

Omgevingsvergunning woning Korte Poellaan naast nr 3 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.OV4120009-va01 te verlenen voor het onderstaande project.

Project

Er is onder nummer 2016-02997 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van een woning op het achtererf van het perceel Kleine Houtweg 17, naast de Korte Poellaan 3, te Haarlem. De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening.

Ter inzage

De omgevingsvergunning en de bijbehorende relevante stukken liggen vanaf maandag 2 juli 2018 tot en met maandag 13 augustus 2018 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 2 juli 2018 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.

OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide procedure

Datum	
Ons kenmerk	2016-02997
Bijlage(n)	1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 9 mei 2016 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woonhuis op het perceel Korte Poellaan naast nr.3. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2016-02997.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders zijn, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voornemens de omgevingsvergunning te verlenen.

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

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de **activiteit bouwen**);
- het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een 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, c, Wabo.

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo om af te wijken van artikel 11 van de voorschriften van het bestemmingsplan “Rozenprieel”;
- Vrijstelling van artikel 2.5.30 lid 1 van de Haarlemse bouwverordening op grond van artikel 2.5.30, lid 5 van de Haarlemse bouwverordening.

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. **Wij wijzen u er op dat in het Rozenprieel een funderingsproblematiek speelt** (zie o.a. <https://www.haarlem.nl/funderingen-rozenprieel/>). In dit verband adviseren wij u dringend om het paalsysteem op **trillingsarme** wijze in de grond aan te brengen, om eventuele schade aan funderingen van nabijgelegen panden te voorkomen.

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 om 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,

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 9 mei 2016 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 woonhuis.

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, 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

De aanvraag en de ontwerpbesikking met bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht van donderdag 26 april 2018 tot en met woensdag 6 juni 2018 ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode is één zienswijze ontvangen. De indiener van de zienswijze heeft deze op 12 juni 2018 ingetrokken.

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 en 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

- 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 2016-02997;
- 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:
 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.
- 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 2016-02997;
- Met de uitvoering van werkzaamheden waar constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen mag u niet beginnen voordat de medewerker constructie van team Advies & Ondersteuning van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben;
- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder een veiligheidsplan als omschreven in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 bij team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft ingediend en dit veiligheidsplan door het team is goedgekeurd'

- De bouwwerkzaamheden mogen pas beginnen als de afdeling Data, Informatie en Analyse van de gemeente Haarlem de bebouwingsgrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet (artikel 1.24 Bouwbesluit 2012). Hiervoor moet u ten minste veertien dagen voor start bouw een verzoek indienen bij de Hoofdafdeling Dienstverlening, Veiligheid en Vergunningen, telefoon 14 023;

- 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)

- Op het moment dat er in of op de bodem gewerkt gaat worden dient voor aanvang van het werk bij Meldpunt Bodem van de gemeente nagevraagd te worden of er sprake (of vermoeden) is van ernstige bodemverontreiniging waarvoor de werkzaamheden in het kader van de Wet bodembescherming gemeld moeten worden. Email: bodeminformatie@haarlem.nl. of tel 14023

- Uitgestelde inwerkingtreding (artikel 6.2c, eerste lid, Wabo) is 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.

De feitelijke aanvang van ontgravingswerkzaamheden ten behoeve van een bodemsanering moet ten minste vijf werkdagen voor aanvang van de ontgraving worden gemeld (voorschrift bij beschikking op saneringsplan). Dit kan met het sturen van het meldingsformulier aanvang bodemsanering naar Meldpunt bodem van de Gemeente Haarlem.

E-mail: meldpuntbodem@haarlem.nl

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- De poort/gang die ontstaat aan de oostzijde van de nieuwe te bouwen woning, mag door/ten behoeve van het kindercentrum aan de Kleine Houtweg 13 uitsluitend als vluchtweg (bij calamiteiten) worden gebruikt. Indien het kindercentrum deze poort/gang op enig moment als reguliere toegang zou wensen te gebruiken, moet hiervoor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening' worden aangevraagd.
- De boom in de achtertuin van de Kleine Houtweg 17 moet behouden blijven; vergunninghouder moet, waar nodig, maatregelen te treffen ter bescherming van deze boom tijdens de bouw;
- de eigenaar en toekomstige eigena(a)r(en) en/of huurder(s) van de hier aan de orde zijnde te bouwen woning hebben geen recht op een parkeervergunning of parkeerrechten voor bezoekers.

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 "Rozenprieel" is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 februari 2017, onder nummer 2016/376705. Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming "Tuin 2". Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 11 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

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

"De activiteit vindt buiten het gebied van beschermd stadsgezicht. Het betreffende perceel is op de verbeelding bestemd voor "Tuin 2". Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 11.

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. parkeren binnen bebouwing;
- c. bijbehorende bouwwerken ten dienste van het hoofdgebouw;

Alle bouwwerken

a.de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, mag (per tuin per adres) niet meer bedragen dan 50% van de gronden met een maximum van 40 m², tenzij een bouwvlak is aangegeven;

a.de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag op een afstand van niet meer dan 2,5 m gemeten vanaf de achtergevelrooilijn niet meer bedragen dan 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend peil, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;

b.de bouwhoogte van overige aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 3 m bedragen, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven.

Artikel 17 Waarde - Archeologie

1. In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden de volgende regels:
 - b. ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 11 van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan “Rozenprieel”. 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 wel worden verleend.

Welstand

De vergunningaanvraag is beoordeeld door de secretaris van de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit. Die heeft de aanvraag getoetst aan de nota ruimtelijke kwaliteit. Samengevat luidt het advies: “Akkoord nu het pontwerp voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebiedsdeel eerste Stadsuitbreidingen 1820-1920 ten aanzien van inpassing in de stedenbouwkundige structuur, massaopbouw en uiterlijke verschijningsvorm, alsmede gelet op materiaalgebruik en detaillering”.

Bouwbesluit

Brandveiligheid

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

Bouwfysica

De activiteit is door de bouwfysicus van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de bouwfysische voorschriften 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 relevante voorschriften van het Bouwbesluit 2012. De planbeoordelaar heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Bouwverordening*Parkeren*

De activiteit is door de adviseur parkeervoorzieningen van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake parkeren. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt:
 “De Haarlemse bouwverordening (art. 2.5.30 lid 1) en de beleidsregels parkeernormen 2015 (geldend voor bestemmingsplannen vastgesteld na 1-1-2015) 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 tabel parkeernormen uit bijlage 13 van de bouwverordening.

Het adres ligt in de parkeerzone schil/overloopgebied. In het gebied is het parkeren gereguleerd om wijkvreemd verkeer te weren. In de omgeving zijn geen parkeermeters geplaatst waardoor wijkvreemd verkeer geen mogelijkheden heeft om te parkeren. Op het perceel ontstaat 1 nieuwe zelfstandige woning met eigen voorzieningen. Ten gevolge van het bouwplan neemt de behoefte aan parkeerplaatsen toe met (1 x 1,2pp=) 1,2 parkeerplaatsen. Het betreft bestaande bouw zonder mogelijkheid om parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren.

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 door de vergunning-aanvrager, waarbij deze beperking wordt opgenomen in de voor bewoning/gebruik noodzakelijke contracten (geldt alleen in gebieden waar een parkeervergunning is voorgeschreven). Een goede communicatie daarover met de toekomstige gebruikers/eigenaren is vanzelfsprekend ook een vereiste.

In de verklaring van 29-7-2017 wordt afgezien van het recht op een parkeervergunning en bijbehorende bezoekersschijf.

Bodem

De activiteit is door de adviseur bodem van de afdeling Milieu, bureau Bodem getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake bodem. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt:

“Op basis van het ingediende, door afdeling Milieu gemeente Haarlem opgestelde, bodemonderzoeksrapport 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 (artikel 6.2c, eerste lid, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) is daarom aan de orde. Afdeling Bodem is, onder voorwaarden, akkoord met het afgeven van de omgevingsvergunning.”

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Overige

De activiteit voldoet aan de overige relevante 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 “Rozenprieel” 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 11 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.

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Ruimtelijk Beleid, team Stedenbouw en planologie. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het advies luidt als volgt:

“Functioneel

De woonfunctie is in deze woonomgeving niet bezwaarlijk.

Straatbeeld

De woning wordt geplaatst in de voorgevelreeks van de Korte Poellaan. Het woongebouw van één bouwlaag met een kap is passend in het straatbeeld.

Bezonning

Het woongebouw neemt veel zon weg uit de tuin van de Kleine Houtweg 15.

Schaal

De woning is passend in de schaal van de straat.

Privacy

De woning heeft geringe invloed op de privacy van de omgeving.

Bebouwd onbebouwd oppervlak

Het bebouwd oppervlak neemt door de plaatsing van de woning op het perceel toe.

Groen

Door permanente bebouwing toe te voegen neemt het verhard oppervlak toe in het Rozenprieel, waar toch al weinig groen is. In de tuin van Kleine Houtweg 17 is momenteel een grote boom aanwezig. Door de aanwezigheid van deze boom is de extra toegevoegde verharding acceptabel. Behoud van de boom bij het bouwen van de nieuwe woning is dus belangrijk.

Conclusie

De woning neemt veel zon weg uit de tuin van Kleine Houtweg 15 en voegt veel permanente verharding toe in een toch al sterk verharde omgeving. Er zal een verklaring van geen bezwaar moeten komen vanuit de eigenaar(s) van het pand aan de Kleine Houtweg 15 en de boom in de achtertuin dient bij de bouw van het nieuwe pand te worden behouden. Indien aan deze voorwaarden wordt voldaan kan akkoord worden gegaan met het ingediende plan.”

De omgevingsvergunning moet, gelet op artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo, dan ook worden geweigerd.

Gelet op de verklaring van de burens welke is toegezonden op 6 februari 2018, en de verklaring van de aanvrager dat de boom behouden zal worden, kan het bovenstaande advies gelezen worden als positief.

CONCLUSIE

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

BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 9 mei 2016;
- Tekening (1 blad), Bouw Offerte Winkel, datum 12 februari 2018, projectnummer 20906061, bladnummer 501;
- Berekeningen (2 Bladen), Bouwadvies Wim Baltus, 1 x daglichtberekeningen, 1 x ventilatieberekeningen, datum 12 juli 2017;
- EPC berekeningen (5 bladen),
- Bijlage EPC berekeningen:
 Ventilatie;
 Verwarmingsketel;
 Nadere toelichting op EPC;
- Oppervlakteberekeningen, datum 12 juli 2017;
- Ruimtelijke onderbouwing;
- Verkennend bodemonderzoek;
- Zonnestudie Korte Poellaan;
- Getekende brief afzien van parkeerrechten;
- Verklaring van geen bezwaar burens;
- Planschade overeenkomst.