Blokadvertentie Stadskrant, Staatscourant en GVOP (en website)

Datum publicatie**: 24 september augustus 2015**

Omgevingsvergunning Rozenstraat 11-15 te Haarlem

Burgemeester en wethouders van Haarlem maken bekend dat zij, met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder 1, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, een omgevingsvergunning met het identificatienummer NL.IMRO.0392.OV1120013-on01 hebben verleend voor het onderstaande project.

Project

Er is onder nummer 2014- 04614 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het verbouwen van een garage (Carfit) naar 19 woningen op het adres Rozenstraat 11-15 te Haarlem. De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteiten bouwen, handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en slopen in beschermd stadsgezicht.

Ambtshalve wijziging ten aanzien van het ontwerp-besluit

In het ontwerp-besluit was abusievelijk geen voorwaarde opgenomen over het verstrekken van parkeervergunningen en bezoekersschijven aan de eigenaren, gebruikers en bezoekers van de appartementen. In het definitieve besluit is deze voorwaarde alsnog toegevoegd.

Ter inzage

De omgevingsvergunning en de bijbehorende relevante stukken liggen vanaf vrijdag 25 september 2015 tot en met vrijdag 6 november 2015 ter inzage.

U kunt de omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken inzien in de publiekshal in de Raakspoort, Zijlvest 39, 2011 VB te Haarlem (hoek Zijlvest/Raaks). De publiekshal is geopend op werkdagen van 09.00 uur tot 16.00 uur. Op donderdag van 09.00 uur tot 20.00 uur. Daarnaast kunt u de omgevingsvergunning vanaf 14 augustus 2015 raadplegen via ruimtelijke plannen.nl.

Beroep

Gedurende de hierboven genoemde termijn van inzage kunnen belanghebbenden gemotiveerd beroep aantekenen bij de Rechtbank Noord-Holland, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. U kunt ook digitaal beroep instellen bij de rechtbank via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Beroep kan worden ingesteld door degenen die zienswijzen hebben ingediend en door degene aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij geen zienswijzen naar voren heeft gebracht. Daarnaast kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de ambtshalve wijziging van het besluit, ook indien er geen zienswijzen zijn ingediend.

Gemeente Haarlem, Veiligheid, Vergunningen en Handhaving

Afdeling Omgevingsvergunning

OMGEVINGSVERGUNNING
Uitgebreide procedure

Datum
Ons kenmerk 2014-04614
Bijlage(n) 1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 5 oktober 2014 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van een garage (Carfit) naar 19 woningen op het perceel Rozenstraat 11-15 te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2014-04614.

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

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

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

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

Nog in te dienen gegevens
Uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens worden ingediend:
- Constructieve (detail-) berekeningen en tekeningen.

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.

Wijze van indienen
U kunt het beroepschrift 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 5 oktober 2014 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen. Het betreft een verzoek van:

xxxxx
xxxxx
xxxxx
xxxxx

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het verbouwen van een garage (Carfit) naar 19 woningen.

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 slopen in beschermd stadsgezicht;

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

De door u aangevraagde activiteit bouwen is in strijd met het geldende bestemmingsplan. U heeft echter de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening niet aangevraagd. Op grond van artikel 2.10 lid 2 Wabo wordt uw aanvraag mede aangemerkt als een verzoek om af te wijken van het geldende bestemmingsplan (activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo).

Bevoegd gezag
Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de 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
Vanaf 12 juni 2015 tot en met 23 juli 2015 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.

Ambtshalve wijziging van het ontwerp-besluit
Bij de controle van het ontwerp-besluit is gebleken dat hierin ten onrechte geen voorwaarde omtrent het parkeren is opgenomen. Deze voorwaarde is daarom alsnog toegevoegd. Deze voorwaarde luidt als volgt: “De eigenaren, gebruikers en bezoekers van de appartementen komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning en/of een bezoekersschijf.”

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 sloop binnen beschermd stadsgezicht aan artikel 2.16, Wabo.
Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb)
De vergunningsaanvraag behoort tot de “Categorieën van gevallen waarin voor het verlenen van een omgevingsvergunning geen VVGB nodig is” (raadsbesluit van 13 oktober 2011, nummer 2011/194736). Dat betekent dat er geen apart besluit van de gemeenteraad nodig is om mee te werken aan deze aanvraag.

BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN
Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

- De eigenaren, gebruikers en bezoekers van de appartementen komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning en/of een bezoekersschijf;
- Het bouwen, alsmede het bouwlawaai, 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 2014-04614;
- 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 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 2014-04614;
- 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 constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen mag u niet beginnen voordat de medewerker constructie van bureau Planbegeleiding en advisering van de afdeling Omgevingsvergunning heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben;

- 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;
- Een aantal door u ingediende gegevens zijn (naar ons idee) (nog) niet volledig inhoudelijk te toetsen. Voor de bouwaanvraag hebben wij geen bezwaar tegen het constructieprincipe. De stukken worden bij de beschikking gevoegd met de opmerking “Geen bezwaar op constructieprincipe, tekening niet voor uitvoering”. Uiterlijk drie weken voor aanvang dient u deze gegevens nogmaals voor uitvoering in te dienen;

- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder een bouwveiligheidsplan bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving heeft ingediend en dit bouwveiligheidsplan door het bureau Zuid is goedgekeurd;

het bouwplan dient te worden uitgevoerd volgens het rapport nr: 2140763 geluidwering gevels dd 10 februari 2015. en de principe details dd: 19 februari 2015

Hoewel er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging op Rozenstraat 11 is er wel een ernstige grondwaterverontreiniging vastgesteld, die gering van omvang is. Bij eventuele grondwateronttrekkingen moet hier extra aandacht aan worden besteed.

Indien grond van de locatie wordt afgevoerd en elders wordt hergebruikt, moet hierbij worden voldaan aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit.

Indien bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen - anders dan beschreven in de bodemonderzoekrapporten - moet de vergunninghouder dit direct melden bij het meldpunt Bodem van de gemeente Haarlem op 023-5113513 of meldpuntbodem@haarlem.nl

Hoewel er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging op Rozenstraat 11 is er wel een ernstige grondwaterverontreiniging vastgesteld, die gering van omvang is. Bij eventuele grondwateronttrekkingen moet hier extra aandacht aan worden besteed.

Indien grond van de locatie wordt afgevoerd en elders wordt hergebruikt, moet hierbij worden voldaan aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit.

Indien bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen - anders dan beschreven in de bodemonderzoekrapporten - moet de vergunninghouder dit direct melden bij het meldpunt Bodem van de gemeente Haarlem op 023-5113513 of meldpuntbodem@haarlem.nl

De onderdelen/ maatregelen zoals aangegeven in het rapport van S&W consultancy brandveiligheid - 2140763 van 28 oktober 2014 moeten worden uitgevoerd.

Oa. de (stalen) draagconstructies moeten brandwerend worden uitgevoerd op minimaal het rechtens verkregen niveau met als ondergrens een weerstand tegen bezwijken van 30 minuten.

De onderdelen/ maatregelen zoals aangegeven in het rapport van S&W consultancy brandoverslag - 2140763 van 28 oktober 2014 moeten worden uitgevoerd (brandwerende voorzieningen tegen brandoverslag).

- Het doen van opgravingen of het verrichten van bodemverstoringen met als doel het opsporen van (archeologische) vondsten van 50 jaar en ouder is, zonder een opgravingsvergunning van de Minister en toestemming van de gemeente Haarlem, verboden. Indien bij de werkzaamheden in het kader van de omgevingsvergunning een zaak wordt gevonden, waarvan men weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat het een archeologische vondst is, dient men dit direct te melden bij het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl).
De gemeente zal nooit zonder schriftelijke of telefonische notificatie van het bureau Archeologie vooraf aan de vergunninghouder personen langs sturen om archeologische waarnemingen of onderzoek te doen. Mocht er sprake zijn van het doen van waarnemingen, dan zal dit bovendien enkel gebeuren door de stadsarcheoloog mevr. A. van Zalinge of dhr. P. van Kempen.
Bij twijfel gelieve contact op te nemen met het bureau Archeologie: mevr. A. van Zalinge of dhr. P. van Kempen (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl).

Indien de bodemverstorende werkzaamheden onverhoopt afwijken (qua omvang en diepte) van die welke in de aanvraag vermeld zijn (tekeningen AO-03 en AO-04, d.d. 5-10-2014), dient contact opgenomen te worden met het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem. Bureau Archeologie zal dan bepalen of archeologisch onderzoek noodzakelijk is en zo ja, in welke vorm. Dat kan zijn een archeologische opgraving of archeologische begeleiding ter plaatse van de bodemverstorende werkzaamheden. Indien dit laatste van toepassing mocht zijn, dan dient voorafgaand aan de archeologische begeleiding en/of opgraving een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld door een archeologisch bedrijf. Dit PvE moet ten minste vier weken voorafgaand aan de start van de archeologische begeleiding/opgraving aan het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem ter beoordeling worden voorgelegd. De archeologische begeleiding/opgraving kan pas starten nadat het PvE door het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem is geaccordeerd.

Indien bij de bodemverstorende werkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij volgens de Monumentenwet (1988) verplicht dit direct te melden (artikel 53). De melding dient te gebeuren bij het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl).

Het doen van opgravingen of het verrichten van bodemverstoringen met als doel het opsporen van (archeologische) vondsten van 50 jaar en ouder is, zonder een opgravingsvergunning van de Minister en toestemming van de gemeente Haarlem,

verboden. Indien bij de werkzaamheden in het kader van de omgevingsvergunning een zaak wordt gevonden, waarvan men weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat het een archeologische vondst is, dient men dit direct te melden bij het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl). De gemeente zal nooit zonder schriftelijke of telefonische notificatie van het bureau Archeologie vooraf aan de vergunninghouder personen langs sturen om archeologische waarnemingen of onderzoek te doen. Mocht er sprake zijn van het doen van waarnemingen, dan zal dit bovendien enkel gebeuren door de stadsarcheoloog mevr. A. van Zalinge of dhr. P. van Kempen. Bij twijfel gelieve contact op te nemen met het bureau Archeologie: mevr. A. van Zalinge of dhr. P. van Kempen (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl).

Activiteit slopen in beschermd stadsgezicht

- De vergunninghouder of degene die de sloopwerkzaamheden uitvoert, moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Haarlem tonen;
- Diegene die de sloopwerkzaamheden gaat uitvoeren moet bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving van gemeente Haarlem ten minste twee dagen voor de feitelijke aanvang van de sloopwerkzaamheden hiervan in kennis stellen. U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer;
- Diegene die de sloopwerkzaamheden heeft uitgevoerd moet bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving van gemeente Haarlem uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van die werkzaamheden hiervan in kennis stellen. U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer.

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.

TOETSING
Geldend bestemmingsplan
De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Nieuwstad" is vastgesteld door de gemeenteraad op 1 november 2012.
Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming "Gemengd 1” en “Tuin-3". Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 7 en artikel 16 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.
Het bouwplan is getoetst aan voornoemd bestemmingsplan. De toets luidt als volgt:
Ter plaatse gelden de bestemming Gemengd 1 en Tuin 3
Gemengd 1
Zowel op de begane grond als op de verdiepingen is 'Wonen' toegestaan.

Tuin 3
Op de bestemming Tuin 3 is bestemd voor gebruik gelijk aan de hoofdbestemming. In dit geval 'wonen'.

Functioneel is het bouwplan niet in strijd met het vigerend bestemmingsplan.

Gemengd 1 (bouwgedeelte)
Gedeeltelijk (panden 13a en 15) is op de bestemming Gemengd 1 aangegeven dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 8 meter.
Het bouwplan behelst op beide panden een extra verdieping middels een zadeldak en een mansarde kap waardoor de maximale bouwhoogte met respectievelijk 3,2 meter en 3,45 meter wordt overschreden.

Gedeeltelijk (panden 11 en 13) is op de bestemming Gemengd 1 aangegeven dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 9 meter. Gedeeltelijk (ter plaatse van het trappenhuis) wordt deze goothoogte overschreden met een dakopbouw met een hoogte van 0,67 meter.
De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 22 (bouwregels Waarde – beschermd stadgezicht) van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan . Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- een Algemene Maatregel van Bestuur het mogelijk maakt om van het bestemmingsplan af te wijken;
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van de beschikking een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst. De resultaten van deze toetsing staan beschreven bij de overwegingen van de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening van deze beschikking.
De omgevingsvergunning kan, gelet op artikel 2.10, lid 2 en 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo op deze grond worden verleend.

Archeologisch dubbelbestemming
Daarnaast geldt ter plaatse het er een dubbelbestemming “Waarde Archeologie 2". Hierin is bepaald dat binnen deze bestemming voor bodemverstorende activiteiten van meer dan 50 m^2 en dieper dan 30 cm een archeologisch rapport moet worden overgelegd.
Bij het voorliggende bouwplan vinden bodemverstorende activiteiten plaats. Er moet daarom een archeologisch rapport te worden overgelegd.
Het archeologisch rapport is beoordeeld door de afdeling Archeologie.
Het advies van de afdeling Archeologie luidde:
Wij kunnen instemmen met de adviezen uit bovengenoemd rapport (RAAP-notitie 4925, tweede herziende eindversie). Dit houdt in dat bij de voorgenomen werkzaamheden geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De geplande werkzaamheden kunnen dus zonder archeologisch onderzoek uitgevoerd worden. Indien de plannen afwijken van die welke in de aanvraag vermeld zijn (tekeningen AO-03 en AO-04, d.d. 5-10-2014), dient contact opgenomen te worden met het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem. Bureau Archeologie zal dan bepalen of archeologisch onderzoek noodzakelijk is en zo ja, in welke vorm. Dat kan zijn een archeologische opgraving of archeologische begeleiding ter plaatse van de bodemverstorende werkzaamheden.

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 het ontwerp voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebeidsdeel Binnenstad ten aanzien van ingrepen in het daklandschap, gevelwijzigingen, open-gesloten-verhouding in het gevelvlak, traditioneel materiaalgebruik en detaillering.

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

Bouwverordening

Bodem
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 basis van de aanwezige, door een gecertificeerd bureau opgestelde, bodemonderzoeksrapporten is geconcludeerd dat er ter plaatse van het bouwwerk geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming.
Uitgestelde inwerkingtreding (artikel 6.2c, eerste lid, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) is daarom niet aan de orde. Afdeling Bodem is akkoord met het afgeven van de omgevingsvergunning.
Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Milieu, bureau Bodem positief.

Parkeren
De activiteit bouwen 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 (art. 2.5.30 lid 1) verlangt dat: indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto¿s in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij een gebouw hoort. Om de omvang te bepalen wordt gebruik gemaakt van de tabel parkeernormen uit bijlage 13.

Het bouwplan betreft het realiseren van 19 woningen in een viertal panden die voorheen in gebruik waren als garage en magazijn. Op nr. 15 was de 1e etage in gebruik als kantine en kantoorruimte. Op grond van dit gebruik bestond geen recht op een parkeervergunning. Op de 1e etage van de panden 11, 13 en 13A waren in totaal 5 kleine woningen aanwezig. Het aantal woningen neemt daarom toe met (19-5=) 14 stuks. De behoefte aan parkeerplaatsen neemt toe met (14 x 1,2=) 17 parkeerplaatsen. De door aanvrager in de ruimtelijke onderbouwing gehanteerde parkeernorm van 0,5 parkeerplaats voor een kleine woning is niet opgenomen in de Haarlemse bouwverordening.

Achter het pand nr. 15 zijn 3 garageboxen opgenomen. De parkeerbalans van het bouwplan komt daarmee 14 parkeerplaatsen tekort. De parkeerdruk in het centrum van Haarlem is groot. Hierdoor is het niet mogelijk om ontheffing van parkeereis te

verlenen. Ook wordt geen grond aangereikt op basis waarvan vrijstelling kan worden verleend.
Vrijstelling kan alleen wanneer wordt afgezien van het recht op een parkeervergunning voor deze adressen.
De aanvrager heeft aangegeven per brief dat toekomstige bewoners worden gewezen op het feit dat er wordt afgezien van het recht op een parkeervergunning.
Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer positief.

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

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.

TOETSING
Onder verwijzing naar de toets aan het bestemmingsplan "Nieuwstad" die staat beschreven bij de overwegingen van de activiteit bouwen van deze beschikking merken wij op dat de aangevraagde bouwactiviteit in strijd is met artikel 22 van de bij dit bestemmingsplan behorende voorschriften.
Deze strijdigheid kan niet worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren.
De omgevingsvergunning kan, middels artikel 2.10, lid 2 en 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo op deze grond mogelijk worden verleend.
Over de relatie tussen de aangevraagde activiteit en deze uitzonderingsgrond merkt de afdeling Ruimtelijk Beleid, team Stedenbouw en planologie het volgende op:
Bouwplan beoogt het herstel en hergebruik bestaande panden. Toevoegen van woningen, hergebruik van panden en het deels ontharden van de achtertuin passen allemaal in het beleid van Haarlem de stad te verduurzamen en de ruimtelijke kwaliteit te vergroten. In dit kader passen ook de nieuwe kappen van Rozenstraat 13a en 15. Oorspronkelijk waren deze panden ooit voorzien van kapverdiepingen. De nieuwe bouwhoogte sluit aan bij de overige panden in de straat. Tussen de kappen van Rozenstraat 11 en 13 wordt een terugliggende gootverhoging aangebracht. Deze komt voort uit het toegankelijk en bewoonbaar maken van beide kappen. Het ontwerp voldoet aan de voorwaarden waarop ontheffing op grond van art 22.4 c kan worden verleend

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

Voor de te volgen procedure dient er eveneens een goede ruimtelijke onderbouwing te worden toegevoegd. De aanvrager heeft een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd en deze dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Aanvullend op de uitgebrachte adviezen overweegt het college het volgende. In de appartementen aan de zijde van het spoor, is vanuit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat geen sprake van een ideale situatie. Blijkens de onderzoeken is aan deze zijde sprake van een geluidsbelasting van 64 dB, terwijl de woningen niet zijn voorzien van een geluidsluwe ruimtes.
Desondanks acht het college het aanvaardbaar om mee te werken aan het bouwplan en daarmee aan de realisatie van deze appartementen. De volgende overwegingen hebben daarbij een rol gespeeld. Het Haarlems beleid is gericht op het verdichten en het ontharden van de bestaande stad. Ten einde het aantal woningen te laten groeien zonder het hele oppervlak te laten verharden. Vanuit het oogpunt van duurzaamheid en cultuurhistorie wordt waar mogelijk gestreefd naar het behoud, herstel en hergebruik van bestaande panden. Het bouwplan past binnen deze uitgangspunten. Daarnaast is het spoor zichtbaar aanwezig en vormt deze voor potentiële bewoners een duidelijk signaal dat hier sprake kan zijn van een hoger geluidsniveau. Van de toekomstige bewoners kan en mag dan ook worden verwacht dat zij een eigen afweging maken omtrent de aanvaardbaarheid van het geluid in de appartementen. Het geluidsniveau dat door de één als te hoog wordt ervaren, hoeft voor een ander immers geen probleem te zijn. Dit vormt de eigen verantwoordelijkheid van potentiële gegadigden voor de appartementen.
Tot slot weegt ons college mee dat binnen het bestemmingsplan al woningen op deze locatie zijn toegestaan, waarbij geen grens aan het maximaal toegestane aantal woningen is gesteld. Ook zijn in het bestemmingsplan geen eisen opgenomen ten aanzien van de prijscategorie (goedkoop/middel/duur) waarin de woningen moeten worden gerealiseerd. Op dit punt is het bouwplan daarom in overeenstemming met het bestemmingsplan.
Alles afwegend is ons college daarom van mening dat er sprake is van een aanvaardbare situatie en dat medewerking kan worden verleend aan het bouwplan.

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

BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze
Bij brief van 26 juli 2015, ontvangen 27 juli 2015, is een zienswijze ontvangen van xxxxx en xxxxx, xxxxx te Haarlem. De zienswijze is buiten de termijn ingediend en daarmee ook buiten de termijn ontvangen.

Verschoonbaarheid van de termijnoverschrijding
De indieners van de zienswijzen geven aan dat de termijn is overschreden, omdat de stukken te laat ter inzage zijn gelegd. De zienswijzetermijn ving aan op 12 juni 2015, maar op dat moment waren de stukken niet beschikbaar bij de Publiekshal

van de gemeente. De stukken zijn vervolgens opgestuurd en op 15 juni 2015 ontvangen door de indieners van de zienswijze. Zij gaan er daarom vanuit dat de termijn met enkele dagen is verlengd.

Bij navraag is ons het volgende gebleken. De stukken zijn digitaal beschikbaar en worden digitaal ter inzage gegeven, zodat deze stukken op zichzelf aanwezig waren in de Publiekshal op 12 juni 2015. Er was hier echter sprake van een omvangrijk dossier, waarbij het enige tijd vergt om de juiste stukken goed ter inzage te geven. Door het late tijdstip was het voor de betrokken ambtenaar niet mogelijk om de inzage nog voor sluitingstijd te regelen. Er is daarom afgesproken dat de stukken zullen worden toegestuurd, hetgeen ook op maandag 15 juni is gebeurd.

Bij een verschoonbare termijnoverschrijding dient te worden beoordeeld of er goede redenen zijn geweest om de reactietermijn te overschreden. In dat geval constateren wij dat de stukken op zichzelf op 12 juni 2015 beschikbaar waren, maar door de omstandigheden op dat moment niet ter inzage zijn gegeven. De stukken zijn blijkens de zienswijze op dinsdag 16 juni 2015 door de indieners ontvangen. Dat betekent dat de indieners nog meer dan vijf weken de tijd hadden om op de stukken te reageren. Dit is ruimschoots voldoende, zodat er naar ons oordeel geen sprake is van een verschoonbare termijnoverschrijding. Wij nemen de zienswijze daarom niet als zienswijze in behandeling.

Overwegingen ten overvloede
Ten overvloede zullen wij in het onderstaande wel ingaan op de ingediende zienswijzen en hierbij onze reactie. Zoals hieruit blijkt, zou de zienswijze, indien deze wel tijdig was ingediend, ongegrond zijn verklaard.

De ingediende zienswijzen luiden, kort samengevat, als volgt:
1. Er worden 19 zeer kleine wooneenheden gerealiseerd. Dit komt het belang van de toekomstige bewoners en de omgeving niet ten goede.
2. Door de toename van het aantal woningen neemt de parkeerdruk toe.
3. Er worden vraagtekens geplaatst bij de constatering dat de verontreiniging van de bodem slechts minimaal zou zijn. De indieners van de zienswijze willen voorkomen dat zij bij een eventuele verbouwing van hun garageboxen naar woningen een verplichting tot bodemsanering krijgen opgelegd, terwijl dit nu niet wordt verlangd.
4. Er is al gestart met de bouwwerkzaamheden voordat de vergunning was verleend. Daarbij is afgeweken van de ingediende tekeningen. Deze afwijking is geen verbetering.

Naar aanleiding hiervan overwegen wij het volgende:
1. De gevraagde afwijking van het bestemmingsplan heeft geen betrekking op het aantal woningen, zodat dit op zichzelf geen aspect is dat wij bij de beoordeling kunnen betrekken. Wel kunnen wij hier het volgende over opmerken. Er blijkt in Haarlem grote behoefte te zijn aan dergelijke kleine wooneenheden, waarbij de bewoners zelf de afweging maken om voor een dergelijke woning te kiezen. Daarnaast brengen 19 wooneenheden voor de omgeving niet per definitie meer bewoners met zich mee dan grotere

wooneenheden, omdat er meer personen gebruik van een woning kunnen maken naarmate de omvang van de woning toeneemt.

2. De aanvrager van de vergunning heeft verklaard af te zullen zien van parkeerrechten (parkeervergunningen en bezoekersschijven). De toekomstige bewoners hebben daarom geen recht op parkeervergunningen en dergelijke, waardoor de parkeerdruk in de straat niet toeneemt. Ambtshalve hebben wij de vergunning daarnaast aangevuld met een voorwaarde, waarin dit ook nog extra is vastgelegd.
3. Voor het nu voorliggende bouwplan zijn bodemonderzoeksrapporten ingediend. Uit deze onderzoeksrapporten blijkt dat er is geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. De afdeling Bodem stemt daarom in met het afgeven van de omgevingsvergunning. In de zienswijze wordt niet concreet aangegeven waarom de ingediende onderzoeksrapporten ondeugdelijk zouden zijn, anders dan dat er in de beleving van de indieners van de zienswijzen in het verleden slechts beperkt zou zijn gesaneerd. De zienswijze geeft ons daarom geen aanleiding om aan de ingediende bodemonderzoeksrapporten te twijfelen.
   Elke aanvraag dient te voldoen aan de eisen die gelden op het moment dat de aanvraag wordt ingediend. Er kunnen daarom nu geen uitspraken worden gedaan over toekomstige verbouwingen. Er kunnen evenmin rechten worden ontleend aan andere vergunning, omdat elke vergunningsaanvraag op zijn eigen merites wordt beoordeeld.
4. Dit is op zichzelf geen aspect dat bij de beoordeling kan worden betrokken. Er is overigens door een toezichthouder geconstateerd dat er destijds geen omgevingsvergunningsplichtige werkzaamheden werden verricht.

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 slopen in 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:

Ten aanzien van de locatie van het te slopen bouwwerk achten wij het verder aannemelijk dat een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd.
De sloopwerkzaamheden hebben geen negatieve invloed op het beschermd stadsgezicht.

CONCLUSIE
Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gedeeltelijk slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht, zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit slopen in beschermd stadsgezicht geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voor de activiteit slopen in beschermd stadsgezicht voorschriften opgenomen.

BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 5 oktober 2014;
- Bodemonderzoek d.d. 28 augustus 2014;
- Aanvullend bodemonderzoek d.d. 26 september 2014;
- Sonderingen d.d. 20 augustus 2014;
- Tekening AO-01 plattegronden en situatie bestaand d.d. 5 oktober 2014;
- Tekening AO-02 gevels en doorsneden bestaand d.d. 5 oktober 2014;
- Tekening AO-03 plattegronden en situatie nieuw d.d. 18 februari 2015;
- Tekening AO-04 gevels en doorsneden nieuw d.d. 18 februari 2015;
- Tekeningen details d.d. 19 februari 2015;
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. 23 december 2014;
- Constructietekeningen cb001 t/m cb007 d.d. 13 november 2014;
- Constructieberekening d.d 13 oktober 2014;
- Rapport geluid d.d. 10 februari 2015;
- Rapport brandoverslag d.d. 28 oktober 2014;
- Rapport brandveiligheid d.d. 28 oktober 2014;
- Rapport daglicht en ventilatie d.d. 28 november 2014;
- Rapport nagalm en geluidwerking d.d. 30 oktober 2014;
- Rapport Archeologie d.d 7 november 2014;
- Parkeereis en verklaring van afstand parkeervignet d.d. 15 februari 2015;

Collegebesluit

Onderwerp: Omgevingsvergunning Rozenstraat 11-15
BBV nr: 2015/337948

1. Inleiding
Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen van een garage (Carfit) naar woningen aan Rozenstraat 11 – 15. Het bestemmingsplan laat woningen op deze locatie toe, maar het bouwplan is op onderdelen in strijd met de bebouwingsvoorschriften uit het bestemmingsplan. Medewerking aan het bouwplan is daarom alleen mogelijk met toepassing van een Wabo-projectbesluit. In het kader van deze procedure heeft de ontwerp-vergunning gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is net buiten deze termijn één zienswijze ontvangen. Het college dient nu een beslissing te nemen omtrent de zienswijze en de aanvraag om omgevingsvergunning.

2. Besluitpunten college
1. Het college besluit de ingediende zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren, omdat deze buiten de termijn is ingediend;
2. Het college besluit een extra voorwaarde aan de omgevingsvergunning te verbinden, waarin wordt bepaald de eigenaren, bewoners en bezoekers van de appartementen niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning en/of bezoekersschijven;
3. Het college besluit een omgevingsvergunning te verlenen voor het verbouwen van een garage naar woningen aan Rozenstraat 11-15;
4. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
5. Het besluit wordt bekend gemaakt door middel van een publicatie in het elektronisch Gemeenteblad en de Staatscourant;
6. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat
Het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning voor het verbouwen van een garage (Carfit) naar woningen aan Rozenstraat 11 – 15.

4. Argumenten

1.1 De zienswijze is te laat ingediend en kan daarom niet bij de beoordeling worden betrokken
De zienswijze is enkele dagen na afloop van de inzagetermijn ingediend. De indieners van de zienswijze geven aan dat de termijn in hun ogen moet worden verlengd, omdat zij op dinsdag 16 juni 2015 de beschikking kregen over de stukken. De indieners van de zienswijzen hebben echter ruim de tijd gehad om op de stukken te reageren, zodat er naar ons oordeel geen sprake is van een verschoonbare termijnoverschrijding.

1.2 De zienswijzen zijn naar ons oordeel inhoudelijk ongegrond
Wij hebben ten overvloede toch de zienswijzen beoordeeld. Deze blijken echter geen betrekking te hebben op de strijdigheid met het bestemmingsplan en zijn naar ons oordeel inhoudelijk ongegrond. Een overzicht van de ingediende zienswijzen en onze reactie daarop is bijgevoegd (bijlage B).

5. Risico's en kanttekeningen

1.1 Het besluit wordt gewijzigd door een voorwaarde omtrent het parkeren toe te voegen
Het bouwplan voorziet niet in parkeerplaatsen op eigen terrein. Er is onvoldoende parkeerruimte in de directe omgeving om een eventuele extra parkeerdruk op te vangen. Er kan dan ook niet worden voldaan aan de parkeernorm uit artikel 2.5.30 van de Haarlemse Bouwverordening.
Gelet op de doelgroep van de wooneenheden, zal naar verwachting slechts een enkeling van de toekomstige bewoners in het bezit zijn van een auto. Het perceel is bovendien gunstig gelegen ten opzichte van het openbaar vervoer. De te verwachten parkeerdruk is daarom naar verwachting lager dan uit de parkeernorm volgt.

Dat neemt niet weg dat moet worden voorkomen dat de parkeerdruk in de buurt verder groeit. De aanvrager heeft verklaard af te zullen zien van parkeerrechten, zodat daarmee de parkeerdruk in de omgeving niet toeneemt. Wij hebben besloten deze verklaring als extra waarborg voor de omwonenden als voorwaarde aan de omgevingsvergunning te verbinden

6. Uitvoering
Nadat de omgevingsvergunning is verleend, wordt hiervan kennis gegeven in het elektronisch Gemeenteblad en de Staatscourant. De aanvrager en de indiener van de zienswijze worden schriftelijk geïnformeerd. Degenen die zienswijzen hebben ingediend, kunnen beroep instellen bij de rechtbank.

7. Bijlagen
Bij deze nota zijn de volgende bijlagen gevoegd:
- Omgevingsvergunning (Bijlage A):
- Geanonimiseerde Zienswijzennota (Bijlage B).

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris de burgemeester

Zienswijzennota Rozenstraat 11 – 15 te Haarlem

Inzagetermijn

Van 12 juni 2015 tot en met 23 juli 2015 heeft de ontwerp-vergunning voor het verbouwen van een garage naar 19 woningen op het perceel Rozenstraat 11-15 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Zienswijze

Bij brief van 26 juli 2015, ontvangen 27 juli 2015, is een zienswijze ontvangen van xxxxx en xxxxx, xxxxx te Haarlem. De zienswijze is buiten de termijn ingediend en daarmee ook buiten de termijn ontvangen.

Verschoonbaarheid van de termijnoverschrijding

De indieners van de zienswijzen geven aan dat de termijn is overschreden, omdat de stukken te laat ter inzage zijn gelegd. De zienswijzetermijn ving aan op 12 juni 2015, maar op dat moment waren de stukken niet beschikbaar bij de Publiekshal van de gemeente. De stukken zijn vervolgens opgestuurd en op 15 juni 2015 ontvangen door de indieners van de zienswijze. Zij gaan er daarom vanuit dat de termijn met enkele dagen is verlengd.

Bij navraag is ons het volgende gebleken. De stukken zijn digitaal beschikbaar en worden digitaal ter inzage gegeven, zodat deze stukken op zichzelf aanwezig waren in de Publiekshal op 12 juni 2015. Er was hier echter sprake van een omvangrijk dossier, waarbij het enige tijd vergt om de juiste stukken goed ter inzage te geven. Door het late tijdstip was het voor de betrokken ambtenaar niet mogelijk om de inzage nog voor sluitingstijd te regelen. Er is daarom afgesproken dat de stukken zullen worden toegestuurd, hetgeen ook op maandag 15 juni is gebeurd.

Bij een verschoonbare termijnoverschrijding dient te worden beoordeeld of er goede redenen zijn geweest om de reactietermijn te overschreden. In dat geval constateren wij dat de stukken op zichzelf op 12 juni 2015 beschikbaar waren, maar door de omstandigheden op dat moment niet ter inzage zijn gegeven. De stukken zijn blijkens de zienswijze op dinsdag 16 juni 2015 door de indieners ontvangen. Dat betekent dat de indieners nog meer dan vijf weken de tijd hadden om op de stukken te reageren. Dit is ruimschoots voldoende, zodat er naar ons oordeel geen sprake is van een verschoonbare termijnoverschrijding. Wij nemen de zienswijze daarom niet als zienswijze in behandeling.

Overwegingen ten overvloede

Ten overvloede zullen wij in het onderstaande wel ingaan op de ingediende zienswijzen en hierbij onze reactie. Zoals hieruit blijkt, zou de zienswijze, indien deze wel tijdig was ingediend, ongegrond zijn verklaard.

Zienswijze	**Reactie**
Er worden 19 zeer kleine wooneenheden gerealiseerd. Dit komt het belang van de toekomstige bewoners en de omgeving niet ten goede.	De gevraagde afwijking van het bestemmingsplan heeft geen betrekking op het aantal woningen, zodat dit op zichzelf geen aspect is dat wij bij de beoordeling kunnen

	betrekken. Wel kunnen wij hier het volgende over opmerken. Er blijkt in Haarlem grote behoefte te zijn aan dergelijke kleine wooneenheden, waarbij de bewoners zelf de afweging maken om voor een dergelijke woning te kiezen. Daarnaast brengen 19 wooneenheden voor de omgeving niet per definitie meer bewoners met zich mee dan grotere wooneenheden, omdat er meer personen gebruik van een woning kunnen maken naarmate de omvang van de woning toeneemt.
Door de toename van het aantal woningen neemt de parkeerdruk toe.	De aanvrager van de vergunning heeft verklaard af te zullen zien van parkeerrechten (parkeervergunningen en bezoekersschijven). De toekomstige bewoners hebben daarom geen recht op parkeervergunningen en dergelijke, waardoor de parkeerdruk in de straat niet toeneemt. Ambtshalve hebben wij de vergunning daarnaast aangevuld met een voorwaarde, waarin dit ook nog extra is vastgelegd.
Er worden vraagtekens geplaatst bij de constatering dat de verontreiniging van de bodem slechts minimaal zou zijn. De indieners van de zienswijze willen voorkomen dat zij bij een eventuele verbouwing van hun garageboxen naar woningen een verplichting tot bodemsanering krijgen opgelegd, terwijl dit nu niet wordt verlangd.	Voor het nu voorliggende bouwplan zijn bodemonderzoeksrapporten ingediend. Uit deze onderzoeksrapporten blijkt dat er is geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. De afdeling Bodem stemt daarom in met het afgeven van de omgevingsvergunning. In de zienswijze wordt niet concreet aangegeven waarom de ingediende onderzoeksrapporten ondeugdelijk zouden zijn, anders dan dat er in de beleving van de indieners van de zienswijzen in het verleden slechts beperkt zou zijn gesaneerd. De zienswijze geeft ons daarom geen aanleiding om aan de ingediende bodemonderzoeksrapporten te twijfelen. Elke aanvraag dient te voldoen aan de eisen die gelden op het moment dat de aanvraag wordt ingediend. Er kunnen daarom nu geen uitspraken worden gedaan over toekomstige verbouwingen. Er kunnen evenmin rechten worden ontleend aan andere vergunning, omdat elke vergunningsaanvraag op zijn eigen merites wordt beoordeeld.
Er is al gestart met de bouwwerkzaamheden voordat de vergunning was verleend. Daarbij is afgeweken van de ingediende tekeningen. Deze afwijking is geen verbetering.	Dit is op zichzelf geen aspect dat bij de beoordeling kan worden betrokken. Er is overigens door een toezichthouder geconstateerd dat er destijds geen omgevingsvergunningsplichtige werkzaamheden werden verricht.

BESLUIT
Vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem,

Gelet op de artikelen 106 van de Wet geluidhinder en de artikelen 1.4a, 4.1, 4.2, 4.9 en 4.10 van het Besluit geluidhinder en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht,

Overwegende:

- dat wij besloten hebben tot het verlenen van een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het verbouwen van een garage naar 19 woningen op het perceel aan de Rozenstraat 11-15;

- dat de verbouwing van een garage naar 19 woningen op deze locatie past binnen de door ons voorgestane ruimtelijke en functionele ontwikkelingen van het gebied;

- dat Rozenstraat 11-15 is gelegen nabij de spoorweg;

- dat de artikelen 4.2 en 4.9 van het Besluit geluidhinder (hierna: Bgh) regelen dat voor woningen de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel vanwege spoorweglawaai (de zgn. voorkeursgrenswaarde), 48 dB bedraagt;

- dat wij ingevolge artikel 4.10 Bgh een hogere waarde dan de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in artikel 4.9 Bgh kunnen vaststellen, mits deze hogere waarde niet meer dan 68 dB bedraagt;

- dat uit het akoestisch onderzoek d.d. 18 december 2014 volgt dat de voorkeursgrenswaarden voor de geluidsbelasting op de gevels van Rozenstraat 11-15 ten gevolge van spoorweglawaai worden overschreden;

- dat die overschrijdingen evenwel de toegestane hogere waarde van 68 dB vanwege het spoorweglawaai niet te boven gaan;

- dat het treffen van maatregelen in het overdrachtsgebied - het gebied tussen de geluidsbron en de gevels van de woningen - op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard stuit;

- dat gezien het voorgaande de noodzaak bestaat tot vaststelling van hogere waarden voor de ter plaatse ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting op gevels van de geluidgevoelige gebouwen;

- dat de geluidwering van de gevel voldoende is, indien de voorzieningen zoals in paragraaf 4.5 omschreven van bovengenoemd akoestisch onderzoek worden uitgevoerd;

- dat de bedoelde voorzieningen uit paragraaf 4.5 van het akoestisch onderzoek in het bouwplan zijn opgenomen;

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem, hebben besloten:

hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting als volgt vast te stellen:

- voor de gevels van Rozenstraat 11-15 bedraagt de maximaal optredende geluidsbelasting vanwege het spoorweglawaai 64 dB.

Haarlem, september 2015

Burgemeester en wethouders van Haarlem,
namens dezen,

mr. H.H.T. de Boer
Hoofd Afdeling Omgevingsvergunning