

Omgevingsvergunning Zocherstraat 4 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.OV5120006-va01 te verlenen voor het onderstaande project.

Project

Er is onder nummer 2016-08739 een omgevingsvergunning aangevraagd, voor het (ver)bouwen van zes appartementen boven een bestaande garage, op het perceel Zocherstraat 4 te Haarlem. De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteiten:

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

Ter inzage

De omgevingsvergunning en de bijbehorende relevante stukken liggen vanaf woensdag 17 juli 2019 tot en met woensdag 28 augustus 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 woensdag 17 juli 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 Omgevingsvergunning Zocherstraat 4 te Haarlem	
Nummer	2019/63406
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	VTH
Auteur	Eijkelboom-van de Geijn, M.J.J.
Telefoonnummer	023-5113768
Email	m.eijkelboom@haarlem.nl
Kernboodschap	Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend, voor het (ver)bouwen van zes appartementen boven een bestaande garage, op het adres Zocherstraat 4 te Haarlem. Daarbij wordt het gebruik gedeeltelijk gewijzigd van bedrijf naar wonen. Verder worden de regels in het bestemmingsplan voor wat betreft de goot-, bouwhoogte en dakkapellen overschreden. De ontwerp-omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen. Er zijn 22 zienswijzen ingediend. Een deel van de zienswijzen is overgenomen en heeft tot aanpassingen van de ontwerp-omgevingsvergunning geleid. Voor het overige zijn de zienswijzen niet overgenomen. Het college besluit de omgevingsvergunning te verlenen.
Behandelvoorstel voor commissie	N.v.t.
Relevante eerdere besluiten	Ontwerp-omgevingsvergunning Zocherstraat 4 te Haarlem (<u>2018/140323</u>).
Besluit College d.d. 9 juli 2019	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Een deel van de zienswijzen (13, 24, 26, 35, 43, 45, 51, 54, 77, 84, 85, 86, 87, 88, 90, 96, 97 en 101) over te nemen en het ontwerp-besluit hierop aan te passen; 2. De overige zienswijzen niet over te nemen; 3. Het hoofd van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving te mandateren om de omgevingsvergunning te verlenen; de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend, voor het (ver)bouwen van zes appartementen boven een bestaande garage, op het adres Zocherstraat 4 te Haarlem. Daarbij wordt het gebruik van het pand gedeeltelijk gewijzigd van bedrijf naar wonen. Verder worden de regels in het bestemmingsplan voor wat betreft de goot-, bouwhoogte en dakkapellen overschreden (bijlage D). De aanvraag is dus zowel voor wat betreft het gebruik als het bouwen in strijd met het bestemmingsplan Frans Hals/Patrimonium. Medewerking aan het bouwplan is alleen mogelijk met toepassing van de uitgebreide procedure.

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft in het kader van deze procedure zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze procedure zijn 22 zienswijzen van omwonenden en de wijkraad Patrimoniumbuurt ontvangen. De zienswijzen hebben met name betrekking op het (stedenbouwkundig) te grote bouwvolume, de (afwijkende) vorm van de (mansarde)kap, de aantasting van het beschermd stadsgezicht, de vermindering van de bezonning, privacy en het uitzicht, de brandonveilige situatie vanwege de aanwezigheid van de garage, de ongewenste aanwezigheid van een garage in een woongebied, de toename van de parkeerdruk en de informatieverstrekking vanuit de aanvrager. Het college dient deze zienswijzen te beoordelen en een definitieve beslissing op de aanvraag om omgevingsvergunning te nemen.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. Een deel van de zienswijzen (13, 24, 26, 35, 43, 45, 51, 54, 77, 84, 85, 86, 87, 88, 90, 96, 97 en 101) over te nemen en het ontwerp-besluit hierop aan te passen;
2. De overige zienswijzen niet over te nemen;
3. Het hoofd van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving te mandateren om de omgevingsvergunning te verlenen;

3. Beoogd resultaat

Het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van zes appartementen boven een bestaande garage, op het adres Zocherstraat 4 te Haarlem.

4. Argumenten

- 4.1 *Een deel van de zienswijzen hebben tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning geleid.*

Een deel van de zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.



Aangepast zijn:

- a. de ruimtelijke onderbouwing (bijlage B);
- b. de bezonningsstudie (bijlage C) en
- c. de bouwtekeningen.

In de (a) **ruimtelijke onderbouwing** bleken een aantal onjuistheden dan wel tegenstrijdigheden te zijn opgenomen. Deze zijn door de aanvrager gecorrigeerd. De (b) **bezonningsstudie** is uitgebreid met de bezonning van de aan de rechterzijde naastgelegen woning (Zocherstraat 2C) en tegenoverliggende woningen (in het gebouw Trompenburg). Verder is naast de lichte bezonningsnorm van TNO ook de strenge bezonningsnorm van TNO opgenomen en is de bezonningssituatie bij zowel de huidige, toekomstige en maximale bebouwing volgens het bestemmingsplan beoordeeld. En tot slot zijn de uitgangspunten aangepast in die zin dat duidelijk is gemaakt dat het een mansardekap betreft en de juiste goot- en bouwhoogte zijn weergegeven. De (c) **bouwtekeningen** zijn zodanig aangepast dat hieruit blijkt dat er sprake is van een mansardekap. Verder is de dakkapel aan de rechterzijde (Zocherstraat 2C) teruggebracht naar de helft van het dakvlak.

4.2 *De bezonningssituatie is acceptabel*

Naar aanleiding van de zienswijzen is de bezonningsstudie aangepast (zie bovenstaande tekst). Hieruit blijkt, dat de bezonningssituatie van de omliggende panden voldoet aan de lichte bezonningsnorm van TNO (van twee uur zon per dag in de periode 19 februari tot en met 21 oktober). De strenge bezonningsnorm van TNO (van drie uur zon per dag in de periode 21 januari tot en met 22 november) wordt niet overal gehaald maar dat is in de huidige situatie ook reeds het geval (de nieuwe situatie voldoet enkele dagen later). Het verschil tussen de bezonningssituatie bij benutting van de maximale bebouwingsmogelijkheden van het bestemmingsplan en de bebouwing die het bouwplan realiseert is zeer gering.

4.3 *Het bouwvolume van de dakkapel aan de rechterzijde is teruggebracht/de vorm van het dak is verduidelijkt. Deze aanpassingen zijn stedenbouwkundig beoordeeld als passend en welstandelijk akkoord.*

Naar aanleiding van de zienswijze van de bewoner van de aan de rechterzijde naastgelegen woning (Zocherstraat 2C) is het bouwvolume van de dakkapel aan de rechterzijde aangepast. De dakkapel is teruggebracht tot de helft van het dakvlak. Verder is duidelijk op de tekeningen aangegeven dat er sprake is van een mansardekap. Stedenbouwkundig gezien hebben de aanpassingen van de kap en de dakkapellen ertoe geleid dat het bouwplan qua volume stedenbouwkundig gezien passend in het straatbeeld en de schaal van de omgeving is. De dakkapel aan de rechterzijde is door de aanpassing ondergeschikt aan de kap. De plaatsing van de dakkapel in de dakvoet is passend in de mansardekap. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) is akkoord met deze wijzigingen.

4.4 Het bouwvolume van de dakkapel aan de linkerzijde is ongewijzigd. Dit is stedenbouwkundig beoordeeld als passend en welstandelijk akkoord.

De dakkapel aan de linkerzijde is niet gewijzigd. Deze overschrijdt de maximale toegestane breedte en is eveneens geplaatst in de dakvoet. De bewoner van de naastgelegen woning (Zocherstraat 6) heeft verklaard dat hij hiervan op de hoogte is en heeft geen zienswijze ingediend.

Stedenbouwkundig gezien heeft de plaatsing van de dakkapel geen invloed op het straatbeeld en is deze passend in de schaal van de directe omgeving. Gezien de grootte van de mansardekap kan de dakkapel worden gezien als ondergeschikt. Ook hiermee is de ARK akkoord.

4.5 Het bouwplan past binnen een goede ruimtelijke ordening en is in overeenstemming met de planologische uitgangspunten en uitgangspunten van het bestemmingsplan

Het bouwplan past binnen een goede ruimtelijke ordening. Uit de aangepaste ruimtelijke onderbouwing blijkt dat met de ruimtelijk relevante aspecten rekening is gehouden en er zich geen belemmeringen voordoen.

Het bouwplan is in overeenstemming met de planologische uitgangspunten. In het bouwplan wordt voorzien in een juiste verdeling tussen werkfunctie en woonfunctie. Toevoegingen van woningen op deze plaats levert geen problemen op voor de leefbaarheid van het gebied. Ook komt het bouwplan tegemoet aan de grote woningvraag in de gemeente.

Het bouwplan is in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten van het bestemmingsplan op het gebied van het creëren van gedifferentieerd woningaanbod en het intensiever gebruik maken van de beschikbare ruimte door te richten op functiemenging van wonen en werken. Het omzetten van een werkfunctie naar woonfunctie is volgens de toelichting denkbaar maar mag niet ten koste gaan van de spreiding van werkfuncties. Aangezien op de begane grond een autoverkoopbedrijf gevestigd is, dat past binnen de maximaal toegestane bedrijfscategorie B, en de woningen fysiek zijn gescheiden van de bedrijfsactiviteiten op de begane grond, is het bouwplan in overeenstemming met de uitgangspunten van het bestemmingsplan.

5. Risico's en kanttekeningen

5.1 Een deel van de zienswijzen zijn niet overgenomen. De indieners van de zienswijzen kunnen hierdoor bedenkingen houden bij de definitieve omgevingsvergunning;

Aan een deel van de zienswijzen is tegemoet gekomen maar niet allemaal. Hierdoor kan het zijn dat de indieners van deze zienswijzen bedenkingen blijven houden tegen de definitieve omgevingsvergunning.

5.2 De zienswijzen en de reactie daarop zijn opgenomen in een zienswijzennota die behoort bij de definitieve omgevingsvergunning;

Voor een volledig overzicht van de ingediende zienswijzen en de reactie daarop wordt verwezen naar de zienswijzennota die behoort bij de bijgaande omgevingsvergunning.



5.3 *Planschadecontract indirecte en directe planschade*

Om de risico's voor wat betreft indirecte en directe planschade te ondervangen heeft de aanvrager twee planschadecontracten ondertekend.

5.4 *Motie Volgende New Harlem met mobiliteit*

Omdat het bouwplan reeds in vergevorderd stadium (na de terinzagelegging en verwerking hiervan) was toen deze motie werd aangenomen is hier geen toepassing aan gegeven. Overigens betreft het in dit geval een in de motie genoemde 'toelaatbare' vrijstelling voor minder dan 10 (namelijk 7,2) parkeerplaatsen.

6. Uitvoering

De verlening van de omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in het GVOP, de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen de verleende omgevingsvergunning.

7. Bijlagen

Bij dit voorstel zijn de volgende stukken gevoegd:

- A. Omgevingsvergunning (inclusief zienswijzennota)
- B. Ruimtelijke onderbouwing
- C. Bezonningsstudie
- D. Stedenbouwkundige afwijkingstekening
- E. Kaartje besluitvlak



Datum

Ons kenmerk 2016-08739

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

Onderwerp: Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 16 december 2016 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen, voor het (ver)bouwen van 6 appartementen boven een bestaande garage, op het perceel Zocherstraat 4 te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2016-08739.

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 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 3, lid 1 en lid 2 en 14, lid 1 en lid 2 van de regels van het bestemmingsplan "Frans Hals/Patrimonium";
- 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.

Nog in te dienen gegevens

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

- Constructieve (detail-) berekeningen en tekeningen.



Beroepsmogelijkheid en inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een 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 16 december 2016 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het (ver)bouwen van 6 appartementen boven een bestaande garage.

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.

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.

Zienswijzen en heroverweging

Van 12 april 2018 tot en met 23 mei 2018 hebben de aanvraag, de ontwerpbesluit 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 gebruik gemaakt.



De ingekomen zienswijzen en de beoordeling van de zienswijze zijn als bijlage (zienswijzenota) bij deze beschikking toegevoegd.

Gelet op de beoordeling van de zienswijze zijn wij van mening dat het belang van aanvrager, dat wordt gediend door het verlenen van de omgevingsvergunning, zwaarder weegt dan de belangen van degenen die een zienswijze hebben ingebracht.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is getoetst 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 de aanvraag voldoet en daarom verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning.

Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb)

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor), wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

De gemeenteraad van Haarlem heeft echter bij besluit van 13 oktober 2011 (registratienummer 194736) op grond van artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een aantal categorieën van gevallen aangewezen waarin geen verklaring van geen bedenkingen is vereist onder voorwaarde dat het college de raadscommissie Ontwikkeling (achteraf) in kennis stelt van de genomen "Wabo-projectbesluiten". Dit bouwplan valt binnen die aangewezen categorieën van gevallen. Er is daarom geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.



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 2016-08739;
- 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);
- 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;



- Indien bij de bodemverstorende werkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij volgens de Erfgoedwet (artikel 5.10) verplicht dit direct te melden bij Onze Minister. De melding dient te gebeuren bij het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl).
- Er dient bij bureau Bodem nog een bodemtoets te worden aangevraagd. Dit kan via mailadres: meldpuntbodem@haarlem.nl
- Indien grond van de locatie wordt afgevoerd en elders wordt hergebruikt, moet hierbij worden voldaan aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit.

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

- Met de uitvoering van werkzaamheden waar aanvullende constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen mag niet worden begonnen voordat de medewerker constructie van Team Advies & Ondersteuning, afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben. De vergunninghouder dient hiertoe ten minste drie weken voor de aanvang van de desbetreffende constructiewerkzaamheden (detail) berekeningen en tekeningen aan te leveren bij de medewerker constructie;
- Een aantal door u ingediende gegevens zijn (naar ons idee) (nog) niet volledig inhoudelijk te toetsen. Voor de bouwaanvraag hebben wij geen bezwaar tegen het constructieprincipe. De stukken worden bij de beschikking gevoegd met de opmerking "Geen bezwaar op constructieprincipe, tekening niet voor uitvoering". Uiterlijk drie weken voor aanvang dient u deze gegevens nogmaals voor uitvoering in te dienen;

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- De constructies en de diverse werkzaamheden dienen qua omvang, opzet en locatie geplaatst respectievelijk uitgevoerd te worden conform de aanvraag, echter voor zover niet strijdig met onderhavige vergunning;
- De vergunninghouder dient ervoor zorg te dragen dat aan alle personen die vergunde werkzaamheden verrichten, waaronder het personeel van derden, een toereikende schriftelijke instructie is verstrekt die is gericht op het voorkomen en uitsluiten van handelingen die tot gevolg (kunnen) hebben dat de aan de vergunning verbonden voorschriften niet worden nageleefd;



- Indien vergunninghouder voornemens is activiteiten c.q. werkzaamheden in afwijking van deze vergunning te laten plaatsvinden, dient dit terstond schriftelijk te worden gemeld aan afdeling. Voor veranderingen die van enige betekenis kunnen zijn met betrekking tot de toepasselijke wetgeving, dient opnieuw een aanvraag voor een omgevingsvergunning te worden ingediend;
- Vergunninghouder dient alle mitigerende maatregelen te treffen die in, dan wel bij, de aanvraag om de omgevingsvergunning worden voorgesteld;
- Van opgetreden incidenten, waaronder verstaan worden alle gebeurtenissen waarbij onbedoeld schadelijke stoffen vrijkomen, dan wel waardoor anderszins schade aan het betrokken beschermde soorten kan worden toegebracht, dient onverwijld schriftelijk melding te worden gedaan aan afdeling, onder overlegging van alle relevante gegevens;
- De vergunninghouder dient vóór, tijdens en na de uitvoering van de werkzaamheden beschadiging van de betrokken beschermde soorten zoveel mogelijk te voorkomen dan wel te beperken en zo nodig te herstellen;
- Bij nieuwbouw moet er natuurinclusief gebouwd worden. In dit geval moeten er dakpannen worden toegepast die ruimte bieden aan mussen en zwaluwen. En moet er in de muur minimaal een vleermuiskast worden ingebouwd. De kosten hiervoor zijn minimaal bij nieuwbouw;
- De eigenaren, gebruikers en bezoekers van de nieuwe appartementen op de eerste, tweede en derde etage boven het perceel Zocherstraat 4 te Haarlem komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning en/of een bezoekersregeling.



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 “Frans Hals/ Patrimonium” (50801c) is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 mei 2009, onder nummer 09/77895 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 16 oktober 2016.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel gedeeltelijk de bestemming “B = Bedrijf” en gedeeltelijk de bestemming “T3 = Tuin 3”. Deze eerste bestemming vindt zijn weerslag in artikel 3 en de tweede bestemming in artikel 14 van de regels behorende bij het bestemmingsplan. Op de bij het bestemmingsplan behorende waarderingskaart heeft het pand de aanduiding “Nieuwbouw na 1960”.

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

“In strijd met:

- artikel 3, lid 1:
Wonen wordt niet in de bestemmingsomschrijving genoemd, er mag dus niet gewoond worden.
- artikel 3, lid 2, onder 1:
De bebouwingsvoorschriften en plankaart geven een maximale goothoogte van 8 meter en bouwhoogte van 12 meter aan. Verder geeft het bestemmingsplan aan dat gebouwen boven de goothoogte afgedekt moeten worden met een kap, waarbij de dakhelling niet minder bedraagt dan 30 graden, en niet meer dan 65 graden.
Met deze aanvraag omgevingsvergunning wordt een goothoogte van 8,5 meter en een bouwhoogte van 12,3 meter gevraagd. Daarmee is de goothoogte gelijk met het naastgelegen pand en loopt de goot door. Boven de goothoogte wordt het bouwwerk afgewerkt met een mansarde kap. De dakhelling is van de goot tot de knik 70 graden, vanaf de knik in de mansarde kap heeft de kap een helling van 20 graden.
- artikel 3, lid 2, onder 2, sub a:
De dakkapellen zijn breder dan de maximale toegestane 2,5 meter. Gevraagd wordt een dakkapel met een breedte van 6,25 meter in het achterdakvlak en een breedte van 4,5 meter in het voorgeveldakvlak. In de zijdakvlakken wordt aan de oostzijde voor een groot deel de goot verhoogd met een opbouw, hierin is alleen boven een (dak)glas geplaatst.
- artikel 3, lid 1 en 2:
Het dakterras aan de achterzijde op de eerste etage en het balkon aan de achterzijde op de tweede etage overschrijden de (B)bestemmingsgrens (en liggen voor 70 centimeter binnen de bestemming T3).



- artikel 14, lid 1 en lid 2:
Het dakterras aan de achterzijde op de eerste etage (dat ligt op de bestaande garage) en het balkon aan de achterzijde op de tweede etage overschrijden de (B)bestemmingsgrens en liggen voor 70 centimeter binnen de bestemming Tuin 3.

Tevens vindt de activiteit plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan “Parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018” (BP0120001-va01) is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 mei 2018.

“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 tabel parkeernormen uit bijlage 13 van de bouwverordening.

Door het bouwplan ontstaan zes appartementen. De behoefte aan parkeerplaatsen neemt hierdoor toe met 7,2 parkeerplaatsen.

Omdat het bouwplan door de fysieke omstandigheden geen mogelijkheid heeft om een parkeerplaats aan te leggen op eigen terrein kan de aanvrager een beroep doen op de vrijstellingsregeling (lid 5), indien hij een (niet-openbare) parkeerplaats huurt of koopt en dit kan aantonen met een contract met een minimale bindingstermijn van 10 jaar of afzien van het recht op een parkeervergunning en bezoekersregeling (mits het bouwplan ligt in een gebied waar een parkeervergunning en bezoekersregeling verplicht zijn), 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. De aanvrager heeft in de schriftelijke verklaring van 8 april 2017 aangegeven af te zien van het recht op een parkeervergunning en bezoekersregeling.

De aangevraagde activiteit is in strijd met de hierboven genoemde artikelen van de regels behorende bij bestemmingsplan “Frans Hals/ Patrimonium” en het bestemmingsplan ‘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 vergunningaanvraag is beoordeeld door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Die heeft de aanvraag getoetst aan de nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Samengevat luidt het advies: “Akkoord, nu het ontwerp voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebiedsdeel Stadsuitbreidingen 1920-1960 ten aanzien van ingrepen in het daklandschap, gevelwijzigingen, open-gesloten-verhouding in het gevelvlak alsmede gelet op materiaalgebruik en detaillering.”

Na beoordeling van de ingediende zienswijzen en de naar aanleiding hiervan doorgevoerde aanpassingen aan het bouwplan is een aanvullende advies uitgebracht: “Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze van de bewoners van het naastgelegen appartementengebouw Zocherstraat 2C, gaat de commissie akkoord, met de door de stedenbouwkundige voorgelegde suggestie de dakkapel in de op het westen gerichte zijdakvlak terug te brengen tot maximaal de helft van het dakvlak. De commissie ziet geen noodzaak om ook de dakkapel op het oosten gerichte zijdakvlak, naast Zocherstraat 6, aan te passen.”

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.

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, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

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, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het advies luidt als volgt: “Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2012 niveau verbouw.”



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, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het advies luidt als volgt: "Aanvraag voldoet aan de relevante artikelen van het Bouwbesluit 2012" De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Bouwverordening

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 aanwezige bodemonderzoeksrapport is geconcludeerd dat er ter plaatse van werkzaamheden geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Uitgestelde inwerkingtreding (artikel 6.2c, eerste lid, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) is daarom niet aan de orde. Afdeling Bodem is akkoord met het afgeven van de omgevingsvergunning."

Overige

De activiteit voldoet aan de overige 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 "Frans Hals/ Patrimonium" en bestemmingsplan 'Paraplu parkeernormen Haarlem 2018' 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 3, artikel 14 en respectievelijk artikel 3.2.1. van de bij deze bestemmingsplannen behorende regels.

De strijdigheid met het bestemmingsplan Frans Hals/Patrimonium 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.



De ontheffing van de strijdigheid met het bestemmingsplan “Paraplu parkeernormen Haarlem 2018” kan verleend worden met behulp van artikel 3.2.4 van de regels van hetzelfde plan.

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.

Bestemmingsplan Frans Hals/Patrimonium:

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Omgevingsbeleid, team Stedenbouw en planologie. Het advies luidde als volgt: “De aanvraag voorziet in een lichte, efficiënter te gebruiken tweede, derde en vierde bouwlaag. De aanvraag strekt tot het vergroten van het aantal woningen. Het bouwplan is gelegen in het beschermd stadsgezicht. In overleg met eigenaar en architect is het bouwplan aangepast. De aanpassingen betrekking hebbend op de kap hebben ertoe geleid dat het bouwplan qua volume stedenbouwkundig gezien passend is in het straatbeeld en schaal van de directe omgeving. Geadviseerd wordt mee te werken aan een ontheffing.”

Na beoordeling van de ingediende zienswijzen en de naar aanleiding hiervan doorgevoerde aanpassingen aan het bouwplan en de bezonningsstudie is een aanvullend advies uitgebracht: “De aanvraag voorziet in een lichte, efficiënter te gebruiken tweede, derde en vierde bouwlaag. De aanvraag strekt tot het vergroten van het aantal woningen. Het bouwplan is gelegen in het beschermd stadsgezicht.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is in overleg met eigenaar en architect het bouwplan op een aantal punten aangepast en is een aanvullend bezonningsonderzoek gedaan.

- De aanpassingen betrekking hebbend op de kap en de dakkapellen hebben ertoe geleid dat het bouwplan qua volume stedenbouwkundig gezien passend is in het straatbeeld en schaal van de directe omgeving. Er is duidelijkheid gebracht dat er sprake is van een mansardekap.
- De dakkapel aan de zijde van Zocherstraat 2 is in reactie op de zienswijze qua breedte teruggebracht tot minder dan de helft van het dakvlak en daarmee ondergeschikt aan de kap. De plaatsing van de dakkapel in de dakvoet is passend in de mansardekap.
- De dakkapel aan de zijde van Zocherstraat nr 6 overschrijdt de maximaal toegestane breedte en is geplaatst in de dakvoet. De bewoner van Zocherstraat 6 is hiermee akkoord. De plaatsing van de dakkapel heeft geen invloed op het straatbeeld en is passend in de schaal van de directe omgeving. Gezien de grootte van de mansardekap kan de dakkapel worden gezien als ondergeschikt.



Er is een uitgebreid bezonningsonderzoek gedaan waarbij de consequenties voor de tegenover de nieuwbouw gelegen bestaande woonbebouwing en het dakterras op nummer 2C nader in beeld is gebracht. Hierbij is zowel de huidige situatie, de nieuwe situatie en de mogelijkheid tot bebouwing volgens het vigerend bestemmingsplan vergeleken.

Tegenoverliggende bebouwing:

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat aan de eis van de lichte norm wordt voldaan en dat de strenge norm voor de begane gronde en eerste verdieping aan de overzijde van de Zocherstraat niet wordt gehaald in november, januari en een deel van februari. Dit is echter in de huidige situatie ook het geval. Het verschil tussen de nieuwbouw en wat wordt mogelijk gemaakt volgens het bestemmingsplan is zeer gering. Wel zien we dat het 'gat' in de schaduw wordt opgevuld. Dit komt omdat de nieuwbouw een vergelijkbare hoogte krijgt als de aanliggende bebouwing.

Zocherstraat 2:

Voor Zocherstraat 2C is er sprake van extra schaduw op 21 januari en 19 februari tot 11.00 uur. Het verschil tussen de nieuwbouw en wat wordt mogelijk gemaakt volgens het bestemmingsplan is zeer gering. Deze overschrijding wordt gezien de extra schaduwwerking en wat mogelijk is als aanvaardbaar geacht. De overschrijdingen van de zware norm is dusdanig gering dat akkoord kan worden gegaan met de te realiseren bouwmassa.

Geadviseerd wordt gezien het bovenstaande mee te werken aan een ontheffing voor de woonbestemming, het overschrijden van de maximale goothoogte, bouwhoogte en plaatsing van de dakkapellen in de dakvoet van de zijdakvlakken."

De integrale ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van deze vergunning en wordt als bijlage aan deze vergunning verbonden (zie bijlage 4).

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.

Door het bouwplan ontstaan zes appartementen. De behoefte aan parkeerplaatsen neemt hierdoor toe met 7,2 parkeerplaatsen.



Omdat het bouwplan door de fysieke omstandigheden geen mogelijkheid heeft om een parkeerplaats aan te leggen op eigen terrein kan de aanvrager een beroep doen op de vrijstellingsregeling (lid 5), indien hij een (niet-openbare) parkeerplaats huurt of koopt en dit kan aantonen met een contract met een minimale bindingstermijn van 10 jaar of afziet 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 verklaring van 8 april 2017 heeft de aanvrager afgezien van het recht op een parkeervergunning en bezoekersregeling.

Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen.”

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Omgevingsbeleid, team Architectuurhistorici. Het advies luidde als volgt: “Het bouwplan betreffende de ophoging van bestaand pand met twee lagen, waarvan de bovenste wordt uitgevoerd als een rondgaande mansardekap met dakkapellen en dakopbouwen rondom. Door het toepassen van een volwaardige kap wordt voldoende tegemoet gekomen aan de karakteristieken van het daklandschap in de wijk. Er wordt van uitgegaan dat de toegevoegde dakkapellen in de uitwerking voldoen aan de geldende criteria voor wat betreft breedte en hoogte.”

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Omgevingsbeleid, team Archeologie. Het advies luidde als volgt: “Het plangebied valt op de plankaart van het Facet Bestemmingsplan Archeologie voor wat betreft het noordwestelijke deel (circa 23 m²) in de categorie ‘Waarde archeologie 2’ en voor overige deel (circa 72 m²) in de categorie ‘Waarde archeologie 3’. Dit betekent dat wanneer de oppervlakte van de bodemversturende werkzaamheden respectievelijk meer dan 50 m² of 500 m² bedraagt en dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld (-Mv) plaatsvinden als indieningsvereiste bij de vergunningaanvraag een waardestellend archeologisch rapport geldt. De omvang van de voorgenomen bodemversturende werkzaamheden blijft echter ruim onder de vrijstellingsgrenzen. Er hoeft daarom geen archeologisch rapport te worden ingediend en er is geen archeologisch onderzoek nodig. De werkzaamheden kunnen dus zonder archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.”

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. 16 december 2016;
- Tekeningen bestaande en nieuwe toestand definitief d.d. 12 november 2018;
- Tekening details 1 t/m 5 d.d. 23 december 2016;
- Toelichting Bouwbesluit d.d. 17 januari 2017;
- Definitieve ruimtelijke onderbouwing d.d. 12 november 2018;
- Constructie overzicht d.d. 15 maart 2017;
- Constructieberekeningen d.d. 15 februari 2017;
- Constructietekening stalen buispalen d.d. 15 februari 2017;
- Brief bodemtoets d.d. 03 maart 2017;
- Verkennend bodemonderzoek april 2017;
- Brief verklaring afzien parkeervergunning d.d. 8 april 2017;
- Rapport QuickScan natuurwaarden d.d. 27 december 2017;
- Zonnestudie I d.d. 13 februari 2019;
- Zonnestudie II d.d. 13 februari 2019;
- Brief toestemming huurder woning Zocherstraat 6 d.d. 30 juli 2018;
- Planschadeovereenkomst (indirect) getekend d.d. 20 februari 2019;
- Planschadeovereenkomst (direct) getekend d.d. 6 november 2018;
- Zienswijzenota.

Beantwoording zienswijzen Zocherstraat 4

Nr.	Zienswijze	
	Algemeen	
1.	In vergelijking met de huidige situatie (kantoorruimte op de eerste verdieping ongeveer drie meter naar achter gebouwd) wordt de nieuwe situatie kolossaal groot (drie verdiepingen gelijk aan de straatzijde gebouwd).	De nieuwbouw sluit aan de voor- en achterzijde aan op de rooilijnen van de bestaande bebouwing met een vergelijkbare massa. De in het vigerende bestemmingsplan toegestane goot- en bouwhoogte wordt zodanig overschreden (zie bijlagen) dat deze als passend kan worden gezien ten opzichte van de aanliggende bebouwing waarvoor vergelijkbare afmetingen zijn toegestaan en gerealiseerd. Het bouwplan is passend in het straatbeeld en de schaal van de omgeving.
2.	Er is geen sprake van sociale woningbouw. De aanvrager wil speculeren en winst maken.	Het coalitieprogramma Duurzaam Doen geeft aan dat het vanaf 30 woningen verplicht is een verdeling aan te houden van 40% sociale huur, 40% middensegment en 20% overig. Omdat het hier om zes woningen (appartementen) gaat, geldt deze verplichting niet.
3.	Op de begane grond zit een garage én showroom. De garage komt niet terug in de aanvraag.	Volgens het bouwarchief van de gemeente is de laatst verleende bouwvergunning van 20 oktober 1987. Hierbij wordt gesproken over een autowerkplaats/showroom. Op de bouwtekeningen staan een garage, werkplaats en showroom ingetekend. In de (ontwerp)omgevingsvergunning wordt daarom gesproken over zes appartementen boven een garage. Dat de aanvrager in de ruimtelijke onderbouwing alleen spreekt over een verkooppunt komt omdat er zich momenteel geen garage meer bevindt maar alleen een showroom (dit is ook geconstateerd tijdens controles van de omgevingsdienst IJmond en blijkt uit de website van het bedrijf Auto Navap: "voor al uw werkzaamheden en onderhoud kunt u terecht bij onze partner: www.auto haarlem.nl ").
	Verkeer/Parkeren	
4.	De appartementengebouwen Trompenbuurt en Schoonzicht hadden destijds wel de verplichting om parkeerruimte op eigen terrein te realiseren. Aangezien hier sprake is van gelijke gevallen (gelijke functies) is er strijd met het gelijkheidsbeginsel.	Voor de ontwikkeling aan de Zocherstraat 4 geldt dat voldaan dient te worden aan de eis uit het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018'. Er moet in voldoende mate ruimte zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor parkeer- of stallingsgelegenheid en laad- en losmogelijkheden overeenkomstig de 'Beleidsregels parkeernormen 2015'. De panden Trompenbuurt en Schoonzicht, welke zijn opgericht begin jaren '90, zijn onder andere beleidsregels tot stand gekomen en daarom niet te vergelijken.

5.	De parkeerdruk neemt toe. De Beleidsregel toekennen parkeervergunningen en bezoekersschijven is niet van toepassing want er is geen sprake van leegstand. De gemeente kan een aanvraag parkeervergunning en bezoekersschijf niet weigeren.	Leegstaande gebouwen waren aanleiding om deze beleidsregel te maken, maar het toepassen van de beleidsregel is hiertoe niet beperkt. In de besluitpunten van het college is de koppeling met leegstaande gebouwen dan ook niet gemaakt. Het verlenen van een parkeervergunning is een kan-bepaling; de gemeente kan hiertoe besluiten. Bij een verklaring om af te zien van de rechten op een parkeervergunning en bezoekersregeling, wordt het betreffende adres geregistreerd. Indien een bewoner alsnog een aanvraag voor een parkeervergunning en/of bezoekersregeling indient, dan wordt de registratie (digitaal) gecontroleerd. Wanneer het adres is aangemerkt als adres waarvoor geen parkeervergunning en bezoekersregeling kan worden aangevraagd, wordt de parkeervergunning en/of bezoekersregeling geweigerd.
6.	Het garagebedrijf parkeert veel en vaak dubbel in de straat. Dit is een overtreding op grond van artikel 2:10 lid 2 van de Algemene Plaatselijke Verordening.	Het bouwplan betreft het bouwen van 6 appartementen. Het parkeergedrag van de garage is hierbij niet aan de orde. Het is echter inderdaad op grond van het Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens 1990 niet toegestaan om dubbel te parkeren op straat. De parkeerhandhavers/politie kunnen/kan bij constatering hiervan hierop handhaven.
7.	Bij het garagebedrijf komen veel klanten met de auto.	Het bouwplan betreft het bouwen van zes appartementen. De parkeerbehoefte hiervan is berekend. De parkeerbehoefte van de garage is destijds bij het verlenen van de bouwvergunning aan de orde geweest.
8.	Door het vele parkeren wordt de carportontsluiting van de Trompenburg beperkter te gebruiken, de ruimte in de straat wordt te smal. In noodsituatie kan dit noodlottig zijn.	Als er al een beperking is van de carportontsluiting dan is deze niet toe te rekenen aan de ontwikkeling aan de Zocherstraat 4. Het bouwplan heeft immers niet tot gevolg dat de parkeerdruk wordt vergroot.
Bergingen		
9.	Omdat er geen bergingen komen, zal er overlast in de directe omgeving komen van op straat gestalde fietsen en scooters van de bewoners.	Omdat een bestaand pand wordt uitgebreid, wordt in het Bouwbesluit 2012 getoetst aan 'Verbouw niveau'. Het niveau 'Verbouw' stelt geen verplichting voor het realiseren van bergingen bij de aangevraagde woningen. Er wordt uitgegaan van het reeds verkregen niveau, zie artikel 4.30 tot en met 4.33 van het Bouwbesluit 2012. Er is er geen vastgesteld beleid ten aanzien van het parkeren/stallen van fietsen en scooters, zodat hieromtrent geen eisen gesteld kunnen worden.

		Er is geen reden om aan te nemen dat de ontwikkeling aan de Zocherstraat 4 voor wat betreft het stallen van fietsen en/of scooters zodanige onevenredige gevolgen voor het woon- en leefklimaat heeft, dat dit aan verlening van de omgevingsvergunning in de weg zou moeten staan.
	Grootte bouwplan	
10.	Het bouwplan is overheersend en niet passend bij de buurpanden (Zocherstraat 2 en 6). Nummer 2 is lager en loopt trapsgewijs af. Nummer 6 heeft een andere, kleinere kap. Een oplossing kan zijn om de kap geheel gelijk te maken aan nummer 6 óf slechts drie verdiepingen met plat dak toe te staan.	Zie 1. Uit jurisprudentie blijkt dat het college dient te beslissen op de aanvraag zoals die is ingediend. Indien een project op zichzelf aanvaardbaar is, kan het bestaan van alternatieven slechts dan tot het onthouden van medewerking leiden, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. Deze situatie doet zich hier niet voor.
	Bezonning	
11.	Een bouwplan met twee grote verdiepingen in plaats van de in het bouwplan aangegeven drie verdiepingen geeft meer zon en meer gevoel van ruimte en is op gelijke hoogte met het pand Zocherstaat 2.	In het vigerende bestemmingsplan zijn de toegestane afmetingen zodanig dat drie verdiepingen gerealiseerd kunnen worden/zijn toegestaan. Zie 1.
12.	Het pand op de hoek Zocherstraat/Schoterweg is ook hoog, maar loopt trapsgewijs af. Het hoogste deel zorgt aan de overzijde niet voor zonproblemen, want daar zitten alleen slaapkamers (de woonkamers zijn gesitueerd aan de Frans Halsplein-kant).	In het vigerende bestemmingsplan is voor het genoemde deel een maximale goot- en bouwhoogte toegestaan welke aansluit op de bouwmassa van Zocherstraat 4. Deze is echter niet volledig gerealiseerd. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bezonningsonderzoek verdere uitgebreid. Daarbij zijn de consequenties van het bouwplan voor de bezonning van onder meer de tegenover de nieuwbouw gelegen bestaande woonbebouwing en (het dakterras) Zocherstraat 2C in beeld gebracht. Hierbij zijn de huidige situatie, de nieuwe situatie en de mogelijkheid tot bebouwing volgens het vigerend bestemmingsplan met elkaar vergeleken. Ook is er getoetst aan zowel de lichte norm, die twee uur zon per dag voorschrijft in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober, als de strenge TNO-norm, die minimaal drie uur zon per dag in de periode van 21 januari tot en met 22 november voorschrijft. Bij beide normen is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt. Uit het bezonningsonderzoek blijkt met betrekking tot:

		Tegenoverliggende bebouwing: Aan de eis van de lichte norm wordt voldaan. De strenge norm voor de begane grond en eerste verdieping aan de overzijde van de Zocherstraat wordt niet gehaald in november, januari en een deel van februari. Dit is echter in de huidige situatie ook het geval. Het verschil tussen de nieuwbouw en de bouw die mogelijk wordt gemaakt volgens het bestemmingsplan is zeer gering. Wel wordt het 'gat' in de schaduw opgevuld. Dit komt omdat de nieuwbouw een vergelijkbare hoogte krijgt als de aanliggende bebouwing. Zocherstraat 2C Voor Zocherstraat 2C is er sprake van extra schaduw op 21 januari en 19 februari tot 11.00 uur. Het verschil tussen de nieuwbouw en de bouw die mogelijk wordt gemaakt volgens het bestemmingsplan is zeer gering. Deze overschrijding wordt gezien de extra schaduwwerking en wat mogelijk is aanvaardbaar geacht. De overschrijding van de strenge norm is dusdanig gering dat akkoord kan worden gegaan met de te realiseren bouwmassa.
13.	De indieners vragen zich af waarom de lichte norm is onderzocht? De bewoners van de panden Zocherstraat 1D, 1E, 1F, 3D, 3E en 3F hebben geen zon meer van oktober t/m maart. Dit voldoet niet aan de strenge norm.	Zie 12.
14.	In Trompenburg komen steeds meer mensen op leeftijd te wonen, zij hebben recht op zoveel mogelijk zon	Zie 12.
Milieu		
15.	De vorm van de voorgevel werkt als een groot vlak dat alle afvoer van benzine en vervuiling tegenhoudt. Dit slaat terug naar het pand Zocherstraat 1. Er zijn dagelijks veel autobewegingen in de straat waardoor er veel fijnstof vrijkomt en veel luchtvervuiling is.	Volgens de AmvB en Regeling Niet in betekende mate bijdrage luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor een ontheffing van een bestemmingsplan bij een toename met minder dan 1500 woningen en is verder onderzoek naar de invloed op de luchtkwaliteit dan niet nodig.

		De uitbreiding ten opzichte van de bestemmingsplansituatie bedraagt een toename met zes woningen en is daarmee maar een fractie van het criterium van 1500 woningen, zodat er volgens de regelgeving voor de luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor het verlenen van de omgevingsvergunning (Wet milieubeheer art 5.16 lid 1 onder c). Daarnaast voldoet de luchtkwaliteit in de omgeving zeer ruim aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit, zoals ook aangegeven is in de ontwerp omgevingsvergunning. De Zocherstraat heeft, ook met inbegrip van verkeer wegens het garagebedrijf en de extra woningen, een zeer geringe verkeersintensiteit (minder dan circa 250 motorvoertuigen per etmaal). De concentratie van de relevante stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) ligt daardoor op of vlak boven de achtergrondwaardes in het gebied van respectievelijk 22 ug/m³ als jaargemiddelde voor NO₂ (grenswaarde: 40 ug/m³) en 20 ug/m³ als jaargemiddelde voor PM₁₀ (grenswaarde: 40 ug/m³). Dit geldt ook bij eventuele ongunstige omstandigheden voor de verdunning van verkeersuitstoot na het vrijkomen ervan, dus ongeacht straatprofiel en hoogte van de woningen. Opgemerkt kan worden dat <i>geparkeerde</i> auto's (al dan niet in een showroom) geen relevante uitstoot naar de buitenlucht opleveren. Eventuele verspreiding via de binnenlucht, zo al aan de orde, wordt voorkomen door de fysieke bouwscheiding tussen bedrijf en woningen. Gelet op de grote afstand beneden de grenswaarden is er ook vanuit oogpunt van goede ruimtelijke ordening (blootstelling van bewoners) geen belemmering voor de bouw van de woningen.
16.	De gebouwen Schoonzicht en Trompenburg zijn aan de straatzijde trapsgewijs naar achteren gebouwd. Het bouwplan past qua vorm niet bij de naastgelegen gebouwen.	Zie 1.
17.	De indieners van de zienswijzen vragen zich af of de gemeente duurzame eisen stelt aan deze nieuwbouw. Bijvoorbeeld een groene gevel en geen gasaansluiting?	Uit de jurisprudentie blijkt dat als een bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit het niet mogelijk is voor een gemeente om aanvullende duurzaamheidseisen af te dwingen.

	Wind	
18.	Door de hoge en vlakke bouw tegenover de appartementen wordt er meer wind verwacht. Het wordt een soort tochtsluis. Hierdoor kunnen de balkons minder gebruikt worden.	Gezien de ligging en hoogte van de bouw van de appartementen ten opzichte van de aanliggende bebouwing met een vergelijkbare hoogte is de verwachting dat er geen sprake zal zijn van overmatige windhinder.
	Brandveiligheid	
19.	De brandweer kan niet achter de panden Zocherstraat 2, 4 en 6 komen.	De brandweer kan het gebouw via de ingang aan de Zocherstraat betreden. Hiermee wordt voldaan aan artikel 6.35 van het Bouwbesluit 2012 en is het bouwwerk zodanig bereikbaar voor hulpverleningsdiensten dat tijdig bluswerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd en hulpverlening kan worden geboden.
20.	In het garagebedrijf staan veel auto's met gevulde tanks. Deze vormen een groot brandrisico.	De brandveiligheid van het gebouw Zocherstraat 4 voldoet aan het Bouwbesluit 2012. De activiteiten van de garage moeten daarnaast voldoen aan de milieuregels van het Activiteitenbesluit Wet Milieubeheer. Als deze regels worden nageleefd, is de bedrijfsvoering voldoende veilig. Deze regels zijn echter geen toetsingsgrond voor de omgevingsvergunning. De Omgevingsdienst IJmond controleert in Haarlem op de naleving van de voorschriften uit het Activiteitenbesluit.
21.	Het gebouw Schoonzicht beschikt niet over een brandtrap.	In dit gebouw is een trappenhuis aanwezig dat voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 waardoor veilig gevlucht kan worden. Hiermee wordt voldaan aan artikel 2.111 van het Bouwbesluit 2012: een bestaand bouwwerk heeft zodanige vluchtroutes dat bij brand een veilige plaats kan worden bereikt.
	Beschermd stadsgezicht	
22.	De kap lijkt niet op de kappen van de panden Zocherstraat 7, 9 en verder. Het beschermd stadsgezicht wordt vertroebeld en het beeld wordt verstoord.	De mansardekap is geen vreemde kapvorm in de binnenstad van Haarlem. Aangezien dit een volledig nieuwe kap is, is de introductie van deze kapvorm in de straat aanvaardbaar.
23.	Het uitzicht vanaf de panden Zocherstraat 1 tot en met 5F op de bomen van de Kloppersingel verdwijnt.	In de jurisprudentie (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 5 februari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:307) is bepaald dat in het algemeen geen recht op vrij uitzicht bestaat. Het bestemmingsplan laat een bouwvolume toe waarbij het uitzicht van de panden op de bomen eveneens zou zijn verdwenen. Het bouwplan leidt derhalve niet tot een onaanvaardbare vermindering van het uitzicht.
	Opmerkingen ruimtelijke onderbouwing april 2017	
24.	In de ruimtelijke onderbouwing staat dat de eigenaar boven het pand Zocherstraat nummer 6 woont. De eigenaren van AUTO NAVAP wonen echter niet in dit pand.	Dit is correct.

		De aanvrager is hierop gewezen en heeft aangegeven dat de aanvraag is ingediend op naam van de heer M. Ran namens de heer D. Ran, M. Ran en S.J. Ran. De heer S.J. Ran is eigenaar van het pand. Het pand wordt gehuurd door de heer M. Ran en D. Ran. Geen van allen wonen zij boven het pand Zocherstraat 6. De huurder van het pand Zocherstraat 6 heeft schriftelijk toestemming gegeven voor het bouwplan. De aanvrager heeft de ruimtelijke onderbouwing hierop aangepast.
25.	De afmetingen zijn veel groter dan in het bestemmingsplan is toegestaan en passen niet bij de afmetingen van de panden Zocherstraat 6 en 2.	Zie 1.
26.	De omgeving is ingelicht door middel van een brief. Van 13 tot en met 17 februari tussen 11:00 en 16:00 uur kon men komen kijken naar de tekeningen, maar het was niet toegestaan om foto's te maken. Omwonenden hebben niet gezegd dat het een goed plan is.	De aanvrager heeft desgevraagd aangegeven dat hij van 13 tot en met 17 februari 2017 de plannen en tekeningen ter inzage heeft gelegd in zijn bedrijf. Hierbij was er de gelegenheid tot het stellen van vragen. Hierover heeft hij de omwonenden vooraf per brief geïnformeerd. Verder geeft hij aan dat hij kopers van appartementen via de verkopende makelaars heeft ingelicht. Er heeft geen informatieavond plaatsgevonden. De aanvrager heeft de ruimtelijke onderbouwing hierop aangepast.
27.	De indiener vindt het vreemd dat er destijds een exploitatievergunning is verleend voor een garage in een woonstraat. Dit zorgt voor hinder vanwege het grote aantal geparkeerde auto's en doet afbreuk aan het decorum van het complex Trompenburg.	Voor een garage is geen exploitatievergunning vereist. Volgens het bestemmingsplan is een garage op deze locatie toegestaan. Het bestemmingsplan is onherroepelijk. Er is op 7 november 1958 een bouwvergunning verleend voor het bouwen van een garage, 9 autoboxen en een magazijn met gang en speelruimte. Op 20 oktober 1987 is een bouwvergunning verleend voor het verbouwen en uitbreiden van de autowerkplaats/showroom. Deze bouwvergunningen zijn evenals het bestemmingsplan onherroepelijk.
28.	Door het bouwplan zal de parkeerdruk nog verder toenemen aangezien er geen andere parkeerruimte voor de bewoners is.	Zie 5 en 83.
29.	Er is sprake van aantasting van het gelijkheidsbeginsel aangezien bij dit gebouw in tegenstelling tot de aangrenzende gebouwen geen parkeerruimte op eigen terrein verplicht is.	Zie 4.
30.	Er worden geen bergingen gerealiseerd. Hierdoor ontstaat er een probleem met de stalling van de fietsen.	Zie 9.
31.	De omvang van het bouwplan past niet in het straatbeeld. Er zijn meerdere gebouwen met drie lagen, maar deze lopen schuin af.	Zie 1.

32.	Door de vormgeving van het pand zal de wind en de tocht in de straat toenemen.	Zie 18.
Parkeren		
33.	De initiatiefnemer heeft een garagebedrijf en daar dus ruimte voor parkeren op eigen terrein. Indieners vragen zich af waarom de parkeerbehoefte niet in deze eigen bedrijfsruimte wordt opgevangen.	Zie 63.
34.	Indien er minder woningen worden gerealiseerd, zal de woonkwaliteit toenemen en is de parkeerdruk minder. Een duidelijke toelichting is nodig op dit punt.	Het bouwplan leidt niet tot een vergroting van de parkeerdruk, aangezien geen parkeervergunning en bezoekersregeling kan worden aangevraagd, zie ook 5 en 8. Er worden weliswaar kleine woningen gerealiseerd, maar niet zodanig klein dat de woonkwaliteit niet kan worden gewaarborgd. Aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan.
35.	Onduidelijk is hoe de uitsluiting op het recht op een parkeervergunning geëffectueerd wordt. Op pagina 28 van de ruimtelijke onderbouwing staat bovendien dat bewoners wel een parkeervergunning kunnen aanvragen.	Zie 5. De aanvrager heeft bij brief d.d. 8 april 2017 verklaard dat hij afziet van het recht op het verkrijgen van parkeervergunningen en bezoekersregelingen voor de appartementen. Tevens geeft hij hierin aan dat dit in de huurovereenkomst met de huurders zal worden vermeld. Ten onrechte stond in ruimtelijke onderbouwing dat een parkeervergunning kon worden aangevraagd. De aanvrager heeft de ruimtelijke onderbouwing hierop aangepast.
36.	Het argument dat het bouwplan van belang is voor de stedelijke ontwikkeling is arbitrair. Het bouwplan dient op dit punt te worden aangepast.	Het bouwplan is van belang voor de stedelijke ontwikkeling, omdat er woningen worden toegevoegd. Dit is gezien de huidige woningnood een speerpunt uit het coalitieakkoord.
Fietsen/brommers		
37.	Er worden geen bergingen gerealiseerd waardoor fietsen en brommers in de omgeving zullen worden gestald, wat wellicht blokkering van het trottoir tot gevolg heeft. Kortom: het bouwplan plan moet voorzien in bergingen/goede stallingsvoorzieningen.	Zie 9.
38.	De vereisten van het Bouwbesluit moeten van toepassing worden verklaard. Woningen dienen een berging op eigen grond te hebben.	Zie 9.
Brandgevaar		
39.	De woningen zijn gepland boven een garage met veel auto's met brandstof in de tank. Hierdoor is er een hoog brandrisico.	Zie 20.
Vervuilde grond		

40.	Er is sprake van vervuiling van de grond. De aanvrager dient een saneringsverplichting opgelegd te krijgen.	Uit de in het verleden uitgevoerde bodemonderzoeken op deze locatie is gebleken dat er voor wat betreft de vastgestelde bodemverontreiniging geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Dit houdt in dat er geen saneringsverplichting is. Dit wordt ook bevestigd door het in 2017 uitgevoerde bodemonderzoek ter plaatse.
	Algemeen	
41.	Het plan is in de huidige vorm niet passend en de wijzigingen/vrijstellingen zijn onvoldoende gemotiveerd.	Zie ook 1. Het bouwplan is getoetst aan het vigerende bestemmingsplan en waar afwijkend beoordeeld op de mogelijkheid tot ontheffing met inachtneming van de in het bestemmingsplan genoemde criteria. De motivering is opgenomen in de (concept)omgevingsvergunning, de ruimtelijke onderbouwing en de beantwoording van de zienswijzen.
42.	De risico's op planschadeclaims worden in de ruimtelijke onderbouwing zeer 'los' beoordeeld.	Er is een mogelijkheid om te zijner tijd een verzoek om planschade in te dienen. Ten behoeve hiervan is een planschade-overeenkomst opgesteld en getekend. Of er recht is op planschade zal via de daarvoor bestemde procedures en afwegingskaders worden beoordeeld.
43.	In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat er sprake is van een breed draagvlak in de buurt, omdat er een informatieavond gehouden zou zijn. Deze informatieavond heeft niet plaatsgevonden en de conclusie is dan ook niet juist.	Zie 26.
	Inleiding	
44.	Volgens het bouwdoossier van 20 oktober 1987 is er sprake van verbouw en uitbreiding autowerkplaats/showroom. Dit is iets anders dan een autoverkooppunt. De indieners vragen zich af wat wordt bedoeld.	Zie 3 en 27.
	Planbeschrijving	
45.	De Initiatiefnemer woont niet zelf in het pand Zocherstraat nummer 6.	Zie 24.
46.	Voor de funderingswerkzaamheden zal het bodemarchief worden verstoord. Dit is in strijd met de 'Cultuurhistorische waarden kaart' van de provincie Noord-Holland (2000). Het perceel heeft hoge waarde (categorie 2). De fundering zal meer dan 70 m ² bedragen en dieper gaan dan 30 cm.	De provincie heeft een wettelijke taak op het gebied van archeologie. De provincie heeft de bevoegdheid om, als zij daartoe de noodzaak ziet, via een aanwijzing gemeenten te dwingen terreinen van archeologische waarden in hun bestemmingplannen op te nemen met planregels gericht op behoud en bescherming. De gemeente Haarlem heeft in het Facet bestemmingsplan Archeologie, waar de Zocherstraat onder valt, regels opgenomen met betrekking tot archeologische waarden.

		Het vigerende archeologie beleid van het provinciaal bestuur van Noord-Holland ligt vast in de Provinciale Cultuurnota 2017-2020. In deze nota heeft de provincie de prioriteit gegeven aan transformatie van het cultuurlandschap; leegstand en herbestemming; en bovenlokale regie op culturele voorzieningen en cultuureducatie. Met betrekking tot archeologie specifiek is er in de nota aandacht voor het in stand houden en benutten van een publieksvriendelijk archeologisch depot. De in de zienswijze genoemde Cultuurhistorische waarden kaart bestaat niet meer. Verder geeft de (provinciale) Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie informatie over onder andere archeologische waarden, cultuurhistorische objecten en landschappen. Aan die waarden worden geen regels verbonden, deze worden ter informatie weergegeven. Op deze kaart zijn voor de Zocherstraat geen archeologische waarde aangegeven. Het plangebied (Zocherstraat 4) valt op de plankaart van het Facet Bestemmingsplan Archeologie voor wat betreft het noordwestelijke deel (circa 23 m²) in de categorie 'Waarde archeologie 2' en voor overige deel (circa 320 m²) in de categorie 'Waarde archeologie 3'. Dit betekent dat wanneer de oppervlakte van de bodemversturende werkzaamheden respectievelijk meer dan 50 m² of 500 m² bedraagt en dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld (-Mv) plaatsvinden als indieningsvereiste bij de vergunningaanvraag een waardestellend archeologisch rapport geldt. De omvang van de voorgenomen bodemversturende werkzaamheden blijft echter ruim onder de vrijstellingsgrenzen. Er hoeft daarom geen archeologisch rapport te worden ingediend en er is geen archeologisch onderzoek nodig. De werkzaamheden kunnen dus zonder archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
47.	Niet benoemd is dat er een loze ruimte zit tussen het pand Zocherstraat 4 en het pand Schoonzicht. De indieners vragen zich af hoe de aansluiting tussen deze panden wordt gerealiseerd.	Er zit op dit moment een kleine tussenruimte tussen Zocherstraat 2 en 4. In de aanvraag is aangegeven dat in de nieuwe situatie zowel de begane grond als de bovenverdiepingen tegen het buurpand aansluiten. Dit is conform het gestelde in artikel 2.5.17 van de Haarlemse bouwverordening.
48.	Het bouwplan zal geen mooi straatbeeld opleveren met het pand Schoonzicht, gezien de aflopende opbouw en ronde erkers. De indieners vragen zich af wat de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) heeft geadviseerd.	De ARK heeft positief geadviseerd over het bouwplan. Ter plaatse is sprake van een opening in de gevelwand door éénlaagse bebouwing met een terugliggende opbouw, uitgevoerd in staal – een voor de omgeving atypische materiaalsoort - en glas.

		In de nieuwe situatie wordt de opening in de gevelwand gesloten met toepassing van een voor de omgeving kenmerkende materiaalsoort, namelijk metselwerk. Het resultaat is continuering van de straatwand zowel in massaopbouw als verschijningsvorm. In de nieuwe situatie is meer dan nu sprake van stedenbouwkundige eenheid en samenhang in architectuur.
49.	Het betreft zes miniappartementen die verhuurd zullen worden tegen een maximale huurprijs. De initiatiefnemer wil geld verdienen.	Gezien de huidige woningnood is het toevoegen van zes appartementen wenselijk. Er worden weliswaar kleine woningen gerealiseerd, maar niet zodanig klein dat de woonkwaliteit niet kan worden gewaarborgd. Of de initiatiefnemer al dan niet een financieel belang heeft bij de realisatie van het bouwplan is geen omstandigheid die aan verlening van de omgevingsvergunning in de weg staat.
50.	Zes miniappartementen is onverantwoord voor wat betreft lichtinval, geluidsoverlast en brandveiligheid.	Het bouwplan voldoet aan de op deze gebieden geldende eisen van het Bouwbesluit 2012. Zie ook 19, 20, 21 en 69.
Stedenbouwkundig		
51.	In de ruimtelijke onderbouwing staat dat het pand Zocherstraat 4 net buiten het goed bewaarde culturele erfgoed van Patrimonium valt, maar het valt onder beschermd stadsgezicht Haarlem-Noord en ligt op de grens met beschermd stadsgezicht Haarlem-Centrum.	Het bouwplan valt inderdaad binnen het beschermd stadgezicht Haarlem Noord en ligt op de grens met het beschermd stadsgezicht Haarlem Centrum. De aanvrager heeft de ruimtelijke onderbouwing hierop aangepast.
52.	De bijzondere historie van het perceel Zocherstraat 4/het complex Navap wordt met het bouwplan uitgewist.	Het is niet duidelijk op welke bijzondere historie wordt geduid. De bestaande situatie is een showroom/garagebedrijf uit 1958 dat architectonisch en cultuurhistorisch van ondergeschikt belang is voor de omgeving.
Planologische bepalingen		
53.	Het bestemmingsplan biedt bescherming aan de karakteristieke historische ruimtelijke hoofdstructuur. Er is onvoldoende gekeken naar de historische ontwikkeling van het perceel Zocherstraat 4.	Zie 52.
54.	In de ontwerptekeningen is geen <u>alzijdige</u> mansarde kapvorm te herkennen. De hellingshoek aan de voor- en achterzijde ontbreekt.	Het is vanuit stedenbouwkundige, welstandelijk en cultuurhistorisch oogpunt voorgeschreven om een alzijdige mansarde te maken. Uit de bouwtekeningen bleek echter niet dat hier sprake van was. De aanvrager heeft de bouwtekeningen hierop aangepast.
Rijksbeleid		
55.	De indieners vragen zich af hoe het intensiveren van de woonfunctie te rijmen valt met het beschermd stadsgezicht en het bestemmingsplan.	Het intensiveren van de woonfunctie is een belangrijk speerpunt uit het coalitieakkoord. Het vigerende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot intensivering en uitbreiding van de bouwmassa.

		Met het bouwplan wordt de maximale toegestane goot- en bouwhoogte overschreden. Deze afwijking wordt acceptabel geacht. Zie 1.
	Provinciale structuurvisie 2014	
56.	De indieners vragen zich af of er gesproken kan worden van een gezonde en veilige leefomgeving boven een garage/showroom met 60 auto's met gevulde brandstoftanks. Bij brand zal zich een ramp voltrekken.	Zie 20.
57.	De showroom is eerder als garagebedrijf in gebruik geweest. De indieners vragen zich af of er geen sprake is van bodemvervuiling.	Zie 40.
58.	Het verder dichtbouwen van het kavel zal de kwaliteit en diversiteit van de directe omgeving niet vergroten maar eerder verslechteren.	Aangezien er al bebouwing staat, is er geen sprake van een verdere versterking van de omgeving maar alleen van een toename van het volume passend in het straatbeeld. Van een verslechtering van de kwaliteit en diversiteit van de directe omgeving is geen sprake.
59.	Het gebied kent al een erg hoge bebouwingsdichtheid. Er is hier geen sprake van 'voldoende ruimte'.	Het vigerende bestemmingsplan biedt reeds de mogelijkheid tot intensivering en uitbreiding van de bouwmassa. Met het bouwplan wordt de maximale toegestane goot- en bouwhoogte overschreden. Deze afwijking wordt acceptabel geacht. Zie 1.
	Provinciale woonvisie 2010-2020	
60.	Er is geen sprake van bestaande bouw, maar van nieuwbouw.	Zie 9.
	Woonvisie Haarlem 2012-2020	
61.	Bij het plan is ruimtelijke kwaliteit niet als uitgangspunt genomen. Er is niet zorgvuldig omgegaan met behoud en versterking van historisch interessante woonwijken en beschermde stadsgezichten.	Het plan is door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) beoordeeld. Zij heeft een positief advies uitgebracht, zie 48. Daarnaast is het bouwplan stedenbouwkundig en cultuurhistorisch beoordeeld. En ook vanuit deze vakgebieden is een positief advies uitgebracht.
	Verkeer/Parkeren	
62.	De Haarlemse bouwverordening is toegepast bij de panden Trompenburg en Schoonzicht. Er is sprake van schending van het gelijkheidsbeginsel.	Zie 4.
63.	Er kunnen parkeerplaatsen van de 'geshowde' auto's worden opgeofferd, er kunnen parkeerplaatsen op het dak van de showroom of in een aan te leggen ondergrondse parkeergarage worden geparkeerd.	Ondergrondse of bovengrondse parkeervoorzieningen voor een dergelijk kleine ontwikkeling zijn te kostbaar en niet ruimte-efficiënt. Het omzetten van uitstallingsruimte van het bedrijf naar parkeervoorzieningen is niet wenselijk vanwege de eenduidigheid en herkenbaarheid van het straatbeeld. Dat dit nu wel gebeurt, is gegroeid vanuit de historie maar dat houdt niet in dat het wenselijk is dat nieuwe functies deze situatie continueren.

		Bovendien behoort de uitstallingsruimte tot de bedrijfsfunctie en niet tot de nieuwe ontwikkeling. Zie ook 10.
64.	De oplossing dat wordt afgezien van het recht op een parkeervergunning is onhoudbaar en niet reëel.	Zie 5.
	Bezonning/lichtinval	
65.	De appartementen aan de overzijde zullen minder lichtinval krijgen. De appartementen naast het pand Zoherstraat 4 op de 3 ^e en 4 ^e verdieping kijken straks tegen een blinde muur en zullen een tochtgat als dakterras hebben. De appartementen in de hogere hoekbebouwing hebben aan die zijde slaap- en keukenvertrekken en geen woonvertrekken.	Zie 1 en 12.
	Bodemonderzoek	
66.	Er zal in de bodem gegraven moeten worden voor de fundering en leidingen.	Zie ook 40. De aanwezige bodemverontreiniging vormt geen belemmering voor de voorgenomen werkzaamheden. Afvoer van deze grond moet voldoen aan het gestelde in het besluit Bodemkwaliteit.
	Archeologisch onderzoek	
67.	Er zal in de bodem gegraven moeten worden voor de fundering en leidingen. Er is wel een archeologische hoge waarde.	Zoals in de Beleidsnota Archeologie (blz. 50 ev.) en op de Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH) is aangegeven valt het plangebied zowel in een gebied met een hoge archeologische verwachting (categorie 2) als in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting (categorie 3). Op grond daarvan is voor elk van de categorieën bepaald vanaf welke planomvang rekening gehouden moet worden met archeologisch onderzoek, het zogenaamde regime. De gebieden die zijn weergegeven op de Archeologische Beleidskaart Haarlem worden in bestemmingsplannen opgenomen met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie'. In de planregels worden de relevante begrippen gedefinieerd en wordt aangegeven welke archeologische voorwaarden aan een omgevingsvergunning kunnen worden verbonden. De omvang van de voorgenomen bodemversturende werkzaamheden blijft ruim onder de vrijstellingsgrenzen, zie 46. Er hoeft daarom geen archeologisch rapport te worden ingediend en er is geen archeologisch onderzoek nodig.
	Externe veiligheid	
68.	Het risico van 60 geparkeerde auto's wordt bij het groepsrisico niet benoemd. Evenals het afsluiten van het binnenterrein met veel bebouwing waardoor het voor de brandweer moeilijk wordt om te blussen bij een eventuele brand in de showroom.	Zie 19 en 20.

	Geluid	
69.	Drie kleine appartementjes aan de voorzijde met Franse balkons zal zeker geluidsoverlast geven naar de directe omgeving, met name in de zomer.	Aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan. De eventuele geluidsoverlast als gevolg van het gebruik van de appartementen is geen onderdeel van het wettelijk kader bij deze bouwaanvraag. Binnen het wettelijk kader gaat de wetgever er namelijk van uit dat er alleen sprake kan zijn van mogelijke hinder als er een geluidbron is. Dit kan bijvoorbeeld een autoweg, spoorweg of bedrijf zijn. Voor al deze bronnen is wetgeving opgesteld. De indieners gaan ervan uit dat het gebruik van een woning een bron van hinder is (dat de toekomstige bewoners overlast kunnen veroorzaken). Daar is in deze fase geen wettelijke basis voor.
70.	Met hoge gevelwanden zal de geluidsdruk van het autoverkooppunt zeker toenemen.	De aanvraag behelst de bouw van de appartementen. De bedrijfsvoering van het autoverkooppunt is geen onderdeel van de aanvraag. Gezien de ligging en hoogte van de bouw van de appartementen ten opzichte van de aanliggende bebouwing met een vergelijkbare hoogte is de verwachting dat er geen sprake zal zijn van (onaanvaardbare) extra geluidsdruk.
	Duurzaamheid en energie	
71.	In het ontwerp is geen rekening gehouden met zongerichte verkaveling en bevordering van gebruik van fiets en openbaar vervoer. Bergingen ontbreken waardoor fietsen in de openbare ruimte moeten worden gestald.	Zie 9, 12 en 17. Aangezien de bewoners van de appartementen geen parkeervergunning en bezoekersregeling kunnen krijgen, wordt het gebruik van fiets en openbaar vervoer bevorderd. De appartementen zijn gunstig gelegen ten opzichte van het station.
	Luchtkwaliteit	
72.	De bouw van zes appartementen zal de luchtkwaliteit zeker niet bevorderen. Er zijn meer uitlaatgassen dan gemiddeld vanwege het autoverkooppunt. Bij harde zuidwesten wind fungeert de ingang van de Zocherstraat (vanaf het Frans Halsplein gezien) als een trechter. Door een hoge gevelwand neemt het effect verder toe.	Zie 15.
	Milieu	
73.	De indieners vragen zich af in hoeverre kan worden gesproken van fysiek gescheiden bedrijfsactiviteiten, aangezien de verkoopactiviteiten ook buiten plaatsvinden en de garagedeur bijna altijd open staat.	Het bedrijf voldoet, volgens de melding en daarna uitgevoerde controles, aan de eisen zoals gesteld in het Activiteitenbesluit Wet Milieubeheer. Mocht er desondanks overlast worden veroorzaakt dan kan eventueel een maatwerkvoorschrift worden opgelegd. Zie 20.
	Cultuurhistorische waarden	

74.	Het kaartmateriaal wordt nergens toegelicht en is daarom onvoldoende om als bewijs te dienen dat het in de stedelijke ontwikkeling zou passen.	Het bouwplan is in zoverre van belang voor de stedelijke ontwikkeling omdat er woningen worden toegevoegd. Dit is gezien de huidige woningnood een speerpunt uit het coalitieakkoord. Het bouwplan voldoet aan dit belang. Het kaartmateriaal (bouwplan) maakt deze ontwikkeling toetsbaar en uitvoerbaar.
75.	Het verder dichtbouwen van het perceel past niet in de historische ontwikkeling/geschiedenis (geestgrond) van het gebied.	Het vigerende bestemmingsplan biedt reeds de mogelijkheid tot intensivering en uitbreiding van de bouwmassa. Er is een tendens van intensivering in het gebied en de hele stad in verband met de prioritering woningbouw te realiseren. Van een bijzondere historische waarde is geen sprake.
76.	De zuidelijke bebouwing valt ook onder het beschermd stadsgezicht Haarlem-Noord. Dit beschermd een totaalbeeld en niet alleen de woningen die op de (gemeentelijke) monumentenlijst staan.	Dat is correct. Binnen dit totaalbeeld is deze ontwikkeling echter aanvaardbaar geacht. Zie ook 22 en 55.
Maatschappelijke uitvoerbaarheid		
77.	Het plan is niet besproken met omwonenden en het is onjuist dat er geen bezwaren bestaan.	Zie 26.
Economische uitvoerbaarheid		
78.	De kop van de Zocherstraat zal verder 'verstenen', het plan is dus een verslechtering van het leefklimaat. De zichtlijnen worden onduidelijker en verbroken.	De te bouwen appartementen liggen tussen aanliggende bebouwing en hebben dezelfde voorgevelrooilijn. Ze liggen derhalve niet op een zichtlocatie. Aangezien er al bebouwing staat, is er geen sprake van een verdere verstening van de omgeving maar alleen van een toename van het volume passend in het straatbeeld en beschermd stadsgezicht.
79.	Bezonning én belichting van de woningen aan de Zocherstraat oneven zijde en de appartementen op de derde en vierde verdieping van het complex Schoonzicht (Zocherstraat even zijde) worden hier niet genoemd terwijl het beoogde bouwwerk dit negatief zal beïnvloeden.	Zie 12.
80.	De privacy van de bewoners van de woningen aan de Zocherstraat oneven zijde en van de appartementen op de derde en vierde verdieping van het complex Schoonzicht (Zocherstraat even zijde) zal zeker worden aangetast.	Met betrekking tot de panden Zocherstraat oneven is er sprake van een afstand tot de gevel van circa 18 meter. Het bouwplan behelst het realiseren van woningen in een bestaande straat en liggend in de voorgevelrooilijn waarbij geen onevenredig grote afname van privacy zal plaatsvinden. Met betrekking tot het complex Schoonzicht wordt aan de aanliggende zijde een gesloten gevel gerealiseerd.
81.	Vanwege de hoge bouwdichtheid en de grootte van de woningen (erg klein) zal er voor de direct aanwonenden een toename van licht, geluid en stankoverlast zijn.	Zie 49 en 50.

82.	De parkeerdruk zal toenemen doordat er minimaal 12 extra bewoners met een auto of een fiets in hun bezit bijkomen, terwijl er geen berging is. Deze bewoners krijgen ook weer bezoekers.	De parkeerdruk neemt door het bouwplan niet toe. Indien de bewoners beschikken over een auto dan kunnen zij deze stallen in één van de parkeergarages, een garagebox huren of kopen of elders buiten het vergunningengebied parkeren. Het parkeren van een auto in vergunningengebied zonder geldige vergunning is niet toegestaan. De bezoekers van bewoners hebben niet de mogelijkheid in de straat te parkeren omdat de bewoners geen bezoekersregeling hebben. Voor het parkeren fietsen in openbare ruimte, zie 9.
	Bouwhoogte	
83.	Indieners hebben geen bezwaar tegen het wijzigen van de bestemming, maar wel tegen de overschrijding van de goothoogte met 0,5 meter. Gesteld wordt dat deze goothoogte aansluit bij het naastgelegen pand Zocherstraat 6, maar de goothoogte van het pand Zocherstraat 2 is lager en bij deze goothoogte had ook aansluiting kunnen worden gezocht. Temeer omdat een verhoging van de goothoogte ook een verhoging van de bouwhoogte met zich meebrengt.	Geadviseerd is om mee te werken aan een ontheffing voor deze overschrijding. De overschrijding is passend in de schaal en het straatbeeld en maakt een bruikbare mansardekap mogelijk. Zie ook 1.
	Bezonning	
84.	De maximale bouwhoogte wordt overschreden met 30 centimeter. Indieners wonen in een zogenaamd gedraaid hoekappartement en hebben rechtstreeks uitzicht op het bouwwerk. Het terras bevindt zich op 8 meter van het bouwwerk. Een verhoging van het bouwwerk levert dus een aanzienlijke vermindering van het zonlicht op het terras op (gevisualiseerd in productie 1). In de bezonningsstudie wordt hier geen aandacht aan besteed.	Zie 12.
85.	De bezonningsstudie heeft als uitgangspunt een ander dak dan is aangevraagd en kan dan ook niet gebruikt worden.	De aanvrager heeft de bezonningsstudie aangepast aan het ingediende bouwplan (met mansardekap). Zie 12/84.
86.	De bezonningsstudie gaat uit van een tekening met een andere goothoogte en bouwhoogte (productie 3)	De aanvrager heeft de bezonningsstudie aangepast aan het ingediende bouwplan (met de juiste goot- en bouwhoogte). Zie 12/84.
	Informatieavond	
87.	Er heeft geen informatieavond plaatsgevonden. Wel hebben de tekeningen enige tijd ter inzage gelegen. De nu aangevraagde vergunning wijkt af van de tekeningen die ter inzage lagen.	Zie 26. De aanvrager geeft desgevraagd aan dat inderdaad naar aanleiding van de toetsing door de gemeente het bouwplan en de tekeningen zijn aangepast, maar op hoofdlijnen is het plan hetzelfde gebleven. De aanvrager heeft de ruimtelijke onderbouwing hierop aangepast.

	Dakopbouw	
88.	Het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit gaat uit van een alzijdige mansardekap. Daar is echter geen sprake van. Aan de zijkanten is er namelijk sprake van een rechte muur. Indieners kijken vanaf hun terras tegen deze muur met een hoogte van 3,30 meter aan.	Een mansardekap heeft een kenmerkende hoofdvorm. De kap is van vier kanten zichtbaar en daarmee zowel in fysieke als visuele zin alzijdig. De ingrepen of onderbrekingen ter linker- en rechterzijde zijn weliswaar aanzienlijk, maar dit doet niet af aan de afleesbaarheid van de hoofdvorm. Zie 54.
	Architectuur-historisch	
89.	Indieners vragen zich af waarom wordt afgezien van de handhaving van de dakhellingen zoals genoemd in het bestemmingsplan (65 en 30 graden). Uitgegaan wordt van een volwaardige kap waarmee voldoende tegemoet wordt gekomen aan de karakteristieken van het daklandschap in de wijk. Er wordt echter geen volwaardige kap aangebracht.	Er wordt van de dakhelling zoals genoemd in het bestemmingsplan afgeweken in verband met de gebruikskwaliteit van de kapverdieping. Een (rondgaande) mansarde is een volwaardige kap.
	Stedenbouwkundig oogpunt	
90.	Er is een stedenbouwkundig tegenadvies opgesteld (productie 6). De conclusie van dit advies is: a. De analyse van de stedenbouwkundig-visuele situatie van de geplande dakopbouw grenzend aan het appartement van de indieners is onvoldoende meegenomen in het ontwerpproces van het bouwplan; b. Er is onvoldoende rekening gehouden met de specifieke ligging van de woning van indieners; c. Het bouwvolume van de dakopbouw is te groot en dominant ten opzichte van het dakvlak en het appartement van indieners; d. De afstand van de serre/woonkamer tot de dakopbouw is te klein (3 meter) en daardoor vindt een toename plaats van windhinder en een beperking plaats in uitzicht, zonlichttoetreding en woongenot.	De aanvrager heeft het bouwplan, naar aanleiding van de zienswijze, aangepast. De dakopbouw aan de zijde van de woning Zocherstraat 2C is voor wat betreft de breedte teruggebracht tot minder dan de helft van het dakvlak en daarmee ondergeschikt aan de kap. Het materiaal is aangepast aan de eisen van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (zink). De plaatsing van de dakopbouw in de dakvoet past in de mansardekap. Zie 12, 18, 66, 80 en 83.
	Parkeerdruk	
91.	De behoefte aan parkeerplaatsen neemt met 7,2 parkeerplaatsen toe. Het is wel degelijk mogelijk om deze aan te leggen op eigen terrein namelijk voor en in de garage.	Zie 63.

92.	Het afzien van de aanvrager van het recht op een parkeervergunning en bezoekersregeling houdt niet in dat er geen parkeerdruk zal ontstaan. Men kan de bewoners van de appartementen namelijk niet verbieden over een auto te beschikken. Er kan dus geen ontheffing worden verleend.	De gemeente kan bewoners niet verbieden over een auto te beschikken. Het afzien van het recht op parkeervergunningen en bezoekersregelingen is wel een sturingsmiddel om te voorkomen dat deze auto's worden geparkeerd in het vergunningengebied. Daarmee wordt een verhoging van de parkeerdruk in het gebied voorkomen. Zie ook 82.
	Algemeen	
93.	Een autobedrijf hoort niet thuis in een woonwijk. Het bedrijf veroorzaakt al jaren overlast en de gemeente doet hier niets aan. Met het afgeven van deze omgevingsvergunning wordt dan ook een verkeerd signaal afgegeven.	Het autobedrijf maakt geen onderdeel uit van de aanvraag. Zie ook 27.
94.	De appartementen zijn klein en door het buiten stallen van fietsen en scooters zal de overlast alleen maar toenemen. De gemeente had moeten aandringen op een verplaatsing van het autobedrijf naar de Waarderpolder en het geven van een woonbestemming aan Zocherstraat 4 en 6.	Zie 9 en 93.
	Bodemonderzoek/rapport	
95.	In de ruimtelijke onderbouwing staan tegenstrijdigheden. Het bodem vooronderzoek geeft aan dat er sprake is van een verdachte locatie. Uit het rapport blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen bouwwerkzaamheden. In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat <i>“de kleine schaal van het bouwplan het mogelijk maken dat de ondergrond niet wordt beroerd. De waterafvoer geschiedt op het bestaande riool en de afvoerleidingen hoeven niet in de ondergrond te worden gelegd. Een verkennend bodemonderzoek is niet vereist”</i> . Maar er wordt wel in de grond gewerkt bijvoorbeeld bij het slaan van de heipalen en bij het aanbrengen van de nodige nutsvoorzieningen. Een vooronderzoek is dus wel nodig.	Zie 40 en 66. De aanvrager is hierop gewezen en geeft aan dat het voornemen was om door de bestaande vloer pulspalen aan te brengen en op die manier de fundering te voorzien van een opgaande staalconstructie. Bij nadere bestudering bleek dat het beter is om een nieuwe fundering aan te leggen ten behoeve van de staalconstructie. Als gevolg hiervan is een bodemonderzoek uitgevoerd en een rapportage gemaakt van de bevindingen. De aanvrager heeft de ruimtelijke onderbouwing hierop aangepast.
	Parkeren	
96.	Ook hier is sprake van tegenstrijdige informatie. Aan de ene kant wordt aangegeven dat er geen vrijstelling kan worden verleend zonder compenserende maatregel (afzien van het recht op een parkeervergunning) aan de andere kant wordt aangegeven dat bewoners in gebied C een parkeervignet kunnen aanvragen voor parkeerzone Noord C.	Zie 35.

	Bezonning	
97.	Zocherstraat 2c krijgt geen zon meer. Het uitzicht vanuit de woonkamer wordt door een blinde muur volledig weggenomen. Er wordt in de bezonningsstudie alleen gekeken naar de overkant van de straat. De balkons komen gedurende de wintermaanden in de schaduw te liggen.	Zie 12.
	Plaatsgebonden risico	
98.	Onder de appartementen worden 50 auto's gestald. Deze vormen een risico.	Zie 20.
99.	De zes appartementen zijn bereikbaar via een smal trappenhuis. Er zijn geen vluchtwegen aanwezig. De PR contour ligt dus niet op 110 meter.	Zie 19 en 21.
100.	De wijkraad vraagt zich af of er een vergunning van de brandweer is voor het gebouw.	Zie 19, 20 en 21. Een vergunning brandveilig gebruik is niet vereist. Aan de brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan.
	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	
101.	Het bouwplan is niet besproken met de omgeving. Er bestaan bezwaren uit de omgeving tegen het bouwplan. De bewoners hebben geen relevante informatie ontvangen en de oorspronkelijke tekeningen en nu ter inzage liggende tekeningen wijken van elkaar af.	Zie 26 en 87.