



Haarlem

Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Ecologde B.V.
De heer V. Kniep
Kinkerstraat 12 C H
1053 DT Amsterdam
info@singelvastgoed.nl

Datum **25 APR 2018**
Ons kenmerk 2017-07935
Planbeoordelaar mevrouw T. Borgardijn
Kopie aan info@boparchitecten.nl bag-beheer@haarlem.nl; a.wempe@haarlem.nl
Bijlage(n) Omgevingsvergunning
Onderwerp Begeleidende brief bij omgevingsvergunning Wabo

Geachte heer Kniep,

U heeft op 20 oktober 2017 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen van de voormalig aula van de Petrus LTS tot 36 appartementen en gemeenschappelijke voorzieningen op het perceel Prins Bernhardlaan 45-49 te Haarlem. De aanvraag omvat 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, eerste lid, onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 2017-07935. In deze brief informeren wij u over uw aanvraag.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning hebben wij bijgevoegd. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. De aan de vergunning verbonden voorschriften moeten worden nageleefd. Wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Als u een gemachtigde heeft aangegeven zal deze automatisch een afschrift ontvangen van uw vergunning.

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.



Haarlem

2

Overige toestemmingen en voorzieningen

Voor het realiseren van uw project heeft u naast de omgevingsvergunning mogelijk nog andere toestemmingen nodig, namelijk:

- Volledige melding voorgenomen sloopwerkzaamheden als bedoeld in artikel 1.26 Bouwbesluit 2012 voor het slopen en/of asbest verwijderen (Wanneer u een melding niet of niet volledig indient kan dat gevolgen hebben.);
- Het innemen van ruimte op de openbare weg, bijv. d.m.v. containers, steigers, laadbakken, bouwmaterialen, hijskranen enz.;
- Het openbreken van de openbare weg;
- De aansluiting op het gemeenteriool. Hierbij geldt de leidraad 'Openbreken openbare weg voor rioolaansluitingen'. Deze leidraad wordt meegestuurd met de vergunning openbreken openbare weg. En staat ook op de website www.haarlem.nl, openbreken openbare weg;
- Het (tijdelijk) afsluiten van (een deel van) de openbare weg.

Publicatie

Het besluit wordt door ons digitaal gepubliceerd op www.haarlem.nl/mededelingen en op www.officielebekendmakingen.nl. Tegen het besluit kan bezwaar worden aangetekend.

Leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor uw aanvraag omgevingsvergunning leges verschuldigd. Bijgaand ontvangt u een leges besluit waarin de verschuldigde leges zijn gespecificeerd. Bij het legesbesluit wordt tevens vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen. De legesnota zelf wordt u afzonderlijk toegezonden.

Nadere informatie

Als u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met het Klant Contact Centrum van de gemeente Haarlem. Bereikbaar van maandag tot en met vrijdag van 8.30 uur tot 16.30 uur op telefoonnummer 14 023 en via e-mail: antwoord@haarlem.nl. Het bezoekadres is Zijlvest 39 in Haarlem. De openingstijden zijn van maandag tot en met vrijdag van 9.00 uur tot 11.00 uur (vrije inloop), daarna op afspraak. Postadres: Gemeente Haarlem, Postbus 511, 2003 PB Haarlem. Wij verzoeken u om bij vragen, overleg of correspondentie uw zaaknummer 2017-07935 te vermelden. Hierdoor kunnen wij u sneller van dienst zijn.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Haarlem,
namens het college,

mr. H.H.T. de Boer
Afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving

voor deze,

Teammanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving



Haarlem

Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving

OMGEVINGSVERGUNNING

Reguliere procedure

Datum **25 APR 2018**
Ons kenmerk 2017-07935
Bijlage(n) 1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 20 oktober 2017 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van de voormalig aula van de Petrus LTS tot 36 appartementen en gemeenschappelijke voorzieningen op het perceel Prins Bernhardlaan 45-49 te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2017-07935.

De appartementen hebben de volgende huisnummers gekregen:
Nico Andriessenstraat 43 A 01 t/m 43 A 36

BESLUIT

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

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de voorschriften, overwegingen en de bij dit besluit behorende stukken als bedoeld in respectievelijk bijlage 2, 3 en 4, deel uitmaken van dit besluit. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende 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 2 Wabo, op grond van artikel 2.7 Bor en artikel 4, lid 9 van bijlage II Bor om af te wijken van artikel 10 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Zomerzone Noord";

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;



Haarlem

2

Bezwaarmogelijkheid en inwerkingtreding

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

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

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

Dit bezwaarschrift moet ten minste de volgende gegevens bevatten:

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

Vermeld in de linkerbovenhoek van de envelop 'bezwaar'.

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

Wanneer de voorlopige voorziening wordt aangevraagd, blijft de vergunning in werking totdat over het verzoek is beslist. Pas nadat de voorlopige voorziening is toegewezen, wordt de werking van de beschikking geschorst.

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

Wijze van indienen

U kunt het verzoek voorlopige voorziening op twee manieren indienen:

- Digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht/>. U moet daarvoor wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). U kunt op de genoemde site kijken voor de precieze voorwaarden.
- Per post. Het verzoek voorlopige voorziening moet in tweevoud worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Haarlem,
namens het college,

mr. H.H.T. de Boer

Afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving

voor deze,

Teammanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving



BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 20 oktober 2017 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 de voormalig aula van de Petrus LTS tot 36 appartementen en gemeenschappelijke voorzieningen.

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

- 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.

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.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.2 Wabo (de reguliere voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10, voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12, Wabo. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.



BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

- 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 (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 2017-07935;
- 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, alsmede het bouwlawaaï, moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit;
- 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.Category 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 sorteerbeprijf dat ongesorteerd bouwafval in ontvangst mag nemen.
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25 lid 3 Bouwbesluit 2012);
- 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 2017-07935;
- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder een veiligheidsplan als omschreven in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 bij team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft ingediend en dit veiligheidsplan door het team is goedgekeurd!
- Op het moment dat er in of op de bodem gewerkt gaat worden dient voor aanvang van het werk bij Meldpunt Bodem van de gemeente nagevraagd te worden of er



Haarlem

5

sprake (of vermoeden) is van ernstige bodemverontreiniging waarvoor de werkzaamheden in het kader van de Wet bodembescherming gemeld moeten worden. Email: bodeminformatie@haarlem.nl. of tel 14023

- 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 bodemonderzoekrapporten - moet de vergunninghouder dit direct melden bij het meldpunt Bodem van de gemeente Haarlem via meldpuntbodem@haarlem.nl

- 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;

- Een aantal door u ingediende gegevens zijn nog niet volledig inhoudelijk te toetsen. Voor de bouwaanvraag hebben wij geen bezwaar tegen het constructieprincipe. De stukken worden bij de beschikking gevoegd met de opmerking "Geen bezwaar op constructieprincipe, tekening niet voor uitvoering". Uiterlijk drie weken voor aanvang dient u deze gegevens nogmaals voor uitvoering in te dienen;

-Er moet een aanlegvergunning worden aangevraagd indien in de zone van 5 meter aan weerszijde van de hartlijn van de ondergrondse gastransportleiding volgens artikel 22.4 van het bestemmingsplan.

Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:

- a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- g. diepploegen;
- h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
- i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- j. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

Tenzij de werkzaamheden onderhoud en beheer betreffen, passend in het normale gebruik, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen.



Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

De volgende maatregelen moeten in acht worden genomen:

1. Situering en (nood)uitgangen: de uitgangen van het bouwwerk dienen zodanig gesitueerd te worden dat aanwezigen bij een (dreigende) brand gelegenheid hebben te vluchten. Hierbij dient minimaal één (nood)uitgang van de bron af gericht te zijn. Alle (nood)uitgangen dienen aan te sluiten op de infrastructuur binnen buiten het plangebied.
 2. Overleg Gasunie: treed in overleg met de Gasunie om vast te stellen welke beperkende voorwaarden er zijn voor het gebruik van de openbare ruimte binnen de belemmeringsstrook van de buisleiding, en onderzoek de mogelijkheden om deze voorwaarden vast te leggen/borgen in gemeentelijke plannen en of procedures.
 3. Ventilatie: om te kunnen schuilen voor een toxisch scenario moeten alle ramen, deuren en ventilatieopeningen afsluitbaar zijn. Aanwezige mechanische ventilatie moet middels een knop in de woning zijn uit te schakelen.
 4. Risicobewustzijn: draag zorg voor een goede informatievoorziening aan de aanwezige personen, opdat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit. U kunt hierbij denken aan publieke voorlichtingscampagnes als 'Denk vooruit'.
 5. Ontsluiting en bluswater: de aanwezige ontsluitingswegen voldoen ten behoeve van een goede bereikbaarheid voor de hulpverleningsinstanties, deze dienen in stand te worden gehouden. De aanwezige bluswatervoorzieningen rondom het plangebied voldoen en moeten in stand worden gehouden of vervangen worden door een gelijkwaardig alternatief.
- De 3 kleinste woningen dienen te worden verhuurd onder de liberalisatiegrens. De overige woningen dienen te worden verhuurd aan het middensegment (huurprijs tussen de €710,- en de € 950,-). Hierbij moeten kandidaten die doorstromen vanuit een sociale huurwoning voorrang gegeven worden.
 - Er zijn verschillende kunstwerken in en aan het gebouw die zichtbaar moeten blijven. De culturele waarde van de kunstwerken is aangetoond door de Rijksdienst. Voorwaarde is dan ook dat alle kunstwerken geconserveerd worden en zichtbaar blijven.



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 "Zomerzone Noord" (BP3080002) is vastgesteld door de gemeenteraad op 19 juli 2012, onder nummer 2012/139250.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming "Gemengd - 5", met gedeeltelijk de functieaanduidingen 'parkeergarage' en de functieaanduiding 'wonen'. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 10 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan. Daarnaast geldt gedeeltelijk de dubbelbestemmingen Gas (artikel 22) en de dubbelbestemming Waarde-archeologie-4 (artikel 25). Het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan en de toets luidt als volgt:

"Volgens artikel 10.1 sub 3 zijn de gronden bestemd voor kantoor, dienstverlening, bedrijven categorie A en B, maatschappelijk. Wonen is uitsluitend toegestaan vanaf de eerste verdieping. De aanvraag gaat om het realiseren van 36 woonfuncties, waarvan 12 op de begane grond en is daarmee in strijd met artikel 10.1 sub c van het bestemmingsplan.

Volgens artikel 22 zijn de gronden binnen de veiligheidsstrook van 5 meter aan weerszijde van de hartlijn van de ondergrondse gastransportleiding, tevens bestemd een ondergrondse gastransportleiding met een diameter van ten hoogste 12 inch en een druk van ten hoogste 40 bar en een veiligheidsstrook ter breedte van 5 m aan weerszijde van de hartlijn van de leiding. De aanvraag behelst geen bouwwerkzaamheden in deze zone."

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 10.1 sub c van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan "Zomerzone Noord". 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 2 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 niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Het advies luidt als volgt:

“De vergunningaanvraag is beoordeeld door adviescommissie ruimtelijke kwaliteit in haar vergadering van 30 januari 2018. De commissie heeft het ontwerp getoetst aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Samengevat luidt het advies akkoord nu het ontwerp voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebiedsdeel Stokenbouw, open-gesloten-verhouding in het gevelvlak, alsmede gelet op materiaalgebruik en detaillering.”

Bouwbesluit

Brandveiligheid

De activiteit is door de adviseur brandveiligheid van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning.

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. Het advies luidt als volgt:

“De nieuwe constructieve elementen zijn ontworpen met de veiligheidsfactoren uit de NEN 8700 / bestaande bouw. Het betreft de stalen liggers voor de nieuwe verdiepingsvloer, en de poeren ter plaatse van de nieuwe palen. Een en ander zal gecontroleerd moeten worden met de veiligheidsfactoren voor nieuwbouw elementen.”

De voorwaarden worden als voorschrift 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.

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

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 het ontwerpbestemmingsplan ‘Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018’ en de daarin aangehaalde beleidsregels parkeernormen 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 de bijlage bij de beleidsregels.

Het bouwplan voorziet in de ontwikkeling van 36 woningen. Dit heeft tot gevolg dat de parkeerbehoefte toeneemt met $(36 \times 1,2 =) 43,2$ parkeerplaatsen. Telwerk B.V. heeft namens aanvrager een parkeerkundige onderbouwing geleverd voor het toepassen van een lagere parkeernorm en het afwikkelen van de parkeerbehoefte van de ontwikkeling op de openbare ruimte.

De ontwikkeling leent zich in principe voor het toepassen van een lagere parkeernorm, mits goed onderbouwd. Deze onderbouwing is opgenomen in de rapportage van Telwerk. Hieruit blijkt dat voldoende aanleiding bestaat om een lagere parkeernorm toe te passen. Met de inzet van 4 deelauto’s wordt een deel van de parkeervraag ondervangen. Per saldo heeft het bouwplan tot gevolg dat de parkeerdruk in de omgeving met 9 parkeerplaatsen toeneemt. Daarmee stijgt de bezettingsgraad tot 82% en blijft daarmee ruim onder door de jurisprudentie aangehouden bezettingsgraad van 85%.

Na aanpassing van de begane grond van het bouwplan blijft het advies ten aanzien van parkeren ongewijzigd. Het college is bevoegd ontheffing te verlenen.”

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. Het advies luidt als volgt:

“Op basis van de bij afdeling Milieu bekende onderzoek / historische gegevens locatie Prins Bernardlaan 45-49 als onverdacht moet worden aangemerkt.

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



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 “Zomerzone Noord” die staat beschreven bij de overwegingen van de activiteit bouwen van deze beschikking merken wij op dat de aangevraagde bouwactiviteit in strijd is met artikel 10.1 sub c van de bij dit bestemmingsplan behorende voorschriften. Deze strijdigheid kan niet worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking.

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren.

Medewerking is echter op grond van artikel 2.7 Bor en artikel 4, lid 9 van bijlage II Bor mogelijk met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a sub 2 Wabo.

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Omgevingsbeleid. Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het advies luidt als volgt:

“Bestemmingsplan Zomerzone Noord: De aanvraag is in strijd met het vigerend bestemmingsplan ‘Zomerzone’ op het volgend punt: Het pand heeft de bestemming Gemengd 5 met de functieaanduidingen ‘parkeergarage’ en ‘wonen’, waarbinnen de woonbestemming niet op de begane grond mogelijk is.

De druk op de Haarlemse woningmarkt is hoog. Tot aan 2040 zal de woningbehoefte zeker hoog blijven, vooral de komende periode tot en met 2020. Op dit moment zijn er onvoldoende woningbouwlocaties om op lange termijn in te spelen op de toenemende vraag. In dat opzicht is het van belang om in te zetten op het toevoegen van woningen en ondersteunen we het principe om aan dit gebouw een woonfunctie toe te kennen. De beoogde functionele omzetting is vanuit de Ruimtelijke ordening acceptabel maar alleen onder voorwaarde dat gewerkt wordt met een flexibel concept waarbij bedrijfsruimten en woonruimten op de begane grond makkelijk omgezet kunnen worden en de ruimtes in eerste instantie casco opgeleverd worden.

Nota Ruimtelijke kwaliteit: De Nota Ruimtelijke kwaliteit vormt de basis voor het kwaliteitsbeleid van Haarlem. Van groot belang is de derde regel waarin staat dat de bestaande kwaliteit het vertrekpunt is voor nieuwe ontwikkelingen. De Prins Bernhardlaan is in de Nota aangegeven als lange



lijn. En de locatie is deel van 'de stad in transformatie'. De lange lijnen vormen in deze stadsdelen een specifieke stedenbouwkundige ontwerpopgave, waarin in de Beoordelingskaders Ruimtelijke Kwaliteit een 'bijzondere regie' is toegekend met een verscherpte aandacht voor de zichtbaarheid aan de lange lijn of op de bijzondere plek. De overgang van bebouwing naar openbare ruimte is van groot belang, omdat de lange lijnen en bijzondere plekken en pleinen veel bezocht worden: er zijn veel ogen op gericht. Het voorgenomen bouwplan behoudt de oorspronkelijke uitstraling van het gebouw maar voegt per travee een woning toe. Deze worden voorzien van een deur aan de straat. Het realiseren van voordeuren aan de Prins Bernhardlaan genereert een gewenste levendigheid en sociale controle aan de voorzijde van het pand.

In de afweging tussen behoud en intensivering van ruimtegebruik weegt mee dat dit een gebied is met transformerende regie en dat Haarlem een verdichtingsopgave heeft.

Het project sluit aan bij de Woonvisie 2017-2020 'Doorbouwen aan een (t)huis'. In de Woonvisie is opgenomen dat wordt gestreefd om in de stadsdelen Oost en Schalkwijk met behoud van het huidig aantal sociale huurwoningen meer differentiatie tot stand te brengen door woningen toe te voegen in het middeldure en dure segment.

Het voorstel is op basis van de quickscan aangepast om de 3 kleinste woningen te verhuren onder de liberalisatiegrens. De overige woningen worden verhuurd aan het middensegment (huurprijs tussen de €710,- en de €950,-).

Uit de informatienota 'particuliere verhuur in Haarlem' (2017/581031) is duidelijk geworden dat het vrijkomend aanbod van middeldure huur voor groepen die hierop zijn aangewezen beperkt is. De woningen die in dit plan zijn opgenomen voorzien in een duidelijke behoefte.

Er zijn verschillende kunstwerken in en aan het gebouw die zichtbaar moeten blijven. De culturele waarde van de kunstwerken is aangetoond door de Rijksdienst. Uitgangspunt is dat in de voorliggende plannen alle kunstwerken geconserveerd worden en zichtbaar blijven. De muurschildering van de kunstenaar Wiesman is vervaardigd in 1966 en behoort tot de z.g. opbouwkunst, kunst die meestal geïntegreerd is in gebouwde objecten. Met de wethouder cultuur is destijds besproken dat het kettingbeding blijft staan. Er is positief geadviseerd op voorwaarde dat het kunstwerk genoeg ruimte krijgt (ruime afstand) en in zijn geheel zichtbaar is. Het kunstwerk in de oude gymnastiekzaal blijft conform de plannen goed zichtbaar met voldoende ruimte. Er dient wel aandacht te zijn voor het beheer ervan. Bijvoorbeeld door een wax coating te laten aanbrengen als extra beschermlaag. De gemeente kan de eigenaar daartoe voorzien van informatie.

Geadviseerd wordt mee te werken aan een vrijstelling"



Haarlem

12

Voor een goede ruimtelijke ordening is verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Uit de aangeleverde rapportages blijkt dat de planrealisatie leidt tot een toename van de hoogte van het groepsrisico voor de hogedruk aardgastransportleiding. Hierdoor volgt dat er een uitgebreide verantwoording noodzakelijk is. Verantwoording van het groepsrisico is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders en besluitvorming vindt plaats gelijktijdig met deze omgevingsvergunning. De bijbehorende maatregelen worden als voorschrift aan deze vergunning verbonden.

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. 20 oktober 2017;
- Verzoek uitstel beslistermijn, d.d. 16-01-2018
- 1608-405, tekeninglijst, d.d. 08-03-2018
- 1608-403, gegevens gebruiksfuncties, d.d. 19-10-2017
- BA-00-01, situatietekening NIEUW, d.d. 30-01-2018
- BA-01-01, plattegrond begane grond NIEUW, d.d. 26-02-2018
- BA-01-01B, plattegrond begane grond BESTAAND, d.d. 07-08-2017
- BA-01-02, plattegrond eerste verdieping NIEUW, d.d. 26-02-2018
- BA-01-02B, plattegrond 1e verdieping BESTAAND, d.d. 07-08-2017
- BA-01-03, plattegrond tweede verdieping NIEUW, d.d. 26-02-2018
- BA-01-03B, plattegrond 2e verdieping BESTAAND, d.d. 07-08-2017
- BA-01-04, plattegrond dak NIEUW, d.d. 26-02-2018
- BA-01-04B, plattegrond dak BESTAAND, d.d. 07-08-2017
- BA-02-01, gevels noord en oost NIEUW, d.d. 08-02-2018
- BA-02-01B, gevels noord en oost BESTAAND, d.d. 07-08-2017
- BA-02-02, gevels zuid en west NIEUW, d.d. 08-02-2018
- BA-02-02B, gevels zuid en west BESTAAND, d.d. 07-08-2017
- BA-03-01, doorsnedes NIEUW, d.d. 08-03-2018
- BA-03-01B, doorsnedes BESTAAND, d.d. 07-08-2017
- BA-05-01, principedetails, d.d. 13-02-2018
- BA-09-01, brandvoorzieningen begane grond, d.d. 08-03-2018
- BA-09-02, brandvoorzieningen eerste verdieping, d.d. 12-02-2018
- BA-09-03, brandvoorzieningen tweede verdieping, d.d. 08-03-2018
- BA-09-04, brandvoorzieningen dak, d.d. 12-02-2018
- BA-09-05, brandvoorzieningen doorsnede, d.d. 12-02-2018
- doorsnede_bestaande_trappenhuis_LTS
- Toelichting woon-werkappartementen begane grond
- R18014_54-A, akoestisch onderzoek, d.d. 28-02-2018
- WND419.0001-VL-01, akoestisch onderzoek, 13-10-2017
- Parkeren-Telwerk_januari 2018
- Warm_tapwatersysteem, d.d. 10-04-2017
- Warmtepompsysteem, d.d. 10-04-2017
- Quickscan Externe Veiligheid_WND419-0001-EV-V3_07-02-2018
- Notitie verantwoording groepsrisico_WND419-0001-VGR-V5_19-02-2018
- Algemene VELIN-voorwaarden april 2017
- 173053, statische berekening, november 2017
- V1.1 t/m V2.9, constructie details, d.d. 23-11-2017
- W01, constructie palenplan, d.d.23-11-2017
- W02, constructie begane grond, d.d. 23-11-2017
- W03, constructie 1e verdieping, d.d. 23-11-2017
- W04, constructie 2e verdieping, d.d. 23-11-2017
- W05, constructie dakplan, d.d. 23-11-2017
- W06, constructie doorsnede, d.d. 23-11-2017