

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide procedure

Datum	
Ons kenmerk	2016-00235
Bijlage(n)	1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 13 januari 2016 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een tweede verdieping met dakterrassen op het perceel Tempeliersstraat 67. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2016-00235.

ONTWERPBESLUIT

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

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

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de **activiteit bouwen**);
- het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de **activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**).

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

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo om af te wijken van artikel 6 (bouwregels in artikel 17) van de voorschriften van het bestemmingsplan “Koninginnebuurt westelijk deel”.
- Vrijstelling van artikel 2.5.30 lid 1 van de Haarlemse bouwverordening op grond van artikel 2.5.30, lid 5 van de Haarlemse bouwverordening.

Nog in te dienen gegevens

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

- Constructieve (detail-) berekeningen en tekeningen.

Ter inzagelegging en mogelijkheid om zienswijzen in te dienen

De ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende relevante stukken worden, op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, vanaf (xxx tot en met xxxx ter inzage gelegd.

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

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

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

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

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

Met vriendelijke groet,

Team Advies & Ondersteuning

Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend

BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 13 januari 2016 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het bouwen van een tweede verdieping met dakterrassen.

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

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

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

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

Bevoegd gezag

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

Volledigheid

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

De regeling is uitgewerkt in het paragraaf 4.2 Bor met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om de ontbrekende gegevens aan te vullen. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede

beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

Ter inzage legging

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht van xxxx tot xxxx ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking of de adviezen indienen bij college van burgemeester en wethouders van Haarlem, postbus 511, 2003 PB Haarlem.

Procedure

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

BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

- De toekomstige huurders/kopers/gebruikers en bezoekers van de vier appartementen op de bovenste verdieping komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning en/of een bezoekersvignet
- De houder van de vergunning moet ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden, de gemeente Haarlem schriftelijk in kennis stellen, van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden (artikel 1.25 lid 1 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2016-00235.
- Het bouwen, alsmede het bouwlawaai, moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en de Haarlemse bouwverordening en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.
- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten digitaal of op papier op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012).
- Het bouwafval moet u scheiden in de volgende categorieën:
 1. gevaarlijk afval (zie het Besluit aanwijzing gevaarlijke afvalstoffen);
 2. kunststoffen die voor hergebruik geschikt zijn;
 3. minerale wol;
 4. papier;
 5. overig afval.

Categorie 1 t/m 4 moet u afvoeren naar een verwerkingsbedrijf met een vergunning volgens de Wet milieubeheer, of meegeven aan een bevoegd inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen. De categorie overig afval moet u afvoeren naar een sorteerbedrijf dat ongesorteerd bouwafval in ontvangst mag nemen.
- De houder van de vergunning moet de gemeente Haarlem ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden schriftelijk in kennis stellen van de beëindiging van de werkzaamheden (artikel 1.25 lid 2 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2016-00235.
- 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 team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft ingediend en dit bouwveiligheidsplan door het team is goedgekeurd.

- Met de uitvoering van werkzaamheden waar aanvullende constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen mag niet worden begonnen voordat de medewerker constructie van Team Advies & Ondersteuning, afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben. De vergunninghouder dient hiertoe ten minste drie weken voor de aanvang van de desbetreffende constructiewerkzaamheden (detail) berekeningen en tekeningen aan te leveren bij de medewerker constructie.

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Geldend bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan “Koninginnebuurt (westelijk deel)”, is vastgesteld door de gemeenteraad op 16 mei 2013. Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming “gemengd-4”. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 6 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan. Volgens deze voorschriften artikel 6 is wonen op de verdiepingen toegestaan. De bestemming is dus niet strijdig met het vigerende bestemmingsplan. De toegestane bouwregels staan vermeldt in artikel 17 van de voorschriften. De maximaal toegestane bouwhoogte (art. 17,2, lid i) is 7 meter. Het bouwplan heeft een bouwhoogte van 9,88 meter en overschrijdt de toegestane bouwhoogte met 2,88 meter. Bij artikel 17.4 (afwijken van bouwregels) zit geen mogelijkheid de toegestane bouwhoogte met een binnenplanse ontheffing mogelijk te maken. Het overschrijden van de bouwhoogte is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Tevens zijn in het bouwplan een viertal dakterrassen op de hoofdbebouwing gesitueerd. Volgens art 17.4, onderdeel dakterras kan het bevoegd gezag onder bepaalde voorwaarden een dakterras op de hoofdbebouwing toestaan. Het onderdeel art.17, lid i (maximaal toegestane bouwhoogte) wordt echter niet genoemd. Het maken van dakterrassen is dus in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 6 (bouwregels in artikel 17) van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan “Koninginnebuurt (westelijk deel)”. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- een Algemene Maatregel van Bestuur het mogelijk maakt om van het bestemmingsplan af te wijken;
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van de beschikking een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst. De resultaten van deze toetsing staan beschreven bij de overwegingen van de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

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

Welstand

De activiteit is voorgelegd en beoordeeld door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze heeft het plan getoetst aan de nota ruimtelijke kwaliteit alsmede de nota Dak.

Samengevat luidt het advies als volgt:

Akkoord nu het ontwerp voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebiedsdeel Binnenstad ten aanzien van ingrepen in het daklandschap, materiaalgebruik en detaillering alsmede aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor dakterrassen.

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 2012.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwverordening

Parkeren

De activiteit is door de adviseur parkeervoorzieningen van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake parkeren. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

Het advies luidt als volgt:

De Haarlemse bouwverordening (art. 2.5.30 lid 1) en de beleidsregels parkeren 2015 (geldend voor bestemmingsplannen vastgesteld na 1-1-2015) verlangen dat: indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij een gebouw hoort. Om de omvang te bepalen wordt gebruik gemaakt van de tabel parkeernormen uit bijlage 13 van de bouwverordening.

Het bouwplan betreft het realiseren van vier extra woningen. De behoefte aan parkeerplaatsen neemt toe met $(4 \times 1,2 =) 4,6$ parkeerplaatsen. Het parkeervergunningsbeleid van de gemeente bepaalt dat bezoekers alleen bij een beperkt aantal parkeerplaatsen met parkeermeter kan parkeren of in de openbare parkeergarages. Deze laatste hebben voldoende capaciteit om het bezoekersaandeel (1,2 parkeerplaats) op te vangen.

Het college kan vrijstelling van de parkeereis verlenen als de vergunningsaanvrager voldoet aan één van de in de beleidsregels genoemde vrijstellingsvoorwaarden. Deze zijn middels een verklaring afzien van het recht op een parkeervergunning en de bereidheid hierover met de toekomstige gebruikers/bewoners te communiceren of het huren/kopen van parkeergelegenheid in een straal van 500 meter rondom het bouwplan (min. contractduur 10 jaar).

In de brief van 3 januari 2016 verklaart aanvrager dat hij afziet van het recht op een parkeervergunning voor de nieuwe appartementen. Daarmee wordt voorzien aan een van de vereiste verbonden aan de mogelijkheid tot vrijstelling. Deze voorwaarde wordt als voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden.

Overige

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

CONCLUSIE

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

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

INLEIDING

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

TOETSING

Onder verwijzing naar de toets aan het bestemmingsplan “Koninginnebuurt (westelijk deel)” die staat beschreven bij de overwegingen van de activiteit bouwen van deze beschikking merken wij op dat de aangevraagde bouwactiviteit in strijd is met artikel 6 (bouwregels in artikel 17) van de bij dit bestemmingsplan behorende voorschriften.

Deze strijdigheid kan niet worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking. De strijdigheid valt ook niet onder de bij algemene maatregel van bestuur (Bor) aangewezen gevallen.

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren, tenzij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

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

Overweging/motivering

De aanvraag voorziet in een dakopbouw met 4 huurappartementen op een bestaand woongebouw aan Tempeliersstraat 67. Het dak van de nieuwe dakopbouw wordt gebruikt ten behoeve van een dakterras.

De aanvraag is in strijd met het bestemmingplan omdat hoger wordt gebouwd dan het bestemmingsplan toestaat.

De bebouwing aan de Tempeliersstraat bestaat grotendeels uit aaneengesloten eengezinswoningen van rond de eeuwwisseling (1900) met drie bouwlagen. De Tempeliersstraat 67 werd gebouwd als Haltekantoor van NZH in 1966. De architectuur vormt door zijn expressie en afwijkende hoogte (2 bouw lagen een uitzondering in de straat.

De nieuwe bouwhoogte bedraagt 9.9 m. De maximale bouwhoogte volgens bestemmingsplan is 7 m.

De gewenste bouwhoogte van Tempeliersstraat 67 past binnen de gemiddelde bouwhoogte van de straat. De dakopbouw beïnvloedt het straatbeeld positief en vormt een samenhang met omliggende bebouwing.

De bezonningsstudie, gemaakt door Laura Alvarez architecture, toont aan dat de effecten voor de bezonning van de omliggende bebouwing en het openbare gebied door het toevoegen van het nieuwe bouwvolume nagenoeg nihil zijn. Met name in de winter en zomermaanden, bij een lage en hoge zonnestand, is de bezonning ten opzichte van de bestaande situatie nagenoeg gelijk.

In het bestemmingsplan Koninginnebuurt zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor een dakterras op de hoofdbebouwing. Er is bereidheid om mee te werken aan deze afwijkingsmogelijkheid mits voldaan wordt aan de voorwaarden. Op het derde punt is nog strijdigheid omdat in de NW hoek van het dak tot op de dakrand wordt gebouwd. Dit heeft een ongewenste invloed op de privacy van het binnen gebied.

1. de afscheiding op een afstand van minimaal 2 m van de dakrand aan de voorzijde wordt geplaatst bij een straatprofielbreedte van minder dan 20 m;
2. de afscheiding op een afstand van minimaal 4 m van de voorgevel wordt geplaatst bij een straatprofielbreedte van meer dan 20 m;
3. de afscheiding aan de achterzijde 2 m voor de dakrand aan de achterzijde wordt geplaatst.

In de gewijzigde tekening van 30-03-2016 wordt voldaan aan de bovenstaande criteria.

Gelet op het bovenstaande is het advies van de afdeling Ruimtelijk Beleid positief.

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

CONCLUSIE

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

BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 13 januari 2016;
- Tekening 200, gevels/plattegronden/doorsneden bestaand, d.d. 17-12-2015;
- Tekening 201, gevels/plattegronden/doorsneden nieuw, d.d. 30-03-2016;
- Tekening 250, details, d.d. 17-12-2015;
- Rapport 1767C1 versie 20160511v1.1, constructie op hoofdlijnen, d.d. 11-05-2016;
- Rapport Epos, berekening oppervlakte/daglichttoetreding/ventilatie, d.d. 23 december 2015;
- Rapport 218 versie 1.1.218, ruimtelijke onderbouwing, d.d. 31-12-2015;