

<p><b>Onderwerp</b></p> <p>Wabo-projectbesluit renovatie woningen aan de Van de Beltstraat nr. 1 t/m 79</p>	<p>Bestuurlijk behandelvoorstel (2013/283918)</p> <p>VVH/OV</p>
<p><b>Collegebesluit</b></p> <p>Het college besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. om de ontwerp-omgevingsvergunning voor de wijziging van het project AAVN locatie , zoals opgenomen in bijlage A, vrij te geven voor inspraak;</li> <li>2. Het college besluit kennis te nemen van de ruimtelijke onderbouwing, zoals opgenomen in bijlage B, en de overige bij het besluit behorende stukken, en deze tezamen met de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te leggen.</li> <li>3. Het besluit heeft geen financiële consequenties;</li> <li>4. Het besluit wordt bekend gemaakt door publicatie in de Haarlemse Stadskrant, de Heemsteder en de Staatscourant;</li> <li>5. Het college mandateert de afdeling VVH/OV om een planschadecontract op te stellen en deze ter ondertekening bij aanvrager aan te bieden;</li> <li>6. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.</li> </ol>	<p><b>Auteur:</b> Aygunes-Karaca, Z.</p> <p><b>Email:</b> z.karaca@haarlem.nl</p> <p><b>Telefoonnr</b> 023-5113740</p>
<p><b>Samenvatting/Doel/grond besluit</b></p> <p>Het nemen van een besluit inzake het verlenen een omgevingsvergunning is krachtens artikel 2.4 lid 1 Wabo een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.</p> <p>Voor dit besluit geldt dat op grond van artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht categorieën van gevallen zijn aangewezen waarin geen verklaring van bedenkingen is vereist. Dit bouwplan valt binnen die categorieën van gevallen.</p>	<p><b>B&amp;W vergadering</b></p> <p>Vergadering BenW d.d. 19-11-2013</p> <p><b>Bijlagen</b></p>



# Collegebesluit

**Onderwerp: wabo-projectbesluit renovatie woningen aan de Van de Beltstraat nr. 1 t/m 79**

**BBV nr: 2013/283918**

## **1. Inleiding**

Er is door Elan Wonen een aanvraag ingediend voor de renovatie van de flatwoningen aan de Van de Beltstraat nr. 1 t/m 79 (oneven). Elan Wonen is eigenaar van circa 360 woningen in Boerhaavewijk en is voornemens om de woningen aan de Van de Beltstraat nr. 1 t/m 79 te renoveren. De renovatie zal onder meer bestaan uit het vergroten van de balkons en de uitbouw van de vijf entrees aan de voorgevel.

De ingrepen passen niet in het vigerende bestemmingsplan. Voor dit gebied is een uitwerkingsverplichting opgenomen in het vigerend bestemmingsplan Schalkwijk. De uitwerkingsverplichting bevat een bouwverbod op deze gronden. Er mag volgens het bouwverbod niet anders worden gebouwd dan conform de uitwerkingsregels. De renovatie past niet binnen dit uitgangspunt. Voor de voorgenomen renovatie dient daarom een Wabo-projectbesluit te worden genomen.

## **2. Besluitpunten college**

1. Het college besluit de ontwerp omgevingsvergunning voor de renovatie van de woningen aan de Van de Beltstraat nr. 1 t/m 79 voor zes weken ter inzage te leggen voor inspraak;
2. Het college besluit kennis te nemen van de ruimtelijke onderbouwing, zoals opgenomen in bijlage A, en de overige bij het besluit behorende stukken;
3. Het ontwerp besluit heeft geen financiële consequenties;
4. Het ontwerp besluit wordt bekend gemaakt door publicatie in de Stadskrant, de Staatscourant en langs elektronische weg beschikbaar gesteld;
5. Het college mandateert de afdeling VVH/OV om een planschadecontract op te stellen en deze ter ondertekening aan aanvrager aan te bieden;
6. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

## **3. Beoogd resultaat**

De aanvraag voor de renovatie van de woningen aan de Van de Beltstraat 1 t/m 79 wordt juridisch planologisch mogelijk gemaakt.

## **4. Argumenten**

### *1.1 Aan de aanvraag ligt een goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag*

De aanvrager heeft bij de aanvraag de ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Deze onderbouwing is door diverse afdelingen beoordeeld, waaronder afdeling Stedenbouw en Ontwerp, afdeling Openbare Ruimte, Groen en Verkeer. De ruimtelijke onderbouwing is goedgekeurd om te dienen als onderlegger voor de aanvraag omgevingsvergunning.

*1.2 De aanvraag past binnen de beleidsuitgangspunten van het Structuurplan 2020 en de gebiedsvisie Boerhaavewijk*

De aanvraag sluit aan bij de gewenste wijkgerichte verbeteringen zoals deze in het Structuurplan 2020 en de Gebiedsvisie Boerhaavewijk worden geschetst. De opgave is om met fysieke ingrepen in bebouwing en openbare ruimte renovatie, nieuwbouw en herinrichting, de woonomgeving te verbeteren en beter aan te laten sluiten op het hart van de wijk.

*1.3 De aanvraag past binnen de beleidsuitgangspunten van de Woonvisie 2012-2020*

De woningcorporaties, de gemeente Haarlem, de Provincie Noord Holland en Alliander hebben het consortium Blok voor Blok opgericht. Dit Haarlemse consortium richt zich op de verbetering van de energetische kwaliteit van 1500 woningen in de periode 2012 tot 2015 en verder. De Blok voor Blok aanpak Haarlem kenmerkt zich door een integrale brede aanpak. Deze aanpak is de uitwerking van het convenant Haarlem klimaat neutraal. Blok voor Blok richt zich op renovatie of (groot) onderhoudprojecten. Hierbij ligt het accent op integrale woningverbetering waarin de energieverbetering een belangrijk onderdeel vormt. Onderhavige aanvraag past binnen deze uitgangspunten.

*1.4 De voorgenomen bouwplannen zijn zowel maatschappelijk als economisch uitvoerbaar*

De aanvrager heeft de huurders geïnformeerd over de voorgenomen renovatie. Na de informatieavond hebben de huurders de mogelijkheid gekregen om schriftelijk hun akkoord te geven op de voorgenomen renovatie aan hun woningen.

Voor wat betreft de financiële uitvoerbaarheid is de renovatie een particulier initiatief. De financiering hiervoor wordt daarom ook gedragen door de aanvrager. Daarnaast wordt er een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en aanvrager over de gronden waarop de vijf entrees zijn geprojecteerd in de aanvraag.

## **5. Kanttekeningen**

Geen.

## **6. Uitvoering**

Het ontwerp wabo- projectbesluit wordt gepubliceerd in de Stadskrant en de Staatscourant en langs elektronische weg bekend gemaakt. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie.

2013/283918 wabo-projectbesluit renocatie woningen aan de Van de Beltstraat nr. 1 t/m 79  
3

## **7. Bijlagen**

Bijlage A; ruimtelijke onderbouwing

Bijlage B; ontwerp- omgevingsvergunning

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

# Boerhaavewijk fase 1a

## Ruimtelijke onderbouwing



## Verantwoording

Titel : Ruimtelijke onderbouwing Boerhaavewijk fase 1a

Datum : Maandag 3 juni 2013

Plaats gereedkomen : Haarlem

Versie : 3.0

Auteur : Niels Bönker

Contactpersoon : Niels Bonker/ Patricia van der Beek

Bedrijf : Elan wonen

Straat en huisnr. : Meesterlottelaan 301

Postcode : 2012 JJ

Woonplaats : Haarlem

Telefoonnummer : (023) 515 98 59/ (023)515 98 67

E-mail : nb@elanwonen.nl / pvdb@elanwonen.nl

## Inhoudsopgave

Verantwoording .....	1
Inhoudsopgave.....	2
Hoofdstuk 1. Omschrijving van het project.....	3
1.1 Inleiding .....	3
1.2 Ligging projectgebied.....	3
1.3 Vigerende regeling.....	4
1.4 huidige situatie van de Beltstraat .....	4
1.5 Beschrijving van het initiatief.....	5
1.6 Stedenbouwkundige onderbouwing .....	7
1.7 Verkeer en parkeren .....	7
1.8 Duurzaamheid en energie.....	7
Hoofdstuk 3. Toepasselijk beleid .....	8
3.1 Rijksbeleid .....	8
3.2 Provinciaal beleid .....	8
3.3 Gemeentelijk beleid.....	8
Hoofdstuk 3. Milieu en omgeving.....	9
2.1 Bodemonderzoek .....	9
2.2 Archeologisch onderzoek .....	9
2.3 Kabels en leidingen .....	9
2.4 Groentoets .....	9
2.5 Milieu.....	9
2.6 Externe veiligheid .....	9
2.7 Waterhuishouding .....	10
2.8 Afval.....	10
Hoofdstuk 4. Uitvoerbaarheid .....	11
3.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	11
3.2 Economische uitvoerbaarheid .....	11
3.3 Privaatrechtelijke belemmeringen.....	11
Hoofdstuk 5. Conclusie.....	12
Hoofdstuk 6. Bijlage 1.....	13

# Hoofdstuk 1. Omschrijving van het project

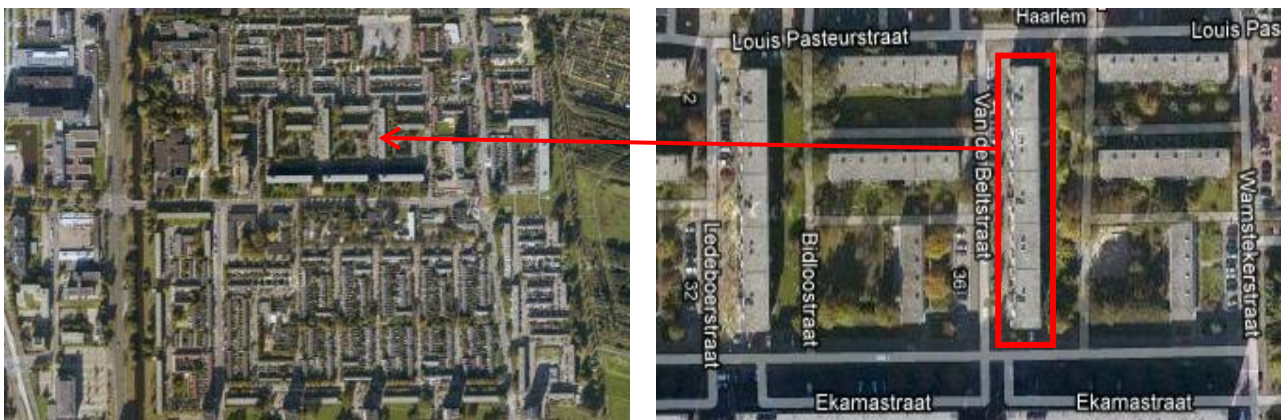
## 1.1 Inleiding

De woningbouwcorporatie Elan wonen is eigenaar van circa 360 woningen in dit betreffende gebied in Boerhaavewijk in Haarlem. Een aantal van deze woningen verkeert in een matige woon- en bouwtechnische staat. Deze woningen zullen daarom in verschillende fases worden aangepakt met verschillende ingreepniveaus. Op korte termijn wordt gestart met fase 1a. Fase 1a betreft de renovatie van de hoogbouwflat aan de van de Beltstraat 1 t/m 79 (oneven). Met deze renovatie wordt de nu gesloten plint (waarachter momenteel de bergingen zijn gesitueerd) open gewerkt door het creëren van maisonnettewoningen op de begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping. Daarnaast worden de toegangen tot de hoger gelegen verdiepingen verbeterd door middel van de uitbouw van de portieken. Daarnaast worden de balkons aan de achterzijde vergroot. Vanwege de voorziene her-ontwikkeling biedt het bestemmingsplan Schalkwijk (2009) geen uitwerking voor dit plangebied. Medewerking op een aanvraag is daardoor alleen mogelijk door het opstellen van een uitwerking van het hele gebied of middels een uitgebreide Wabo projectbesluitprocedure met aanlevering van een Goede Ruimtelijke Onderbouwing. Het projectbesluitprocedure richt zich bij dit project puur op de uitbreiding van de entrees. Met de gemeente (Annemariecke Schneiders) heeft al overleg en afstemming plaats gevonden over de herontwikkeling, van de Beltstraat.

## 1.2 Ligging projectgebied

De projectlocatie aan de van de Beltstraat 1 t/m 79 (oneven) is gelegen in de Boerhaavewijk in Schalkwijk. De wijk ligt ingeklemd tussen de Schipholweg aan de noordzijde, de Amerikaweg aan de westzijde en de Aziëweg aan de zuidzijde. Aan de oostkant ligt de Poelpolder. Een belangrijke doorgaande route doorkruist het hart van de wijk: de Floris van Adrichemlaan.

In figuur 1.1 is de ligging van het projectgebied weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het projectgebied



### 1.3 Vigerende regeling

Ter plaatse van het projectgebied vigeert momenteel het bestemmingsplan Schalkwijk. Het projectgebied is in het huidige bestemmingsplan opgenomen als uitwerkingsgebied 1. In figuur 1.2 zijn de uitgangspunten van dit uitwerkingsgebied benoemd. Belangrijk hierbij is het inzichtelijk maken van de parkeerbalans voor de plannen. Maar ook het zicht op straat vanuit de begane grond van de bebouwing is van groot belang voor het verbeteren van de leefomgeving. Langs de openbare weg worden daarom geen achterkanten, erven of blinde gevels gerealiseerd.

#### Uitwerkingsgebied 1

Uitgangspunt is dat het gebied ook in de toekomst overwegend een woongebied blijft. Maatschappelijke functies zijn toegestaan aangezien deze een toegevoegde waarde kunnen hebben voor het functioneren van woonwijken. Bovendien biedt dit flexibiliteit voor eventuele verschuivingen van bestaande maatschappelijke voorzieningen binnen Schalkwijk. Algemeen aandachtspunt bij herontwikkeling is een duurzame stedelijke ontwikkeling. Het parkeren dient binnen het uitwerkingsgebied opgelost te worden; de parkeerdruk in de omliggende straten mag namelijk niet toenemen. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte wordt de parkeernormering uit de Haarlemse Bouwverordening aangehouden.

**Figuur 1.2 uitgangspunten uitwerkingsgebied**

### 1.4 huidige situatie van de Beltstraat

Boerhaavewijk is een echte wederopbouwwijk uit de jaren '60 die wordt gekenmerkt door een ruime opzet, lange zichtlijnen, ruime afstanden en veel groen. De wijk is naar binnen gekeerd en het ontbreekt aan een duidelijke, uitnodigende entree. Als we de wijkplattegrond van Boerhaavewijk bekijken, wordt direct een tweedeling zichtbaar tussen noord en zuid. Het noordelijk deel waar de projectlocatie zich bevindt is voornamelijk een repetitie van galerijflats en portieketagewoningen, terwijl in het zuiden zich veel grondgebonden koopwoningen in de vorm van woonhofjes bevinden. Vooral de laagbouwbuurt in het zuidelijke deel wordt goed gewaardeerd. Beide delen zijn van elkaar gescheiden door de Floris van Adrichemlaan in de vorm van een brede weg, hoge flats en een gesloten voorzieningenstrook. Vooral in het noorden en oosten laat de woontechnische staat van de huurwoningen te wensen over. Wat een nadelige invloed heeft op de verhuurbaarheid van de woningen. Onderstaande figuren tonen aan de linkerkant een beeld van Boerhaavewijk zuid en aan de rechterkant een beeld uit het noordelijke deel van de Boerhaavewijk.



## 1.5 Beschrijving van het initiatief

Elan wonen is voornemens om de woningen in de Boerhaavewijk gefaseerd aan te pakken en de wijk weer een nieuwe impuls te geven. In dat kader heeft Elan wonen gekozen voor een deel renovatie en een deel sloop/nieuwbouw in de Boerhaavewijk. Boerhaavewijk fase 1a zal bestaan uit de renovatie van de hoogbouwflat aan de van de Beltstraat 1 t/m 79 (oneven).

De renovatie van de hoogbouwflat zal bestaan uit meerdere ingrepen.

In hun hoofdlijnen zullen de werkzaamheden bestaan uit:

- Nieuwe indeling van de begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping waardoor 10 maisonnettes op de begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping worden toegevoegd. Met een eigen entree op het maaiveld en met een voortuin;
- De entrees naar de portieken zullen 2,50 m1 worden uitgebreid;
- Vervangen van de kozijnen;
- Reinigen van de gevel;
- Isoleren van het dak;
- Het reviseren van de bestaande liften;
- Vergroten van de balkons aan de achterzijde en het plaatsen van nieuwe hekwerken;
- Het verplaatsen en herindelen van de bergingen;
- Aanbrengen van een individuele Mechanische ventilatie;
- Aanbrengen van een individuele Centrale verwarming;
- Asbest sanering;
- Aanbrengen van een nieuwe standleiding voor het riool.

In Bijlage 1 worden deze plannen verder toegelicht aan de hand van plattegronden van Van Schagen Architecten..

De aanpak van het pand zal onder andere zorgen voor een verhoging van het energielabel van F/G naar A/B. Voor de huurders betekent dit een hoger wooncomfort en lagere stookkosten. Daarnaast zal het gebouw door de nieuwe entrees en kozijnen een betere uitstraling krijgen. Ook de maisonnettes zullen zorgen voor een nieuwe doelgroep en ook meer differentiatie in de wijk. De plannen sluiten hierdoor ook geheel aan bij de eisen vanuit de Gebiedsvisie en het bestemmingsplan (Uitwerkingsgebied 1). Figuur 1.3 geeft de bestaande en nieuwe situatie weer.



**Figuur 1.3 Bestaande en nieuwe situatie**

## Situatietekeningen



Figuur 1.4 Bestaande situatie en nieuwe situatie voorzijde



Figuur 1.5 Bestaande situatie en nieuwe situatie achterzijde



Figuur 1.6 Doorsnede van nieuwe plintwoning (maisonnette)

## 1.6 Stedenbouwkundige onderbouwing

Het renovatieplan voorziet onder andere in het open en bewoonbaar maken van de nu nog gesloten plint van het gebouw. In de plint worden maisonnettes gerealiseerd. De buiten de contouren van de flat aangebrachte spiltrappen blijven gehandhaafd en worden beter opgenomen in de bebouwing. Dit wordt door middel van de uit te bouwen entrees gerealiseerd. Een andere aanpassing is het vervangen van de balkonhekken door glazen balkonhekken en het deels vergroten van de balkons aan de tuin kant (achterzijde) van de flat. Ook worden er aan de tuin kant ten behoeve van de maisonnettes vides aangebracht. Behalve het gebouw wordt ook tijdelijk de stoep deels verbreed vanwege de entree uitbreiding op het maaiveld. Het parkeren wordt hier tijdelijk gewijzigd van haaks naar langsparkeren. Het bestaande groen blijft gehandhaafd.

## 1.7 Verkeer en parkeren

Het renovatieplan blijft verkeerskundig behouden aan de bestaande situatie. Voor de renovatie zullen er namelijk geen wijzigingen plaats vinden in het bestaande verkeersnet.

Door het uitbreiden van de entrees wordt het haaks parkeren aan de kant van de Louis Pasteurstraat omgezet naar langsparkeren (zie figuur 1.3). Hierdoor komen er een aantal parkeerplaatsen te vervallen. Deze oplossing wordt gezien als een tijdelijke oplossing totdat de nieuwbouw van fase 1b wordt gerealiseerd. De totale parkeerbalans wordt namelijk opgesteld voor Boerhaavewijk fase 1 (Fase 1a + 1b). Op dit moment gaat Elan wonen er vanuit dat zij minder woningen gaan terugbouwen in fase 1b. Omdat deze plannen nog niet helemaal duidelijk zijn is het lastig om al een parkeerbalans op te stellen. Wanneer er wordt uitgegaan dat er in fase 1b 40 vrijesectorhuur woningen worden teruggebouwd komt de parkeerbalans uit op + 10. Dit houdt in dat er op dat moment 10 parkeerplaatsen te veel aanwezig zijn in het plan. De vervallen parkeerplaatsen bij fase 1a en de mogelijk te vervallen parkeerplaatsen bij fase 1b worden nog van deze parkeerbalans afgetrokken. De uiteindelijke parkeerbalans moet altijd positief uitkomen. In fase 1b dienen indien nodig dus parkeerplaatsen gerealiseerd te worden om uit te komen op een positieve parkeerbalans.

Het uitbouwen van de balkons gebeurt aan de tuinzijde. Dit heeft geen effect op verkeer en/of parkeren.

## 1.8 Duurzaamheid en energie

Op het gebied van duurzaamheid en energie heeft de renovatie een zeer goede impuls op het gebouw. Zo gaan onder meer de woningen van een energielabel F/G naar een energielabel A/B. Voor de bewoners betekent dit een verbetering van het wooncomfort en een verlaging van de stookkosten.



## Hoofdstuk 3. Toepasselijk beleid

### 3.1 Rijksbeleid

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

In de structuurvisie schrapt het Rijk in de eerdere lijst van nationale belangen die de mogelijkheden van regio's aan banden leggen. Van de 39 'Nationale belangen', waarvoor het Rijk de kaders schept, blijven er 13 over. Het Rijk richt zich op zaken die voor Nederland al geheel van belang zijn. Dit zijn bijvoorbeeld:

- De hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer en energie;
- De waterveiligheid, het kunsthuisvesting en de milieukwaliteit;
- De bescherming van het cultureel erfgoed en unieke natuur (zoals de Waddenzee, de Stelling van Amsterdam en de Veluwe).

In het besluit geeft het Rijk de algemene regels aan, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. In samenhang met het beleid, dat is aangegeven in de Structuurvisie, zijn deze regels vooral gericht op het veiligstellen van de nationale belangen waarvoor, gelet op de belangen, beperkingen gelden voor de ruimtelijke besluitvorming op lokaal niveau.

Noch voor het projectgebied, noch voor het type ontwikkeling geeft het rijksbeleid specifieke regels.

### 3.2 Provinciaal beleid

#### Structuurvisie Noord-Holland 2040 – Kwaliteit door veelzijdigheid

De provinciale structuurvisie kent geen specifiek beleid op deze locatie of voor de renovatie van de Boerhaavewijk fase 1a.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### Structuurplan 2020 Haarlem en de Gebiedsvisie Boerhaavewijk

De renovatieplannen Boerhaavewijk fase 1a sluiten aan bij de wijkgerichte verbeteringen zoals deze in het structuurplan en de gebiedsvisie worden geschetst. De plannen zorgen namelijk voor een verbeteren van het imago van de wijk, het wooncomfort en het creëren van diversiteit in de wijk. Daarbij kan fase 1a ook worden gezien als de eerste stap naar verbetering in de wijk.

Uit het structuurplan 2020:

Herstructurering: grootschalige programmatische opwaardering van wijken met voornamelijk corporatiebezit, waarbij zowel de woningen als de woonomgeving worden aangepakt. Het doel is door sloop, renovatie, herpositionering en nieuwbouw het wijkimago te verbeteren en meer en betere

voorzieningen in de wijken tot stand te brengen en de wijken en de woningvoorraad beter te laten

voldoen aan de huidige leefbaarheids- en kwaliteitseisen van bewoners en beheerders.

## **Hoofdstuk 3. Milieu en omgeving**

### **2.1 Bodemonderzoek**

Op 08 augustus 1996 heeft er voor de van de Beltstraat een bodemonderzoek plaats gevonden door BK ingenieurs & milieuadviesbureau b.v. Uit dit bodemonderzoek is de volgende conclusie naar voren gekomen: De verontreiniging is volledig verwijderd, er is dus geen nazorgprogramma meer nodig. Humaantoxicologische risico's, verspreidingsrisico's en ecologische risico's zijn niet meer aanwezig.

Omdat dit onderzoek meer dan 10 jaar oud is zal de aannemer nog een aanvullend onderzoek laten uitvoeren. De resultaten uit dit onderzoek zullen op een later moment worden aangeleverd bij de gemeente Haarlem.

### **2.2 Archeologisch onderzoek**

De projectlocatie valt binnen het facet-bestemmingsplan Archeologie binnen categorie- 4. Dit houdt in dat bij werkzaamheden groter dan 2500 m<sup>2</sup> en dieper dan 30cm er een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Het uitbreiden van de entrees aan de voorzijde van het pand valt binnen deze 2500m<sup>2</sup>. Voor Boerhaavewijk fase 1a kan een archeologisch onderzoek daarom uitgesloten worden.

### **2.3 Kabels en leidingen**

Er zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Met eventueel aanwezige overige planologisch gezien niet-relevante leidingen (zoals rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) in of nabij het projectgebied hoeft in de ruimtelijke onderbouwing geen rekening te worden gehouden. Er wordt geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

### **2.4 Groentoets**

Voor de renovatieplannen zullen er geen veranderingen worden aangebracht in de huidige groenvoorziening. De omliggende bomen ondervinden geen schade tijdens de uitvoering van de plannen.

### **2.5 Milieu**

In de omgeving van het projectgebied zijn over het algemeen uitsluitend woningen aanwezig. Woningen zijn geen milieuhinderlijke functie. Omdat het hier gaat om renovatie van een bestaand bouwwerk speelt het aspect milieuhinder hier geen rol.

### **2.6 Externe veiligheid**

Het project heeft geen gevolgen voor de externe veiligheid. Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Ook de risico's van het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid. Dit is niet van toepassing op project Boerhaavewijk fase 1a.

## **2.7 Waterhuishouding**

Het renovatieplan betreft enkel de uitbreiding/ toevoeging van bebouwd oppervlakte ten behoeve van de entrees. Vanwege deze uitbreiding zullen er minimale verschillen ontstaan in het grondwater rondom de projectlocatie. De bestaande afvoeren in het gebouw zullen behouden blijven. De ontwikkelingen hebben verder geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

## **2.8 Afval**

Het afval wordt tijdens de uitvoering op de projectlocatie gescheiden opgeslagen en afgevoerd. Bij afwezigheid van het bouwteam zullen zij ervoor zorgen dat het afval wordt afgedekt.

## **Hoofdstuk 4. Uitvoerbaarheid**

### **3.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De omliggende buurtbewoners zijn al meerdere malen betrokken bij het project, doormiddel van informatiebrieven en een informatieavond zijn de plannen van Elan wonen toegelicht . Er is onder andere toegelicht hoe wij om gaan met de bestaande huurders en in welke fasering met welke ingreep Elan wonen te werk zal gaan. Na de informatieavond van de, van de Beltstraat heeft Elan wonen de bewoners schriftelijk de vraag gesteld om akkoord te gaan met de plannen. Een 70% akkoord op de plannen geeft groenlicht voor de uitvoering van het plan. Minder dan 70% akkoord op de plannen geeft roodlicht. Bij roodlicht is het aan Elan wonen de taak om de plannen verder aan te scherpen, totdat uiteindelijk toch 70% van de bewoners akkoord zal gaan met de plannen.

### **3.2 Economische uitvoerbaarheid**

Het project is een particulier initiatief. De uitvoeringkosten hebben betrekking op de renovatie van de hoogbouwflat aan de van de Beltstraat. De financiering hiervoor wordt gedragen door de aanvrager. Hiervoor zijn voldoende middelen beschikbaar. Daarnaast wordt er een anterieure overeenkomst opgesteld tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Er is daarom ook geen noodzaak voor het opstellen van een exploitatieplan.

### **3.3 Privaatrechtelijke belemmeringen**

Over de verwerving van het stuk grond dat Elan Wonen moet overnemen van de Gemeente zal overeenstemming moeten worden bereikt. Voor de overdracht van de grond wordt een koopcontract opgesteld. Een anterieure overeenkomst wordt separaat opgesteld om hier sturing aan te geven.



## Hoofdstuk 5. Conclusie

Elan Wonen kan concluderen dat:

- De plannen passen binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid;
- Daarnaast levert de woningbouw geen belemmeringen op ten aanzien van de sectorale wet en regelgeving;
- De renovatie zal ook voor de omgeving geen grote belemmeringen opleveren;
- Op gebied van economische uitvoerbaarheid is het plan uitvoerbaar;
- De plannen sluiten daarbij ook geheel aan bij de eisen die de gemeente Haarlem heeft gesteld aan het uitwerkingsgebied 1 in het bestemmingsplan en de gebiedsvisie.

Uit de ruimtelijke onderbouwing volgt dat het voorgenomen project voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening.

## **Hoofdstuk 6. Bijlage 1.**



## ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

### Uitgebreide procedure

Datum	
Ons kenmerk	2013-0001063
Bijlage(n)	1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 14 juni 2013 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor verbouw begane grond en 1e verdieping tot woningen, maken van nieuwe entrees en het vergoten van de balkons op de verdiepingen op het perceel Van de Beltstraat 3-79 te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2013-0001063.

#### 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 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 beheersverordening, een exploitatieplan, de provinciale verordening Ruimte, de AMvB Ruimte 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, eerste lid, onder a en c van de Wabo.

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub3 van de Wabo omdat het bouwplan valt in een gebied waar artikel 27 (uitwerkingsgebied) van kracht is.
- Ontheffing van artikel 2.5.30 lid 1 van de Haarlemse bouwverordening op grond van artikel 2.5.30 lid 4a van de Haarlemse bouwverordening.

#### Nog in te dienen gegevens

Uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens worden ingediend:

2

- Constructieve (detail-) berekeningen en tekeningen. De tekeningen en berekeningen moet u indienen bij een medewerker constructie van bureau Planbegeleiding en advisering van de afdeling Omgevingsvergunning.

**Ter inzagelegging en mogelijkheid om zienswijzen in te brengen**

Het ontwerpbesluit met daarbij behorende relevante stukken is in te zien, op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, vanaf **?????????** tot en met **????????????** bij de afdeling Dienstverlening, Raakspoort, Zijlvest 39.

U kunt voor het inzien van bovengenoemde stukken terecht op werkdagen van 9.00 uur tot 16.00 uur en op donderdag tot 20.00 uur. Gedurende bovengenoemde termijn kan eenieder zienswijzen tegen dit verzoek naar voren brengen. U kunt deze schriftelijk bekend maken bij het college van B en W, aan het afdelingshoofd Omgevingsvergunning, Postbus 511, 2003 PB Haarlem.

De ingediende zienswijzen zullen bij de beoordeling van het verzoek betrokken worden.

Uw zienswijzebrief dient voorzien te zijn van uw naam en adres, de datum, het besluit waarop uw zienswijze betrekking heeft en de redenen van uw zienswijzen. Ook bestaat de mogelijkheid uw zienswijze mondeling kenbaar te maken. Dit kan alleen op afspraak. Een afspraak kunt u maken via hoofdafdeling Dienstverlening, telefoon 14 023.

Met vriendelijke groet,

Bureau Planbegeleiding en Advisering

Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend

## **BIJLAGE 1: PROCEDUREEL**

### **Gegevens aanvrager**

Op 14 juni 2013 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Elan wonen  
t.a.v. M. Joosten  
Meesterlottelaan 301  
2012 JJ Haarlem

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het verbouwen van de begane grond en 1e verdieping tot woningen, maken nieuwe entrees en vergoten van de balkons op de verdiepingen.

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 activiteit(en) als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c van de Wabo.

### **Bevoegd gezag**

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

### **Volledigheid**

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

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

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. 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 ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht van **???????** tot **???????** ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking of de adviezen indienen bij college van burgemeester en wethouders van Haarlem, postbus 511, 2003 PB Haarlem.

**Procedure**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10, voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12 van de Wabo.

Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

## **BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN**

### **Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:**

#### **Activiteit bouwen**

- Met de uitvoering van werkzaamheden waar aanvullende constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen mag niet worden begonnen voordat de medewerker constructie van bureau Planbegeleiding en advisering, afdeling Omgevingsvergunningen 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.
- De in het rapport van GBB in figuur 1 genoemde brandwerende pui op de begane grond wordt aangebracht.
- Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en de Haarlemse bouwverordening en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.
- 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 bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving ([hbo@haarlem.nl](mailto:hbo@haarlem.nl)) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2013-0001063.
- 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 moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen uit de nota Bouwlawaai van de gemeente Haarlem.
- Het bouwafval moet u scheiden in de volgende categorieën:
  1. gevaarlijk afval (zie het Besluit aanwijzing gevaarlijke afvalstoffen);
  2. kunststoffen die voor hergebruik geschikt zijn;
  3. minerale wol;
  4. papier;
  5. overig afval.Categorie 1 t/m 4 moet u afvoeren naar een verwerkingsbedrijf met een vergunning volgens de Wet milieubeheer, of meegeven aan een bevoegd inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen. De categorie overig afval moet u afvoeren naar een sorteerbehoefte dat ongesorteerd bouwafval in ontvangst mag nemen.
- 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 bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving ([hbo@haarlem.nl](mailto:hbo@haarlem.nl)) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2013-0001063.
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25 lid 3 Bouwbesluit 2012).



6

- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder een bouwveiligheidsplan ter goedkeuring bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving heeft ingediend.
- De bouwwerkzaamheden mogen pas beginnen als de bureau GEO-informatie en Basisregistraties van de gemeente Haarlem de bebouwingsgrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet (artikel 1.24 Bouwbesluit 2012). Hiervoor moet u ten minste veertien dagen daarvoor een verzoek indienen bij de Hoofdafdeling Dienstverlening, afdeling Bedrijfsbureau, bureau GEO-informatie en Basisregistraties, telefoon 023 511 5115.

## **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, eerste lid, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten.

Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

De activiteit heeft betrekking op de volgende werkzaamheden:

- De verbouw van de begane grond en 1e verdieping tot woningen, het maken van nieuwe entrees en het vergroten van de balkons op de verdiepingen.

Voor iedere werkzaamheid heeft een toetsing plaatsgevonden.

##### TOETSING

###### *Geldend bestemmingsplan*

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Schalkwijk" is vastgesteld door de gemeenteraad op 18 december 2008 onder nummer 182092 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 28 juli 2009 onder nummer 2009-42495.

Op de verbeelding valt het betreffende perceel binnen de bestemming "Uitwerkingsgebied 1". Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 27 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan. De voor uitwerkingsgebied aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor woondoeleinden. Het bouwplan is hiermee niet in strijd.

Om te voldoen aan het bestemmingsplan dient voor het gebied ter plaatse van het bouwplan het uitwerkingsgebied te worden uitgewerkt met inachtneming van het bepaalde in artikel 27, lid 2 van de voorschriften. Hiervoor dient de aangevraagde activiteit niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten.

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

Onder verwijzing naar de overwegingen van de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening van deze beschikking merken wij op dat de omgevingsvergunning, gelet op artikel 2.10, lid 2 en 2.12, lid 1 onder a sub 3 van de Wabo op deze grond wel kan worden verleend.

###### *Archeologisch bestemmingsplan*

Daarnaast geldt ter plaatse het "Facetbestemmingsplan Archeologie", vastgesteld door de Gemeenteraad op 25 juni 2009, onder nummer 2009-119646.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming categorie 4. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 2.2 van de voorschriften behorende bij dit bestemmingsplan.

Hierin is bepaald dat binnen deze bestemming voor bodemverstorende activiteiten van meer dan 2500 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm een archeologisch rapport moet worden overgelegd.

Bij het voorliggende bouwplan vinden wel bodemverstorende activiteiten plaats, maar deze zijn minder dan toegestaan. Er hoeft daarom geen archeologisch rapport te worden overgelegd.

Hiermee is de bouwactiviteit niet in strijd met dit bestemmingsplan.

#### *Welstand*

De activiteit bouwen is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Samengevat luidt het advies als volgt:

De commissie is akkoord nu het ontwerp voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebiedsdeel Strokenbouw, gelet op open-gesloten-verhouding in het gevelvlak alsmede op het hoofdvolume afgestemd materiaalgebruik en detaillering.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

#### *Bouwbesluit*

De activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

De voorschriften worden aan de omgevingsvergunning verbonden.

#### *Bouwverordening*

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer en is getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake parkeren. Samengevat luidt het advies als volgt:

De Haarlemse bouwverordening verlangt op grond van artikel 2.5.30, lid 1 dat “indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft er ten behoeve van het parkeren of stallen van auto’s in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij een gebouw hoort”. Om de omvang te bepalen wordt gebruik gemaakt van de tabel parkeernormen uit bijlage 13 van de Haarlemse Bouwverordening.

Het bouwplan behelst de renovatie van bestaande woningen. Op de begane grond worden 10 woningen toegevoegd. De renovatie loopt vooruit op een veel grotere renovatie van woningen in de omliggende buurt. Op dit moment is niet te overzien welke invloed deze ontwikkeling op het aantal woningen of de woningwaarde heeft. In de parkeerbalans kan hiermee daarom geen rekening gehouden worden. De 10 extra woningen genereren een parkeerbehoefte van 10 x 1,4 pp (middelduur) = 14 parkeerplaatsen. Verder vermeldt de ruimtelijke onderbouwing dat de haakse parkeerplaatsen (tijdelijk) zullen worden omgebouwd naar langspaarkeerplaatsen. Uit de schets van 15 oktober 2013 blijkt dat dit tijdelijke een verlies van 8

parkeerplaatsen oplevert. De som van de uit dit bouwplan voortkomende parkeerbehoefte bedraagt daarom 22 parkeerplaatsen. Omdat het bouwplan een verbouwing van een bestaand complex betreft is het niet wenselijk deze parkeergelegenheid op eigen terrein onder te brengen. Dit zou betekenen dat het plantsoen aan de achterzijde tot parkeergelegenheid zou moeten worden omgevormd wat niet wenselijk is.

Aanvrager heeft een parkeeronderzoek laten verrichten om de bestaande parkeerdruk vast te stellen. Dit onderzoek is gehouden op 24 en 26 september 2013, gedurende de nacht en leverde een parkeerdruk op van 76-78%. Ook na uitvoering van dit bouwplan blijft de parkeerdruk onder 80%. Objectief is dit een acceptabele parkeerdruk.

Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer positief.

De activiteit voldoet niet aan artikel 2.5.30, lid 1 uit de Haarlemse bouwverordening (nummer 54 / 1 oktober 2010).

De afwijking wordt wel mogelijk gemaakt in artikel 2.5.30, lid 4a van de genoemde bouwverordening. Hierin is bepaald dat ontheffing kan worden verleend.

De activiteit voldoet aan (overige) voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening (nummer 54 / 1 oktober 2010).

Hierdoor kan de omgevingsvergunning op deze grond wel worden verleend.

#### CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (ver)bouwen van het bouwwerk zijn er ten aanzien van de activiteit bouwen geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voor de activiteit bouwen voorschriften opgenomen.

### **Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**

#### INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

De activiteit heeft betrekking op de volgende werkzaamheden:

- De verbouw van de begane grond en 1e verdieping tot woningen, het maken van nieuwe entrees en het vergroten van de balkons op de verdiepingen.

Voor iedere werkzaamheid heeft een toetsing plaatsgevonden.

#### TOETSING

Onder verwijzing naar de toets aan het bestemmingsplan die staat beschreven bij de overwegingen van de activiteit bouwen van deze beschikking merken wij op dat de grond ter plaatse van het bouwplan een "Uitwerkingsgebied 1" betreft.

Om te voldoen aan het bestemmingsplan dient voor het gebied ter plaatse van het bouwplan het uitwerkingsgebied te worden uitgewerkt met inachtneming van het bepaalde in artikel 27, lid 2 van de voorschriften. Hiervoor dient de aangevraagde activiteit niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten.

Over de relatie tussen de aangevraagde activiteit en het beginsel van een goede ruimtelijke ordening merken wij het volgende op:

De aangevraagde activiteit is voorgelegd aan de afdeling Ruimtelijk Beleid, team Stedenbouw en planologie. Samengevat luidt het advies als volgt:

De aanvraag voorziet in het treffen van maatregelen die leiden tot verbetering van de bestaande woningen wat zorgt voor een verhoging van het woongenot.

De voorgestelde uitbreiding van de balkons is stedenbouwkundig niet bezwaarlijk aangezien dit geen invloed heeft op de aspecten van privacy en of bezonning.

De uitbreiding van de entrees is onderdeel van een transformatie van de plint aan de straatzijde. In de bestaande situatie is dit een typische dode plint met bergingen.

Door de voorgestelde aanpassing komen er meer woon- en leef functies aan de straat. Dit levert een zeer positieve bijdrage aan het straatbeeld.

Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Ruimtelijk Beleid positief.

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

De omgevingsvergunning kan, gelet op het bovenstaande en met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 Wabo op deze grond worden verleend.

#### 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. 14 juni 2013;
- Tekening DO-P-01, overzicht bestaand, d.d. 13-06-2013;
- Tekening DO-P-02, overzicht nieuw, d.d. 13-06-2013;
- Tekening DO-P-03, gevelfragmenten, d.d. 13-06-2013;
- Tekening DO-P-04, fragmenten plint bestaand en nieuw, d.d. 13-06-2013;
- Tekening DO-P-05, principe balkonvergroting, d.d. 13-06-2013;
- Tekening, details 1 t/m 6, d.d. 13-06-2013;
- Tekening 13 170 blok 12, ventilatieberekening, d.d. 06-06-2013;
- Rapport 111-139 / R-01, constructieve uitgangspunten fase 1, d.d. 03-06-2013;
- Rapport 111-139 / R-02, constructieve uitgangspunten fase 2, d.d. 03-06-2013;
- Overzicht kleurnummer;
- Rapport GBB 13 170 JH BV, brandoversleg, d.d. 6 juni 2013;
- Rapport, ruimtelijke onderbouwing fase 1, d.d. 3 juni 2013;
- Rapport, parkeeronderzoeken, d.d. september 2013;
- Tekening, schets parkeervakken, d.d. 15 oktober 2013.