



Haarlem

Collegebesluit

Onderwerp: omgevingsvergunning Kromme Elleboogsteeg 11-21
BBV nr: 2013/346390

1. Inleiding

Op grond van artikel 2.4 Wabo is het college van burgemeester en wethouders voor deze omgevingsvergunning het bevoegd gezag. De vergunningsaanvraag is strijdig met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Aan de aanvraag kan uitsluitend worden meegewerkt met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a onder 3 van de Wabo (= 'projectbesluit').

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a. sub 3 Wabo de omgevingsvergunning (bijlage A) te verlenen;
2. Het college stemt in met de ruimtelijke onderbouwing (bijlage B) en verbindt deze aan de omgevingsvergunning;
3. Het college mandateert de verdere uitvoering en ondertekening van dit besluit aan het hoofd van de afdeling VVH/Omgevingsvergunning;
4. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
5. Het besluit wordt bekend gemaakt door publicatie in de Stadskrant, de Staatscourant en langs elektronische weg beschikbaar gesteld;
6. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

Het juridisch mogelijk maken van de bouw van 7 woningen.

4. Argumenten

1.1 Het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Uit de aanvraag, de ruimtelijke onderbouwing, de bijbehorende onderzoeksrapporten en documenten, de adviezen van de betrokken vakafdelingen blijkt dat het voorgenomen project in relatie tot zijn omgeving ruimtelijk, functioneel, milieu-hygiënisch, economisch en maatschappelijk verantwoord is.

1.2 Aan het project ligt een goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag.

De aanvrager heeft bij de vergunningsaanvraag een ruimtelijke onderbouwing ingediend. De ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen die daaraan gesteld worden.

1.3 De adviezen van de vakafdelingen, de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, en de Brandweer zijn positief.

De gemeentelijke vakafdelingen, de Brandweer en de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit zijn om advies gevraagd over de bij dit project ter zake doende belangen, zoals stedenbouw, verkeer, parkeren, groen en water. Zij hebben in dit verband de aanvraag, inclusief de bijbehorende stukken, beoordeeld. De adviezen zijn positief. De adviezen hebben op enkele ondergeschikte punten geleid tot aanpassing van de aanvraag en toevoeging van vergunningsvoorwaarden.

1.4 Het project is maatschappelijk uitvoerbaar

De ontwerpvergunning heeft, tezamen met bijbehorende stukken, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende zes weken kon iedereen zienswijzen indienen. De zienswijzen

moeten bij het nemen van het definitieve besluit betrokken worden. Er zijn zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding een ander besluit te nemen (zie voor weerlegging van de zienswijzen het besluit).

1.5 Het project is financieel uitvoerbaar

De kosten die gemoeid zijn met het project zijn volledig voor de aanvrager; het betreft een particulier initiatief.

1.6 Voor deze vergunningsprocedure is geen Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad vereist

De vergunningsaanvraag behoort tot de zogeheten 'Categorieën van gevallen waarin voor het verlenen van een omgevingsvergunning geen verklaring van bedenkingen van de gemeenteraad vereist is' (2011/194736). Het betreft hier categorie 8: Projecten die passen binnen een in voorbereiding genomen bestemmingsplan, dat tenminste de status van ontwerp-bestemmingsplan heeft.

Conclusie: er zijn geen belemmeringen die het verlenen van de omgevingsvergunning (bijlage A) met toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 3 Wabo in de weg staan.

5. Kanttekeningen

Geen

6. Uitvoering

Bekendmaking

Het verlenen van de omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in de Stadskrant en de Staatscourant en langs elektronische weg beschikbaar gesteld. De aanvrager wordt schriftelijk geïnformeerd.

Beroepstermijn

De dag na het verschijnen van de publicatie wordt het besluit, met de bijbehorende stukken, gedurende zes weken ter inzage gelegd bij de publieksdienst en elektronisch beschikbaar gesteld. Belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend kunnen gedurende de termijn van ter inzage legging tegen het besluit beroep aantekenen bij de Rechtbank Haarlem.

7. Bijlagen

A. Omgevingsvergunning

B. Ruimtelijke onderbouwing

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester



Haarlem

OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide procedure

Datum **26 SEP. 2013**
Ons kenmerk 2012-0000613
Bijlage(n) 1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 30 maart 2012 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 7 woningen met toegang via no. 11 en via no. 17-19 op het perceel Kromme Elleboogsteeg 11 en 17 -21 te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2012-0000613.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12, 2.15, 2.16 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

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

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de **activiteit bouwen**);
- het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan een 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 slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor dat wordt ontsierd of in gevaar gebracht (verder te noemen **activiteit monument**);
- slopen in beschermd stads- of dorpsgezicht (verder te noemen **activiteit sloop**);
- slopen van een bouwwerk (verder te noemen **activiteit sloop**).

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a, c, f en h en de activiteiten als genoemd in artikel 2.2, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).



Onderdeel van het besluit vormen:

1. Toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3 Wabo om af te wijken van artikel 7, lid 1.1, onder h en artikel 73, lid 1 en 2 van de voorschriften van het bestemmingsplan Bestemmingsplan: "Oude Stad" (100bp001).
2. Toepassing van artikel 2.5.30, lid 5 Bouwverordening Haarlem om af te wijken van artikel 2.5.30, lid 1 van de voorschriften van de Bouwverordening Haarlem
3. Toepassing van artikel 1.11 Bouwbesluit 2003 om af te wijken van afdelingen 2.5, 4.2 en 2.5 van de voorschriften van het Bouwbesluit 2003 tot het niveau aangegeven op de tekeningen.

Nog in te dienen gegevens

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens worden ingediend:

- Aanvullende 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.

Beroepsmogelijkheid en inwerkingtreding

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

Tegen het besluit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na bekendmaking door belanghebbenden beroep worden aangetekend bij de rechtbank Haarlem.

Dit beroepschrift moet ten minste de volgende gegevens bevatten:

- uw naam en adres;
- de verzenddatum van uw beroep;
- het besluit waartegen u beroep aantekent;
- de reden van uw beroep;
- datum en handtekening.

U kunt de inwerkingtreding van het besluit niet uitstellen door een beroepschrift in te dienen. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan bij de rechtbank Haarlem een voorlopige voorziening worden gevraagd.

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

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



Haarlem

3

Wijze van indienen

U kunt het beroepsschrift en/of het verzoek voorlopige voorziening op twee manieren indienen:

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

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Haarlem,

Mevrouw mr. H.H.T. de Boer
afdelingshoofd Omgevingsvergunning



BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvrager

Op 30 maart 2012 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen. Het betreft een verzoek van:

C.M. Bolle
Nieuwe Raamstraat 18
2011 ZE Haarlem

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het realiseren van 7 woningen met toegang via no. 11 en via no. 17-19 op het perceel Kromme Elleboogsteeg 17-21.

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

- activiteit bouwen;
- activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
- activiteit monument;
- activiteit sloop (beschermd stadsgezicht);
- activiteit sloop (asbest);

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a, c, f en h en de activiteiten als genoemd in artikel 2.2, eerste lid, onder a 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.



Zienswijzen en heroverweging

Vanaf 25 april 2013 en 5 juni 2013 heeft de aanvraag, de ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

Bij brief van 5 juni 2013 heeft mr. W.M. Blaauw, namens de heer H. Nelissen, Kromme Elleboogsteeg 5-7 te Haarlem, zienswijzen ingediend tegen het voornemen van B&W om ontheffing en omgevingsvergunning te verlenen.

De ingekomen zienswijzen luiden als volgt:

1. Op de eerste plaats wijs ik u op het adviesformulier van 21 november 2012 van Rolf Tjerkstra van de afdeling Ruimtelijk Beleid. Cliënt is van mening dat de heer Tjerkstra in zijn advies niet volledig is. In het advies wordt er onder meer vanuit gegaan dat de aanvraag strijdig is met het artikel 73 van het vigerend bestemmingsplan (punt 1 en punt 3). Daarbij wordt echter slechts aandacht besteed aan de historische Oostelijke vleugel die niet langer als erfbouw maar als hoofdbouw aangemerkt dient te worden. Er is dan geen bezwaar tegen de bestemming zelfstandige woningen. Dit betreft echter slechts de voormalige atelierruimte op de bovenverdieping.
Achter de hoofdbouw aan de Kromme Elleboogsteeg is ook op het erf vanuit de hoofdbouw uitgebouwd. Dit betreft dan een uitbouw van een verdieping hoog. Volgens het huidige bestemmingsplan is de beoogde hoogte op grond van artikel 73 op die plek niet toegestaan. De plannen zoals aan u voorgelegd in onderhavige bouw aanvraag zijn te hoog. Dit geldt ook in het nieuwe bestemmingsplan waarin uitgegaan wordt van tuin 1 en tuin 3, die beide de uitbouw aan de achterkant in deze mate niet toestaan. Cliënt stelt zich op het standpunt dat deze strijdigheid het verlenen van de vergunning in de weg staat.
2. Dat klemt des te meer door het tweede punt dat de heer Nelissen aan U voorlegt. Nelissen is eigenaar en bewoner van het pand aan de Kromme Elleboogsteeg 5-7. Op 1 hoog van die woning bevindt zich aan de kant van het appartementencomplex een inpandig balkon/ terras. Bolle beoogt op nog geen 1,35 meter van dit terras een bouwwerk te plaatsen dat Nelissen het zicht en zon geheel ontnemt. Buiten dat dit dus in strijd is met het bestemmingsplan heeft Nelissen indertijd met de voormalige eigenaar, de heer Bolle sr., de situatie meermalen uitgebreid besproken. Bolle sr. heeft toen de toezegging gedaan nimmer een bouwplan te zullen uitvoeren dat genoemde negatieve gevolgen voor Nelissen zou hebben.
De thans aan u voorliggende aanvraag is in strijd met de door partijen gemaakte afspraak. Indien u al zou kunnen overwegen om de vergunning te verlenen in strijd met het bestemmingsplan, dan zult u de belangen van Nelissen moeten meewegen. Deze belangen staan het verlenen van de verzochte vergunning echter in de weg.



De ingekomen zienswijzen zijn als volgt beoordeeld:

ad 1.

Er moet ontheffing verleend worden van het geldende bestemmingsplan omdat onderdelen van het bouwplan in strijd zijn met de geldende bestemmingsplanbepalingen; dit betreft de meest zuid-oostelijk gelegen bebouwing achter de hoofdbebouwing van Kromme Elleboogsteeg 13-19.

De bebouwing waar de indiener van de zienswijzen op doelt betreft de bebouwing gelegen op de percelen Kromme Elleboogsteeg 9-11; hierna zal blijken dat deze bestaande en nieuwe bebouwing niet in strijd is met het geldende bestemmingsplan:

- Conform het geldende bestemmingsplan valt de bestaande en nieuwe bebouwing direct rechts naast Kromme Elleboogsteeg 5-7 onder de bestemming Gemengde doeleinden (artikel 66). Het betreffende plandeel voldoet hieraan.
- Conform de nadere aanduidingen gelden voor de bestaande en nieuwe bebouwing direct rechts naast Kromme Elleboogsteeg 5-7 een minimale goothoogte van 5 meter en een maximale goothoogte van 7 meter. Het plan voldoet hieraan, zoals onderstaande tekening verduidelijkt; de goothoogte van de nieuwbouw komt hier op 6.12 meter.
- Conform de eisen van het geldende bestemmingsplan, zoals vastgelegd in artikel 26, bouwblok 106.8 valt de betreffende nieuwbouw direct rechts naast Kromme Elleboogsteeg 5-7 onder de hoofdbebouwing en niet onder de nadere aanduiding Erf II. De nieuwbouw ter plaatse werd dan ook niet getoetst aan artikel 73 (Erf II), maar aan artikel 66 (Gemengde doeleinden) van het bestemmingsplan.

Conclusie: De bebouwing waarop in de zienswijze gedoeld wordt valt onder de bestemming Gemengde doeleinden met nadere aanduiding hoofdbebouwing (en niet met nadere aanduiding Erf II) en voldoet aan het geldende bestemmingsplan.

Ten aanzien van de opmerkingen in de zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan kan het volgende gesteld worden. In beginsel wordt niet getoetst aan het nu in ontwikkeling zijnde (nieuwe) bestemmingsplan, omdat dit ten tijde van de indiening niet ter inzage was gelegd en er ook geen voorbereidingsbesluit van toepassing was. Echter vanuit stedenbouwkundig oogpunt dient het nieuwe bouwplan wel in overeenstemming te zijn met dit ontwerpbestemmingsplan, vandaar dat in het advies van afdeling Ruimtelijke Beleid hieraan wel gerefereerd wordt.

Conform het ontwerpbestemmingsplan valt de aangegeven nieuwbouw onder de bestemming Gemengde Doeleinden-1 (figuur 4). Het nieuwbouwplan voldoet aan de bepalingen behorende bij de bestemming GD-1.

Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.



Ad 2.

Zoals hiervoor gesteld voldeed en voldoet de bebouwing direct rechts van Kromme Elleboogsteeg 5-7 aan het geldende bestemmingsplan. Voor B&W bestaan er dan ook geen evidente privaatrechtelijke belemmeringen voor het verlenen van een vergunning. De eventueel gemaakte (privaatrechtelijke) afspraken zijn alleen een zaak tussen de betrokken private partijen.

Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

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, voor de activiteit monument aan artikel 2.15, voor de activiteit sloop (beschermde stadsgezicht) aan artikel 2.16 en voor de activiteit sloop aan artikel 2.18. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Bor en de Mor. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Advies

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.4 van het Bor, moeten wij de aanvraag ter advies aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed zenden. Echter de aanvraag betreft werkzaamheden die niet vallen onder de gevallen als bedoeld in artikel 16, lid 1 van de Monumentenwet 1988 (wijz. 2009). Derhalve hoeft en is het bouwplan niet voorgelegd voor advies aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

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.

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 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.



Haarlem

8

Coördinatie en aanhouding

Op 27 juli 2012 is het voorbereidingsbesluit in werking getreden en vervolgens is op 1 maart 2013 het ontwerpbestemmingsplan "Oude Stad" (BP1080005) ter inzage gelegd.

Aangezien de aanvraag op 30 maart 2012 is ingediend en daarmee voor de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit en het ontwerpbestemmingsplan wordt de aanvraag hierop niet aangehouden. Om deze reden kan de aanvraag met toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3 Wabo los van de ontwerpbestemmingsplan procedure afgehandeld worden.



BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

- De hekwerken dienen te voldoen aan afdeling 2.3 Bouwbesluit 2003.
 - De bouwconstructies (onder andere de vloer) van de rookvrije vluchtroutes (de routes van de woningtoegangen tot het aansluitende/ openbare terrein) moeten 30 minuten brandwerend worden uitgevoerd met betrekking tot bezwijken. Artikel 2.9, lid 1 Bouwbesluit 2003. *(Op tekening staat aangegeven dat alleen een gedeelte van de totale vluchtroute brandwerend is uitgevoerd: de ruimten 0.3 en 0.4 naar 1.11. Echter dit dient van toepassing te zijn voor de totale vluchtroute(s) en deze begint op de verdieping bij de woning toegangsdeur)*
 - Ten behoeve van het vluchten uit een verblijfsruimte dient, binnen een woning, in elke ruimte vanaf de toegang van die verblijfsruimte tot de toegang van de woning een rookmelder te hangen conform artikel 2.146 lid 7 Bouwbesluit 2003 en artikel 6.21, lid 1 Bouwbesluit 2012. *(In ieder geval moeten rookmelders in de ruimten 1.12; 1.16; 1.17; 1.20 en 2.4; 2.7; 2.10; 2.13 aangebracht worden)*
 - 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) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2012-0000613.
 - 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 sorteerbedrijf 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) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2012-0000613.
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25 lid 3 Bouwbesluit 2012).
- 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.
- 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.

U heeft aangegeven dat er wel bodemverstorende activiteiten plaats vinden, echter dat deze binnen de 30 cm onder het maaiveld blijven en dat deze al reeds uitgevoerd zijn. Dit ook voor de geplande riolering, hemelwaterafvoer, aanvullende funderingen (met name ter plaatse van huisnummer 17) en aansluitingen NUTS bedrijven.

- Als bij de uitvoering van deze beschikking (eventueel na wijziging) blijkt dat u alsnog in de bodem komt dan moet u een BUS-melding verrichten. Deze melding moet, voorafgaand aan de werkzaamheden, ter beoordeling aan de gemeente worden overlegd. Het adres is Meldpunt Bodem, postbus 511, 2003 PB Haarlem.
- Bij graafwerkzaamheden in de bodem moet gelet worden op de mogelijke aanwezigheid van zintuiglijk waarneembare verontreinigde bodemlagen (met o.a. minerale olie, sintels, teer, etc.). Geadviseerd wordt dergelijke lagen na afperking en analyse te verwijderen.
- Als er tijdens de bouw grond vrijkomt is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Voor informatie hierover kunt u zich wenden tot het meldpunt Bodem van de gemeente Haarlem (tel. 023-5113513 / meldpuntbodem@haarlem.nl).
- Als bij de uitvoering van deze beschikking (eventueel na wijziging) blijkt dat u alsnog dieper dan 30 cm in de bodem komt dan moet u een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein opstellen. Dit rapport moet, voorafgaand aan de werkzaamheden, ter beoordeling aan de gemeente worden overlegd. Het adres is Bureau Archeologie van de gemeente Haarlem, postbus 511, 2003 PB Haarlem. Het kan zijn dat de conclusie is dat er vervolg onderzoek noodzakelijk is en eventueel dat er een archeologische opgraving voorafgaand aan de civieltechnische werkzaamheden.
- Indien bij graafwerkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijker wijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij volgens de Monumentenwet verplicht dit direct te



melden (artikel 53). De melding dient te gebeuren bij Bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023- 5313135). Bij het achterwege laten van een melding zijn de artikelen 61 en 62 van toepassing.

Activiteit sloop (inclusief asbest)

- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder een sloopveiligheidsplan ter goedkeuring bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving heeft ingediend.
- De conclusies en aanbevelingen uit de asbestinventarisatie onderzoeken SC-540 type A en B dienen te worden opgevolgd.
- Asbesthoudende materialen in de risicoklasse 2 en 3 moeten verwijderd worden door een deskundig bedrijf, dat wil zeggen een bedrijf met een SC-530 Procescertificaat Asbestverwijdering, voor asbesthoudende materialen in de risicoklasse 1 is dit aan te bevelen.
- Voordat u begint met de asbestverwijderingswerkzaamheden moet u het werkplan volgens SC-530 bijlage G en een V&G planovereenkomstig het Arbeidsomstandigheden besluit ter nadere goedkeuring aanbieden aan bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving.
- De houder van de vergunning stelt ten minste één week voorafgaande aan de aanvang van het slopen, het bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving schriftelijk op de hoogte van de data en tijdstippen waarop het slopen, voor zover dat betrekking heeft op asbest, zal plaatsvinden.
- Het is verboden het gebouw (gedeeltelijk) te slopen voordat alle aanwezige asbesthoudende materialen zijn verwijderd en op de locatie een eindcontrole als bedoeld in artikel 9 van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 is uitgevoerd door een hiertoe geaccrediteerde onafhankelijke inspectie-instelling.
- Een kopie van de certificaten, eindbeoordeling, vrijgeving, ter beschikking gesteld aan de vergunninghouder, moet u ter kennisname toezenden aan het bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving.
- Afval dat ontstaat door sloopwerkzaamheden, dient ten minste op het sloofterrein te worden gescheiden en gescheiden te worden gehouden in de navolgende fracties:
 1. Als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen van hoofdstuk 17 de afvalstoffen lijst behorende bij de regeling Europese afvalstoffen lijst (EURAL:Stcr. 17 augustus 2001, nr.158, blz 9);
 2. steenachtig sloopafval, zonder inbegrip van gips;
 3. bitumineuze en teerhoudende dakbedekking;
 4. met PAKS verontreinigde materialen;
 5. asfalt;
 6. dakgrind;
 7. overig afval.

Categorie 1 t/m 6 moet worden afgevoerd naar een verwerkingbedrijf met een vergunning volgens de Wet milieubeheer, of worden afgegeven aan een bevoegd inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen.

De categorie overig afval moet u afvoeren naar een sorteerbedrijf, dat afvalstoffen ongesorteerd mag ontvangen.



- Als (onderdelen van) de werkzaamheden klaar zijn, moet dit gemeld worden aan bureau Zuid. U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer.
- Indien u voor of bij het slopen gebruik maakt van een mobiele puinbreker dan moet u dat melden bij bureau Regulering van de afdeling Omgevingsvergunning, postbus 511, 2003 PB Haarlem
- De aanvang van de sloopwerkzaamheden moet u twee dagen van tevoren melden bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer.
- De vergunning moet steeds op de plaats van uitvoering aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht worden getoond (conform artikel 8.3.2 van de Haarlemse bouwverordening).

U heeft aangegeven dat er wel bodemverstorende activiteiten plaats vinden, echter dat deze binnen de 30 cm onder het maaiveld blijven en dat deze al reeds uitgevoerd zijn. Dit ook voor de geplande riolering, hemelwaterafvoer, aanvullende funderingen (met name ter plaatse van huisnummer 17) en aansluitingen NUTS bedrijven.

Bij werkzaamheden in de grond zijn, met betrekking tot Wet Bodembeheer met betrekking tot archeologie, bij sloop de voorschriften van toepassing welke onder de activiteit Bouwen zijn vermeld.

Activiteit monument

- Voor de uitvoering van werkzaamheden, welke niet in deze vergunning worden genoemd, dient vooraf toestemming te worden gevraagd aan bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. Het gaat daarbij om niet eerder voorziene wijzigingen en ingrepen aan het monument en om nadere uitwerking van planonderdelen.
- Indien tijdens de aangevraagde werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen of fragmenten worden gevonden waarvan in enige mate kan worden verwacht dat deze onderdelen uit bouwhistorisch, cultuurhistorisch of wetenschappelijk oogpunt van belang kunnen zijn, moet onmiddellijk contact worden opgenomen met bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. In overleg zal dan worden gezien of nadere plangoedkeuring of aanpassing van de omgevingsvergunning nodig is. Het zonder overleg verwijderen van bouwhistorisch, cultuurhistorisch of wetenschappelijk materiaal is niet toegestaan.
- De vergunning treedt niet in werking totdat de beroepstermijn is verstreken of, als daarvan sprake is, op het beroep is beslist.
- Deze vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de het werk aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven.
- Tijdens de aangevraagde werkzaamheden moet een supervisor aanwezig zijn die toezicht houdt op en zorg draagt voor het behoud van de monumentale onderdelen van het pand.
- Schade aan de monumentale waarden moet voorkomen worden dan wel zorgvuldig worden hersteld.



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: het realiseren van 7 woningen met toegang via no. 11 en via no. 17-19 op het perceel Kromme Elleboogsteeg 17-21. Voor iedere werkzaamheid heeft een toetsing plaatsgevonden.

TOETSING

Geldend bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Oude Stad' (100bp001) is vastgesteld door de gemeenteraad op 13 december 2000 onder nummer 322 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 3 juli 2001 onder nummer 1788.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming

Centrumvoorzieningen a (Ca) met een minimale goothoogte van 7 meter en een maximale goothoogte van 12 meter en de bestemming Gemengde doeleinden (G) en Erf (EII) met een minimale goothoogte van 5 meter en een maximale goothoogte van 7 meter. Deze bestemming vindt zijn weerslag respectievelijk in artikel 67, 66 en 73 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

Voor artikel 73 is echter, door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland, geen goedkeuring gegeven. Dit is hersteld in het bestemmingsplan 'Oude Stad, 2e partiële herziening' (100bp002), welke is vastgesteld door de gemeenteraad op 14 augustus 2008 onder nummer 139/2008 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 28 november 2008 onder nummer 2008-61940.

De aangevraagde activiteit is in strijd met de volgende voorschriften behorende bij de bestemmingsplannen:

1. artikel 73, lid 1: De aangewezen gronden EII mogen alleen ten dienste van de hoofdbebouwning gebruikt worden. (geen zelfstandige woningen)
1. artikel 7, lid 1.1, onder h: Één dakkapel van maximaal 2,50 meter met maximum van 60% dakbreedte is toegestaan
2. artikel 73, lid 2: Op de gronde geen uitbouwen toegelaten (alleen al dan niet aangebouwde bijgebouwen)

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 AMvB van 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 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 Wabo op deze grond 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 1B. 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 0 m2 en dieper dan 30 cm een archeologisch rapport moet worden overgelegd.

De aanvrager heeft in de ruimtelijke onderbouwing aangegeven dat er wel bodemverstorende activiteiten plaats vinden, echter dat deze binnen de 30 cm onder het maaiveld blijven. Dit geldt ook voor de geplande riolering, hemelwaterafvoer, aanvullende funderingen (met name ter plaatse van huisnummer 17) en aansluitingen NUTS bedrijven. Er hoeft daarom geen archeologisch rapport te worden overgelegd. Hiermee is de bouwactiviteit niet in strijd met dit bestemmingsplan. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

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: "*Akkoord nu in overeenstemming met de algemene welstandscriteria en de gekozen traditionele vormgeving met bijbehorende detaillering overtuigend aansluit bij de aansluitende, overwegend monumentale bebouwing.*" Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.



Bouwbesluit

De activiteit bouwen is door de medewerker brandveiligheid van het bureau Regulering, afdeling Omgevingsvergunningen getoetst aan de brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit. De medewerker heeft uit het oogpunt van brandveiligheid geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits de volgende voorschriften aan de vergunning worden verbonden:

- "- *De bouwconstructies (onder andere de vloer) van de rookvrije vluchtroutes (de routes van de woningtoegangen tot het aansluitende/ openbare terrein) moeten 30 minuten brandwerend worden uitgevoerd met betrekking tot bezwijken, volgens artikel 2.9, lid 1 Bouwbesluit 2003. (Op tekening staat aangegeven dat alleen een gedeelte van de totale vluchtroute brandwerend is uitgevoerd: de ruimten 0.3 en 0.4 naar 1.11. Echter dit dient van toepassing te zijn voor de totale vluchtroute(s) en deze begint op de verdieping bij de woning toegangsdeur).*
- *Ten behoeve van het vluchten uit een verblijfsruimte dient, binnen een woning, in elke ruimte vanaf de toegang van die verblijfsruimte tot de toegang van de woning een rookmelder te hangen conform artikel 2.146 lid 7 Bouwbesluit 2003 en artikel 6.21, lid 1 Bouwbesluit 2012. (In ieder geval moeten rookmelders in de ruimten 1.12; 1.16; 1.17; 1.20 en 2.4; 2.7; 2.10; 2.13 aangebracht worden)"*

De activiteit bouwen is door de medewerker constructie van bureau Planbegeleiding en advisering, afdeling Omgevingsvergunningen getoetst aan de constructieve veiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit. De medewerker heeft uit het oogpunt van constructieve veiligheid geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits de volgende voorschriften aan de vergunning worden verbonden: *"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 activiteit voldoet aan de (overige) voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2003, mits de volgende voorschriften aan de vergunning worden verbonden en de volgende ontheffingen worden verleend:

"De volgende voorschriften dienen te worden opgenomen:

- *De hekwerken dienen te voldoen aan afdeling 2.3 Bouwbesluit 2003*

De volgende ontheffingen dienen te worden gegeven:

- *Ontheffing op afdeling 2.5 met betrekking tot de trappen, tot het niveau op tekening*
- *Ontheffing op afdeling 4.2 met betrekking tot de toiletten, tot het niveau op tekening*
- *Ontheffing op afdeling 2.5 met betrekking tot de vrije doorgang, tot het niveau op tekening."*

De bovengenoemde voorschriften worden aan de omgevingsvergunning verbonden en de ontheffingen verleend. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

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: *"Aanvrager voert in zijn brief van 26 juni 2012 aan dat het bouwplan is gelegen in voetgangersgebied. Bovendien is het pand aangemerkt als een Rijksmonument dat in een beschermd stadsgezicht ligt. Tevens voert hij aan dat het project onder het subsidieprogramma Wonen boven Winkels valt en dat de appartementen zijn bedoelt voor alleenstaanden. Naar zijn oordeel is parkeren op eigen terrein onmogelijk te realiseren.*

Het aanleggen van nieuwe parkeergelegenheid langs de openbare weg achten wij binnen het centrum inderdaad niet realistisch. Realisatie van het plan kan plaatsvinden m.b.v. gemeentelijke subsidie voor wonen boven winkels. Additionele kosten voor het huren, kopen of realiseren van alternatieve parkeergelegenheid op afstand zijn van invloed op de economische haalbaarheid. Het realiseren van parkeerruimte op eigen terrein leidt tot aantasting van de monumentale staat van het pand.

Jurisprudentie heeft uitgewezen dat het redelijk is vrijstelling te verlenen als het perceel voor het realiseren van parkeerplaatsen door zijn aard ongeschikt is en er geen of nauwelijks eigen terrein beschikbaar is. Wij zijn van mening dat dit bij onderhavige panden aan de orde is.

Indien het College van oordeel is dat het stedenbouwkundig belang hier prevaleert boven de parkeereis kan zij vrijstelling verlenen op grond van art. 2.5.30 lid 5 en daarop gevormde jurisprudentie." Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer positief.



In artikel 2.1.5 van de Haarlemse bouwverordening is bepaald dat bij een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, een onderzoek betreffende de bodemgesteldheid als bedoeld in artikel 8, vierde lid, van de Woningwet moet worden ingediend. Het ingediende verkennend bodemonderzoek is beoordeeld door de afdeling Milieu, bureau Bodem. Samengevat luidt het advies als volgt: *"Op 27 augustus 2012 is als advies voor deze aanvraag aangegeven dat indien er sprake is van werken in de grond er voorafgaand aan de werkzaamheden een indicatief bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. In een gesprek met de heer F. van Donselaar (architect) gaf deze aan dat de grondwerkzaamheden reeds waren uitgevoerd. En in reactie daarop is gezegd dat er in dat geval geen bodemonderzoek meer hoeft te worden uitgevoerd.*

Mocht er in de nabije toekomst t.b.v. deze omgevingsvergunning evenwel alsnog sprake zijn van werkzaamheden in de grond dan is de volgende voorwaarde van toepassing: Voorafgaand aan die werkzaamheden moet in dat geval een BUS-melding worden verricht en ter beoordeling worden gestuurd naar het bevoegd gezag Wet Bodem Bescherming van Haarlem." Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Milieu, bureau Bodem positief.

De activiteit voldoet aan (overige) voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening (nummer 54 / 1 oktober 2010). De bovengenoemde voorschriften worden aan de omgevingsvergunning verbonden en de ontheffingen verleend. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond 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 werkzaamheid/werkzaamheden: het realiseren van 7 woningen met toegang via no. 11 en via no. 17-19 op het perceel Kromme Elleboogsteeg 17-21. Voor iedere werkzaamheid heeft een toetsing plaatsgevonden.

TOETSING

Onder verwijzing naar de toets aan het bestemmingsplan 'Oude Stad' (100bp001) en bestemmingsplan 'Oude Stad, 2e partiële herziening' (100bp002) die staan beschreven bij de overwegingen van de activiteit bouwen van deze beschikking merken wij op dat de aangevraagde bouwactiviteit in strijd is met de volgende voorschriften behorende bij de bestemmingsplannen:

2. artikel 73, lid 1: De aangewezen gronden EII mogen alleen ten dienste van de hoofdbebouwing gebruikt worden. (geen zelfstandige woningen)
3. artikel 7, lid 1.1, onder h: Één dakkapel van maximaal 2,50 meter met maximum van 60% dakbreedte is toegestaan
4. artikel 73, lid 2: Op de gronden zijn geen uitbouwen toegelaten (alleen 'al dan niet' aangebouwde bijgebouwen)

Alleen voor punt twee kan de strijdigheid opgelost worden met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking. Voor de overige strijdigheden valt alleen punt 3 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.

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 bovenverdieping van deze panden bestaat uit een voormalige atelierruimte dat na jaren leegstand en verval zal worden gerenoveerd. Renovatie vindt plaats in het kader van het behoud van het beschermd stadsgezicht. Functieverandering van bedrijfsruimte naar woning past in het beleid 'wonen boven winkels'.*

Het vigerende bestemmingsplan Oude Stad ging uit van behoud van het straatverloop en straatbeeld van de beschermde binnenstad. Hiertoe werd langs de randen van alle bouwblokken een brede zone voor de hoofdbebouwing bestemd. Het resterende middengebied kreeg de bestemming Erf. Het nieuwe bestemmingsplan Oude Stad streeft naar behoud van de bebouwde structuur in brede zin. Als gevolg worden alle (historische) hoofdbebouwing binnen het bouwvlak getrokken. Alle erven, aan, uit en bijgebouwen krijgen de bestemming Tuin met bijbehorend bouwregime.



Voor het onderhavige bouwplan betekent dat het volgende:

Op grond van bouwhistorisch onderzoek wordt ook de historische oostelijke vleugel als hoofdbebouwing aangemerkt en niet langer als erfbebauwing. Waarbij ook de verplichting geldt deze te behouden en een geschikte bestemming voor te vinden. In dit geval zelfstandige woningen." 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 wel 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.

Activiteit sloop (beschermd stadsgezicht)

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder h Wabo niet voldoet aan het toetsingskader in het bestemmingsplan, beheersverordening of voorbereidingsbesluit, of aan de in artikel 2.16 Wabo gestelde toetsingsaspecten.

TOETSING

De aanvraag heeft betrekking op een gebied dat is aangewezen als een Beschermd stads- en dorpsgezicht in de zin van de Monumentenwet 1988.

Over het belang van deze werkzaamheden in relatie tot het belang van de monumentenzorg merken wij het volgende op:

Het bestemmingsplan "Oude Stad" geeft aan: Voor alle bebouwing in "Oude Stad" (binnen beschermd stadsgezicht) geldt het wettelijk sloopregime van artikel 37 van de Monumentenwet 1988 (beschermd stads- of dorpsgezicht). Dit houdt in dat het zonder of in afwijking van een sloopvergunning van Burgemeester en Wethouders verboden is om een pand geheel of gedeeltelijk te slopen. Alleen in uitzonderingsgevallen zal deze vergunning worden verleend.

Conform het bestemmingsplan (Waarderingskaart beschermd stadsgezicht) betreffen de te slopen gedeelten van de gebouwen, de categorie 2. Voor de beeldkwaliteitsbeschrijving van de Kromme Elleboogsteeg is de volgende beschrijving in artikel 6 van het bestemmingsplan gegeven: *"De straat heeft een karakteristieke L-vorm. Het noordelijk deel is redelijk recht, het zuidelijk deel heeft een afbuiging en versmalling aan de zijde van de Zijlstraat. De bebouwing aan de zuidzijde van de Zijlstraat met name nr. 94 vormt een fraai afsluitend decor. Tweederde deel vanaf de Zijlstraat is bijzonder charmant. Er is sprake van grote diversiteit aan functies op de begane grond. Er is sprake van een vrijwel*



aaneengesloten bebouwing. Alleen bij nr. 9 is een poortdoorgang en de knik in een tuinmuur. Naoorlogse bebouwing komt niet voor. Van verstoring is sprake bij de éénlaagse bebouwing bij a.. 12. Hoge kwaliteit vormt het totaalbeeld vanaf de nrs. 14 en 15 tot aan de Zijlstraat.

Vanuit de Zijlstraat is de begroeiing van het binnenterrein zichtbaar over de tuinmuur, wat een waardevol zicht oplevert en positief van ruimtelijke kwaliteit."
De nu ingediende aanvraag voor het slopen van gedeelten van de bouwwerken met betrekking tot optoppen om extra woningen mogelijk te maken is voor gelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (zie advies activiteit bouwen), de afdeling Ruimtelijk Beleid, team Stedenbouw en planologie (zie advies activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening) en de architectuurhistoricus van de gemeente Haarlem (zie advies monument). Het bouwplan is door de adviseurs akkoord bevonden.

Er zijn dan ook in beginsel geen redenen om de omgevingsvergunning in het belang van de monumentenzorg te weigeren. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

CONCLUSIE / MOTIVERING

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht, zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit sloop geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. In deze beschikking zijn voor de activiteit slopen voorschriften opgenomen.

Activiteit sloop (bouwverordening)

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder a Wabo niet voldoet aan de in Haarlemse bouwverordening (nummer 54 / 1 oktober 2010) gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

De werkzaamheden voldoen aan de genoemde bouwverordening. De werkzaamheid levert geen gevaar op voor de veiligheid tijdens de uitvoerende werkzaamheden en biedt voldoende bescherming van nabij gelegen bouwwerken, zolang wordt voldaan aan de conclusie en aanbevelingen van het asbestinventarisatierapport, type A met dossiernummer 20120321, d.d. 19-03-2012 en het asbestinventarisatierapport, type B met dossiernummer 2012-600, d.d. 01-08-2012. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze gronden worden verleend.

CONCLUSIE / MOTIVERING

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het slopen van een bouwwerk zijn er ten aanzien van de aangevraagde werkzaamheden geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. In deze beschikking zijn voor de activiteit slopen voorschriften opgenomen.



Activiteit monument (rijksmonument)

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder f Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.15 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Architectuurhistoricus

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

"Algemeen

De panden aan de Kromme Elleboogsteeg, deels aansluitend op de achterzijde van de panden Zijlstraat 83, 85 en 87 zijn aan de noord- en oostzijde omsloten door een doodlopende steeg, de Starrepoort. Voor een belangrijk deel is de bestaande begane grond nu gevoegd bij de winkelruimten van de panden aan de Zijlstraat. Alleen de begane grond van Kromme Elleboogsteeg 11, 13 en deels van nr. 17 maken deel uit van het plan. Nr. 15 is in zijn geheel eerder aangepakt en valt buiten dit plan. Nr. 11 wordt in zijn geheel nieuw opgetrokken. Nr. 13 is Rijksmonument met het kadastrale nummer C 334, evenals de achterliggende bebouwing op het perceel C 5547. In een bouwhistorisch rapport zijn de monumentale waarden uitvoerig beschreven.

Hoofdstructuur

Het ensemble bestaat uit een reeks kleine panden aan de Kromme Elleboogsteeg met individuele langs- en dwarskappen en een plat dak. Ter breedte van de nrs. 15 t/m 19 is daar een aparte bebouwingsstrook achter met deels een plat dak. Parallel daaraan bevindt zich een overkapte ruimte die aan de andere zijde wordt afgesloten door een bebouwingsstrook (magazijnruimte) met een zadeldak en een hoge, grotendeels blinde gevel in de Starrepoort. De bestaande bebouwing heeft eindgevels aan de noordzijde op het platte dak van de doorlopende begane grondbebouwing.

De belangrijkste ingrepen vormen de oplossingen om het geheel te ontsluiten en het openleggen van de thans overdekte strook in de achterliggende bebouwing. Bij de voorgestelde realisatie van 7 woningen blijven de bestaande hoofdstructuur gehandhaafd.

Via het nieuw op te trekken pand Kromme Elleboogsteeg 11 wordt een ontsluiting gemaakt voor de woningen in nummer 11 (woning 1) en de drie woningen (4, 5 en 6) in de voormalige magazijnruimte met haaks aansluitend hierop nieuwbouw ten behoeve van woning 6. Woning 2 en 3 worden gemaakt in Kromme Elleboogsteeg 17 en 19, waarbij woning 3 op de verdieping achter Kromme Elleboogsteeg 15 doorloopt. Woning 7 is in Kromme Elleboogsteeg 13 gepland.

Gevelbeelden

Behalve de nieuwbouw van Nr. 11 verandert er in het gevelbeeld niet zoveel behalve het toevoegen van een mansardekap met frontale dakkapel op het platte dak van Nr. 17. Verder worden alleen de ramen van de verdieping van Nr. 19 van



een roede-indeling voorzien, aansluitend op die van het bestaande raamkozijn op de begane grond.

De langsgevel aan de Starrepoort van de voormalige magazijnruimte krijgt in de kap een drietal dakramen en enkele ontluchtingspijpen, maar is verder ongewijzigd. Van de kopgevel hiervan verdwijnen de nu bestaande pijperijen maar blijft verder ongewijzigd. De westgevel van de voormalige magazijnruimte met oorspronkelijk een reeks van 5 roederamen en een dubbele deur wordt aangepast aan de herindeling voor de woningen waarbij de dubbele deur wordt omgewisseld met een roederaam en er één roederaamkozijn wordt vervangen door een dubbele deur. De bestaande overkapping die hier halverwege de ramen op aansloot is komen te vervallen. Dit is jammer voor die overkapping maar gunstig voor de aanliggende gevels.

In de andere langsgevel, waar die kap op aansloot (doorsnede D-D bestaand; doorsnede H-H nieuw), zijn de bestaande roederamen komen te vervallen om plaats te maken voor vierruiters. Ook het bestaand zesruits raamkozijn is vervangen door een vierruiter. Daarmee wordt enigszins afbreuk gedaan aan de historische ontwikkeling van dit gevelbeeld.

Gevraagd wordt om hier een oplossing te kiezen die daar wel recht aan doet. De toe te voegen dakkapellen in de kappen van de voormalige magazijnruimte en in de hier tegenover gelegen kap zijn zorgvuldig ingebed in het geheel. Ook de nieuwbouw op de kop van de 'binnenplaats' sluit overtuigend aan op de bestaande monumentale gevels.

Plattegronden

De hoofdstructuur van het complex wordt goed gerespecteerd waarbij nieuwe trappen zorgvuldig zijn ingebed in bestaande balklagen.

Advies

Positief, op voorwaarde dat een meer acceptabele oplossing wordt gekozen voor de ramen in de westelijke langsgevel aan de binnenplaats (doorsnede D-D bestaand; doorsnede H-H nieuw), waar bestaande roederamen zijn komen te vervallen om plaats te maken voor vierruiters. Ook het bestaand zesruits raamkozijn is vervangen door een vierruiter. Daarmee wordt enigszins afbreuk gedaan aan de historische ontwikkeling van dit gevelbeeld."

Het bouwplan is in samenspraak met de architectuurhistoricus aangepast en akkoord bevonden. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

De aanvraag betreft werkzaamheden die niet vallen onder de gevallen als bedoeld in artikel 16, lid 1 van de Monumentenwet 1988 (wijz. 2009). Derhalve is het bouwplan niet voorgelegd voor advies aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.



Haarlem

23

Welstand

De aanvraag is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Samengevat luidt het advies als volgt: *"Akkoord nu in overeenstemming met de algemene welstandscriteria en de gekozen traditionele vormgeving met bijbehorende detaillering overtuigend aansluit bij de aansluitende, overwegend monumentale bebouwing."* Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit positief. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op handelingen in, op of aan een beschermd rijksmonument zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit monument geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. In deze beschikking zijn voor de activiteit monument voorschriften opgenomen



BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning ingediend op d.d. 12 juli 2012;
- Tekening A472.C, Blad 1, Bestaand - nr. 11, gewijzigd op d.d. 14-03-2013;
- Tekening A472.C, Blad 2, Bestaand - nr. 17-21, gewijzigd op d.d. 14-03-2013;
- Tekening A472.C, Blad 3, Nieuw - nr. 11, gewijzigd op d.d. 14-03-2013;
- Tekening A472.C, Blad 4, Nieuw - nr. 17-21, gewijzigd op d.d. 14-03-2013;
- Tekening A472.C, Blad 4A, Nieuw - nr. 17-21 (Aanvulling), ingediend op d.d. 20-11-2013;
- Tekening A472.C, Blad 5, Technische tekening, gewijzigd op d.d. 14-03-2013;
- Tekening A472.C, Blad J, Bouwbesluit, gewijzigd op d.d. 14-03-2013;
- Tekening A472.C, Blad K, Bouwbesluit, gewijzigd op d.d. 14-03-2013;
- Tekening A472.C, Blad L, Bouwbesluit, gewijzigd op d.d. 14-03-2013;
- Foto's 1 t/m 19, d.d. xx-2012;
- Rapport 20120321, Asbestinventarisatie Type A, d.d. 19-03-2012;
- Rapport 2012-600, Asbestinventarisatie Type B, d.d. 01-08-2012;
- Rapport A472.C, Blad A-H, Bouwbesluit, ingediend op d.d. 09-10-2012;
- Rapport Bona1201, Quick scan ecologie, d.d. 21-12-2012;
- Rapport Bouwhistorisch, d.d. maart/september-2012;
- Rapport Motivatie Dossier A472.C, ingediend op d.d. 16-07-2012;
- Rapport Omschrijving werkzaamheden, d.d. 29-03-2012;
- Rapport R-001, Statische berekening, d.d. 20-12-2012;
- Rapport Ruimtelijke onderbouwing, gewijzigd op d.d. 26-02-2012;
- Rapport Verslag reacties omwonenden, d.d. 25-09-2012.