

Oplegvel Raadsstuk

Portefeuille E. Cassee
Auteur A. van Heusden? R. de Vries
Telefoon 5113789 E-mail: r.d.vries@haarlem.nl
VVH/OV Reg.nr. 2011/247067
Te kopiëren: A en B
B & W-vergadering van 6 september 2011

Onderwerp

Ontwerp-verklaringen van geen bedenkingen – Wabo – inzake
Iordenstraat 78 en Kennemerplein 3

DOEL: Besluiten

Het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen voor een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van het geldende bestemmingplan, is ingevolge artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht een bevoegdheid van de gemeenteraad.

B&W

1. Het college stelt de raad voor een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de aanvragen om omgevingsvergunningen die zijn opgenomen in de bij deze nota behorende bijlage A;
2. Het college stelt de raad voor het college te mandateren om de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen gelijktijdig met het ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage te leggen;
3. Het college stelt de raad voor te verklaren dat geen definitieve verklaring van geen bedenkingen nodig is voor bovengenoemde aanvragen om omgevingsvergunning, indien er voor de betreffende aanvraag geen zienswijzen zijn ingediend en zich geen privaatrechtelijke belemmeringen tegen de plannen blijken voor te doen;
4. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
5. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit;
6. Het college stuurt dit voorstel naar de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht

Raad:

Besluit in te vullen door griffie	Moties en amendementen in te vullen door griffie
☐ Conform	☐ Ja
☐ Gewijzigd	☐ Nee
☐ Aangehouden	
☐ Afgevoerd	Datum vergadering

Raadsstuk

Onderwerp: Ontwerp-verklaringen van geen bedenkingen – Wabo – inzake Iordenstraat 78 en Kennemerplein 3

Reg.nummer: 2011/247067

1. Inleiding

Met ingang van 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Deze wet bundelt een groot aantal vergunningen tot één vergunning, de omgevingsvergunning. In vrijwel alle gevallen zijn burgemeester en wethouders daarbij de vergunningverlenende instantie.

Ook voor het afwijken van het bestemmingsplan is een omgevingsvergunning nodig. Daarbij kent de Wabo verschillende procedures. Voor planologische kruimelgevallen geldt een lichte procedure, terwijl voor grotere afwijkingen van het bestemmingsplan een zwaardere procedure nodig is. Voor dit laatste type vergunning hanteren wij de naam Wabo-projectbesluit.

Voor het Wabo-projectbesluit is vereist dat de gemeenteraad twee keer een besluit neemt: éénmaal over een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen en één keer over de definitieve verklaring van geen bedenkingen. Burgemeester en wethouders kunnen alleen meewerken aan een Wabo-projectbesluit als de benodigde verklaring van geen bedenkingen is afgegeven.

Deze procedure is tijdrovend en gecompliceerd, zodat wij u binnenkort een voorstel zullen voorleggen om deze procedure voor een aantal gevallen in te korten. Tot die tijd zullen wij echter voor de ingediende aanvragen om Wabo-projectbesluiten een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen nodig hebben.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de aanvragen om omgevingsvergunningen die zijn opgenomen in de bij deze nota behorende bijlage A;
2. het college te mandateren om de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen gelijktijdig met het ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage te leggen;
3. te verklaren dat geen definitieve verklaring van geen bedenkingen nodig is voor bovengenoemde aanvragen om omgevingsvergunning, indien er voor de betreffende aanvraag geen zienswijzen zijn ingediend en zich geen privaatrechtelijke belemmeringen tegen de plannen blijken voor te doen;

3. Beoogd resultaat

Het starten van de zienswijzenprocedure voor een aantal ingekomen aanvragen om Wabo-projectbesluiten.

4. Argumenten

1.1 De aanvragen berusten op een goede ruimtelijke onderbouwing

Er kan alleen medewerking worden verleend aan een aanvraag om een Wabo-projectbesluit, indien deze aanvraag berust op een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze goede ruimtelijke onderbouwing is in alle aan de orde zijnde gevallen

aanwezig. De ruimtelijke onderbouwingen zijn opgenomen in het Bestuursinformatiesysteem en daar te raadplegen.

1.2 Er doen zich geen belemmeringen voor om mee te werken aan de aanvragen om Wabo-projectbesluiten

Naast een goede ruimtelijke onderbouwing, dient getoetst te worden of er nog sprake is van belemmeringen die in de weg staan aan de daadwerkelijke uitvoering van een Wabo-projectbesluit (bijvoorbeeld archeologische of monumentale waarden). Er doen zich echter geen publiekrechtelijke belemmeringen voor.

2.1 Als er geen zienswijzen worden ingediend, is geen nieuw raadsbesluit nodig en kan daarmee een versnelling in de besluitvorming worden bereikt.

Formeel moet er na de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen ook een definitieve verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad worden afgegeven. De gemeenteraad kan hier echter vanaf zien. Het ligt voor de hand om hiervan af te zien in die gevallen waarin geen zienswijzen zijn ingediend. Er is dan immers geen sprake van nieuwe of andere informatie, waardoor de beoordeling van de aanvraag niet anders zal uitvallen.

5. Kanttekeningen

1.1 Eventuele zienswijzen kunnen aanleiding geven tot een heroverweging van de aanvraag om Wabo-projectbesluit

De eerste beoordeling heeft plaatsgevonden op basis van de nu bij de gemeente bekende gegevens, feiten en omstandigheden. Als de gemeenteraad voor de aanvragen om Wabo-projectbesluiten een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen afgeeft, worden de aanvragen ter visie gelegd en kan een ieder hierop reageren. Uit de zienswijzen kunnen nieuw feiten of omstandigheden naar voren komen. Ook is het mogelijk dat de zienswijzen een ander licht werpen op de aanvraag. Een definitief besluit over de verklaring van geen bedenkingen kan dan ook pas worden genomen nadat eventuele zienswijzen zijn beoordeeld.

1.2 Er kunnen zich nog privaatrechtelijke belemmeringen voordoen, die aan de uiteindelijke verlening van een omgevingsvergunning in de weg kunnen staan

De aanvragen om omgevingsvergunning zijn getoetst aan de relevante publiekrechtelijke bepalingen en zoals vermeld doen zich hierbij geen belemmeringen voor. In incidentele gevallen kunnen zich ook nog privaatrechtelijke belemmeringen voordoen. Dit is op voorhand niet te toetsen, omdat de gemeente hierin geen publiekrechtelijke bevoegdheden heeft. Tijdens de procedure kan soms toch blijken, dat zich wel privaatrechtelijke belemmeringen voordoen. In dat geval zal het college tot een heroverweging overgaan.

6. Uitvoering

De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp-omgevingsvergunning worden tegelijkertijd ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kunnen zienswijzen worden ingediend. Na afloop van de terinzagelegging wordt een definitief besluit over de aanvragen genomen.

7. Bijlagen

Als bijlage bij deze nota is gevoegd:

- overzicht van de aanvragen waarvoor een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen wordt afgegeven (bijlage A) (ter inzage).
- de ruimtelijke onderbouwingen van de aanvragen (bijlage B) (ter inzage).

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de aanvragen om omgevingsvergunning die zijn opgenomen in de bij deze nota behorende bijlage A;
2. het college te mandateren om de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen gelijktijdig met het ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage te leggen;
3. te verklaren dat geen definitieve verklaring van geen bedenkingen nodig is als er geen zienswijzen tegen de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen worden ingediend en zich geen privaatrechtelijke belemmeringen tegen de plannen blijken voor te doen.

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter

BIJLAGE A

2010 – 0000163 Iordenstraat, naast nummer 78 – bouwen van een woning

Het betreft hier de bouw van een woning op de plaats waar nu een garagebox staat. Door de bouw van de woning wordt de bestaande situatie verbeterd. Van de bestaande gesloten garagebox gaat geen positieve uitstraling uit, terwijl het bouwplan voorziet in een goede afronding van het bestaande bouwblok. Het bouwplan heeft dan ook een positieve bijdrage aan het beschermd stadsgezicht, terwijl er geen sprake is van een onevenredige benadeling van de omgeving.

2010-0012313 Kennemerplein 3 – verbouwen en wijzigen van het pand
t.b.v. de realisatie van een kinderdagverblijf

Het betreft hier de verbouwing en wijziging van een bestaand pand om hier een kinderdagverblijf in te vestigen. Het bouwplan draagt bij aan de gewenste uitbreiding van kinderopvang in de gemeente Haarlem. De locatie is op een aantal punten zeer geschikt voor kinderopvang: het pand is centraal gelegen, in de nabijheid van het openbaar vervoer en goede verbindingswegen. Op het terrein zelf kan een Kiss & Ride voorziening worden gerealiseerd, terwijl voor de medewerkers parkeerruimte in de onmiddellijke nabijheid kan worden gerealiseerd. Door de ruime opzet van het gebied valt verder geen overlast voor omwonenden te verwachten. Daar staat tegenover dat het pand op een druk punt is gelegen, waardoor er voor de op te vangen kinderen sprake kan zijn van verkeerslawaaï en spoorweglawaaï en van een verminderde luchtkwaliteit. Voor de gezondheid van de kinderen is dit daarom geen ideale situatie. Het is naar ons oordeel de taak van ouders/verzorgers van de op te vangen kinderen om zich hiervan bewust moeten zijn en hun eigen afweging te maken. Dit behoort echter tot de verantwoordelijkheid van de betrokken ouders/verzorgers.

Afdeling Omgevingsvergunning

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING
Uitgebreide procedure

Datum
Nummer 2010-0012313
Omschrijving Kennemerplein 3
Bijlagen 1. Procedureel; 2. Voorschriften; 2. Overwegingen; 3. Stukken behorende bij besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 1 november 2010 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen en wijzigen van het perceel Kennemerplein 3 te Haarlem.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2010-0012313.

ONTWERPBESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) het voornemen 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 1, 2 en 3 deel uitmaken van de vergunning. 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 beheersverordening, een exploitatieplan, de provinciale verordening Ruimte, de AMvB Ruimte of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de **activiteit ontheffing planologische regeling**);
- het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor dat wordt ontsierd of in gevaar gebracht (verder te noemen **activiteit monument**);
- het slopen van een bouwwerk (verder te noemen **activiteit sloop**).

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a, c, f en h en de activiteiten als genoemd in artikel 2.2, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen.

Onderdeel van het besluit vormen:

1. De toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3 Wabo, om af te wijken van artikel 8 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Kennemerplein en Bolwerken";
2. Ontheffing van artikel 2.5.30, lid 1 van de Haarlemse Bouwverordening met gebruikmaking van artikel 2.5.30 lid 5 onder de voorwaarde dat voor het personeel een aantal parkeerplaatsen elders worden gehuurd.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.1, eerste lid onder a, de activiteit ontheffing planologische regeling aan artikel 2.1, eerste lid onder c, de activiteit monument aan artikel 2.1, eerste lid onder f en voor de activiteit sloop aan artikel 2.1, eerste lid onder h en artikel 2.2, eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en hebben wij het voornemen u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van **[datum start ter inzage]** ter inzage gelegd. U kunt binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbeschikking indienen bij college van burgemeester en wethouders van Haarlem, postbus 511, 2003 PB Haarlem.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van haarlem,

Mevrouw D. de Boo
Afdelingshoofd Omgevingsvergunning

BIJLAGE 1 PROCEDUREEL

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
Afdeling Omgevingsvergunning

Gegevens aanvrager

Op 1 november 2010 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Lindenheuvel Monumenten BV
B Westrik
Ter Hoffsteedeweg 4
2051ER OVERVEEN

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: Het verbouwen en het wijzigen van een kantoorbestemming naar een kinderdagverblijf..

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

- 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 beheersverordening, een exploitatieplan, de provinciale verordening Ruimte, de AMvB Ruimte of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de **activiteit ontheffing planologische regeling**);
- het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor dat wordt ontsierd of in gevaar gebracht (verder te noemen **activiteit monument**);
- het slopen van een bouwwerk (verder te noemen **activiteit sloop**).

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a, c, f en h en de activiteiten als genoemd in artikel 2.2, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (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, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. 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 een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een volledige aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het 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 aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 6 januari 2011. 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, de ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken worden ter inzage gelegd van [datum start termijn] tot [datum einde termijn]. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden zienswijzen tegen dit ontwerpbesluit indienen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.1, eerste lid onder a, voor de activiteit ontheffing planologisch strijdig gebruik aan artikel 2.1, eerste lid onder c, voor de activiteit monument aan artikel 2.1, eerste lid onder f en voor de activiteit sloop aan de artikelen 2.1, eerste lid onder h en 2.2, eerste lid onder a van de algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit (ver)bouwen

1. De nieuw te maken doorgang naar de ruimte in de nieuwe kap dient in haar geheel te worden uitgevoerd als kast inclusief de twee zijkanalen.
2. Er dient een automatische brandmeldinstallatie met een volledige bewaking te worden aangebracht conform de NEN 2535:1996, inclusief wijzigingsblad A1: 2002, NEN 2575: 2004 en aan een door burgemeester en wethouders goedgekeurd programma van eisen.
3. Er dient voor het personeel een aantal parkeerplaatsen elders te worden gehuurd, zodat de aanwezige parkeerruimte op eigen terrein onder alle omstandigheden beschikbaar is voor de Kiss & Ride.
4. Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en van de Haarlemse bouwverordening en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.
5. De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven. (artikel 4.2 van de Haarlemse bouwverordening).
6. Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen uit de nota Bouwlawaaier van de gemeente Haarlem.
7. De aanvang van de werkzaamheden moet u vijf dagen van tevoren aanmelden bij bureau Noord van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2010-0012313.
8. 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.
9. 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 sorteerbedrijf dat ongesorteerd bouwafval in ontvangst mag nemen.
10. Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen voordat de afdeling Omgevingsvergunning op grond van artikel 2.11.1 van het Gebruiksbesluit een gebruiksvergunning heeft afgegeven. Deze moet u op tijd aanvragen bij de Gemeente Haarlem, afdeling Omgevingsvergunning, Postbus 511, 2003 PB Haarlem.
11. Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, wanneer de werkzaamheden niet conform de verleende vergunning zijn uitgevoerd en het bouwwerk niet gereed gemeld is bij bureau Noord van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving.
12. Als (onderdelen van) de werkzaamheden klaar zijn, dient u dit te melden (artikel 4.12 van de HBV). U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2011-0012313.
13. Voor u de exploitatie van uw kinderdagverblijf/buitenschoolse opvang overgaat dient u zich te laten registreren in het Landelijk Register Kinderopvang (LRK). U kunt hiervoor een aanvraag indienen bij de Gemeente Haarlem, afdeling Omgevingsvergunning, Postbus 511, 2003 PB Haarlem.

Activiteit ontheffing planologische regeling

1. De vergunninghouder moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Haarlem tonen.

Activiteit monument

1. Voor de uitvoering van werkzaamheden, welke niet in de vergunning worden genoemd, dient vooraf toestemming te worden gevraagd aan bureau Noord. Het gaat daarbij om niet eerder voorziene wijzigingen en ingrepen aan het monument en om nadere uitwerking van planonderdelen
2. Indien tijdens de aangevraagde werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen of fragmenten worden gevonden waarvan in enigermate kan worden verwacht dat deze onderdelen uit bouwhistorisch, cultuurhistorisch of wetenschappelijk oogpunt van belang kunnen zijn, moet onmiddellijk contact worden opgenomen met bureau Noord van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. In overleg zal dan worden gezien of nadere plangoedkeuring of aanpassing van de omgevingsvergunning nodig is.
3. De vergunning treedt niet in werking totdat de beroepstermijn is verstreken of, als daarvan sprake is, op het beroep is beslist.
4. De omgevingsvergunning moet op het werk aanwezig zijn.
5. Het verwijderen of wijzigen van historisch materiaal in het monument anders dan bedoeld in deze beschikking moet in direct overleg met de bureau Noord van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving plaatsvinden. Het zonder overleg verwijderen van historisch materiaal is niet toegestaan.
6. Tijdens de aangevraagde werkzaamheden moet een supervisor aanwezig zijn die toezicht houdt op en zorg draagt voor het behoud van de monumentale onderdelen van het pand.
7. Schade aan de monumentale waarden moet voorkomen worden dan wel zorgvuldig worden hersteld.

Activiteit sloop

- 1 Afval dat ontstaat door sloopwerkzaamheden, dient ten minste op het sloofterrein te worden gescheiden en gescheiden te worden gehouden in de navolgende fracties:
 - a. Als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen van hoofdstuk 17 de afvalstoffenlijst behorende bij de regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL:Stcr. 17 augustus 2001, nr.158, blz 9);
 - b. steenachtig slooafval, zonder inbegrip van gips;
 - c. bitumineuze en teerhoudende dakbedekking;
 - d. met PAKS verontreinigde materialen;
 - e. asphalt;
 - f. dakgrind;
 - g. overig afval.Categorie 1 t/m 6 moet worden afgevoerd naar een verwerkingbedrijf met een vergunning volgens de Wet milieubeheer, of worden afgegeven aan een bevoegd inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen.
De categorie overig afval moet u afvoeren naar een sorteerbedrijf, dat afvalstoffen ongesorteerd mag ontvangen.
- 2 Als (onderdelen van) de werkzaamheden klaar zijn, moet dit gemeld worden aan bureau Noord. U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2010-0012313.

-
- 3 Vooruitlopend op het slopen, zal naar alle waarschijnlijkheid de bestaande bebouwing gedurende een nog onbepaalde tijd leeg blijven staan. Leegstaande en dichtgezette gebouwen kunnen criminaliteit of verstoring van de openbare orde teweeg brengen. Om dit zo veel mogelijk te voorkomen vragen we u de tijd tussen het niet meer gebruiken en het daadwerkelijke slopen van het gebouw zo kort mogelijk te houden.
 - 4 Gedurende de periode dat het bouwwerk niet meer wordt gebruikt blijft de aanvrager verantwoordelijk voor de staat van het bouwwerk en het omliggende terrein.
 - 5 De aanvang van de werkzaamheden moet u twee dagen van tevoren melden bij bureau Noord van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2010-0012313.
 - 6 De vergunning moet steeds op de plaats van uitvoering aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht worden getoond (conform artikel 8.3.2 van de Haarlemse bouwverordening).

BIJLAGE 3
OVERWEGINGEN
Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
Afdeling Omgevingsvergunning

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag

Activiteit (ver)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

Bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan “Kennemerplein en Bolwerken” is vastgesteld door de gemeenteraad op 20 juli 1994 onder nummer 163 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 28 februari 1995 onder nummer 94-712894.

Op de plankaart heeft het betreffende perceel de bestemming “Kantoren” met een maximale goothoogte van 10 meter en een maximale bouwhoogte van 1 meter boven de goothoogte en afgedekt met een kap. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 8 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

Het bouwplan betreft een interne verbouwing en het uitbreiden van de rechter vleugel met een verdieping. De nieuw te maken vleugel heeft een hoogte van 7,50 meter en is niet strijdig met het bestemmingsplan. In artikel 8 van de voorschriften staat dat onder de bestemming “Kantoren” is toegestaan: kantoren, woningen, bedrijfsterrein, andere bouwwerken en bijbehorende voorzieningen. De bestemming kinderopvang is hiermee in strijd.

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 ontheffing van het plan mogelijk maakt;

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst. De resultaten van deze toetsing staan beschreven bij de overwegingen van de “activiteit ontheffing planologische regeling” van de beschikking.

Onder verwijzing naar de overwegingen van de “activiteit ontheffing planologische regeling” van de 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

Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Dit omdat het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit/CWM positief is. Het advies luidt als volgt: De commissie is akkoord nu er geen monumentale waarden worden aangetast en er sprake is van oorspronkelijk en authentiek materiaalgebruik met zorgvuldig en expliciet ontworpen detaillering. De nieuwe kapopbouw en de verbouwingswerkzaamheden worden uitgevoerd volgens het principe “weiterbauen”, zodat er sprake is van een vanzelfsprekende eenheid tussen de oorspronkelijke hoofdvolume en de toevoeging als was het altijd al zo geweest maar onder de voorwaarde dat de nieuw te maken doorgang in zijn geheel als kast wordt uitgevoerd inclusief de twee zijanten.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwbesluit

De activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2003. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwverordening

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

CONCLUSIE / MOTIVERING

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (ver)bouwen van een bouwwerk zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voor de activiteit (ver)bouwen voorschriften opgenomen.

Activiteit ontheffing planologische regeling

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 "Kennemerplein en Bolwerken" is vastgesteld door de gemeenteraad op 20 juli 1994 onder nummer 163 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 28 februari 1995 onder nummer 94-712894.

Op de plankaart heeft het betreffende perceel de bestemming "Kantoren" met een maximale goothoogte van 10 meter en een maximale bouwhoogte van 1 meter boven de goothoogte en afgedekt met een kap. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 8 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 8 van bestemmingsplan "Kennemerplein en Bolwerken". Hierin is bepaald dat een kinderopvang strijdig is met de toegestane bestemming.

Deze strijdigheid kan niet worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan "Kennemerplein en Bolwerken" opgenomen regels inzake afwijking. 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 integrale ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in bijlage 3 bij deze beschikking.

De omgevingsvergunning kan, gelet op het bovenstaande en het bepaalde artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 Wabo dan ook op deze grond wel worden verleend.

CONCLUSIE / MOTIVERING

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit, zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

BIJLAGE 4
STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
Afdeling Omgevingsvergunning

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

1. Formulier aanvraag omgevingsvergunning, datum 01-11-2010;
2. Aangepassing blad 10 aanvraagformulier datum 05-01-2011;
3. Tekening KH3 blad O-01, datum 22-10-2010;
4. Tekening KH3 blad O-02, datum 22-10-2010;
5. Tekening KH3 blad I-01, datum 18-05-2011;
6. Tekening KH3 blad I-02, datum 18-05-2011;
7. Tekening KH3 blad I-03, datum 18-05-2011;
8. Tekening KH3 blad I-Brw, datum 18-05-2011;
9. Tekening KH3 blad I-04, datum 07-04-2011;
10. Tekening KH3 blad I-04a, datum 07-04-2011;
11. Tekening KH3 blad I-04b, datum 07-04-2011;
12. Tekening KH3 blad I-04d, datum 07-04-2011;
13. Tekening KH3 blad I-04c, datum 07-04-2011;
14. Ruimtelijke onderbouwing

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING BIJ AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING TBV KENNEMERPLEIN 3, HAARLEM

(De nummering van de hoofdstukken verwijst naar de checklist als opgesteld door gemeente)

2. Kindergarden Haarlem Kennemerplein

Inleiding

Kindergarden Nederland B.V. is voornemens Het pand aan het Kennemerplein 3 te betrekken als Kinderdagverblijf. De villa is gelegen in het centrum tegenover het centraal station.

Kindergarden heeft gekozen voor de locatie wegens de centrale ligging, de indeling aan de binnenkant en de tuin. Zoals later beschreven heeft kindergarden een specifiek concept en kan daardoor niet alle object betrekken voor haar kinderopvang. De Villa heeft een prachtige uitstraling van huiselijkheid en rust.

Daarnaast heeft het veel mogelijkheden aan de binnenzijde om een optimaal kinderdagverblijf mogelijk te maken. Kindergarden wil 3 groepen inrichten, te weten twee babygroepen en dreumesgroep en een peutergroep. Dit maakt in totaal 37 kinderen die er maximaal worden opgevangen.

De bouwmassa

De villa is een zeer mooie, alleenstaande villa van 494m² BVO groot. Kadestraal bekend als gemeente Haarlem II Sectie R Perceel 219. Het perceel is ongeveer +/- 2000m² groot.

Het pand heeft de volgende indeling per vierkante meter:

- o Souterrain: 122,8 m²
- o begane grond: 187,6 m²
- o 1^{ste} verdieping: 96,6 m²
- o 2^{de} verdieping: 87,5 m²

De buitenruimte heeft de volgende indeling per vierkante meter:

- o Totaal: ongeveer 1200 m²
- o gebouw: 187 m²
- o parkeren: 5 parkeerplaatsen 125 m²
- o spelen: 350 m²
- o overig: 312 m²

De Verbouwing

Kindergarden zal alleen de binnenzijde de villa aanpassen en geschikt maken voor het gebruik als kinderdagverblijf. De Villa zal zijn grandeur behouden. De eigenaar heeft de Villa een aantal jaren geleden volledig gerestaureerd en zal nu een uitbreiding realiseren op de 1^e verdieping.

Kindergarden is van mening dat deze plek een uitgelezen kans is om perfecte en kwalitatief hoogwaardige kinderopvang mogelijk te maken. De locatie en de villa, zij lenen zich voor het gebruik. Kindergarden gaat er dan ook van uit dat het merendeel van onze ouders met de trein reizen omdat de villa zo prachtig bij het centraal station ligt.

7. De vraag naar kinderopvang

Door de ligging, centraal in Haarlem en tegen over het centraal station zal Kindergarden in de behoefte voorzien van kinderopvang in centraal Haarlem & Haarlem Noord. Het is moeilijk om te onderzoeken welke behoefte er precies is dit omdat het niet zichtbaar is. De wachtlijsten bij bestaande verblijven zijn vaak dubbel omdat ouders zich op meerdere plaatsen inschrijven. Tevens is er altijd een grote verborgen vraag omdat veel ouders zich niet aanmelden omdat er toch geen plaats is.

Het aantal kinderen in de leeftijd 0 tot 4 jaar zal in de gemeente Haarlem de aankomende jaren groeien van 9112 in 2010 tot 9349 in 2015. De vraag zal absoluut groter worden door het aantal geborenen. Neem daarbij de betaalbaarheid door overheidsinvloeden. Dit houdt in dat de huidige gebruikers van formele kinderopvang, deze groep is nu ongeveer 45% van het aantal geborenen zal groeien tot ruim 75%. De laatste invloed is de arbeidsparticipatie van de vrouw.

Hierover kan Kindergarden weinig zeggen voor de gemeente Haarlem alleen, echter het is in algemeen belang dat deze groeit omdat vrouwen meer moeten bijdragen aan de algehele samenleving. Er is dan ook de afgelopen tijd veel besproken hierover en de algemene conclusie luidt dan ook: Om de vrouw meer te betrekken zal er een groter aanbod van kinderopvang moeten komen.

Door de huidige en toekomstige politieke belangrijkheid van kinderopvang, het staat dagelijks in de media, zal kinderopvang een basisvoorziening worden met de daarbij bij behorende bezetting en vraag. Kindergarden speelt daar op in door haar vestiging in Haarlem. Het is onze ervaring dat er net als bij andere sectoren altijd een segmentatie plaats vindt. Kindergarden levert de kwaliteit om een constante factor te zijn binnen de gemeente Haarlem. Het zal een absolute aanvulling zijn op het huidige aanbod van de verschillende kinderdagverblijven.

Kindergarden, een korte introductie

Kindergarden is een besloten vennootschap die is opgericht in 1998 met als doel kwalitatieve hoogwaardige kinderopvang te realiseren. Het idee een nieuwe kinderopvangorganisatie te starten komt voort uit de wens en de vraag van ouders naar kwalitatief hoogwaardige kinderopvang.

Nederland is er de afgelopen decennia niet in geslaagd voldoende structuur in de kinderopvang aan te brengen. De Rijksoverheid heeft daarom het besluit genomen de aanbodzijde van kinderopvang te stimuleren door het particulier initiatief aan te moedigen. Hiertoe heeft zij verschillende stappen ondernomen, waaronder de invoering van de Wet Kinderopvang (W.K.).

Kindergarden is een particulier initiatief welke de vraag van ouders / verzorgers, de politiek en het bedrijfsleven beantwoordt. In alle vestigingen biedt zij kwalitatief hoogwaardige kinderopvang aan. Om dit te bereiken is één concept ontwikkeld welke op pedagogische vuistregels gestoeld is en binnen iedere vestiging van Kindergarden hetzelfde is.

Kindergarden heeft nu 20 vestigingen verspreid door de Randstad. Daarnaast heeft Kindergarden 3 nieuwe kinderdagverblijven in aanbouw. Wij vangen huidig, dagelijks plus minus 959 kinderen op in onze verschillende vestigingen. Er maken in totaal maandelijks meer dan 1900 verschillende kinderen gebruik van de diensten van Kindergarden. Kindergarden behoort daarmee tot de grotere spelers in de kinderopvang markt.

Kindergarden onderscheidt zich door haar kwaliteit en concept. Wij zijn een van de eerste in Nederland die kinderopvang ging realiseren met een winst oogmerk met de daarbij passende bedrijfsvoering. Hierdoor heeft Kindergarden zich kunnen onderscheiden van andere kinderopvang organisaties.

Kindergarden is in Nederland marktleider op het gebied van kwaliteit en hebben een leidende rol in de kinderopvangmarkt.

Kindergarden voorziet in de behoefte aan kwalitatief hoogwaardige kinderopvang. Professionaliteit en kwaliteit staan bij onze kinderdagverblijven voorop. Door een natuurlijke en huiselijke omgeving te creëren en een uniek en verantwoord pedagogisch beleid te voeren, biedt Kindergarden kwaliteit die aansluit bij de ontwikkeling van de kinderen en de wensen van de ouders / verzorgers.

Aan de binnenkant van een vestiging van Kindergarden moeten zoveel mogelijk oude en originele details van de oorspronkelijke villa bewaard blijven.

De tuin is voor Kindergarden heel erg belangrijk. Het is dan ook een van onze speerpunten in ons concept. Wij laten al onze tuinen aanleggen en onderhouden door een erkend hovenier waarmee wij al jaren samenwerken. Onze tuinen kenmerken zich door het echte tuin karakter met veel bloeiende planten en groene struiken en lei lindens. Het straatwerk wordt dan ook speels aangelegd. Daarnaast zijn er natuurlijk de verschillende speelelementen en waar mogelijk is er een plaats voor dieren.

8. Kindergarden Kennemerplein en Verkeer

Inleiding

Kindergarden is van mening dat deze plek een uitgelezen kans is om perfecte en kwalitatief hoogwaardige kinderopvang mogelijk te maken. De locatie en de villa lenen zich voor het gebruik.

Kindergarden is voornemens er een 3 groepskinderdagverblijf te creëren met een maximaal aantal van 37 kinderen. De kinderen zullen verblijven in de volgende ruimtes:

Souterrain:	Babygroep 1	9 kinderen maximaal
Bel etage:	Dreumesgroep 1	14 kinderen maximaal
1 ^{de} verdieping:	Peutergroep 2	14 kinderen maximaal

Het verkeer en de aanwezige personen en kinderen. Hierbij de volgende uitleg. Deze uitleg is gebaseerd op onze 11 jarige ervaring in verschillende gemeentes.

Kindergarden zal in het gebouw met de volgende personen werkzaam zijn:
7 groepsleidster fte in 36 uur en geen 40 uur, 1 vestigingsmanager 0,8 fte
Maakt totaal 7,8 fte op basis van 40 uur durende werkweek.

Dat maakt bij een parkeernorm van $0,7 * 7,8 = 5,46$ parkeerplekken voor het personeel geteld door de gemeente Haarlem. Echter Kindergarden geeft alleen reiskostenvergoeding als je met het openbaarvervoer reist. Kindergarden verwacht dat geen enkele leidster met de auto zal gaan dit omdat het openbaarvervoer erg goed geregeld is op de locatie. Daarnaast zullen wij zoveel mogelijk lokaal nieuw personeel werven. Daarnaast heeft de Villa de perfecte ligging om met het openbaarvervoer te reizen. Ook is de gemiddelde leeftijd 24 jaar van ons personeel en hebben zij allen nog niet de financiële middelen om een eigen auto te bekostigen. Voor personeel dat desondanks met de auto komt zijn voorzieningen getroffen; zie hiervoor de alinea 'parkeren bij Kindergarden Kennemerplein' op bladzijde 4.

Voor de genoemde "KISS & RIDE" hanteert de gemeente Haarlem de volgende CROWnorm:
aantal leerlingen x %leerlingen met auto x reductiefactor parkeerduur x reductiefactor
aantal kinderen per auto

? x 65% x 0,25 x 0,75

Kindergarden heeft 3 groepen

7,8 werknemers x 0,7 = 5,46 parkeerplaats

37 kinderen x 65% x 0,25 x 0,75 = 4,50 parkeerplaats

Totaal = 9,96 = 10 parkeerplaatsen nodig.

Mening Kindergarden

Onze 11 jarige ervaring leert dat de CROWnorm meer een landelijk norm is dan dat deze geldt voor een stedelijk gebied. Het aantal kinderen dat Kindergarden wil gaan opvangen bedraagt maximaal 37 kinderen. Het verschil zit in de maximaal aantal toelaatbare kinderen en het aantal kinderen waar Kindergarden mee gaat plannen. Wij kunnen verzekeren dat daarnaast ongeveer 10% ziek, afwezig, vakantie en enz. niet op de vestiging aanwezig zijn. Dat maakt het aantal $37 - 10\% = 33,3$ kinderen.

We weten ook uit ervaring dat zeker 40% tweede kind bedraagt. Het aantal maximaal vermoedelijke auto's zou dan 20 auto's bedragen indien alle ouders met de auto komen.

Nu is het ook aannemelijk, en uit eigen ervaring, dat ouders die in de stad wonen meer dan 50% met de fiets komen, een van de redenen is dat zij maar 1 auto bezitten (parkeer beleid). Dat maakt dat het aantal maximaal vermoedelijke auto's uitkomt op 10 auto's.

Nu zijn de haal- en brengtijden van een kinderdagverblijf totaal anders dan die van een basisschool. Dit komt omdat ouders hun kinderen geleidelijk komen brengen en ophalen. De reguliere openingstijden van Kindergarden zijn 07:30 tot 18:30. Wij bieden voor onze ouders extra vroege breng en late haaltijden indien gewenst. Deze zijn van 07:00 tot 19:00. De uiterste brengtijd en de eerst mogelijke haaltijd zijn tot 09:30 en vanaf 16:30 uur.

Als we nu stellen dat dus de spreiding van brengen en halen 2 uur bedraagt, en dat de meeste ouders die met de auto komen, dat in het eerste uur zullen doen wegens woon-werkverkeer. Dan maakt dat 10 auto's die 5 tot 10 minuten staan, gespreid over een uur in de meest negatieve situatie. Dat maakt een som van 10 auto's maal de duur van 10 minuten maakt 100 minuten gedeeld door 60 minuten maakt dat er 2 parkeerplaatsen in die 2 uur continu worden gebruikt. Als je dit tegen de CROWnorm afzet dan heb je een verschil van 5 parkeerplaatsen.

Parkeren bij Kindergarden Kennemerplein

Kindergarden wil het parkeren als volgt oplossen. Voor het parkeren van haar personeel heeft Kindergarden 5 parkeerplaatsen extra gehuurd bij de eigenaar, Cobraspen. Deze parkeerplaatsen liggen op 200 meter afstand, bij het huidige Luzac Lyceum aan het Kennemerplein 2. Kindergarden is ermee bekend dat er door de gemeente Haarlem geen parkeervergunningen zullen worden verstrekt voor het kinderdagverblijf omdat het parkeren voor medewerkers is geregeld op bovengenoemd particulier terrein.

De parkeerplaatsen voor het brengen & halen van de kinderen, de zogenoemde "Kiss & Ride" plaatsen, wil Kindergarden op eigen terrein realiseren. Het hiervoor benodigde aantal van 5 parkeerplaatsen is ook in de bestaande situatie aanwezig op de locatie. Kindergarden zal er op toezien dat deze plekken niet worden gebruikt door personeel maar te allen tijde beschikbaar blijven voor "Kiss & Ride".

Overdag, buiten de breng- en haaltijden, staan er dus geen auto's op het terrein.

Kindergarden is van mening dat het parkeren hiermee op een juiste en goede manier is opgelost en dat er geen overlast wordt veroorzaakt.

9. GELUID (stemgeluid kinderen bij gebruikmaking buitenruimte)

Kindergarden geeft aan dat er volgens de geldende regels van het VROM geen rekening meer hoeft te worden gehouden met het geluid van spelende kinderen op en bij scholen en kinderdagverblijven. Dit is vastgelegd in het activiteitenbesluit, artikel 2.18.

10. EXTERNE VEILIGHEID

Het is voor de aanvrager of toekomstige gebruiker niet mogelijk de externe veiligheid te beoordelen. Wel is het mogelijk aan te geven dat deze niet wezenlijk zal veranderen. Er maken straks maximaal 45 mensen gebruik van het pand; ook bij de huidige functie van kantoor was deze bezettingsgraad mogelijk. Het tijdstip van gebruik is ook ongewijzigd; zowel een kantoor als een kinderdagverblijf worden gebruikt in kantooruren. Voor het aantal mensen dat aanwezig is in de nabijheid van het spoor heeft de functiewijziging geen invloed.

11. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Door de aanvrager zal, in overleg met de gemeente, een planschade-overeenkomst opgesteld worden.

Afdeling Omgevingsvergunning

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING
Uitgebreide procedure

Datum
Ons kenmerk 2011-0000163
Onderwerp Ontwerpbesluit omgevingsvergunning uitgebreid
Bijlage(n) 1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 31 januari 2011 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het slopen van een aanbouw en het bouwen van een woning op het perceel Iordenstraat 78 te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2011-0000163.

ONTWERPBESLUIT

Burgemeester en wethouders zijn, gelet op artikel 2.1, 2.2, 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 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 slopen van een bouwwerk (verder te noemen **activiteit sloop**);
- 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 planologisch strijdig gebruik**).

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a, c en h en de activiteiten als genoemd in artikel 2.2, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3 Wabo om af te wijken van artikel 20 van de voorschriften van het bestemmingsplan Koninginnebuurt 1e partiële herziening.
- Ontheffing van artikel 2.5.30 lid 1 van de Haarlemse bouwverordening op grond van artikel 2.5.30 lid 4a van de Haarlemse bouwverordening.

Nog in te dienen gegevens

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens worden ingediend:

- Constructieve (detail-) berekeningen en tekeningen. De tekeningen en berekeningen moet u indienen bij een medewerker constructie van bureau Planbegeleiding en advisering van de afdeling Omgevingsvergunning.

Inwerkingtreding en beroepsmogelijkheid

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

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Dit beroep 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.

Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wij wijzen u er wel op dat u griffierecht moet betalen voor de behandeling van dit verzoek.

Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

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,

Mevrouw D. de Boo

afdelingshoofd Omgevingsvergunning

BIJLAGE 1 PROCEDUREEL

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
Afdeling Omgevingsvergunning

Gegevens aanvrager

Op 31 januari 2011 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

HP van der Kroef
Lange Bogaardstraat 34 rood
2011WV HAARLEM

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het betreft hier de sloop van een garage en aanbouw en de nieuwbouw van een woning.

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

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de **activiteit bouwen**);
- het slopen van een bouwwerk (verder te noemen **activiteit sloop**);
- 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 planologisch strijdig gebruik**).

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a, c en h en de activiteiten als genoemd in artikel 2.2, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (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, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. 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 een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een volledige aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het 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 aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 13 april 2011. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 6 weken. 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 [datum start termijn] tot [datum einde termijn] ter inzage gelegd. Binnen zes weken na start van de ter inzage termijn kunnen belanghebbenden eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbesluit of adviezen indienen bij college van burgemeester en wethouders van Haarlem, postbus 511, 2003 PB Haarlem.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10, de activiteit planologisch strijdig gebruik aan artikel 2.12 en voor de activiteit slopen aan artikel 2.16 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aanwijzen 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 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. In dit kader hebben wij onverwijld na ontvangst van de aanvraag een exemplaar daarvan toegezonden aan de Gemeenteraad van Haarlem.

Op [datum ontvangst vvgb] hebben wij van de gemeenteraad van Haarlem [een / geen] (ontwerp) verklaring ontvangen waaruit blijkt dat er, gelet op het belang van [betrokken belang], [wel / geen] bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

BIJLAGE 2

VOORSCHRIFTEN

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
Afdeling Omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit (ver)bouwen

- Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en van de Haarlemse bouwverordening en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.
- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven. (artikel 4.2 van de Haarlemse bouwverordening).
- Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen uit de nota Bouwlawaai van de gemeente Haarlem.
- De aanvang van de werkzaamheden moet u vijf dagen van tevoren aanmelden bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2011-0000163.
- 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 sorteerbedrijf dat ongesorteerd bouwafval in ontvangst mag nemen.
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, wanneer de werkzaamheden niet conform de verleende vergunning zijn uitgevoerd en het bouwwerk niet gereed gemeld is bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2011-0000163
- Als (onderdelen van) de werkzaamheden klaar zijn, dient u dit te melden (artikel 4.12 van de HBV). U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2011-0000163.
- 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 het hoofd van bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving heeft ingediend.
- De bouwwerkzaamheden mogen pas beginnen als de afdeling Bedrijfsbureau de bebouwingsgrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet. 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.
- 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 sloop

- Afval dat ontstaat door sloopwerkzaamheden, dient ten minste op het sloopterrein te worden gescheiden en gescheiden te worden gehouden in de navolgende fracties:
 1. Als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen van hoofdstuk 17 de afvalstoffenlijst behorende bij de regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL:Stc. 17 augustus 2001, nr.158, blz 9);
 2. steenachtig sloopafval, zonder inbegrip van gips;
 3. bitumineuze en teerhoudende dakbedekking;
 4. met PAKS verontreinigde materialen;
 5. asfalt;
 6. dakgrind;
 7. overig afval.

Categorie 1 t/m 6 moet worden afgevoerd naar een verwerkingbedrijf met een vergunning volgens de Wet milieubeheer, of worden afgegeven aan een bevoegd inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen.

De categorie overig afval moet u afvoeren naar een sorteerbeidrijf, dat afvalstoffen ongesorteerd mag ontvangen.
- Als (onderdelen van) de werkzaamheden klaar zijn, moet dit gemeld worden aan bureau Zuid. U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2011-0000163.
- De aanvang van de sloopwerkzaamheden moet u twee dagen van tevoren melden bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2011-0000163.
- De vergunning moet steeds op de plaats van uitvoering aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht worden getoond (conform artikel 8.3.2 van de Haarlemse bouwverordening).
- Met de uitvoering van de sloopwerkzaamheden mag niet worden begonnen, voordat de houder van de sloopvergunning of diens gemachtigde een sloopveiligheidsplan ter goedkeuring bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving, hoofdafdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving heeft ingediend.

Gelet op het bovenstaande kan medewerking worden verleend met ontheffing van artikel 2.5.30 lid 1HBV op grond van artikel 2.5.30 lid 4a HBV.

Het volgende voorschriften dienen aan de omgevingsvergunning te worden verbonden:

- De aanvrager moet de huidige uitritvergunning intrekken.
- De stoeprand dient verhoogd te worden en de eventueel aanwezige wegmarkering/bebording moeten worden verwijderd.

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

Bodem

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:

Aan de hand van de historische gegevens blijkt dat de locatie Wagenweg 34/Iordensstraat 78A als onverdacht moet worden aangemerkt.

Dit betekent dat vrijstelling kan worden verleend voor de uitvoering van een bodemonderzoek. De kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

Het feit dat wij het niet nodig vinden dat bodemonderzoek wordt uitgevoerd, betekent niet dat de bodem (volledig) schoon is.

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.

Gelet op het bovenstaande 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 (ver)bouwen voorschriften opgenomen.

Activiteit planologisch strijdig gebruik

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.

De activiteit heeft betrekking op de volgende werkzaamheid/werkzaamheden:

- bouwen van een woning

Voor iedere werkzaamheid heeft een toetsing plaatsgevonden.

TOETSING

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan Koninginnebuurt 1e partiële herziening is vastgesteld door de gemeenteraad op 20 januari 2011 onder nummer 2010/57676.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming Tuin 2. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 20 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

De aangevraagde activiteit is functioneel in strijd met de voorschriften behorende bij deze bestemming.

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 functie wonen is hier wenselijk. De begane grond heeft een woonfunctie gekregen, welke een positievere uitstraling heeft op het straatbeeld dan een gesloten garage.

In de randvoorwaarden is gevraagd om het voortzetten van de kapvorm; dit is aan de voorzijde gebeurd. Aan de achterzijde is een topgevel ontworpen; deze is niet karakteristiek voor de buurt. De zijgevel die zichtbaar is aan de straat is te weinig bijzonder vormgegeven. De voorgevel is een exacte, maar gespiegelde kopie van het buurpand. Belendende panden dienen als inspiratie, maar ter wille van een zichtbare geschiedenis is een eigen invulling wenselijk. Dit betreft geen subtiële schakeling maar een exacte kopie.

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

Afmetingen van het volume passen binnen de randvoorwaarden.

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

De integrale ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in bijlage 4 van deze beschikking.

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 planologisch strijdig gebruik geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Activiteit sloop (bouwverordening)

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder a Wabo niet voldoet aan de in Haarlemse bouwverordening (nummer 54 / 1 oktober 2010) gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

De activiteit heeft betrekking op de volgende werkzaamheid/werkzaamheden:

- slopen van een aanbouw

Voor iedere werkzaamheid heeft een toetsing plaatsgevonden.

TOETSING

De werkzaamheid voldoet aan de genoemde bouwverordening. De werkzaamheid levert geen gevaar op voor de veiligheid tijdens de uitvoerende werkzaamheden en biedt voldoende bescherming van nabij gelegen bouwwerken. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze gronden worden verleend.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het slopen van een bouwwerk zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit sloop geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren

In deze beschikking zijn voor de activiteit sloop voorschriften opgenomen.

Activiteit sloop (beschermd stadsgezicht)

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder h Wabo niet voldoet aan het toetsingskader in het bestemmingsplan, beheersverordening of voorbereidingsbesluit, of aan de in artikel 2.16 Wabo gestelde toetsingsaspecten.

De activiteit heeft betrekking op de volgende werkzaamheid/werkzaamheden:

- slopen van een aanbouw

Voor voor iedere werkzaamheid heeft een toetsing plaatsgevonden.

TOETSING

De aanvraag heeft betrekking op een gebied waarvoor bestemmingsplan Koninginnebuurt 1e partiele herziening geldt. Uit artikel 6.1 van de regels behorend bij dit bestemmingsplan blijkt dat de locatie waarop het te slopen bouwwerk zich bevindt, is aan te merken als beschermd stads- of dorpsgezicht in de zin van artikel 35 van de Monumentenwet.

De sloopactiviteit heeft geen invloed op de karakteristieke met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied.

Ten aanzien van de locatie van het te slopen bouwwerk achten wij het aannemelijk dat een ander bouwwerk zal worden gebouwd. Gelet op hierop hebben wij besloten dat dit geen beletsel vormt voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

CONCLUSIE / MOTIVERING

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het slopen van het bouwwerk in het beschermd stads- of dorpsgezicht, zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit sloop geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voor de activiteit slopen voorschriften opgenomen.

BIJLAGE 4
STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
Afdeling Omgevingsvergunning

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning, d.d.31-01-2011;
- Document 20628/08, kwaliteitsverklaring passiefkozijn, d.d.15-10-2009;
- Document TNO-0340APD-2010-00310, gelijkwaardigheid verwarming, augustus 2010;
- Document opstalen dakplaat; d.d. 07-04-2011;
- Rapport 10190, sondering, d.d. 09-12-2010;
- Rapport 15116, verkennend bodemonderzoek, d.d. 03-01-2011;
- Rapport 151215, asbestinventarisatierapport type A, d.d. 10-05-2011 ;
- Rapport 20110652-03, akoestisch onderzoek wegverkeer, d.d. 24-03-2011;
- Rapport 20110652-07, akoestisch onderzoek geluidwering gevels, d.d. 04-04-2011;
- Rapport 28911001A-V01, ruimtelijke onderbouwing, d.d. 04-04-2011;
- Rapport EPW, d.d. 07-04-2011;
- Rapport Milieu-rapportage, d.d. 30-03-2010;
- Rapport randvoorwaarden nieuwbouw, d.d. 01-12-2010;
- Tekening B101229-BT001, overzichtstekening bestaand, d.d. 27-01-2011;
- Tekening B101229-BT010, overzichtstekening nieuw, d.d. 21-04-2011;
- Tekening B101229-BT011, bouwbesluittoetsing en riolering, d.d. 07-04-2011;
- Tekening B101229-BT020, constructie, d.d. 07-04-2011;
- Tekening B101229-BT030, details, d.d. 07-04-2011.

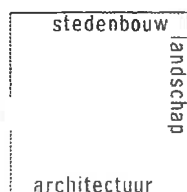
ruimtelijke onderbouwing

Realisatie woning

Iordensstraat 78, Haarlem

Behorende bij aanvraag omgevingsvergunning

4 april 2011



DOCUMENTATIEPAGINA

Opdrachtgever	Dhr. H. van der Kroef
Contactpersoon	
Projectnaam	Iordensstraat 78, Haarlem
Documenttitel	
Projectnummer	28911001A
Referentienummer	
Versie	V01
Status	
Publicatiedatum	4 april 2011
Auteur(s)	Will Groothuysen
Gecontroleerd door	Joost Nijssen
Paraaf	
Goedgekeurd door	Robert Jan Verkuylen
Paraaf	

1. INLEIDING

Voorliggend rapport bevat de ruimtelijke onderbouwing "lordensstraat 78, Haarlem" ten behoeve van een aanvraag omgevingsvergunning ex artikel 2.12, eerste lid, sub a, 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Een omgevingsvergunning op basis van genoemd artikel wordt ook wel 'buitenplanse omgevingsvergunning' genoemd.

Afbeelding 1: Topografische situatie geeft de situatie weer.

Aanleiding

In de bestaande situatie is binnen het plangebied de garage en keukenuitbouw behorende bij de woning lordensstraat 78 aanwezig. De heer van der Kroef is voornemens deze bebouwing te slopen en op de vrijgekomen locatie een woning op te richten. Het realiseren van een woning op genoemde locatie is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Om deze reden wordt de procedure voor een buitenplanse omgevingsvergunning doorlopen.



Afbeelding 2: Kadastrale situatie

2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT (projectprofiel)

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het feitelijke project beschreven.

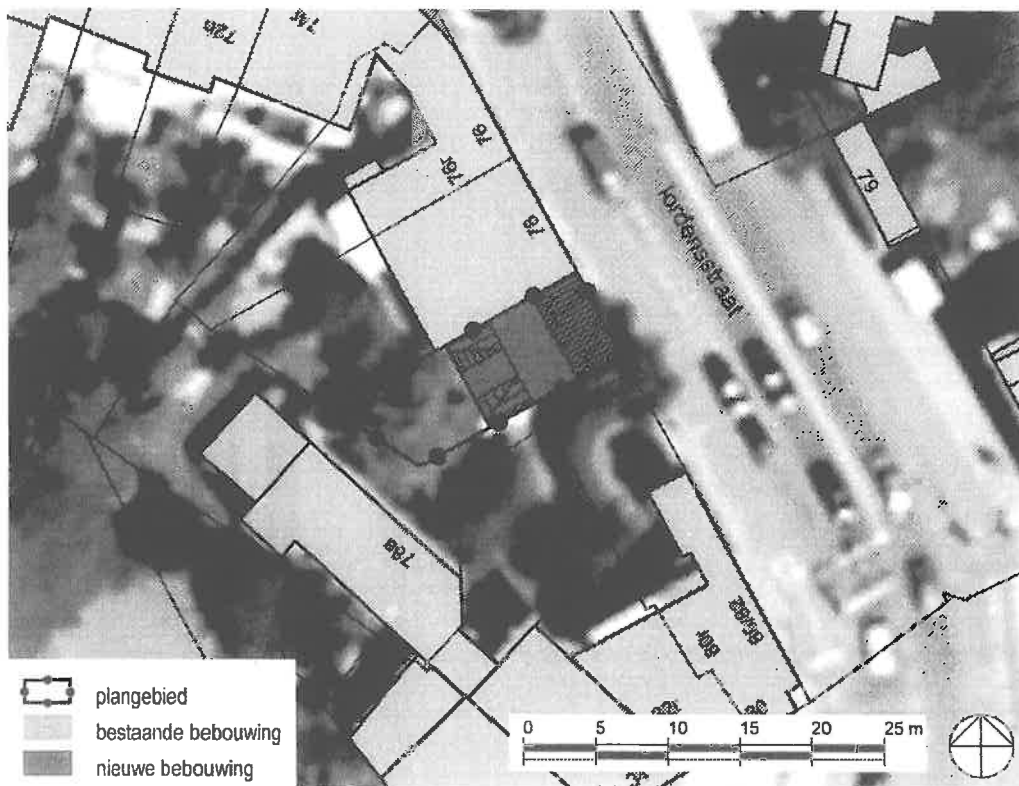
2.2 Plangebied

Afbeelding 2 geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggende ruimtelijke onderbouwing ingetekend.

De gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Haarlem, sectie I, nummer 5357. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 102 m². De gronden zijn eigendom van de heer H. van der Kroef.

2.3 Bouwplan

Het bouwplan is weergegeven op de bijgevoegde tekeningen. Afbeelding 3 geeft de situatie weer.



Afbeelding 3: Situering bouwplan

Het bouwplan bestaat uit de bouw van een woning, aansluitend aan de bestaande bebouwing van de Lordensstraat 78. De bestaande garage en keukenuitbouw worden gesloopt om de benodigde ruimte beschikbaar te maken voor het plan. De nieuw te realiseren woning voegt zich in bouwhoogte, materiaalgebruik en architectonische uitstraling naar de bestaande bebouwing.

2.4 Verkeer en parkeren

Verkeersproductie

Het totaal aantal te verwachten autobewegingen als gevolg van de realisatie van de woning bedraagt, op basis van de kengetallen uit de ASVV 2004 6 tot 8 bewegingen per etmaal. Deze geringe toename heeft geen merkbare invloed op het omliggend wegennet.

Parkeertoets

De gemeente Haarlem hanteert voor het gebied waar onderhavige locatie zich bevindt (Centrumgebied) een parkeernorm van 1,2 parkeerplaatsen per woning. Binnen het plangebied van onderhavig initiatief is het niet mogelijk volledig in deze behoefte te voorzien. Wel kan, door het vervallen van de inrit van de te slopen

garage één parkeerplaats aan de lordensstraat gerealiseerd worden. Deze garage is als zodanig niet als parkeerplaats in gebruik geweest. Verder is in de directe omgeving van het plan, met name op het Lorentzplein, openbare parkeergelegenheid voorhanden. Door het realiseren van de bovengenoemde parkeerplaats kan gesteld worden dat onderhavig initiatief geen vergroting van de parkeerdruk veroorzaakt.

Inrichting

De bestaande ontsluiting van de achtergelegen tuin en het achterterrein middels de inrit van het naastgelegen perceel aan de lordenstraat blijft gehandhaafd.

2.5 Bepanting

De direct naast de bestaande garage gelegen tuinstrook komt te vervallen. De achterin aanwezige boom blijft gehandhaafd.

2.6 Beeldkwaliteiten

De lordensstraat maakt deel uit van de zogenaamde Koninginnebuurt. Rond de vorige eeuwwisseling kreeg de gegoede Haarlemse middenstand behoefte aan ruimere woningen. De locatie werd gevonden op droge zandgronden en op korte afstand van de Haarlemmerhout. Op basis van een ruim opgezet stratenplan is de huidige Koninginnebuurt ontstaan. De karakteristieke bebouwing bestaat voornamelijk uit twee lagen met kap, met een gevarieerd aanbod van vrijstaande, geschakelde en rijbebouwing. De aanwezige ruime voortuinen geven de wijk een groen karakter.

Op het ogenblik is het bestemmingsplan "Koninginnebuurt, partële herziening" in procedure. Hoofddoel van het nieuwe bestemmingsplan is het opstellen van een actueel juridisch kader, waarbinnen de bestaande situatie adequaat wordt geregeld. Onderdeel van het bestemmingsplan is de Waarderingskaart Koninginnebuurt, welke de waardering van de architectonische en stedenbouwkundige aspecten van de bebouwing in drie orden weergeeft. Het naastgelegen perceel lordensstraat 78 is niet opgenomen op deze kaart.

De nieuw te realiseren woning voegt zich in bouwhoogte, materiaalgebruik en architectonische uitstraling naar de naastgelegen, bestaande bebouwing. Op deze manier wordt aan de uitgangspunten van de gemeente betreffende passende nieuwbouw binnen een beschermd stadsgezicht voldaan.

Open hoeken komen in de Koninginnebuurt vaker voor, maar zijn zeker geen vast onderdeel van de karakteristiek. Hoewel door onderhavig initiatief de hoek aan de lordensstraat deels wordt dichtgebouwd, blijft doorzicht naar het achterterrein mogelijk.

3. RUIMTELIJK BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt kort het relevante vigerende beleid met betrekking tot onderhavig project toegelicht. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

3.1 Nationaal niveau

3.1.1 Nota Ruimte

De belangrijkste uitgangspunten voor het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020 staan in de Nota Ruimte, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorblik naar de lange termijn. Het beleid in de Nota Ruimte is op vier algemene doelen gericht:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Het rijksbeleid is gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door de basiskwaliteit te waarborgen en waar mogelijk te vergroten, en door extra aandacht te geven aan de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. De concrete uitwerking van de ruimtelijke kwaliteit is een taak voor de provincies en de gemeenten.

Conclusie

Voor onderhavig plan zijn geen bijzondere doelstellingen van toepassing.

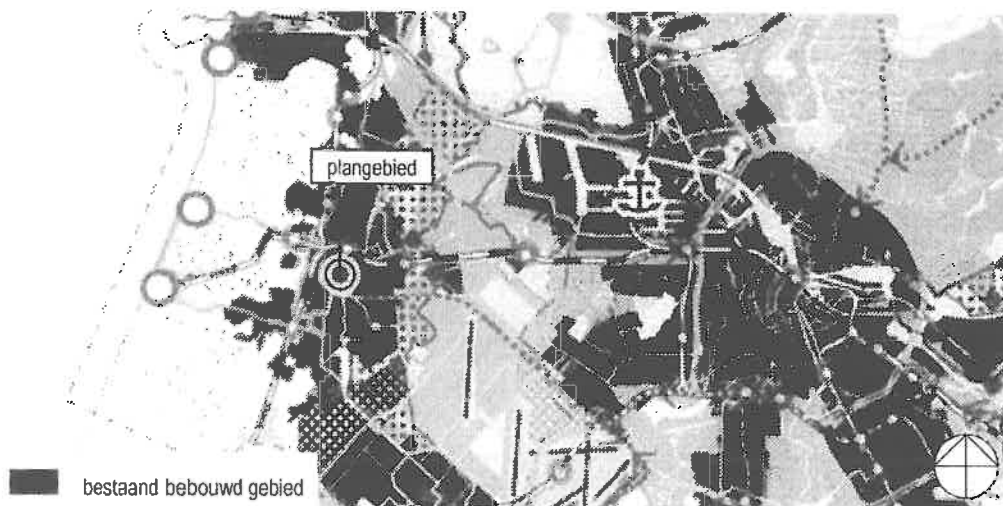
3.2 Provinciaal niveau

3.2.1 **Structuurvisie Noord-Holland 2040**

De Structuurvisie Noord/Holland 2040 schetst de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Noord-Holland. In de structuurvisie en de provinciale ruimtelijke verordening geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland en welk gewicht zij aan ieder van die belangen ten opzichte van elkaar geeft. Het gaat hierbij om de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De structuurvisie is daarmee een belangrijk instrument om ontwikkelingen in Noord-Holland die een ruimtelijke betekenis hebben te sturen en te beïnvloeden.

De provincie wil bebouwing in steden verder verdichten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. Aan de hand van de structuurvisie kunnen uitvoeringsplannen worden opgesteld. Gemeentelijke bestemmingsplannen moeten overeenkomen met de verordening die bij de Structuurvisie hoort.

Afbeelding 4 geeft een uitsnede van de plankaart van de Structuurvisie Noord-Holland 2040. De ligging van het plangebied is aangeduid.



Afbeelding 4: Uitsnede plankaart Structuurvisie Noord-Holland 2040

Analyse

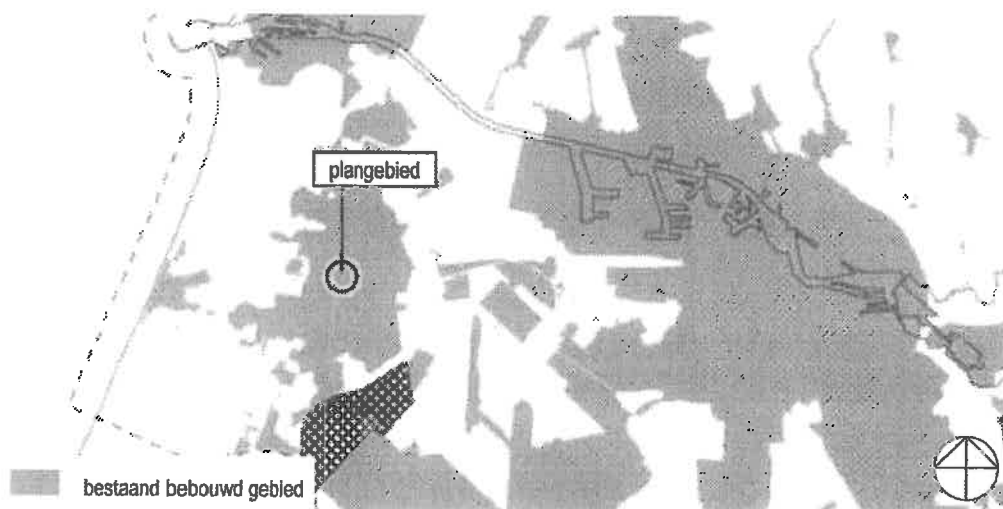
Onderhavige locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Voor deze locatie zijn geen specifieke ruimtelijke ontwikkelingen voorzien.

Conclusie

Het plan past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie.

3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening

Provinciale Staten hebben op 15 december 2008 de Provinciale ruimtelijke verordening 2009 vastgesteld. Deze verordening, die op 1 januari 2009 in werking is getreden, schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. De verordening, gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening, stelt regels betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Noord-Holland.



Analyse

Onderhavig plangebied ligt in de zone stedelijk gebied. Voor deze specifieke locatie zijn geen provinciale belangen in het geding.

Conclusie

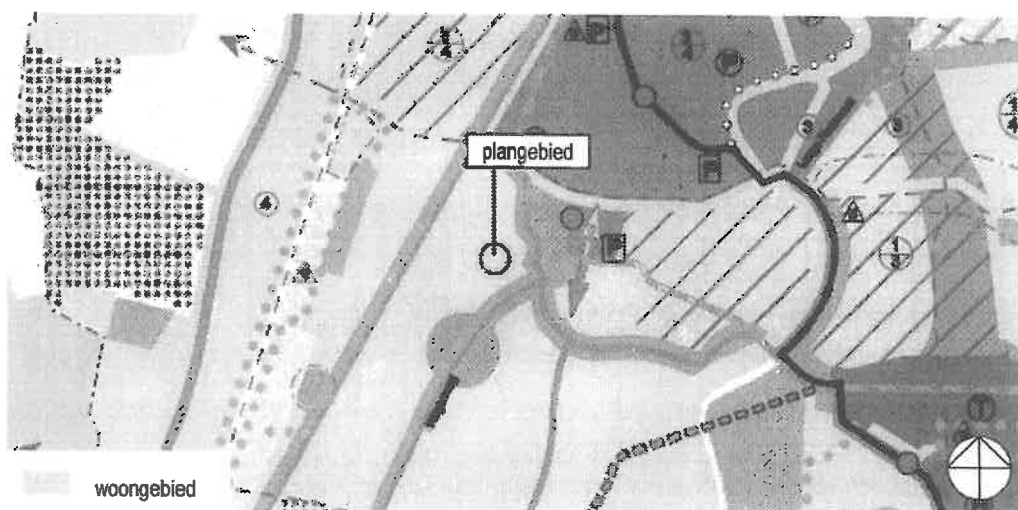
Het plan past binnen de uitgangspunten van de Provinciale ruimtelijke verordening.

3.3 Gemeentelijk niveau

3.3.1 **Structuurplan Haarlem 2020**

De gemeenteraad van Haarlem heeft op 20 april 2005 het Structuurplan Haarlem 2020 vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkeling van de stad aan voor de periode tussen 2005 - 2020. Ambities en wensen van het gemeentebestuur over gebruik van de (beperkte) ruimte in de stad zijn hierin vastgelegd.

Afbeelding 5 geeft een uitsnede van de plankaart. De ligging van het plangebied is aangegeven.



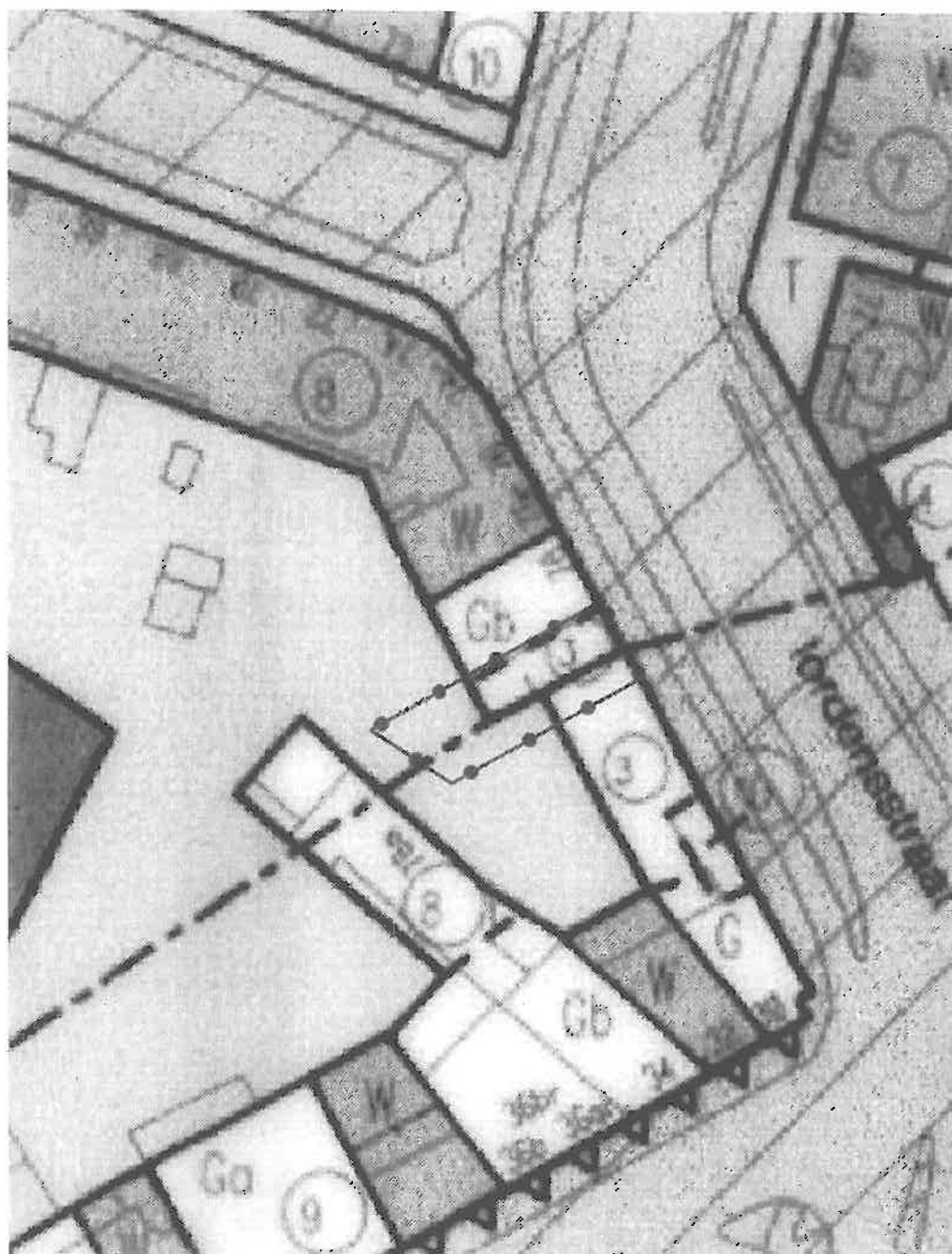
Afbeelding 5: Uitsnede plankaart structuurvisie

Analyse

De locatie ligt in een gebied met de aanduiding woongebied, op korte afstand van het centrum. Voor de locatie zijn, behalve behoud en versterking van de huidige woonkwaliteit, geen specifieke uitwerkingsdoelen gesteld.

Conclusie

Het voorgaande leidt tot de conclusie dat voorliggend project past in c.q. niet in strijd is met de Structuurvisie.



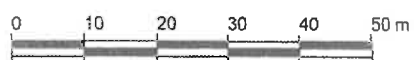
 plangebied ruimtelijke onderbouwing

bestemmingen

-  woondoeleinden
- G gemengde doeleinden
- Ga gemengde doeleinden, bedrijf
- Gb gemengde doeleinden, bedrijf
- E erf
-  verkeersdoeleinden

aanduidingen

-  bebouwingsgrens
-  grens beschermd stadsgezicht
-  maximale goothoogte in meters



Afbeelding 6: Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan

3.3.2 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Koninginnebuurt, Haarlem",

- vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 15 november 2000;
- goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 12 juni 2001.

Afbeelding 6 geeft een uitsnede van de vigerende plankaart. De ligging van het plangebied is aangegeven.

Van toepassing zijn de bestemmingen:

- Gemengde doeleinden;
- Gemende doeleinden categorie b (G(b));
- Erf.

Binnen de bestemming G en G(b) zijn op de begane grond wonen, kantoren en bedrijven toegestaan. Op de verdiepingen is alleen wonen toegestaan.

Binnen de bestemming Erf zijn uitsluitend bijgebouwen ten dienste van de bijbehorende hoofdbestemming toegestaan.

Verder ligt het bestemmingsplan "Koninginnebuurt, 1^e Partiële Herziening", vastgesteld door de gemeenteraad op 20 januari 2011, ter inzage.

Hoofddoel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een actueel juridisch kader, waarbinnen de bestaande situatie adequaat wordt geregeld. Het consoliderende karakter van het plan krijgt juridisch gestalte door de gedetailleerde bestemmingen die op de kaart zijn aangegeven. De bestaande ruimtelijk-functionele structuur en voortzetting van het huidige gebruik vormen daarbij belangrijke uitgangspunten. De plankaart en de planvoorschriften zijn zo opgesteld dat een maximale bescherming ontstaat voor de functies en gebouwen die in het huidige karakter dienen te worden behouden. De te beschermen bouwwerken zijn op de zogenaamde Waarderingskaart weergegeven.

Toetsing van het bouwplan aan het vigerend bestemmingsplan.

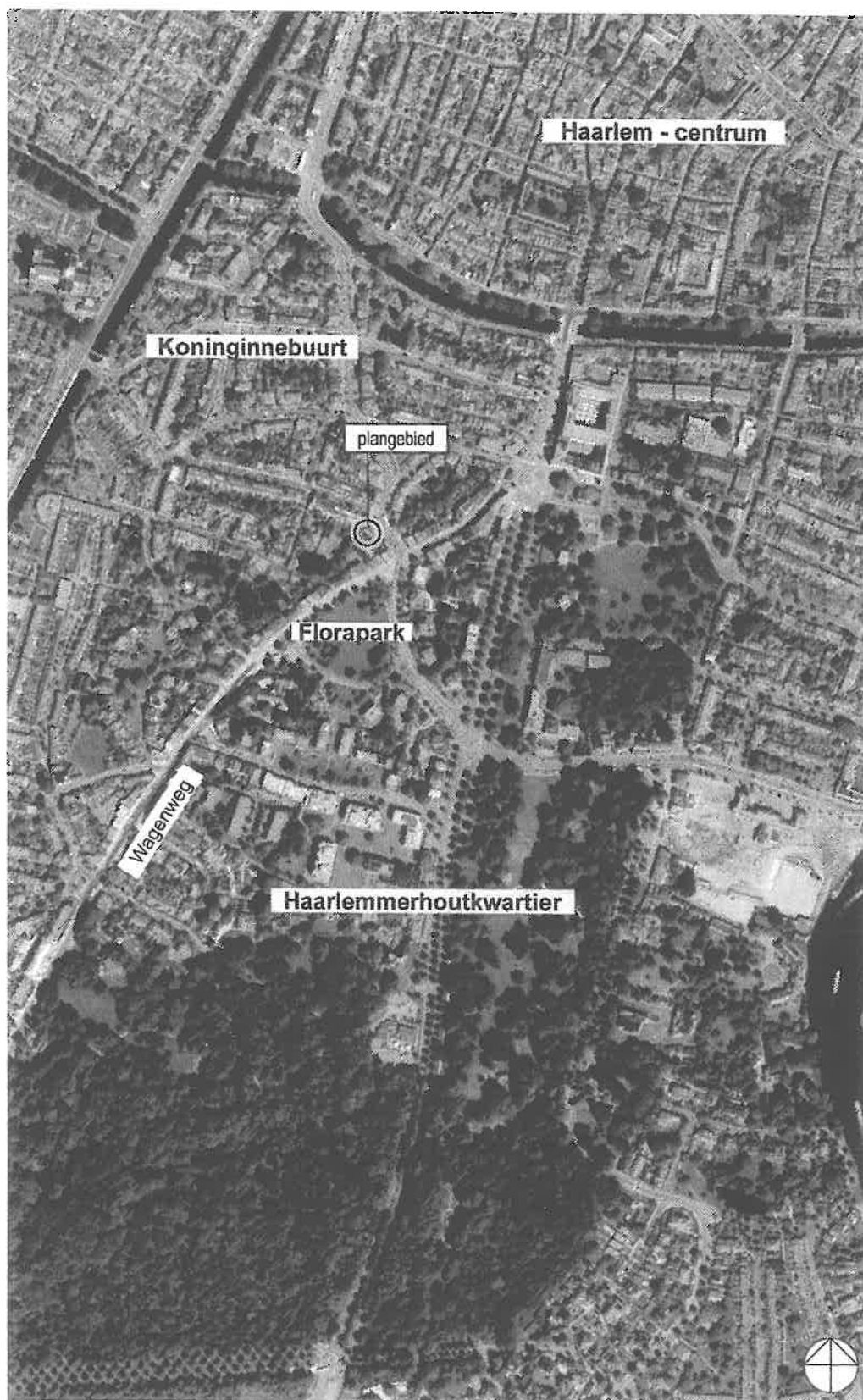
Een deel van het te realiseren hoofdgebouw is gesitueerd binnen de bestemming Erf. Het realiseren van een woning is hier niet toegestaan.

Toetsing van het bouwplan aan het bestemmingsplan in voorbereiding.

Een deel van het te realiseren hoofdgebouw is gesitueerd binnen de bestemming Tuin-2. Het realiseren van een woning is niet toegestaan. Het naastgelegen pand is niet in de Waarderingskaart Koninginnebuurt opgenomen.

Conclusie

Het plan kan niet gerealiseerd worden op basis van het vigerend bestemmingsplan. Om deze reden wordt de procedure voor een buitenplanse omgevingsvergunning doorlopen.



Afbeelding 7: Bestaande toestand wijdere omgeving

4. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PROJECT (gebiedsprofiel)

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de ruimtelijk-functionele situatie in de wijdere en de directe omgeving van het plangebied als ruimtelijke onderbouwing van voorliggend initiatief.

4.1 Wijdere omgeving

Afbeelding 7 geeft de ligging van het plangebied in de wijdere omgeving weer.

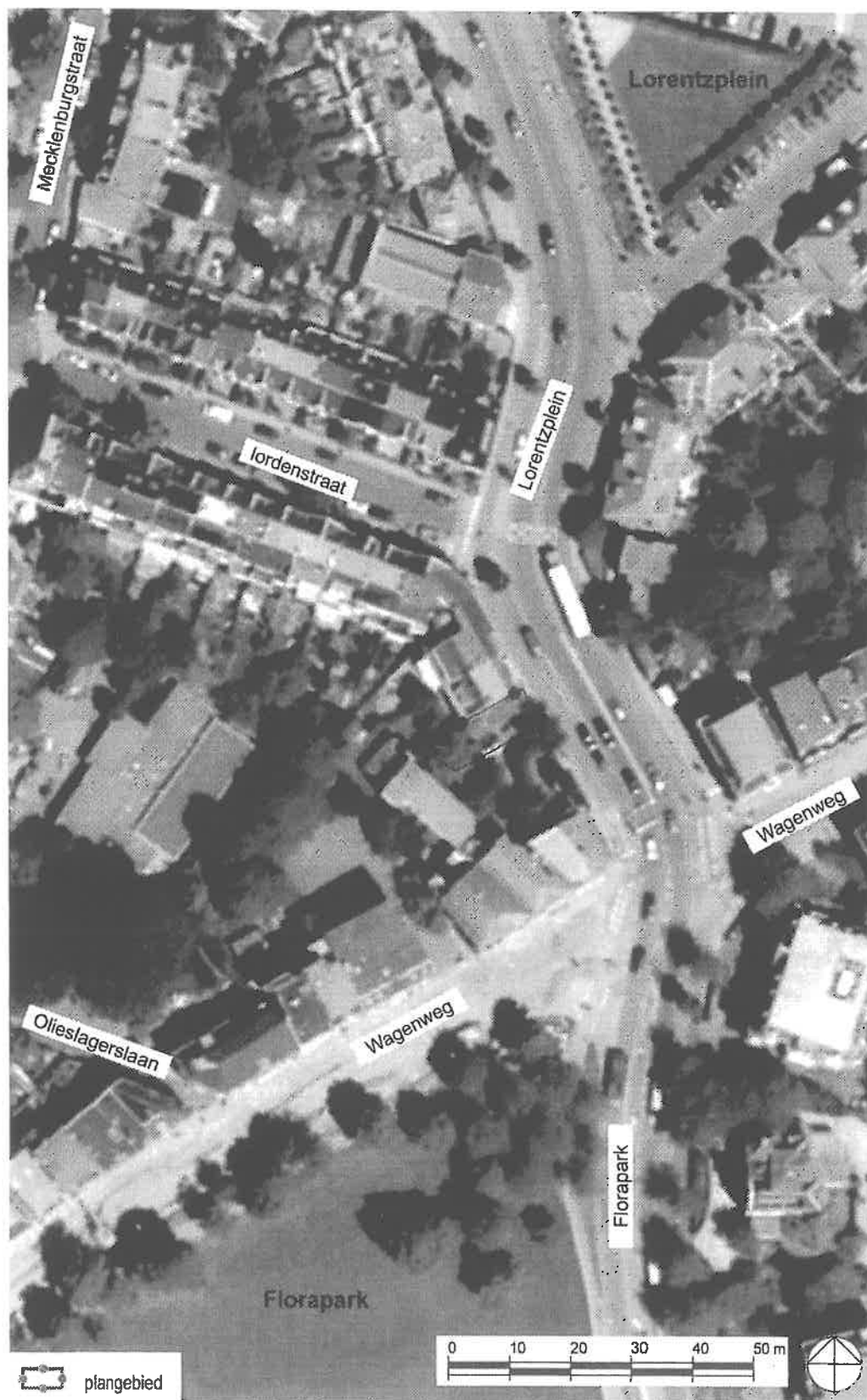
Ontsluiting

Het projectgebied ligt direct ten zuiden van het centrum van Haarlem, in de nabijheid van de Wagenweg, een van de historische uitvalswegen van Haarlem.

In oostelijke richting is via het Florapark, de Plantsoenslaan en verder aansluiting op de Schipholweg en daarmee de A9. Via de Dreef is in zuidelijke richting Haarlemmermeer goed bereikbaar.

Ruimtelijk-functioneel

Ruimtelijk-functioneel gezien is de omgeving, ook wel bekend als de Koninginnebuurt, een ruim opgezette vooroorlogse buurt met overwegend een woonfunctie. De bebouwing kenmerkt zich door karakteristieke bebouwing in overwegend twee lagen met kap. De omvangrijke groenstructuur van het Haarlemmerhoutkwartier met als onderdeel het Florapark vormt het groene hart van de omliggende stedelijke omgeving.



Afbeelding 8: Bestaande toestand directe omgeving en plangebied

4.2 Directe omgeving en plangebied

Afbeelding 8 geeft de bestaande toestand van de directe omgeving en het plangebied weer.

Ontsluiting

De locatie wordt ontsloten op de Iordensstraat, ter hoogte van de kruising Lorentzplein-Florapark en de Wagenweg. Het Florapark en de Haarlemmerhout liggen op loopafstand van de locatie.

Bebouwing en functies

De bebouwing ter plaatse bestaat uit vooroorlogse woonhuizen bestaande uit twee lagen met kap. Ter plaatse van onderhavige locatie bestaat de bebouwing uit rijwoningen. In de directe omgeving zijn ook geschakelde en vrijstaande woningen te vinden.

Beplanting

Verderop heeft de Iordensstraat door de daar aanwezige voortuinen een ruim en groen karakter. Op het achtergebied van de locatie zelf is een aantal bomen aanwezig. De meest markante boom, aan de achterzijde van het perceel, blijft behouden.

5. UITVOERINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven.

5.1 Bodem

Van Dijk Geo- en Milieutechniek b.v. uit De Meern heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Nieuwbouw woning Iordensstraat 78 te Haarlem" (3 januari 2011, nr. 151116). De conclusies en aanbevelingen van het onderzoeksrapport zijn hieronder integraal weergegeven. Het rapport is als bijlage aan de onderbouwing toegevoegd.

"Uit de analyseresultaten blijkt dat de toplaag van de bodem ter plaatse van de voorziene bouwlocatie licht tot matig verontreinigd is met zware metalen (zink) en PAK. De onderlaag is eveneens licht tot matig verontreinigd met zware metalen (zink en lood) en PAK.

De vastgestelde verontreinigingen zijn vermoedelijk te relateren aan in het verleden opgebracht ophoogmateriaal en stedelijk gebruik.

Het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd met benzeen en xylenen. Deze licht verhoogde gehalten kunnen in relatie staan met het voormalig gebruik van de ondergrondse brandstoftank. Daarnaast is het grondwater als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met som dichlooretheen.

De vastgestelde verontreinigingstoestand van de bodem ter plaatse komt overeen met de plaatselijk geldende bodemkwaliteitsklasse. Derhalve is er milieuhygiënisch gezien geen bezwaar tegen de voorziene nieuwbouw. De beslissing of op deze locatie gebouwd mag worden ligt uiteindelijk bij de gemeente."

Algemene conclusie

De bodemkundige situatie vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.2 Verkeerslawaaï

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een woning, en daarmee een geluidgevoelig object volgens de Wet geluidhinder. Vanwege de ligging binnen de geluidszone van de Iordensstraat is een akoestisch onderzoek vereist.

Cauberg Huygen Raadgevende Ingenieurs BV hebben een onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd, rapport "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ten behoeve van locatie Iordensstraat 78 te Haarlem" (17 maart 2011, nr. 20110652-03). De conclusies en aanbevelingen van het onderzoeksrapport zijn hieronder integraal weergegeven. Het rapport is als bijlage aan de onderbouwing toegevoegd.

"Ten gevolge van het wegverkeerslawaaï op de Iordenstraat wordt de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB overschreden. De maximale geluidbelasting bedraagt 65 dB. Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is om financiële en stedenbouwkundige redenen niet wenselijk.

Omdat de maximaal te ontheffen waarde wordt overschreden, is het noodzakelijk om de voorgevel van de woning 'doof' uit te voeren. Een dove gevel is een gevel zonder te openen delen (ramen en deuren). Om de voorgevel 'doof' uit te voeren dienen een aantal bouwkundige maatregelen getroffen te worden. Daarnaast vereist de gemeente Haarlem een nadere onderbouwing om de voordeur in deze 'dove' gevel te kunnen realiseren (in paragraaf 5.5 wordt hier nader op ingegaan).

Naast het 'doof' uitvoeren van de voorgevel, dienen door de gemeente Haarlem hogere waarden verleend te worden voor de berekende geluidbelastingen op de niet dove zijgevel ten gevolge van het verkeer op het Lorentzplein, Florapark en Iordenstraat. In tabel 4 (paragraaf 5.4) zijn deze te verlenen hogere waarden opgenomen.

Naast de toetsing op de Wet geluidhinder dient het bouwproject ook getoetst te worden op de Bouwbesluitvoorschriften met betrekking tot de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies. Gezien de berekende geluidbelastingen op de gevels en de daken dient een nader onderzoek naar de geluidwerende kwaliteit van de gevel uitgevoerd te worden. Door middel van een nader onderzoek dienen de extra geluidwerende voorzieningen bepaald te worden."

Conclusie

De maximaal te ontheffen grenswaarde wordt ter plaatse van de voorgevel overschreden. Betreffende gevels dienen als dove gevel te worden uitgevoerd. Voor de niet dove zijgevel dient een procedure hogere grenswaarde gevolgd te worden. Een vervolgonderzoek naar de geluidwerende kwaliteit is vereist.

Vervolgonderzoek

In opdracht van de heer van der Kroef is door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidwering van de gevels van de nieuw te bouwen eengezinswoning aan Iordenstraat 78 te Haarlem.

"De aanleiding hiervoor is het eerdere onderzoek dat gedaan is naar de te verwachten toekomstige geluidbelasting door wegverkeer. Uit dit onderzoek ('Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ten behoeve van locatie Iordenstraat 78 te Haarlem', referentie 20110652-03 d.d. 24 maart 2011) blijkt dat de voorkeursgrenswaarde en de maximaal te ontheffen waarde voor wegverkeerslawaaï wordt overschreden. De geluidbelasting op de gevel is zo hoog dat een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel noodzakelijk is.

Met betrekking tot de eisen van het Bouwbesluit 2003 betreffende geluid van buiten zijn berekeningen van de karakteristieke geluidwering van de gevels uitgevoerd.

Met de uitgangspunten en extra geluidwerende voorzieningen benoemd in hoofdstuk 4 en omschreven in hoofdstuk 5 wordt aan de eisen met betrekking tot de geluidwering van de gevels voldaan."

5.3 Luchtkwaliteit

Van toepassing is de Wet luchtkwaliteit. Getoetst moet worden of het plan zelf al of niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" bevat als referentiekader voor een neutrale bijdrage een project van 1500 woningen met één ontsluitingsweg.

De Wet luchtkwaliteit bevat geen 'omgekeerde werking'. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet toch worden getoetst of een plan gesitueerd is in een gebied met een te hoge fijnstofconcentratie.

Toetsing

Het plan omvat de bouw van 1 woning. Dientengevolge draagt het plan niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit van de omgeving.

Grenswaarden voor fijnstofconcentraties zijn in Europees verband vastgesteld per stof, in de vorm van concentratievoorschriften en het jaar vanaf welke deze gelden. De luchtkwaliteit in Nederland voldoet voor twee stoffen nog niet overal aan de Europese normen. Die stoffen zijn fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). De hoogste concentraties daarvan in Haarlem zijn af te lezen van de concentratiekaarten Haarlem.

Uit de kaarten blijkt dat in 2007 in Haarlem geen van beide normen voor fijn stof (PM₁₀) in 2007 overschreden werd. Het aantal dagen boven 50 µg/m³ lag overal beneden 26, en het jaargemiddelde lag overal beneden 25 µg/m³. Daarmee voldeed Haarlem in 2007 al overal aan de normen voor fijn stof. Voor stikstofdioxide blijkt dat de voor 2007 geldende plandrempel (46 µg/m³) in 2007 nergens werd overschreden. Haarlem voldeed daarmee overal aan de eisen geldend voor 2007. Wel werden op enkele plaatsen de komende grenswaarden (40 µg/m³ vanaf 2010) nog overschreden. Omdat alle waarden beneden de plandrempel 2007 (46 µg/m³) liggen, zal in 2010 overal in Haarlem aan de dan geldende grenswaarde van 40 µg/m³ voldaan worden. Voor fijn stof was dat in 2007 al het geval. Dit komt door de algemeen dalende trend in de concentraties. Die dalende trend is voor een belangrijk deel het gevolg van reeds langer lopend nationaal en internationaal bronbeleid (schonere motoren, schonere fabrieken). De daling wordt verder versterkt door de aanvullende maatregelen van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, waaraan ook Haarlem deelneemt.

Conclusie

Het project voldoet aan de Wet luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit van de omgeving is voldoende om in een gezond leefklimaat te voorzien.

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer over weg, water en spoor en door buisleidingen van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie. De Besluiten externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en externe veiligheid buisleidingen (Bevb) moeten individuele en groepen personen een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. In dit bestemmingsplan wordt tevens geanticipeerd op het beleid inzake transportroutes, zoals opgenomen in het concept-Besluit transportroutes externe veiligheid (cBtev).

Personen moeten voldoende beschermd zijn tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het basisbeschermingsniveau is een basisnorm die de kans uitdrukt dat een persoon, die een jaar lang permanent en onbeschermd op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeluk met gevaarlijke stoffen. Het is uitgedrukt in een getal: het plaatsgebonden risico (PR). Voor het PR geldt dat er binnen de risicocontour van 10^{-6} geen kwetsbare objecten kunnen worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde.

Daarnaast leggen het Bevi en het Bevb een verantwoordingsplicht op voor het groepsrisico (GR). Het groepsrisico geeft de kans aan dat een groep personen door een ongeval bij een inrichting of buisleiding overlijdt. De gemeente moet een verantwoording afleggen bij veranderingen van het groepsrisico in het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen kunnen voordoen: het invloedsgebied.

Analyse

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen Bevi-inrichtingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen dan wel transportleidingen voor gevaarlijke stoffen.

Conclusie

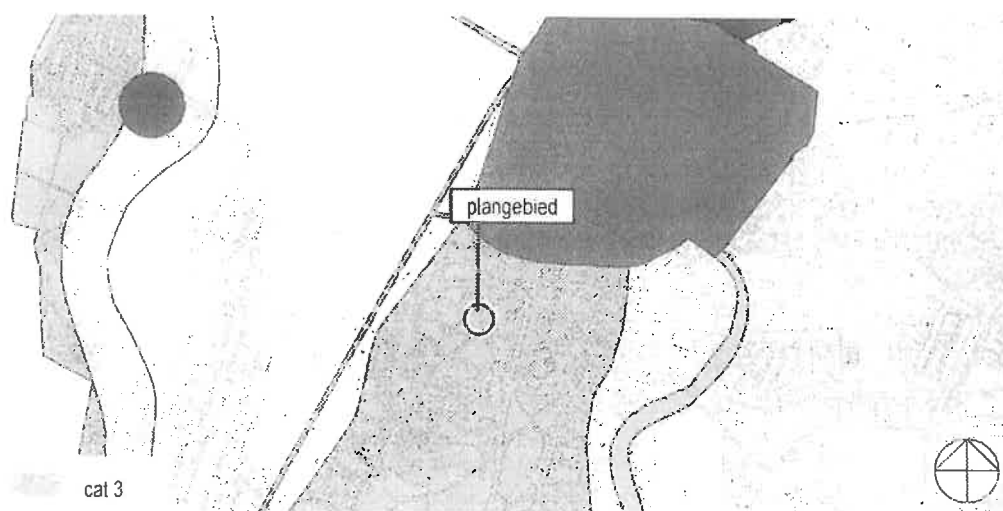
Het plan is niet in strijd met het Bevi, Bevb en cBtev. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

Afbeelding 9 geeft een uitsnede van de Archeologische Beleidskaart 2009 van de gemeente Haarlem weer. Onderhavig plangebied is hierop aangeduid.

5.5.1 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. De primaire verantwoordelijkheid voor het archeologisch erfgoed is gedecentraliseerd en ligt nu op gemeentelijk niveau. De inwerkingtreding van de Wamz, de veranderingen in het archeologische bestel en het rijke Haarlemse archeologische bodemarchief hebben geresulteerd in de Beleidsnota archeologie. In deze nota is het beleid van de gemeente Haarlem aangaande de bescherming van archeologische waarden vastgelegd.



Afbeelding 9: Uitsnede archeologische beleidskaart 2009

Het plangebied ligt binnen een zone die op de archeologische beleidskaart van de gemeente Haarlem is aangeduid met de categorie 3. Voor locaties binnen deze categorie aanduiding geldt dat voor bodemverstorende activiteiten van minder dan 500 m² en niet dieper dan 30 cm beneden maaiveld een archeologisch onderzoek niet vereist is.

Conclusie

Onderhavig plan overschrijdt bovenstaande eisen van een categorie 3 gebied niet. Een nader onderzoek is niet vereist.

5.5.2 Cultuurhistorie

Het plangebied van onderhavig initiatief grenst aan het beschermd stadsgezicht Florapark. Ook is voor de Koninginnenbuurt een partiël herziening van het bestemmingsplan in procedure, waarin opgenomen regels met betrekking tot het beschermd stadsgezicht Haarlem (artikel 6). Dit houdt in dat een ontwikkeling op onderhavige locatie met de nodige aandacht voor de omgeving dient te geschieden. In overleg met de gemeente is voor onderhavig project gekozen voor een architectonische verschijningsvorm en materiaalgebruik dat overeenstemt met de bebouwing in de directe omgeving. Het bouwplan past derhalve binnen de in de omgeving voorkomende bebouwingstypologie.

Conclusie

Er worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

5.6 Flora en fauna

Ten behoeve van de bescherming van zeldzame of kwetsbare planten en dieren zijn twee wetten van toepassing. Middels de Natuurbeschermingswet 1998 worden waardevolle natuurgebieden beschermd. De Flora- en faunawet bevat een soortenbescherming.

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en de ecologische hoofdstructuur.

De Natuurbeschermingswet 1998 kent tevens een zogenaamde 'externe werking', wat betekent dat ook projecten buiten Natura 2000-gebieden vergunningplichtig kunnen zijn wanneer zij een negatief effect hebben op deze gebieden. In de directe omgeving zijn echter geen Natura 2000-gebieden aanwezig.

Beschermde soorten

Binnen het plangebied zijn merendeels algemeen voorkomende soorten aanwezig, die hun leefgebied hebben in agrarisch gebied. Voor deze soorten zal met de voorgestane ontwikkelingen leefgebied verloren gaan. In de directe omgeving van het plangebied blijft daarnaast voldoende agrarisch gebied aanwezig voor herversiting.

Conclusie

Een ontheffing van de Natuurbeschermingswet 1998 of Flora- en faunawet is niet nodig.

5.7 Waterparagraaf

5.7.1 Verharding

De totale perceelsgrootte bedraagt circa 102 m².

	Bestaand (m ²)	Nieuw (m ²)	Toename (m ²)
garage	24		
keuken	9		
woonhuis		69	
bestrating	60	33	
totaal	93	102	8

In overleg met de beheerder van het Hoogheemraadschap is geconcludeerd dat de toename van de verharding van circa 8 m² dusdanig gering is dat behoudens het gescheiden aanbieden aan het gemeentelijk rioolstelsel van het regenwater en het vervuild water geen verdere waterhuishoudkundige voorzieningen voor buffering en/of infiltratie vereist zijn.

5.7.2 Waterhuishouding en riolering

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Rijnland. Door het waterschap is een aantal principes opgesteld waar ruimtelijke ontwikkelingen aan worden getoetst, te weten:

- Wateroverlastvrij bestemmen
- Gescheiden houden van vuil water en schoon regenwater
- Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer"
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen
- Voorkomen van vervuiling
- Rekening houden met waterschapsbelangen

Wateroverlastvrij bestemmen

Bij locatiekeuze van nieuwe ontwikkelingen moet worden gezocht naar plekken die 'hoog en droog genoeg' zijn.

Onderhavig plangebied ligt ca 3 m boven NAP. Volgens het uitgevoerde bodemonderzoek bedraagt de GHG ca 1,4 m -mv. Het betreft hiermee een relatief droog gebied. Geconcludeerd wordt dat het project 'hoog en droog genoeg' is om aan het Nationaal Bestuursakkoord Water te voldoen.

Gescheiden houden van vuil water en schoon regenwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en binnen het plangebied verwerken van het schone regenwater. Binnen het plangebied vindt een strikte scheiding plaats. Het vuile water wordt gekoppeld aan de bestaande riolering in het omliggende gebied. Het schone regenwater blijft indien mogelijk binnen het plangebied.

Doorlopen van afwegingsstappen

De volgende afwegingsstappen worden doorlopen:

1. hergebruik;

2. infiltratie;
 3. buffering naar watergang waterschap
 4. afvoer via gescheiden rioolstelsel.
- ad 1. Hergebruik van het regenwater ter plaatse is alleen aan de orde in geval van bedrijfsmatig gebruik van de gebouwen en opstallen. Dit is hier niet het geval.
- ad 2. De tweede stap in de afweging is het afkoppelen en infiltratie en/of berging van schoon hemelwater op de nieuwbouwlocatie. Gezien de beperkte ruimte op de locatie is dit niet mogelijk.
- ad 3. Indien een watergang aanwezig is komt deze als derde stap in aanmerking voor opvang. Dit is hier niet het geval.
- ad 4. Mocht infiltratie niet (geheel) mogelijk of anderszins onwenselijk zijn, dan wordt op de locatie een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Tot de gemeente overgaat op gescheiden inzamelen, kan op het bestaande gemengde stelsel worden geloosd. Deze werkwijze voorkomt extra kosten en biedt in ieder geval de mogelijkheid van een toekomstige afkoppeling.

Hydrologisch neutraal bouwen

In het beleid van het waterschap is opgenomen dat moet worden gestreefd naar een hydrologisch neutrale situatie. Hiermee wordt bedoeld dat het regenwater het gebied niet sneller mag verlaten dan dat het geval is vóór aanvang van de in dit plan opgenomen ontwikkelingen.

De toename van het verhard oppervlak is zodanig gering dat de belasting van het aanliggende rioolstelsel niet merkbaar toeneemt.

Voorkomen van vervuiling

Hiervoor zijn geen bijzondere maatregelen genomen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden in principe geen uitlogende materialen toegepast.

Rekening houden met waterschapsbelangen

Het gebied is niet als inundatiegebied aangewezen. Onderhavig project betekent derhalve geen belemmering van waterschapsbelangen.

5.7.3 Algemene conclusie

Aan de beleidsuitgangspunten van het waterschap wordt waar mogelijk voldaan.

1. Het vuile water en het hemelwater worden gescheiden aangeboden;
2. In principe worden geen uitlogende materialen toegepast;
3. Verdere waterschapsbelangen worden niet geschaad.

6. FINANCIËLE ASPECTEN

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief, waarvan alle kosten en risico's voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dat geldt ook voor mogelijke planschadevergoedingen.

Het plan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

6.2 Kostenverhaal

In artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een aantal bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan niet verplicht is. De in voorliggend bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen behoren tot de in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet verplicht.

7. **MOTIVERING**

Het verlenen van vrijstelling is gebaseerd op de volgende overwegingen:

1. Het initiatief is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
2. Het initiatief voegt zich naar de omliggende bebouwing;
3. De belasting op het omliggende stratennet neemt niet merkbaar toe;
4. Er worden geen waarden aangetast;
5. Het initiatief past binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid.

