



**Datum**

**Ons kenmerk** 2019-02950

**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 april 2019 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 6 zelfstandige studio's en 1 zelfstandig appartement op het perceel Lange Herenvest 98 in Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2019-02950.

## ONTWERPBESLUIT

Burgemeester en wethouders zijn, gelet op artikel 2.1 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 activiteit:

- 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 activiteit als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder c, Wabo.

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo om af te wijken van artikel 18.2 onder a en u van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Burgwal';
- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1 Wabo om af te wijken van artikel 3.2.1 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018'.



### **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 16 maart 2020 tot en met 27 april 2020 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.

## **BIJLAGE 1: PROCEDUREEL**

### **Gegevens aanvraag**

Op 2 april 2019 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 6 zelfstandige studio's en 1 zelfstandig appartement.

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

- activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Het betreft hier de activiteit als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder c, Wabo.

### **Bevoegd gezag**

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in artikel 2.4 van de Wabo zijn wij het bevoegd gezag om een besluit te nemen op uw aanvraag voor omgevingsvergunning.

### **Volledigheid**

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor het bij of krachtens algemene maatregel van bestuur stellen van regels aan de wijze van indiening van een aanvraag om omgevingsvergunning en de gegevens en bescheiden die hierbij moeten worden aangeleverd. De regeling is uitgewerkt in het paragraaf 4.2 Bor met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

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

### **Ter inzage legging**

De aanvraag en de ontwerpbesluit met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht van 16 maart 2020 tot 27 april 2020 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbesluit 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 handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12, Wabo.



De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing, conform artikel 3.10 Wabo, omdat het gebouw de toegestane goot- en nokhoogte overschrijdt. De bovenste bouwlaag met een zelfstandige woning en het verplichte dakterras is niet mogelijk zonder afwijking van het bestemmingsplan. Het aantal woningen blijft niet gelijk en kan volgens artikel 5 van bijlage II van het Bor de vergunning niet worden verleend met de kruimelgevallen procedure (artikel 4 van bijlage II van het Bor).

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 handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**

- De eigenaren, gebruikers en bezoekers van de woning komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning en/of een bezoekersvignet. Hiervoor is een verklaring ondertekend, dat als gewaarmerkt stuk bij de omgevingsvergunning is gevoegd;
- Voorafgaand aan de bodemversturende activiteiten dient ter plaatse daarvan een archeologische opgraving plaats te vinden;
- Voorafgaand aan de opgraving 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 de opgraving aan het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem ter beoordeling worden voorgelegd. De opgraving kan pas starten nadat het PvE door het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem is geaccordeerd;
- Drie weken voorafgaand aan het veldwerk dient overleg plaats te vinden met het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem, de archeologisch aannemer, de civieltechnisch uitvoerder en de vergunninghouder over de nadere invulling van de strategie en logistiek van het archeologisch onderzoek. De overeengekomen werkwijze moet in een Plan van Aanpak (PvA) worden vastgelegd door een archeologisch bedrijf. Dit PvA moet voorafgaand aan de start van de opgraving aan het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem ter beoordeling worden voorgelegd. De opgraving kan pas starten nadat het PvA door het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem is geaccordeerd;
- Voorafgaand aan de opgraving mogen geen bodemversturende activiteiten beneden maaiveld plaatsvinden. De sloop dient tot aan het maaiveld plaats te vinden. Vloeren en funderingen worden tijdens het archeologisch onderzoek verwijderd;
- Met de uitvoering van de bodemversturende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat een medewerker van het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben;
- Het archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd door een gecertificeerd archeologisch bedrijf. Het onderzoek moet naast de eisen in het betreffende PvE en PvA voldoen aan de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en de Haarlemse Richtlijnen voor archeologisch onderzoek. Voor de uitvoering van het archeologisch onderzoek en het laten opstellen van het PvE en PvA 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](http://www.sikb.nl);



- Het concept-rapport waarin de resultaten van de opgraving staan beschreven, dient te zijner tijd aan het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem ter beoordeling te worden voorgelegd;
- De vondsten, monsters en onderzoeksdocumentatie 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 plaanpassing 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](mailto: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 opgravingsvergunning van de Minister 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](mailto:adviesarcheologie@haarlem.nl));
- Het bestaande ecologisch onderzoek kan niet aantonen of er sprake is van paarverblijfplaatsen van vleermuizen, aangezien het aanvullend onderzoek buiten de periode is uitgevoerd dat deze verblijfplaatsen in gebruik zijn. De aanvraag van deze omgevingsvergunning is echter in fasen ingediend. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat er nog diverse onderzoeken en rapporten uitgevoerd en opgesteld moeten worden, voordat de omgevingsvergunning voor fase B kan worden aangevraagd. In de aanvraag voor fase B, vóór de sloop van het pand, zal het onderzoek volgens het vleermuisprotocol ingediend moeten worden. Hier mag niet van worden afgeweken;
- Verder aanvullend onderzoek is niet nodig, aangezien overige (jaarrond) beschermde flora en fauna zijn uitgesloten. Wel dienen de werkzaamheden zo veel mogelijk buiten broedseizoen uitgevoerd te worden, in verband met de mogelijke aanwezigheid van broedvogels. Het

broedseizoen loopt globaal van half maart tot en met half juli. Aangezien vogels ook buiten deze periode tot broeden kunnen komen (en verstoring van broedende vogels een wettelijke overtreding is) dient altijd van tevoren een check gedaan te worden op de eventuele aanwezigheid van gebruikte nesten. Zeker wanneer werkzaamheden wel in het broedseizoen plaatsvinden, is het advies hierbij een ecooloog te betrekken die van tevoren een ecologische schouw uitvoert.

Er dient verder te allen tijde rekening gehouden te worden met de zorgplicht. Dieren mogen niet (opzettelijk) worden verstoord. Wanneer er tijdens de werkzaamheden dieren worden aangetroffen, dienen deze naar geschikt nabij leefgebied te worden verplaatst.

De nieuwbouw dient natuurinclusief gerealiseerd te worden, bijvoorbeeld door het aanleggen van groene daken en gevelgroen (bestaande uit inheems, gevarieerd en ecologisch waardevol groen) en het inbouwen van nestgelegenheid voor vleermuizen en vogels als gierwaluw en huismus. Houd wanneer er maatregelen ingepast worden rekening met de aanwezigheid van geschikt leefgebied voor de soorten in de omgeving. Het advies is om hierbij een ecooloog te betrekken, zodat de juiste maatregelen genomen kunnen worden die daarnaast zo goed mogelijk kunnen worden ingepast;

- Voor het stallen van fietsen wordt inpandig, bijvoorbeeld in de kelder een ruimte vrijgemaakt waar ten minste 1 fiets per bewoner kan worden gestald. Deze ruimte dient bereikbaar te zijn per fiets. De ruimte wordt niet in het vanuit de openbare ruimte zichtbare deel van de plint geplaatst;
- Na sloop en voor de nieuwbouw moet er bij de gemeente een actueel bodemonderzoek conform NEN5740 gericht op de nieuwbouwplannen en het beoogde gebruik wonen ingediend te worden. Dit moet worden ingediend bij de aanvraag omgevingsvergunning activiteit 'bouwen'.
  - Voor invoer in ons bodeminformatiesysteem is het noodzakelijk dat
  - naast dit rapport ook een volledig XML-bestand met doorgegevens, monsters en analysegegevens
  - wordt aangeleverd, die voldoen aan het SIKB Protocol 0101 (versie 9) voor de digitale datauitwisseling
  - van bodemgegevens voor bodembeheer.
- Voor de uitvoering van uw project is een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig;
- De woningen liggen aan de drukke weg. Voor de aanvraag van de omgevingsvergunning activiteit 'bouwen' moet er een akoestisch onderzoek worden opgesteld naar het binnenniveau van de woningen. De geluidbelasting op de gevel aan de Lange Herenvest bedraagt 69 dB exclusief aftrek artikel 103 Wet geluidhinder, en 64 dB op de korte gevel in de zijstraat.



## BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN

**Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:**

### **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 van de Wabo, niet voldoet aan de in artikel 2.12 van de Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

#### **TOETSING**

##### **Bestemmingsplan 'Burgwal'**

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Burgwal" is vastgesteld door de gemeenteraad op 16 mei 2013, onder nummer 2013-20576.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming 'Gemengd – 1' met de aanduidingen 'bouwvlak', 'maximum goothoogte 6 meter' en 'minimum goothoogte 4 meter'. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 4 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – archeologie 1b' en 'Waarde – beschermd stadsgezicht'. Deze bestemmingen vinden hun weerslag in de artikelen 17 en 18.

De aanvraag is getoetst aan voornoemd bestemmingsplan. De toets luidt als volgt:

"Volgens artikel 4.1 zijn de voor 'Gemengd 1' aangewezen gronden bestemd voor:

##### **4.1.1 Begane grond**

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast of gastouderopvang;
- b. kantoor, praktijkruimte, bedrijven zoals genoemd in de categorieën A en B van de milieuzoneringslijst;
- ...
- f. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, speelvoorzieningen, wegen en paden, erven en terreinen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, warmte-koude opslag, warmte-koude transport, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval- en recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins.

##### **4.1.2 Overige verdiepingen**

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast of gastouderopvang;
- ...
- c. bijbehorende voorzieningen.

Volgens artikel 4.2 mogen binnen de bestemming 'Gemengd 1' bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

#### 4.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 18 lid 2.

In artikel 4.3 gelden naast de algemene gebruiksregels zoals genoemd in artikel 20, met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35% van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

Volgens artikel 18.2 gelden in aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden voor bouwwerken de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. er moet aangesloten worden op de belendende gebouwen;
- c. hoofdgebouwen mogen niet worden samengevoegd;
- d. voorgevels mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang'.
- ...
- h. ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale goothoogte' dient binnen de aangegeven goothoogten te worden gebouwd;

*Gevraagd is een nieuwbouw met een goothoogte van 8,85 meter en een nok van 13,0 meter. Dit is in strijd met het bestemmingsplan.*

s. dakkapellen mogen in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak worden opgericht, mits:

- 1. de dakkapel een maximale breedte heeft van 2,5 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 50% van het dakvlak;
- 2. de onderzijde van de dakkapel minimaal 0,5 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet wordt geplaatst;
- 3. de dakkapel in of binnen 0,5 meter van de dakvoet wordt geplaatst, waarbij de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 1,5 meter en niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak;
- 4. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de nok minimaal 0,5 meter bedraagt;
- 5. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak minimaal 0,9 meter bedraagt.



6. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 meter tussen de afzonderlijke kapellen en de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50% van het dakvlak bedraagt.

...

t. dakkapellen mogen worden opgericht in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, mits:

1. de dakkapel een maximale breedte heeft van 2,5 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 60% van het dakvlak;
2. de onderzijde van de dakkapel minimaal 0,5 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet wordt geplaatst;
3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de nok minimaal 0,5 meter bedraagt;
4. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak minimaal 0,5 meter bedraagt. In geval van een dwarskap bedraagt de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de voorgevel minimaal 2,5 meter;
5. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 meter tussen de afzonderlijke kapellen en de totale breedte van de dakkapellen maximaal 60% van het dakvlak bedraagt.

...

u. een dakterras is toegestaan, mits:

1. gesitueerd op een aan- of uitbouw;
2. het dakterras niet binnen 2 meter van de erfgrans wordt geplaatst, tenzij de eigenaar van de aangrenzende grond hier schriftelijk toestemming voor heeft verleend;
3. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
4. privacyschermen op aanbouwen niet hoger zijn dan 1.5 meter en niet dieper dan 2.5 meter;
5. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevels van de hoofdbebouwing minimaal 15 meter bedraagt;
6. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 meter gemeten vanuit de achtergevel;
7. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 meter. Hiervoor mag de maximale bouw- of goothoogte worden overschreden;
8. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

*Het dakterras is in strijd met het bestemmingsplan, omdat dit op het hoofddakvlak ligt.*

v. collectoren voor warmteopwekking of panelen voor elektriciteitsopwekking zijn toegestaan mits:

1. niet zichtbaar vanaf het openbaar toegankelijk gebied;
2. geplaatst op een dak.
3. op een schuin dak de collectoren of de panelen: aan alle kanten binnen het dakvlak blijven;  
in of direct op het dakvlak worden geplaatst;

### **Bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018'**

Ook geldt ter plaatse het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018' dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 mei 2018. Het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018' en de toets luidt als volgt:

"In artikel 3.2.1. van de voorschriften is bepaald dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken geldt 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'. De aanvraag is hiermee in strijd. Volgens artikel 3.2.4 is het mogelijk om hiervan af te wijken volgens de afwijkmogelijkheden die vastliggen in de bovengenoemde beleidsregels."

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 3.2.1 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018'. De aangevraagde activiteit is ook in strijd met artikel 18.2, onder a en u behorende bij het bestemmingsplan 'Burgwal'.

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 plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het advies luidt als volgt:

#### **"Stedenbouwkundige context**

De Lange Herenvest vormt een tastbaar overblijfsel van de voormalige verdedigingsgordel van de binnenstad. Als zodanig markeert de plek de vroegere stadsgrens en is vanuit dat oogpunt als bijzonder aan te merken. Uit de voormalige functie vloeien onder meer voort de



aanwezigheid van een singel en een bijbehorend breed profiel van ruim 40 meter tot aan de bebouwing aan de overzijde.

De verschijningsvorm en uitstraling van de bestaande bebouwing langs de Lange Herenvest is divers en varieert van één laag met een kap tot vier lagen plat afgedekt. Er zijn verschillende bouwperiodes af te lezen aan de gevelwand en ook zijn voormalige functies (met name bedrijfsfuncties) her en der nog herkenbaar. E.e.a. hangt af met de geschiedenis van dit deel van de binnenstad waarbij na de Gouden Eeuw dit deel van de binnenstad ontvolkte en de historische bebouwing deels is gesloopt om pas in de loop van de 19e eeuw weer te worden opgebouwd in de vorm van bedrijven, opslagplaatsen en relatief lage (arbeiders-)woningen. Een dubbele bommenrij is rond 1925 gerooid vanwege het toenemende autoverkeer en na het verdwijnen van de aparte trambaan is een breed en profiel ontstaan met een wat lege uitstraling. Hierdoor is de bestaande gevelwand een veel prominenter onderdeel geworden van de ruimtelijke beleving.

Vanuit deze constatering worden nieuwe bouwplannen vanuit stedenbouwkundig oogpunt op deze locatie beoordeeld op hun bijdrage aan het ruimtelijk beter begeleiden van de Lange Herenvest. Zaken als het behoud van een zekere diversiteit in gevelbeeld en daklandschap, het verbeteren van de leesbaarheid en uitstraling van de Lange Herenvest en een volume passend bij de relatief grote ruimte waarin het tot stand komt en uitstraling van het geheel zijn hierin van belang.

### Volume

Het bouwplan beoogt niet alleen een hoger gebouw dan in de huidige situatie het geval is (één laag plat afgedekt), maar ook een hoogte die buiten de toegelaten maximale hoogte van het bestemmingsplan valt. De vraag is of de grotere hoogte de ruimtelijke situatie positief of negatief beïnvloedt. Vanuit de stedenbouwkundig context ligt het voor de hand dat bebouwing langs de Lange Herenvest gemiddeld hoger is/wordt dan die in aangrenzende smalle zijstraten waardoor een zekere mate van hiërarchie tussen de straten beter zichtbaar wordt. Ook het gegeven van het (zeer) brede profiel geeft aanleiding tot het steviger aanzetten van de bestaande gevelwand. De voorgestelde drie lagen met een kap vormen wat betreft op beide voornoemde punten een verbetering zonder daarbij door te schieten in hoogte. De hoogte sluit aan op meerdere ensembles langs de Lange Herenvest waarmee de nieuwe gevelwand voldoende in balans blijft en vanuit stedenbouwkundig oogpunt zelfs verbetert omdat een bijzonder matig hoekelement binnen de bestaande gevelwand wordt vervangen.

### Leesbaarheid en uitstraling

Het gebouw krijgt een woonuitstraling en kent richting de openbare ruimte geen blinde gevels. Hierdoor ontstaat een relatief open gebouw dat een relatie aangaat met de omgeving waarbinnen het wordt gebouwd. Het gebouw heeft een heldere enkele toegang die

benadrukt dat het niet gaat om een individueel pand, maar om een appartementengebouw. Hoewel er alleen woningen in het complex zijn gepland, wordt de plint in de architectuur toch voorzien van een bijzonderheid in de vorm van een sierlijst die samen met het dakvlak zorgt voor een klassieke geleding in drie delen van het gebouw. De symmetrie in de gevel sluit aan bij de opzet van het gebouw en zorgt voor een regelmatige begeleiding vanaf de straat. De buitenruimten op het dak zijn weggewerkt achter de kap die hierdoor een meter hoger is geworden en daarmee niet alleen het dakterras aan het zicht onttrekt maar ook zorgt voor een royaler dakvlak. De toepassing van een pannendak aan sich wordt vanuit het beschermd stadsgezicht ondersteund en sluit beter aan bij het daklandschap dan de platte afdekking van het huidige gebouw. Het is niet helemaal duidelijk hoe de overgang naar Lange Herenvest 10 wordt gemaakt. Het dak wordt hier niet afgeschuind maar eindigt abrupt op de perceelgrens. Omdat hier een blinde gevel ontstaat die vanaf langere zichtlijnen zichtbaar wordt vanuit zuidelijke richting, wordt geadviseerd ook hier het dak af te schuinen. Ook past het afschuinen van het dak beter bij de symmetrische opzet van de gevel.

#### Diversiteit

De huidige bebouwing hoort bij de minst aantrekkelijke bebouwing langs de Lange Herenvest. De beoogde bebouwing sluit beter aan bij de uitstraling die verwacht mag worden bij een belangrijke plek die de rand van de historische binnenstad markeert. De diversiteit wordt geborgd door de naastgelegen panden die zowel in de huidige als in de nieuwe situatie een andere goot- en nokhoogte hebben en waarbij ook het aantal verdieping in beide situaties verschillend blijft. Aan de zuidzijde loopt de bebouwing voorbij het aangrenzende pand af naar één laag met kap waardoor een trapsgewijze opbouw van de gevels tot stand wordt gebracht die een harmonieus beeld oplevert.

#### Bezonning en privacy

Hogere bebouwing in de binnenstad heeft altijd invloed op omliggende bebouwing. Zo ook in dit geval. Aanvrager heeft voldoende rekening gehouden met de privacy door de achtergevel blind uit te voeren en de buitenruimte achter een doorzetting van de kap te verwerken. Een meegeleverde bezonningsstudie wijst uit dat in de ochtenduren er sprake is van nadelige invloed van de nieuwbouw op de buitenruimte van het achtergelegen pand in de Koolsteeg. Hierbij dient te worden opgemerkt dat in de huidige situatie is uitgegaan van het huidige gebouw en niet de huidige planologische bouw mogelijkheden. Omdat de buitenruimte direct grenst aan de nieuwbouw zou er hoe dan ook een mindere bezonnings situatie zijn ontstaan bij herontwikkeling van het betreffende perceel bij de realisatie van een kap, bij de realisatie van een extra laag met een kap of, zoals nu aangevraagd, bij de realisatie van twee lagen met een kap. Het voorliggende bouwplan leidt weliswaar tot een verslechtering van de bezonning van de buitenruimte van het achtergelegen perceel, maar vanuit stedenbouwkundig oogpunt weegt dit niet op tegenover de betere stedenbouwkundige begeleiding van de Lange Herenvest. Hierbij valt op te merken dat de bezonnings kwestie alleen speelt in de



ochtenduren en er vanaf de middag geen invloed uitgaat vanuit de beoogde nieuwbouw voor wat betreft bezonningseffecten.

### Geluid

Woningen zijn geluidgevoelige bestemming in de zin van de Wet geluidhinder. De woning die wordt toegevoegd boven de in het bestemmingsplan toegestane goot- en nokhoogte, is getoetst aan het besluit hogere waarden en akkoord bevonden.



Geluidbelasting op de Lange Herenvest 98 in dB, exclusief aftrek artikel 110g ten behoeve van de berekening van de geluidwering van de gevel. Voor de Hogere waardeprocedure moet de geluidbelasting inclusief aftrek worden genomen; deze is  $L_{den}=64$  dB. De is de hoogste waarde op de voorgevel.

### Fietsenstalling

Voor het stallen van fietsen wordt inpandig, bijvoorbeeld in de kelder een ruimte vrijgemaakt waar ten minste 1 fiets per bewoner kan worden gestald. Deze ruimte dient bereikbaar te zijn per fiets. De ruimte wordt niet in het vanuit de openbare ruimte zichtbare deel van de plint geplaatst.

Voorliggend bouwplan geeft voldoende blijkt van ruimtelijke kwaliteit en versterkt de ruimtelijke beleving van de Lange Herenvest als rand van de binnenstad. Hierbij weegt het argument van een betere begeleiding van de Lange Herenvest in de advisering zwaarder dan de gedeeltelijke verslechtering van de bezonning op achtergelegen perceel. Daarom volgt een positief stedenbouwkundig advies, met dien verstande dat de kap wordt afgeschuind aan de zuidkant.”

De activiteit is voorgelegd aan team Archeologie. Het advies luidt als volgt:

“Voor het plangebied is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (Hollandia Reeks 708). Wij kunnen instemmen met de aanbevelingen uit het archeologisch rapport. Dit houdt in dat er binnen de voorgenomen bouwplannen als weergegeven in de bijbehorende bouwkundige tekeningen (versie 02-07-2019) een vervolgonderzoek dient plaats te vinden in de vorm van een archeologische opgraving. De opgraving dient plaats te vinden conform een nog op te stellen archeologisch Programma van Eisen. Daarin wordt de onderzoeksstrategie met betrekking tot de opgraving beschreven.”

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

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

## CONCLUSIE

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



#### **BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT**

**De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:**

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 02-04-2019;
- Tekening '21808100\_501, bouwkundige tekeningen', d.d. 02-07-2019;
- Document 'motivering ontwerp Lange Herenvest 98';
- Document 'archeologisch bureauonderzoek', november 2018;
- Document '90612 GRO Lange Herenvest 98 Haarlem', d.d. 10-06-2019;
- Document '21808100, zonnestudie', d.d. 02-07-2019
- Document 'ecologische quickscan Lange Herenvest 98', d.d. 18-09-2019;
- Document 'bouwkundige inspectie Wet natuurbescherming', d.d. 10-02-2020;
- Document 'afzien parkeerrechten met stappenplan (getekend)', d.d. 16-12-2019.