

Gemeente Haarlem, Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
Afdeling Omgevingsvergunning

OMGEVINGSVERGUNNING
Uitgebreide procedure

Datum 10 december 2013
Ons kenmerk 2013-0000987
Bijlage(n) 1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 3 juni 2013 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor nieuwbouw van 30 woningen in twee appartementengebouwen aan Drilsmaplein 20 t/m 27 en Drilsmaplein 30 t/m 38 te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2013-0000987.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.10, 2.12, 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 activiteit(en):

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

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

Onderdeel van het besluit vormen:

Toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3Wabo om af te wijken van artikel 16 en 20 van het bestemmingsplan “Zomerzone Noord”.

Nog in te dienen gegevens

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

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

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 beroepschrift. Wij wijzen u er op dat u voor de behandeling van uw verzoek voorlopige voorziening en/of beroepschrift 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 beroepschrift 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 3 juni 2013 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Elan Wonen
Meesterlottelaan 301
2012 JJ Haarlem

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

- nieuwbouw van 30 woningen in twee appartementengebouwen aan Drilsmaplein 20 t/m 27 en Drilsmaplein 30 t/m 38 te Haarlem.

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, eerste lid, onder a en c, van de Algemene bepalingen omgevingsrecht (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. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

Zienswijzen en heroverweging

Tussen 5 september 2013 en 18 oktober 2013 hebben 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 door R. Burggraeve, Drilsmaplein 37 te Haarlem, mede namens een tiental andere bewoners van de wijk.

De ingekomen zienswijzen kunnen als volgt worden samengevat:

1. De nieuwe bebouwing past stedenbouwkundig niet in de buurt;
2. Er worden meer sociale eengezinswoningen gesloopt dan dat er gebouwd worden;
3. Men wil liever dat de woningen gerenoveerd worden dan gesloopt;
4. Als toch wordt gesloopt wil men gelijksoortige woningen terug;
5. Men wil graag dat de bewoners kunnen blijven wonen aan het Drilsmaplein in gelijksoortige sociale eengezinswoningen.

De ingekomen zienswijzen zijn door ons als volgt beoordeeld:

1. De aanvraag is beoordeeld door de afdeling Ruimtelijk Beleid van de gemeente Haarlem; het stedenbouwkundig advies is positief. Het advies is op juiste wijze tot stand gekomen en voldoende gemotiveerd.

Wij onderschrijven het advies.

Ook is het bouwplan door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) getoetst aan redelijke eisen van welstand en positief beoordeeld; ook dit advies onderschrijven wij.

Wij achten deze zienswijze ongegrond.

2. Er worden 29 eengezinswoningen in de sociale huursector gesloopt en in totaal 40 woningen (in twee fases) teruggebouwd, verdeeld over twee appartementengebouwen (30 appartementen, waarvan tenminste 14 in het sociale huursegment) en 10 eengezinswoningen waarvan tenminste vijf (5) in de sociale huursector.

Desgevraagd heeft Elan Wonen medegedeeld dat al de 29 bewoners van de te slopen woningen de mogelijkheid hebben om terug te keren naar een nieuwbouwwoning; de keuze is uit een eengezinswoning of een appartement. Daarnaast zijn de reeds opgeknapte woningen elders in de wijk ook aan de bewoners aangeboden, dit met behoud van de huidige huurprijs. De mogelijkheden zijn dus legio voor de bewoners om te kunnen blijven wonen in hun wijk in een sociale huurwoning, eengezinswoning of appartement.

Volgens Elan Wonen maken tot nu toe vijf bewoners gebruik van het aanbod terug te keren naar een nieuwbouw eengezinswoning. Daarnaast willen twee bewoners terugkeren naar een appartement op de begane grond in blok 3, die dus ook in het sociale segment worden verhuurd.

Samenvattend: bewoners kunnen terugkeren naar een (nieuwbouw) eengezinswoning of naar een appartement met een sociale huurprijs. De overige woningen worden verhuurd in het vrije sectorsegment, mede op verzoek van de gemeente om ook andere doelgroepen in de wijk aan te trekken.

Wij achten deze zienswijze ongegrond.

3. Vanwege de slechte funderingen van de 29 bestaande woningen heeft Elan Wonen gekozen voor sloop/nieuwbouw op deze plek. Dit heeft mede te maken met de doelgroepen die Elan Wonen graag in de wijk wil bedienen en de differentiatie die zij en de gemeente graag in de wijk zien. Daarnaast is er bewust voor gekozen om niet alle woningen van dezelfde ingrepen te voorzien. Alleen renovatie is, zeker gezien de slechte funderingen van een aantal woningen, volgens Elan Wonen financieel niet haalbaar. Wij achten deze zienswijze ongegrond.
4. Naast het bouwen van vervangende eengezinswoningen worden er ook gelijkvloerse woningen aan de wijk toegevoegd, zodat oudere bewoners wooncarrière in hun eigen wijk kunnen maken en oud kunnen worden in hun wijk. Hier is volgens Elan Wonen vraag naar omdat de gemiddelde leeftijd in de wijk behoorlijk hoog is. Ook benadrukt Elan Wonen dat het stedenbouwkundige plan en de architectuur van de nieuwbouw meerdere malen met de projectcommissie (vertegenwoordiging van de bewoners) is besproken en unaniem is goedgekeurd. Wij achten deze zienswijze ongegrond.
5. Elan Wonen benadrukt desgevraagd dat zij reeds enkele jaren met de projectcommissie (vertegenwoordiging van de bewoners) in gesprek is over de nieuwbouwplannen, de huurprijzen, de huurgewenning, etc., etc. De projectcommissie stemde unaniem in met de nieuwbouwplannen en de bijbehorende huurprijzen. Daarnaast zijn de gemaakte afspraken onlangs op verzoek van de projectcommissie in een sociaal projectplan vastgelegd. In de antwoorden op zienswijzen 1 t/m 4 is reeds nader gemotiveerd waarom gekozen is voor de bouwplannen zoals die zijn ingediend. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

Belangenafweging

Het belang van de aanvrager bij inwilliging van de aanvraag voor een omgevingsvergunning is gelegen in het vernieuwen van het woningenbestand. Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat het belang van de aanvrager, dat wordt gediend door het verlenen van de omgevingsvergunning, zwaarder weegt dan de belangen van degenen die een zienswijze hebben ingebracht. Er is volgens ons geen sprake van onevenredig nadeel voor de indieners van zienswijzen.

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 verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

- Op basis van de in het bodemonderzoek aangetoonde sterke verontreiniging van de grond met zink, hebben wij het vermoeden dat er ter plaatse van het bouwwerk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming.

Uitgestelde inwerkingtreding als bedoeld in artikel 6.2c, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is daarom aan de orde. Dit is beschreven onder de overwegingen.

Tijdens het onderzoek is tevens een sterke verontreiniging van de grond met PCB's aangetoond. Om te kunnen bepalen of ook hier sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met PCB's, moet voorafgaand aan de werkzaamheden een nader onderzoek worden uitgevoerd. Voor de sanering van met PCB's verontreinigde grond gelden specifieke voorwaarden.

- 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.

- De bouwwerkzaamheden mogen pas beginnen als de bureau GEO-informatie en Basisregistraties van de gemeente Haarlem de bebouwingsgrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet (artikel 1.24 Bouwbesluit 2012). Hiervoor moet u ten minste veertien dagen daarvoor een verzoek indienen bij de Hoofdafdeling Dienstverlening, afdeling Bedrijfsbureau, bureau GEO-informatie en Basisregistraties, telefoon 023 511 5115.

- 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 2013-0000987.

- 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 Bouwlawaaai 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 sorteerb企业 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 2013-0000987.

- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25 lid 3 Bouwbesluit 2012).

- Indien bij de graaf/sloopwerkzaamheden 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 verplicht dit direct te melden (artikel 53). De melding dient te gebeuren bij Bureau Archeologie van de gemeente Haarlem, 023-5115030. Bij het achterwege laten van een melding zijn de artikelen 61 en 62 van toepassing.

- Het gemeentelijk beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg is er in de eerste plaats op gericht om waardevolle archeologische resten te behouden in de bodem (in situ). Dit beleid is nader uitgewerkt en vastgelegd in de beleidsnota archeologie. Dit houdt in dat indien tijdens de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen (zoals bijvoorbeeld funderingen, beer- en waterputten e.d.), in eerste instantie gekeken moet worden of door planaanpassing behoud in de bodem mogelijk is. Indien dit niet mogelijk is dienen de archeologische waarden te worden opgegraven (behoud ex situ). Mocht de genoemde situatie zich voordoen dan moet contact opgenomen worden met het Bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030). Bepaald zal dan worden hoe verder te handelen.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- De vergunninghouder moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Haarlem tonen.

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:

- nieuwbouw van 30 woningen in twee appartementengebouwen aan Drilsmaplein 20 t/m 27 en Drilsmaplein 30 t/m 38 te Haarlem.

Voor iedere werkzaamheid heeft een toetsing plaatsgevonden.

TOETSING

Geldend bestemmingsplan.

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Zomerzone Noord" is vastgesteld door de gemeenteraad op 19 juli 2012 onder nummer 2012/139250.

De gronden ter plaatse hebben de bestemming Wonen en Tuin-2.

Er is een maximale goothoogte van 4 meter toegestaan op de bestemming wonen (artikel 20). Op de bestemming Tuin-2 (artikel 16) mogen gebouwen worden opgericht met een goothoogte van maximaal 3 meter, afgedekt met een kap van maximaal 2 meter hoogte. De gebouwen hebben een goothoogte van 9 meter. Het plan is in strijd met het bestemmingsplan.

De toegestane goot en bouwhoogtes worden overschreden en er worden woningen gebouwd op de tuinbestemming met een goothoogte van meer dan 3 meter, er wordt geparkeerd op de woon en tuinbestemming.

Medewerking kan worden verleend middels een ontheffing van artikel 16 en 20 van het bestemmingsplan "Zomerzone Noord" op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo.

Waarde – Archeologie.

De gronden ter plaatse hebben tevens de bestemming 'Waarde - archeologie 4' (artikel 25). De voor 'Waarde - archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Ter plaatse van de aanduiding 'Waarde –archologie 4' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 2500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld plaatsvinden, een archeologisch rapport te overleggen. De oppervlakte van het project betreft minder dan 2500 m². Er hoeft geen archeologisch rapport te worden overlegd.

Op grond van artikel 25 lid 2 kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie'. De volgende voorschriften worden aan de vergunning verbonden.

Indien bij de graaf/sloopwerkzaamheden 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 verplicht dit direct te melden (artikel 53). De melding dient te gebeuren bij Bureau Archeologie van de gemeente Haarlem, 023-5115030. Bij het achterwege laten van een melding zijn de artikelen 61 en 62 van toepassing.

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg is er in de eerste plaats op gericht om waardevolle archeologische resten te behouden in de bodem (in situ). Dit beleid is nader uitgewerkt en vastgelegd in de beleidsnota archeologie. Dit houdt in dat indien tijdens de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen (zoals bijvoorbeeld funderingen, beer- en waterputten e.d.), in eerste instantie gekeken moet worden of door plaanpassing behoud in de bodem mogelijk is. Indien dit niet mogelijk is dienen de archeologische waarden te worden opgegraven (behoud ex situ). Mocht de genoemde situatie zich voordoen dan moet contact opgenomen worden met het Bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030). Bepaald zal dan worden hoe verder te handelen.

Ruimtelijke onderbouwing

Onderdeel van de vergunning is de ruimtelijke onderbouwing “Haarlem Amsterdamsebuurt Fase 1C” bestaande uit 27 bladen van 10 juli 2013.

Burgemeester en wethouders onderschrijven de conclusies in deze ruimtelijke onderbouwing. De vergunning kan worden verleend op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo omdat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Welstand

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, moet een omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a en f en artikel 2.2 eerste lid onder b, h en i van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht getoetst worden aan redelijke eisen van welstand. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden. De aanvraag is voor advies voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK).

De juridische grondslag voor het advies zijn:

- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- Nota Ruimtelijke Kwaliteit .

Overwegingen / motivering.

Het advies van de ARK is positief. Het ontwerp voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebiedsdeel Stadsuitbreidingen 1920-1960 ten aanzien van inpassing in het stedelijk weefsel, uiterlijke verschijningsvorm en materiaalgebruik en detaillering.

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 (arch. bestemming). 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 (X) m² en dieper dan 30 cm een archeologisch rapport moet worden overgelegd.

Bij het voorliggende bouwplan vinden (wel/geen) bodemverstorende activiteiten plaats. Deze zijn echter minder dan toegestaan. Er hoeft daarom (wel/geen) een archeologisch rapport te worden overgelegd.

Hiermee is de bouwactiviteit (wel/niet) in strijd met dit bestemmingsplan.

Bouwbesluit

De activiteit is getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Naar aanleiding van deze toets wordt opgemerkt dat de vluchtdeuren ter plaatse van de gemeenschappelijke vluchtroutes altijd en direct moeten zijn te openen zonder gebruik te hoeven maken van sleutels, vanaf de richting waarin wordt gevlucht.

De activiteit voldoet aan de overige voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend. De voorschriften worden aan de omgevingsvergunning verbonden.

Bouwverordening

Bodem.

In de Haarlemse bouwverordening (nummer 54 / 1 oktober 2010) is het verbod voor bouwen op verontreinigde grond opgenomen.

Wij hebben op basis van het ingediende bodemonderzoeksrapport en het advies daarover van Bureau Bodem van de Gemeente Haarlem het vermoeden dat er ter plaatse van het bouwwerk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (met zink en mogelijk met PCB's) als bedoeld in de Wet bodembescherming.

Uitgestelde inwerkingtreding als bedoeld in artikel 6.2c, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is daarom aan de orde.

Dit houdt in dat de omgevingsvergunning niet eerder in werking treedt dan nadat:

- a. op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het betreffende besluit in werking is getreden,
- óf
- b. op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden,
- óf
- c. een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

Parkeren.

De Haarlemse bouwverordening 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 behelst de sloop van 29 bestaande woningen en de gefaseerde nieuwbouw van 10 eengezinswoningen en 30 appartementen. Het aantal woningen neemt toe met 11.

De parkeerwaarde van de bestaande woningbouw betreft $29 \times 1,2\text{pp} = 35$ parkeerplaatsen.

De parkeerwaarde van de nieuwe woningbouw betreft 10 eengezinswoningen ($10 \times 1,5\text{pp}$) + 30 appartementen ($30 \times 1,2\text{pp}$) = 51 parkeerplaatsen. Het verschil bedraagt 16 parkeerplaatsen.

Voor deze extra behoefte wordt achter de nieuwe woningen aan het Drilsmaplein een parkeerplaats gerealiseerd met 17 parkeerplaatsen. Deze voorziet in voldoende mate in de toename van parkeerbehoefte ($16 + 1$ parkeerplaats t.b.v. het vervallen van een parkeerplaats op straat ten behoeve van een inrit).

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

De activiteit voldoet aan (overige) voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening (nummer 54 / 1 oktober 2010). 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 bouwen van twee appartementengebouwen met in totaal 30 appartementen.
 Voor iedere werkzaamheid heeft een toetsing plaatsgevonden.

Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo, dient een aanvraag niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening en dient het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Onderstaande overwegingen zijn onderdeel van deze ruimtelijke onderbouwing.

TOETSING

Geldend bestemmingsplan.

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Zomerzone Noord" is vastgesteld door de gemeenteraad op 19 juli 2012.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemmingen "Wonen en Tuin-2". Op de bestemming Wonen wordt het hoofdgebouw met een goothoogte van 9 meter aangevraagd. Er is een maximale goothoogte van 4 meter toegestaan.

De hoofdbebouwing wordt doorgezet op de bestemming Tuin-2 met een goothoogte van 9 meter. Op de bestemming Tuin-2 mogen aan- en uitbouwen worden gebouwd met een hoogte van 0,3 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 meter, gemeten vanaf het aansluitende peil, en overige gebouwen worden opgericht met een goothoogte van maximaal 3 meter, afgedekt met een kap van maximaal 2 meter hoogte. Deze bestemmingen vinden hun weerslag in artikel 16 en 20 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan omdat de toegestane goot- en bouwhoogtes worden overschreden, de woningen worden gebouwd op de tuinbestemming en parkeren niet is toegestaan op de woon- en tuinbestemming.

De aanvraag is voor advies voorgelegd aan de afdeling "Ruimtelijk Beleid" van de hoofdafdeling "Stadszaken" van de gemeente Haarlem. Het advies luidt als volgt: De aangewezen woningen die nu op de locaties aan het Drilsmaplein staan hebben te kampen met ernstige funderingsproblematiek, zodanig, dat sloop en nieuwbouw hier de beste optie is. Met de nieuwbouw wordt de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur behouden en wordt het bewonersparkeren op eigen terrein opgelost. Aangezien de nieuwbouw aan het Drilsmaplein ligt is hier voldoende ruimte om een verruiming van de goothoogte zoals deze hier wordt voorgesteld te legitimeren. Er is geen sprake van een onevenredige afname van zon- en daglichttoetreding en privacy. Qua uitstraling sluit de nieuwbouw voldoende aan bij de bestaande wijk.

Externe veiligheid

De bouwlocatie ligt buiten het invloedsgebied van de Hd-aardgasleiding, op ongeveer 300 meter vanaf de hartlijn. Met betrekking tot externe veiligheid zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Geluid

De geluidbelasting ten gevolge van de omringende gezoneerde wegen wordt afgeschermd en voldoet aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet Geluidhinder (WGH). De Dr. Schaepmanstraat is 30 km/uur gebied en valt daarom buiten het werkingsgebied van de WGH. Met betrekking tot verkeersgeluid zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

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.

In deze beschikking zijn voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening voorschriften opgenomen.

BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT**De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:**

1. Formulier aanvraag omgevingsvergunning;
2. Ruimtelijke onderbouwing bestaande uit 27 bladen van 10-07-2013;
3. Tekening impressie blok 1 en 2;
4. Tekening impressie blok 3;
5. Tekening impressie blok 2 en 3;
6. Tekening impressie blok 3 en 2;
7. Tekeningen A002 en A003 gevelaanzichten;
8. Tekening AABBB1 gebruiksoppervlakten;
9. Tekening AABBB2 brandcompartimenten;
10. Tekening AABBB3 MPG-berekeningen;
11. Tekening AACD1 principedetails;
12. Tekening AAH-002 en 003 plattegronden;
13. Tekeningen AAH-021, 031, 032, 102, 103, 121, 131, 202, 203, 221, 231, 221, 302 en 303 plattegronden;
14. Document AAKME kleuren en materiaalstaat;
15. Tekening AA/O-001 situatie van 01-06-2013;
16. Tekening AA situatie impressie bestaande uit 5 bladen;
17. Tekening AAV-002 en 003 doorsneden van 01-06-2013;
18. Berekeningenlijst DO van 06-05-2013;
19. Tekeningenlijst DO van 13-05-2013;
20. Rapport ELAN EPC-berekeningen MZ;
21. Rapportage VAO Amsterdamsebuurt fase 1c;
22. Documentenlijst B bestaande uit 2 bladen van 18-07-2013;
23. Tekeningen DO-01, 02, 11 en 12;
24. Documentenlijst bestaande uit 2 bladen van 3-6-2013;
25. Begeleidende brief bij de aanvraag omgevingsvergunning nieuwbouw appartementen Amsterdamsebuurt Haarlem;
26. Tekening nutsvoorziening beganegronde blok 2;
27. Tekening nutsvoorziening beganegronde blok 3;
28. Rapport constructieve uitgangspunten bestaande uit 21 bladen van 06-05-2013.