

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide procedure

Datum	
Ons kenmerk	2017-02666
Bijlage(n)	1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 14 april 2017 een aanvraag (**eerste fase**) omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de bestemming en het vergroten van het pand op het perceel Busken Huëtstraat 2 A te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2017-02666.

ONTWERPBESLUIT

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

De omgevingsvergunning (**eerste fase**) 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 (**eerste fase**) wordt verleend voor de volgende activiteit:

- 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 activiteit als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo.

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo om af te wijken van artikel 4 van de voorschriften van het bestemmingsplan “Zomerzone Noord”.

Ter inzagelegging en mogelijkheid om zienswijzen in te dienen

De ontwerp-omgevingsvergunning (**eerste fase**) en de daarbij behorende relevante stukken worden, op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, vanaf???? 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 14 april 2017 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning (**eerste fase**) als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het wijzigen van de bestemming en het vergroten van het pand.

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

- activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Het betreft hier de activiteit als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder c, 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.

Ter inzage legging

De aanvraag en de ontwerpbesikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht van???

Gedurende deze periode kan een ieder eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbesikking 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 handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12, van de Wabo.

Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning (**eerste fase**).

BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Voor het uitvoeren van werkzaamheden om dit project te realiseren is een omgevingsvergunning voor de **activiteit bouwen** vereist.
Deze aanvraag omgevingsvergunning voor de tweede fase moet voldoen aan de indieningsvereisten van de Mor.

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

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

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Zomerzone Noord" is vastgesteld door de gemeenteraad op 20 juni 2012.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming "Bedrijf". Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 4 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan. Tevens heeft het de dubbelbestemming "Archeologie-4". De maximale toegestane goothoogte is 3 meter.

Het bouwplan betreft het wijzigen van de bestemming in "wonen" en het bouwen van een extra verdieping op het bestaande pand.

De strijdigheden zijn:

- bestemming wonen
- overschrijding van de goothoogte met 3,55 meter

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 4 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 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 niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

STEDENBOUWKUNDIG

Overweging en motivering

De aanvraag voorziet in het vergroten van de woonkwaliteit. Vanuit het straatbeeld ligt er een kans om de kwaliteit te vergroten. Het toevoegen van een bouw laag is in dat opzicht positief.

De motivering uit de geleverde onderbouwing is:

De huidige functie, het gebruik en de bouwvorm van de opslagruimte vormen een dissonant in het aanzicht van het woonlint aan de noordwestzijde van de straat. Het aanpassen van de gevel en het optrekken van de bouwhoogte, passend in de lijn van de bestaande bebouwing, past in het beeld van de straat. Ook de verandering naar

de woonfunctie is passend in deze woonstraat. De nieuwe woning vormt een bouwkundig en visueel onderdeel van de gevelrij aan de noordwestzijde van de straat.

Na de gedane aanpassing van het ontwerp wordt deze argumentatie gedeeld door Ruimtelijk Beleid. Het pand sluit qua hoogte aan op de buurpanden. De gevelindeling en materialisering sluit aan bij buurpanden. Het pand zal naar verwachting als deel van het stedenbouwkundige ensemble gaan ogen.

Aangaande de privacy en bezonning van omwonenden is de opbouw een mogelijke verslechtering. De ruimtelijke onderbouwing toont aan dat dit besproken is met burens en dat deze akkoord zijn met het plan. Daarmee is het bezwaar op deze criteria ondervangen. De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden worden niet beperkt.

Geadviseerd wordt mee te werken aan een binnenplanse ontheffing.

PLANOLOGISCH

Geldend Beleid

Het gebied waar de locatie van het verzoek in valt is in het structuurplan aangeduid als woonwijk waar functiemenging wordt voorgestaan. In de buurten in een ring rondom de binnenstad is meer functiemenging beoogd. Het gaat om het toevoegen van kleine voorzieningen en passende, kleinschalige vormen van werkgelegenheid. Belangrijkste doelstelling is een effectiever gebruik van de ruimte en bevordering van leefbaarheid en levendigheid in die wijken.

Overweging / Motivering

Er is behoefte aan meer woningen in Haarlem en daar draagt dit verzoek aan bij. In Haarlem is de woningbehoefte groot. Een groot deel van de bevolkingsgroei in Nederland concentreert zich de komende jaren in de Noordvleugel van de Randstad. De verstedelijking, die de laatste jaren in de provincie Noord-Holland is waargenomen, zal doorzetten. De vraag naar woonmilieus concentreert zich in stedelijke woonmilieus waarbij Haarlem zeer populair is. Tot aan 2040 blijft de woningbehoefte in Haarlem zeker hoog, met name in de periode 2014-2020. Op dit moment is bekend dat het aantal woningen in bestaande plannen binnen de regio achterblijft bij de toenemende vraag. In dat opzicht is het van belang om in te zetten op het vergroten van de plancapaciteit. Het planologisch-juridisch toestaan van een woonfunctie op de begane grond draagt (althoewel beperkt) bij aan het vergroten van de plancapaciteit.

Er zijn in de buurt voldoende andere bedrijfsruimtes beschikbaar ter bevordering van de buurteconomie.

De begane grond kan goed dienst doen als relatief goedkope bedrijfsruimte voor (kleine, niet overlastgevende) bedrijven in de Amsterdamsebuurt. Dit is een belang waar rekening mee moet worden gehouden om startende ondernemers de ruimte te geven.

Door de beschikbaarheid van andere bedrijfspanden zowel binnen Amsterdamsebuurt als in de Waarderpolder blijven voor deze startende

ondernemers echter mogelijkheden aanwezig om zich op andere locaties te vestigen. Daarnaast is het zo dat een deel van de vraag naar dergelijke ruimtes is opgevangen door de toename van aan-huis-verbonden beroepen. Zo ontstaat een andere soort buurteconomie in buurten als deze.

Het verzoek sluit aan bij het huidige toegestane gebruik van de naastgelegen panden. Het uitbreiden van de woonfunctie op de begane grond draagt naar verwachting bij aan een betere woonkwaliteit op deze locatie ook gelet op de passende aansluiting bij het huidige toegestane gebruik van de naastgelegen panden.

Conclusie

De aanvraag is planologisch positief beoordeeld. Er is namelijk behoefte aan meer woningen in Haarlem en daar draagt dit verzoek aan bij, er zijn in de buurt voldoende andere bedrijfsruimtes beschikbaar ter bevordering van de buurteconomie en het verzoek sluit aan bij het huidige toegestane gebruik van de naastgelegen panden. Stedenbouwkundige toets over nieuwe bebouwing is hierin niet opgenomen.

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:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 14 april 2017;
- Tekening 21703029 blad nr. 504, gevel/doorsnede/plattegrond bestaand en nieuw, d.d. 09-11-2017;
- Rapport, ruimtelijke onderbouwing, d.d. 13 juni 2017.