

Blokadvertentie voor de Staatscourant en de Stadskrant

Verlening omgevingsvergunning ‘Kloosterstraat 2 tbv de bouw van een woning’

Burgemeester en wethouders van Haarlem maken bekend dat zij de omgevingsvergunning voor de ‘Kloosterstraat 2 tbv de bouw van een woning’, met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder 1, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen in afwijking van het bestemmingsplan voor het onderstaande bouwplan en de hierop betrekking hebbende stukken.

Bouwplan

In 2011 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van een woning in twee bouwlagen op de bestaande begane grondlaag aan de Kloosterstraat 2.

Het ontwerpbesluit met alle bijbehorende documenten hebben van 1 juni 2012 tot en met 12 juli 2012 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Inzage

Bovengenoemd besluit en alle bijbehorende documenten liggen vanaf **10 augustus 2012** zes weken lang ter inzage.

U kunt de 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 kunnen de besluiten en de bij de aanvraag behorende documenten vanaf 10 augustus 2012 worden geraadpleegd via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en via het digitaal loket van de gemeente Haarlem: http://e-diensten.haarlem.nl/bestemming/BST_Nav.asp

Beroep

Gedurende de hierboven genoemde termijn van inzage kunnen belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen op het ontwerp-besluit naar voren hebben gebracht, gemotiveerd beroep aantekenen bij de Arrondissementsrechtbank, 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.

OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide procedure

Datum

Ons Kenmerk 2011-0000650

Bijlage(n) 1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 19 april 2011 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning, bestaande uit twee bouwlagen, op de bestaande eerste bouwlaag op het perceel Kloosterstraat 2 te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2011-0000650.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 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 horende 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 (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:

- 1.Toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3 Wabo om af te wijken van artikel 12 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Indische buurt Zuid en Transvaalbuurt";
- 2.Toepassing van gelijkwaardige oplossing conform artikel 1.5 van het Bouwbesluit voor het voldoen aan het voorschrift gesteld in artikel 2.146 lid 6 van het Bouwbesluit;
- 3.ontheffing van artikel 2.28 lid 1 van het Bouwbesluit 2003 tot het op de bijgaande tekening aangegeven niveau, op grond van artikel 1.11 lid 1 van het Bouwbesluit 2003;
- 4.ontheffing van artikel 4.28 lid 3 van het Bouwbesluit 2003 tot het op de bijgaande tekening aangegeven niveau, op grond van artikel 1.11 lid 1 van het Bouwbesluit 2003;
- 5.ontheffing van artikel 2.5.30, lid 1 van de Haarlemse Bouwverordening als bepaald in artikel 2.5.30, lid 4 sub a van de Haarlemse Bouwverordening.



Haarlem

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. Met name worden voor dit bouwplan genoemd: Aangepaste berekeningen en tekeningen waarin u de volgende opmerkingen hebt verwerkt:
 1. Constructie schetsen aanleveren in overeenstemming met bouwkundige tekening.
 2. Lewisvloer en raveling in berekeningen verwerken.
 3. Berekeningen aanpassen met de juiste bij de aangevraagde functies behorende belastingen en belastingfactoren.

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:

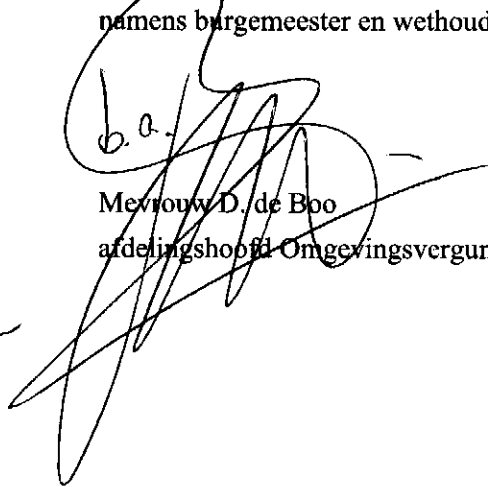
- Digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U moet daarvoor wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). U kunt op de genoemde site kijken voor de precieze voorwaarden.



Haarlem

- 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 D. de Boo
afdelingshoofd Omgevingsvergunning



Haarlem

BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvrager

Op 19 april 2011 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

E Bekin
Sint Joriseveld 22
2023GD HAARLEM

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het bouwen van een woning, bestaande uit twee bouwlagen, op de bestaande eerste bouwlaag.

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, 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 Besluit omgevingsrecht (Bor) paragraaf 4.2 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.



Haarlem

Zienswijzen en heroverweging

Tussen 25 mei 2012 en 12 juli 2012 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 geen gebruik gemaakt.

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 planologisch strijdig gebruik aan artikel 2.12 Wabo. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Bor en de Mor. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.



Haarlem

BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

- In de woning moet in elke voor mensen toegankelijke ruimten, met uitzondering van een toiletruimte of badkamer, een rookmelder aanwezig zijn die voldoet aan de onderdelen 4.1 en 4.2 volgens de NEN 2555 (primaire inrichtingseisen en primaire producteisen). De rookmelders moeten gekoppeld zijn zodat bij het afgaan van één rookmelder alle rookmelders afgaan. Bij het in alarmfase gaan van één rookmelder is in elke verblijfsruimten eengeluidniveau hoorbaar van ten minste 65 dB. (Gelijkwaardigheid van artikel 2.146 zesde lid van het Bouwbesluit)
- 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 Noord van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving (hbo@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2011-0000650.
- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd 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 sorteerbeidrijf 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 Noord van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving (hbo@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2011-0000650.
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25 lid 3 Bouwbesluit 2012).



Haarlem

- 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.



Haarlem

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 “Indische buurt Zuid en Transvaalbuurt” is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 mei 2010 onder nummer 2010/77572. Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming “Tuin 3”. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 12 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan. De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 12 van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan “Indische buurt Zuid en Transvaalbuurt”. Het realiseren van een nieuwe woning op bestaande bebouwing op begane grond is niet toegestaan. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

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

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst. De resultaten van deze toetsing staan beschreven bij de overwegingen van de “activiteit planologisch strijdig gebruik” van de beschikking.

Onder verwijzing naar de overwegingen van de “activiteit planologisch strijdig gebruik van de beschikking merken wij op dat de omgevingsvergunning, gelet op artikel 2.10, lid 2 en 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo op deze grond wel kan worden verleend.

Welstand

De activiteit bouwen is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, was in strijd met redelijke eisen van welstand. Samengevat luidt het eerste advies als volgt:

“Negatief advies nu in afwijking van de welstandscriteria voor gebiedsdeel Transvaalbuurt de relatie tussen boven- en onderbouw ontbreekt en gekozen is voor afwijkend materiaalgebruik, te weten glazen bouwstenen, als gevelbekleding voor de begane grond. Geadviseerd wordt een parcellering aan te brengen, om daarmee de relatie tussen boven- en onderbouw aan te brengen en het gebruik van glazen bouwstenen achterweg te laten”.



Haarlem

Naar aanleiding van dit advies is het bouwplan aangepast en opnieuw 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 tweede advies als volgt: “Akkoord nu in overeenstemming met de welstandscriteria voor gebiedsdeel Transvaalbuurt de bestaande gebouwde omgeving als het kwalitatieve referentiepunt genomen is voor dit ontwerp voor een bovenwoning, die uitgevoerd wordt in traditioneel materiaalgebruik met zorgvuldig ontworpen detaillering”.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwbesluit

De activiteit voldoet niet aan alle voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2003. Zo wordt aan de volgende voorschriften niet voldaan:

Loopafstand:

Artikel 2.146 lid 6 Bouwbesluit schrijft voor dat de loopafstand tussen de toegang van een niet-gemeenschappelijke verblijfsruimte en ten minste een toegang van het brandcompartiment of het subbrandcompartiment waarin die ruimte ligt, ten hoogste 15 meter is. Uit de tekeningen blijkt dat de afstand groter is dan 15 meter.

Artikel 1.5 van het Bouwbesluit geeft de mogelijkheid een gelijkwaardige oplossing toe te passen als ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu geboden wordt, als is beoogd met het betrokken voorschrift.

Wij zijn bereid medewerking te verlenen aan de gelijkwaardige oplossing zijnde:

In de woning moet in elke voor mensen toegankelijke ruimten, met uitzondering van een toiletruimte of badkamer, een rookmelder aanwezig zijn die voldoet aan de onderdelen 4.1 en 4.2 volgens de NEN 2555 (primaire inrichtingseisen en primaire producteisen). De rookmelders moeten gekoppeld zijn zodat bij het afgaan van één rookmelder alle rookmelders afgaan. Bij het in alarmfase gaan van één rookmelder is in elke verblijfsruimten eengeluidniveau hoorbaar van ten minste 65 dB. (Gelijkwaardigheid van artikel 2.146 zesde lid van het Bouwbesluit)

Deze gelijkwaardige oplossing is opgenomen bij de voorschriften.

Afmetingen trap:

Volgens artikel 2.28 lid 1 van het Bouwbesluit heeft een trap als bedoeld in artikel 2.24, afmetingen die voldoen aan tabel 2.28a, kolom A.. De minimum aantrede ter plaatse van de klimlijn, gemeten loodrecht op de voorkant van de trede is 0,22 meter. De te plaatsen trap heeft een aantrede van 0,185m en is hierdoor in strijd met het betreffende voorschrift.



Haarlem

Artikel 1.11 lid 1 van het Bouwbesluit geeft de mogelijkheid ontheffing te verlenen van het betreffende voorschrift tot aan het niveau van het desbetreffende voorschrift die het Bouwbesluit geeft voor een bestaand bouwwerk. De aantrede van de te plaatsen trap onderschrijdt niet het niveau van het voorschrift die het Bouwbesluit geeft voor een bestaand bouwwerk.

Wij zijn bereid om voor de minimum aantrede ter plaatse van de klimlijn, gemeten loodrecht op de voorkant van de trede, de hierboven genoemde ontheffing te verlenen omdat het hier een bebouwing op een bestaand gebouw betreft.

Hoogte:

Volgens artikel 4.28 lid 3 van het Bouwbesluit dient boven de vloeroppervlakte van een verblijfsruimte een hoogte aanwezig te zijn van minimaal 2,60 meter. De verblijfsruimte in het bouwplan heeft boven de vloeroppervlakte van de tweede verdieping een hoogte van 2,40 meter en is hierdoor in strijd met het betreffende voorschrift.

Artikel 1.11 lid 1 van het Bouwbesluit geeft de mogelijkheid ontheffing te verlenen van het betreffende voorschrift tot aan het niveau van het desbetreffende voorschrift die het Bouwbesluit geeft voor een bestaand bouwwerk. De hoogte van de verblijfsruimte in de dakopbouw onderschrijdt niet het niveau van het voorschrift die het Bouwbesluit geeft voor een bestaand bouwwerk.

Wij zijn bereid om voor de hoogte van de verblijfsruimte de hierboven genoemde ontheffing te verlenen omdat het hier een bouwplan betreft die qua gevelbeeld ook dient aan te sluiten het bestaande gevelbeeld.

Voor het overige gedeelte van het bouwplan, behoudens de nader in te dienen en te beoordelen constructieve onderdelen, maken de bij deze beschikking behorende stukken aannemelijk dat de bouwactiviteit niet in strijd is met de voorschriften van het Bouwbesluit 2003. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwverordening

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer en is getoets aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake parkeren. Samengevat luidt het advies als volgt:

“Het bouwplan realiseert geen parkeerplaatsen op eigen terrein. Dat is ook niet haalbaar gezien het feit dat het om bebouwing gaat die past in een direct aan de openbare weg grenzende gevelrooilijn. Een inrit ter plaatse zou bovendien een ongewenste verkeerssituatie tot gevolg hebben. Een achterom is niet beschikbaar en ook niet realiseerbaar.

Het bouwplan ligt binnen een parkeervergunningzone. Bewoners hebben recht op een parkeervergunning. De parkeerdruk neemt daardoor toe. In dit deel van de Kloosterstraat is parkeren niet toegestaan/mogelijk. Ook in de nabijgelegen Cronjéstraat is de parkeergelegenheid beperkt en bovendien tot bepaalde tijden ingeperkt. Het bouwplan biedt geen inzicht in de wijze waarop in door het bouwplan opgeroepen parkeervraag wordt voorzien.

De gemeente is voornemens 79 parkeerplaatsen uit de Cronjéstraat te koop aan te bieden. Daarmee zou extra parkeergelegenheid voor particulier gebruik vrijkomen. Het staat iedereen vrij om een parkeerplaats te kopen.



Haarlem

Er is jurisprudentie (zie bijlage bouwverordening) die de mogelijkheid biedt om toch vrijstelling te verlenen als “een te bouwen gebouw zich niet leent voor het daarop of daaronder aanleggen van parkeerplaatsen, terwijl van een daarbij behorend terrein niet of nauwelijks sprake is”. De afd. WZ/OGV/verkeer is van mening dat zulks hiervan toepassing is.

De activiteit voldoet niet aan 2.5.30, lid 1 uit de Haarlemse bouwverordening (nummer 54 / 1 oktober 2010). Uit artikel 2.5.30, lid 1 van de Haarlemse Bouwverordening volgt dat indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in beperkte mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Op grond van de Haarlemse bouwverordening zijn er -voor de extra woning die ontstaat door het bouwplan- 1,5 parkeerplaatsen (waarvan 0,3 bestemd voor bezoek) nodig. Op het bij de woning behorende terrein wordt niet voorzien in deze parkeerplaatsen. Het bouwplan is hierdoor in strijd met het betreffende artikel van de Haarlemse Bouwverordening.

Artikel 2.5.30, lid 4 sub a van de Haarlemse Bouwverordening geeft de mogelijkheid om ontheffing te verlenen van het hierboven genoemde eerste lid van het artikel voor zover op andere wijze in de nodige parkeerruimte kan worden voorzien.

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 (ver)bouwen voorschriften opgenomen.



Haarlem

Activiteit planologisch strijdig gebruik

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

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan “Indische buurt Zuid en Transvaalbuurt” is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 mei 2010 onder nummer 2010/77572. Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming “Tuin 3”. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 12 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan. De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 12 van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan “Indische buurt Zuid en Transvaalbuurt”. Het realiseren van een nieuwe woning op bestaande bebouwing op begane grond is niet toegestaan.

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 onderbouwing en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Over de relatie tussen de aangevraagde activiteit en het beginsel van een goede ruimtelijke ordening merken wij het volgende op:

De aangevraagde activiteit is voorgelegd aan de afdeling Ruimtelijk Beleid, team Stedenbouw en planologie. Samengevat luidt het advies als volgt:

“In maart 2008 is er een voor dit project een schetsplan ingediend. Op dit advies is een positief stedenbouwkundig advies geschreven. Het bestemmingsplan ‘Indische buurt Zuid en Transvaalbuurt’ is in dezelfde periode tot stand gekomen. Het schetsplan is niet in het bestemmingsplan opgenomen. Nu, ruim drie jaar later is het bestemmingsplan onherroepelijk.

De Kloosterstraat is de toegangsweg tot de Cronjé winkelstraat en daarmee een onderdeel van het winkelgebied. De straat bestaat grotendeels uit bebouwing in twee lagen met een kap. Stedenbouwkundig is het sluiten van de hoeken een logische ontwikkeling en passend in het straatbeeld. Een fraaie bebouwingswand aan de straat levert een mooier beeld op dan de dichte zijgevels die nu zichtbaar zijn.

In het noordelijk deel van het bouwblok zitten op twee plekken ‘gaten’ in de hoofdbebouwing. Deze hebben invloed op de lichttoetreding en bezonning in de Kloosterstraat en op de achterzijde van de woningen aan de Schoterweg. Een eenvoudige bezonningsstudie heeft uitgewezen dat de toename van schaduw en het verlies van daglichttoetreding op straat acceptabel is. De lichttoetreding in het venster aan de achterzijde van de Kennemerstraat 128 wordt minder maar door de afstand van drie meter tot de nieuwbouw acceptabel geacht.



Haarlem

Door het toevoegen van de bebouwing wordt de afstand tot de achtergevel van de Kennemerstraat 126 kleiner. De nieuwbouw heeft op dit pand geen vermindering van privacy tot gevolg maar de 'ruimtebeleving' wordt wel aangetast. De nieuwbouw grenst aan het perceel van 128. Er dient wat betreft privacy voldaan te worden aan het burenenrecht".

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

De integrale ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in bijlage 4 van deze beschikking.

De omgevingsvergunning kan, gelet op het bovenstaande en met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 Wabo dan ook op deze grond wel worden verleend.

CONCLUSIE

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



Haarlem

BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 19 april 2011;
- ruimtelijke onderbouwing;
- beleid ruimtelijke onderbouwing;
- tekeningen 066.A.1 blad 1 - 6 d.d. 1 augustus 2011;
- detail en bouwbesluitberekeningen d.d. 7 maart 2011;
- constructieberekening Biesheuvel d.d. 11 februari 2011;
- akoestisch rapport Hans Dokter d.d. 16 maart 2011;
- energie prestatie berekening d.d. 7 april 2011;
- foto's en situatietekening.