

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide procedure

Datum	
Ons kenmerk	2017-05477
Bijlage(n)	1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 17 juli 2017 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van vier woningen en garage op het perceel Parklaan tussen nummer 18 en 20 (kad 3741) te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2017-05477.

ONTWERPBESLUIT

Burgemeester en wethouders zijn, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10, 2.12, 2.16, 2.18, 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**);
- slopen in beschermd stads- of dorpsgezicht (verder te noemen **activiteit slopen in beschermd stadsgezicht**);
- het maken en hebben of het veranderen van een uitweg of het veranderen van het gebruik van een uitweg (verder te noemen **activiteit uitweg**);
- het vellen of doen vellen van een houtopstand (verder te noemen de **activiteit kappen**).

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder a, c, h, en de activiteiten als genoemd in artikel 2.2, lid 1, onder e, g, 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 artikelen 3, 9, 14 en 16 van de voorschriften van het bestemmingsplan “Nieuwstad”.

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 **28 juni 2018 tot en met 9 augustus 2018** 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 17 juli 2017 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 vier woningen en garage.

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;
- activiteit slopen in beschermd stadsgezicht;
- activiteit uitweg;
- activiteit kappen.

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder a, c, h, en de activiteiten als genoemd in artikel 2.2, lid 1, onder e, g, van de Wabo.

Bevoegd gezag

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

Volledigheid

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

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

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

Ter inzage legging

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht van **28 juni 2018 tot en met 9 augustus 2018** ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder 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, voor de activiteit sloop binnen beschermd stadsgezicht aan artikel 2.16, voor de activiteit uitweg aan artikel 2.18, voor de activiteit vellen van een houtopstand aan artikel 2.18, 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 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 2017-05477.
- 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.
- 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, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25 lid 3 Bouwbesluit 2012).
- De houder van de vergunning moet de gemeente Haarlem ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden schriftelijk in kennis stellen van de beëindiging van de werkzaamheden (artikel 1.25 lid 2 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2017-05477.
- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder een veiligheidsplan als omschreven in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 bij team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft ingediend en dit veiligheidsplan door het team is goedgekeurd.
- De bouwwerkzaamheden mogen pas beginnen als de afdeling Data, Informatie en Analyse van de gemeente Haarlem de bebouwingsgrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet (artikel 1.24 Bouwbesluit 2012). Hiervoor moet u ten minste veertien dagen voor start bouw een verzoek indienen bij de Hoofdafdeling Dienstverlening, Veiligheid en Vergunningen, telefoon 14 023.

- Er dient een archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden in de vorm van een inventariserend (waardestellend) proefsleuvenonderzoek.
- Voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek dient een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld door een archeologisch bedrijf. Dit PvE moet ten minste drie weken voorafgaand aan de start van het proefsleuvenonderzoek aan het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem ter beoordeling worden voorgelegd. Het proefsleuvenonderzoek kan pas starten nadat het PvE door het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem is geaccordeerd.
- Als het uitvoeren van het proefsleuvenonderzoek vanwege de aanwezigheid van bebouwing en/of oppervlakteverharding niet mogelijk is, dan dient deze plaats te vinden als deze zijn gesloopt/verwijderd. Ten aanzien van de sloop en verwijdering van de oppervlakteverharding dient dan afstemming met het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem plaats te vinden. Bureau Archeologie zal dan besluiten of deze werkzaamheden (voor zover beneden maaiveld) onder archeologische begeleiding plaats dienen te vinden.
- Met de uitvoering van bodemverstorende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat een medewerker van het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben.
- Op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek wordt door het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem een selectiebesluit genomen met betrekking tot de omgang met archeologische waarden in het plangebied. Dit kan zijn: geen vervolgonderzoek noodzakelijk, een archeologische opgraving voorafgaand aan de civieltechnische werkzaamheden of het laten verrichten van de bodemverstorende werkzaamheden onder archeologische begeleiding (conform KNA-protocol opgraven - variant archeologische begeleiding) of een combinatie van de genoemde opties. De door het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem opgelegde voorwaarden dienen gevolgd te worden.
- Indien een vervolgonderzoek in de vorm van een archeologische begeleiding en/of opgraving noodzakelijk is, dient voorafgaand daaraan een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld door een archeologisch bedrijf. Dit PvE moet ten minste drie weken voorafgaand aan de start van de archeologische begeleiding en/of opgraving aan het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem ter beoordeling worden voorgelegd. De archeologische begeleiding/opgraving kan pas starten nadat het PvE door het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem is geaccordeerd.
- Het proefsleuvenonderzoek en eventueel vervolgonderzoek (opgraving of archeologische begeleiding) moet worden uitgevoerd door een gecertificeerd archeologisch bedrijf (BRL SIKB 4000, voor de betreffende activiteit). Het onderzoek moet naast de eisen in het betreffende PvE voldoen aan de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en de Haarlemse Richtlijnen voor archeologisch onderzoek. Voor de uitvoering van archeologisch onderzoek en het laten opstellen van het PvE is men vrij in de keuze van een archeologisch uitvoerder. Voor informatie en adresgegevens van alle archeologische bedrijven in Nederland wordt verwezen naar de website www.sikb.nl.

- Het concept-rapport waarin de uitgewerkte resultaten van de archeologische onderzoeken staan beschreven, dient te zijner tijd aan het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem ter beoordeling te worden voorgelegd.
- De vondsten, monsters en onderzoeksdocumentatie van het proefsleuvenonderzoek en eventueel vervolgonderzoek (opgraving of archeologische begeleiding) moeten worden aangeleverd aan het archeologisch depot van de gemeente Haarlem conform de eisen van het depot, de vigerende versie van de KNA en de Haarlemse richtlijnen voor archeologisch onderzoek.
- Het gemeentelijk beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg is er in de eerste plaats op gericht om waardevolle archeologische resten te behouden in de bodem (in situ). Dit beleid is nader uitgewerkt en vastgelegd in de beleidsnota archeologie. Dit houdt in dat indien tijdens de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen (zoals bijvoorbeeld funderingen, beer- en waterputten e.d.), in eerste instantie gekeken moet worden of door planaanpassing behoud in de bodem mogelijk is. Indien dit niet mogelijk is dienen de archeologische waarden te worden opgegraven (behoud ex situ). Mocht de genoemde situatie zich voordoen dan moet contact opgenomen worden met het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl). Bepaald zal dan worden hoe verder te handelen.
- Het doen van opgravingen of het verrichten van bodemverstoringen met als doel het opsporen van (archeologische) vondsten van 50 jaar en ouder is, zonder een certificering voor archeologisch onderzoek en toestemming van de gemeente Haarlem, verboden. De gemeente zal nooit zonder schriftelijke of telefonische notificatie van het bureau Archeologie vooraf aan de vergunninghouder personen langs sturen om archeologische waarnemingen of onderzoek te doen. Mocht er sprake zijn van het doen van waarnemingen, anders dan door het onderzoeksbureau die het archeologisch onderzoek uitvoert, dan zal dit bovendien enkel gebeuren door de stadsarcheoloog mevr. A. van Zalinge, dhr. P. van Kempen of dhr. S. Peters. Bij twijfel gelieve contact op te nemen met het bureau Archeologie: mevr. A. van Zalinge of dhr. P. van Kempen (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl).
- Indien bij de niet archeologische bodemversturende werkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij volgens de Erfgoedwet (artikel 5.10) verplicht dit direct te melden bij Onze Minister. De melding dient te gebeuren bij het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl).
- Uitgestelde inwerkingtreding (artikel 6.2c, eerste lid, Wabo) is aan de orde. Dit houdt in dat de omgevingsvergunning niet eerder in werking treedt dan nadat:
 - a) op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het betreffende besluit in werking is getreden, óf

- c) op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, óf
- d) een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.
- De feitelijke aanvang van ontgravingswerkzaamheden ten behoeve van een bodemsanering (in het kader van BUS-melding of regulier saneringsplan) moet ten minste vijf werkdagen voor aanvang van de ontgraving worden gemeld (artikel 2.1 Regeling uniforme saneringen en voorschrift bij beschikking op saneringsplan). Dit kan met het meldingsformulier aanvang bodemsanering op het Meldpunt bodem van de Gemeente Haarlem.
- Een aantal door u ingediende gegevens zijn (naar ons idee) (nog) niet volledig inhoudelijk te toetsen. Voor de vraag omgevingsvergunning hebben wij geen bezwaar tegen het constructieprincipe. De stukken worden bij de beschikking gevoegd met de opmerking “Geen bezwaar op constructieprincipe, tekening niet voor uitvoering”. Uiterlijk drie weken voor aanvang dient u deze gegevens nogmaals voor uitvoering in te dienen.
- 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.
- Er dient nog aangegeven te worden de ventilatie aan- en afvoeren en de rookgasafvoeren op de dakplattengrond.
- Bij de detaillering het type isolatie aangegeven en indien bekend de lambda waarde.
- Ter plekke van de dorpel bij detail V04 (doorlopende wand tegen onderkant vloer op as B in doorsnede C-C) dient dezelfde oplossing als in detail V05A toegepast te worden.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Indien vergunninghouder voornemens is activiteiten c.q. werkzaamheden in afwijking van deze vergunning te laten plaatsvinden, dient dit terstond schriftelijk te worden gemeld aan de gemeente. Dit kan door een e-mail te zenden naar team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2017-05477.
- Vergunninghouder dient alle mitigerende maatregelen te treffen die in de ruimtelijke onderbouwing zijn voorgesteld.

- Van opgetreden incidenten, waaronder verstaan worden alle gebeurtenissen waarbij onbedoeld schadelijke stoffen vrijkomen, dan wel waardoor anderszins schade aan het betrokken beschermde soorten kan worden toegebracht, dient onverwijld schriftelijk melding te worden gedaan aan het Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving, onder overlegging van alle relevante gegevens.
- De vergunninghouder dient vóór, tijdens en na de uitvoering van de werkzaamheden beschadiging van de betrokken beschermde soorten zoveel mogelijk te voorkomen dan wel te beperken en zo nodig te herstellen.
- Nestkasten Gierzwaluw en vleermuizen.
Om zekerheid te verkrijgen dat de planontwikkeling geen afbreuk doet aan de functionaliteit van de planlocatie en de directe omgeving voor de Gierzwaluw en Vleermuis, dienen minimaal vier nestkasten voor deze soorten te worden opgenomen in het nieuwe gebouw. Overleg tussen ecooloog en architect om juiste keuze te maken voor de locatie hiervan is noodzakelijk. Inbouwkasten hebben de voorkeur en kunnen ook zonder afbreuk te doen aan de esthetische waarden van het gebouw worden aangebracht.
- Verlichting.
Sterk uitstralende (buiten)verlichting naar de tuin van het aangrenzende Bisschoppelijk Paleis dient vermeden te worden. Anders bestaat het risico dat de functionaliteit van de planlocatie en omgeving voor de gewone dwergvleermuis verloren gaat. Daarmee wordt de Wet natuurbescherming overtreden en is alsnog ontheffing vereist.
- Planning.
Indien voorzien wordt dat afgeweken wordt van de planning van de ontwikkeling zoals deze gehanteerd is bij de effectbeoordeling (paragraaf 5), dan dient tijdig overleg plaats te vinden met een ter zake kundige ecooloog om te beoordelen of deze nieuwe planning niet in strijd is met de Wet natuurbescherming.
In verband met mogelijke broedvogels dienen werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden.

Activiteit uitweg

- De vergunninghouder is verantwoordelijk voor het (laten) aanleggen van de uitweg en draagt daar de kosten van. De gemeente kan tot een maand nadat de vergunninghouder de uitweg gereed heeft gemeld, controleren of laten controleren of de uitweg volgens de voorwaarden van de vergunning is aangelegd. Dit kan er toe leiden dat de gemeente de vergunninghouder aanwijzingen geeft tot aanpassingen van de uitweg zodat deze alsnog komt te voldoen aan de voorwaarden van de vergunning.
- De vergunninghouder of degene die de uitweg aanlegt, moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Haarlem tonen.

- Schade aan personen en/of eigendommen van de gemeente en/of derden, die het gevolg is van de aanlegwerkzaamheden of van de aanwezigheid of het gebruik van de aangelegde uitweg komt voor rekening van de vergunninghouder.
- Onderhoud van de uitweg is voor rekening van de vergunninghouder. Ook schade veroorzaakt door derden moet door of in opdracht van de vergunninghouder worden hersteld. Eventueel hieruit voortkomende kosten zijn voor rekening van de vergunninghouder.
- De vergunninghouder dient er voor te zorgen dat de uitweg tijdens en na afronding van eventuele bouw- of sloopwerkzaamheden veilig en in goede staat is.
- De gemeente behoudt zich het recht voor bij wegreconstructies de uitweg te wijzigen of op andere wijze te doen verlopen.
- De werkzaamheden moeten zo worden verricht dat passanten die gebruikmaken van weg, inclusief het trottoir, hiervan geen verkeersoverlast of verkeershinder ondervinden.
- Het goot- en trottoirgedeelte, gelegen ter plaatse van de uitweg, moet tijdens de aanleg van de uitweg schoon worden gehouden;
- Het werk moet zodanig worden uitgevoerd dat van de ter plaatse aanwezige gemeentelijke groenvoorziening zoveel mogelijk gespaard blijft.
- Eventuele straat-, of trottoirkolken moeten tijdens de werkzaamheden beschermd worden tegen indringen van zand, grond en puin.
- Het afvoeren of anderszins verwijderen van vrijgekomen materialen van de openbare weg is voor rekening van de vergunninghouder.
- Veranderingen of opbrekingen aan de rijweg zijn niet toegestaan, met uitzondering van eventuele kantopsluitingen.
- Maatvoering en materiaalkeuze uitrit conform Handboek Inrichting Openbare - Ruimte (HIOR).
- De inrit dient te worden gemaakt met inritblokken.
- De bestrating moet opgesloten worden met opsluitbanden met afmeting 10 x 20 x 100 cm.
- Bij het trottoir dienen tegels te worden toegepast met een dikte van 8 cm. Het halfsteens verband van de inrit dient een kwartslag gedraaid te zijn ten opzichte van het verband in het trottoir. Aan weerszijden van de inrit moeten drie rijen tegels van 4,5 cm dikte in het zelfde verband als de inrit worden gelegd.
- De kleur van de trottoirtegels moet worden aangepast aan het omliggende trottoir.
- evt. aanbrengen van een kruismarkering in de parkeerstrook (instraten met witte verkeersstenen).

Activiteit kappen

- De vergunninghouder of degene die de rooi- kap- of snoeiwerkzaamheden uitvoert, moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Haarlem tonen.

- Het bevoegd gezag behoudt zich het recht voor om, met toepassing van artikel 2.33, tweede lid, onder a. en g van de Wabo, de vergunning voor de activiteit 'kappen' in te trekken indien gedurende drie jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.
- De Wet natuurbescherming (hierna Wnb) verbiedt dat nesten of andere plaatsen voor voortplanting en verblijf van dieren die horen tot een beschermde inheemse soort, worden vernield, uitgehaald, weggenomen of verstoord (artikel 3.1 Wnb). Dit houdt onder andere in dat bomen met vogelnesten, of bomen in de nabijheid van bomen met vogelnesten niet mogen worden gekapt. Mocht dit toch nodig zijn, dan heeft u een ontheffing nodig van gedeputeerde staten. De Regionale uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord is hiervoor gemandateerd. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de hoofdafdeling Stadszaken, afdeling Openbare ruimte, Groen en Verkeer van de gemeente Haarlem, bereikbaar op nummer 023-511 3386.
- Alle schade of vorderingen tot schadevergoeding, zowel van de gemeente Haarlem als derden, ontstaan als gevolg van het gebruikmaken van deze omgevingsvergunning, moeten op het eerste verzoek worden vergoed.
- Voordat de werkzaamheden voor het kappen van de bomen mag worden uitgevoerd, dient er een compensatiebedrag te worden overgemaakt aan de gemeente t.b.v. het project "vergroenen van Parklaan". De hoogte van het compensatiebedrag is bepaald door een extern deskundig bureau Copijn en akkoord bevonden door de Haarlemse Bomenwachters.
- Het niet voldoen aan betaling van het compensatiebedrag is een grond om de omgevingsvergunning in te trekken.

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 “Nieuwstad” is vastgesteld door de gemeenteraad op 1 november 2012.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemmingen “Bedrijf. Gemengd-4, Tuin-1 en Tuin-3”. Deze bestemmingen vinden hun weerslag in de artikelen 3,9, 14 en 16 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan. De geldende bouwregels staan in artikel 22. Tevens heeft het de dubbel bestemming: Beschermd Stadsgezicht en Archeologie-2 en de functieaanduiding parkeerterrein en nutsvoorziening.

Het bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, omdat de toegestane goothoogte en bouwhoogte wordt overschreden. Ook heeft de samengestelde kap op het bovenste dakvlak geen minimale dakhelling van 20 graden. De dakkapellen in het voordakvlak zijn breder dan die zijn toegestaan volgens de voorschriften.

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikelen 3,9,14 en 16 van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan “Nieuwstad”. 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 worden verleend.

Welstand

De activiteit is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en deze heeft de vergunningaanvraag beoordeeld in haar vergadering van 21 november 2017.

De commissie heeft het plan getoetst aan de nota ruimtelijke kwaliteit.

Samengevat luidt het advies:

Akkoord nu het ontwerp voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebiedsdeel Binnenstad ten aanzien van inpassing in het stedelijk patroon, massaopbouw en uiterlijke verschijningsvorm, alsmede gelet op materiaalgebruik en detaillering met het collegiale verzoek het tuinhuis nog iets te verzelfstandigen en te differentiëren.

Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk is niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit

De activiteit is door de diverse adviseurs getoetst aan de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Deze hebben geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden

Bouwverordening

Parkeren

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

Het advies luidt als volgt:

De Haarlemse bouwverordening (art. 2.5.30 lid 1) en de beleidsregels parkeernormen 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 adres ligt in de parkeerzone binnenstad. In het gebied is het parkeren gereguleerd om wijkvreemd verkeer te weren. In de omgeving zijn een beperkt aantal parkeermeters geplaatst waardoor wijkvreemd verkeer beperkt mogelijkheden heeft om te parkeren in de openbare ruimte. In de binnenstad zijn openbare parkeergarages die het bezoekersverkeer dat geen parkeervergunning kan krijgen, kan faciliteren. Het bezoek aan de 4 woningen kan terecht in de Haarlemse openbare parkeergarages en hoeft om deze reden niet meegenomen te worden in de parkeeropgave.

De behoefte aan parkeerplaatsen van het bouwplan bedraagt $4 \times 0,9 \text{ pp} = 3,6$ bewonersparkeerplaatsen. Het aantal bezoekersplaatsen is $4 \times 0,3 = 1,2$ parkeerplaatsen.

Het bouwplan realiseert 15 parkeerplaatsen op eigen terrein in een parkeergarage onder de woningen. De 15 parkeerplaatsen zijn voor de 4 nieuwe woningen aan de Parklaan en de 8 nieuwe appartementen die in het voormalig Bisschoppelijk Paleis, aan de andere zijde van het perceel, worden gerealiseerd. Daarmee is de parkeerbehoefte van alle nieuw te bouwen woningen op eigen terrein opgelost.

De bestaande 15 parkeerplaatsen op het terrein worden niet door derden gebruikt en hoeven daarmee niet gecompenseerd te worden.
Het college is bevoegd om medewerking te verlenen.

Bodem

De activiteit is door de adviseur bodem van de afdeling Milieu, bureau Bodem getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake bodem. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

Het advies luidt als volgt:

Op basis van het ingediende, door een gecertificeerd bureau opgestelde, bodemonderzoeksrapport hebben wij het vermoeden dat er ter plaatse van het bouwwerk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Uitgestelde inwerkingtreding (artikel 6.2c, eerste lid, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) is daarom aan de orde. Afdeling Bodem is, onder voorwaarden, akkoord met het afgeven van de omgevingsvergunning.

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.

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, 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 “Nieuwstad” 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 3,9,14 en 16 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, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

Het advies luidt als volgt:

Voor het ontwerp van nieuwbouwwoningen is al enige tijd overleg tussen indiener, architect, afdeling ruimtelijk beleid, de architectuurhistoricus en de ARK. Vanaf het begin is gezegd dat de uitbreiding alleen integraal kan worden gezien. Zeker wanneer het binnenterrein wordt volgebouwd om gebouwde parkeervoorzieningen te creëren. Tijdens de laatste bespreking was er sprake van één eigenaar en één woning in het bisschoppelijk paleis, waardoor er niet extra veel belasting op het bouwblok zou komen te liggen. Met een integraal plan voor de tuin was men in de voorbespreking akkoord om de parkeervoorzieningen op de begane grond van de nieuwbouw te realiseren. Ook werd er daarom toegestaan dat de woonruimte aan de voorzijde van de woningen op de begane grond zeer beperkt bleef. Nu echter een andere eigenaar in het zicht is met het idee om ongeveer 7 appartementen te maken ontstaat een nieuw totaal beeld. Dat betekent dat ook de uitgangspunten van het gebouwde parkeren in de tuin en de beperkte voorruimte op de begane grond van de woningen weer opnieuw in ogenschouw moeten worden genomen. Deze zijn niet akkoord zonder een integraal totaalplan. Hier is nieuw overleg met ARK en stedenbouwkundige noodzakelijk.

NB bij tussentijds overleg met de architect heeft hij verzekerd dat in de koopcontracten is opgenomen dat de bouwer van de appartementen aan de parklaan het tuinhuis voor het bisschoppelijk paleis bouwt. Voor stedenbouw is dit voldoende.

Gelet op bovenstaande is het plan akkoord.

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.

In deze beschikking zijn voor de activiteit handelen in strijd met ruimtelijke ordening voorschriften opgenomen.

Activiteit slopen in 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.

TOETSING

De aanvraag heeft betrekking op een gebied dat is aangewezen als een Beschermd stads- en dorpsgezicht in de zin van de Erfgoedwet.

Over het belang van deze werkzaamheden in relatie tot het belang van de monumentenzorg merken wij het volgende op:

Ten aanzien van de locatie van de te slopen bouwwerk achten wij het aannemelijk dat een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd.

De sloopwerkzaamheden hebben geen negatieve invloed op het beschermd stadsgezicht.

CONCLUSIE

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

Activiteit uitweg

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder e Wabo niet voldoet aan het in de algemene plaatselijke verordening van de gemeente Haarlem gestelde toetsingskader. Een toetsing aan dit kader heeft plaatsgevonden.

TOETSING

De activiteit uitweg is voorgelegd aan de afdeling Gebiedsontwikkeling en beheer en is getoetst aan de voorschriften uit de Algemene plaatselijke verordening (APV) inzake in-/uitrit. De afdeling Gebiedsontwikkeling en beheer heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

Het advies luidt als volgt:

Akkoord nu de oude inrit van het naast gelegen trafohuis wordt opgeheven en er een nieuwe uitrit wordt aangebracht conform de HIOR en evt. wordt voorzien van een kruismarkering in de parkeerstrook (ingestraat met witte verkeersstenen).

De activiteit voldoet aan de genoemde algemene plaatselijke verordening en de gestelde voorwaarden zijn rechtstreeks, als voorschriften, in de vergunning opgenomen.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op de activiteit uitweg zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voor de activiteit uitweg voorschriften opgenomen.

Activiteit kappen

INLEIDING

De omgevingsvergunning voor de activiteit kappen moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder g Wabo niet voldoet aan de voorschriften uit de Bomenverordening Haarlem. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

De activiteit kappen is voorgelegd aan de afdeling Gebiedsontwikkeling en beheer en is getoetst aan de voorschriften uit de Bomenverordening Haarlem.

Samengevat luidt het advies als volgt:

De aanvraag betreft het kappen van twaalf bomen ter plaatse van het nieuwbouw project Parklaan. Het project betreft het bouwen van een parkeergarage met daarboven vier herenhuizen. Hiervoor dienen een twaalfstal bomen te worden gekapt. Conform de bomenverordening dient er herplant plaats te vinden. Omdat op het perceel de mogelijkheid van herplant niet aanwezig is, heeft de aanvrager een rapport op laten stellen met daarin de waardebeoordeling van de te kappen bomen. De aanvrager heeft een ondergetekende verklaring overlegd dat hij het bedrag dat bepaald is in de waardebeoordeling zal compenseren t.b.v. het project "vergroenen van Parklaan".

Gelet op bovenstaande is het advies positief.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het vellen of doen vellen van een houtopstand zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit kappen 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. 17 juli 2017;
- Tekening BA.01.01, situatie bestaand, d.d. 14-07-2017;
- Tekening BA.99.11, situatie nieuw, d.d. 14-07-2017;
- Tekening BA.00.01, vogelperspectief 1, d.d. 14-07-2017;
- Tekening BA.00.02, vogelperspectief 2, d.d. 14-07-2017;
- Tekening BA.01.11, plattegrond begane grond nieuw, d.d. 14-07-2017;
- Tekening BA.01.12, plattegrond 1^e verdieping nieuw, d.d. 14-07-2017;
- Tekening BA.01.13, plattegrond 2^e verdieping nieuw, d.d. 14-07-2017;
- Tekening BA.01.14, plattegrond 3^e verdieping/zolder nieuw, d.d. 14-07-2017;
- Tekening BA.01.15, plattegrond dak nieuw, d.d. 14-07-2017;
- Tekening BA.21.11, gevels nieuw, d.d. 14-07-2017;
- Tekening BA.22.11, doorsneden AA BB CC nieuw, d.d. 14-07-2017;
- Tekeningen B.29.01 t/m 29.08, details, d.d. 14-07-2017;
- Tekening ANL.04, BVO m2 per woning, d.d. 14-07-2017;
- Tekening ANL.05, GBO m2 per woning, d.d. 14-07-2017;
- Tekening ANL.06, verblijfsgebieden m2 per woning, d.d. 14-07-2017;
- Tekening Berkhout tros F1.201, fundering, d.d. 17-07-2017;
- Tekening Berkhout tros G1.201, doorsneden, d.d. 17-07-2017;
- Tekening Berkhout tros P1.201, palenplan, d.d. 17-07-2017;
- Tekening Berkhout tros V1.201, constructie 1^e verdiepingvloer, d.d. 17-07-2017;
- Tekening Berkhout tros V2.202, constructie 2^e verdiepingvloer, d.d. 17-07-2017;
- Tekening Berkhout tros V3.203, constructie 3^e verdiepingvloer, d.d. 17-07-2017;
- Tekening Berkhout tros V4.204, constructie dakvloer, d.d. 17-07-2017;
- Rapport Berkhout tros, statische berekening, d.d. 17-07-2017
- Rapport ID Geotechniek, funderingsadvies, d.d. 3 mei 2017;
- Rapport Sijperda-Hardy, berekeningen EPG/daglicht/ventilatie, d.d. 23 juni 2016;
- Rapport Projects & Development, akoestisch onderzoek geluidwering gevels, d.d. 30 juni 2017;
- Rapport AFO, natuurtoets, d.d. juli 2017;
- Rapport AFO, aanvullend onderzoek, d.d. december 2017;
- Rapport Copijn, waardebeoordeling bomen, d.d. 27-03-2017;
- Rapport BK bodem, verkennend bodemonderzoek, d.d. 30 juni 2014;
- Rapport RAAP, archeologisch vooronderzoek, d.d. 26 september 2017;
- Document BA.00.15, materiaalomschrijving, d.d. 14-07-2017;
- Document, ruimtelijke onderbouwing;
- Document, aanvulling ruimtelijke onderbouwing/toelichting parkeren, d.d. 5 september