



Datum

Ons kenmerk 2019-00984

Bijlage(n) 1. Procedureel;
2. Voorschriften;
3. Overwegingen;
4. Stukken behorende bij dit besluit

Onderwerp: Ontwerp Omgevingsvergunning uitgebreide procedure

Burgemeester en wethouders hebben op 2 februari 2019 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het vernieuwen van de bestaande woning met een souterrain en aanpassen van de gevels bestaande stallingsruimten op het perceel Vlaamseweg 4 in Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2019-00984.

BESLUIT

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

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de voorschriften, overwegingen en de bij dit besluit behorende stukken als bedoeld in respectievelijk bijlage 2, 3 en 4, deel uitmaken van dit besluit. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende 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 16 lid 2 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Binnenduinrand".

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.



BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 2 februari 2019 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het vernieuwen van de bestaande woning met een souterrain en aanpassen van de gevels bestaande stallingsruimten.

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 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 activiteiten op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

Zienswijzen en heroverweging

Van tot en met ?? ??????? ?? heeft de aanvraag, de ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is wel/geen gebruik gemaakt.

De ingekomen zienswijzen kunnen als volgt worden samengevat:

- [Puntsgewijze samenvatting].

De ingekomen zienswijzen zijn als volgt beoordeeld:

- [Puntsgewijze samenvatting].

Het belang van de aanvrager bij inwilliging van de aanvraag voor een omgevingsvergunning is gelegen in [omschrijving belang]. Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat het belang van aanvrager, dat wordt gediend door het verlenen van de omgevingsvergunning, zwaarder weegt dan de belangen van degenen die een zienswijze hebben ingebracht. Het is aannemelijk geworden dat er sprake is van [omschrijving evenredig belang].

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, 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 2019-00984;
- 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 2019-00984;

- Met de uitvoering van werkzaamheden waar constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen mag u niet beginnen voordat de medewerker constructie van team Advies & Ondersteuning van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben;
- 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;
- 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.



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 “Binnenduinrand” (812bp0006) is vastgesteld door de gemeenteraad op 22 juni 2017 onder nummer 2017/209688.

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

“Ter plaatse van de nieuwe woning hebben de gronden de bestemming 'Wonen' (artikel 16).

In artikel 16 lid 2, bouwregels, is het volgende opgenomen:

16.2.1 Gebouwen

- a.gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b.het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij op de verbeelding een bebouwingspercentage is aangegeven;
- c.per bouwvlak mag één woning worden gebouwd met een maximale inhoud van 400 m³;
- d.ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is ten hoogste de aangegeven goothoogte toegestaan;
- e.ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- f.ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot-/bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven goot-/bouwhoogte toegestaan;
- g.waar op de verbeelding de figuur gevellijn is aangegeven geldt deze lijn als voorgevelrooilijn; kapverplichting/plat dak
- l.ter plaatse van de aanduidingen 'maximum goothoogte' moet worden afgedekt met een kap waarvan maximum bouwhoogte 4 m bedraagt verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
- m.ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot-/bouwhoogte' moet boven de goot worden afgedekt met een kap;
- n.ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' moet worden afgedekt met een plat dak;

Een deel van de woning heeft conform de verbeelding een maximale bouwhoogte van 3 meter en een deel een maximale goothoogte van 3,5 meter.

De gevraagde woning heeft uitsluitend een platte afdekking met een bouwhoogte van 3,2 meter, gemeten vanaf aansluitend terrein (ten tijde van ter inzage legging bestemmingsplan).

Tevens bedraagt de inhoud van de nieuwe woning 398,5m³ (zoals aangegeven in het bestemmingsplan).

Tevens wordt er een kelder gevraagd. In het bestemmingsplan is geen ondergrondse bebouwing opgenomen en derhalve ook niet toegestaan.

De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan.

In de algemene afwijkingsregels (artikel 21 lid 1 onder a) is een binnenplandse vrijstellingsmogelijkheden voor de afwijking van de bouwhoogte opgenomen van 10%.

De aanvraag is in strijd met het vigerende bestemmingsplan en kan alleen verleend worden gelet op de kelder middels een projectbesluit”

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 16 lid 2 van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan “Binnenduinrand”. 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. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk is niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Het advies luidt als volgt:

“De vergunningaanvraag is beoordeeld door de secretaris van de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit. Die heeft de aanvraag getoetst aan de nota ruimtelijke kwaliteit.

Samengevat luidt het advies: Akkoord: nu het ontwerp voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebiedsdeel Lanschappelijk Groen ten aanzien van ingrepen in het daklandschap, gevelwijzigingen, bijgebouwen alsmede gelet op materiaalgebruik en detaillering..”

Bouwbesluit

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, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

Bouwverordening

De activiteit voldoet aan de 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 “Binnenduinrand” 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 16 lid 2 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 Omgevingsbeleid, team Stedenbouw en planologie. Het advies luidt als volgt:

“De aanvraag voorziet in het vernieuwen van een bestaande woning aan de Vlaamseweg 4. Het plan is in strijd met het bestemmingsplan omdat een kelder niet is geregeld in het bestemmingsplan. Daarnaast mag een deel van de woning conform de verbeelding een maximale bouwhoogte van 3 meter en een deel een maximale goothoogte van 3,5 meter hebben.

De gevraagde woning heeft een platte afdekking met een bouwhoogte van 3,2 meter.
Voor deze geringe overschrijding biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om 10% af te wijken.

Kelder

Het bouwen van een kelder heeft geen effect op het straatbeeld. Een kelder heeft eveneens geen invloed op de (woon)kwaliteit van de directe omgeving. Het ondergronds vergroten van de woonruimte is daarmee niet bezwaarlijk.

Overschrijding hoogte

In de bestaande situatie is het dak hoger dan in de nieuwe situatie. De minimale afwijking heeft geen nadelig effect op het straatbeeld en of de woonkwaliteit van de directe omgeving.

Geadviseerd wordt mee te werken aan een afwijkingsmogelijkheid voor de kelder en voor de geringe hoogteoverschrijding.”

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. 2 februari 2019;
- tekening gevels bestaand d.d. 12 november 2018;
- Tekening dakaanzicht bestaand d.d. 12 november 2018;
- Tekening begane grond bestaand d.d. 12 november 2018;
- Tekening doorsnede nieuwe toestand d.d. 8 december 2018;
- Tekening souterrain nieuwe toestand d.d. 8 december 2018;
- Tekening gevels nieuwe toestand d.d. 8 december 2018;
- Tekening dakaanzicht nieuwe toestand d.d. 8 december 2018;
- Tekening begane grond nieuwe toestand d.d. 8 december 2018;
- Rapport toets Bouwbesluit d.d. 23 januari 2018;
- Bodemtoets d.d. 27 november 2018;
- Document bescherming geluid van buiten d.d. 14 januari 2019;
- Oppervlakte en inhoud bepaling woning;
- Tekening details d.d. 8 december 2018.