



Datum

Ons kenmerk 2018-07192

Bijlage(n)

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

Onderwerp: Ontwerp Omgevingsvergunning uitgebreide procedure

Burgemeester en wethouders hebben op 10 september 2018 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een dakopbouw en het verbouwen tot 3 appartementen op het perceel Kleine Houtstraat 107 in Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2018-07192.

VOORGENOMEN BESLUIT

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

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

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

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

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo om af te wijken van artikel 18 lid 2 onder m van de voorschriften van het bestemmingsplan “Vijfhoek/Heiliglanden-De Kamp”;
- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1 Wabo om af te wijken van artikel 3.2.1 van de voorschriften van het bestemmingsplan “Parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018” met gebruikmaking van artikel 3.2.4 van de voorschriften van hetzelfde plan.



BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 10 september 2018 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het bouwen van een dakopbouw en het verbouwen tot 3 appartementen.

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. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om de ontbrekende gegevens aan te vullen. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

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.

Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb)

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 6.5. eerste lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor), wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

De gemeenteraad van Haarlem heeft echter bij besluit van 13 oktober 2011 (registratienummer 194736) op grond van artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een aantal categorieën van gevallen aangewezen waarin geen verklaring van geen bedenkingen is vereist onder voorwaarde dat het college de raadscommissie Ontwikkeling (achteraf) in kennis stelt van de genomen "Wabo-projectbesluiten".

Dit bouwplan valt binnen die aangewezen categorieën van gevallen. Er is daarom geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.



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 2018-07192;
- 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 2018-07192.

- De eigenaren, gebruikers en bezoekers van de nieuwe appartementen op de eerste en tweede komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning en/of een bezoekersvignet, hoe dan ook genaamd. De huidige en toekomstige eigenaren en/of verhuurders leggen dit middels in een beding vast in de huurovereenkomst en middels een kettingbeding in de koopovereenkomst.



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 “Vijfhoek/Heiliglanden-De Kamp” (BP1120007) is vastgesteld door de gemeenteraad op 14 juni 2018.

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

“Ter plaatse hebben de gronden de bestemming 'Gemengd-3' (artikel 8).

In artikel 8 is aangegeven dat zowel op de begane grond als op de verdieping(en) wonen is toegestaan. De bouwregels zijn opgenomen in artikel 18.

In artikel 18 lid 2 is aangegeven onder m dat ter plaatse van een orde 2 pand, dient de bestaande dakvorm (in dit geval plat dak) te worden gehandhaafd.

Er zijn voor het bouwen van een dakopbouw op een orde-2 pand geen binnenplandse ontheffingen opgenomen. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan.

Het aantal woningen blijft niet gelijk (artikel 5 Bor) gelet hierop kan geen gebruik worden gemaakt van artikel 4 lid 4 van de Bor. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning uitsluitend worden verleend middels een projectbesluit.”

Volgens artikel 3, lid 2 sub 1 van het bestemmingsplan “Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018” geldt bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken dat in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor parkeer- of stallingsgelegenheid en laad- en losmogelijkheden overeenkomstig de 'Beleidsregels parkeernormen 2015'. 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 is gelegen in de parkeerzone centrum. In het gebied is het parkeren gereguleerd om wijkvreemd verkeer te weren. Door het bouwplan wordt één zelfstandig appartement met eigen voorzieningen gerealiseerd. De parkeervraag neemt door het bouwplan toe met (1x1,2=) 1,2 parkeerplaatsen.

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 18 lid 2 onder m van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan “Vijfhoek/Heiliglanden-De Kamp” en is in strijd met artikel 3.2.1 van de voorschriften van het Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018. 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 vergunningaanvraag is beoordeeld door de secretaris van de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit.

Die heeft de aanvraag getoetst van de nota ruimtelijke kwaliteit.

Samengevat luidt het advies: Akkoord, nu het ontwerp voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebiedsdeel Binnenstad ten aanzien van ingrepen in het daklandschap.

Bouwbesluit

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.

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.

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 “Vijfhoek/Heiliglanden-De Kamp” 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 18 lid 2 onder m 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.

stedenbouwkundig

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Omgevingsbeleid, team Stedenbouw en planologie. Het advies luidt als volgt:

“Er bestaat geen principieel stedenbouwkundig bezwaar tegen het realiseren van een dakopbouw. Wel dient deze vanuit het oogpunt van cultuurhistorie van voldoende kwaliteit te zijn. De volgende uitgangspunten zijn in dit kader meegegeven:

1. De bestaande goothoogte: De goot moet in de nieuwe situatie op het zelfde niveau blijven als het bestaande niveau. Dit geldt ook voor de achterzijde.
2. De breedte: De kap moet binnen de contouren van de onderliggende gevels blijven.
3. De dakbedekking: Gezien de architectuur en het omliggende daklandschap is een pannenkop beter passend.
4. De vorm: De vorm van de kap dient beter aan te sluiten bij de kappen van de panden in de nabije omgeving.
5. Daarbij dient tevens aangetoond te worden dat de geplande verbouwing op de eerste verdieping en het realiseren van de kap geen negatieve gevolgen hebben aan het naast gelegen monument (Kleine Houtstraat 109). Dit kan aangetoond worden door het aanleveren van aansluitdetails (horizontaal en verticaal) van de bestaande en nieuwe situatie.

De aanvraag voldoet aan hierboven genoemde voorwaarden. Er is gekozen voor een mansardekap met pannen die aansluit op de verdiepingen met eenzelfde goothoogte. De ingreep van de verbouwing heeft op basis van de aangeleverde aansluitdetails geen negatieve effecten op het naastgelegen monument Kleine Houtstraat 109.

Op basis van het de aanpassing van het bouwplan, wordt het verzoek positief beoordeeld.”

parkeren

“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 is gelegen in de parkeerzone centrum. In het gebied is het parkeren gereguleerd om wijkvreemd verkeer te weren. Door het bouwplan wordt één zelfstandig appartement met eigen voorzieningen gerealiseerd. De parkeervraag neemt door het bouwplan toe met (1x1,2=) 1,2 parkeerplaatsen.

Omdat het bouwplan door de fysieke omstandigheden geen mogelijkheid heeft om een parkeerplaats aan te leggen op eigen terrein kan zij een beroep doen op de vrijstellingsregeling (lid 5), indien zij een (niet-openbare) parkeerplaats huurt of koopt en dit kan aantonen met een contract met een minimale bindingstermijn van 10 jaar of dat wordt afgezien van het recht op een parkeervergunning (mits het bouwplan ligt in een gebied waar een parkeervergunning verplicht is) door de vergunning-aanvrager, waarbij deze beperking wordt opgenomen in de voor bewoning/gebruik noodzakelijke contracten. Een goede communicatie daarover met de toekomstige gebruikers/eigenaren is vanzelfsprekend ook een vereiste. Het maken van extra openbare parkeerplaatsen is ook een mogelijkheid.

In de ondertekende verklaring van 9 november 2018 wordt afgezien van het recht op parkeervergunningen en bijbehorende bezoekersschijven voor de nieuwe woningen op de 1e en 2e verdieping. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen.”

Gelet op de omvang van de aanvraag wordt het advies van de stedenbouwkundige als voldoende beschouwd voor de integrale ruimtelijke onderbouwing als onderdeel van deze vergunning.

Zienswijzen en heroverweging



Van (datum) en met (datum) hebben 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.

PM

CONCLUSIE (de conclusie kan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen worden gewijzigd)

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. 10 september 2018;
- Onderbouwing aanvraag;
- Afstandsverklaring parkeren;
- Constructieberekeningen d.d. 19 oktober 2018;
- Constructietekening d.d. 16 oktober 2018;
- Tekening overzicht bestaande toestand d.d. 5 februari 2019;
- Tekening overzicht nieuwe toestand d.d. 8 februari 2019;
- Tekening details d.d. 6 februari 2019.