Gemeente Haarlem, Veiligheid, Vergunningen en Handhaving

Afdeling Omgevingsvergunning

OMGEVINGSVERGUNNING
Uitgebreide procedure

Datum
Ons kenmerk 2014-02970
Bijlage(n) 1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 5 juli 2014 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het optoppen van de panden op de percelen Santpoorterstraat 41-49 en Aelbertsbergstraat 45 te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2014-02970.

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

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

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de **activiteit bouwen**);
- het bouwen van bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (verder te noemen de **activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**).

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

Onderdeel van het besluit vormen:
- Ontheffing van artikel 2.5.30 lid 1 van de Haarlemse bouwverordening op grond van artikel 2.5.30 lid 4 onder a van de Haarlemse bouwverordening.
- Toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3 Wabo om af te wijken van artikel 5, 11 en 13 van de voorschriften van het bestemmingsplan Kleverpark.

Nog in te dienen gegevens
Uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens ter goedkeuring worden ingediend:
- een onderzoeksrapport van de onderliggende fundering.

Wat aan dit besluit vooraf is gegaan
Bij besluit van 3 oktober 2014 is door ons een omgevingsvergunning verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a sub 2 Wabo. Tegen dat besluit hebben omwonenden bezwaar gemaakt. Een van de gronden van bezwaar was dat de omgevingsvergunning niet verleend kon worden op basis van het hiervoor genoemde artikel. Dit bezwaar werd door ons als gegrond aangemerkt en op basis daarvan besloten wij alsnog de uitgebreide voorbereidingsprocedure te volgen en de ingediende bezwaren als zienswijzen te behandelen in die procedure.

Ter inzagelegging en mogelijkheid om zienswijzen in te dienen
De ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende relevante stukken hebben op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, vanaf 5 december 2014 tot en met 15 januari 2015 ter inzage gelegen.

Zienswijzen
Naar aanleiding van de tervisielegging zijn de volgende zienswijzen naar voren gebracht:

1. Ontheffing Haarlemse bouwverordening

Artikel 2.5.30 van de Bouwverordening beoogt onder meer te borgen dat bij vergroting van het woningaanbod, de parkeermogelijkheden van omwonenden niet aanmerkelijk verslechteren, door voor te schrijven dat in zulke gevallen ook extra/eigen parkeer- en/of stallingsgelegenheid behoort te worden gerealiseerd. De gemeente heeft in haar besluit een ontheffing verleend waarbij wordt verwezen naar lid 4 van voornoemd artikel:
"Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste en het derde lid:
a. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien;
b. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden - in elk geval worden gerekend:
- een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw;
- een te verwachten meer dan gemiddeld aantal klanten of bezoekers, indien het gebouw bestemd is voor de vestiging van één afmeer detailhandelsbedrijven dan wel openbare dienstverlening of vermakelijkheid;- een bestemming van het gebouw als parkeergarage dan wel garagebedrijf."
Aan het vereiste sub a wordt niet voldaan. Van de uitzondering sub b, inhoudende dat er bijzondere omstandigheden zijn waardoor het voldoen aan de in lid 1 genoemde verplichting op overwegende bezwaren stuit, vergelijkbaar met die beschreven in de daaropvolgende liggende streepjes, is evenmin sprake, althans in het besluit is niet gemotiveerd waarom daar sprake van zou zijn. De door de aanvrager aangevoerde argumentatie kan in ieder geval niet de conclusie dragen dat de uitzondering sub b van toepassing is.
Die argumentatie is namelijk steekhoudend noch relevant. De berekening dat de 45 parkeerplaatsen die de vorige gebruiker (een school) nodig zou

hebben gehad veel minder is dan de parkeerplaatsen die voor de nieuwe woningen voorgeschreven zijn (dat de parkeerbalans zou verbeteren), is uit de lucht gegrepen en er met de haren bijgesleept. Het ging om avondonderwijs aan jongeren. Jongeren die niet over een rijbewijs beschikten. Als die omvangrijke parkeerbehoefte er wel was geweest, was voor het onderwijs een andere locatie gekozen omdat 45 vergunningen nogal een kostenpost zijn. Die parkeerdruk is er nooit geweest. De argumentatie is voorts ook irrelevant nu het gebruik als school binnen het bestemmingsplan viel ("Gemengde doeleinden en maatschappelijke doeleinden") en daarmee niet voldaan behoefde te worden aan artikel 2.5.30 van de Bouwverordening zoals wel het geval is voor de activiteiten waar een vergunning voor is aangevraagd.
Artikel 2.5.30 lid 1 verdient onverkorte toepassing in het belang van de Omwonenden. De parkeerzones zijn ooit ingesteld omdat het toenmalige ziekenhuis Deo betaald parkeren introduceerde waardoor bezoekers uitweken en bewoners niet meer in hun straat konden parkeren. Er is door de gemeente toen besloten dat het belang van de bewoners prevaleerde. Ondertussen is het parkeerbeleid een welkome inkomstenbron voor de gemeente geworden. De gemeente heeft de afgelopen jaren de tarieven flink verhoogd. En wat doet zij vervolgens? Zij verleent (ten onrechte) een ontheffing waardoor de Omwonenden (nog) minder waar voor hun geld meer krijgen c.q. in hun belangen worden geschaad.
Thans is het namelijk al niet meer altijd mogelijk voor bewoners om de auto in de buurt van hun woning te parkeren. Daartegenover staat het belang van de aanvrager. Van overwegende bezwaren tegen toepassingen van artikel 2.5.30 lid 1 is geen sprake. Het enige belang dat de aanvrager heeft is namelijk dat hij meer opbrengsten heeft indien hij 10 in plaats van 6 woningen kan realiseren op de Percelen. De omgevingsvergunning had ook daarom geweigerd moeten worden.

2. Bezonning:

Vermindering van het aantal zonuren in de achtertuinen van Aelbertsbergstraat nrs, 35, 37, 39,41 en 43 en de woningen en winkels tegenover Santpoorterstraat nummer 47. Daar de zon ondergaat in het westen, betekent dit voor genoemde huizen in de Aelbertsbergstraat, dat er in het voor- en najaar vanaf het midden van de middag veel minder zon in de achtertuinen zal schijnen. 's Zomers zullen deze achtertuinen totaal verstoken blijven van de avondzon. De meest nabijgelegen huizen, nrs. 41 en 43 worden bewoond door gezinnen met zeer jonge kinderen van één tot vijf jaar oud. Bij de bewoners van Santpoorterstraat 54 is de toetreding van "Hemellicht" absoluut noodzakelijk voor het werken met en beoordelen van glas-in-lood in het aldaar gevestigde atelier.

3. Vermindering privacy:

De recentelijk gerealiseerde en de te realiseren woningen zullen van invloed zijn op de privacy van omwonenden. De woningen en het dakterras aan de achterzijde van de woningen kijken namelijk direct uit op de achtertuinen van de woningen Aelbertsbergstraat nrs. 35 t/m 43.
Ook op basis van deze gronden had de omgevingsvergunning geweigerd moeten worden, althans is het besluit op dit punt onvoldoende

gemotiveerd.

4. Planschade

De Omwonenden merken voorts op dat de bij besluit in primo verleende omgevingsvergunning planschade tot gevolg heeft vanwege de onder 3 aangevoerde gronden.

5. Hoeveelheid appartementen

Zoals aan het begin van dit bezwaarschrift is opgemerkt, gunnen de Omwonenden het de aanvrager dat hij een project kan realiseren voor 6 woningen en daarmee een mooi rendement kan realiseren. De in dit bezwaarschrift genoemde bezwaren, die ook gelden voor die woningen, nemen zij daarbij op de koop toe.
Maar er zijn grenzen. En in dit geval zijn er ook wettelijke grenzen. De omgevingsvergunning voor 4 extra woningen had vanwege de genoemde gronden van bezwaar niet verleend mogen worden. De Omwonenden verzoeken de gemeente de vergunning in haar besluit op bezwaar alsnog te weigeren.

6. Nadere zienswijze naar aanleiding van de gevolgde uitgebreide procedure

De omgevingsvergunning, op basis van de ontheffingsprocedure ex artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo, wordt ten onrechte verleend omdat de gevraagde vergunning getoetst moet worden aan een goede ruimtelijke ordening/zorgvuldige belangenafweging en aan de eisen van milieuwetgeving.
Bovendien dient er een verklaring van geen bezwaar bedenkingen door de gemeenteraad te zijn afgegeven.
Bij stedelijke ontwikkelingen moeten de behoefte aan de ontwikkeling en de locatiekeuze onderbouwd worden / dient gekeken te worden naar de concrete woningbehoefte aan de hand van de SER "ladder".
De ontwerpvergunning bevat geen van dit alles. De ontwerpvergunning verwijst louter naar een concept-bestemmingsplan waarvan de inhoud nog onbekend/ongewis en naar waarschijnlijkheid eind januari 2015 zal worden gepubliceerd. De ontwerpvergunning voldoet daarom op geen enkele manier aan de wettelijke eisen en de vergunning kan daarom niet verleend worden.

Nu de voorbereidingsprocedure voor het nieuwe bestemmingsplan al op zeer korte termijn zal gaan lopen, verzoekt Omwonenden de gemeente de procedure over de vergunningsaanvraag aan te houden / op te schorten tot het moment dat het bestemmingsplan is vastgesteld dan wel de aanvraag af te wijzen waarbij aanvrager een nieuw verzoek kan indienen nadat het bestemmingsplan is gewijzigd. Temeer nu Omwonenden voornemens zijn zich te verzetten tegen de voorgenomen aanpassing van het bestemmingsplan.

Onze reactie op de ingediende zienswijzen

Ad 1.

Bij de toets op art 2.5.30 lid 1 van de HBV wordt in geval van een bestaand gebouw de behoefte aan parkeerplaatsen van het huidige en toekomstige gebruik alsook de gebruiksmogelijkheden met elkaar vergeleken. Bij een toename van de behoefte aan parkeerplaatsen ontstaat er een opgave tot aanleg van parkeerplaatsen. Bij een afname van de behoefte aan parkeerplaatsen is er geen opgave tot aanleg van parkeerplaatsen. In het bestemmingsplan Kleverpark zijn de betreffende gebouwen met name bestemd als Gemengde Doeleinden. Volgens artikel 11 lid 1b zijn de verdiepingen bestemd voor wonen. Het gebruik als school is op basis van eerdere bestemmingsplannen al sinds 1981 toegestaan. Op dit gebruik is geen beperking gelegd wat betreft het gebruik voor volwassenonderwijs dan wel dag- of avondonderwijs.
In de parkeerbehoefteberekening is uitgegaan van de in parkeernormentabel opgenomen normgetallen. Het resultaat van deze vergelijkende berekening is een afname van de behoefte aan parkeerplaatsen ten opzichte van de voorafgaande gebruiksmogelijkheden. Gegeven het feit dat er geen parkeeropgave resteert en de fysieke omstandigheden van het gebouw het niet toe laten om parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren is het redelijk om ontheffing/vrijstelling te verlenen van de parkeereis zoals geformuleerd in art 2.5.30 lid 1 van de HBV.
Deze zienswijze achten wij dan ook ongegrond.

Ad 2.

Het geldende bestemmingsplan kent voor de betreffende gebouwen een goothoogte van 8.00 meter en een maximale bouwhoogte van 3.00 boven de goothoogte (= nokhoogte 11.00 meter).
Het aangevraagde bouwwerk wordt gebouwd binnen de bebouwingsgrenzen van het bestemmingsplan en kent een maximale hoogte van 9.66 meter. Het bestaande platte dak (met een diepte van 11.30 meter) achter de bebouwing wordt niet verder bebouwd.
Gezien de afstand van de nieuwe bebouwing tot de naastgelegen percelen (=11.30 meter) en de toegestane bouwhoogte van het geldende bestemmingsplan (11.00 meter) geeft het bouwplan minder schaduwwerking dan wat er in het bestemmingsplan reeds mogelijk is.
Deze zienswijze achten wij dan ook ongegrond.

Ad 3.

Gezien de afstand van de nieuwe bebouwing tot de percelen van de omwonenden wordt voldaan aan de eisen die het Burgerlijk Wetboek stelt aan afstanden van raampartijen, balkons en dergelijk tussen belendende percelen.
Het Burgerlijk Wetboek stelt namelijk dat er geen ramen, balkons en dergelijke die rechtstreeks zicht geven op het belendende perceel, op een afstand minder dan 2.00 meter van dat perceel mogen bevinden zonder toestemming van de eigenaar van het belendende perceel. Het bouwplan voldoet aan deze eis.
Gezien de minimale afstand (minimaal 11.30 meter) van de nieuwe bebouwing dat rechtstreeks zicht geeft op belendende percelen is er in dit geval geen sprake van onevenredige vermindering van de privacy.
Deze zienswijze achten wij dan ook ongegrond.

Ad 4.
Gezien het hiervoor gestelde verwachten wij niet dat er sprake is van planschade, veroorzaakt door het verlenen van de omgevingsvergunning.
Maar het staat de omwonenden uiteraard vrij om - na het onherroepelijk worden van het besluit - een verzoek om vergoeding planschade in te dienen bij de gemeente.
De vergunninghouder heeft in een overeenkomst met de gemeente vastgelegd dat eventuele planschade voor zijn rekening komt. Eventuele planschade is aldus geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.
Deze zienswijze achten wij dan ook ongegrond.

Ad 5.
Gezien de positieve adviezen van relevante vakafdelingen van de gemeente en gezien het positieve advies van de welstandscommissie en gezien hetgeen wij hiervoor hebben gesteld, zijn wij van mening dat het toevoegen van vier extra woningen op deze locatie mogelijk is. De belangen van omwonenden worden daardoor niet onevenredig geschaad.
Deze zienswijze achten wij dan ook ongegrond.

Ad 6.
De omgevingsvergunning wordt verleend omdat de gevraagde vergunning niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening; het uitbreiden van het aantal woningen op deze locatie is gezien de bestaande bebouwde omgeving (een woonwijk) als passend te beoordelen.
Er heeft een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden; alle voor deze aanvraag relevante aspecten zijn door de vakafdelingen beoordeeld en er zijn positieve adviezen afgegeven. Deze adviezen worden gezien als de goede ruimtelijke onderbouwing van het besluit.

Voor deze omgevingsvergunning is geen Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) van de gemeenteraad nodig, omdat deze vergunningsaanvraag behoort tot de zogeheten ‘Categorieën van gevallen waarin voor het verlenen van een omgevingsvergunning geen verklaring van bedenkingen van de gemeenteraad vereist is’ (Raadsbesluit 2011/194736).

De “SER-ladder’’ die door de omwonenden wordt aangehaald is met name bedoeld voor het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen en structuurplannen maar geldt inderdaad ook voor een omgevingsvergunning dat met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo wordt verleend. Het bouwplan voldoet echter aan het stappenplan van de “ladder voor duurzame verstedelijking” omdat er (1) een behoefte is aan het toevoegen van woningen aan de bestaande woningvoorraad in Haarlem en (2) de nieuwe woningen zijn gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

Gezien het voren gestelde zijn wij van mening dat deze zienswijzen ongegrond zijn.

Conclusie
Wij achten de ingediende zienswijzen ongegrond en wegen het belang van de aanvrager en het algemeen belang (het toevoegen van vier woningen aan de bestaande woningvoorraad in Haarlem) groter dan de belangen van de omwonenden. De belangen van de omwonenden worden niet onevenredig geschaad

door het realiseren van het bouwplan.

BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvrager
Op 5 juli 2014 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen. Het betreft een verzoek van:

R.W. van Zalingen
Van Haemstedelaan 21
2111 CW Aerdenhout
vanzalingen@zonnet.nl

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het optoppen van de panden c.q. het toevoegen van vier appartementen op de percelen Santpoorterstraat 41-49 en Aelbertsbergstraat 45 te Haarlem.

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

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

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

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

Volledigheid
Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor het bij of krachtens algemene maatregel van bestuur stellen van regels aan de wijze van indiening van een aanvraag om omgevingsvergunning en de gegevens en bescheiden die hierbij moeten worden aangeleverd.
De regeling is uitgewerkt in het paragraaf 4.2 Bor met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteiten op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

Procedure
De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10 en voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12 Wabo. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Bor en de Mor.
Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN
Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

- De houder van de vergunning moet ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden, de gemeente Haarlem schriftelijk in kennis stellen, van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden (artikel 1.25 lid 1 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar bureau Noord van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving (hbo@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2014-02970;

- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten digitaal of op papier op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012);

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

- 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;

- Op basis van het Bouwbesluit 2012 artikel 2.12 en Omgevingsvergunning 2010/0081/22 van 1 december 2010 (rechtens verkregen niveau) moet de bouwconstructie (hoofddraagconstructie) worden uitgevoerd met een brandwerendheid met betrekking tot bezwijken van ten minste 60 minuten;

- Op basis van het Bouwbesluit 2012 artikel 2.85 en 2.95 en Omgevingsvergunning 2010/0081/22 van 1 december 2010 (rechtens verkregen niveau) moeten:
  1) De deurconstructies van de nieuwe woningen moeten ten minste 30 minuten brandwerend worden uitgevoerd.
  2) De gemeenschappelijk vluchtroutes van de nieuwe woningen grenzen aan de bestaande woningen. Dit betekent dat de bestaande woningen ook ten minste 30 minuten brandwerend moeten worden afgeschermd van de gemeenschappelijke vluchtroutes (trappenhuizen/ portieksituatie), inclusief deurconstructies.

3) De gemeenschappelijke vluchtroutes van de nieuwe woningen moeten ten minste 60 minuten brandwerend worden afgeschermd ter plaatse van de aangrenzende winkels, ook bij het raam tussen de winkel en de entree.
4) De nieuwe woningen moeten worden uitgevoerd als (sub)brandcompartimenten met een WBDBO van ten minste 60 minuten, ook ter plaatse van de vloer. Ter plaatse van de scheiding tussen de woningen en de gemeenschappelijke vluchtroutes kan worden volstaan met een WBDBO van 30 minuten;

- De bestaande toestand/ situatie van het gebouw moet qua brandveiligheidsvoorzieningen overeenkomen met Omgevingsvergunning 2010/0081/22 van 1 december 2010 (rechtens verkregen niveau);

- Op basis van artikel 5.6, lid 3 Bouwbesluit 2012, dienen de woningen op de derde bouwlaag een warmteweerstandscoëfficiënt te bezitten van tenminste 3,5 M^2*K/W conform artikel 5.3, lid 1 en 2 Bouwbesluit 2012 en ten hoogste een warmtedoorgangscoefficient van ten hoogste 1,65 W/M^2*K, conform artikel 5.3, lid 3 Bouwbesluit 2012;

- Op basis van artikel 5.4, dient de luchtstoom in de woningen op de derde bouwlaag ten hoogste 0,2 m^3/s te bedragen (luchtdichtheid van de woningen).

- De houder van de vergunning moet de gemeente Haarlem ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden schriftelijk in kennis stellen van de beëindiging van de werkzaamheden (artikel 1.25 lid 2 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar bureau Noord van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving (hbo@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2014-02970;

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

- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder een bouwveiligheidsplan bij bureau Noord van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving heeft ingediend en dit bouwveiligheidsplan door het bureau Noord is goedgekeurd.

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN
Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen

INLEIDING
De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten.
Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING
Geldend bestemmingsplan
De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Kleverpark" is vastgesteld door de gemeenteraad op 20 april 2005 onder nummer 77.
Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming "Gemengde doeleinden en Maatschappelijke doeleinden" met een maximale goothoogte van 8 meter. Deze bestemming vindt zijn weerslag in de artikelen 11 en 13 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan, voor de bebouwingsvoorschriften wordt verwezen naar artikel 5 van de planvoorschriften. Het bouwplan is getoetst aan voornoemd bestemmingsplan. De toets luidt als volgt: de maximaal toegestane goothoogte van 8 meter, wordt met 1,66 meter overschreden door de gevraagde goothoogte van 9,66 meter.

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 5 van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:
- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- een Algemene Maatregel van Bestuur het mogelijk maakt om van het bestemmingsplan af te wijken;
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van de beschikking een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst. De resultaten van deze toetsing staan beschreven bij de overwegingen van de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening van deze beschikking.
De omgevingsvergunning kan, gelet op artikel 2.10, lid 2 en 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo op deze grond worden verleend.

Welstand
De activiteit bouwen is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Samengevat luidt het advies als volgt:
Akkoord nu het ontwerp voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebiedsdeel Stadsuitbreidingen 1920-1960 ten aanzien van ingrepen in het daklandschap en gelet op materiaalgebruik en detaillering.
Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

De activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012.
Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.
De voorschriften worden aan de omgevingsvergunning verbonden.

Bouwverordening
Parkeren
De activiteit bouwen is voorgelegd aan de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer en is getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake parkeren.
Samengevat luidt het advies als volgt:
De Haarlemse bouwverordening (art. 2.5.30 lid 1) verlangt dat: indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij een gebouw hoort. Om de omvang te bepalen wordt gebruik gemaakt van de tabel parkeernormen uit bijlage 13.

Het bouwplan betreft het plaatsen van een dakopbouw. Met de dakopbouw kunnen 10 woningen gerealiseerd worden. De woningen hebben een behoefte van (10 x 1,2=) 12 parkeerplaatsen. De woningen liggen boven bestaande winkelpanden. Volgens aanvrager staat de boven etage al 10 jaar leeg. De gevel grenst direct aan de openbare weg. De achterzijde is niet bereikbaar via eigen terrein. Er is geen sprake van een onbebouwd eigen terrein waar de behoefte aan parkeerplaatsen gefaciliteerd kan worden. Voor een parkeeroplossing is het bouwplan afhankelijk van de mogelijkheden in de openbare ruimte. De woningen zijn gelegen in een gebied waar (overdag) een parkeervergunning noodzakelijk is.

Voorheen was de ruimte in gebruik van een school voor (hoger) avond onderwijs. Het betrof 9 lokalen. De school had een behoefte aan parkeerplaatsen van (9 x 5pp=) 45 parkeerplaatsen. In 2010 is onder vergunning met nr. 2010/81 de bouw van 6 woningen vergund met een behoefte aan 9 parkeerplaatsen. De optelsom voor de vergunde een aangevraagde woningen blijft onder de behoefte aan parkeerplaatsen van de school. Ten opzichte van het voorgaande gebruik verbetert de parkeerbalans nog steeds.
Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer positief.

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

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

In deze beschikking zijn voor de activiteit bouwen voorschriften opgenomen.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

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

TOETSING
Onder verwijzing naar de toets aan het bestemmingsplan "Kleverpark" die staat beschreven bij de overwegingen van de activiteit bouwen van deze beschikking merken wij op dat de aangevraagde bouwactiviteit in strijd is met de artikelen 5, 11 en 13 van de bij dit bestemmingsplan behorende voorschriften.
Deze strijdigheid kan niet worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren.
Medewerking is echter mogelijk met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 Wabo .

Over de relatie tussen de aangevraagde activiteit en deze uitzonderingsgrond merkt de afdeling Ruimtelijk Beleid, team Stedenbouw en planologie het volgende op:

De aanvraag is in strijd met het vigerende bestemmingsplan ‘Kleverpark’ omdat de maximale goothoogte wordt overschreden en er een extra bouwlaag met 4 woningen wordt gevraagd waar dit niet is toegestaan (tevens hebben een aantal van deze woningen een verandering van de afdekking, van plat naar een gedeeltelijke kap).

In het nieuw op te stellen bestemmingsplan Kleverpark- Frans Hals worden de contouren, waarbinnen de woningen worden gevraagd, mogelijk gemaakt. Dit concept bestemmingsplan wordt naar verwachting eind januari 2015 in procedure gebracht.

In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit valt onderhavige aanvraag binnen de 'Beschermende regie'. Dit regieniveau is onderverdeeld in verschillende gebiedstypen. Het ingediende plan wordt zowel stedenbouwkundig, landschappelijk als planologisch getoetst aan de criteria voor ruimtelijke kwaliteit die gelden voor het gebiedstype 'Eerste uitbreidingen buiten de vestinggracht 1870-1920'.

De huidige bebouwing is als eenheid ontworpen en gebouwd. In overleg met de ARK is voor de dakopbouw de trend ’opbouw 1 meter terugliggend’ gezien als stedenbouwkundig de beste oplossing. Het terugliggende deel aan de Aelbertstraat sluit aan op de daar gestelde trend.

Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Ruimtelijk Beleid positief. Het advies van de afdeling Ruimtelijk Beleid, in samenhang met de overige adviezen wordt door B&W aangemerkt als goede ruimtelijke onderbouwing van de aanvraag omgevingsvergunning.

Gelet op het bovenstaande kan de omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 Wabo op deze grond worden verleend.

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

BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- het formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 5 juli 2014;
- de tekeningen, VAN ‘T ENDE Bouwtechnisch Ingenieursbureau, blad OV-100 (bestaande situatie, OV-200 (nieuwe situatie) en OV-701 (principe details, bestaande uit 7 bladen), d.d. 24-mei 2014;
- de constructieve berekeningen (63 bladen), Raadschelders Bouwadvies b.v., kenmerk 1634, bersie 20140519v2.1;
- het bij deze vergunning behorende verhaalscontract zonder vooruitbetaling en met eindafrekening op basis van werkelijke planschadevergoeding.