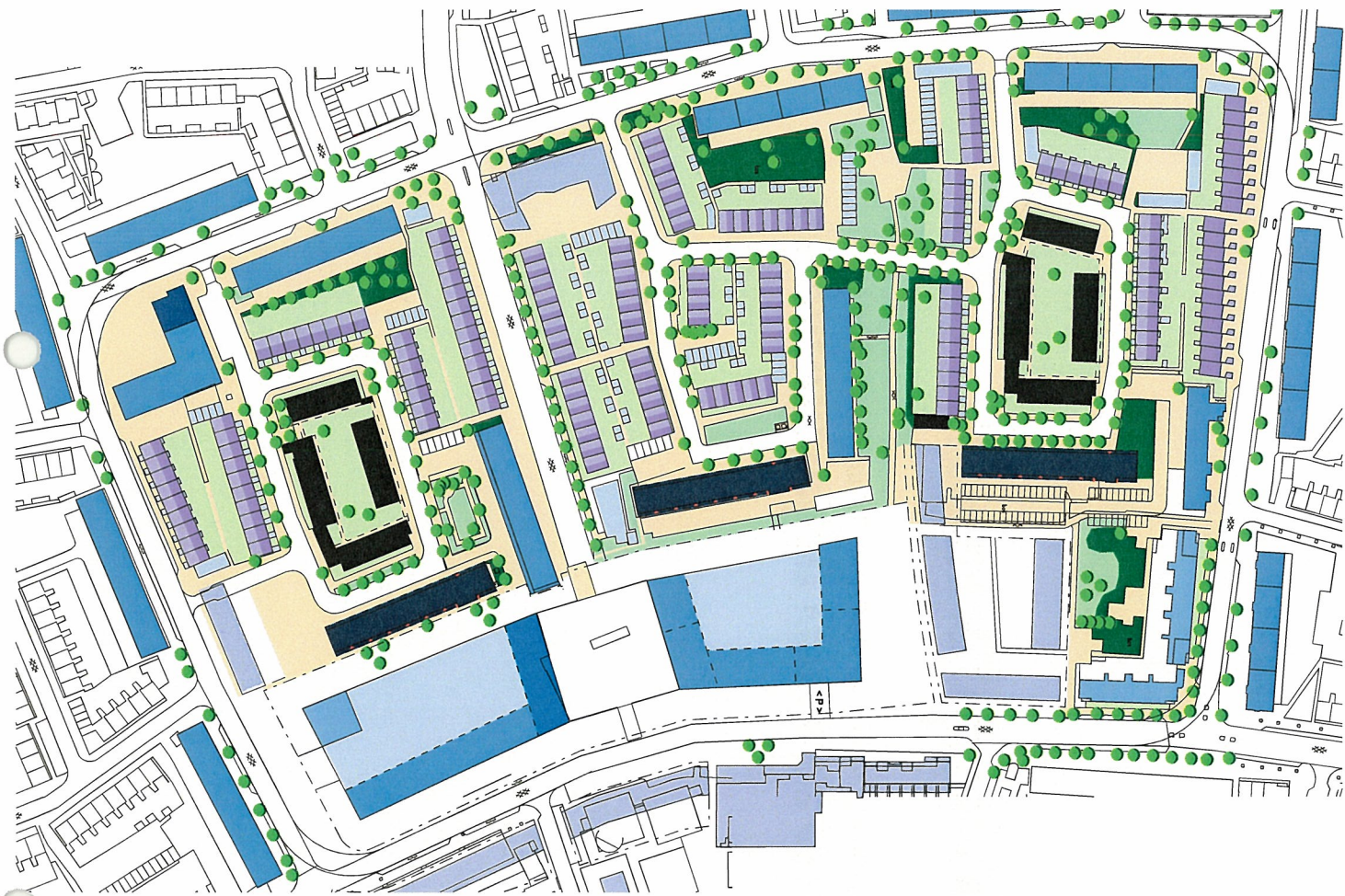
mei 2009

in opdracht van Elan Wonen

Bezoekadres:
Stationsplein 14
2611 BV Delft

Postadres:
Postbus 602
2600 AP Delft

t 015 2123002
f 015 2148275
stadsontwerp@reingeurtsen.nl
www.reingeurtsen.nl



1	<i>Inleiding</i>	5
1.1	Introductie	5
1.2	Opgave	5
2	<i>De opgave in een breder perspectief</i>	7
2.1	De opgave in breder perspectief	7
2.2	Studie- en plangebied	7
3	<i>Analyse</i>	9
3.1	Oorspronkelijke opzet	9
3.2	De vernieuwing van de wijk	11
3.3	Samenhang bebouwing en openbare ruimte	13
3.4	Kwaliteit openbare ruimte en groen	13
4	<i>Stedebouwkundig kader</i>	17
4.1	Reservering tbv plintontwikkeling	17
4.2	Kaders openbare ruimte	17
4.3	Stedebouwkundige kaders Baden Powellstraat	25
4.4	Stedebouwkundige kader Thomas Morestraat	27
4.5	stedebouwkundig kader bebouwing parkeerveld	29
	Bijlage B: Ontwerpverkenning bebouwing Baden Powellstraat	31
	Bijlage B: Ontwerpverkenning bebouwing Baden Powellstraat	32
	Bijlage C: Programmaverkenning bebouwing Thomas Morestraat	33





1.1 Introductie

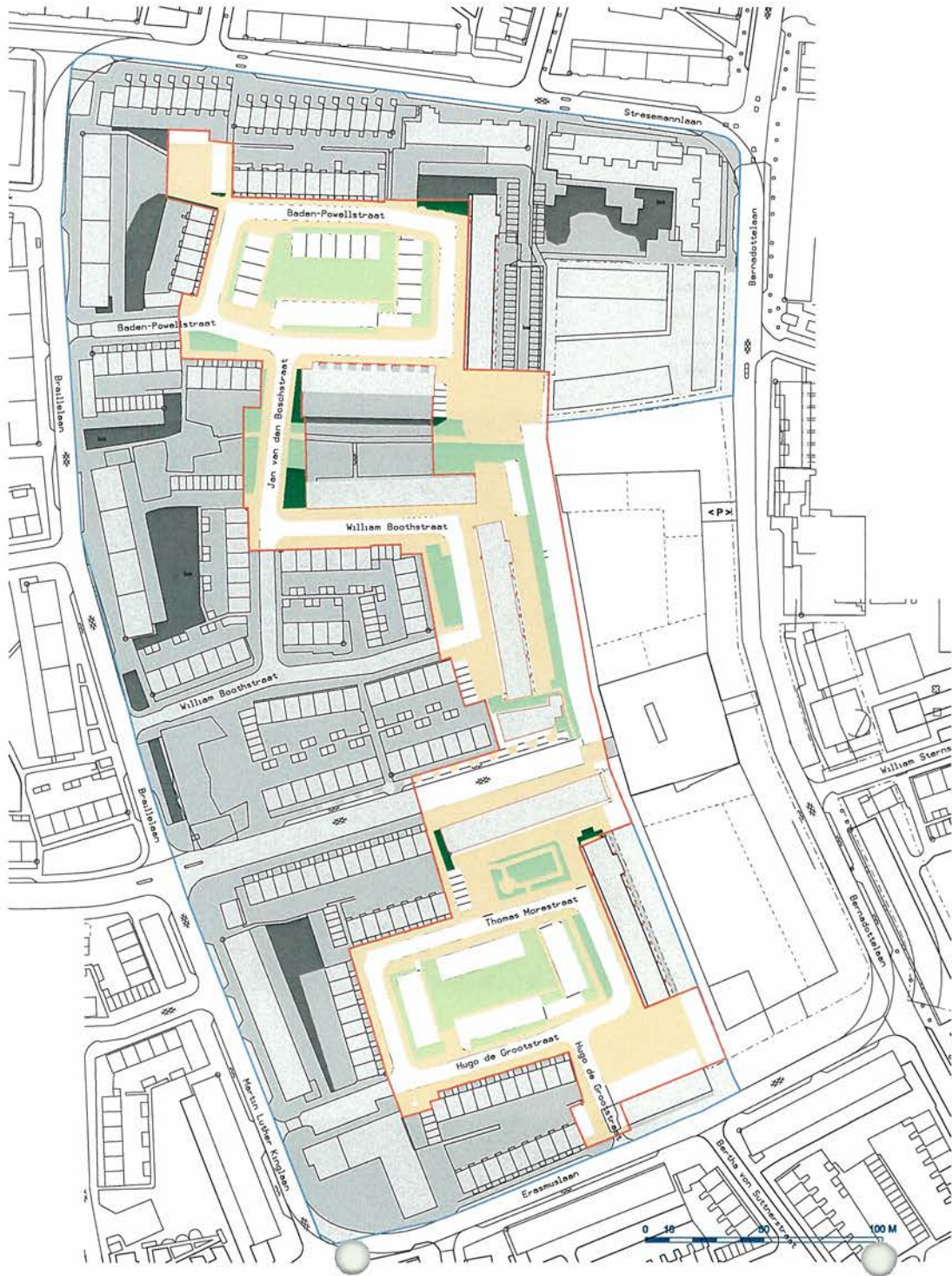
De in Haarlem actieve woningbouwverenigingen en de gemeente Haarlem werken aan een kwaliteitsverbetering van de wijk Meerwijk. Het voorliggende stedenbouwkundig kader is hiertoe een bijdrage. Het betreft een ruimtelijk kader voor vernieuwing van de hofbebouwing aan de Thomas Morestraat en de Baden Powellstraat.

Het kader is opgesteld door Rein Geurtsen en partners in samenwerking met het architectenbureau Wingender-Hovenier; in opdracht van Elan Wonen. Daarbij is overleg gevoerd met de gemeente Haarlem en wooncorporatie Pre Wonen.

1.2 Opgave

Aan de Baden Powellstraat en de Thomas Morestraat bevinden zich carrés van eenvoudige seniorenwoningen, in twee lagen met galerijontsluiting, die een binnentuin omsluiten. Deze verouderde woningen worden gesloopt en maken plaats voor nieuwbouw, waarvan een deel zorgwoningen.

Het nieuwbouwprogramma voor de twee carrés bestaat uit een combinatie van eengezinswoningen met woon-zorgvormen ten behoeve van bijzondere doelgroepen. In de directe nabijheid ligt het nieuwe centrumgebied en het recent aangelegde woon-zorgcomplex Nieuw Unicum aan de Hugo de Grootstraat. Daarom is gekozen voor een combinatie van wonen met een psycho-geriatrische woon-zorgcomponent aan de Thomas Morestraat en een combinatie van wonen met somatische zorg aan de Baden Powellstraat.



STUDIEGEBIED



PLANGEBIED

2.1 De opgave in breder perspectief

Elan Wonen heeft de kleinschalige vernieuwingsopgave voor de twee carrés in een breder kader geplaatst.

Elk carré vormt het hart van de voor Meerwijk zo karakteristieke opzet in buurtjes met een stempelgewijze opbouw. Deze stempelstructuur blijft bij de vernieuwingsoperatie in Meerwijk gehandhaafd. Tegelijkertijd is er sprake van ingrijpende veranderingen in de ruimtelijke hoofdstructuur. Met de komst van het nieuwe centrum is de ontsluitingsstructuur en de routing voor langzaam verkeer door de wijk veranderd. Ook worden op diverse plaatsen woningen toegevoegd en zullen de openbare ruimte en de groenstructuur op onderdelen worden gewijzigd. Deze veranderingen zijn aanleiding geweest voor een bredere scope op de opgave.

In de startfase van het project is deze bredere scope onderzocht in samenspraak met Pré wonen, die een groot deel van de omliggende flatblokken in bezit heeft, en met de Gemeente Haarlem.

Conclusies van dit onderzoek:

- De flatwoningen van Pré blijven de komende jaren gehandhaafd. Het is echter verstandig om bij de blokken, grenzend aan de beide carrés, ruimte te reserveren ten behoeve van toekomstige transformaties van de plinten. Dit wordt uitgangspunt voor de opgave voor de Baden Powell en Thomas More carrés.
- De eengezinswoningen van Elan Wonen, die beide carrés omgeven, blijven gehandhaafd.
- De openbare ruimte wordt onderdeel van de studie vanwege de veranderende routing tussen de buurten en het nieuwe winkelcentrum. Ook de huidige slijtage aan de inrichting van de openbare ruimte en het grote ruimtebeslag van geparkeerde auto's geven hiertoe aanleiding. Daarbij wordt een aantal vrijstaande garageblokjes, die een logische en sociaal veilige routing ernstig belemmeren, in de studie meegenomen.

- Ten noord-westen van het carré Baden Powell ligt een parkeerterrein met garageboxen. Het parkeerterrein wordt vanwege zijn geïsoleerde ligging nauwelijks gebruikt en heeft een negatieve uitstraling naar de omgeving. Dit veld wordt eveneens onderdeel van de opgave.

2.2 Studie- en plangebied

Op basis van bovengenoemde conclusies is het plangebied uitgebreid met de openbare ruimte van de Thomas Morestraat en de Baden Powellstraat. Ook de verbindingen met het nieuwe voorzieningencentrum behoren tot het plangebied. Met name de langzaam verkeerverbindingen zullen worden uitgewerkt.

Omdat een aantal specifieke zaken, zoals parkeerbalans en nieuwbouwplannen, een bredere scope behoeven dan de maat van het plangebied, is als studiegebied gekozen voor de stratenring van Braillelaan, Erasmuslaan, Bernadottelaan en Stresemannlaan, exclusief Meerwijk Centrum.



Bestaande stempelcompositie van woningblokken. Galerijflats zijn donkerblauw, portierflats middelblauw, laagbouw is lichtblauw en garageboxen zijn groen.



De eerste twee paragrafen behandelen de oorspronkelijke opzet van de wijk en de aanpassing in de stedenbouwkundige structuur als gevolg van de vernieuwingen conform de nota Schalkwijk 2000+. In de daaropvolgende paragrafen zijn specifieke deelaspecten geanalyseerd en zijn de uitgangspunten voor het nieuwe stedenbouwkundig kader geformuleerd.

3.1 Oorspronkelijke opzet

stedenbouwkundige hoofdstructuur

Schalkwijk heeft een markante stedenbouwkundige opzet op basis van een hiërarchisch opgebouwde ontsluitingsstructuur. Drie grote ringen, die aantakken op de centrale ring rond het hart van Schalkwijk, bepalen de hoofdstructuur. Meerwijk takt hierop aan met een ringvormige hoofdontsluiting (de Braillelaan, Martin Luther Kinglaan, Erasmuslaan, Bernadottelaan en Stresemanlaan). Het stratennetwerk vertakt zich in een fijnmazig netwerk dat eindigt in lusvormige woonstraatjes, die soms onderling verbonden zijn.

Op basis van deze hiërarchische ontsluitingsstructuur hebben de buurten een karakteristieke stempel-verkaveling. Elk stempel bevat zowel hoogbouw als laagbouw: een galerijflat van 6 bouwlagen op een plint, twee portiekflats van 3 bouwlagen op een plint en een aantal eengezinswoningen van twee lagen met kap. De stempels variëren licht ten opzichte van elkaar. In het hart van Baden Powell en Thomas More liggen de twee carrés van seniorenwoningen in twee lagen met een plat dak.

groen- en waterstructuur

De stedenbouwkundige structuur in Schalkwijk wordt landschappelijk ondersteund door de watergang die vanuit de Molenplas noord-zuidrichting de wijk doorkruist. De waterloop, met fraaie groene oevers, omarmt het hart van Schalkwijk en splitst zich hier af naar het

Buiten-Spaarne; een fraaie groen- en waterstructuur. Het studiegebied zelf bevat in de oorspronkelijke opzet geen watergangen.

De interne openbare groenstructuur van Meerwijk is opgespannen tussen bovengenoemde waterloop en de groene buitenranden. Hij bestaat uit een doorgaand en fijnmazig netwerk van plantsoenstroken die tevens de diverse buurtjes van elkaar scheiden. In Meerwijk is dit de oost-west lopende groenzone ten zuiden van Baden Powell. Deze groenstrook kwam oorspronkelijk uit op het groene hart van Meerwijk; daar waar nu het nieuwe winkelcentrum ligt. Hier lag een brede groenzone met een parkje, speelvelden en scholen.

Daarnaast dragen de collectieve tuinen en de bomen en plantsoentjes langs de straten sterk bij aan het groene karakter van Meerwijk.

ruimtelijke karakteristiek

Het weefsel van de lusvormige woonstraten en de omringende stempelbebouwing geeft het woonmilieu op buurtniveau een besloten karakter. Daarbinnen zorgen kleinschalige groene plekken voor lucht in het weefsel. Dit is in het studiegebied op twee manieren toegepast: bij Thomas More en Baden Powell in de vorm van groene pleintjes in de noordoosthoek. Bij de tussenliggende buurt aan de William Boothstraat, waar het hart bestaat uit een blokje eengezinswoningen, gebeurt dit middels een groenstrook tussen de eengezinswoningen en de galerijflat.

De twee semi-openbare binnentuinen in Baden Powell en Thomas More voegen een bijzondere groenwaliteit toe: het zijn helder gedefinieerde binnenruimtes, die horen bij de omringende woningen. Beide hofjes hebben een uitgesproken intieme, verstilde sfeer. Gazon met mooie solitaire bomen en heesters, ingedeeld met hagen en sierbeplantingen.



3.2 De vernieuwing van de wijk

In 1997 is besloten om in Schalkwijk meer woningen en appartementen te bouwen en een nieuw centrum voor Meerwijk te realiseren.

Op basis van het stedenbouwkundig plan van VVKH architecten is gekozen voor een wijziging van de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet.

Er is een nieuwe centrumring gedefinieerd, bestaande uit de straten Braillelaan, Erasmuslaan, Bernadottelaan en Stresemannalaan. Langs deze ring zal de bebouwing worden verdicht. Het Unicum woon-zorgcomplex is hier een eerste voorbeeld van. De nieuwe centrumring zal met een doorgaande bomenplanting gemarkeerd worden. De Albert Schweitzerlaan verliest zijn doorgaande karakter: hij komt uit op het nieuwe plein en zal worden heringericht tot woonstraat.

Ter plekke van het voormalige groene hart zijn de nieuwe centrumvoorzieningen geclusterd, op een intensief gebouwd gebied, omringd door een gracht. Het nieuwe centrum bevat scholen, winkels, een parkeergarage en appartementen en heeft een centraal plein. De toegang voor fietsers en voetgangers naar het nieuwe centrum vindt plaats via twee bruggetjes in de lijn van de Albert Schweitzerlaan. Daarnaast zal de open ruimte ten noorden van het nieuwe centrum grotendeels bebouwd worden met eengezinswoningen.

De uitstraling van het nieuwe centrum naar het westen, naar de bestaande buurten, is beperkt. Alleen het plein richt zich naar de Albert Schweitzerlaan. De beide flankerende bouwblokken hebben een hoge plint die direct op de waterlijn van de gracht aansluit. Het geheel ligt op tamelijk korte afstand van de bestaande galerijflats waardoor slechts een smalle corridor resteert. Met name geldt dit voor het zuidelijke deel, grenzend aan de flat bij de Thomas Morestraat. Het noordelijk deel houdt iets meer afstand, maar heeft echter een geheel gesloten plint.

Aan de noordzijde van het nieuwe centrum is het beeld wat vriendelijker. Hier bestaat de plint uit woningen, met een balkon boven de gracht. Het water is hier breder, als uitloper van de oost-west lopende groenzone.

De gracht rondom het nieuwe centrum zal via een nieuwe aantakking op de Amerikavaart worden verbonden met het hoofdwatersysteem van Schalkwijk. Daartoe zal een nieuwe waterloop worden aangelegd door de groenstrook ten zuiden van de Baden Powellstraat. De zuidoever wordt een flauwe groene oever; de noordoever krijgt een laag gelegen wandelpad, geflankeerd door een keermuur. De nieuwe waterloop geeft een extra impuls aan de belevingswaarde en de verblijfskwaliteit van de groenzone en zorgt voor een betere wandelverbinding van Meerwijk Centrum naar Schalkstad en vice versa.

Bij de aanleg van Meerwijk Centrum is nog geen rekening gehouden met vernieuwing in de aangrenzende buurten. Wél is duidelijk dat het nieuwe centrum effecten heeft op de bestaande gebieden.

Ten eerste heeft het nieuwe centrum, gezien zijn beperkte toegangsmogelijkheden, consequenties voor de routing van langzaam verkeer.

Ten tweede is vanwege het nieuwe centrum compensatie van verdwenen parkeerplaatsen achter de bestaande galerijflats nodig: plantsoenen in de randen van het studiegebied moeten plaatsmaken voor parkeerveldjes.



3.3 Samenhang bebouwing en openbare ruimte

Een sterke wisselwerking tussen bebouwing en openbare ruimte is een essentiële voorwaarde voor een aantrekkelijke en sociaal veilige woonomgeving. Dat geldt zeker in gebieden met een bebouwingsdichtheid zoals hier in Meerwijk. De huidige situatie kent in dit opzicht een aantal zwakke punten:

- de galerij- en portiekflats hebben, afgezien van de entreeportieken, gesloten plinten met bergingen en garages.
- de eengezinswoningen rondom de beide carrés zijn slechts beperkt georiënteerd op de straat vanwege de lage voorbouwen, met zijdelingse woningentrees of bergingen.
- de vrijstaande garageblokjes, veelal ter plekke van voetgangersdoorsteken gesitueerd, geven zonder meer een armoedige indruk en zorgen voor onoverzichtelijke en sociaal onveilige situaties.
- de opzet van de verkaveling is zodanig dat op diverse plekken bebouwing met achterkanten is gesitueerd ten opzichte van de openbare ruimte; bijvoorbeeld in de groenstrook tussen de Baden Powellstraat en de William Boothstraat.

Hieraan is, binnen het kader van de opgave voor Thomas Moore en Baden Powell slechts in beperkte mate iets te doen. In principe zijn er goede mogelijkheden om de uitstraling van de blinde plinten structureel te verbeteren. Er is een korte verkenning uitgevoerd naar mogelijke oplossingsrichtingen, met name voor de galerijflats direct ten oosten van beide carrés. De betreffende gebouwen zijn in bezit van Pré Wonen, die echter heeft aangegeven de komende jaren geen investeringen te gaan plegen. Het is evenwel wenselijk om een ruimtereservering op te nemen zodat in de toekomst duurzame plintransformaties mogelijk zijn.

3.4 Kwaliteit openbare ruimte en groen

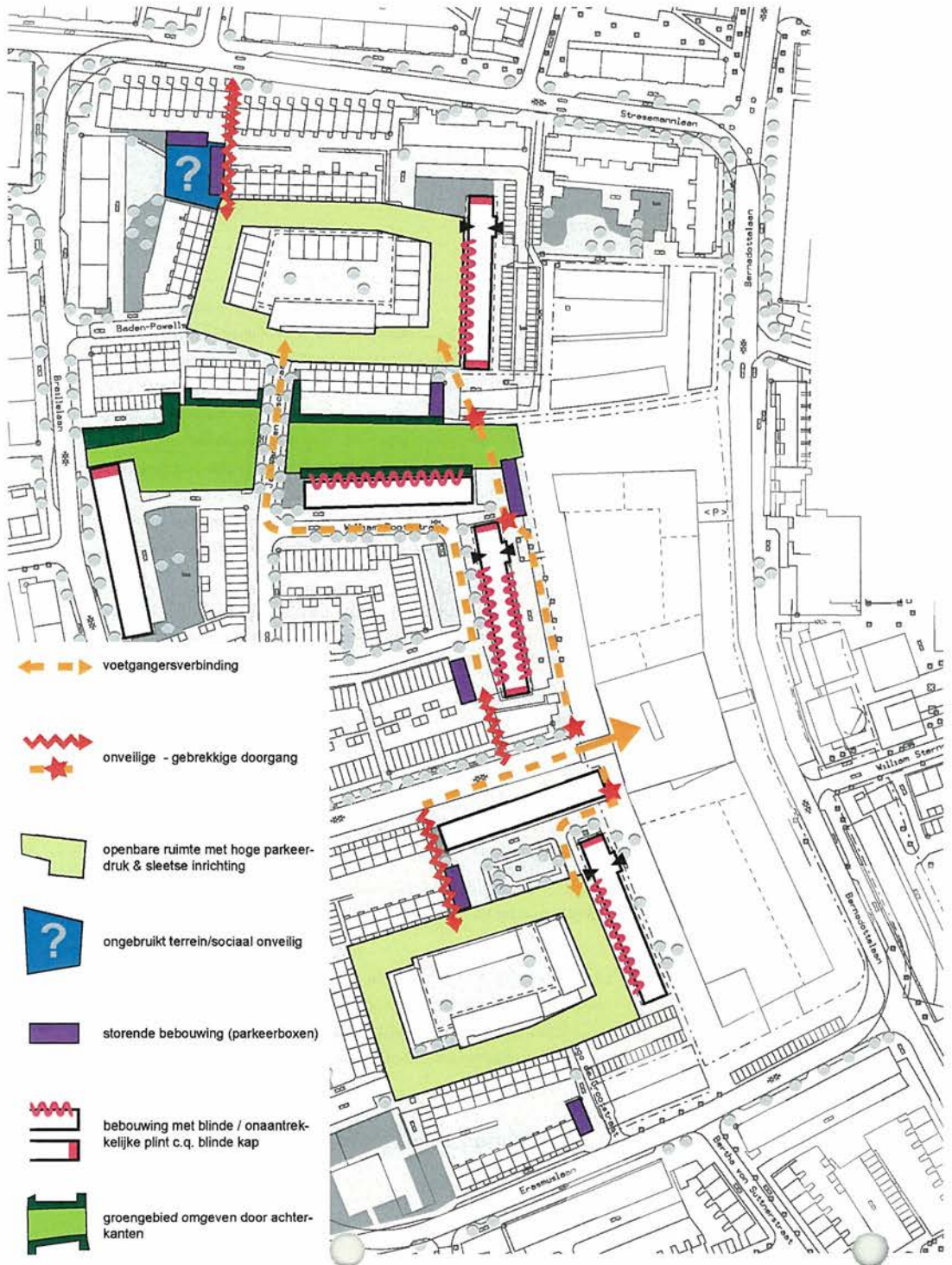
grote parkeerdruk op de openbare ruimte

Zoals in alle naoorlogse woonwijken is ook hier het autobezit sinds de bouw van Meerwijk enorm gestegen. De straten zijn in principe ingericht op enkelzijdig parkeren, maar de praktijk laat zien dat er veelvuldig tweezijdig geparkeerd wordt, deels op de stoep. Het straatbeeld wordt gedomineerd door auto's. Daarnaast belemmert het parkeergedrag de doorgang voor voetgangers en grote voertuigen, waaronder de brandweer.

Opvallend in het gehele plangebied is, dat er in de straten zo intensief geparkeerd wordt, dat het een probleem vormt, terwijl parkeerpleintjes nagenoeg leeg zijn. De stedenbouwkundige opzet voorziet juist in parkeerboxen en -pleinen met als doel auto's zoveel mogelijk te weren van de woonstraten. Het ligt voor de hand dat dit gebruik wordt ingegeven door de geïsoleerde ligging van de parkeerveldjes. Omsloten door garageboxen en plantsoen zijn het onaantrekkelijke en sociaal onveilige plekken.

Deze situatie zal nog versterkt worden door de aanleg van nieuwe parkeervelden als compensatie voor verdwenen plekken als gevolg van de nieuwe centrumbebouwing.

Bij de vernieuwing van de beide carrés dient het vraagstuk van parkeren voor nieuwe bewoners én hun bezoek, dan ook integraal aan de orde te komen.



voetgangerverbinding

onveilige - gebrekkige doorgang

openbare ruimte met hoge parkeerdruk & sleetse inrichting

ongebruikt terrein/sociaal onveilig

storende bebouwing (parkeerboxen)

bebouwing met blinde / onaantrekkelijke plint c.q. blinde kap

groengebied omgeven door achterkanten

sleetse openbare ruimte

De openbare ruimte aan de Baden Powell- en Thomas Morestraat vertoont tekenen van slijtage. Het gaat dan niet alleen om het ongeordende en dominante parkeren. De toegepaste bomen naderen het einde van hun levensloop. Vanwege de slechte groeiplaatsomstandigheden (veel verharding en het ontbreken van genoeg doorwortelbare ruimte) hebben ze een matig tot slechte vitaliteit. Op de koppen van bouwblokken liggen kleine plantsoentjes, die eveneens een sleetse indruk maken.

Kortom, in samenhang met de vernieuwing van de twee carrés is een herinrichting van de openbare ruimte wenselijk.

Bijlage A geeft een inventarisatie van de bestaande bomen, met aanduiding van de bomen met toekomstwaarde.

**gebrekkige routing naar het nieuwe winkelcentrum**

De looproutes vanuit de Baden Powellstraat en de Thomas Morestraat naar het nieuwe centrum zijn problematisch uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit en sociale veiligheid.

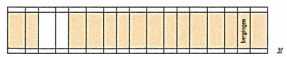
Vanuit de Thomas Morestraat zijn er twee mogelijkheden:

- 1 een route langs blinde zijkanten van woningen, achtertuinen en de achterkant van een garagebox, door een steeg naar de Albert Schweitzerlaan.
- 2 een doorsteek direct naar het bruggetje richting plein, tussen de galerijflat en de portiekflat door, half door het gras en over een smal paadje. Een onaantrekkelijke en sociaal onveilige route langs blinde plinten en kopgevels. Deze route wordt evenwel behoorlijk frequent gebruikt.

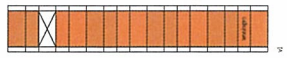
Vanuit de Baden Powellstraat zijn er in principe drie mogelijkheden om naar het centrum te gaan:

- 1 via de toekomstige singel en vervolgens achter de galerijflat van de William Boothstraat langs.
- 2 via een doorsteek langs de galerijflat en garageboxen, over de toekomstige singel en vervolgens achter de galerijflat van de William Boothstraat langs.
- 3 via de Jan van den Boschstraat en William Boothstraat. De route voert dan langs garageboxen, via een onaantrekkelijke steeg tussen blinde zijgevels en omheinde achtertuinen naar de Albert Schweitzerlaan.

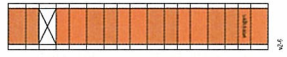
Ook dit geeft aanleiding om gelijktijdig met vernieuwing van de beide carrés een herinrichting van de openbare ruimte te overwegen. Daarbij is het belangrijk om in te zetten op minimaal één aantrekkelijke en sociaal veilige wandelroute vanuit elk carré naar het nieuwe winkelcentrum.



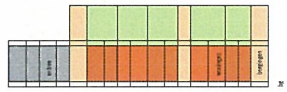
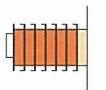
bestaande situatie



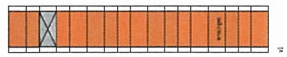
vt



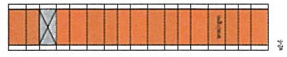
oef



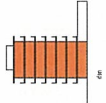
nt



vt

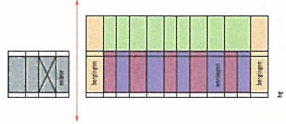


oef

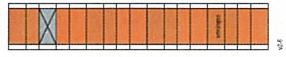


om

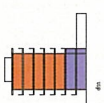
5 appartementen



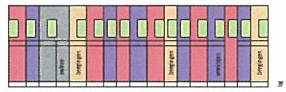
10 maisonnettes



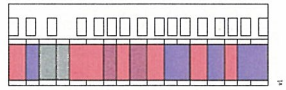
oef



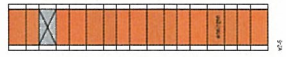
om



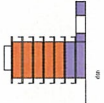
nt



vt

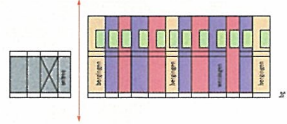


oef

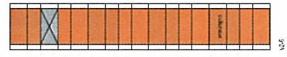


om

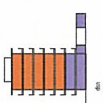
12 atelierwoningen / patrowoningen



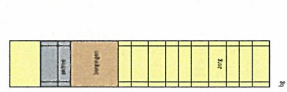
9 atelierwoningen / patrowoningen



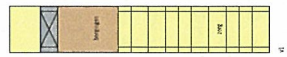
oef



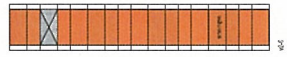
om



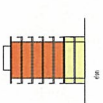
nt



vt



oef

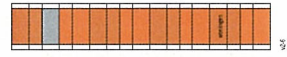
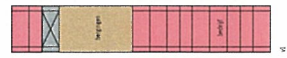


om

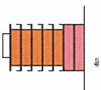
zorgfunctie BVO: 1250m2



bedrijfsruimte BVO: 1250m2



oef



om

4.1 Reservering tbv plintontwikkeling

Ten behoeve van een eventuele toekomstige ontwikkeling van de plinten van de flats is een korte studie gedaan naar transformatiemogelijkheden van de bestaande galerijflats aan de oostzijde van Thomas Morestraat en de Baden Powellstraat. Daaruit blijkt dat een strook van 5 meter aan de voorzijde van de flats voldoende speelruimte biedt voor toekomstige transformaties. Hiervoor is dan ook een ruimtereservering opgenomen in het stedebouwkundig kader.

4.2 Kaders openbare ruimte

route naar centrum vanuit de Baden Powellstraat

De meest directe en aantrekkelijke route voert langs de waterloop om Meerwijk Centrum. Daartoe is het nodig twee garageboxen te verwijderen. Het blokje aan de Willaim Boothstraat kan worden vervangen door maaiveldparkeren.



De route kruist de toekomstige singel via een bruggetje. De oever achterlangs de galerijflat van de William Boothstraat kan worden heringericht met een wandelpad. De achter de flat geparkeerde auto's kunnen met een lage haag worden afgeschermd van het wandelpad.

Bovenbeschreven route vraagt echter nog wel om afstemming met de planontwikkeling van Ymere: er is een woonblokje geprojecteerd aan de singeloever, juist ten zuiden van de galerijflat van de Baden Powellstraat.

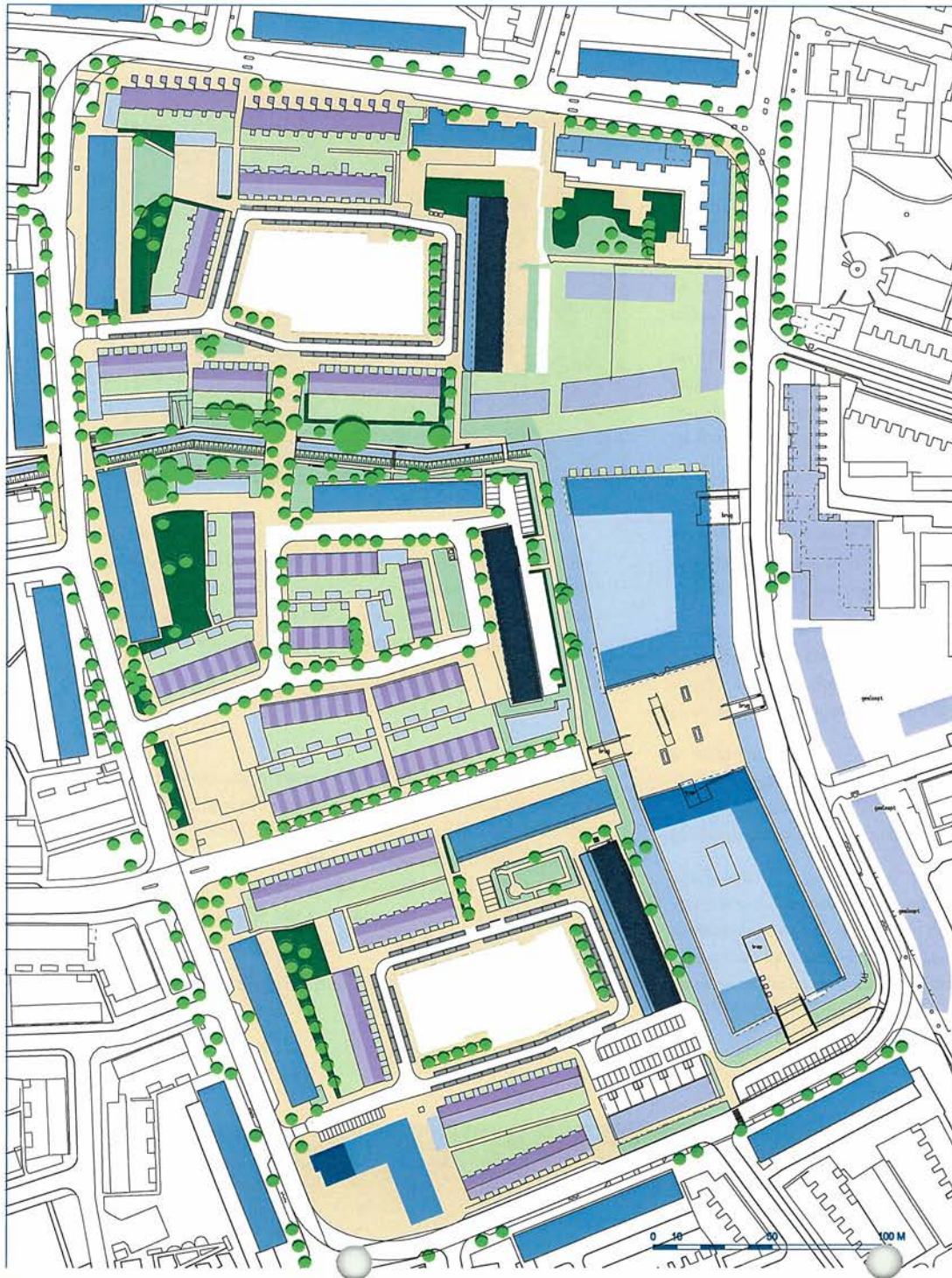
Daarnaast kan de alternatieve route via de Jan van den Boschstraat worden geoptimaliseerd. Het zou mooi zijn als deze straat als auto-verbinding wordt opgeheven, zoals ook omschreven is in de nota Schalkwijk 2000+:

'De structuur van Meerwijk is herkenbaar aan het grote aantal "stempeltjes" ofwel lusjes van bebouwing, die ook weer via secundaire autowegen onderling verbonden zijn. Om het sluipverkeer door de woonstraten te weren, werd in het Uitvoeringsplan voorzien in het verwijderen van de verbindende wegen tussen de stempels.'

De route slingert vervolgens tussen de galerijflat en de woningen van de William Boothstraat naar de Albert Schweitzerlaan. De nauwe doorgang naar de Albert Schweitzerlaan blijft een knelpunt, tenzij de aanwezige garageboxen kunnen worden verwijderd.

route naar centrum vanuit de Thomas Morestraat

De enige route die voldoende ruimte biedt voert via de bestaande steeg tussen de portiekflat en de laagbouwoningen. Door deze route meer te betrekken op het naastgelegen groene speelplein kan ze sociaal veilig en aantrekkelijk worden gemaakt. Het garageblokje wordt dan vervangen door parkeren op maaiveld. De looproute kan worden afgeschermd van het parkeren door een lage haag en enkele bomen, zodanig dat er contact is met het groene speelplein

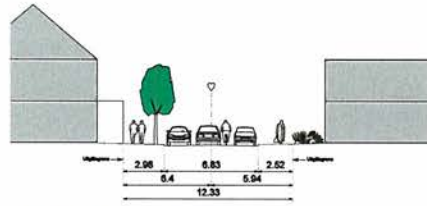


herontwerp straatprofielen

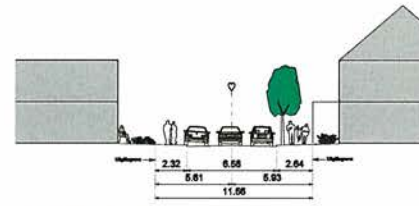
In combinatie met de vernieuwing van beide carrés is het wenselijk de openbare ruimte van de omringende straten opnieuw in te richten. De geschetste ontwerp-voorstellen gaan uit van profiel-aanpassingen met inpassing van tweezijdig langsparkeren. Dit is een efficiënte wijze van parkeren waarbij het geparkeerde blik het woonklimaat in de buurtjes zo min mogelijk verstoort.

In de uitwerkingsfase dient, in samenhang met de uitwerking van de bouwvelden, een optimale parkeerbalans te worden bepaald.

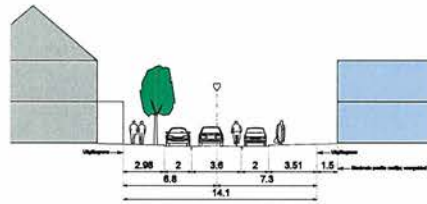
Ten oosten van elk carré is een groenstrook met bomen geprojecteerd. Deze creëert ruimte tussen de nieuwe bebouwing en de hoge galerijflat, hetgeen bijdraagt aan de woonkwaliteit van de nieuwbouw en zorgt zo voor voldoende 'lucht' in de openbare ruimte. Tevens is hier rekening gehouden met de in 4.1. genoemde ruimte-reservering voor toekomstige plintransformaties.



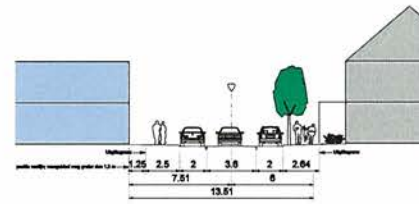
Doorsnede AA - Huidige situatie



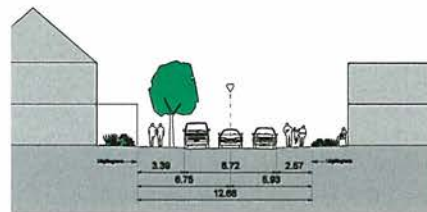
Doorsnede BB - Huidige situatie



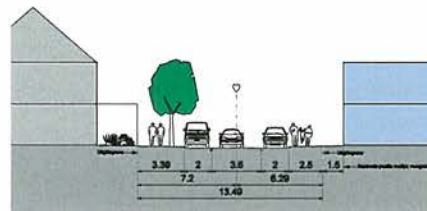
Doorsnede AA - Ontwerp



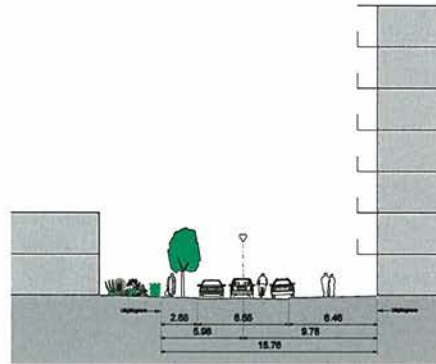
Doorsnede BB - Ontwerp



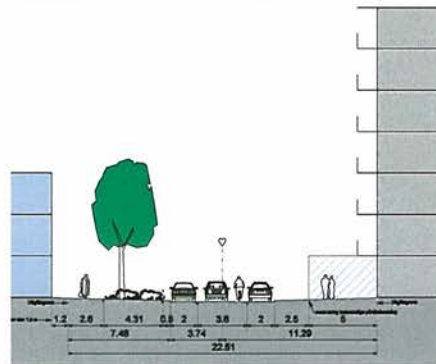
Doorsnede DD - Huidige situatie



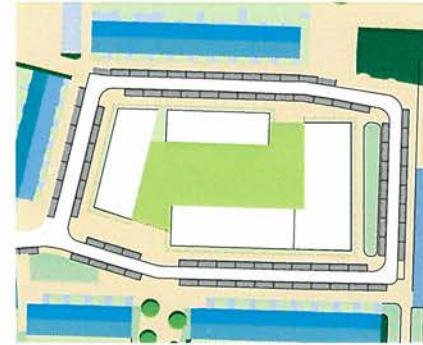
Doorsnede DD - Ontwerp



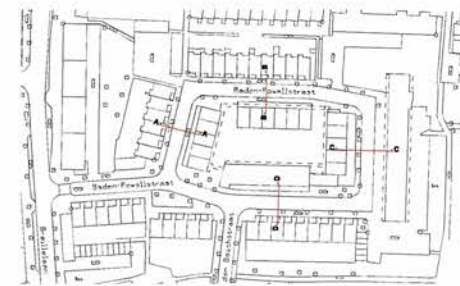
Doorsnede CC - Huidige situatie



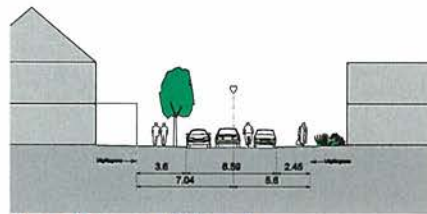
Doorsnede CC - Ontwerp



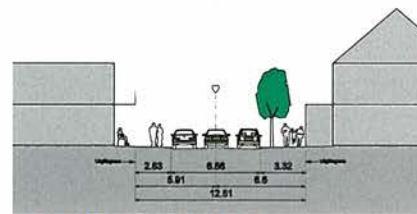
Plankaart stedebouwkundig kader schaal 1:200



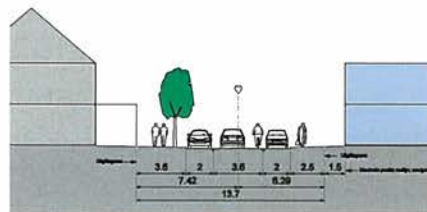
Locaties profielen *Baden Powellstraat*



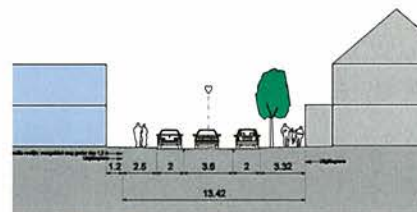
Doorsnede EE - Huidige situatie



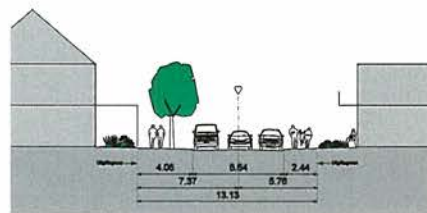
Doorsnede FF - Huidige situatie



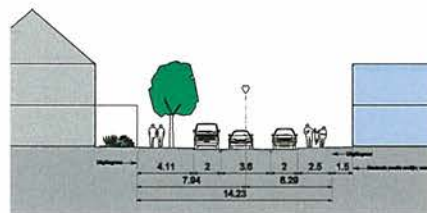
Doorsnede EE - Ontwerp



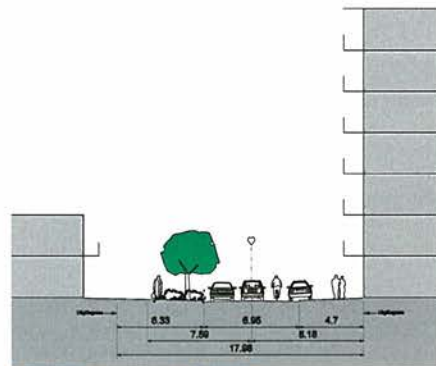
Doorsnede FF - Ontwerp



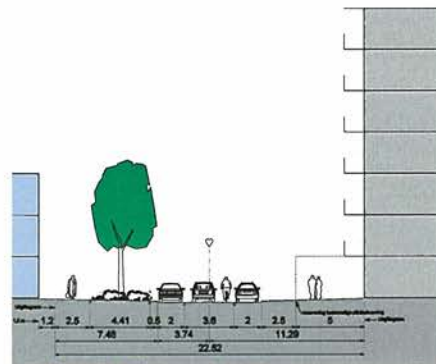
Doorsnede HH - Huidige situatie



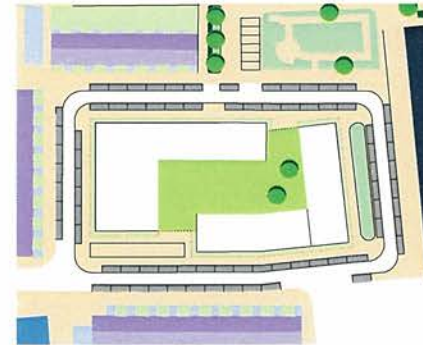
Doorsnede HH - Ontwerp



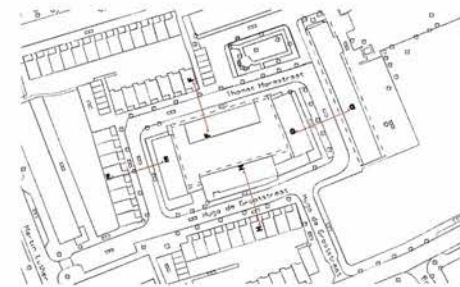
Doorsnede GG - Huidige situatie



Doorsnede GG - Ontwerp



Plankaart stedebouwkundig kader schaal 1:200



Locaties profielen Thomas Morestraat



-  uitgiftegrens
-  maximale rooilijnpositie voor/zijgevels
-  overgangszone privé-openbaar
-  hoogwaardige transparante afscherming naar binnentuin
-  hoogwaardige afscherming naar achtertuin/achtergebied
-  entrees/uitstraling naar openbare ruimte
-  pleintje i.r.t. buurtentree
-  2 aantal bouwlagen
-  doorzicht - visuele relatie tuin-openbare ruimte

4.3 Stedebouwkundige kaders Baden Powellstraat

Op basis van de bovengeschetste uitgangspunten is een bouwveld voor de nieuwbouw gedimensioneerd. Voor de invulling hiervan gelden de volgende ruimtelijke uitgangspunten.

bouwvelop

Het bouwveld presenteert zich als een samenhangend bouwblok dat zich als een eenheid laat lezen; een cluster met een eigen uitstraling en identiteit, dat de kern van het buurtje vormt.

Straatgerichtheid en oriëntatie van de woningen op de openbare ruimte is het uitgangspunt, voor alle zijden van het bouwveld.

Grondgebonden woningen zijn met hun voorzijden op de straat georiënteerd en hebben een sterke uitstraling naar de openbare ruimte:

Bij gestapelde woningen liggen woonfuncties aan de straatzijde. Eventuele galerijen liggen in het inwendige van het blok.

Op de hoeken komen geen dichte kopgevels voor.

binnentuin

Het blok heeft een groene binnenruimte, een collectieve tuin. De omringende woonblokken zijn zo gecomponeerd dat de binnentuin zichtbaar is vanuit de openbare ruimte. Dit geldt met name voor de zuidwest en noordoosthoek van het bouwblok. Op die manier ontstaat luchtigheid en transparantie in het straatbeeld: de binnentuin vormt een diagonale ruimtereeks samen met de bestaande entreeruimte en het groene plein. Dit draagt bij aan de levendigheid

en aan sociale controle in de buurt. Het is wenselijk de binnentuin overdag toegankelijk te maken voor omwonenden.

bouwhoogte

In aansluiting op de bouwhoogtes van de omringende woningen is gekozen voor een bebouwing in twee lagen langs de noord- west, en zuidzijde. Aan de oostzijde is een bebouwing in drie lagen wenselijk, als intermediaire hoogte in relatie tot de naastliggende galerijflat (die zeven lagen hoog is).

programma

De gedefinieerde bouwveloppe is maatgevend. Op basis van eerdere ontwerpverkenningen door Wingender-Hovenier kan worden geconcludeerd dat er ruimte is voor circa 23 woningen (zie bijlage B).

Het exacte aantal woningen zal in de vervolgfase bepaald worden, wanneer de programmatische eisen verder zijn aangescherpt.

De zuid- en de oostzijde van het blok is het meest geschikt voor het woon-zorgprogramma voor de somatische doelgroep in de vorm van appartementen. Aan de noord- en westzijde zijn grondgebonden woningen geprojecteerd. Doelgroep hier zijn gezinnen.

parkeren

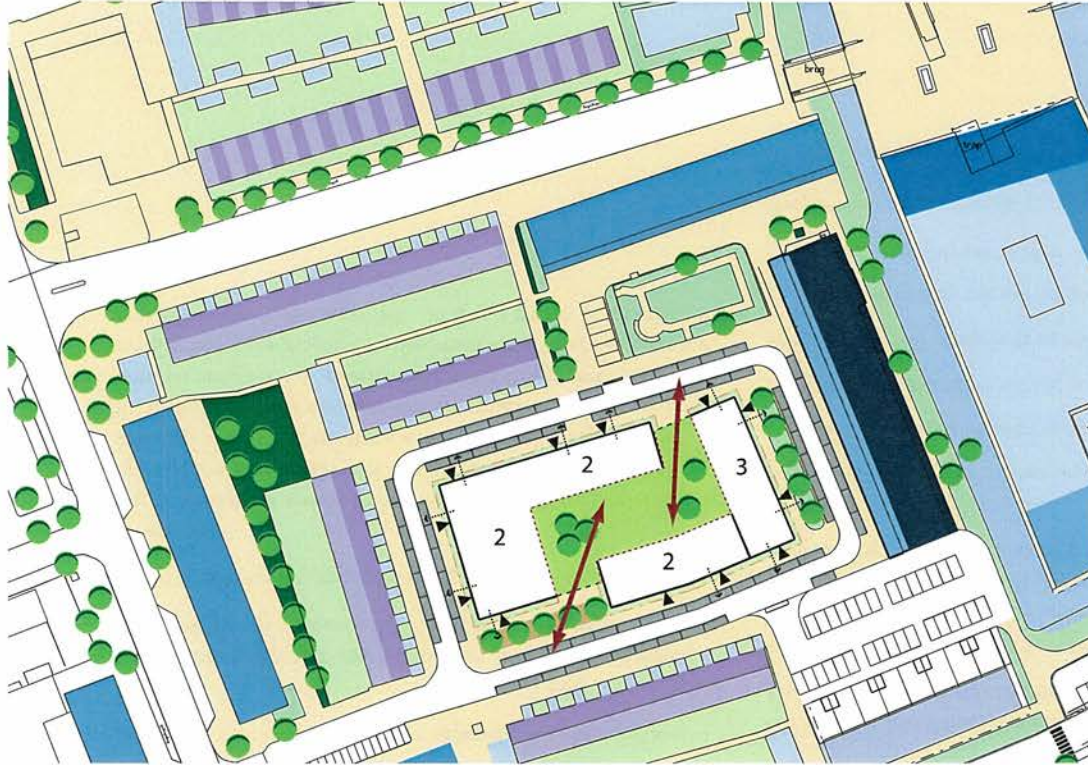
Voor de gekozen eengezinswoningen is de parkeernorm gesteld op:

- 0,9 parkeerplaats per woning voor eigen bezit
- 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoek

Voor de zorgappartementen is de norm gesteld op:

- 0,3 parkeerplaats per woning voor eigen bezit
- 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoek / verzorgers

Het parkeren zal zo mogelijk op eigen terrein moeten worden gerealiseerd.



-  uitgiftegrens
-  maximale rooilijnpositie voor/zijgevels
-  overgangszone privé-openbaar
-  hoogwaardige transparante afscherming naar binnentuin
-  hoogwaardige afscherming naar achtertuin/achtergebied
-  entrees/uitstraling naar openbare ruimte
-  pleintje i.r.t buurtree
-  2 aantal bouwlagen
-  doorzicht - visuele relatie tuin-openbare ruimte

4.4 Stedebouwkundige kader Thomas Mo- restraat

Op basis van de bovengeschetste uitgangspunten is een bouwveld voor de nieuwbouw gedimensioneerd. Voor de invulling hiervan gelden de volgende ruimtelijke uitgangspunten.

bouwvelop

Het bouwveld presenteert zich als een samenhangend bouwblok dat zich als een eenheid laat lezen; een cluster met een eigen uitstraling en identiteit, dat de kern van het buurtje vormt.

Straatgerichtheid en oriëntatie van de woningen op de openbare ruimte is het uitgangspunt, voor alle zijden van het bouwveld.

Grondgebonden woningen zijn met hun voorzijden op de straat georiënteerd en hebben een sterke uitstraling naar de openbare ruimte:

Bij gestapelde woningen liggen woonfuncties aan de straatzijde. Eventuele galerijen liggen in het inwendige van het blok.

Op de hoeken komen geen dichte kopgevels voor.

binnentuin

Het blok heeft een groene binnenruimte, een collectieve tuin.

Deze binnentuin is van groot belang voor de doelgroep; bewoners die psycho-geriatrische zorg behoeven. De tuin fungeert als noodzakelijke buitenruimte voor deze bewoners, die verder alleen onder begeleiding op straat komen.

De tuin is afgesloten van de openbare ruimte, maar het is wel wenselijk dat er over en weer doorzicht is. Dit draagt bij aan de levendigheid en aan sociale controle in de buurt en zorgt voor contact tussen de nieuwe bewoners en omwonenden.

bouwhoogte

In aansluiting op de bouwhoogtes van de omringende woningen is gekozen voor een bebouwing in twee lagen langs de noord- west, en zuidzijde. Aan de oostzijde is een bebouwing in drie lagen wenselijk, als intermediaire hoogte in relatie tot de naastliggende galerijflat (die zeven lagen hoog is).

programma

Dit bouwveld is bestemd voor een psychogeriatrische doelgroep, in combinatie met 'normale' appartementen en eengezinswoningen. De doelgroepen zijn senioren en gezinnen.

Binnen het uitgangspunt van de gedefinieerde bouwveloppe heeft Bureau Wingender-Hovenier een programmaverkenning uitgevoerd. Dit is gebeurd aan de hand van globale programmagegevens en op basis van een concept met woonclusters aan een galerij rondom een tuin zoals dat ook in het Anton Pieckhof is toegepast (zie bijlage 3). Hieruit blijkt dat de bouwveloppe ontoereikend is voor de beoogde opzet.

In een vervolgfase zal verder worden gestudeerd op de invulling van de bouwvelop, op basis van meer exacte programmagegevens.

parkeren

De parkeernorm voor het woonzorg programma is gesteld op:

- 0,3 parkeerplaats per woning voor eigen bezit
- 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoek / verzorgers

Voor het overige programma is de parkeernorm gesteld op:

- 0,9 parkeerplaats per woning voor eigen bezit
- 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoek

Het parkeren zal zo mogelijk op eigen terrein moeten worden gerealiseerd.



4.5 Stedebouwkundig kader bebouwing parkeerveld

De inzet bij de voorgestelde bebouwing van het parkeerplein in de noordwestelijke hoek van de Baden Powellstraat is drieledig:

- het beter benutten van de ongebruikt ruimte
- het opheffen van de sociaal onveilige en onaantrekkelijke plek
- het creëren van een meer aantrekkelijke en veilige doorgang voor voetgangers naar de Stresemannlaan

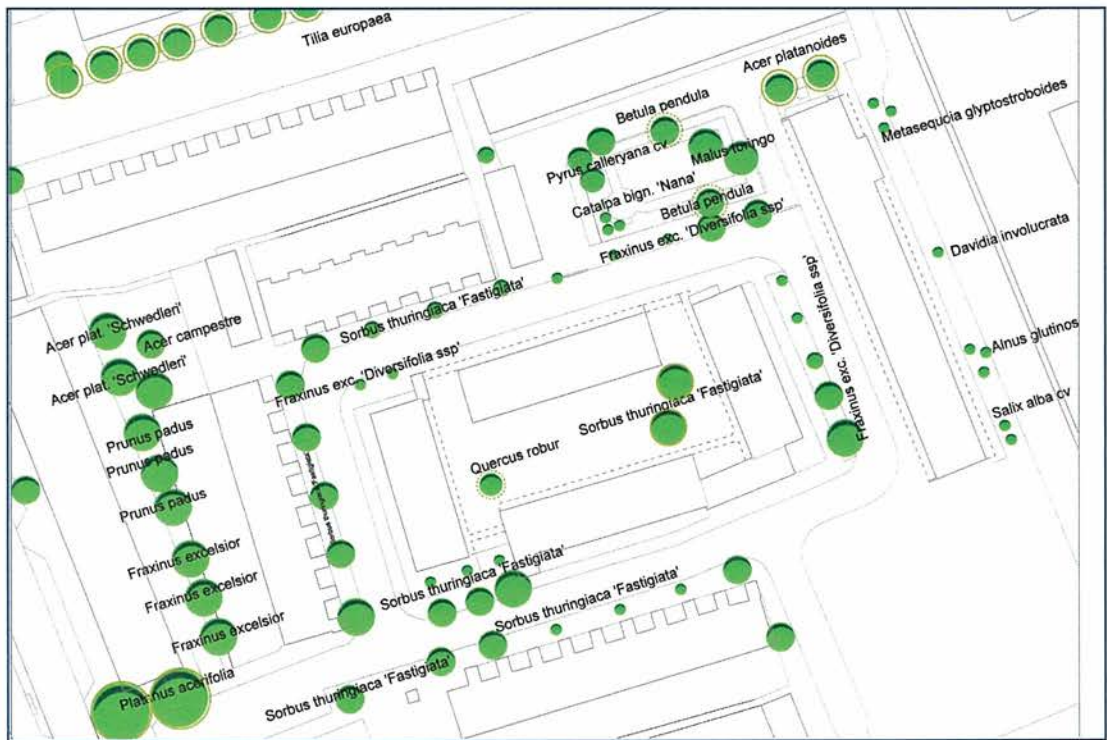
Uitgangspunt daarbij is het respecteren van de huidige eigendoms-situatie met de aangrenzende privétuinen en de collectieve tuin van Ymere.

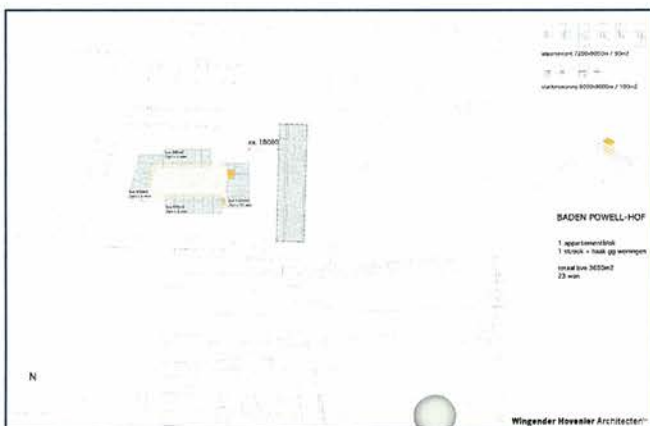
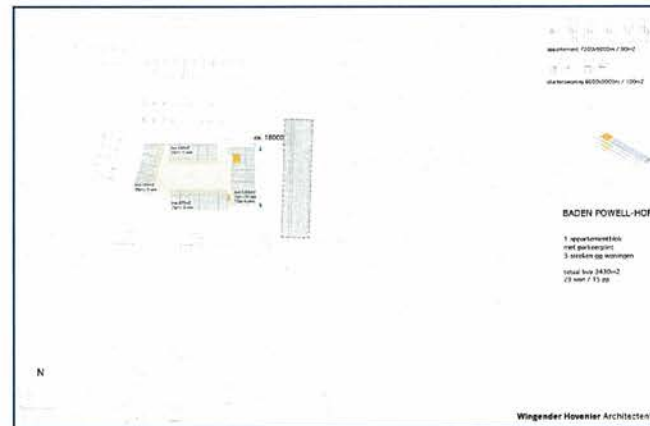
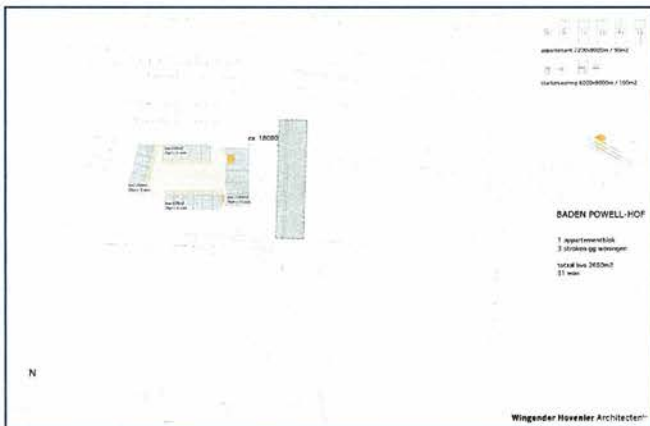
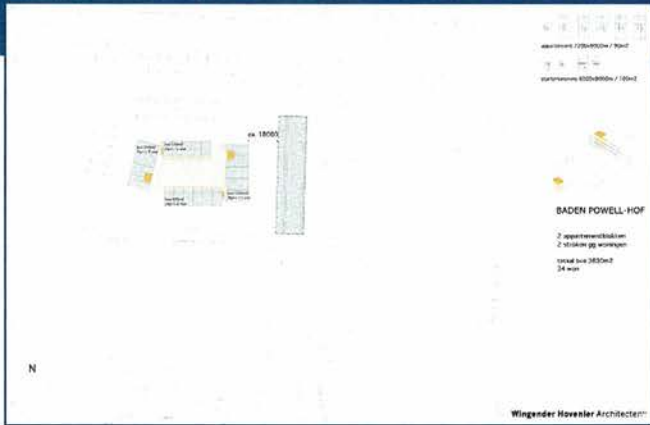
Tevens is het wenselijk het huidige aantal parkeerplaatsen zo veel mogelijk te handhaven.

Het ruimtelijk kader:

- Aan de zijde van de Baden Powellstraat wordt het bouwblok gesloten middels drie woningen aan een voorpleintje. De woningen oriënteren zich op de Baden Powellstraat en op de steeg. Te denken valt aan een clustertje van twee eengezinswoningen met een achtertuin aan de collectieve tuin; en een patio woning aan de steeg.
- het creëren van een afgesloten parkeerhof. Dit is een sociaal veilige oplossing; de plekken kunnen worden toegewezen aan diverse bewoners. Deze hof is ontsloten via de parkeervoorziening aan de achterzijde van de flat aan de Braillelaan. Voor gebruikers, komende vanaf de Baden Powellstraat, is de hof toegankelijk via een afsluitbare poort.









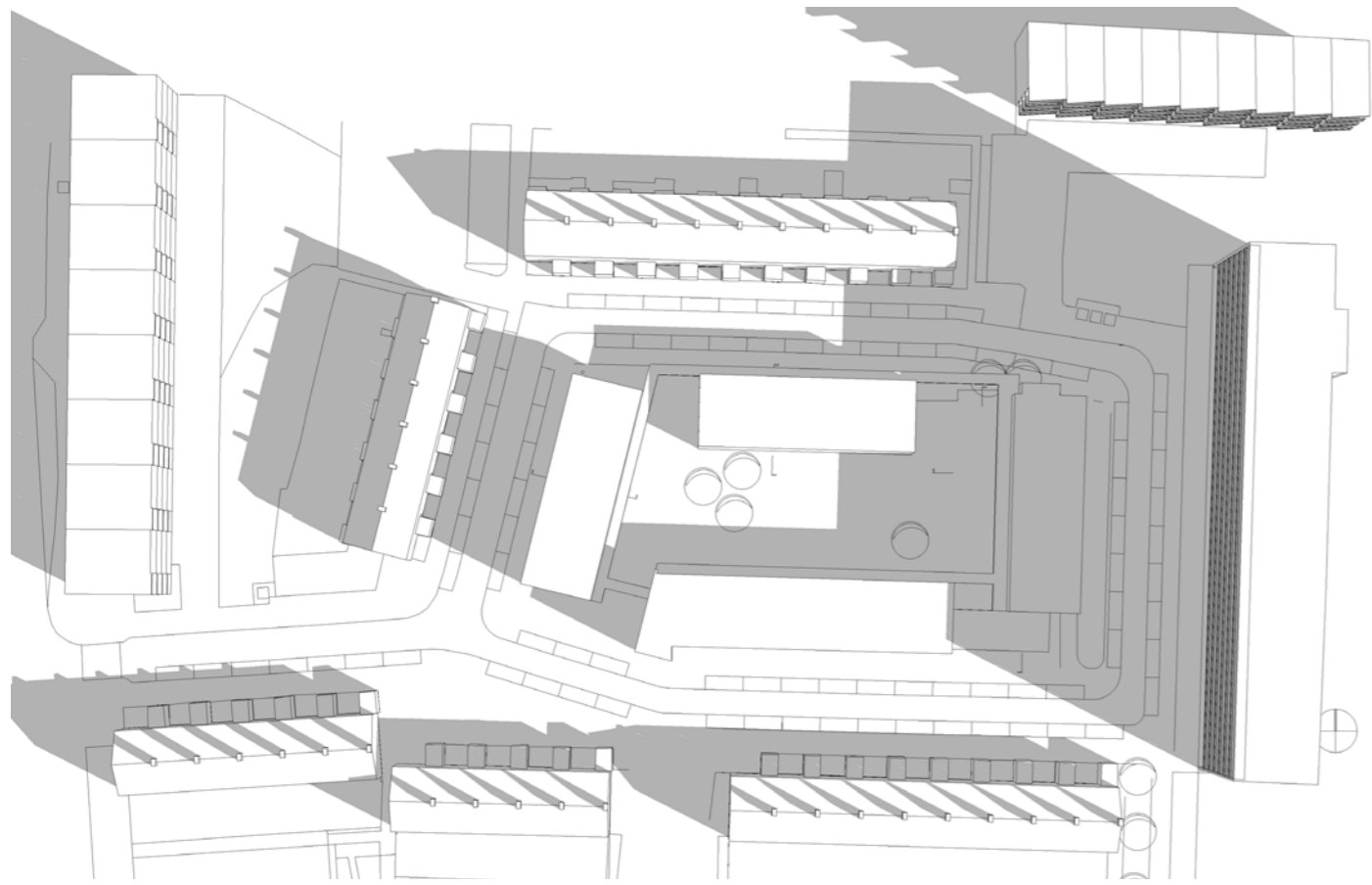


Baden Powellstraat - Thomas Morestraat

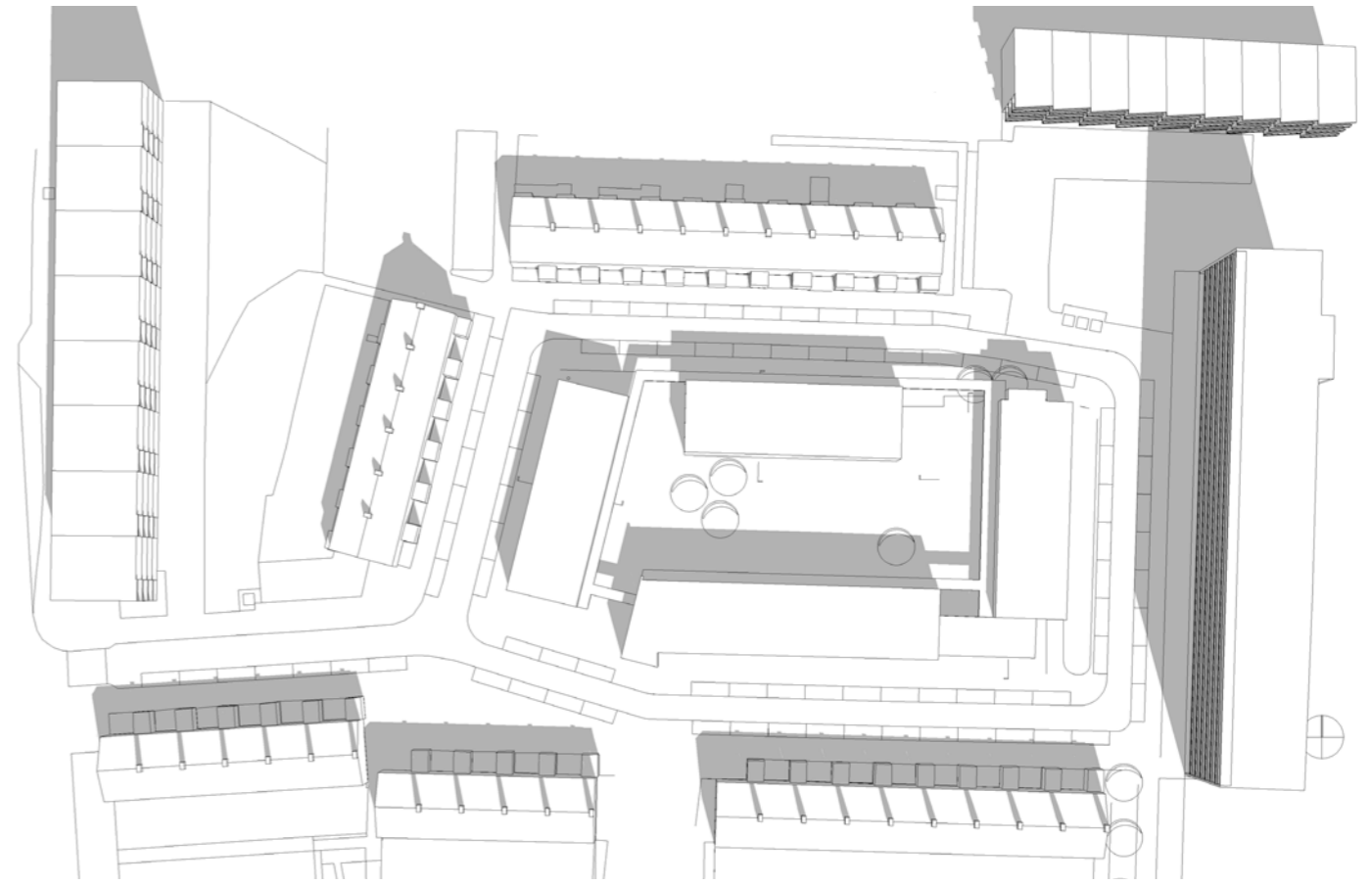
bezonningsstudie

Baden Powellstraat
Thomas Morestraat
Schalkwijk - Haarlem
3 oktober 2011

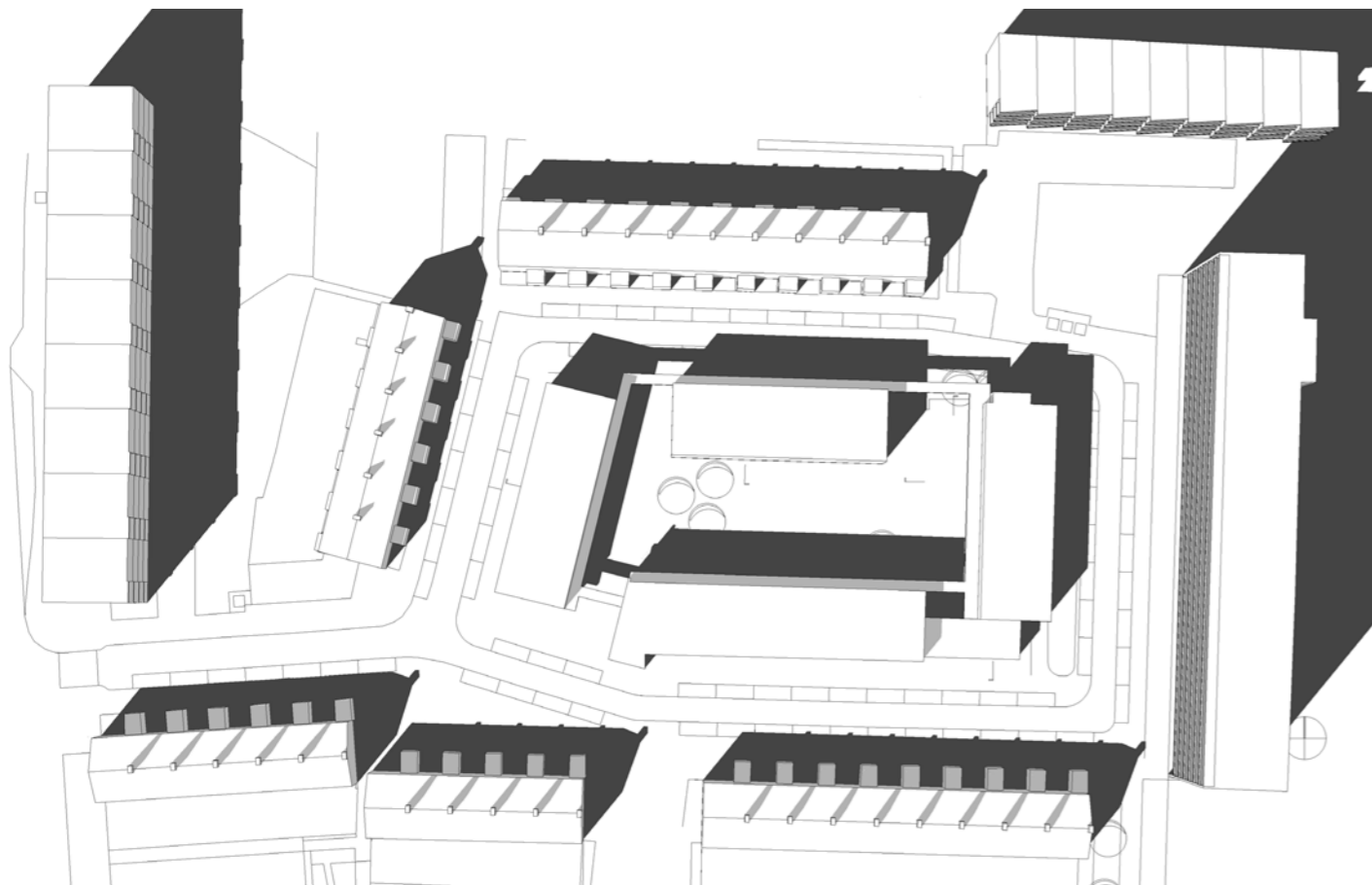
**Wingender
Hovenier**
Architecten^{bv}



21 Maart 09:00 AM

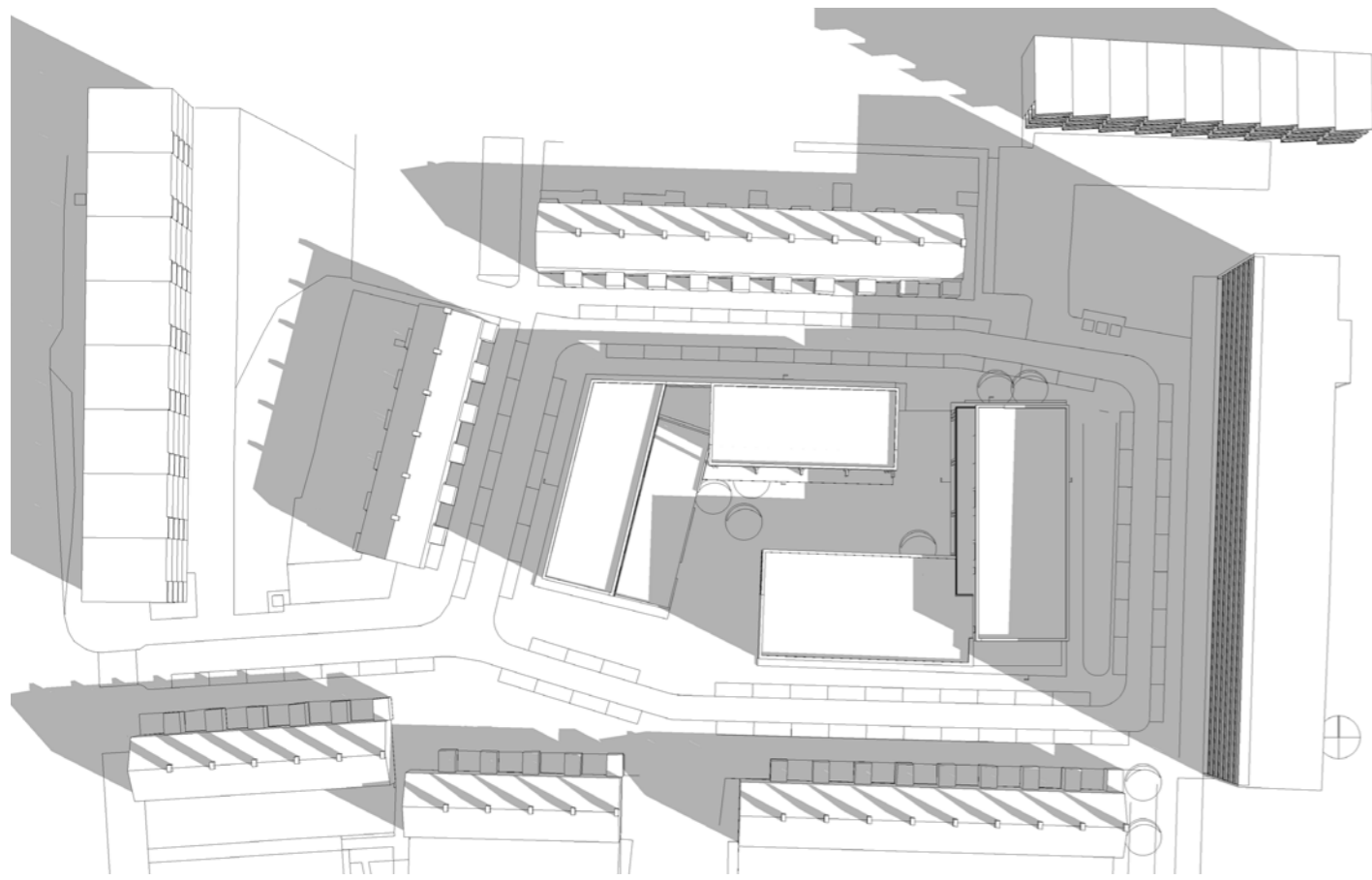


21 Maart 12:00 PM

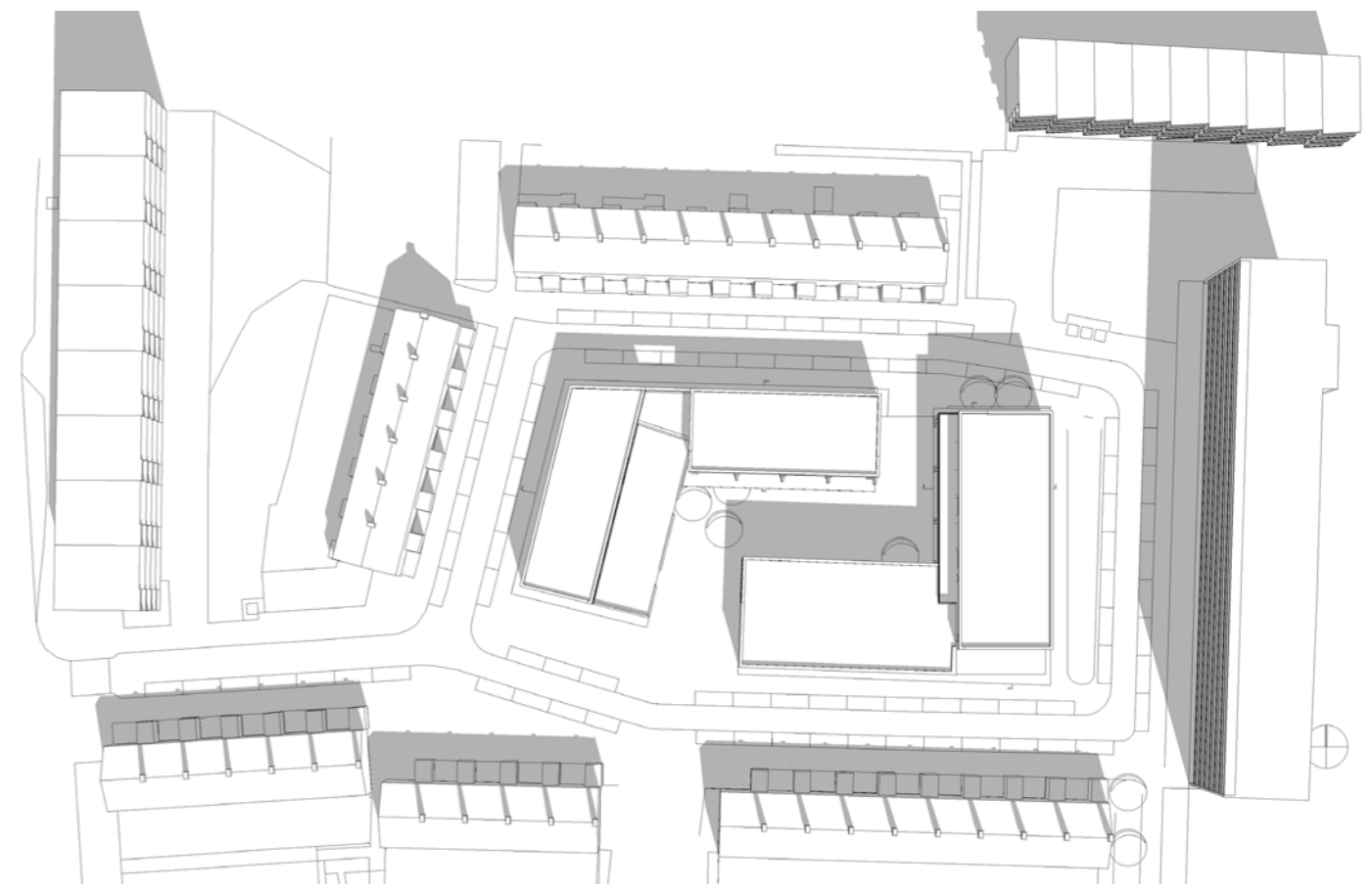


21 Maart 03:00 PM

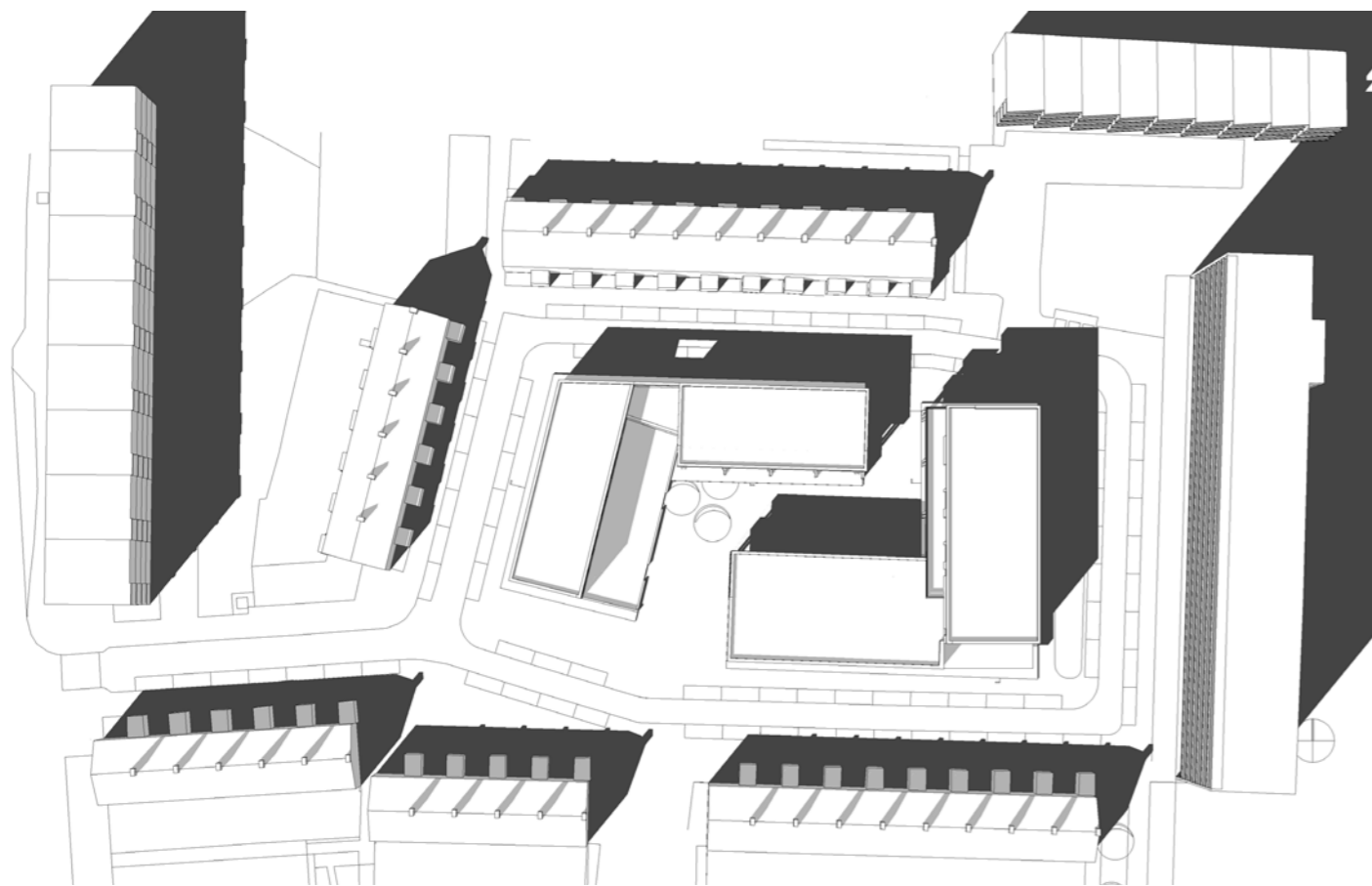
Baden Powellstraat
Bestaande gebouwen



21 Maart 09:00 AM

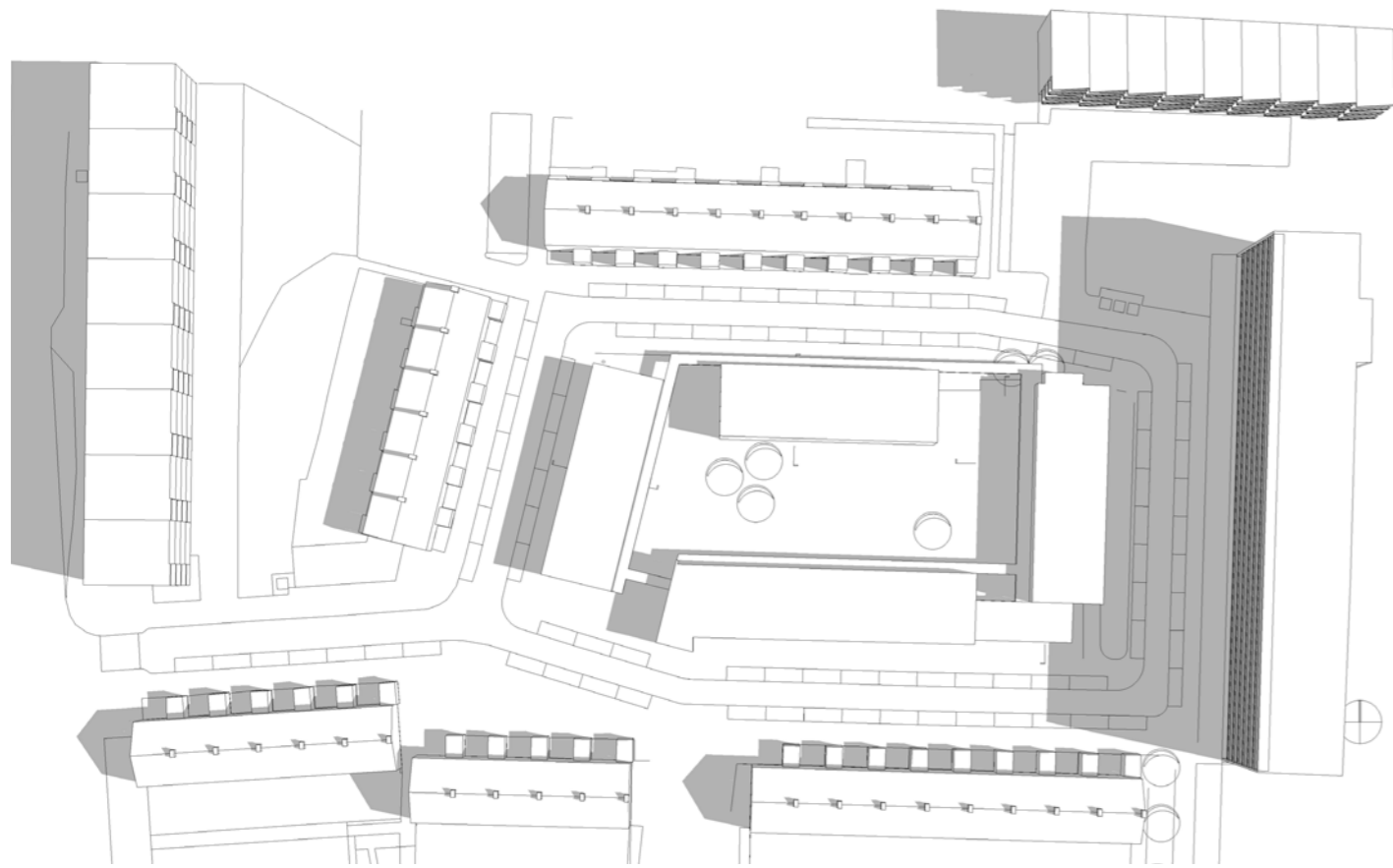


21 Maart 12:00 PM

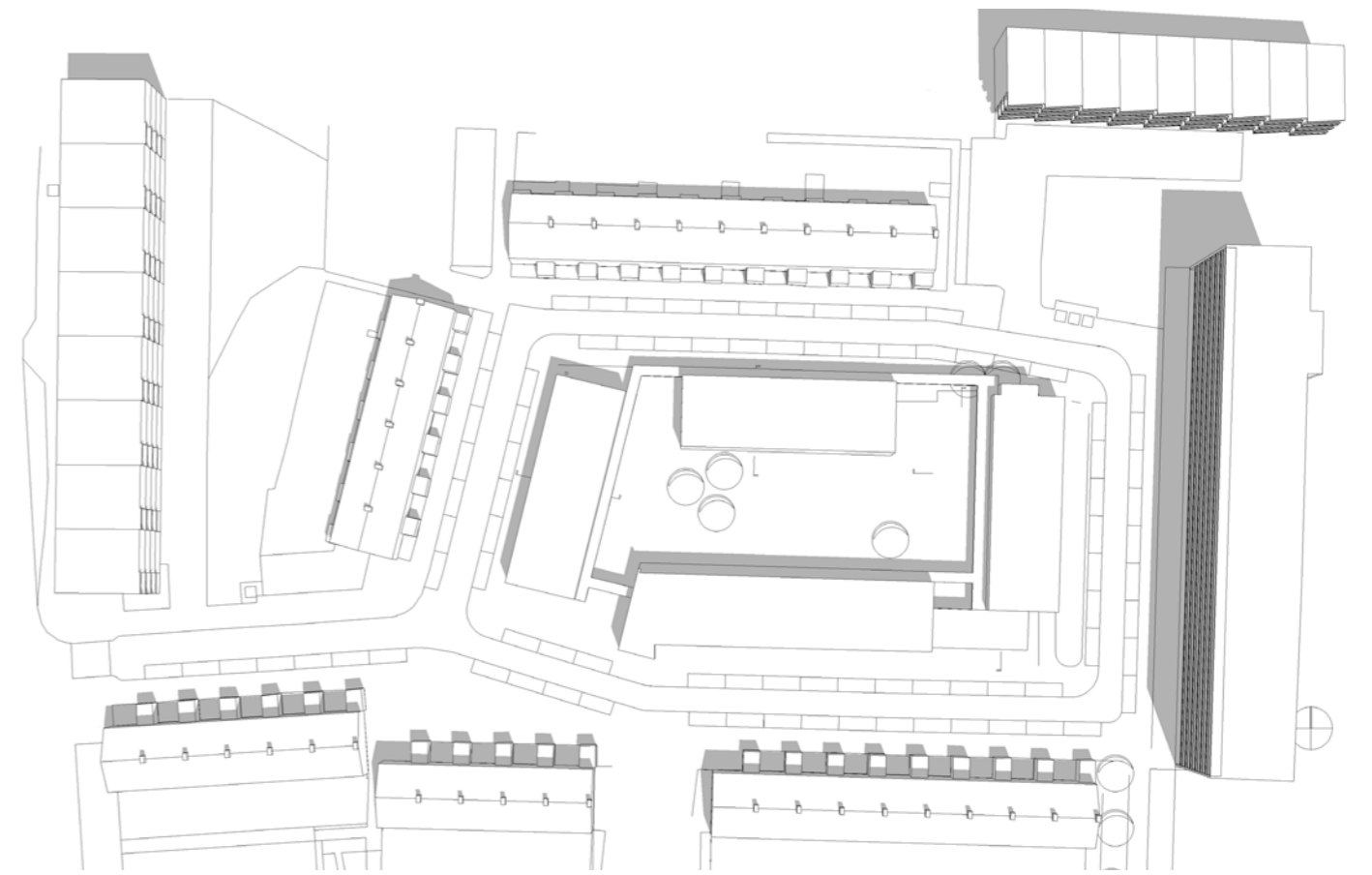


21 Maart 03:00 PM

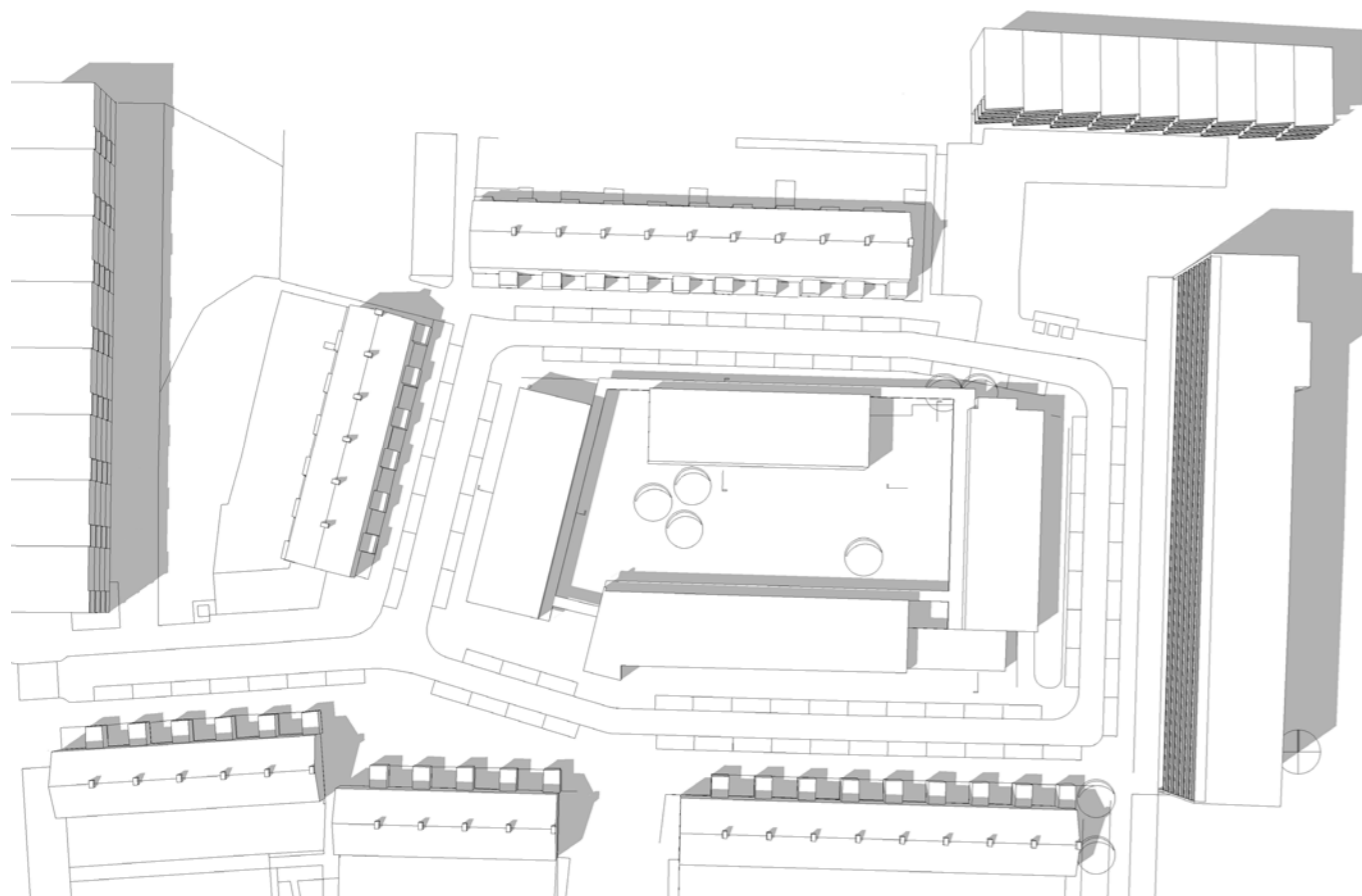
Baden Powellstraat
nieuwbouw



21 Juni 09:00 AM

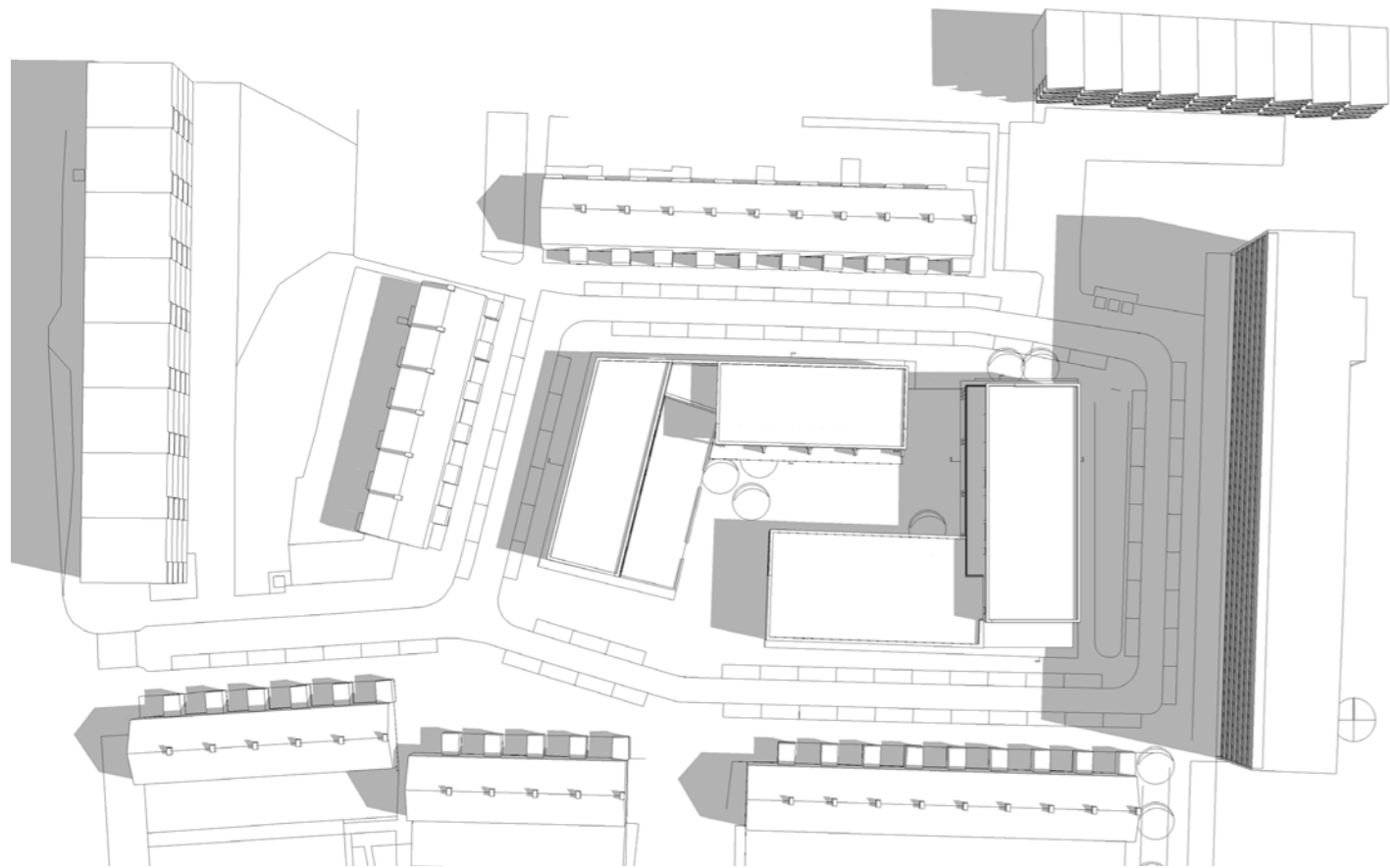


21 Juni 12:00 PM

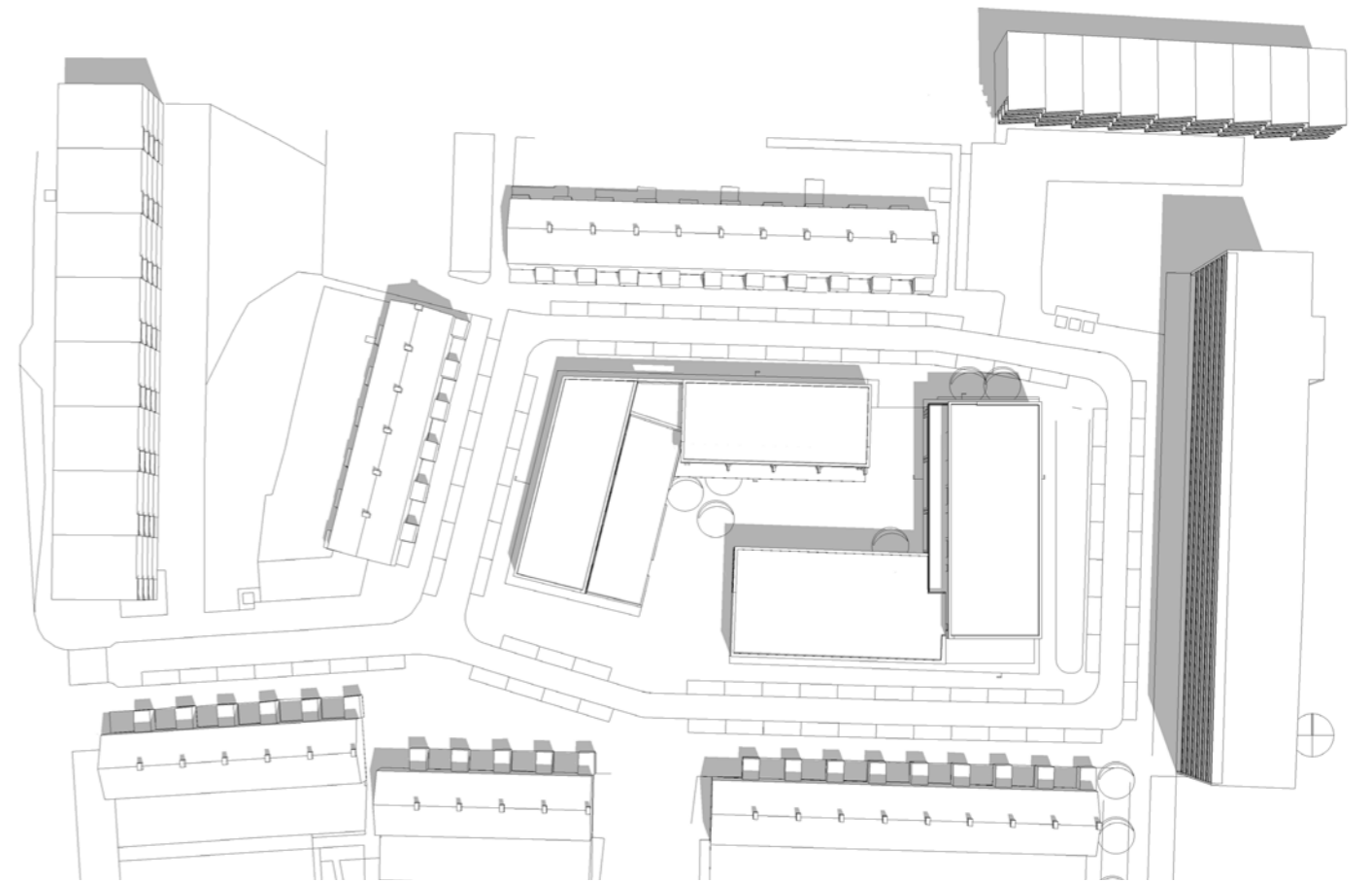


21 Juni 03:00 PM

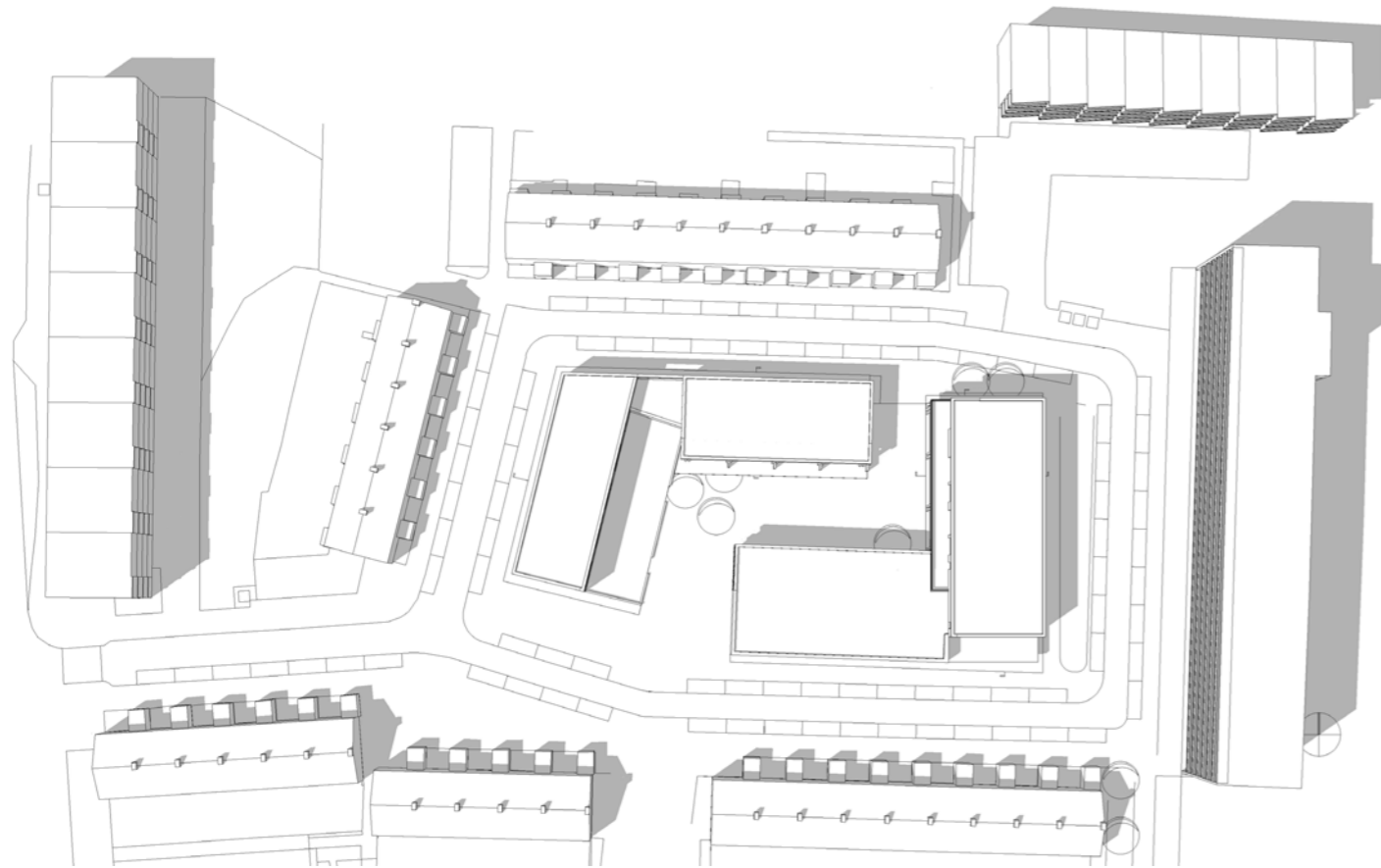
Baden Powellstraat
bestaande situatie



21 Juni 09:00 AM

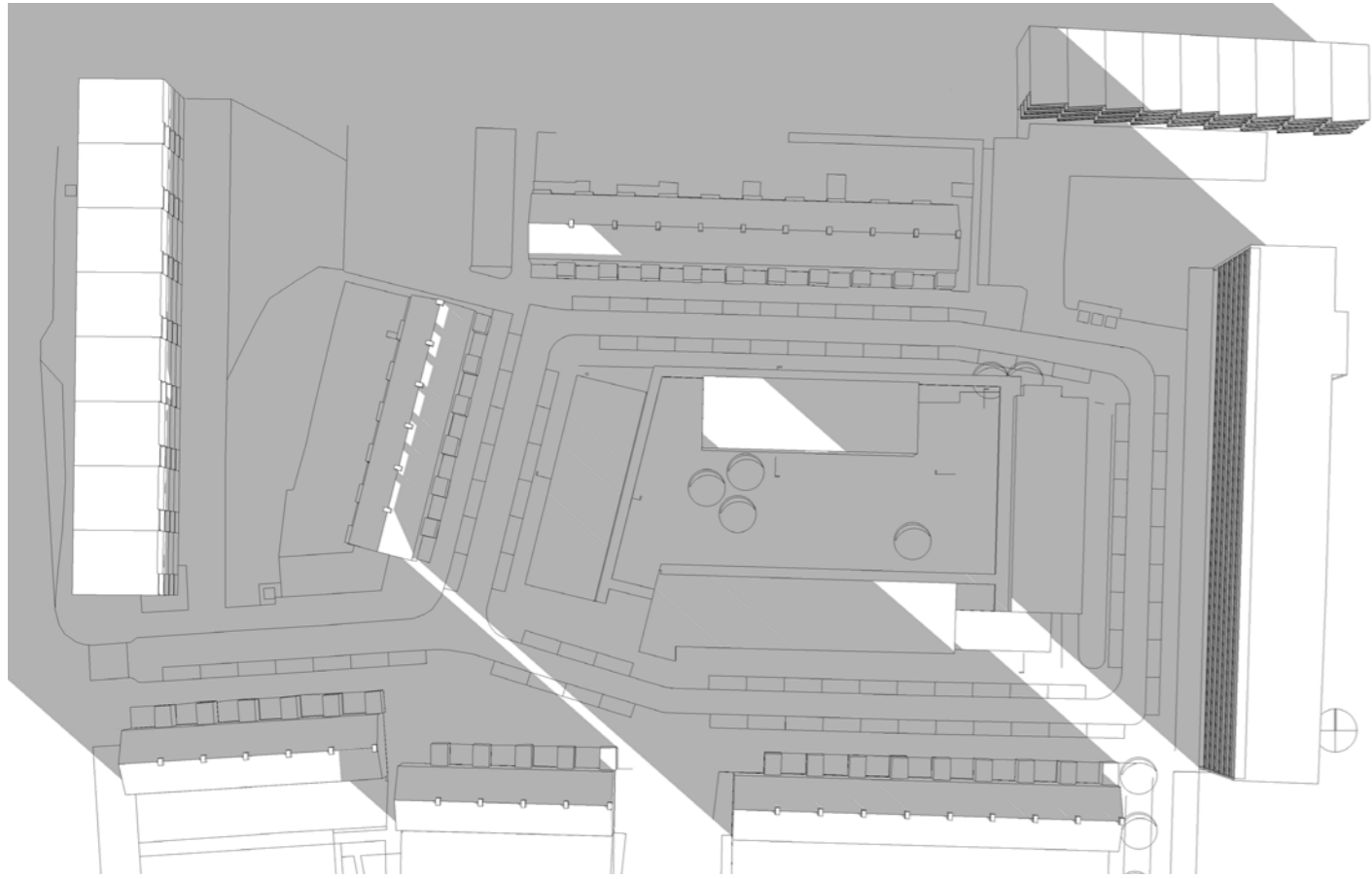


21 Juni 12:00 PM

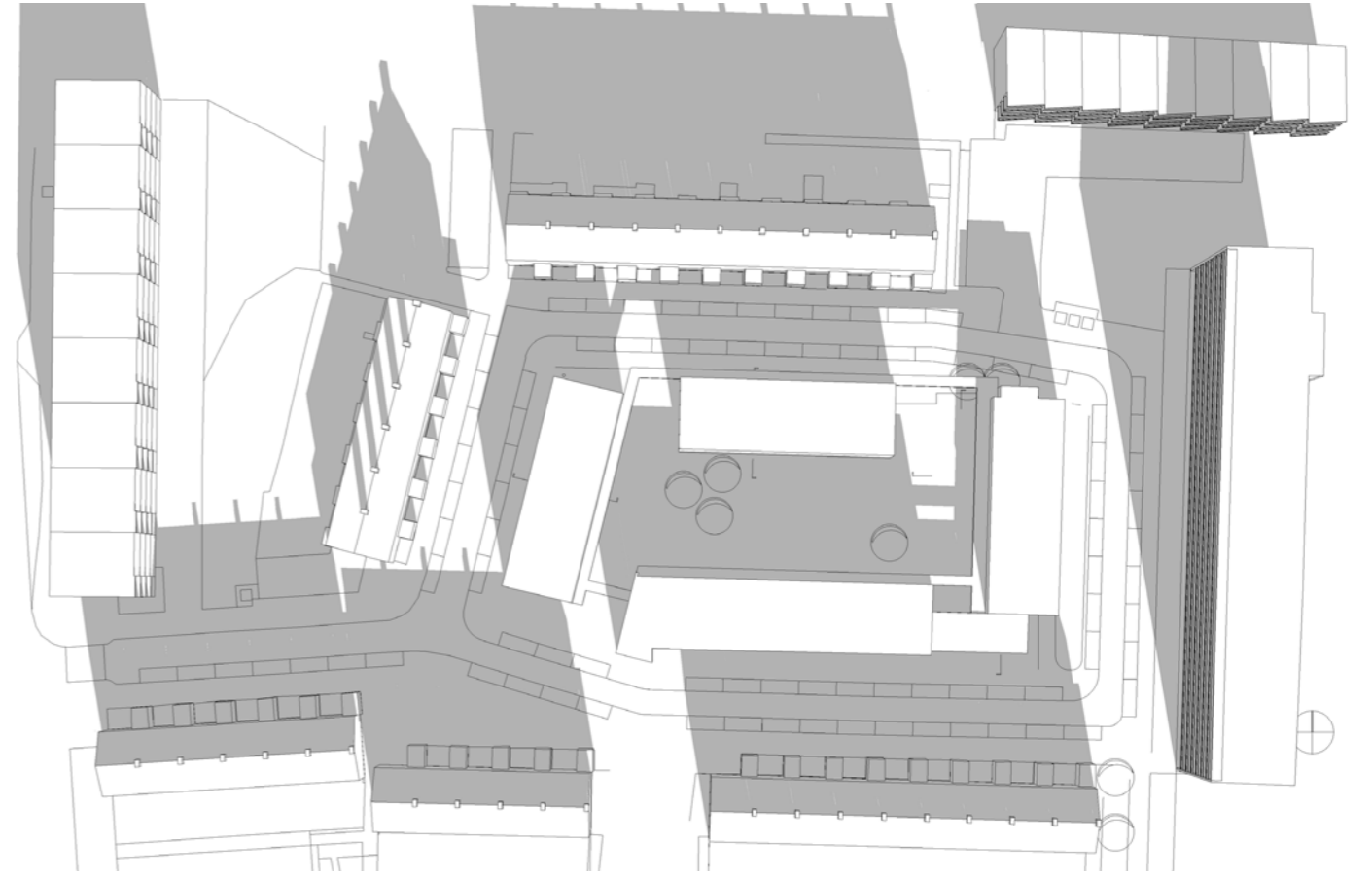


21 Juni 03:00 PM

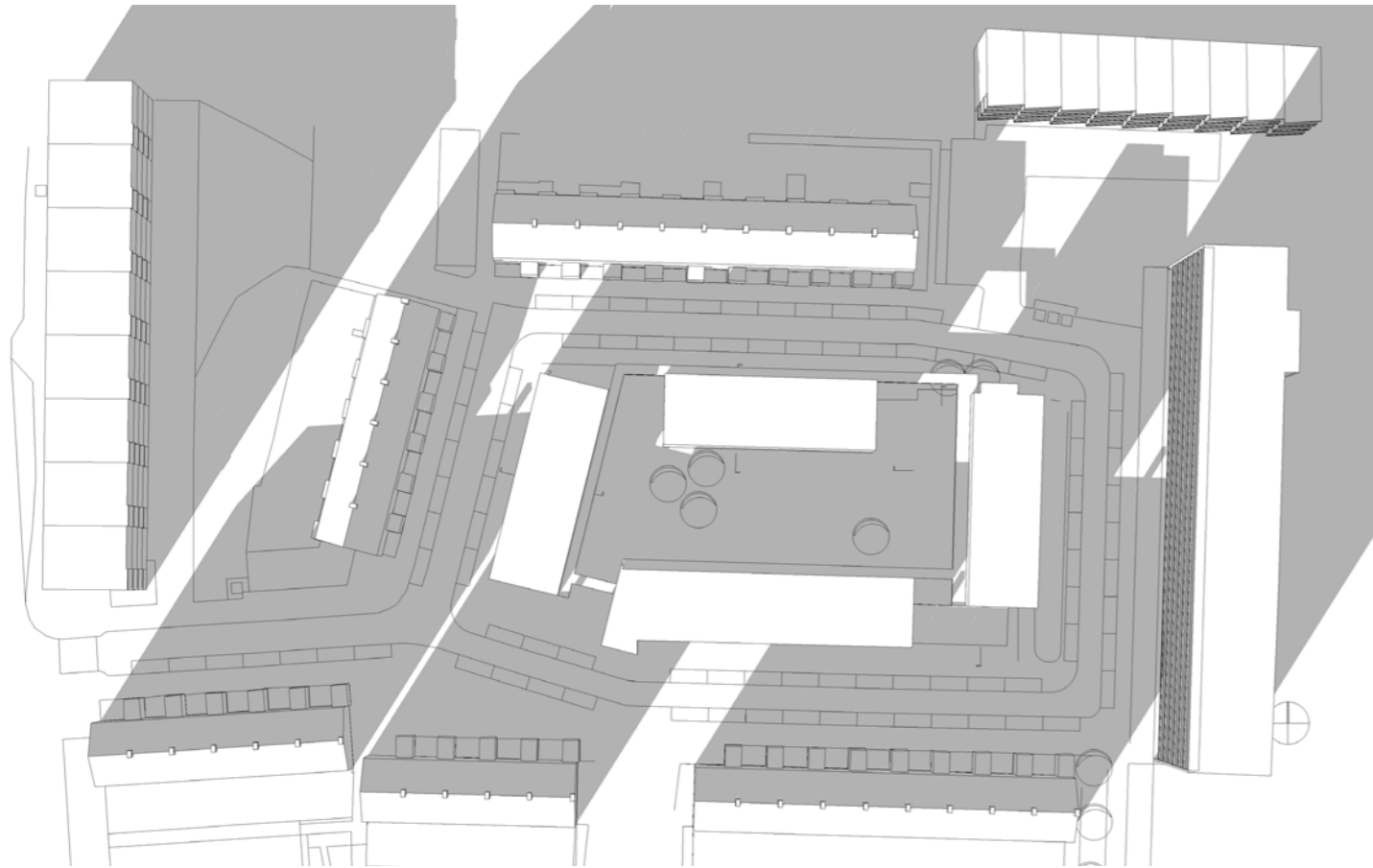
Baden Powellstraat
nieuwbouw



21 December 09:00 AM

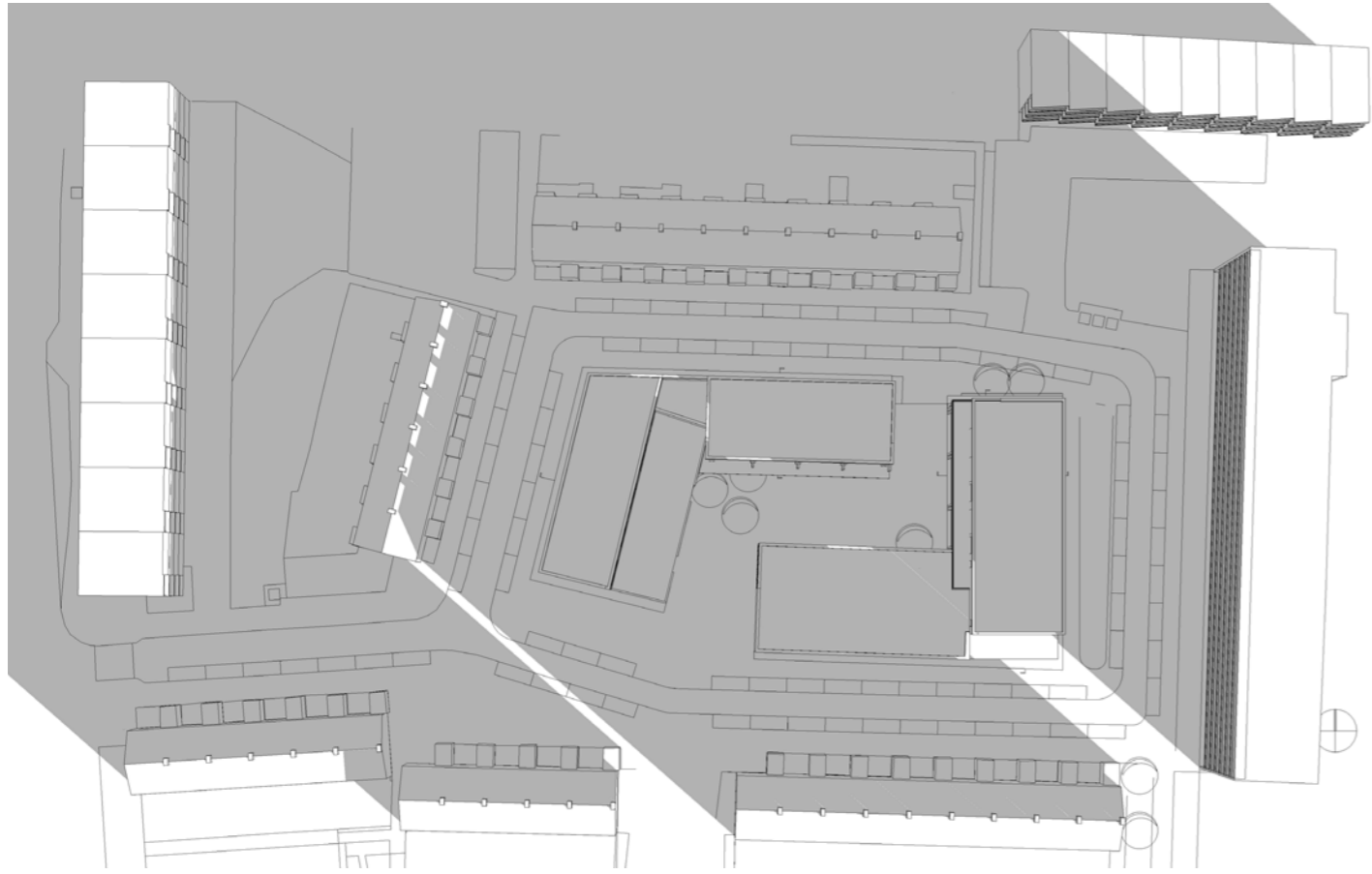


21 December 12:00 PM

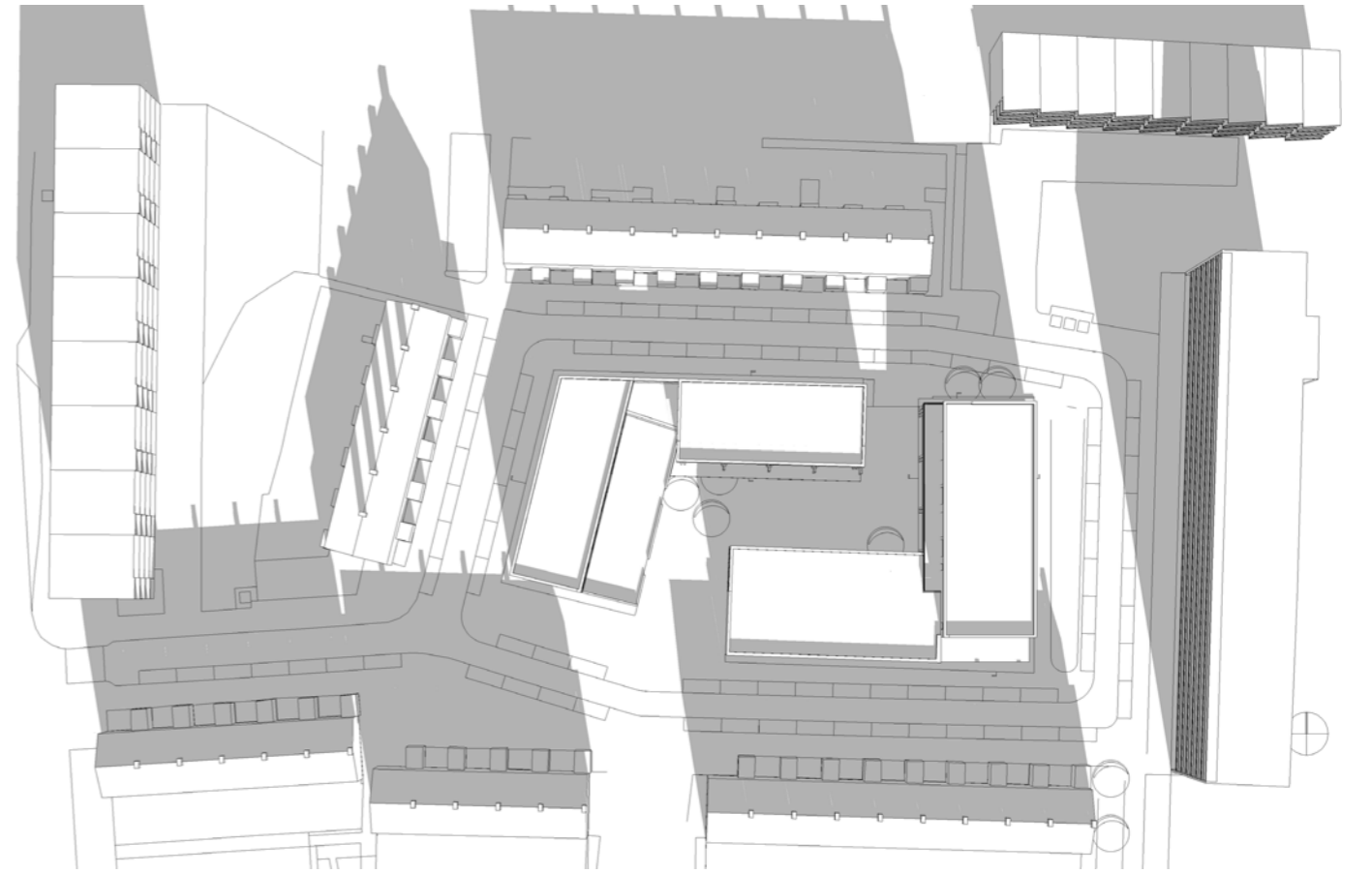


21 December 03:00 PM

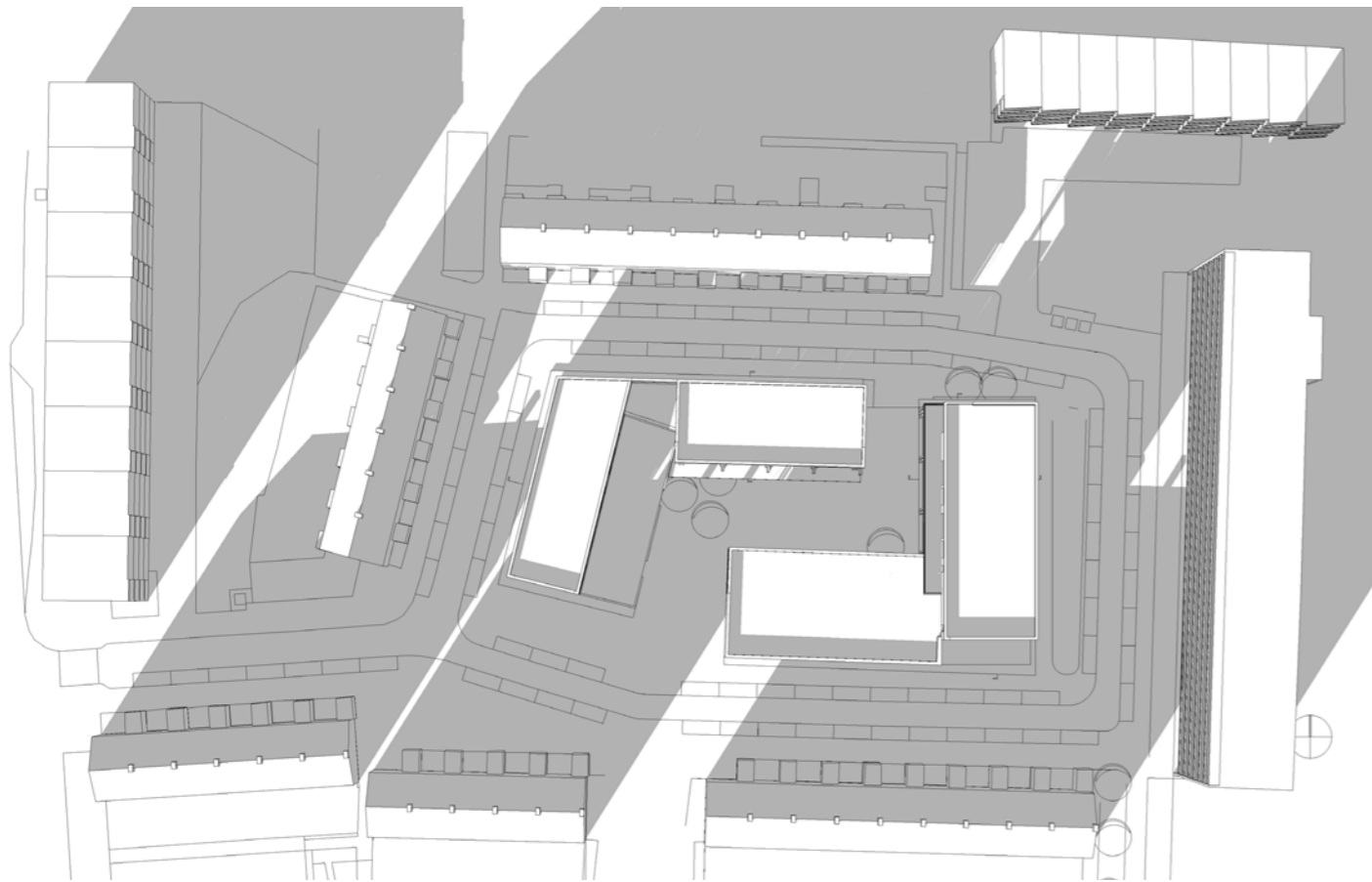
Baden Powellstraat
Bestaande gebouwen



21 December 09:00 AM

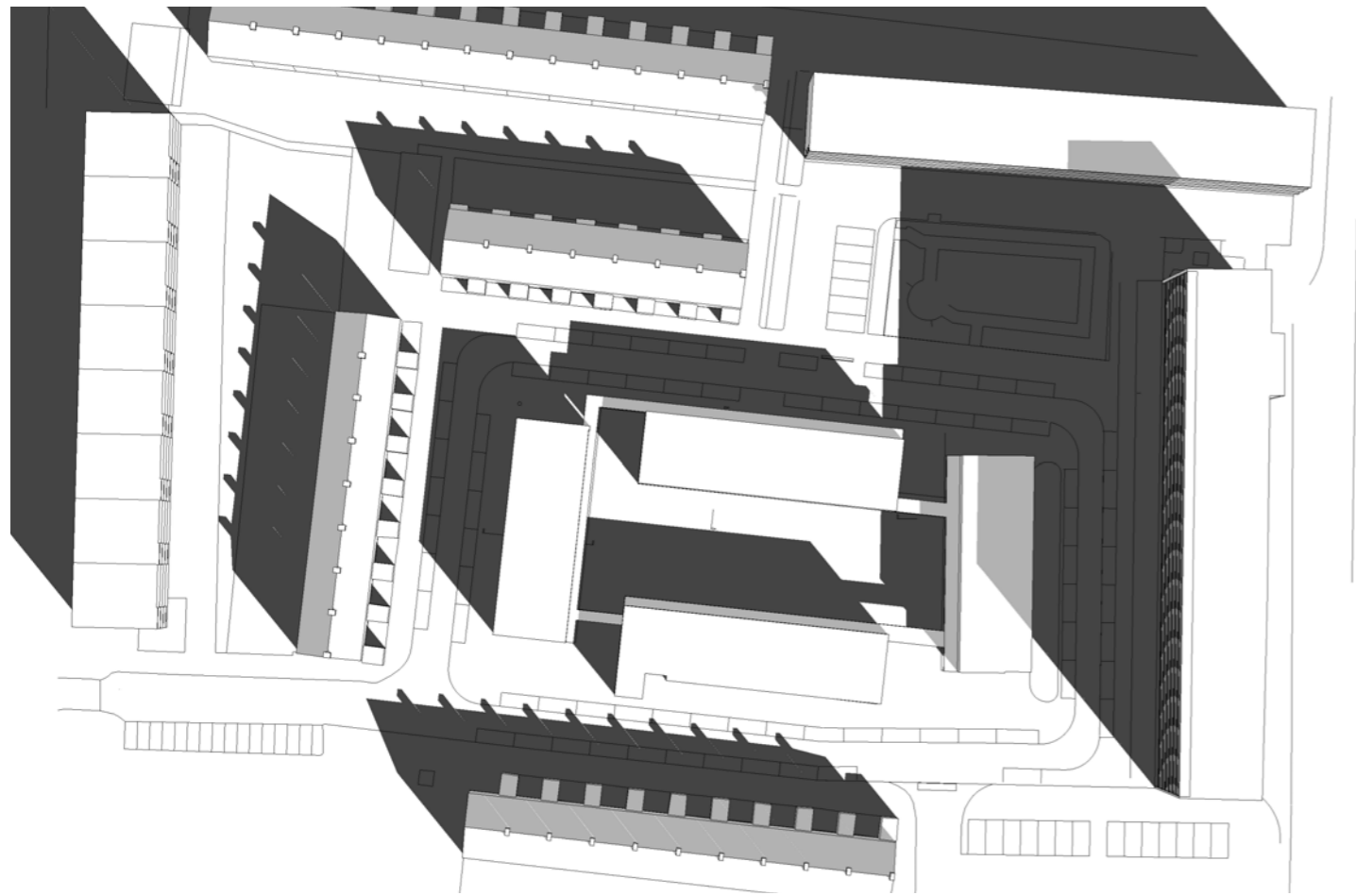


21 December 12:00 PM

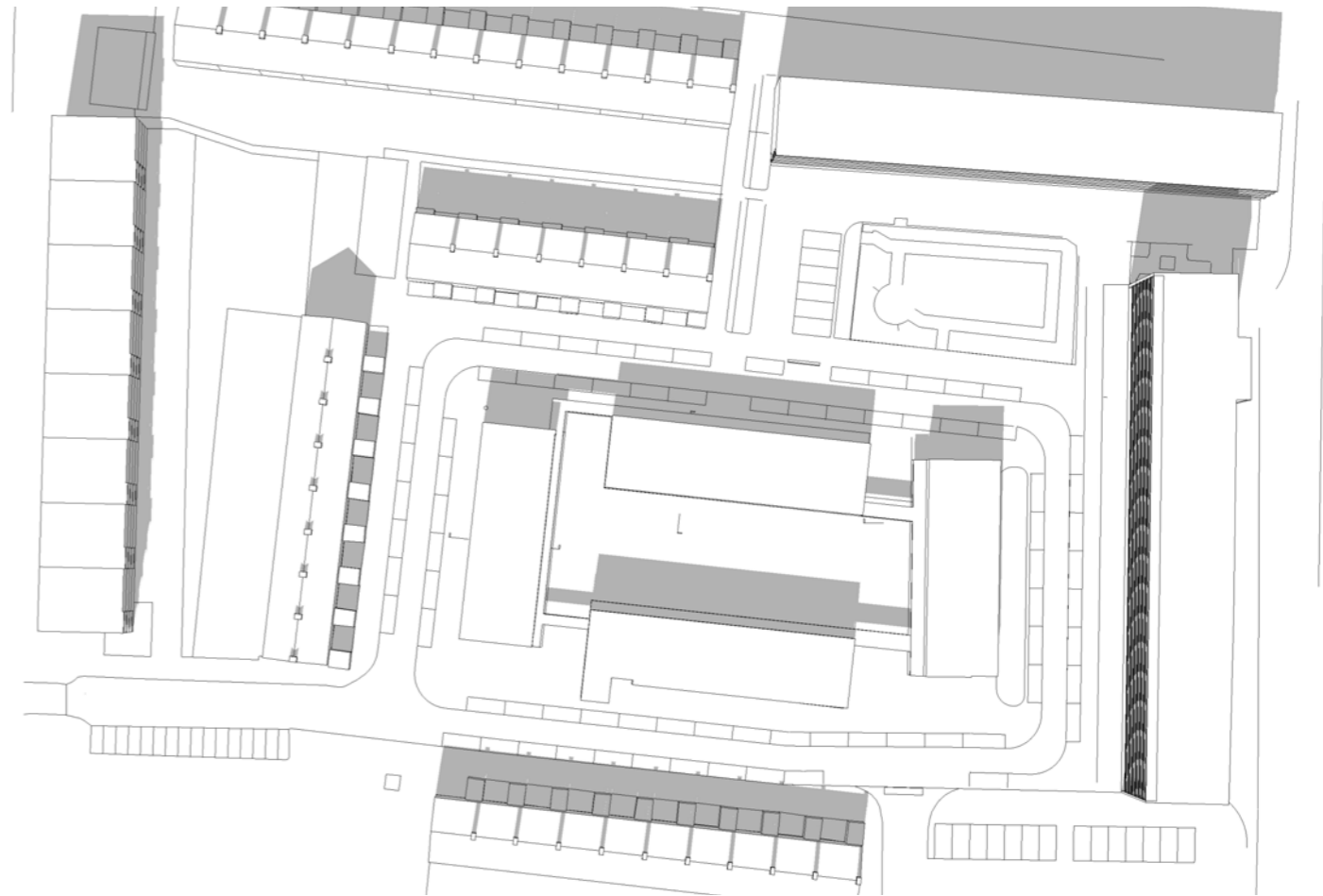


21 December 03:00 PM

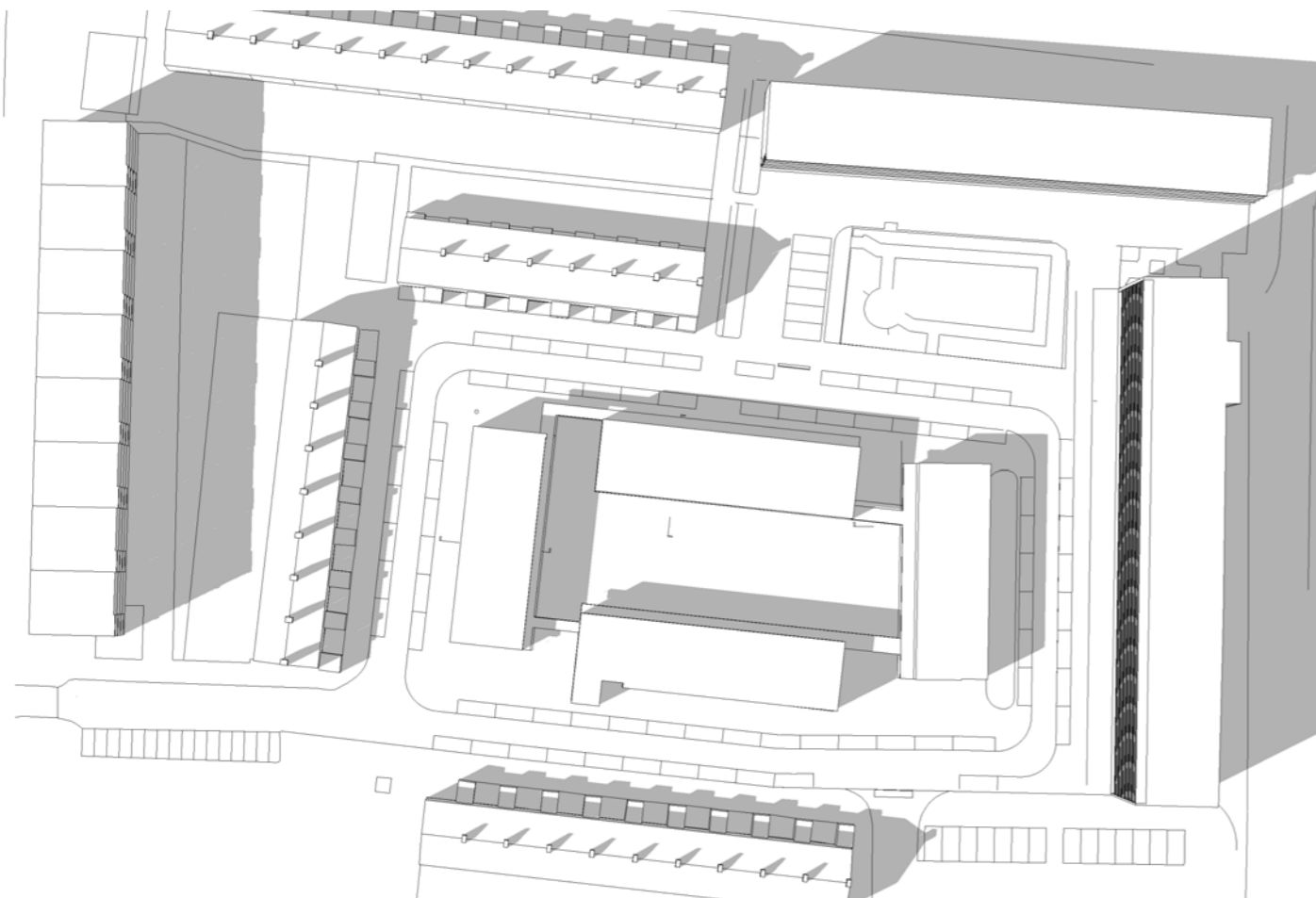
Baden Powellstraat
nieuwbouw



21 Maart 09:00 AM

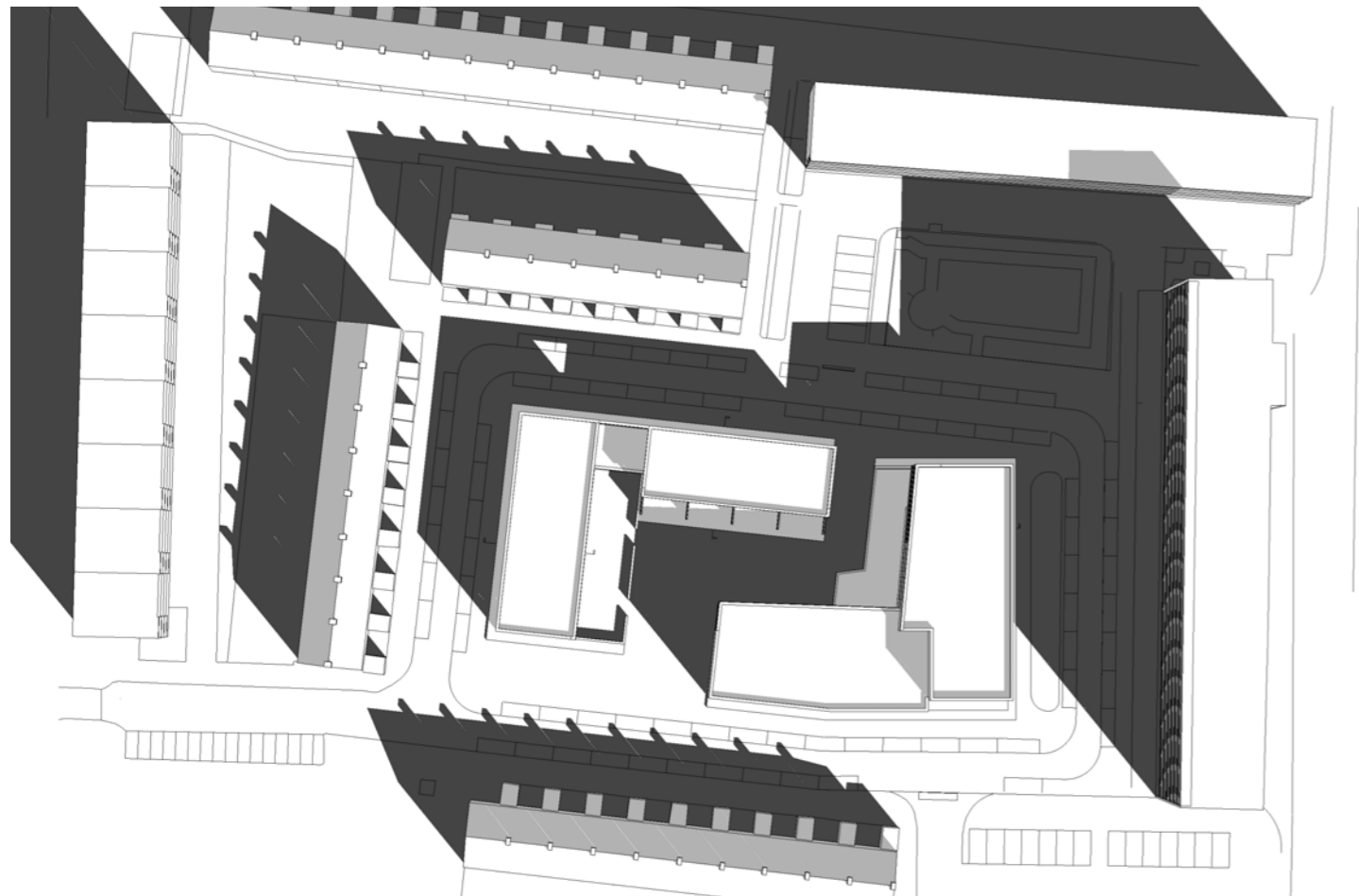


21 Maart 12:00 PM

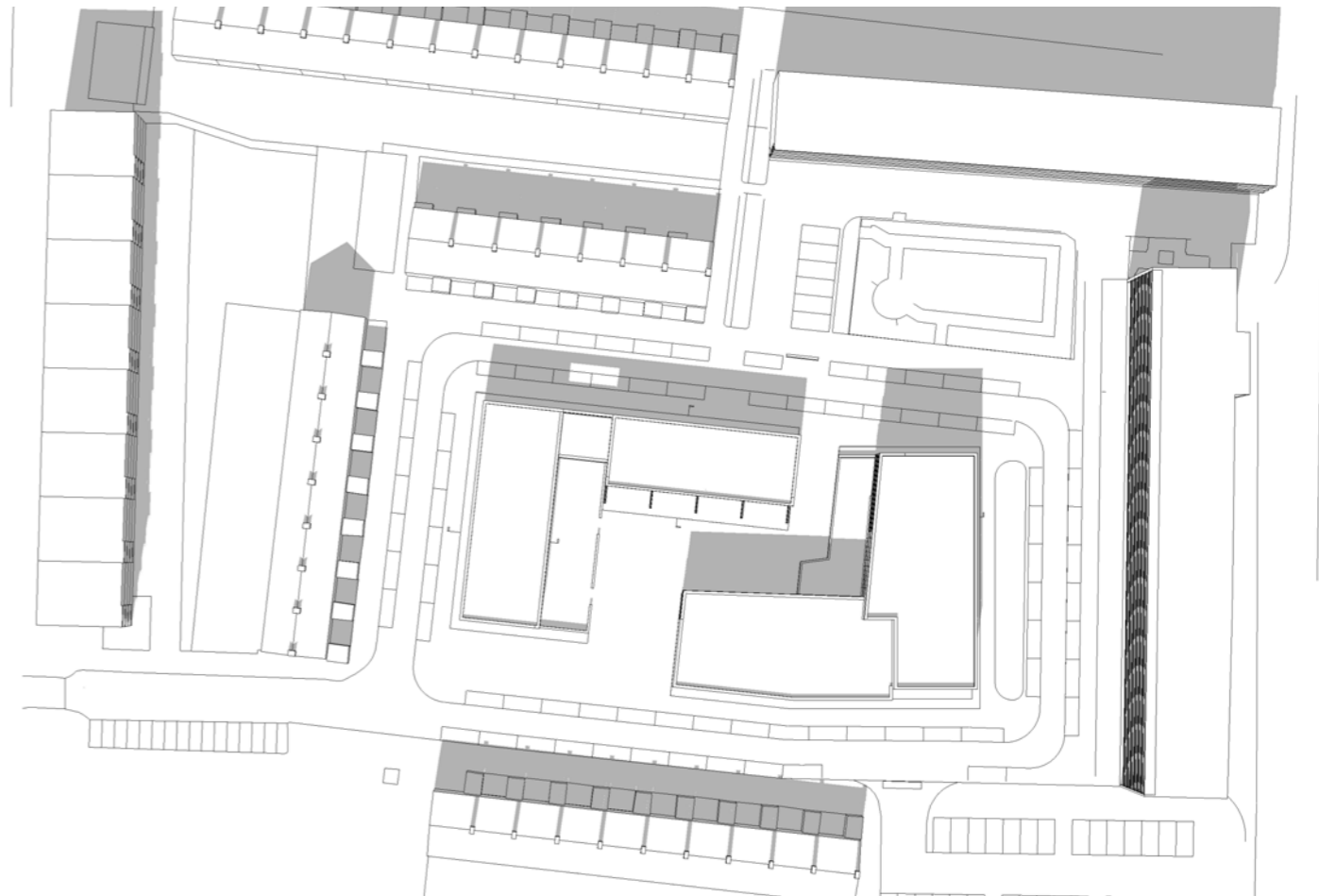


21 Maart 03:00 PM

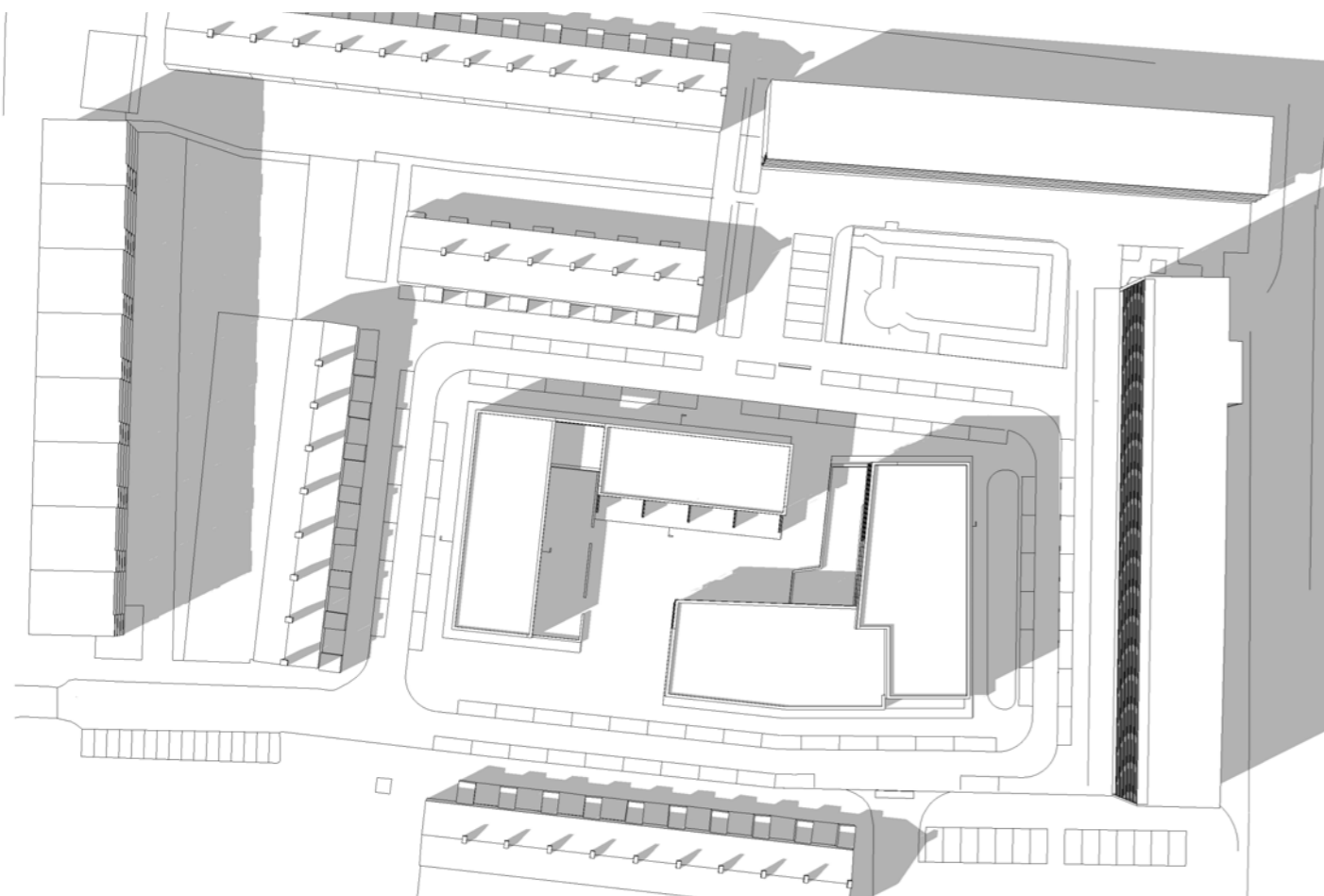
Thomas Morestraat
Bestaande gebouwen



21 Maart 09:00 AM

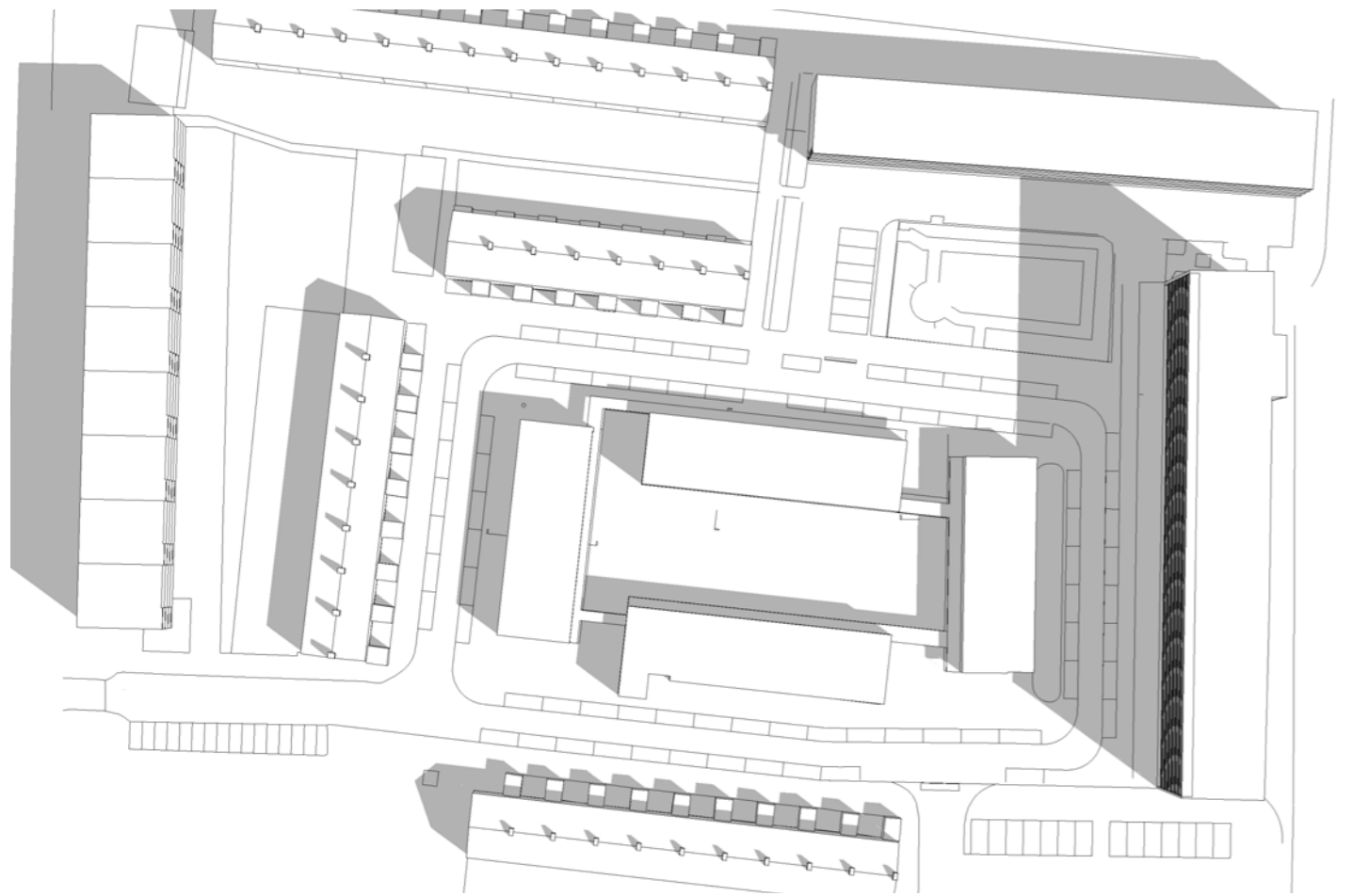


21 Maart 12:00 PM

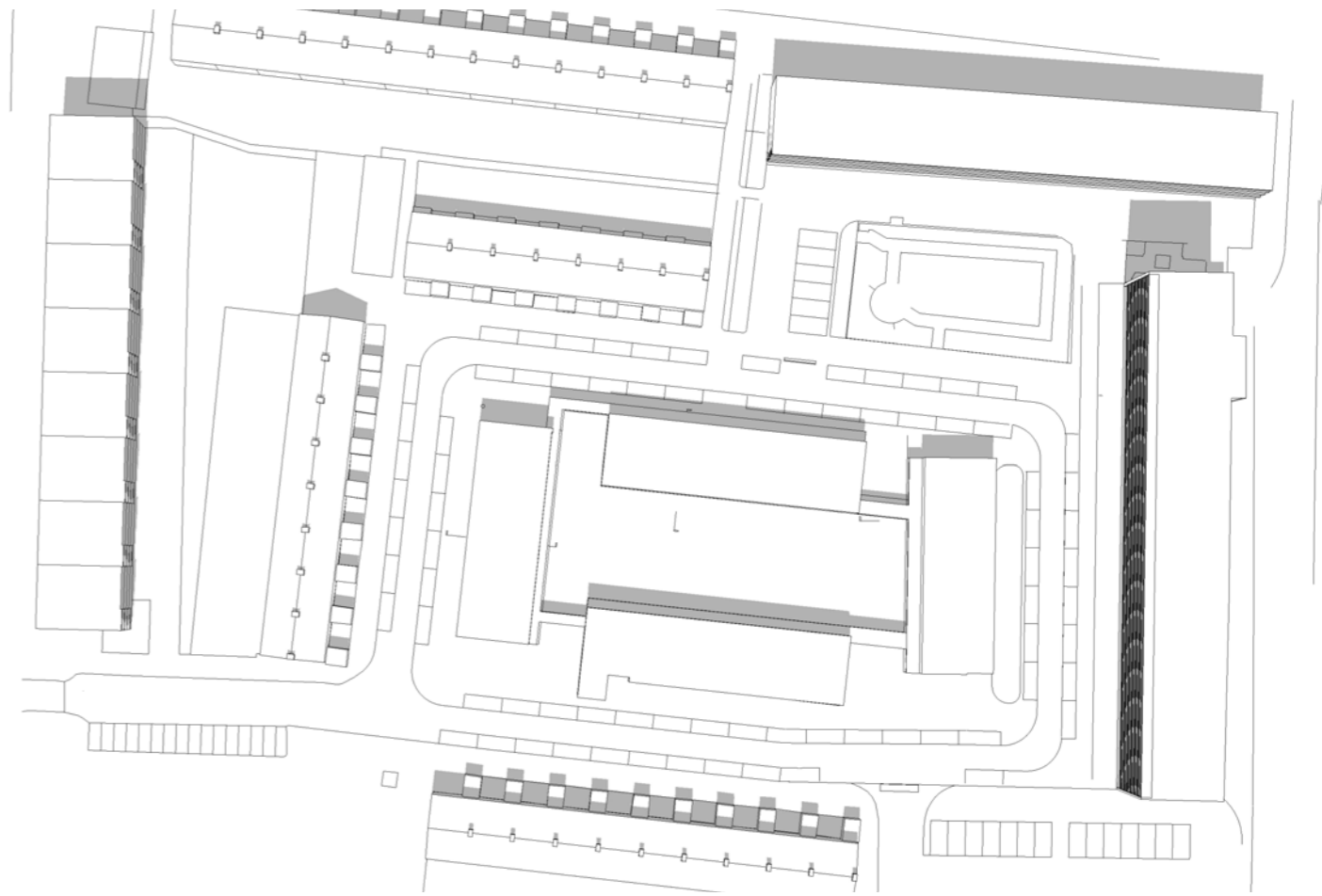


21 Maart 03:00 PM

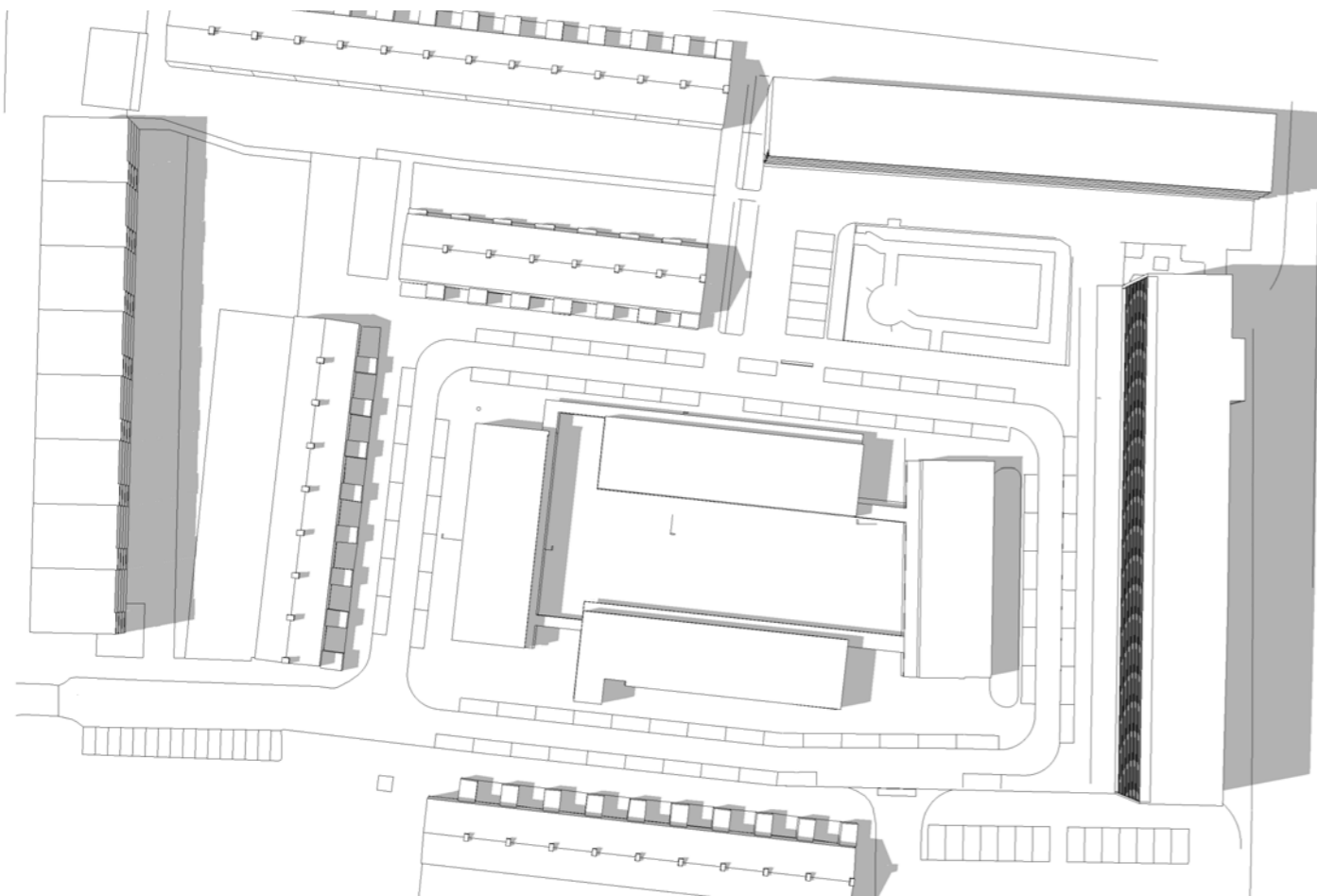
Thomas Morestraat
nieuwbouw



21 Juni 09:00 AM

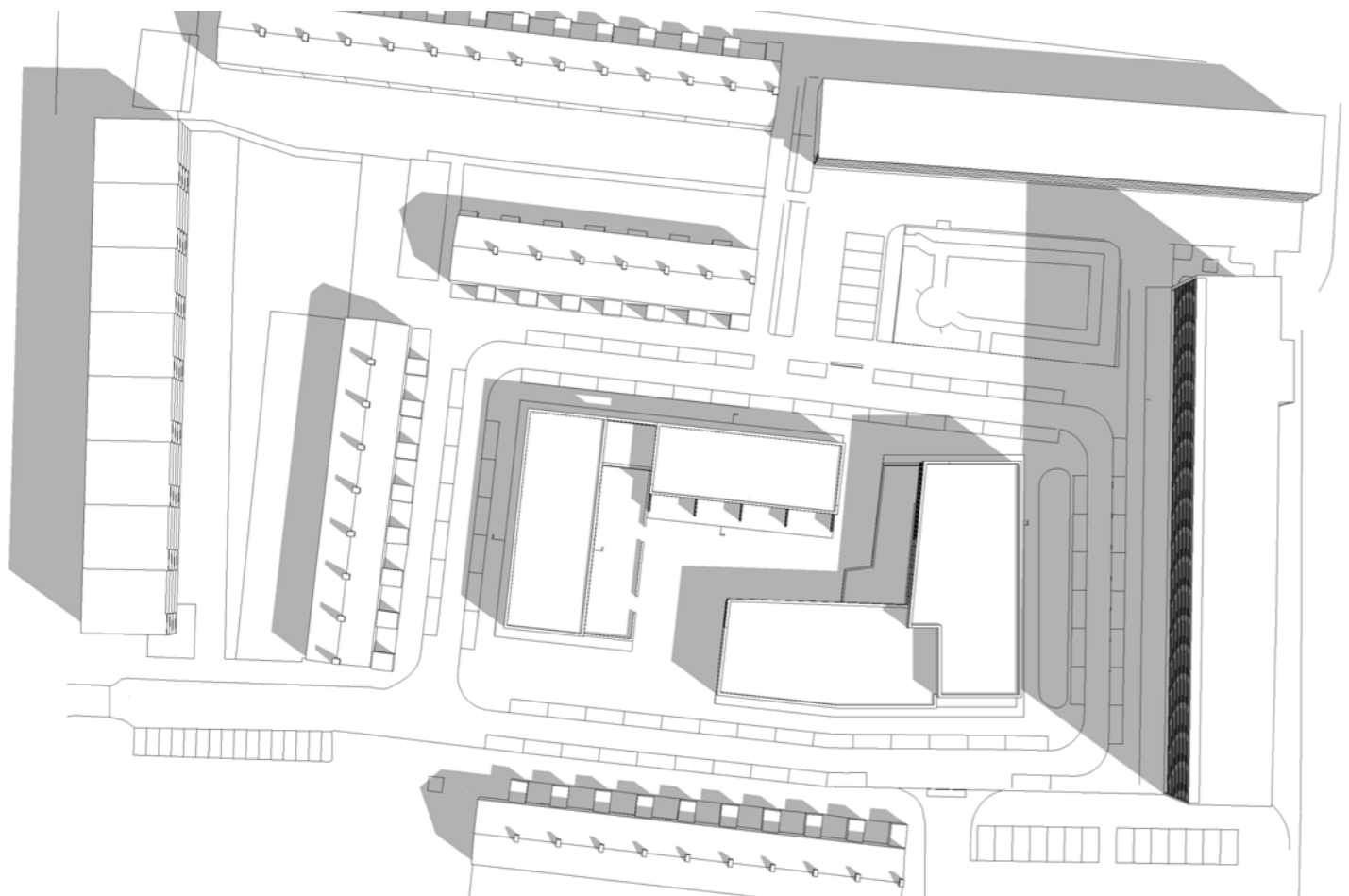


21 Juni 12:00 PM

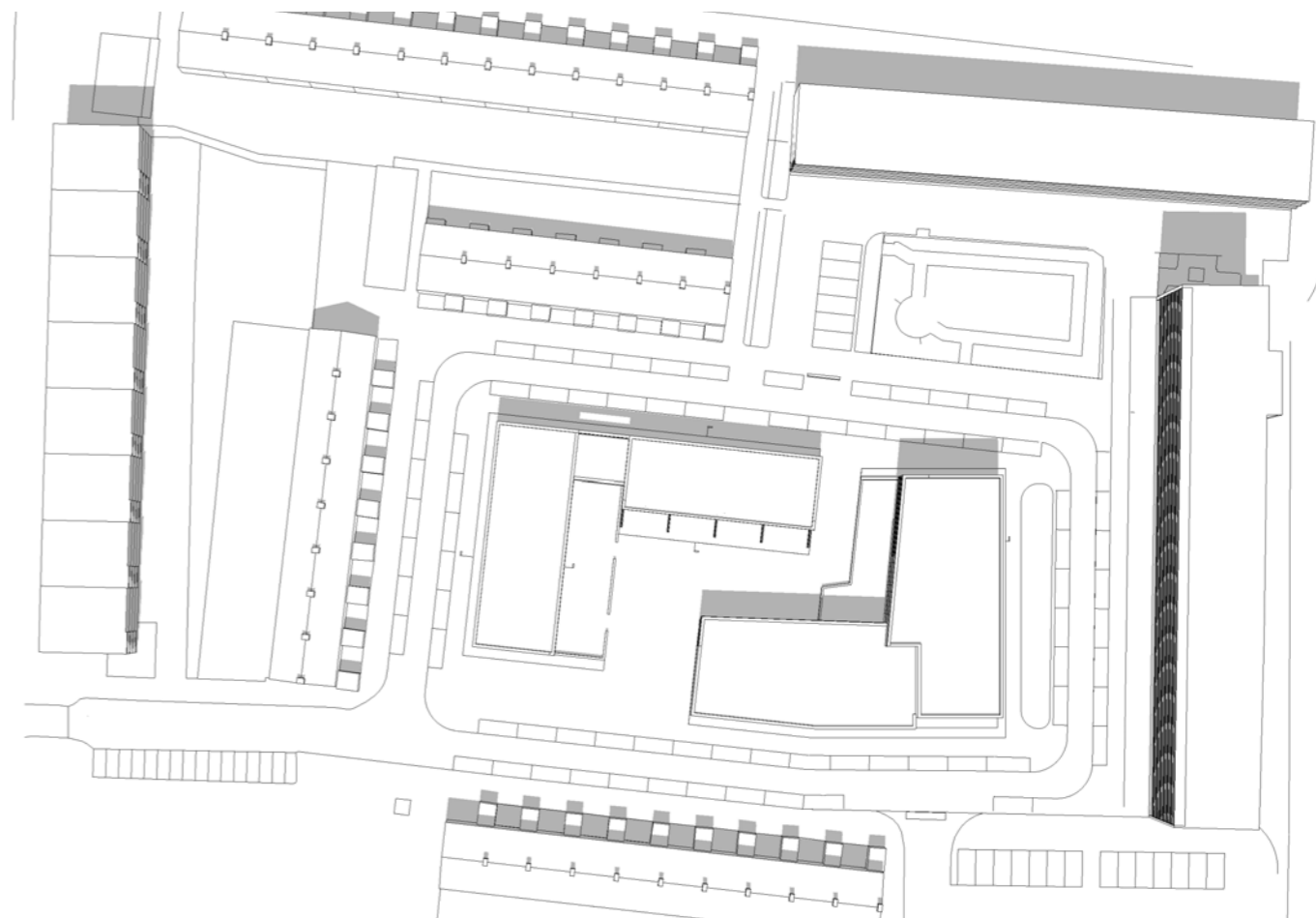


21 Juni 03:00 PM

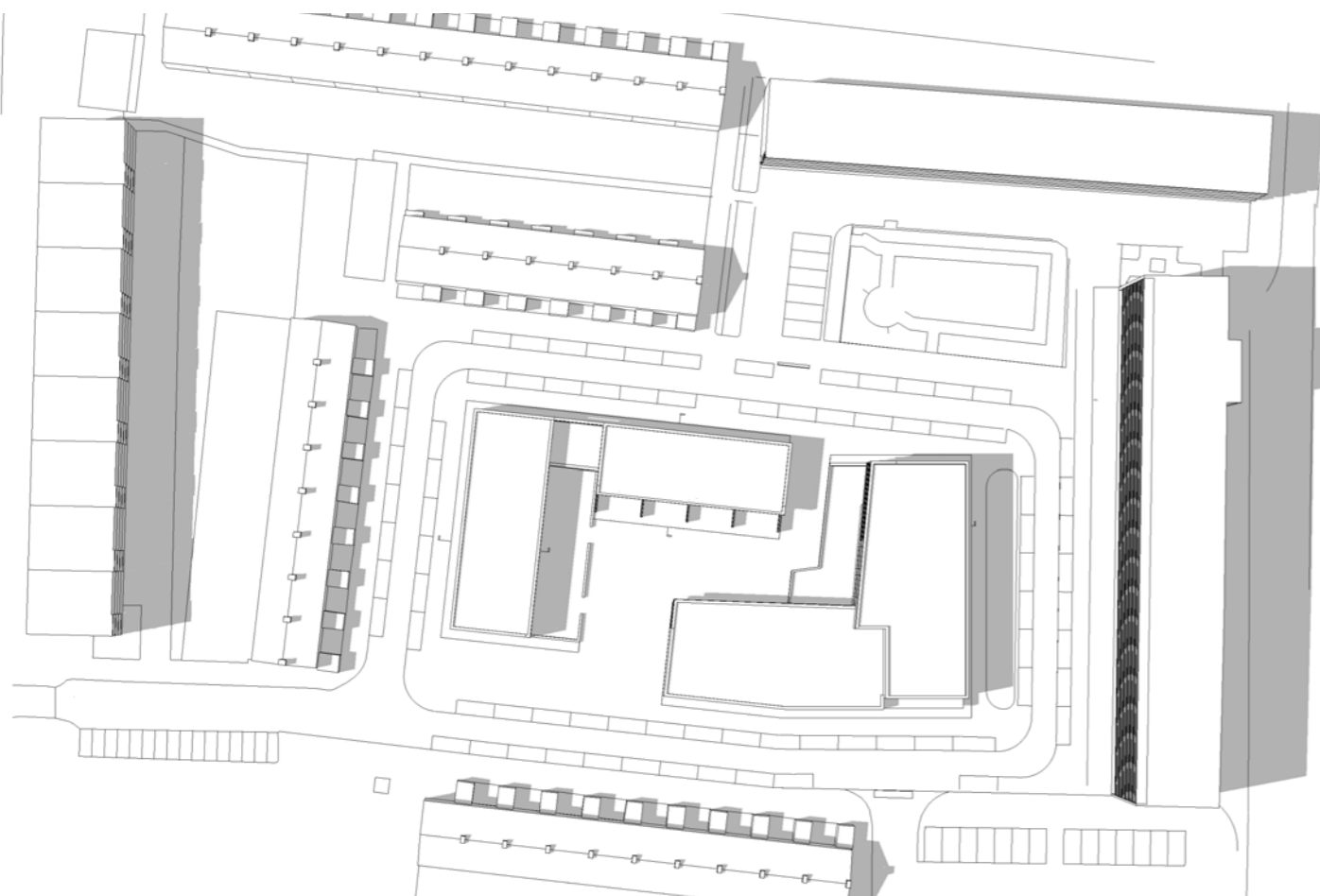
Thomas Morestraat
Bestaande gebouwen



21 Juni 09:00 AM

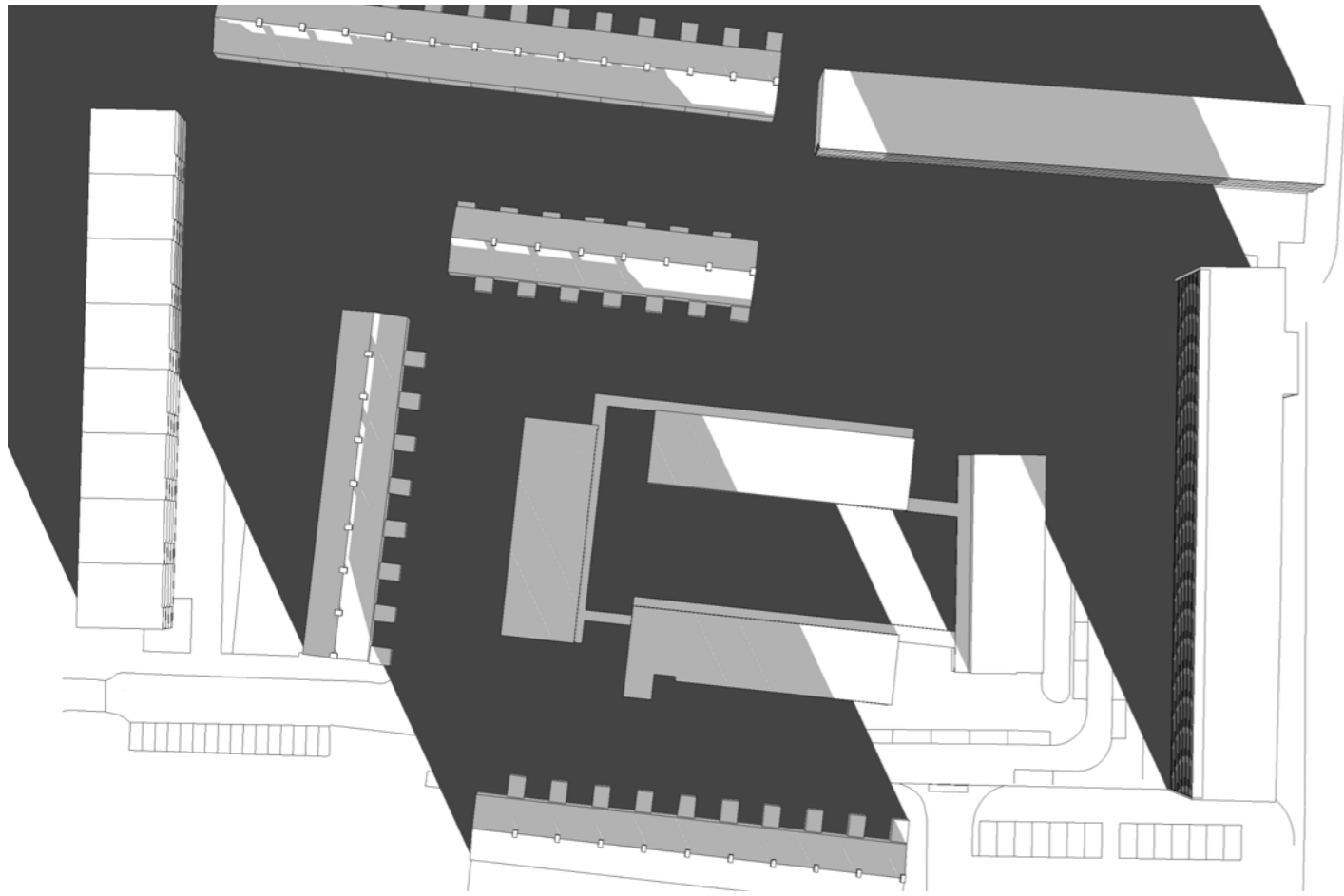


21 Juni 12:00 PM

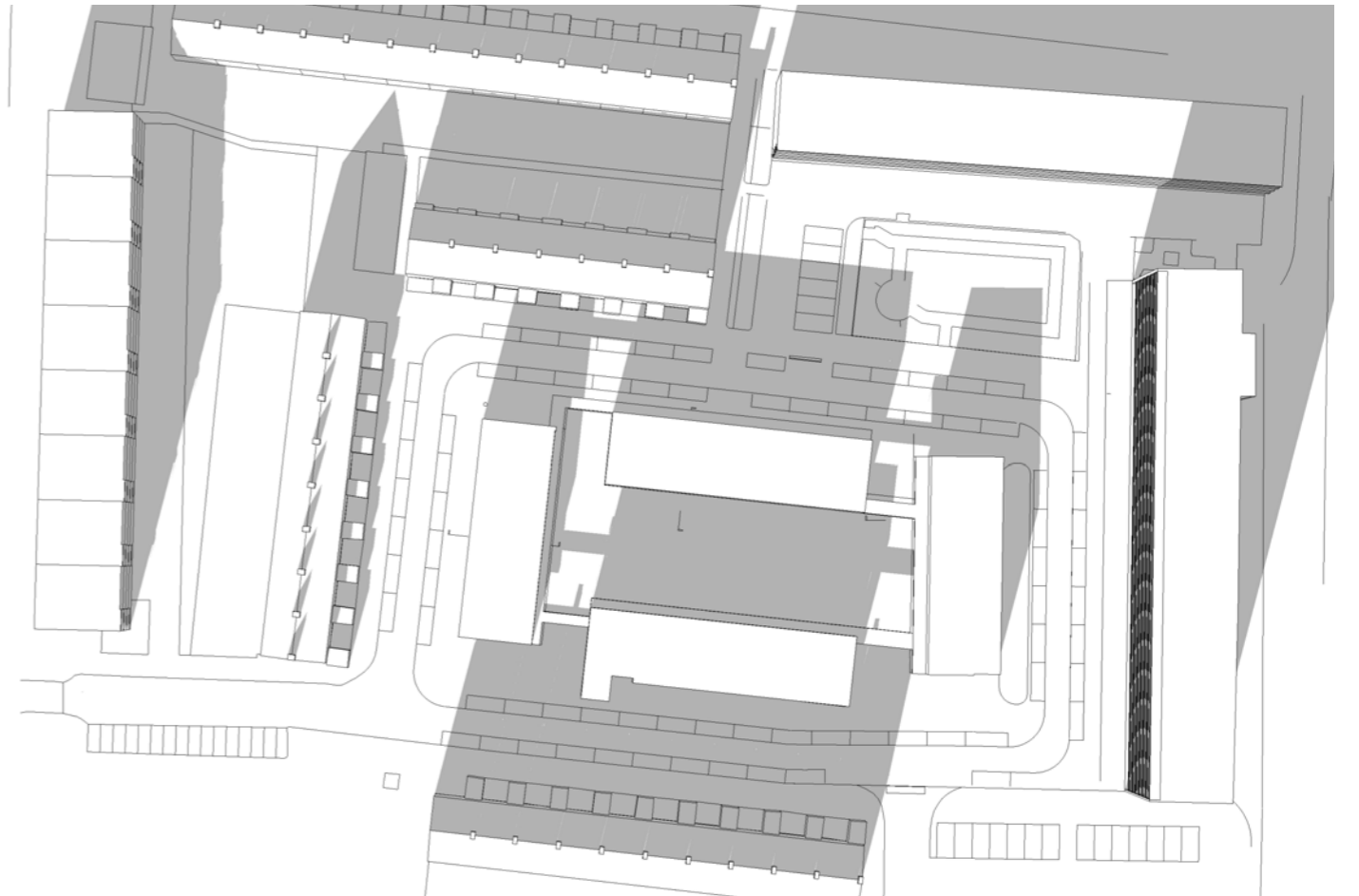


21 Juni 03:00 PM

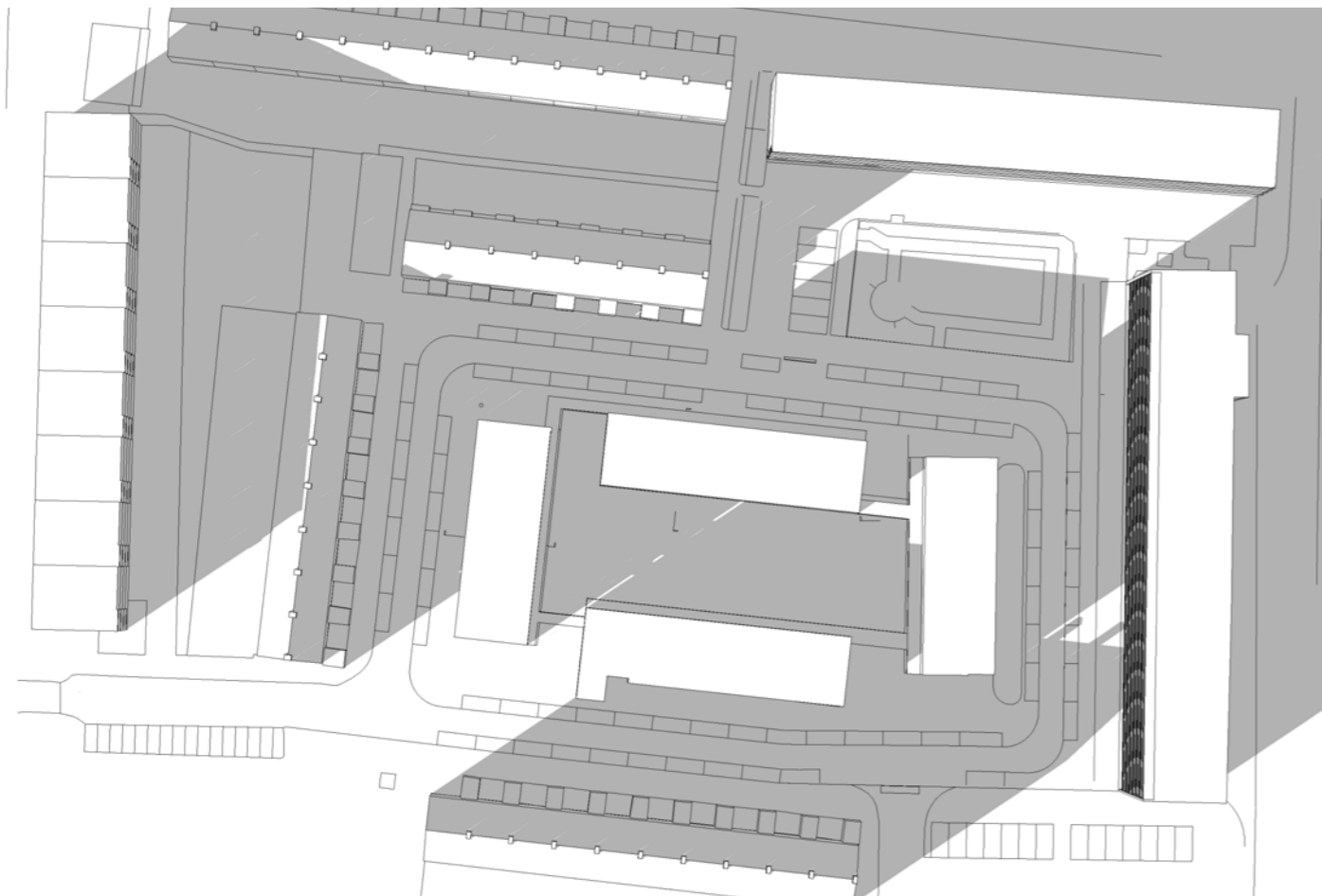
Thomas Morestraat
nieuwbouw



21 December 09:00 AM

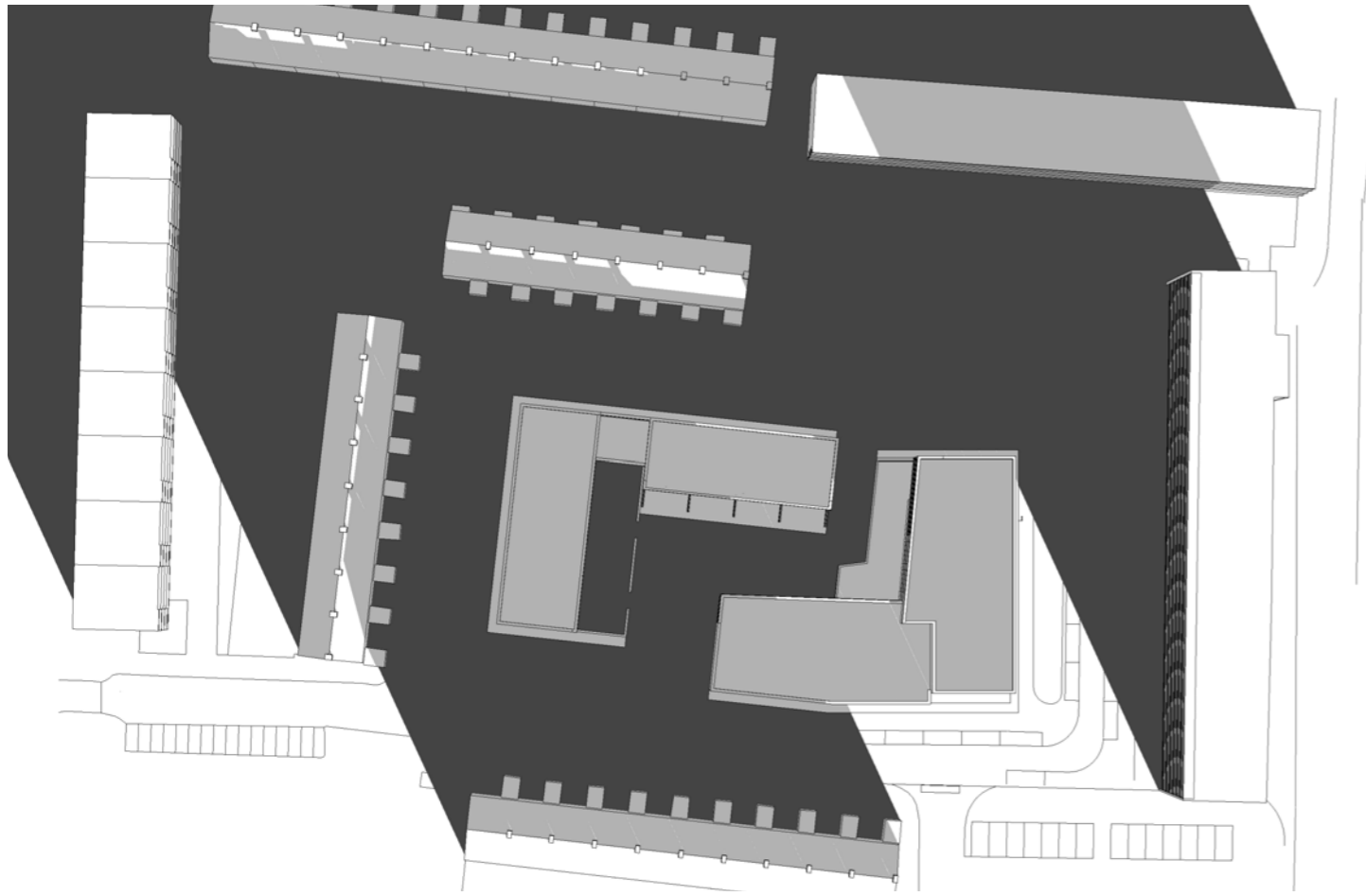


21 December 12:00 PM

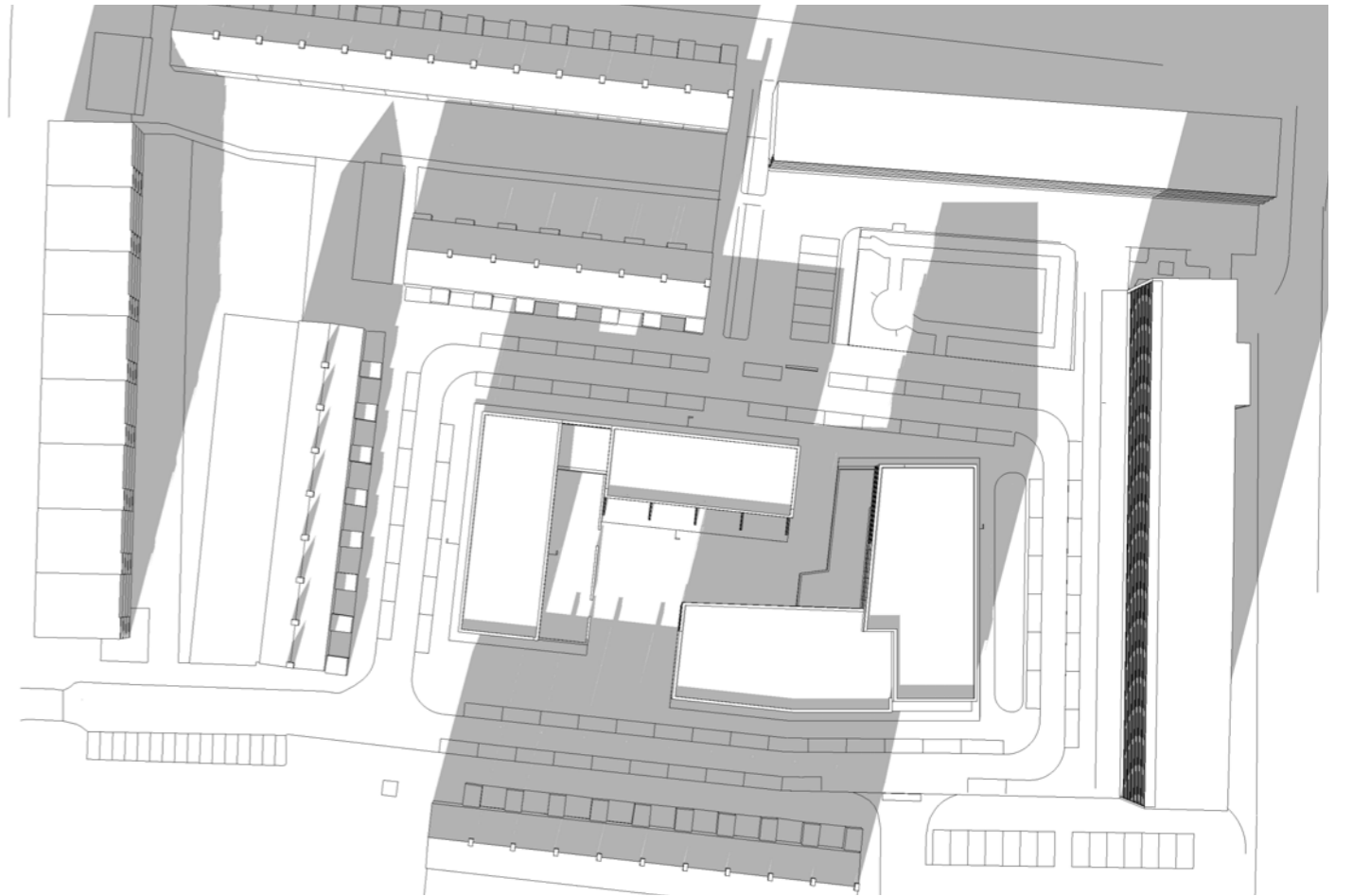


21 December 03:00 PM

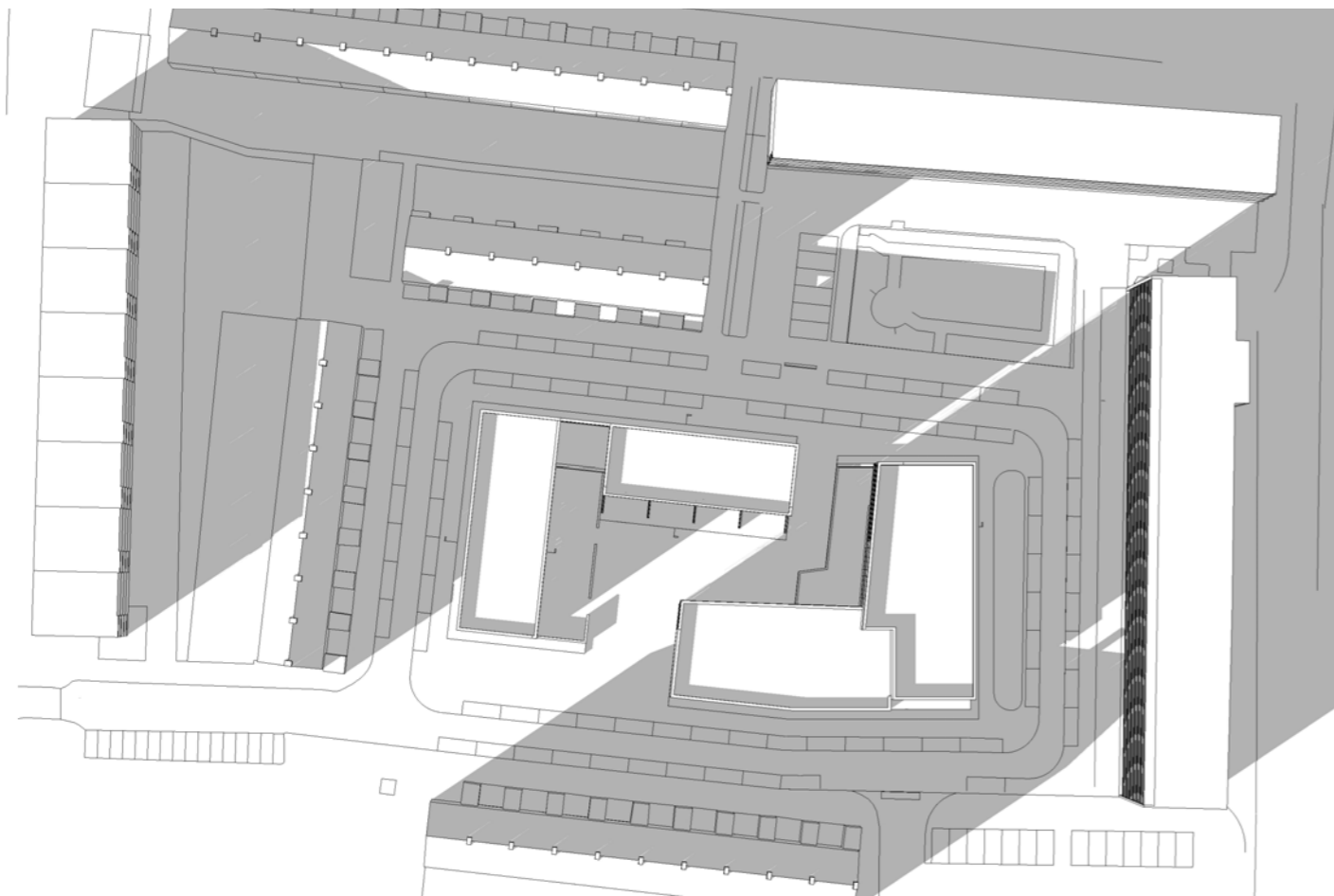
Thomas Morestraat
Bestaande gebouwen



21 December 09:00 AM



21 December 12:00 PM



21 December 03:00 PM

Thomas Morestraat
nieuwbouw



Thomas Morestraat

A: bomenrij behoud en beschermen tijdens de bouw

B: bomen op binnenterrein kappen, niet te behouden door positie nieuwbouw, vervangen door nieuwe bomen, beperkt waardevol, zie mail groenadviseur

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

D: boom op binnenterrein kappen, moeilijk of niet te behouden tijdens bouw, vervangen door nieuwe bomen

**Wingender
Hovenier**
Architecten^{bv}

bomenkaart

TM 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

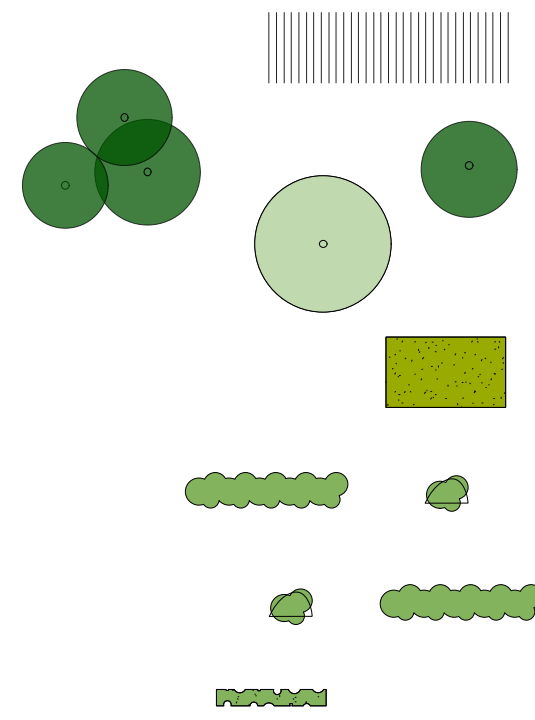




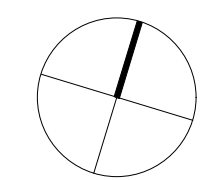
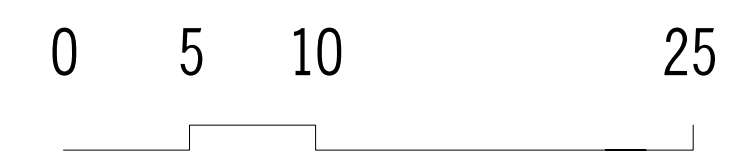
Thomas Morestraat

Thomas Morestraat

Thomas Morestraat

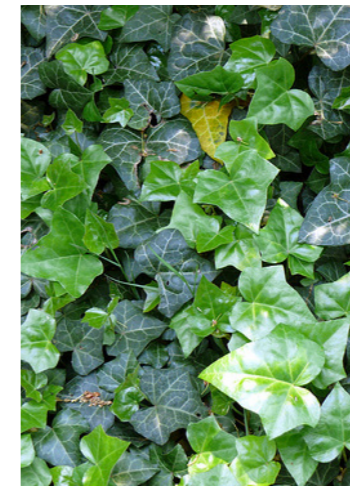
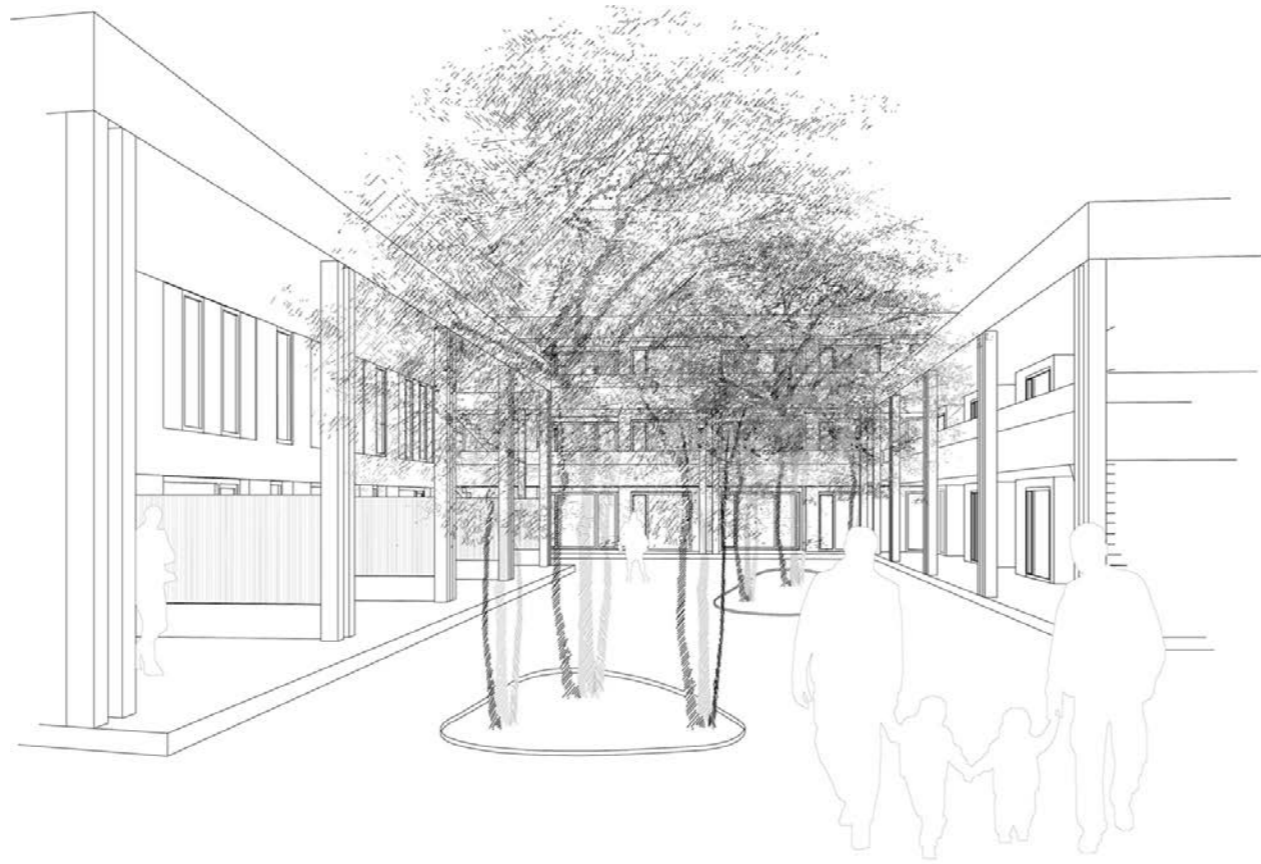


- gebakken straatklinker - CRH dikformaat inverno - kleur bruin-grijs
- meerstammige berk - Betula utilis 'Jacquemontii'
- bestaande bomen - te behouden tijdens bouw
- klimop (bodembedekker) - Hedera helix 'Walthamensis'
- lage bamboe - Sasa veitciii (0,5 - 1.00 mtr hoog) - half schaduw, schaduw (noord 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

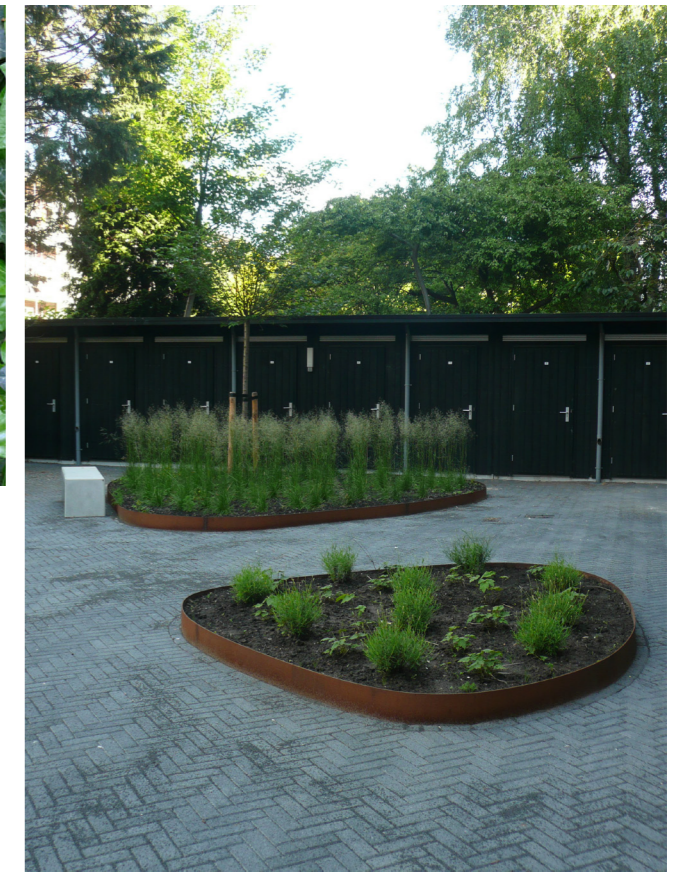




Bomen_
Betula utilis 'Jacquemontii'.
Meerstammige berk



Onderbeplanting_
Hedera helix
'Walthamensis'



Groen eiland_
beplanting Hedera helix 'Walthamensis'
opstaande rand Cortenstaal

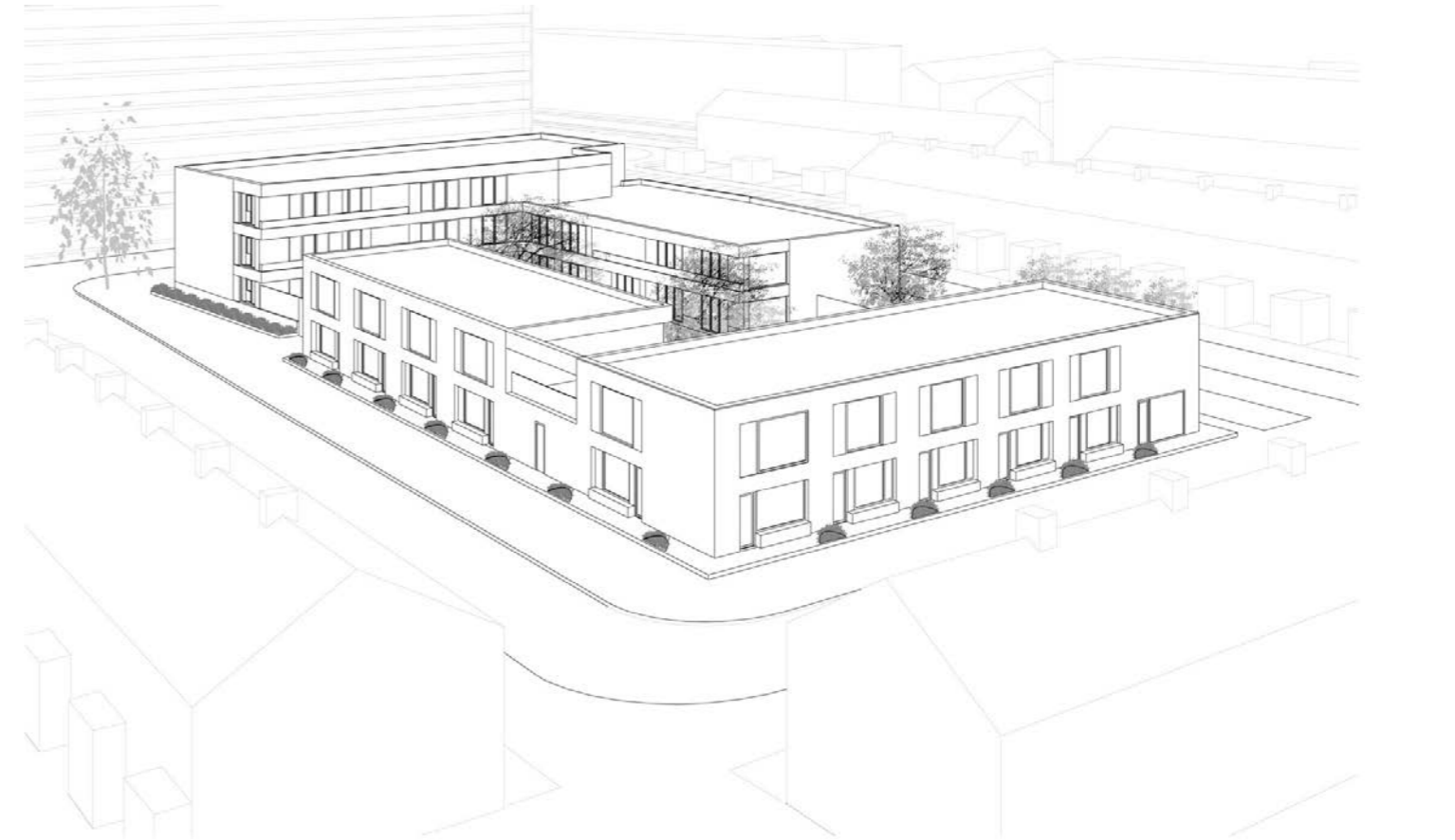


Bamboe_
afb 1_
Pleioblastus chino f.
pumilus: 0,5 – 1.00
mtr hoog geschikt
voor vakbeplanting
kan in zon en half
schaduw

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



Van: "Jacqueline Verhees" <JVerhees@reingeurtsen.nl>
Onderwerp: **FW: bestaande bomen Thomas Morestraat**
Datum: 9 juni 2010 20:25:47 GMT+02:00
Aan: <reusen@winhov.nl>
▶ 3 bijlagen, 329 KB

Beste Juul, zie hieronder de overwegingen van Marco, onze 'groene jongen'.

Daarbij adviseer ik de volgende stappen te zetten:

1 Naverkenning en kwaliteitsbeoordeling door een deskundige
2 Bij positief advies over toekomstverwachting: toets wat dat betekent voor jullie huidige plan. Zijn bomen inpasbaar? Is plan aanpasbaar?

Je hebt bij handhaven immers een prachtige groenkwaliteit.

3 Beslissing over ja / nee opnemen bomen in het plan.

Succes!

Met groet,

Jacqueline Verhees

Van: Marco van Wetten
Verzonden: woensdag 9 juni 2010 15:36
Aan: Jacqueline Verhees
Onderwerp: RE: bestaande bomen Thomas Morestraat

Beste Juul,

Het groepje van 3 bomen is een ontworpen groepje, dat in de huidige situatie niet bestaat. De 2 bomen aan de andere kant van het hofje zijn bestaand: 2 werkelijk prachtige meelbessen. Zie bijgaande foto's.

De positie van de bomen is niet exact ingemeten. Ten aanzien van de toekomstverwachting vind ik het lastig om uitspraken te doen. Gemiddeld worden meelbessen niet oud, hoogstens 30 à 40 jaar. De 2 exemplaren zijn vermoedelijk meer dan 40 jaar oud. Echter ogen de bomen nog vitaal en schat ik in dat ze nog voldoende levensverwachting hebben om ze in de plannen op te nemen.

Ik adviseer nader onderzoek te verrichten naar de boom:

- a. positie stam en positie kroon, alsmede stam- en kroondiameter inmeten
- b. onderzoek naar levensverwachting boom door een gerenommeerd bedrijf, bv BSI Bomenservice.
- c. Bij voldoende levensverwachting de boomonderzoeker advies vragen over de gewenste boombescherming tijdens de sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden en over specifieke maatregelen voor levensverlenging / boombehoud . (Denk aan minimale afstand tot de boom, evt groeiplaatsverbetering, snoei etc)

Met vriendelijke groet,

Marco van Wetten
Rein Geurtsen & partners bv

Van: Jacqueline Verhees
Verzonden: woensdag 9 juni 2010 13:59
Aan: Marco van Wetten
Onderwerp: FW: bestaande bomen Thomas Morestraat

Van: Juul Reusen [mailto:reusen@winhov.nl]
Verzonden: woensdag 26 mei 2010 12:37
Aan: Jacqueline Verhees
Onderwerp: bestaande bomen Thomas Morestraat

Beste Jacqueline Verhees,

Joost Hovenier en ik zijn begonnen met het ontwerp van het bouwplan voor de Thomas Morestraat en Baden-Powellstraat.
Een pdf van Thomas Morestraat is bijgevoegd.

Zijn de aangegeven bomen inderdaad bestaand en met toekomstwaarde?
En zijn deze bomen ingemeten en hun positie in jullie dwg bestand kloppend?

met vriendelijke groet,

Juul Reusen,

Wingender Hovenier Architecten BV.

Obiplein 18-b
1094 RB Amsterdam

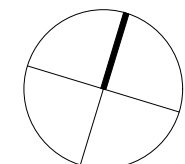
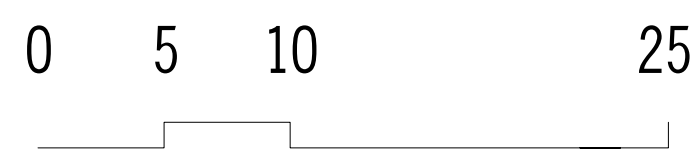
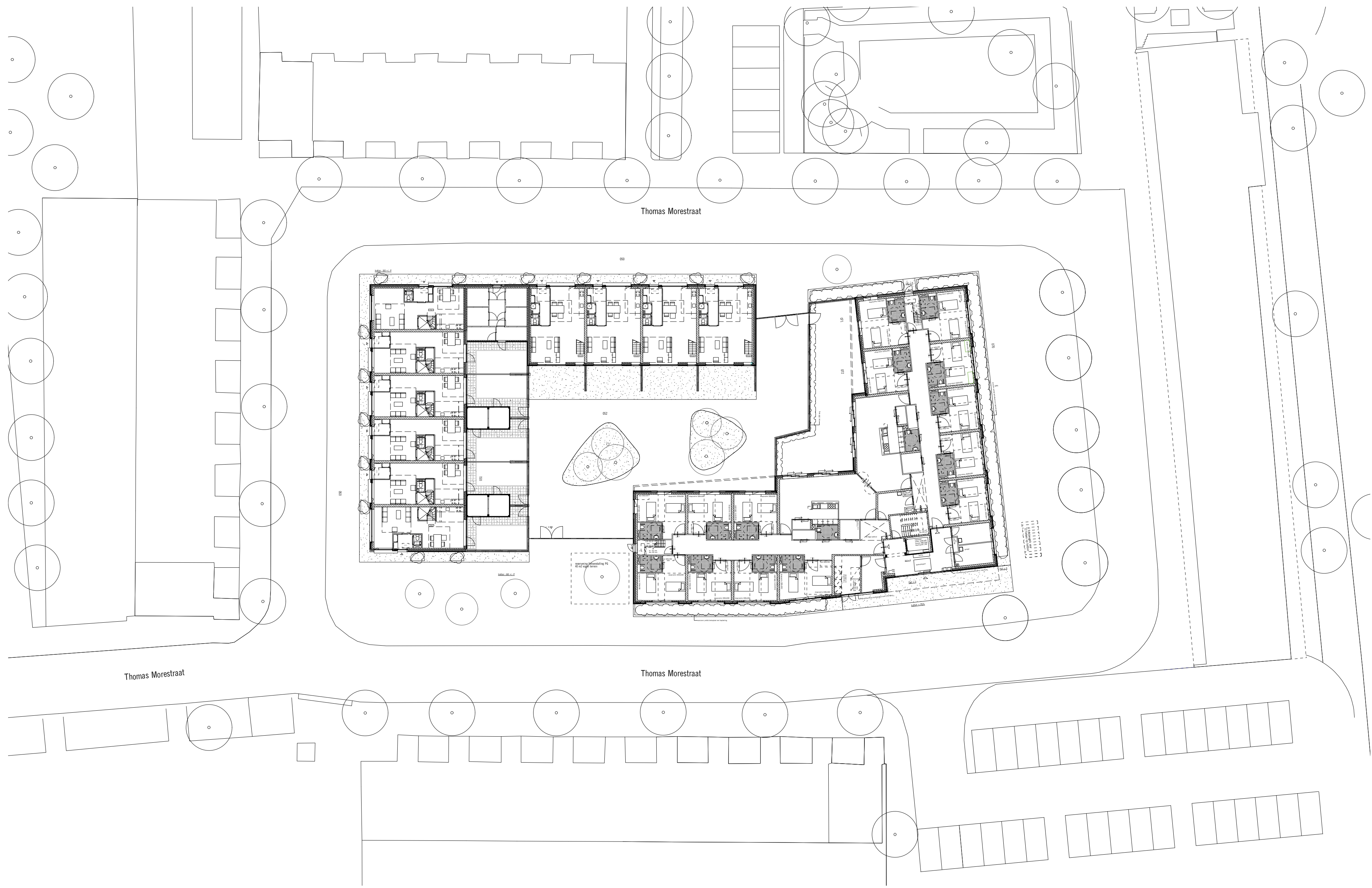
T 0031(0)20-6844446
W [http: www.winhov.nl](http://www.winhov.nl)



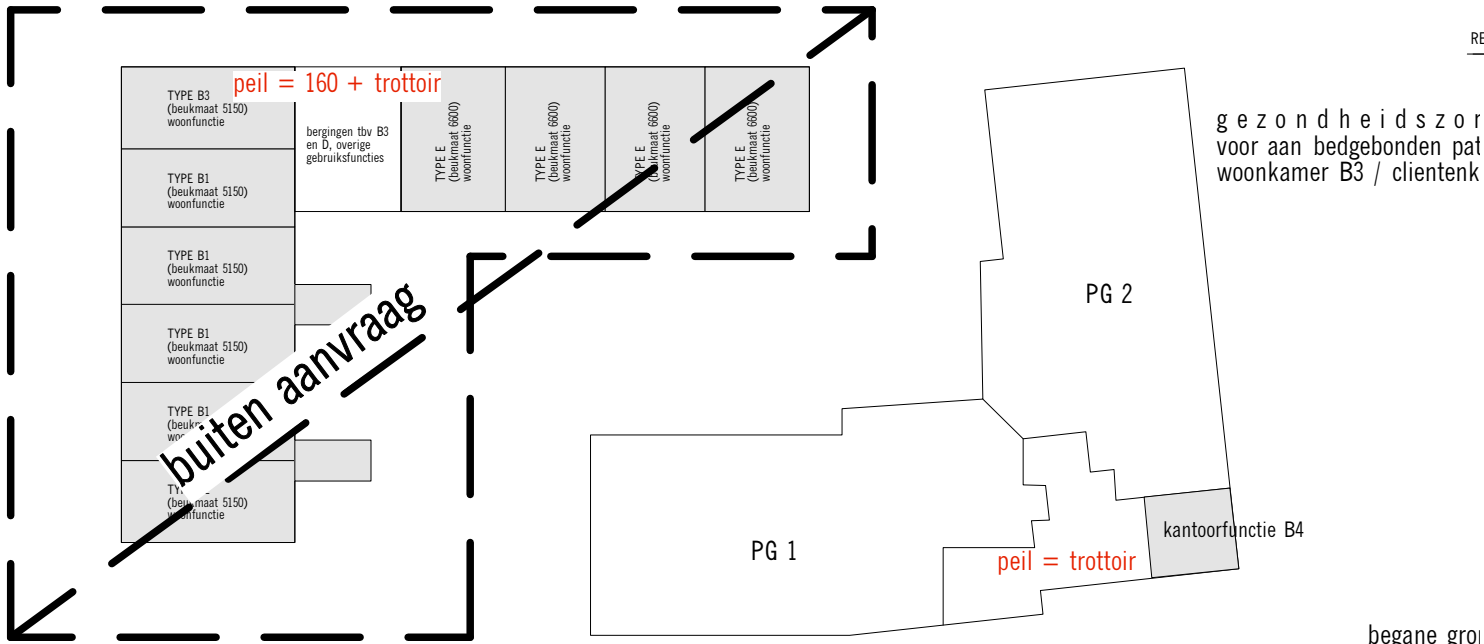






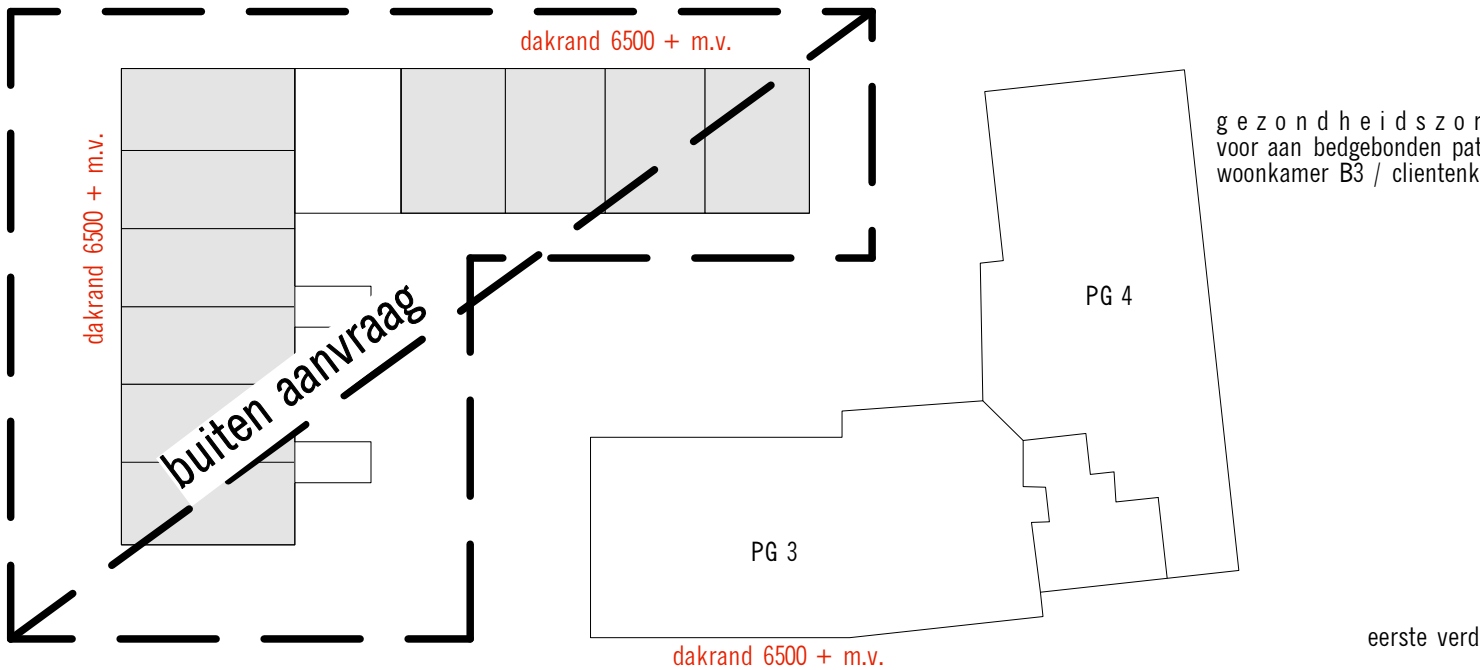


Thomas Morestraat - woningbouw en zorggebouw PG
 bestaande p-behoefte 42 x 1,2 (woningen goedkoop) = 51 pp
 nieuwe p-behoefte 35 x 0,5 (zorgeenheid) = 18 pp
 10 x 1,4 (woningen midden) = 14 pp



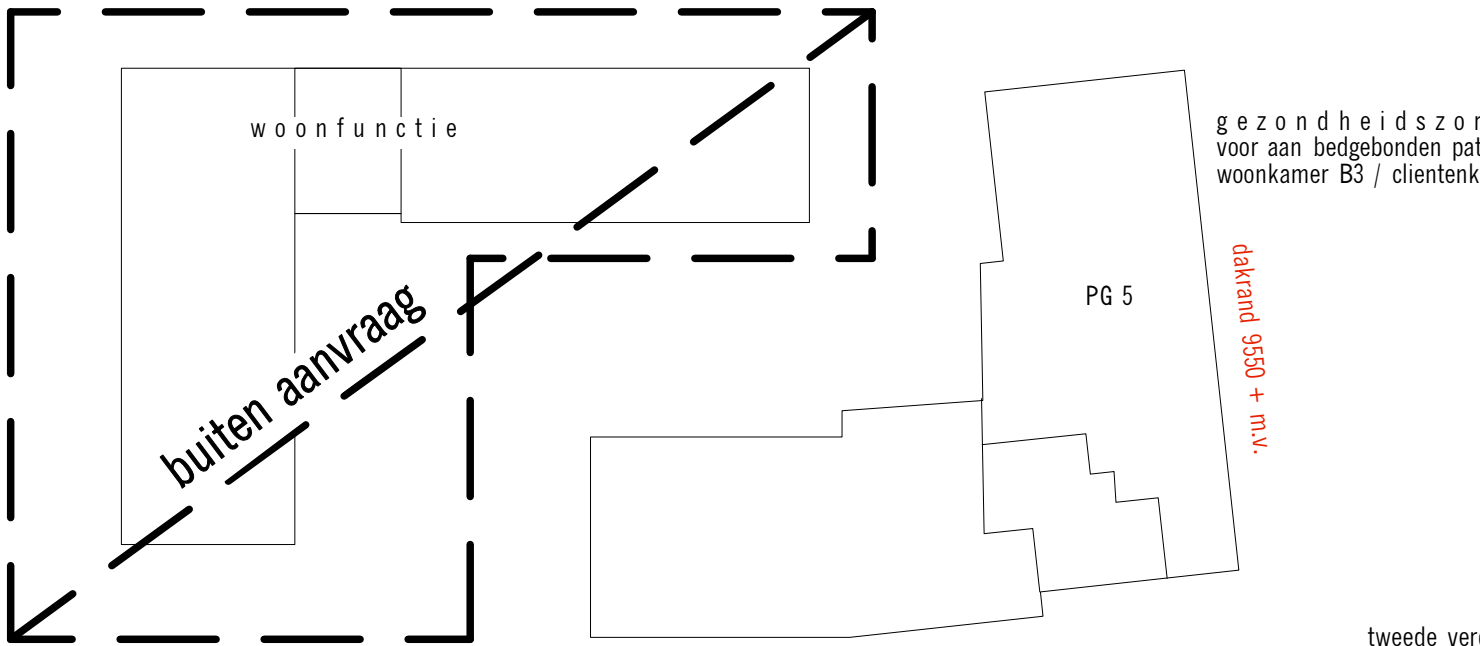
gezondheidszorg voor aan bedgebonden patiënten woonkamer B3 / clientenk

begane gro



gezondheidszorg voor aan bedgebonden patiënten woonkamer B3 / clientenk

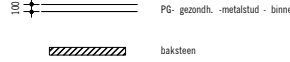
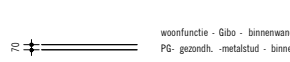
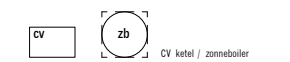
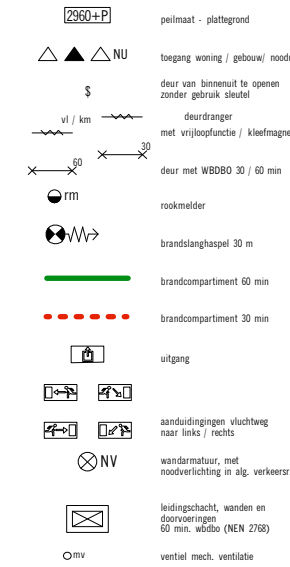
eerste verd



gezondheidszorg voor aan bedgebonden patiënten woonkamer B3 / clientenk

tweede verd

RENVOOI



Thomas More PG gebouw

Het gebouw omvat de volgende gebruiksfunctie(s) met de daarbij behorende bezettingsgraden:
 Gebruiksfunctie: B3 Woonkamers
 B4 Clientenkamers
 Kantoorfunctie: B3 Kantoren

30 minuten weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO), conform de NEN 6068 of NEN-EN 13501-2.

60 minuten weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO), conform de NEN 6068 of NEN-EN 13501-2.

De hoofdconstructie bezit een brandwerendheid tot bezwijken van ??? minuten conform de NEN 6069, NEN 6072 en/of NEN 6071.

De brandwerendheid van doorvoeringen door brandwerende wanden of vloeren is gelijk aan die van de desbetreffende wand of vloer e.e.a. conform de NEN 6069 of de NEN-EN 1366 - 3 + 4. De brandwerendheid van de doorvoeringen wordt aangebracht door een daarvoor gecertificeerd bedrijf.

Deur, die zelfsluitend is uitgevoerd in combinatie met het kozijn een brandwerendheid bezit van tenminste 30 minuten.

Deur, die zelfsluitend is uitgevoerd in combinatie met het kozijn een brandwerendheid bezit van tenminste 60 minuten.

Deur, die in combinatie met het kozijn een brandwerendheid bezit van tenminste 30 minuten.

De isolatiematerialen van het dak zijn van een onbrandbare kwaliteit. Conform NEN 6064 of NEN-EN 13501-1.

Constructieonderdelen van een brand en rook gevrijwaarde vluchtroute, voldoet met betrekking tot de bijdrage tot brandvoortplanting aan klasse 2 van de NEN 6065 of NEN-EN 13501-1. Rookproductie van constructieonderdelen in een ruimte waardoor een brand- en/of rookvrije vluchtroute voert (met uitzondering van vloeren en bovenzijde trap) hebben geen grotere rookdichtheid dan 5,4m³ bij brand voortplantingsklasse 1 en 2,2 m³ bij brand voortplantingsklasse 2.

Buitengevel, hoger dan 13 m boven meetniveau, voldoet met betrekking tot de bijdragen tot brandvoortplanting aan klasse 2 van de NEN 6065 of NEN-En 13501-1.

De onderste 2,5 m van de buitengevel voldoet met betrekking tot de bijdrage tot brandvoortplanting aan klasse 1 van de NEN 6065 of NEN-EN 13501-1.

Brandslanghaspel minimaal 30m/19 mm/6 mm. Het gestelde in hoofdstuk 3 van het boekwerk "Brandbeveiligingsinstallaties", van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR) geeft voldoende handvatten om aan de gestelde eis(en) te voldoen.

Poederblusser gevuld met ten minste 6kg. A.B.C. Betreffende blusser dient te voldoen aan het Besluit "draagbare blustoestellen".

Deur welke te openen is zonder gebruik te maken van losse hulpmiddelen, bijvoorbeeld sleutels. Een deur die in een vluchtroute ligt van een ruimte waarin meer dan 100 personen zullen verblijven en een deur in een doorgang of uitgang bestemd voor ontvluchting van meer dan 100 personen wordt niet anders gesloten dan door middel van een sluiting, waarbij de deur opengaat door een lichte druk tegen de deur.

Vluchtweg transparant verlichtingsarmaturen, uitvoering van de symbolen "NOODUITGANG" conform de pictogrammen zoals deze zijn vermeld in de NEN 6088. Het gestelde in hoofdstuk 11 van het boekwerk "Brandveiligingsinstallaties", van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR) geeft voldoende handvatten om aan de gestelde eis(en) te voldoen.

Ruimte voorzien van noodverlichting. Het ontwerp dient te voldoen aan de NEN-En 1838. Het gestelde in hoofdstuk 11 van het boekwerk "Brandveiligingsinstallaties", van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR) geeft voldoende handvatten om aan de gestelde eis(es) te voldoen.

In het pand zijn de volgende installaties aangebracht:

Nood- en transparant verlichtingsinstallatie, uitgevoerd conform NEN-EN 1838. Het gestelde in hoofdstuk 11 van het boekwerk "Brandveiligingsinstallaties", van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR) geeft voldoende handvatten om aan de gestelde eis(en) te voldoen.

Brandmeldinstallatie met volledige bewaking, uitgevoerd conform de NEN 2535. E.e.a. op basis van een opgesteld programma van eisen (PVE). Het programma van eisen dient door een PVE-opsteller te worden aangeleverd.

Ontruimingsinstallatie: De gezondheidszorgfunctie dient voorzien te worden van een ontruimingsinstallatie stil alarm type A, uitgevoerd conform de NEN 2575.

De kantoor functie dient voorzien te worden van een ontruimingsinstallatie luid alarm type B, uitgevoerd conform de NEN 2575. E.e.a. op basis van een opgesteld programma van eisen (PVE). Het programma van eisen dient door een PVE-opsteller te worden aangeleverd.

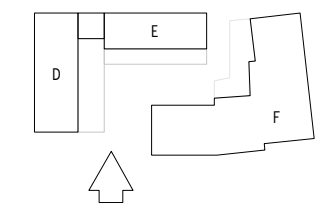
De brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie dient rechtstreeks door te melden naar de gemeenschappelijke meldkamer

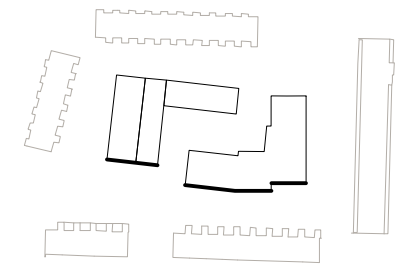
Brandveiligheid uitgangspunten

- Tijdsduur tot bezwijken van hoofdconstructie: 60 min
- Tijdsduur tot bezwijken van constructies voor vluchtroutes: 30 min
- Noodverlichting aanwezig in PG (blok F); liftkooi, lifthalen en trappenhuis en overige verkeersruimtes.
- Installaties t.b.v. brandveiligheid (brandslanghaspels PG, rookmelders PG + woningbouw, brandmeldpaneel PG) staan vermeld op bouwkundige tekening.
- De vluchtwegaanduidingen staan vermeld op bouwkundige tekeningen.
- Materiaal toegepast in/langs brand- en rookvrije vluchtroutes voldoen aan de klasse 2 van de bijdrage tot brandvoortplanting, volgens NEN 6065. De bovenzijde van vloeren en trappen van brand- en rookvrije vluchtroutes voldoen aan klasse T1 volgens NEN 1775
- De eerste 2,5 m van de buitengevel boven maaiveld zal voldoen aan klasse 1 van brandvoortplanting.
- Alle overige constructies zullen voldoen aan klasse 4 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 m³ bij toepassing van een materiaal met brandvoortplantingsklasse 1 en 5,4 m³ bij een materiaal met brandvoortplantingsklasse 2).
- Alle overige constructies in besloten ruimten zullen voldoen aan de basisseis voor rookdichtheid (ten hoogste 10 m³).
- Tussen de brandcompartimenten wordt een WBDBO van 60 min. gerealiseerd.
- Elk brandcompartiment is tevens een rookcompartiment. Tussen twee rookcompartimenten wordt een rookwerendheid van 30 min. gehanteerd.
- Elke woning (woonfunctie) is een brandcompartiment. De woningscheidende wanden en vloeren tussen brandcompartimenten worden 60 min. brandwerend uitgevoerd.
- Elke clientenkamer (gezondheidszorgfunctie met bedgebonden patiënten) is een subbrandcompartiment met WBDBO 30 min.
- Elke PG-woongroep (gezondheidszorgfunctie met bedgebonden patiënten) is een brandcompartiment met WBDBO 60 min.
- 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.
- 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 voorziening te openen.
- In de woningen en de PG worden rookmelders geïnstalleerd. Deze voldoen aan de eisen uit NEN 2555

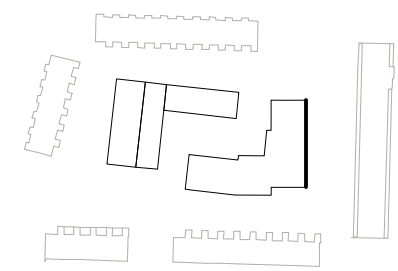
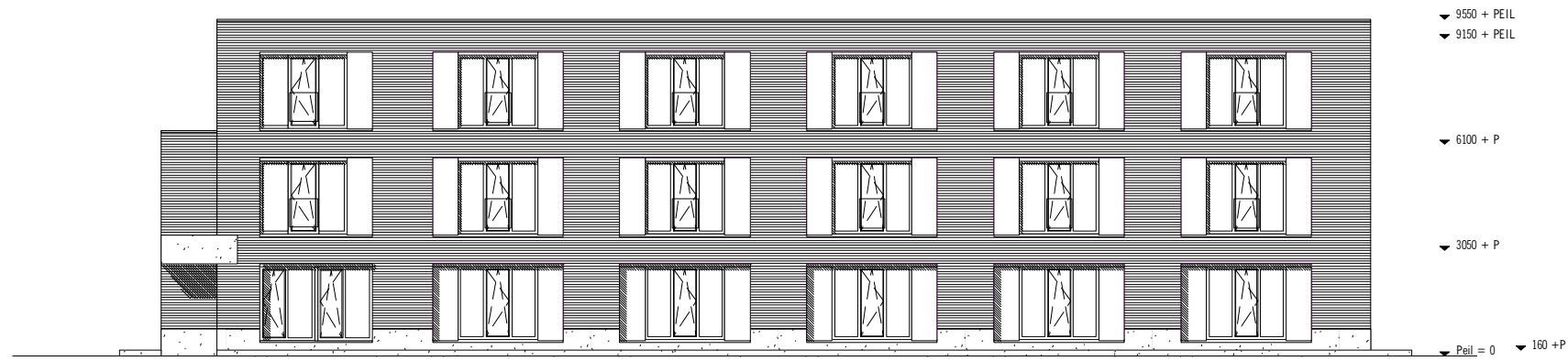
Overige uitgangspunten:

- De hoofdtrap van de PG (blok F) voldoet aan kolom B van tabel 2.28a. De overige vluchtroutes voldoen aan kolom A van tabel 2.28b.
- De hoofdentredeuren van de PG worden zelfsluitend uitgevoerd en zijn van buitenaf niet zonder sleutel o.d. te openen. Tevens worden hier een deuropensignaal, belentableau 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.)
- Alle binnen- en buitendeuren (uitgezonderd deuren van meterruimten en andere bergruimten) hebben een vrije doorgang van ten minste 850x2300 mm.
- De gemeenschappelijke verkeersruimtes van de PG (blok F) liggen in een toegankelijkheidssector.
- Doorvalveiligheid: ramen verdieping PG (gezondheidszorgfunctie): veiligheids glas in raam en doorvalbeveiliging ramen gevels verdiepingen van woonfunctie: doorvalveilig glas te openen delen verdiepingen: stalen hekwerk aan binnenzijde raam.
- De geluidsabsorptie voor galmeeluid in de gemeenschappelijke verkeersruimtes is volgens NEN 5078
- De karakteristieke geluidwering van de gevel is minimaal 20 dB(A)
- De karakteristieke geluidwering voor de woonfunctie tussen binnenruimtes voor luchtgeluid resp. contactgeluid bedraagt voor: besl. ruimte naar verblijfsruimte andere won. 0 en +5dB(A) besl. ruimte naar besl. r. andere won. -5 en +5dB(A) verblijfsruimte naar verblijfsruimte zelfde won. -20 en -20 dB(A)
- ventilatie: woonfunctie: mech afvoer, natuurlijke toevoer PG - gezondheidszorgfunctie: mech afvoer, mech toevoer met luchtbehandelingskast
- De armaturen geven minimaal 10 lux op vloeren en trappen.

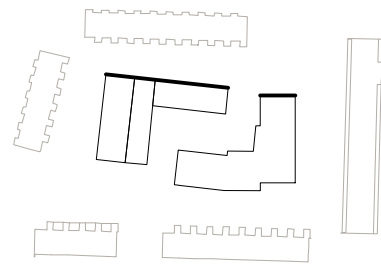




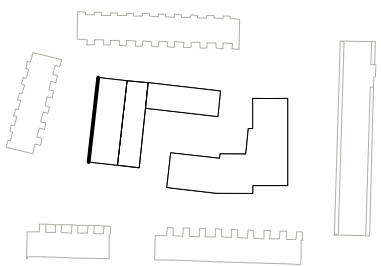
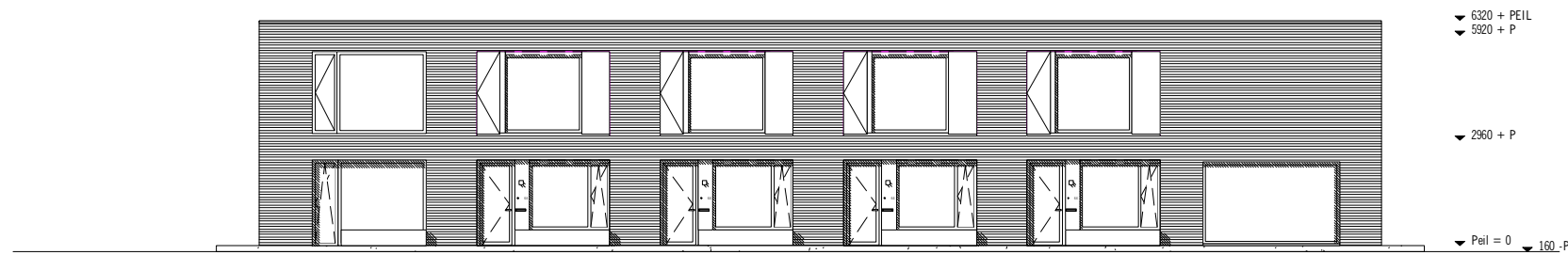
gevels straat zuid



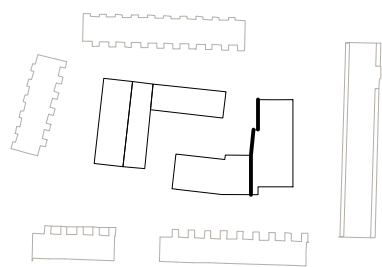
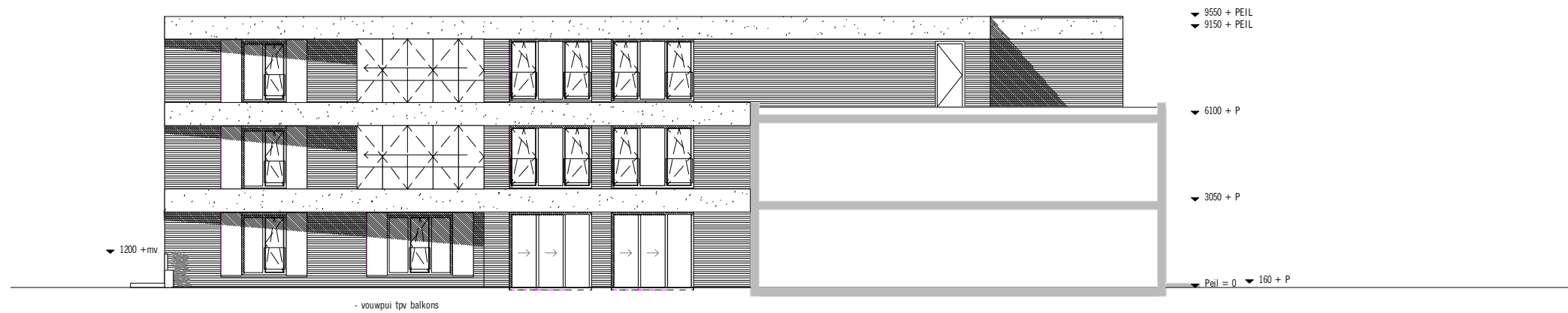
gevels straat oost



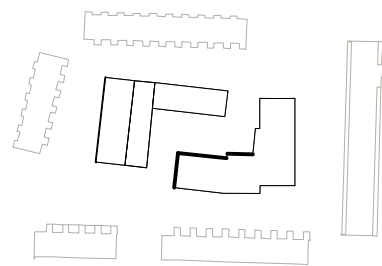
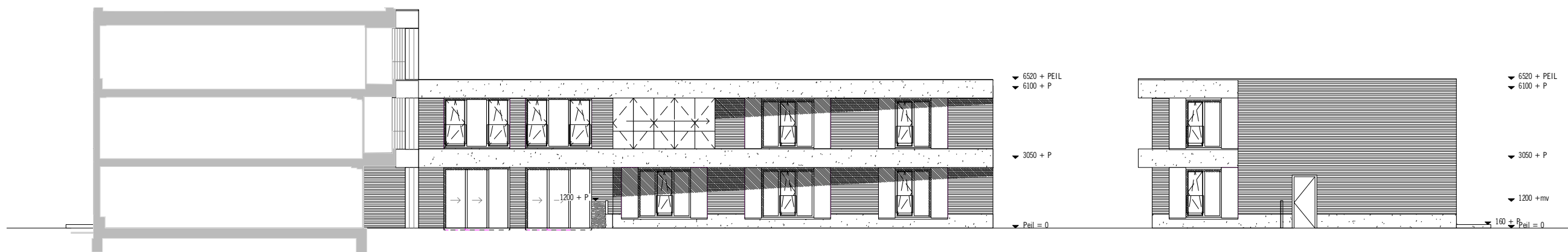
gevels straat noord



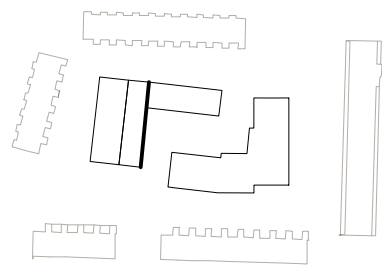
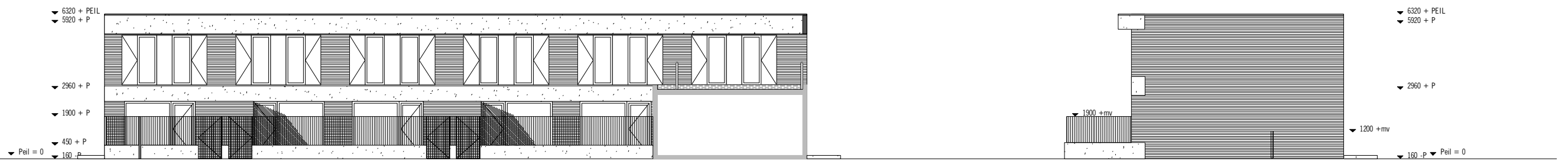
gevels straat west



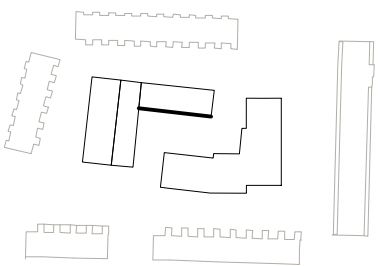
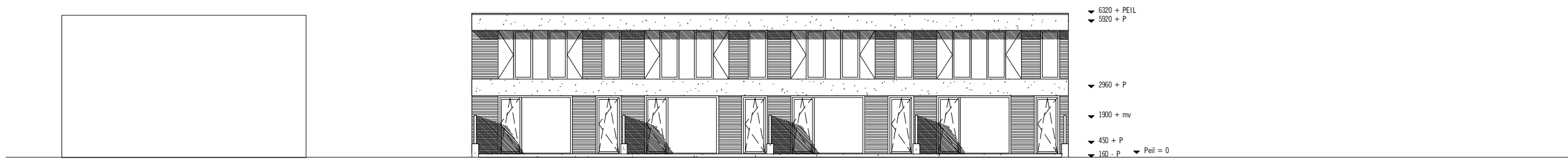
gevels hof west



gevels hof noord



gevels hof oost



gevels hof zuid

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.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, 2.2 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 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 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 activiteit 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.

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

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 beroepschrift en/of het verzoek voorlopige voorziening op twee manieren indienen:

- Digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U moet daarvoor wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). U kunt op de genoemde site kijken voor de precieze voorwaarden.
- Per post. Het 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,

Mevr. mr. H.H.T. de Boer
afdelingshoofd Handhaving Bebouwde Omgeving en Omgevingsvergunning

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

2012JJ 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 activiteit 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).

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.

Zienswijzen en heroverweging

Van 22 februari tot en met 4 april 2013 heeft de aanvraag, de ontwerpbesluiting 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, voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12 en voor de activiteit kappen aan artikel 2.18 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.

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.

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 2012-0000577.
- 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).

- 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 bomendeskundige 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.

- 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.

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 overschreiding. 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.

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. Uit het oogpunt van brandveiligheid is er geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning.

Bouwbesluit 2012, artikel 7.16 – Restrisico veilig vluchten bij brand

Afwijking

Ter plaatse van de nissen, naast de entredeuren 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 woning

belemmeren. 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

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 eensgezinswoningen 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 x 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.

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.

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 verbreedt - 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.

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.

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, 023, A120, A121, A122, C120, C121, C122 en C123, d.d. 8 maart 2012;
- Set tekeningen situatie, d.d. 8 maart 2012;
- Set 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 constructieve 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 Ruimelijk Beleid (stedenbouw), d.d. 19 juli 2012;
- Advies bouwfysica, d.d. 24 juli 2012;
- Advies Milieu, Bodem, d.d. 1 augustus 2012.

OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide procedure

Datum

Ons Kenmerk 2012-0000576

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 een zorgwoongebouw met 5 woongroepen voor 35 psychogeriatrische cliënten, in de Thomas Moorestraat (X 655). De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2012-0000576.

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 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 in gebruik nemen of geven van een bouwwerk (verder te noemen **activiteit brandveilig gebruik**);
- 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, c en d 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.
2. - Vrijstelling te verlenen ten behoeve van parkeren van artikel 2.5.30, eerste lid van de Haarlemse Bouwverordening, met gebruikmaking van artikel 3.5.30, vijfde lid van dezelfde verordening.

Beroepsmogelijkheid en inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken.

Tegen het besluit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na bekendmaking door belanghebbenden beroep worden aangetekend bij de rechtbank Haarlem.

Dit beroepschrift moet ten minste de volgende gegevens bevatten:

- uw naam en adres;
- de verzenddatum van uw beroep;
- het besluit waartegen u beroep aantekent;
- de reden van uw beroep;
- datum en handtekening.

U kunt de inwerkingtreding van het besluit niet uitstellen door een beroepschrift in te dienen. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan bij de rechtbank Haarlem een voorlopige voorziening worden gevraagd.

Wanneer de voorlopige voorziening wordt aangevraagd schorst dit de werking van dit besluit totdat de voorzieningenrechter van de rechtbank Haarlem over het verzoek heeft beslist.

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

Wijze van indienen

U kunt het beroepschrift en/of het verzoek voorlopige voorziening op twee manieren indienen:

- Digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U moet daarvoor wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). U kunt op de genoemde site kijken voor de precieze voorwaarden.
- Per post. Het 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,

Mevr. mr. H.H.T. de Boer
afdelingshoofd Handhaving Bebouwde Omgeving en Omgevingsvergunning

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

2012JJ HAARLEM

tv@elanwonen.nl

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: de nieuwbouw van een zorgwoongebouw met 5 woongroepen in de Thomas Moorestraat. Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

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

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

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.

Zienswijzen en heroverweging

Van 22 februari 2013 tot en met 4 april 2013 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, voor de activiteit in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12 en voor de activiteit brandveilig gebruik aan artikel 2.13 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.

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 echter 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.

BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit brandveilig gebruik

- Het gebruik van het bouwwerk dient in overeenstemming te blijven met deze beschikking en de bijbehorende stukken.
- Met het oog op brandveilig gebruik van het zorgwoongebouw moet vergunninghouder voldoen aan de rechtstreeks werkende bepalingen uit het Bouwbesluit 2012.

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 2012-0000576.
- 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 2012-0000576.
- 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 constructietekeningen en/of – berekeningen aan ten grondslag liggen mag u niet beginnen voordat de medewerker constructie van bureau Planbegeleiding en advisering van de afdeling Omgevingsvergunning heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben.
- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder een bouwveiligheidsplan ter goedkeuring bij 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.

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit brandveilig gebruik

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet op grond van artikel 2.13 Wabo worden geweigerd indien het in gebruik nemen of gebruiken van het zorgwoongebouw niet voldoet aan het Bouwbesluit 2012. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

De aangevraagde activiteit met betrekking tot het in gebruik nemen of gebruiken van het zorgwoongebouw is getoetst aan de brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit 2012. Gebleken is dat de activiteit niet in strijd is met de voorschriften uit voornoemde regelgeving.

Gelet hierop achten wij brandveiligheid met het oog op het voorziene gebruik van het bouwwerk voldoende verzekerd (artikel 2.13 Wabo).

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het brandveilig gebruik van een bouwwerk of ander object zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit brandveilig gebruik geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren

In deze beschikking zijn voor de activiteit brandveilig gebruik voorschriften opgenomen.

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 (900bp002), vastgesteld door de Raad op 18 december 2008 onder nummer 182092 en goedgekeurd door GS op 28 juli 2009 onder nummer 2009-42495 is vastgesteld door de gemeenteraad op .

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 5, vierde lid onder c, de goothoogte mag maximaal 9 meter bedragen, gevraagd wordt een goothoogte van 9,55 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.

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.

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

Tegen de uitvoering van het bouwplan, met betrekking tot de aanvraag bestaat geen bezwaar

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 zorgcomplex met 35 zorgeenheden. Op het zelfde perceel worden ook 10 nieuwbouw eensgezinswoningen ontwikkeld

De parkeerbehoefte van het totaal van de ontwikkeling bedraagt: 31,5 parkeerplaatsen (10 woningen (middelduur) x 1,4 pp = 14 parkeerplaatsen + 35 zorgwoningen x 0,5 pp = 17,5 pp)

Het bouwplan komt in de plaats van 42 goedkope (zelfstandige) woningen. De parkeerbehoefte hiervan bedroeg 42 x 1,2pp= 50,4 parkeerplaatsen

De behoefte aan parkeerplaatsen neemt af met 18,9 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.

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.

Hierdoor 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, vastgesteld door de Raad op 18 december 2008 onder nummer 182092 en goedgekeurd door GS op 28 juli 2009 onder nummer 2009-42495.

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 5, vierde lid onder c, de goothoogte mag maximaal 9 meter bedragen, gevraagd wordt een goothoogte van 9,55 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.

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.

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:

Het bouwplan betreft een nieuwbouwplan ter vervanging van woonbebouwing aan de Thomas Moorestraat

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 en woonzorgsteunpunt zijn passend 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 verbreedt - 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.

CONCLUSIE

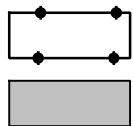
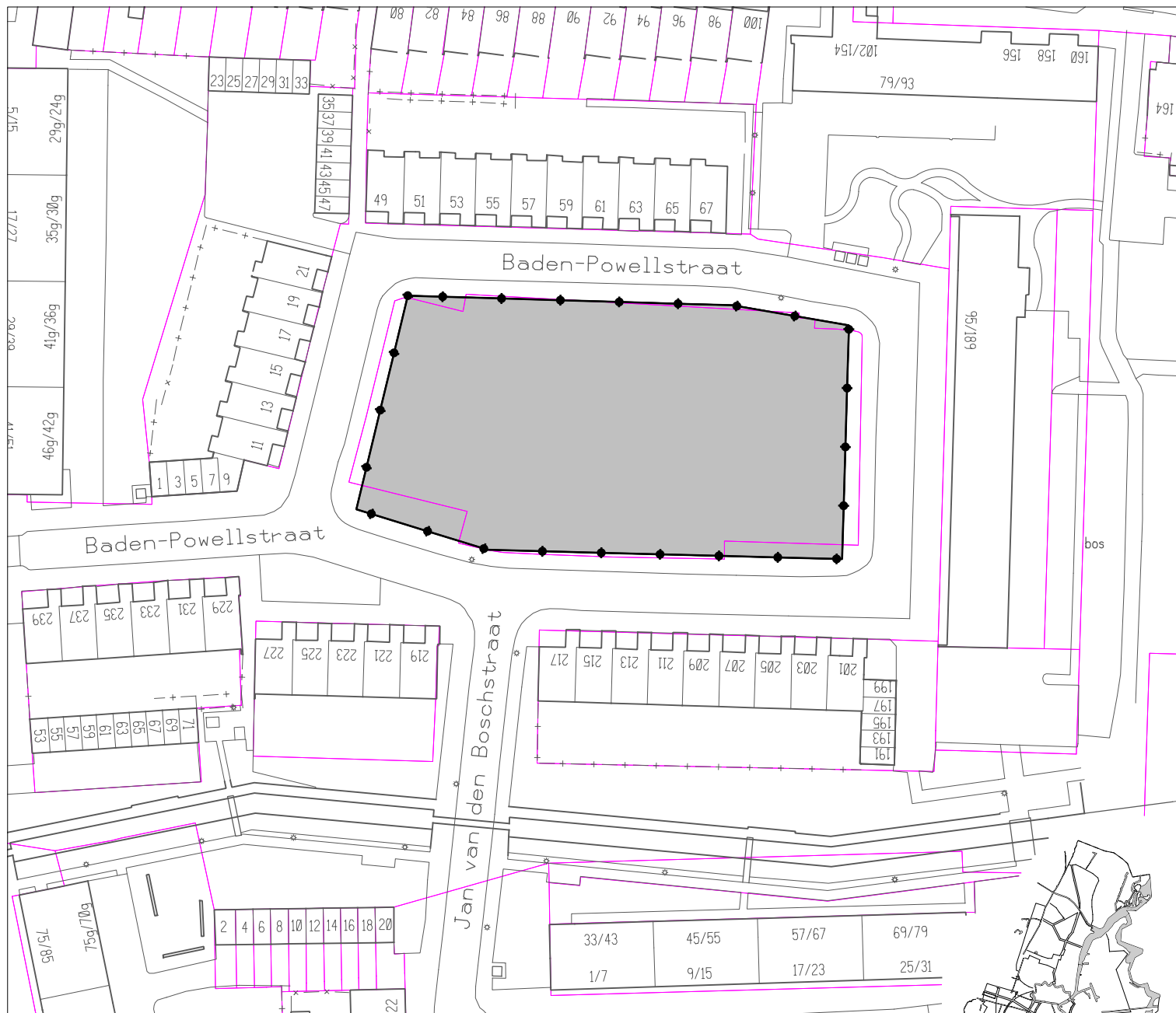
Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, zijn er ten aanzien van de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Aanvraagformulieren;
- Verslag vooroverleg ARK, d.d. 24 mei 2012;
- Ruimtelijke onderbouwing (RO) bestaande uit:
 - ruimtelijke onderbouwing, d.d. 29 mei 2012;
 - stedenbouwkundig kader (bijlage 1a + 1b), d.d. mei 2009;
 - bezonningstudie (bijlage 1f), d.d. 3 oktober 2011;
 - conclusie bezonningstudie (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 TM010, d.d. 25 mei 2012;
 - herbeplantingsplan (bijlage 3c) TM701, d.d. 25 mei 2012.
- Set met tekeningenlijst, renvooi, materiaallijst, foto's, artist impression, d.d. 22 maart 2012;
- Set tekeningen, plattegronden met nummers 020, 021, 023, D120, D121, D122, E120, E121, E122, F120-1, F120-2, F121-3, F121-4, F122-5, F122-D en F123-D, d.d. 22 maart 2012;
- Set tekeningen, fragmenten gevels met nummers 040, 042, 044, 050, 051, 052, 07 en 071, d.d. 22 maart 2012;
- Set tekeningen, gevels en doorsneden met nummers 038 en 039, d.d. 22 maart 2012 (tekeningen met de nummers 030, 031, 032 en 033 zijn vervallen en vervangen d.d. 25 mei 2012);
- Set tekeningen, gevels en doorsneden met nummers 030, 031, 032 en 033, d.d. 25 mei 2012;
- Constructietekeningen, plattegronden 110-203TMBA met nummers 01, 02, 03 en 04, d.d. 29 maart 2012;
- Constructieve uitgangspunten R110-203TMBA, d.d. 23 maart 2012;
- Daglichtberekening met projectnummer 1105, d.d. 8 maart 2012;
- EPC berekening met nummer 100157, d.d. 29 maart 2012;
- Tekening brandcompartimentering, d.d. 16 maart 2012;
- Tekening renvooi en peilmaten TM002, d.d. 25 april 2012;
- Ventilatieberekening met nummer 100157, d.d. 14 maart 2012;
- Gegevens betreffende bezwijken bij brand;
- Luchtfoto van de locatie;
- Notitie opvang en doorstroomcapaciteit, d.d. 10 september 2012;

- Toelichting naar aanleiding van eerste advies VRK, d.d. 14 september 2012;
- Tekening plaatsen brandkraan, d.d. 14 september 2012;
- Tekening deuren vluchtroutes bij brand, d.d. 14 september 2012;
- Set tekeningen naar aanleiding van technische installatie aanpassing op het dak met de nummers 022, 023, 030, 031, 033, F125, F126, F127 en 074 ,d.d. 3 december 2012;
- Advies afdeling Milieu, Bodem, d.d. 8 juni 2012;
- Advies Constructief medewerker, d.d. 15 juni 2012;
- Advies Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK), d.d. 21 juni 2012;
- Advies Wijkzaken, parkeren, d.d. 21 juni 2012;
- Advies Veiligheids Regio Kennemerland (VRK-brandweer), d.d.4 juli 2012;
- Advies Ruimtelijke Beleid (stedenbouwkundig), d.d. 18 juli 2012;
- Advies (2e) Veiligheids Regeio Kennemerland (VRK-brandweer), d.d. 16 oktober 2012.



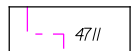
Omgevingsvergunning Baden Powellstraat

Besluitvlak

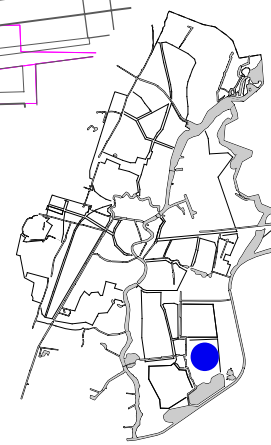
Topografie



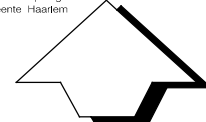
topografische ondergrond



kadastrale ondergrond



ligging van het plangebied binnen de gemeente Haarlem



RUIMTELIJK BELEID

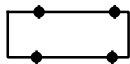
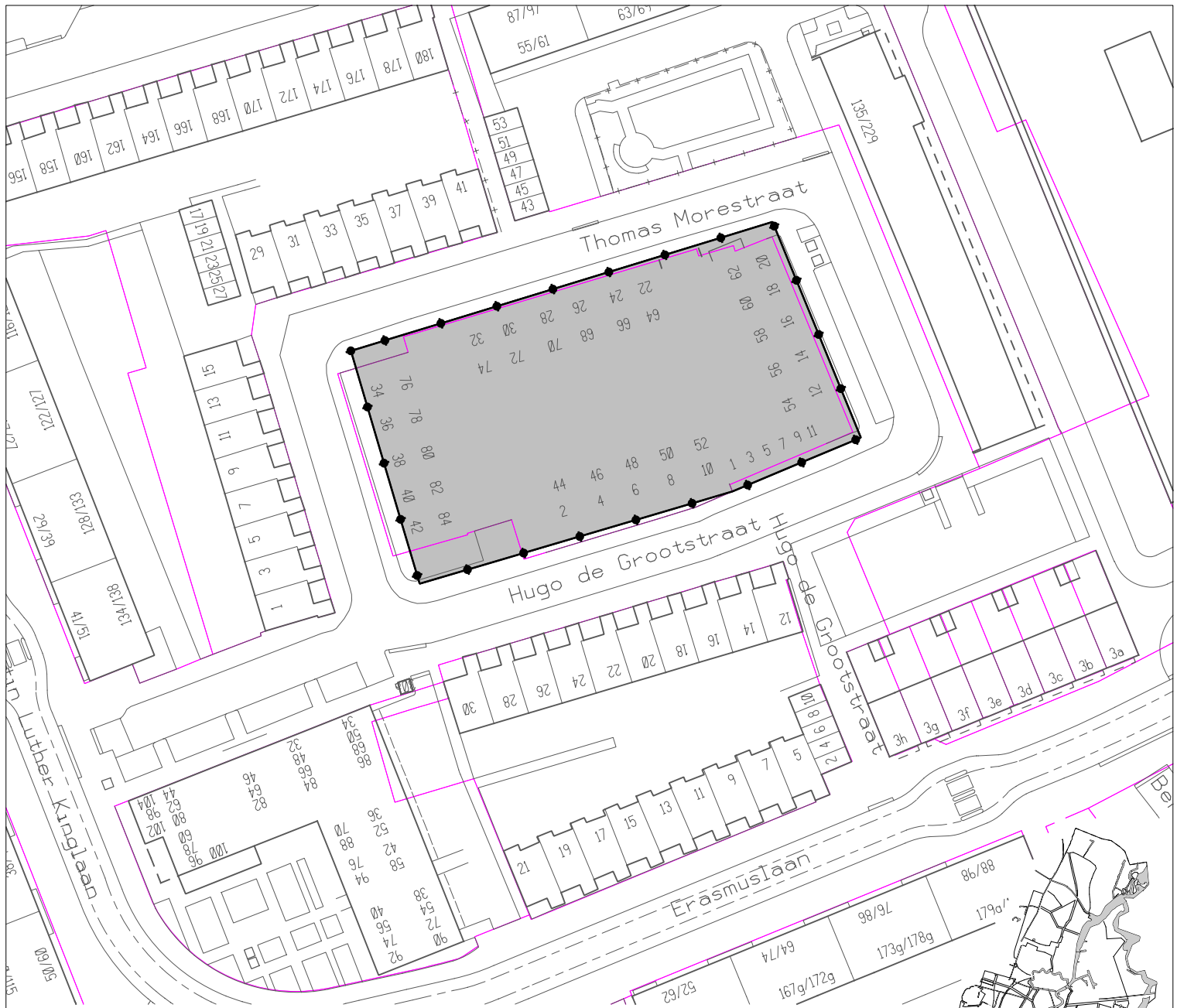
Omgevingsvergunning :

Baden Powellstraat



Haarlem

planfase :	vaststelling	besluitdatum :	besluitnummer :	
datum :	17-04-2013	projectleider :	IMRO-idn :	
schaal :	1 : 1000	Z.K.	NL.IMRO.0392.OV9080003-0003	
formaat :	A4	getekend :		gecontroleerd :
IMRO-norm :	2008	M.H.		E.L.



Omgevingsvergunning Thomas Morestraat

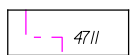


Besluitvlak

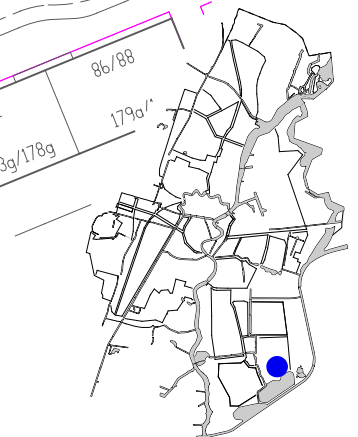
Topografie



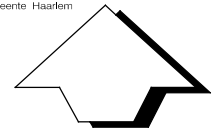
topografische ondergrond



kadastrale ondergrond



ligging van het plangebied binnen de gemeente Haarlem



RUIMTELIJK BELEID

Omgevingsvergunning :

Thomas Morestraat



Haarlem

planfase :	vaststelling	besluitdatum :	besluitnummer :
------------	--------------	----------------	-----------------

datum :	17-04-2013	projectleider :	Z.K.
schaal :	1 : 1000	getekend :	M.H.
formaat :	A4	gecontroleerd :	E.L.
IMRO-norm :	2008		

IMRO-idn :	NL.IMRO.0392.BP9080004-0003
------------	-----------------------------

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