

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide procedure

Herziend ontwerp

Datum
Ons kenmerk 2015-06033
Bijlage(n) 1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 29 oktober 2015 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van een kantoor naar 9 appartementen op het perceel Koninginneweg 111 te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2015-06033.

ONTWERPBESLUIT

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

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

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de **activiteit bouwen**);
- het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een exploitatieplan 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, lid 1, onder a en c Wabo.

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo om af te wijken van de artikelen 8, 10, 11 en 17 van de voorschriften van het bestemmingsplan “Koninginnebuurt”;
- Ontheffing van artikel 2.5.30 lid 1 van de Haarlemse bouwverordening op grond van artikel 2.5.30, lid 4 van de Haarlemse bouwverordening.

Nog in te dienen gegevens

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

- Constructieve (detail-) berekeningen en tekeningen.

Ter inzagelegging en mogelijkheid om zienswijzen in te dienen

De ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende relevante stukken worden, op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, vanaf 10 november 2016 ter inzage gelegd.

U kunt de stukken inzien in de publiekshal in de Raakspoort, Zijlvest 39 te Haarlem. De publiekshal is geopend op werkdagen van 9.00 uur tot 16.00 uur. Op donderdag van 9.00 uur tot 20.00 uur. Gedurende de termijn van ter inzagelegging kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen.

De gemeente betreft uw zienswijzen bij het nemen van een definitief besluit.

U kunt uw zienswijzen schriftelijk indienen bij: het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem, t.a.v. de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving Postbus 511, 2003 PB Haarlem.

Uw brief moet voorzien zijn van: (1) uw naam en handtekening, (2) uw adres, (3) de datum waarop u de brief verzendt, (4) een omschrijving van het voorgenomen besluit en (5) uw inhoudelijke zienswijzen.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om uw zienswijzen mondeling in te dienen. Dit kan alleen op afspraak. U kunt hiervoor een afspraak maken met de behandelend ambtenaar via het algemene telefoonnummer van de gemeente Haarlem: 14 023.

Wij willen u erop attenderen dat alleen degene die tijdig zienswijzen heeft ingediend en (daarnaast) belanghebbend is, tegen het uiteindelijke besluit beroep kan aantekenen.

Met vriendelijke groet,

Team Advies & Ondersteuning

Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend

BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 29 oktober 2015 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het verbouwen van een kantoor naar 9 appartementen.

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

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

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder a en c Wabo.

De door u aangevraagde activiteit bouwen is in strijd met het geldende bestemmingsplan. U heeft echter de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening niet aangevraagd. Op grond van artikel 2.10, lid 2 Wabo wordt uw aanvraag mede aangemerkt als een verzoek om af te wijken van het geldende bestemmingsplan (activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo).

Bevoegd gezag

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

Volledigheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor het bij of krachtens algemene maatregel van bestuur stellen van regels aan de wijze van indiening van een aanvraag om omgevingsvergunning en de gegevens en bescheiden die hierbij moeten worden aangeleverd.

De regeling is uitgewerkt in het 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. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om de ontbrekende gegevens aan te vullen. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

Ter inzage legging

De aanvraag en de ontwerpbesluit met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht van vrijdag 4 november 2016 tot en met donderdag 22 december ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbesluit of de adviezen indienen bij college van burgemeester en wethouders van Haarlem, postbus 511, 2003 PB Haarlem.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10 en voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12 van de Wabo.

De oorspronkelijk ingediende aanvraag kwam naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet in aanmerking voor vergunningverlening, omdat niet werd voldaan aan de eisen van ruimtelijke kwaliteit, waaronder begrepen de redelijke eisen van welstand. Er is daarom aanvankelijk een ontwerp-besluit tot weigering van de vergunning ter inzage gelegd. De aanvrager heeft hierop zijn bouwplan aangepast. De aangepaste tekeningen komen weliswaar tegemoet aan de bezwaren van ons college tegen de oorspronkelijke aanvraag, maar behelzen geen ondergeschikte wijziging van de aanvraag. Het bouwplan dient daarom opnieuw de procedure te doorlopen, zodat een gewijzigd ontwerp-besluit ter inzage wordt gelegd.

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. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel (artikel en wet), wordt de omgevingsvergunning niet 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 op grond van artikel 6.5, derde lid, van het Bor een aantal categorieën van gevallen aangewezen waarin geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Dit bouwplan valt onder de categorie 5, het wijzigen van het gebruik van bestaande opstallen tot een maximum van 2500 m², in combinatie met categorie 3, het uitbreiden van een bestaand gebouw, waarbij de oppervlakte met minder dan 50 % wordt vergroot. Er is daarom geen verklaring van geen bedenkingen vereist.

BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

- Het bouwen, alsmede het bouwlawaai, moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en de Haarlemse bouwverordening en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels;

- 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 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 sorteerbehoort dat ongesorteerd bouwafval in ontvangst mag nemen.

- De houder van de vergunning moet de gemeente Haarlem ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden schriftelijk in kennis stellen van de beëindiging van de werkzaamheden (artikel 1.25 lid 2 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2015-06033;

- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25 lid 3 Bouwbesluit 2012);

- Het doen van opgravingen of het verrichten van bodemverstoringen met als doel het opsporen van (archeologische) vondsten van 50 jaar en ouder is, zonder een opgravingsvergunning van de Minister en toestemming van de gemeente Haarlem, verboden. Indien bij de werkzaamheden in het kader van de omgevingsvergunning een zaak wordt gevonden, waarvan men weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat het een archeologische vondst is, dient men dit direct te melden bij het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl).

De gemeente zal nooit zonder schriftelijke of telefonische notificatie van het bureau Archeologie vooraf aan de vergunninghouder personen langs sturen om archeologische waarnemingen of onderzoek te doen. Mocht er sprake zijn van het doen van waarnemingen, dan zal dit bovendien enkel gebeuren door de stadsarcheoloog mevr. A. van Zalinge of dhr. P. van Kempen.

Bij twijfel gelieve contact op te nemen met het bureau Archeologie: mevr. A. van Zalinge of dhr. P. van Kempen (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl).

- 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 team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2015-06033;
- Met de uitvoering van werkzaamheden waar aanvullende constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen mag niet worden begonnen voordat de medewerker constructie van Team Advies & Ondersteuning, afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben. De vergunninghouder dient hiertoe ten minste drie weken voor de aanvang van de desbetreffende constructiewerkzaamheden (detail) berekeningen en tekeningen aan te leveren bij de medewerker constructie;
- Bouwplan voldoet aan de overige relevante artikelen van het Bouwbesluit 2012;
- Indien grond van de locatie wordt afgevoerd en elders wordt hergebruikt, moet hierbij worden voldaan aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit. Indien bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen - anders dan beschreven in de bodemonderzoekenrapporten - moet de vergunninghouder dit direct melden bij het meldpunt Bodem van de gemeente Haarlem op 023-5113513 of meldpuntbodem@haarlem.nl.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- De definitieve vergunning kan pas worden afgegeven nadat de quickscan naar de flora en fauna is overlegd.
- Aan de definitieve vergunningen zullen de voorwaarde worden verbonden dat eventuele maatregelen zoals in de quickscan genoemd, moeten worden overgenomen en uitgevoerd.

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, lid 1, 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 “Koninginnebuurt” is vastgesteld door de gemeenteraad op 15 mei 2013 .

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming “Kantoor”, “Tuin-1” en “Tuin-2”. Deze bestemmingen vinden hun weerslag in respectievelijk artikel 8, artikel 10 en artikel 11 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan. De bebouwingsvoorschriften zijn geregeld in artikel 17, waarde beschermd stadsgezicht, van hetzelfde bestemmingsplan.

Het bouwplan is getoetst aan voornoemd bestemmingsplan.

De aangevraagde activiteit is in strijd met de voorschriften behorende bij bestemmingsplan “Koninginnebuurt”, voor de volgende artikelen:

artikel 8, lid 1, onder a: op de bestemming “Kantoor” is wonen niet toegestaan;

artikel 17, lid 2, onder f :de maximale goothoogten worden overschreden;

artikel 10, lid 1, onder c en d: met de nieuwe entree worden de maximale afmetingen overschreden;

artikel 11, lid 2, onder 2, sub a: de maximale bouwhoogte worden overschreden;

Artikel 11, lid 2, onder 2, sub a en b: met de nieuwe trap wordt de maximale hoogte overschreden en het betreft tevens geen toegestaan bouwwerk op de bestemming “Tuin-2”.

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 Algemene Maatregel van Bestuur 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.

De omgevingsvergunning kan, gelet op artikel 2.10, lid 2 en 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo, op deze grond worden verleend.

Welstand

De activiteit is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk is in strijd met de welstandscriteria zoals neergelegd in de Nota Ruimtelijke kwaliteit.

Advies over de oorspronkelijke aanvraag

Het oorspronkelijk advies luidt als volgt:

“De vergunningaanvraag is beoordeeld door de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit in haar vergadering van 15 maart jl.

De commissie adviseert negatief over het plan omdat nog onvoldoende gerefereerd wordt aan de omliggende villabebouwing, zowel typologische als qua architectuur. Ook de dominant aanwezig verharding vóór het gebouw vormt een stoprende onderbreking in der reeks van groene voortuinen van de rondom gelegen villabebouwing.

Daarmee voldoet het ontwerp niet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebiedsdeel Villabebouwing.”

De omgevingsvergunning moet, gelet op artikel 2.10, lid 1, onder d Wabo, dan ook worden geweigerd.

Advies over de gewijzigde aanvraag

Op 6 juni 2016 zijn nieuwe tekeningen ingediend waarop het bouwplan is gewijzigd zodanig dat de op- en aanmerkingen in het negatieve advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit zijn overgenomen en dat het bouwplan hierop is aangepast.

De activiteit is hierna opnieuw voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk is niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Het advies luidt als volgt:

“De vergunningaanvraag is beoordeeld door de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit in haar vergadering van 21 juni 2016.

Die heeft de aanvraag getoetst aan de nota ruimtelijke kwaliteit.

Samengevat luidt het advies akkoord nu het ontwerp voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebiedsdeel Villagebieden ten aanzien van inpassing in de stedelijke structuur, massaopbouw en uiterlijke verschijningsvorm alsmede gelet op materiaalgebruik en detaillering.”

Bouwbesluit*Constructieve veiligheid*

De activiteit is door de constructeur van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de constructieve veiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Bouwfysica

De activiteit is door de bouwfysicus van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de bouwfysische voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het advies luidt als volgt: “Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan het bouwbesluit 2012 nivo verbouw.”

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Overige

De activiteit is door de planbeoordelaar van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de overige voorschriften van het Bouwbesluit 2012. De planbeoordelaar heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Bouwverordening*Bodem*

De activiteit is door de adviseur bodem van de afdeling Milieu, bureau Bodem getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake bodem. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het advies luidt als volgt:

“Op basis van de door afdeling Milieu opgestelde bodemtoets is geconcludeerd dat er ter plaatse van het bouwwerk geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming.

Uitgestelde inwerkingtreding (artikel 6.2c, eerste lid, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) is daarom niet aan de orde. Afdeling Bodem is akkoord met het afgeven van de omgevingsvergunning.”

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Parkeren

De activiteit is door de adviseur parkeervoorzieningen van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake parkeren. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt:

“De Haarlemse bouwverordening (art. 2.5.30 lid 1) en de beleidsregels parkeren 2015 (geldend voor bestemmingsplannen vastgesteld na 1-1-2015) verlangen dat: indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet 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 van de bouwverordening.

Het bouwplan betreft het wijzigen van kantooruimte in 9 woningen (middelduur). De behoefte aan parkeerplaatsen neemt toe met (9 woningen x 1,4pp/per woning =) 12,6 parkeerplaatsen. Het complex beschikt over 9 parkeerplaatsen op eigen terrein. Bezoekers hebben voldoende mogelijkheid om in de openbare ruimte rondom het bouwplan te kunnen parkeren. Het in april 2016 gehouden parkeerdrukonderzoek toont dat afdoende aan.

Het college is bevoegd ontheffing te verlenen.

Overige

De activiteit voldoet aan de overige voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening.

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.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Onder verwijzing naar de toets aan het bestemmingsplan “Koninginnebuurt” die staat beschreven bij de overwegingen van de activiteit bouwen van deze beschikking merken wij op dat de aangevraagde bouwactiviteit in strijd is met de artikelen 8, 17, 10 en 11 van de bij dit bestemmingsplan behorende voorschriften. 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 ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Ruimtelijk Beleid, team Stedenbouw en planologie. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Advies over de oorspronkelijke aanvraag

Het advies over de oorspronkelijke aanvraag luidt als volgt:

“Stedenbouwkundige inpassing

De Koninginnebuurt is onderdeel van het beschermde stadsgezicht. Het betreft een eind 19e eeuw ontworpen en begin 20e eeuw gerealiseerde buurt met een gebogen stratenpatroon en verspreid gelegen pleinen. Kenmerkend zijn de villa's in het groen in combinatie met statige herenhuizen. Het bestaande kantoorpand is op voorgaande kenmerken en wat betreft korrelgrootte en plaats in de rooilijn een vreemde eend in de bijt.

Bij hergebruik van het bestaande gebouw wordt verwacht dat beter wordt aangesloten op de hierboven beschreven context. Dat wil zeggen dat het gevelbeeld qua architectuur moet aansluiten bij de statige omgeving. Daarnaast is verbetering van de groene uitstraling het uitgangspunt.

De locatie wordt met dit herontwikkelingsplan niet optimaal ingevuld, maar de vraag is of dat met hergebruik van het casco überhaupt mogelijk is. Het hergebruik van het bestaande casco kan uit oogpunt van duurzaamheid in ieder geval positief beoordeeld worden.

De afwijkingen van het bestemmingsplan ten aanzien van de bouwmassa zijn acceptabel. Geen van de volumevergrotingen hebben, door de vrije ligging, invloed op de woon/gebruikskwaliteit van de directe omgeving. Wel hebben de toegevoegde kap met loggia's en de nieuwe gevel grote invloed op de beeldkwaliteit. Dit ter beoordeling van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Het parkeren wordt opgelost op het voorterrein. De manier waarop dit voorterrein wordt ingericht is erg bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit. Kenmerkend voor het gebiedstype 'villagegebieden' is het opvallend groene karakter. Voorwaarde bij herontwikkeling is dan ook versterking van deze groene uitstraling.

In tegenstelling tot het eerder ingediende plan wordt nu al het parkeren op het voorterrein opgelost. Een dergelijke inrichting van de voortuin is onbespreekbaar binnen het beschermde stadsgezicht in het gebiedstype 'villagegebieden'.

Wonen is functioneel goed inpasbaar

In de Koninginnebuurt zijn diverse kantoren aanwezig. Veelal zijn deze gevestigd in de grote villa's langs de doorgaande wegen. De kantoorlocatie aan de Koninginneweg is in dat opzicht een bijzonder geval. Deze ligt niet aan een doorgaande weg en is van een sobere, functionele architectuur. In Haarlem-Zuid is nog steeds vraag naar kantoorruimte, echter vooral naar de hiervoor genoemde karakteristieke villa vormen langs doorgaande wegen vanwege de herkenbaarheid. Bovendien is er nog voldoende kantorenleegstand in Haarlem-Zuid om de vraag te faciliteren. Met de functiewijziging naar wonen wordt niet alleen beter aangesloten op de functies in de omgeving, maar wordt bovendien een deel onaantrekkelijke kantoorruimte uit de kantorenmarkt weggenomen. Resumerend kan daarom gesteld worden dat wonen op deze locatie goed inpasbaar is en dat de functiewijziging van kantoren naar wonen planologisch wenselijk is.

In de woonvisie 2012-2016 'Haarlem, duurzame, ongedeelde woonstad', streeft Haarlem naar een duurzaam, hoogwaardig stedelijk (woon)milieu. Duurzaam heeft niet alleen betrekking op de materiaalkeuze, maar ook op toekomstig gebruik. Duurzaam gebruik wil in dit verband zeggen dat de woningen zoveel mogelijk aansluiten op de diverse levensfasen van huishoudens. Het beleid is erop gericht om de komende jaren meer woningen in het middeldure huur- en koopsegment toe te voegen om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Daarnaast is het de uitdrukkelijke wens van het gemeentebestuur (eveneens vastgelegd in de Woonvisie 2012-2016) om tenminste 30% sociale (betaalbare) huur- en/of koopwoningen (d.w.z. kale huurprijs tot € 700,= per maand, resp. koopsom tot € 215.000,= v.o.n.) te realiseren. Op basis van de oppervlakten van de woningen is te verwachten dat dit plan niet aan dit uitgangspunt voldoet. Wij dringen er bij de initiatiefnemer op aan het plan nog eens kritisch te bezien naar de mogelijkheden van bijvoorbeeld sociale koopwoningen.

Al met al kan gesteld worden dat de stedenbouwkundige en planologische inpassing van het voorgestelde herontwikkelingsplan onder voorwaarden mogelijk is. Een belangrijk aandachtspunt is dat er een oplossing komt voor het parkeren."

De omgevingsvergunning moet, gelet op artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo, dan ook worden geweigerd.

Advies over de gewijzigde aanvraag

Op 6 juni 2016 zijn nieuwe tekeningen ingediend, deze tekeningen zijn opnieuw voorgelegd aan de afdeling Ruimtelijk Beleid, team Stedenbouw en planologie. Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het advies luidt als volgt:

“Stedenbouwkundige inpassing

De Koninginnebuurt is onderdeel van het beschermde stadsgezicht. Het betreft een eind 19e eeuw ontworpen en begin 20e eeuw gerealiseerde buurt met een gebogen stratenpatroon en verspreid gelegen pleinen. Kenmerkend zijn de villa's in het groen in combinatie met statige herenhuizen. Het bestaande kantoorpand is op voorgaande kenmerken en wat betreft korrelgrootte en plaats in de rooilijn een vreemde eend in de bijt.

Bij hergebruik van het bestaande gebouw wordt verwacht dat beter wordt aangesloten op de hierboven beschreven context. Dat wil zeggen dat het gevelbeeld qua architectuur moet aansluiten bij de statige omgeving. Daarnaast is verbetering van de groene uitstraling het uitgangspunt.

De locatie wordt met dit herontwikkelingsplan niet optimaal ingevuld, maar de vraag is of dat met hergebruik van het casco überhaupt mogelijk is. Het hergebruik van het bestaande casco kan uit oogpunt van duurzaamheid in ieder geval positief beoordeeld worden.

Situering aan de Langelaan

Door het gebouw nu te oriënteren aan een laantje tussen de Olieslagerslaan en de Koninginneweg; dat deel uitmaakte van toenmalig complex van bloemkwekerijen, krijgt dit laantje niet alleen weer een functie maar wordt ook de historische gelaagdheid van het gebied beter zichtbaar gemaakt. Dergelijke laantjes zijn sporadisch nog aanwezig in het, later aangelegde, gebogen stratenpatroon. Het aanleggen van de laan past in de bestemmingen van resp T-1 en T-2 als “verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing”.

Bouwvolume

De afwijkingen van het bestemmingsplan ten aanzien van de bouwmassa zijn acceptabel. Geen van de volumevergrotingen hebben, door de vrije ligging, invloed op de woon/gebruikskwaliteit van de directe omgeving. Wel hebben de toegevoegde kap met loggia's en de nieuwe gevel grote invloed op de beeldkwaliteit. Dit ter beoordeling van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Parkeren

Het parkeren wordt opgelost op het voorterrein. De manier waarop dit voorterrein wordt ingericht is erg bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit. Kenmerkend voor het gebiedstype 'villagebieden' is het opvallend groene karakter. Voorwaarde bij herontwikkeling is dan ook versterking van deze groene uitstraling.

In tegenstelling tot het eerder ingediende plan wordt nu parkeren op het voorterrein en achterterrein opgelost.

Op het voorterrein geldt de bestemming T-1 met een functieaanduiding 'parkeerterrein'. Achter het gebouw geldt echter T-2, zonder aanduiding 'parkeerterrein'. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1 onder c en parkeren toestaan op plaatsen waar geen aanduiding 'parkeerterrein' is weergegeven.

Daarbij dient geen onevenredige aantasting plaats te vinden van:

- a. het straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeerssituatie ter plaatse;

- c. de cultuurhistorische waarden;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden

- ad. a. Het parkeren op T-2 vindt achter de bebouwing plaats en heeft geen invloed op straat- of bebouwingsbeeld
- ad. b. De verkeerssituatie ondervindt geen grote wijziging daar de ontsluiting op de openbare weg aan dezelfde zijde plaatsvindt als in de huidige situatie
- ad. c. Zoals hierboven reeds gemotiveerd wordt door dit laantje de historische gelaagdheid van het gebied beter zichtbaar gemaakt. Dergelijke laantjes zijn sporadisch nog aanwezig als uitzondering in het huidige stratenpatroon.
- ad. d. De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden zijn niet in geding

Omzetting naar wonen

Wonen is functioneel goed inpasbaar. In de Koninginnebuurt zijn diverse kantoren aanwezig. Veelal zijn deze gevestigd in de grote villa's langs de doorgaande wegen. De kantoorlocatie aan de Koninginneweg is in dat opzicht een bijzonder geval. Deze ligt niet aan een doorgaande weg en is van een sobere, functionele architectuur. In Haarlem-Zuid is nog steeds vraag naar kantoorruimte, echter vooral naar de hiervoor genoemde karakteristieke villa vormen langs doorgaande wegen vanwege de herkenbaarheid. Bovendien is er nog voldoende kantorenleegstand in Haarlem-Zuid om de vraag te faciliteren. Met de functiewijziging naar wonen wordt niet alleen beter aangesloten op de functies in de omgeving, maar wordt bovendien een deel onaantrekkelijke kantoorruimte uit de kantorenmarkt weggenomen. Resumerend kan daarom gesteld worden dat wonen op deze locatie goed inpasbaar is en dat de functiewijziging van kantoren naar wonen planologisch wenselijk is. In de woonvisie 2012-2016 `Haarlem, duurzame, ongedeelde woonstad, streeft Haarlem naar een duurzaam, hoogwaardig stedelijk (woon)milieu. Duurzaam heeft niet alleen betrekking op de materiaalkeuze, maar ook op toekomstig gebruik. Duurzaam gebruik wil in dit verband zeggen dat de woningen zoveel mogelijk aansluiten op de diverse levensfasen van huishoudens. Het beleid is erop gericht om de komende jaren meer woningen in het middeldure huur- en koopsegment toe te voegen om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Daarnaast is het de uitdrukkelijke wens van het gemeentebestuur (eveneens vastgelegd in de Woonvisie 2012-2016) om tenminste 30% sociale (betaalbare) huur- en/of koopwoningen (d.w.z. kale huurprijs tot € 700,= per maand, resp. koopsom tot € 215.000,= v.o.n.) te realiseren. Op basis van de oppervlakten van de woningen is te verwachten dat dit plan niet aan dit uitgangspunt voldoet. Wij dringen er bij de initiatiefnemer op aan het plan nog eens kritisch te bezien naar de mogelijkheden van bijvoorbeeld sociale koopwoningen.

Conclusie

Al met al kan gesteld worden dat de stedenbouwkundige en planologische inpassing van het voorgestelde herontwikkelingsplan onder voorwaarden mogelijk is. Ten aanzien van het parkeren is ligt er een acceptabele oplossing. Geadviseerd wordt om medewerking te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in het bestemmingsplan onder lid 11.1 onder c.”

In aanvulling op het advies van de afdeling Ruimtelijk Beleid merken wij het volgende op. In het nu voorliggende bouwplan wordt een deel van de benodigde

parkeerplaatsen, te weten 9 parkeerplaatsen, voorzien op eigen terrein. Hiervoor verwijzen wij naar hetgeen onder het kopje Bouwverordening – parkeren is opgemerkt.

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

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:**

- Aanvraagformulier, d.d. 29 oktober 2015;
- Tekening 1236 BA01.01 bestaand plattegrond kelder en begane grond, d.d. 28-10-2015;
- Tekening 1236 BA01.02 bestaand plattegrond 1^e, 2^e verdieping en dak, d.d. 28-10-2015;
- Tekening 1236 BA22.01 bestaand doorsneden A-A en B-B, d.d.28-10-2015;
- Tekening 1236 BA22.02 bestaand doorsneden C-C, D-D en E-E, d.d. 28-10-2015;
- Tekening 1236 BA21.01 bestaand gevelaanzichten, d.d. 28-10-2015;
- Tekening 1236 BA99.01 bestaande situatie, d.d. 15-12-2015;
- Tekening 1236 BA01.11 nieuw plattegrond kelder en begane grond, d.d 06-06-2016;
- Tekening 1236 BA01.12 nieuw plattegrond 1^e, 2^e verdieping en dak, d.d. 06-06-2016;
- Tekening 1236 BA21.11 nieuw gevelaanzichten, d.d.06-06-2016;
- Tekening 1236 BA22.11 nieuw doorsneden A-A en B-B, d.d. 06-06-2016;
- Tekening 1236 BA22.12 nieuwe doorsneden C-C, D-D en E-E, d.d. 06-06-2016;
- Tekening 1236 BA2900 details D1 t/m D15, d.d. 15-12-2015;
- Tekening 1236 BA99.12 nieuw situatie, d.d. 06-06-2016;
- Tekening 1236 BA9915 nieuw oppervlakte aanduiding, d.d. 13-01-2016;
- Parkeeronderzoeken, d.d. april 2016;
- Document 1236 BA aanvullend renvooi, d.d. 14-12-2015;
- Constructieve uitgangspunten R-115 132-001-JH, d.d. 14-12-2015;
- Twee foto's bestaande situatie, geen datum;
- Vijf artist impressions nieuwe situatie, geen datum;
- Ruimtelijke onderbouwing, d.d. oktober 2016;
- Artikel wijkkrant , geen datum.