



Datum

Ons kenmerk 2018-06160

Bijlage(n)

1. Procedureel;
2. Voorschriften;
3. Overwegingen;
4. Stukken behorende bij dit besluit

Onderwerp: Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 30 juli 2018 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het herontwikkelen van het schoolgebouw O.L. School A aan de Rijksstraatweg ten behoeve van de realisatie van 10 appartementen met bijbehorende parkeergelegenheid op het achtergelegen terrein op het perceel Rijksstraatweg 374 in Haarlem.
De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2018-06160.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10, 2.12, 2.18, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

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

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de **activiteit bouwen**);
- het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de **activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**);
- het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor dat wordt ontsierd of in gevaar gebracht (verder te noemen **activiteit monument**);
- het maken en hebben of het veranderen van een uitweg of het veranderen van het gebruik van een uitweg (verder te noemen **activiteit uitweg**);

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



Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2 Wabo, op grond van artikel 2.7 Bor en artikel 4, lid 9 van bijlage II Bor om af te wijken van artikel 9 van de voorschriften van het bestemmingsplan “Vondelkwartier, Vogelbuurt en Dietsveld”;
- Uitgestelde inwerkingtreding (artikel 6.2c, eerste lid, Wabo) is aan de orde.

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;
- Bouwfysische- en installatietechnische berekeningen.

Bezwaarmogelijkheid en inwerkingtreding

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

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

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

U kunt ook digitaal een bezwaarschrift indienen via de website van gemeente Haarlem (<https://www.haarlem.nl/bezwaar-tegen-gemeentelijk-besluit>). U hebt hiervoor een elektronische handtekening (DigiD) nodig.

Dit bezwaarschrift moet ten minste de volgende gegevens bevatten:

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

Vermeld in de linkerbovenhoek van de envelop 'bezwaar'.

U kunt de inwerkingtreding van het besluit niet uitstellen door een bezwaarschrift in te dienen.

Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan bij de rechtbank Haarlem een voorlopige voorziening worden gevraagd.

Wanneer de voorlopige voorziening wordt aangevraagd schorst dit de werking van dit besluit totdat de rechtbank Haarlem over het verzoek heeft beslist.

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



Wijze van indienen

U kunt het verzoek voorlopige voorziening op twee manieren indienen:

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

Hoogachtend,

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

mr. H.H.T. de Boer

Afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving

voor deze,

Teammanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving



BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 30 juli 2018 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het herontwikkelen van het schoolgebouw O.L. School A aan de Rijksstraatweg ten behoeve van de realisatie van 10 appartementen met bijbehorende parkeergelegenheid op het achtergelegen terrein.

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 monument;
- activiteit uitweg;

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder a, c, en de activiteiten als genoemd in artikel 2.2, lid 1, onder b, e, 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 omgevingsvergunning te verlenen.

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.



Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.2 Wabo (de reguliere voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10, voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12, voor de activiteit (gemeentelijk) monument aan artikel 2.18, voor de activiteit uitweg aan artikel 2.18, 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 team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2018-06160;
- 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:
 - als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst.
 - teerhoudende dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - teerhoudend asfalt;
 - bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - niet-teerhoudend asfalt;
 - vlakglas, al dan niet met kozijn;
 - gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - dakgrind;
 - armaturen;
 - gasontladingslampen.
- 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 2018-06160;



- 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'

- 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 opgravingsvergunning van de Minister en toestemming van de gemeente Haarlem, verboden. Indien bij de werkzaamheden in het kader van de omgevingsvergunning een zaak wordt gevonden, waarvan men weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat het een archeologische vondst is, dient men dit direct te melden bij het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl). 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, dan zal dit bovendien enkel gebeuren door de stadsarcheoloog mevr. A. van Zalinge of dhr. P. van Kempen. 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)

- Op het moment dat er in of op de bodem gewerkt gaat worden dient voor aanvang van het werk bij Meldpunt Bodem van de gemeente nagevraagd te worden of er sprake (of vermoeden) is van ernstige bodemverontreiniging waarvoor de werkzaamheden in het kader van de Wet bodembescherming gemeld moeten worden. Email: bodeminformatie@haarlem.nl. of tel 14023

- 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
- b) 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
- c) 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 moet ten minste vijf werkdagen voor aanvang van de ontgraving worden gemeld (voorschrift bij beschikking op saneringsplan). Dit kan met het sturen van het meldingsformulier aanvang bodemsanering naar Meldpunt bodem van de Gemeente Haarlem. E-mail: meldpuntbodem@haarlem.nl



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

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Er moeten camera's worden geplaatst bij de uitrit van het parkeerterrein. Deze camera's dienen beide zijden van de weg waarop wordt uitgewegd, zichtbaar te maken. Deze camera's dienen aan beide zijden van de muur bij de uitrit te worden bevestigd, met een beeldscherm op ooghoogte van de bestuurder van de uitrijdende auto.



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;
- De uitrit dient te worden aangelegd conform tekening met nummer In-uitrit constructie crublokken tekening 3.3;
- Aan beide zijden van de muur bij de uitrit moeten camera's worden bevestigd, met een beeldscherm op ooghoogte van de bestuurder van de uitrijdende auto.



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 “Vondelkwartier, Vogelbuurt en Dietsveld” (712bp002) is vastgesteld door de gemeenteraad op 14 juli 2016.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming “Maatschappelijk”.

Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 9 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan. Ter plaatse geldt de specifieke bouwaanduiding orde-1.

Tevens is van toepassing het bestemmingsplan “Parapluplan parkeren”.

Het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan en de toets luidt als volgt:

“Het bouwplan omvat het realiseren van 10 woningen door het herontwikkelen van een schoolgebouw. Op de bestemming “Maatschappelijk” is het gebruik als woonbestemming niet toegestaan.

Hierdoor is er strijd met artikel 9.1.

Ter plaatse geldt de gebiedsaanduiding wetgevingszone – wijzigingsgebied. De voorschriften hiervoor zijn opgenomen in artikel 9.3. Hierin staat aangegeven:

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin, dat de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' ter plaatse van de aanduiding wro-zone - wijzigingsgebied' geheel of gedeeltelijk worden gewijzigd in de bestemming Wonen zoals opgenomen in artikel 15 met dien verstande dat:

- a. er maximaal 10 woningen mogen worden gerealiseerd;*
- b. de cultuurhistorische waarden van het gebouw behouden blijven;*
- c. ter plaatse geen nadelige invloed ontstaat op de normale afwikkeling van verkeer en de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost.*

De woningen voldoen aan de voorschriften zoals genoemd in artikel 15, echter gezien het negatieve advies van de afdeling Erfgoed, wordt er niet voldaan artikel 9.3 lid b. De cultuurhistorische waarden van het gebouw worden aangetast.

Er worden voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd waardoor er geen strijd is met het bestemmingsplan “Parapluplan parkeren”.



De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 9 van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan “Vondelkwartier, Vogelbuurt en Dietsveld”. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

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

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

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

Welstand

De activiteit is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk is in strijd met redelijke eisen van welstand. Het advies luidt als volgt:

De eerdere planbesprekingen spijt is door de architect nauwelijks tot geen beweging gemaakt in het verbeteren van de monumentale en ruimtelijke kwaliteit van het ontwerp. Ook in het nu ter beoordeling voorgelegde ontwerp is het (overladen) programma in sterke mate sturend geweest voor de gemaakte ontwerpkeuzes en niet het denken vanuit het karakter en de sfeer van het monument, is gekozen voor deels individuele ontsluiting van een van oorsprong collectief gebouw met een karakteristieke, gemeenschappelijke entree, opdeling van de monumentale gangstructuur, een doorgang dwars door de gymzaal en een schoolplein, bijna volledig ingericht voor autoparkeren en dat deels zelfs in twee lagen.

Advies commissie

De commissie adviseert negatief over vergunningverlening wegens ernstige aantasting van de monumentale waarden van het voormalig schoolgebouw met bijbehorend schoolplein, aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voor de omgeving met een onaanvaardbare fysieke functieverstoring van het voormalig schoolplein, door de gekozen- en door het programma afgedwongen – parkeeroplossing, te midden van een door woonbebouwing omsloten omgeving.

INHOUDELIJKE BEOORDELING

De adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit is van mening dat niet aan redelijke eisen van welstand wordt voldaan. Het college is van oordeel dat de omgevingsvergunning desalniettemin toch moet worden verleend. De inhoudelijke motivering is opgenomen bij de beoordeling van de activiteit “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.” Deze motivering dient hier, voor zover relevant, als herhaald en ingelast te worden beschouwd.



Bouwbesluit

Brandveiligheid

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

Constructieve veiligheid

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

Bouwfysica

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

Overige

De activiteit is door de planbeoordelaar van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de overige voorschriften van het Bouwbesluit 2012. De planbeoordelaar heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning.

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 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 Omgevingsbeleid is, onder voorwaarden, akkoord met het afgeven van de omgevingsvergunning.”

De voorwaarden worden als voorschriften 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.



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 “Vondelkwartier, Vogelbuurt en Dietsveld” 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 9 van de bij dit bestemmingsplan behorende voorschriften. Deze strijdigheid kan niet worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking.

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren.

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

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

“Bouwplan is op een aantal punten aangepast.

Bouwplan betreft de herontwikkeling van een schoolgebouw naar woningen. Gezien de behoefte aan woningen wordt deze herontwikkeling dan ook gezien als gewenst. In het vigerende bestemmingsplan is voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden woningbouw mogelijk te maken. Het bouwplan voldoet echter ondanks enige wijzigingen niet aan de gestelde voorwaarden. Stedenbouwkundig gezien leidt het aantal woningen met de gekozen parkeeroplossing op het binnenterrein tot een onevenredig grote aantasting van de kwaliteit van dit binnenterrein in samenhang met de monumentale bebouwing. Juist de optimalisering naar 10 woningen met de daarbij behorende parkeernorm waarbij 15 parkeerplaatsen worden gerealiseerd in plaats van 13 zijn de ingrepen binnen het totale monument nog ingrijpender. De gekozen parkeeroplossing is een uitsluitend programmatische oplossing waarbij door het op ingediende wijze toepassen van de parkeerlift de kwaliteit van het binnenterrein in samenhang met het monument alleen maar is verslechterd. Een oplossing met minder woningbouw al dan niet met andere (maatschappelijke) voorzieningen en mogelijk een alternatieve eenduidige parkeeroplossing kan leiden tot een meer ontspannen programma welke het monument als geheel respecteert. Daarnaast is er indien akkoord wordt gegaan met het ingediende bouwplan sprake van een grote kans op precedentwerking. Geadviseerd wordt niet akkoord te gaan met een ontheffing.”



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 in het bestemmingsplan opgenomen “beleidsregels parkeernormen” 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 in de beleidsregels opgenomen tabel parkeernormen. Voor de weging per dagdeel wordt aangesloten bij de door het CROW ontwikkelde aanwezigheidspercentages.

Het adres ligt in de parkeerzone schil centrum. In het pand ontstaan 10 zelfstandige woningen met eigen voorzieningen. Conform de parkeerbalans van DMV Vastgoed van 29/1/16, waarin de woningen zijn onderverdeeld naar de juiste prijscategorie, zijn 14,2 parkeerplaatsen benodigd. Op eigen terrein is ruimte voor de realisatie van 15 parkeerplaatsen.

Bureau Goudappel Coffeng heeft het ontwerp verkeerskundig getoetst. Hoewel de ontwerptekening inmiddels iets afwijkt van de destijds getoetste ontwerptekening, voldoet de maatvoering nog steeds aan de gestelde richtlijnen. De ontsluiting van het parkeerterrein is een punt van aandacht, omdat men blind het voetpad kruist voordat zicht op de weg is. Dit kan worden verbeterd door het plaatsen van camera’s die beide richtingen zichtbaar maken. Deze kunnen aan beide zijden van de muur bij de uitrit worden bevestigd, met een beeldscherm op ooghoogte van de bestuurder van de uitrijdende auto. Deze maatregel om de zichtbaarheid bij het uitrijden te vergroten, wordt opgenomen als voorwaarde bij de omgevingsvergunning.”

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

INHOUDELIJKE BEOORDELING

De adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, de architectuurhistoricus en de afdeling Omgevingsbeleid hebben een negatief advies uitgebracht omtrent de aanvraag. Het college dient te beoordelen of er redenen zijn om ondanks deze negatieve adviezen, toch de omgevingsvergunning te verlenen. Die situatie doet zich hier voor.

Het gebouw was tot een aantal jaar geleden in gebruik als basisschool. Nadat de Emmaschool, die hier als laatste was gevestigd, is verhuisd naar een nieuwe locatie, is het gebouw leeg komen te staan. Het pand is niet meer geschikt voor het geven van onderwijs. De lokalen voldoen niet meer aan de huidige maatvoering. Daarnaast had het pand teveel achterstallig onderhoud, zodat het in gereedheid brengen voor onderwijs veel kosten met zich mee zou brengen. De leerlingen in de wijk kunnen binnen de bestaande scholen worden opgevangen, zodat er ook geen noodzaak bestaat om het pand weer geschikt te maken voor onderwijshuisvesting.



Daarnaast is onderzocht of het pand voor andere maatschappelijke doeleinden benodigd was. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat dit niet het geval is. Het pand is daarom door de gemeente verkocht met de kanttekening dat de koper een aanvraag kan doen tot herbestemming naar wonen.

Omdat de locatie niet nodig is voor een maatschappelijke bestemming en de behoefte aan woningen in Haarlem groot is, is een herontwikkeling naar woningen op zichzelf gewenst. De omvang van de te realiseren wooneenheden sluit aan bij de omvang van de woningen in de wijk. Het bouwplan past dan ook binnen het karakter van de wijk.

Dit standpunt wordt ondersteund door het bestemmingsplan. Op deze locatie rust volgens het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid. De bestemming van de gronden mag worden gewijzigd in de woonbestemming, met dien verstande dat er maximaal 10 woningen mogen worden gerealiseerd. Het bouwplan voorziet in tien woningen, zodat hiermee wordt aangesloten bij het maximaal voorziene aantal woningen op deze locatie.

Het bestemmingsplan stelt als voorwaarde aan de ontwikkeling naar een woonbestemming, dat de cultuurhistorische waarden van het pand behouden dienen te blijven. Omdat hier sprake is van een gemeentelijk monument, wordt dit uitgangspunt door het college onderschreven.

De aanvrager heeft bij het opstellen van het bouwplan zoveel mogelijk getracht de cultuurhistorische waarden te behouden. Het interieur en een deel van de gang blijft behouden, evenals de structuur van de lokalen. Bovendien blijft het oorspronkelijk materiaalgebruik van de ramen gehandhaafd. Uit de adviezen blijkt echter dat het behoud van de cultuurhistorische waarden niet optimaal is geborgd. De twee speelpleinen worden grotendeels ingericht als parkeerplaats, waarbij het achterste plein toegankelijk wordt gemaakt via een onderdoorgang in de gymzaal. Deze laatste ingreep is oneigenlijk, maar betekent op zich geen onacceptabele aantasting van monumentale waarden. Maar het opofferen van de bestaande speelpleinen voor parkeren betekent vanuit cultuurhistorisch oogpunt een onaanvaardbare aantasting van de oorspronkelijke opzet van de monumentale school. De speelpleinen maken deel uit van de monumentale school en zijn een wezenlijk onderdeel van dit gebouwtype. Door het transformeren van de schoolpleinen in parkeerplaatsen wordt niet alleen de ruimtelijke kwaliteit aangetast maar ook de monumentale waarden van de school. De voorgestelde parkeerliften tasten het beeld van de buitenruimte verder aan. Een oplossing met minder woningbouw, al dan niet in combinatie met andere voorzieningen, brengt een minder grote parkeerbehoefte met zich mee en heeft daarom de voorkeur.

Het college dient te beoordelen of er ondanks de invloed van het bouwplan op de monumentale waarden, toch aan het bouwplan kan worden meegewerkt.

Bij de herontwikkeling moet rekening worden met de leefbaarheid van de buurt en de haalbaarheid van het bouwplan. De kosten van de herontwikkeling van het monument zijn aanzienlijk, mede doordat er sprake is van achterstallig onderhoud. Indien wordt ingezet op maximaal behoud van de cultuurhistorische waarden, is het plan financieel niet haalbaar. Hiermee dreigt structurele



leegstand, hetgeen niet bevorderlijk is voor de buurt en niet bijdraagt aan het behoud van het monument.

Verder schrijft het bestemmingsplan voor dat er geen nadelige invloed mag ontstaan op de normale afwikkeling van het verkeer en dat de parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden opgelost.

Uit de adviezen blijkt dat met name het realiseren van parkeerplaatsen voor tien woningen op eigen terrein leidt tot een aantasting van het gemeentelijk monument. Het bestemmingsplan laat op het terrein echter zonder enige nadere voorwaarden parkeervoorzieningen toe. Het volledig gebruik van de onbebouwde gronden ten behoeve van het parkeren voor een maatschappelijke bestemming is op zichzelf nu dus al toegestaan. Omdat er geen verschil bestaat tussen parkeren ten behoeve van woningen en parkeren ten behoeve van een maatschappelijke bestemming – in beide gevallen gaat het om het parkeren van motorvoertuigen -, ziet het college in het gebruik van de gronden voor het parkeren geen aanleiding om de omgevingsvergunning te weigeren.

Daar komt bij dat voor de omgeving van groot belang is dat de parkeerbehoefte conform de regelgeving op eigen terrein wordt voorzien. De parkeerdruk in de omgeving is immers al hoog. Ook om deze reden vindt het college het aanvaardbaar dat het parkeren volledig op eigen terrein plaatsvindt, ondanks de invloed daarvan op het aanzien van het gebouw. Daarbij moet worden bedacht dat het aantal van tien woningen volgt uit de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan is opgenomen. Dit aantal woningen is daarmee blijkbaar bij het vaststellen van het bestemmingsplan in een eerder stadium wel toelaatbaar geacht. De aanvrager heeft het pand ook met het oog op deze wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan gekocht en hier zijn plannen op aangepast.

Alhoewel nu niet relevant, merken wij ten overvloede op dat het parkeren op het terrein een omkeerbare voorziening betreft. Er is dus geen sprake van een permanente aantasting van het monument.

De eigenaar van het gebouw heeft binnen de kaders van leefbaarheid en haalbaarheid maximaal ingezet op het behoud van de cultuurhistorische waarden van het gemeentelijk monument. Gelet hierop, is het college bereid om de omgevingsvergunning te verlenen ondanks het feit dat niet volledig tegemoet wordt gekomen aan de adviezen van de deskundigen.

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 **wel** redenen de omgevingsvergunning te weigeren.



Activiteit monument (gemeentelijk monument)

INLEIDING

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

TOETSING

Architectuurhistoricus

De aanvraag betreft het wijzigen van een beschermd monument als bedoeld in de genoemde monumentenverordening.

De aanvraag is voorgelegd aan de architectuurhistoricus van de gemeente Haarlem. Over het belang van deze werkzaamheden in relatie tot het belang van de monumentenzorg merken wij het volgende op:

Aan de Rijksstraatweg 374 staat een voormalig schoolgebouw dat is aangewezen als gemeentelijk monument. Het schoolgebouw, dat grotendeels dateert uit de 19de eeuw, bestaat uit 7 leslokalen en aan de achterzijde een gymzaal die aan weerszijden twee kleine schoolpleinen heeft. De symmetrische voorgevel is gaaf bewaard gebleven evenals de oorspronkelijke indeling en de interieurafwerving. Met name de hal en de gangen vallen op door hun fijnzinnige detaillering.

Voorliggend bouwplan

Het voorliggende plan behelst het realiseren van 10 woningen in het voormalige schoolgebouw. Het plan is aangepast naar aanleiding van de eerder gegeven negatieve adviezen.

De volgende wijzigingen worden voorgesteld:

-Het plaatsen van achterzetramen ipv het volledig vervangen van de ramen met een grove detaillering die niet past bij een monument. De voorgestelde wijziging is positief.

-Het verkleinen van de entresols. Ook hier geldt dat de voorgestelde wijziging wordt beoordeeld als positief.

Het negatieve advies ten aanzien van de woningen in de gymzaal blijft onverminderd van kracht. Dit geldt eveneens voor de voorgestelde parkeeroplossing. Te meer omdat er 2 parkeerplaatsen toe zijn gevoegd ten opzichte van het eerder voorgelegde plan. Met 15 parkeerplaatsen is het bezwaar dat gold ten aanzien van het parkeren op de voormalige speelterreinen, alleen maar toegenomen. Ook de parkeerlift die de 2 extra parkeerplaatsen mogelijk moet maken tast het beeld van de buitenruimte verder aan.



Welstand

De aanvraag is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Samengevat luidt het advies als volgt:

De eerdere planbesprekingen spijt is door de architect nauwelijks tot geen beweging gemaakt in het verbeteren van de monumentale en ruimtelijke kwaliteit van het ontwerp. Ook in het nu ter beoordeling voorgelegde ontwerp is het (overladen) programma in sterke mate sturend geweest voor de gemaakte ontwerpkeuzes en niet het denken vanuit het karakter en de sfeer van het monument, is gekozen voor deels individuele ontsluiting van een van oorsprong collectief gebouw met een karakteristieke, gemeenschappelijke entree, opdeling van de monumentale gangstructuur, een doorgang dwars door de gymzaal en een schoolplein, bijna volledig ingericht voor autoparkeren en dat deels zelfs in twee lagen.

Advies commissie

De commissie adviseert negatief over vergunningverlening wegens ernstige aantasting van de monumentale waarden van het voormalig schoolgebouw met bijbehorend schoolplein, aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voor de omgeving met een onaanvaardbare fysieke functieverstoring van het voormalig schoolplein, door de gekozen- en door het programma afgedwongen –

parkeeroplossing, te midden van een door woonbebouwing omsloten omgeving.

Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit negatief.

INHOUDELIJKE BEOORDELING

De adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en de architectuurhistoricus hebben negatief geadviseerd. Het college is van oordeel dat de omgevingsvergunning desalniettemin toch moet worden verleend. De inhoudelijke motivering is opgenomen bij de beoordeling van de activiteit “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.” Deze motivering dient hier, voor zover relevant, als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op handelingen in, op of aan een beschermd gemeentelijk monument zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit monument 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 Beheer en Beleid Openbare Ruimte en is getoetst aan de voorschriften uit de Algemene plaatselijke verordening (APV) inzake in-/uitrit. De afdeling Beheer en Beleid Openbare Ruimte heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het advies luidt als volgt:

“nl/uitrit niet op de Rijksstraatweg 374 maar in de Sint-Bavostraat.

Geen bezwaar.

Uitvoering via HIOR gemeente Haarlem volgens tekening: In-uitrit constructie crublokken tekening 3.3”

De activiteit voldoet aan de genoemde algemene plaatselijke verordening en de gestelde voorwaarden zijn rechtstreeks, als voorschriften, in de vergunning opgenomen. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

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.



BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 30 juli 2018;
- Tekeningen- en documentenlijst, d.d. 23-1-2019;
- Set tekeningen bestaande situatie, d.d. 25-2-2016;
- Plattegrond begane grond nieuwe situatie, d.d. 23-1-2019;
- Plattegrond 1^e verdieping nieuwe situatie, d.d. 23-1-2019;
- Plattegrond zolder en dakverdieping nieuwe situatie, d.d. 23-1-2019;
- Geveltekeningen nieuwe situatie, d.d. 5-12-2018;
- Doorsnedes nieuwe situatie, d.d. 23-1-2019;
- Set detailtekeningen nieuwe situatie, d.d. 23-1-2019;
- Set constructietekeningen bestaande situatie, d.d. 27-5-2016;
- Set constructietekeningen nieuwe situatie, d.d. 20-7-2018;
- Constructieve uitgangspunten, werknummer 1603;
- Kleuren en materialen, d.d. 4-7-2018;
- Fasedocument omgevingsvergunning, d.d. 4-7-2018;
- Technische opname, d.d. 15-1-2016;
- Technische omschrijving, d.d. 23-1-2019;
- Geluidsrapport, d.d. 21-1-2016;
- Addendum geluidsrapport, d.d. 23-11-2018;
- Bouwfysische aspecten, d.d. 7-12-2018;
- Verkennend bodemonderzoek, d.d. 14-4-2014;
- Bodemonderzoek kruipruimte, d.d. 27-2-2015;
- Concept notitie brandveiligheid, kenmerk 4940.07, d.d. 6-7-2018;
- Toelichting parkeerbalans, d.d. 29-1-2016;
- Parkeeronderzoeken, d.d. januari 2016;
- V&G rapport, d.d. 4-7-2018.;
- Tekening inritconstructie, d.d. 4-6-2004.