

Omgevingsvergunning Kleine Houtstraat 107 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, hebben besloten een omgevingsvergunning met het identificatienummer NL.IMRO.0392.OV1120021-va01 te verlenen voor het onderstaande project.

Project

Er is onder nummer 2018-07192 een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een dakopbouw en het verbouwen tot 3 appartementen op het perceel Kleine Houtstraat 107 te Haarlem. De omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Ter inzage

De omgevingsvergunning en de bijbehorende relevante stukken liggen vanaf dinsdag 17 september 2019 tot en met dinsdag 29 oktober 2019 ter inzage.

U kunt de vergunning en de bijbehorende stukken inzien in de publiekshal in de Raakspoort, Zijlvest 39, 2011 VB te Haarlem (hoek Zijlvest/Raaks). De gemeente werkt op afspraak van maandag tot en met vrijdag tussen 11.00 en 16.00 uur en op donderdag tussen 11.00 en 20.00 uur. U kunt een afspraak maken via de website www.haarlem.nl of telefoonnummer 14023. Tussen 9.00 en 11.00 uur kunt u zonder afspraak terecht in de publiekshal. Wij adviseren u bij het maken van de afspraak rekening te houden met de termijn waarbinnen beroep kan worden ingediend. De omgevingsvergunning is daarnaast vanaf 17 september 2019 te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.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.



Onderwerp Kleine Houtstraat 107: ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage leggen	
Nummer	2019/267754
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	VTH
Auteur	[REDACTED]
Telefoonnummer	[REDACTED]
Email	[REDACTED]
Kernboodschap	Er is een aanvraag ingediend voor het bouwen van een dakopbouw en het verbouwen tot 3 appartementen van het pand aan Kleine Houtstraat 107. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de bestaande kapvorm niet wordt gehandhaafd en omdat er niet wordt voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein. Voordat het college een definitief besluit neemt over de aanvraag, legt het de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage, zodat iedereen hierover zijn mening kenbaar kan maken.
Behandelveorstel voor commissie	Niet van toepassing (de raadsleden worden middels de besluitenlijst van het college geïnformeerd)
Relevante eerdere besluiten	Geen
Besluit College d.d. 9 juli 2019	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. De ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwen van een dakopbouw en het verbouwen tot 3 appartementen van het pand aan Kleine Houtstraat 107 ter inzage te leggen; 2. De goede ruimtelijke onderbouwing aan de ontwerp-omgevingsvergunning te verbinden; 3. De manager van de afdeling VTH te mandateren om de omgevingsvergunning te verlenen als er geen zienswijzen zijn ingediend, onder voorwaarde dat de planschade-overeenkomst is getekend. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Er is een aanvraag ingediend voor het bouwen van een dakopbouw en het verbouwen tot 3 appartementen van het pand aan Kleine Houtstraat 107. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de bestaande kapvorm niet wordt gehandhaafd en omdat er niet wordt voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein. Voordat het college een definitief besluit neemt over de aanvraag, legt het de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage, zodat iedereen hierover zijn mening kenbaar kan maken. Na afloop van de terinzagelegging, wordt een definitief besluit over de aanvraag genomen.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. De ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwen van een dakopbouw en het verbouwen tot 3 appartementen van het pand aan Kleine Houtstraat 107 ter inzage te leggen;
2. De goede ruimtelijke onderbouwing aan de ontwerp-omgevingsvergunning te verbinden;
3. De manager van de afdeling VTH te mandateren om de omgevingsvergunning te verlenen als er geen zienswijzen zijn ingediend, onder voorwaarde dat de planschade-overeenkomst is getekend.

3. Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van een dakopbouw en het verbouwen tot 3 appartementen van het pand aan Kleine Houtstraat 107.

4. Argumenten

1. *Het bouwplan berust op een goede ruimtelijke onderbouwing en alle adviezen zijn positief*
Bij de aanvraag is een goede ruimtelijke onderbouwing gevoegd, zodat aan de eisen van de wet wordt voldaan. Uit de ruimtelijke onderbouwing en de adviezen blijkt bovendien, dat aan het gemeentelijk beleid wordt voldaan.

2. *Het bouwplan is beperkt in strijd met het bestemmingsplan. De strijdigheden zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar*

De kap blijft binnen de contouren van de onderliggende gevels. Er is daarbij gekozen voor een mansardekap met pannen, die aansluit op de verdiepingen met eenzelfde goothoogte. De ingreep van de verbouwing heeft op basis van de aangeleverde aansluitdetails geen negatieve effecten op het naastgelegen monument Kleine Houtstraat 109. Het afwijken van de bestaande kapvorm is daarmee niet bezwaarlijk.



3. *De initiatiefnemer ziet af van parkeerrechten voor de nieuw te realiseren appartementen, zodat de parkeerdruk in de omgeving niet toeneemt*

Het bouwplan voorziet niet in de realisatie van parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit is in het centrum van Haarlem ook over het algemeen niet mogelijk. De initiatiefnemer heeft verklaard dat hij voor de twee nieuw te realiseren appartementen afziet van eventuele rechten op parkeervergunningen en bezoekersregelingen. De parkeerdruk in de directe omgeving neemt daardoor ten gevolge van het bouwplan niet toe.

De locatie is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Daarnaast is er in het centrum van Haarlem voldoende betaalbare parkeergelegenheid beschikbaar. Wij vinden het daarom verantwoord dat er in deze situatie wordt afgezien van de eis tot het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein.

4. *Er is geen verklaring van bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk*

Omdat de afwijkingen van het bestemmingsplan (beduidend) minder zijn dan 2500 m², past het bouwplan binnen de door gemeenteraad vastgestelde lijst van categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

5. Risico's en kanttekeningen

1. *Er kunnen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning. Als dit het geval is, vindt een heroverweging plaats.*

Nadat de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage is gelegd, kunnen hier zienswijzen tegen worden ingediend. Als hier sprake van is, vindt een heroverweging plaats. In het kader van de heroverweging wordt een definitief besluit genomen over de verlening van de omgevingsvergunning.

2. *De planschade-overeenkomst wordt getekend zodra bekend is of de omgevingsvergunning wordt verleend*

De initiatiefnemer heeft in de ruimtelijke onderbouwing verklaard een planschade-overeenkomst te zullen tekenen. Deze overeenkomst wordt ondertekend op het moment dat definitief bekend is of de omgevingsvergunning wordt verleend, dus nadat de eventueel ingediende zienswijzen zijn beoordeeld. De omgevingsvergunning kan niet worden verleend als er geen planschade-overeenkomst is getekend.

6. Uitvoering

De ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken worden de dag na publicatie gedurende zes weken ter inzage gelegd. Publicatie vindt plaats door een elektronische kennisgeving in het Gemeenteblad en de Staatscourant. Tijdens de termijn van de terinzagelegging kan iedereen een zienswijze indienen. Eventuele zienswijzen zullen bij het nemen van het definitieve besluit worden betrokken.

7. Bijlagen

Bij deze nota zijn gevoegd:

- A. Ontwerp-omgevingsvergunning
- B. Ruimtelijke onderbouwing

10 SEP. 2019**Datum****Ons kenmerk** 2018-07192**Bijlage(n)** 1. Procedureel;
2. Voorschriften;
3. Overwegingen;
4. Stukken behorende bij dit besluit**Onderwerp:** Omgevingsvergunning

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

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

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

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

Onderdeel van het besluit vormen:

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

Beroepsmogelijkheid en inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift 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 beroepsschrift 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 beroepsschrift 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 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,

Het college van burgemeester en wethouders van Haarlem,
namens het college,

mr. H.H.T. de Boer

Afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving

voor deze,

Teammanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving



BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

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

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

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

- activiteit bouwen;
- activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

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

De door u aangevraagde activiteit bouwen is in strijd met het geldende bestemmingsplan. U heeft echter de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening niet aangevraagd. Op grond van artikel 2.10, lid 2 Wabo wordt uw aanvraag mede aangemerkt als een verzoek om af te wijken van het geldende bestemmingsplan (activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo).

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de omgevingsvergunning te verlenen.

Volledigheid

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

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

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



Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10, voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12, Wabo. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom zijn wij voornemens de omgevingsvergunning te verlenen.



BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

- De houder van de vergunning moet ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden, de gemeente Haarlem schriftelijk in kennis stellen, van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden (artikel 1.25 lid 1 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2018-07192;
- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten digitaal of op papier op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012);
- Het bouwen, alsmede het bouwlawaai, moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit;
- Het bouwafval moet u scheiden in de volgende categorieën:
 - als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst.
 - teerhoudende dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - teerhoudend asfalt;
 - bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - niet-teerhoudend asfalt;
 - vlakglas, al dan niet met kozijn;
 - gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - dakgrind;
 - armaturen;
 - gasontladingslampen.
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25 lid 3 Bouwbesluit 2012);
- De houder van de vergunning moet de gemeente Haarlem ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden schriftelijk in kennis stellen van de beëindiging van de werkzaamheden (artikel 1.25 lid 2 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2018-07192.



Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- De eigenaren, bewoners en bezoekers hebben nu en in de toekomst geen recht op parkeervergunningen en/of bezoekersregelingen, hoe dan ook genaamd. Dit geldt voor alle vormen van parkeervergunningen. De huidige en toekomstige verhuurders leggen in elk huurcontract vast dat de huurder hier geen aanspraak op kan en zal maken. De eigenaren van het pand en/of de appartementen leggen bovenstaande middels een kettingbeding in de koopovereenkomsten vast.



BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Geldend bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Vijfhoek/Heiliglanden-De Kamp" (BP1120007) is vastgesteld door de gemeenteraad op 14 juni 2018.

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

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

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

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

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

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

Volgens artikel 3, lid 2 sub 1 van het bestemmingsplan "Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018" geldt bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken dat in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor parkeer- of stallingsgelegenheid en laad- en losmogelijkheden overeenkomstig de 'Beleidsregels parkeernormen 2015'. indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij een gebouw hoort. Om de omvang te bepalen wordt gebruik gemaakt van de in de beleidsregels opgenomen tabel parkeernormen. Voor de weging per dagdeel wordt aangesloten bij de door het CROW ontwikkelde aanwezigheidspercentages.

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



De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 18 lid 2 onder m van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan "Vijfhoek/Heiliglanden-De Kamp" en is in strijd met artikel 3.2.1 van de voorschriften van het Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

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

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

De omgevingsvergunning kan, gelet op artikel 2.10, lid 2 en 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo, op deze grond worden verleend.

Welstand

De activiteit is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk is niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Het advies luidt als volgt: "De vergunningaanvraag is beoordeeld door de secretaris van de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit.

Die heeft de aanvraag getoetst van de nota ruimtelijke kwaliteit.

Samengevat luidt het advies vooralsnog negatief nu het ontwerp niet voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebiedsdeel Binnenstad ten aanzien van ingrepen in het daklandschap.

Geadviseerd wordt het ontwerp in overeenstemming te brengen met de door de stedenbouwkundige geformuleerde voorwaarden."

Bouwbesluit

Constructieve veiligheid

De activiteit is door de constructeur van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de constructieve veiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning.

overige

De activiteit is door de planbeoordelaar van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de overige voorschriften van het Bouwbesluit 2012. De planbeoordelaar heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning.



Bouwverordening

De activiteit voldoet aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening.

CONCLUSIE

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

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Onder verwijzing naar de toets aan het bestemmingsplan "Vijfhoek/Heiliglanden-De Kamp" die staat beschreven bij de overwegingen van de activiteit bouwen van deze beschikking merken wij op dat de aangevraagde bouwactiviteit in strijd is met artikel 18 lid 2 onder m van de bij dit bestemmingsplan behorende voorschriften.

Deze strijdigheid kan niet worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking. De strijdigheid valt ook niet onder de bij algemene maatregel van bestuur (Bor) aangewezen gevallen.

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren, tenzij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

stedenbouwkundig

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

Er bestaat geen principieel bezwaar vanuit stedenbouwkundig en architectuurhistorische oogpunt tegen het realiseren van een dakopbouw op het betreffende pand. Het betreffend plan sluit aan bij de visie op daklandschappen binnen de gemeente, waarbij het uitgangspunt is om meer panden met een kap in het centrum te hebben. Daarnaast is het Orde-2 beleid er opgericht om bestaande historische panden te behouden. Door het realiseren van een kap blijft de ruimtelijke uitstraling in de straat behouden, terwijl de gebruikswaarde van het bestaande pand toeneemt en geborgd blijft.

De volgende uitgangspunten zijn in dit kader voor dit specifieke pand meegegeven:

1. Bestaande pand blijft behouden.
2. De bestaande goothoogte: De goot moet in de nieuwe situatie op het zelfde niveau blijven als het bestaande niveau. Dit geldt ook voor de achterzijde.
3. De breedte: De kap moet binnen de contouren van de onderliggende gevels blijven.



4. De dakbedekking: Gezien de architectuur en het omliggende daklandschap dient een pannenkak te worden toegepast.
5. De vorm: De vorm van de kap dient aan te sluiten bij de kappen van de panden in de nabije omgeving.
6. Uit de aangeleverde aansluitdetails blijkt dat de nieuwe kap geen aantasting vormt aan het naast gelegen monument (Kleine Houtstraat 109).

De aanvraag past binnen het gemeentelijke beleid en voldoet aan de hierboven genoemde voorwaarden. Er is gekozen voor een mansardekap met pannen die aansluit op de verdiepingen met eenzelfde goothoogte. De ingreep van de verbouwing heeft op basis van de aangeleverde aansluitdetails geen negatieve effecten op het naastgelegen monument Kleine Houtstraat 109. Het gewijzigde bouwplan is akkoord, waardoor het verzoek positief wordt beoordeeld.

parkeren

“De in het bestemmingsplan opgenomen ‘beleidsregels parkeernormen’ verlangen dat: indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto’s in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij een gebouw hoort. Om de omvang te bepalen wordt gebruik gemaakt van de in de beleidsregels opgenomen tabel parkeernormen. Voor de weging per dagdeel wordt aangesloten bij de door het CROW ontwikkelde aanwezigheidspercentages.

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

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

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



Zienswijzen

Van 17 juli 2019 tot en met 27 augustus 2019 heeft de aanvraag, de ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

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



BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 10 september 2018;
- Onderbouwing aanvraag;
- Afstandsverklaring parkeren;
- Constructieberekeningen d.d. 19 oktober 2018;
- Constructietekening d.d. 16 oktober 2018;
- Tekening overzicht bestaande toestand d.d. 5 februari 2019;
- Tekening overzicht nieuwe toestand d.d. 8 februari 2019;
- Tekening details d.d. 6 februari 2019;
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. 28 mei 2019.