

Terinzagelegging weigering ontwerpbesluit dakopbouw en splitsing woningen Dr. de Liefdestraat 12-18 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, voornemens zijn een omgevingsvergunning met het identificatienummer NL.IMRO.0392.OV7120008-on01 te weigeren voor het onderstaande project.

Project

Er is onder nummer 2021-05399 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het uitbreiden van het bestaande appartementencomplex door het kadastraal te splitsen van de appartementen op 3 appartementen op de 1e en 2 verdieping, deze te verbouwen en te vergroten middels een uitbouw aan de achterzijde, het realiseren van balkons op de 1e, 2e en 3e verdieping en het realiseren van een dakopbouw ten behoeve van twee zelfstandige woningen op het perceel Dokter de Liefdestraat 12-18 te Haarlem. De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', en de activiteit 'bouwen'.

Ter inzage

De weigering ontwerpbesluit en de bijbehorende relevante stukken liggen vanaf 30 maart 2023 tot en met 11 mei 2023 ter inzage.

Wij raden u aan om de stukken per mail op te vragen. U kunt het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken opvragen via bedrijven-omgeving@haarlem.nl.

Als u meer informatie nodig heeft, kunt u hiervoor bellen naar het telefoonnummer 14 023.

Bent u hiertoe niet in staat, dan kunt u het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken uitsluitend op afspraak komen inzien. Dit kan van maandag tot en met vrijdag tussen 11.00 en 16.00 uur en op donderdag tussen 11.00 en 20.00 uur in de publiekshal in de Raakspoort, Zijlvest 39, 2011 VB te Haarlem (hoek Zijlvest/Raaks). U kunt een afspraak maken via de website www.haarlem.nl of telefoonnummer 14023.

Wij adviseren u bij het opvragen van stukken of het maken van een afspraak rekening te houden met de termijn waarbinnen zienswijzen kunnen worden ingediend. Het ontwerpbesluit is daarnaast vanaf 30 maart 2023 te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijze

U kunt uw zienswijzen schriftelijk of mondeling gedurende de termijn van ter inzage legging indienen, dus vanaf 30 maart 2023 tot en met 11 mei 2023. De gemeente betreft uw zienswijzen bij het nemen van een definitief besluit.

U kunt uw zienswijzen schriftelijk indienen bij: het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem, t.a.v. de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, Postbus 511, 2003 PB te Haarlem. Uw brief moet voorzien zijn van: (1) uw naam en handtekening, (2) uw adres, (3) de datum waarop u de brief verzendt, (4) een omschrijving van het voorgenomen besluit en (5) uw inhoudelijke zienswijzen.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om uw zienswijzen mondeling in te dienen. Dit kan alleen telefonisch en op afspraak. U kunt hiervoor een afspraak maken met de behandelend ambtenaar via het algemene nummer van de gemeente Haarlem : 14023.

De beantwoording van de zienswijzen wordt als onderdeel van het besluit gepubliceerd op internet, inclusief de namen van de indieners. Mocht u bezwaar hebben tegen het publiceren van uw naam dan kunt u dit vermelden bij het indienen van de zienswijze.



Datum

Ons kenmerk 2021-05399

Bijlage(n)

1. Procedureel;
2. Voorschriften;
3. Overwegingen;
4. Stukken behorende bij dit besluit

Onderwerp: Ontwerp weigering Omgevingsvergunning uitgebreide procedure

Burgemeester en wethouders hebben op 13 juli 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het uitbreiden van het bestaande appartementencomplex door het kadastraal te splitsen van de appartementen op 3 appartementen op de 1e en 2 verdieping, deze verbouwen en te vergroten middels een uitbouw aan de achterzijde, het realiseren van balkons op de 1e, 2e en 3e verdieping en het realiseren van een dakopbouw ten behoeve twee zelfstandige woningen. op het perceel Dokter de Liefdestraat 12-18. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2021-05399.

ONTWERPBESLUIT

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

De omgevingsvergunning wordt geweigerd 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.

Ter inzagelegging en mogelijkheid om zienswijzen in te dienen

De ontwerp-weigering omgevingsvergunning en de daarbij behorende relevante stukken worden, op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, **vanaf XXX 2023 tot en met XXX 2023 ter inzage gelegd.**

U kunt de stukken inzien in de publiekshal in de Raakspoort, Zijlvest 39 te Haarlem. De publiekshal is geopend op werkdagen van 9.00 uur tot 16.00 uur. Op donderdag van 9.00 uur tot 20.00 uur.

Gedurende de termijn van ter inzagelegging kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen.

De gemeente betreft uw zienswijzen bij het nemen van een definitief besluit.



U kunt uw zienswijzen schriftelijk indienen bij: het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem, t.a.v. de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving Postbus 511, 2003 PB Haarlem.

Uw brief moet voorzien zijn van: (1) uw naam en handtekening, (2) uw adres, (3) de datum waarop u de brief verzendt, (4) een omschrijving van het voorgenomen besluit en (5) uw inhoudelijke zienswijzen.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om uw zienswijzen mondeling in te dienen. Dit kan alleen op afspraak. U kunt hiervoor een afspraak maken met de behandelend ambtenaar via het algemene telefoonnummer van de gemeente Haarlem: 14 023.

BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 13 juli 2021 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het uitbreiden van het bestaande appartementencomplex door het kadastraal te splitsen van de appartementen op 3 appartementen op de 1e en 2 verdieping, deze verbouwen en te vergroten middels een uitbouw aan de achterzijde, het realiseren van balkons op de 1e, 2e en 3e verdieping en het realiseren van een dakopbouw ten behoeve twee zelfstandige woningen.

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 artikel 2.4 van de Wabo zijn wij het bevoegd gezag om een besluit te nemen op uw aanvraag voor omgevingsvergunning.

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 paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteiten op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

Ter inzage legging

De aanvraag en de ontwerpbesluit met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht van 30 januari 2023 tot 13 maart 2023 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbesluit of de adviezen indienen bij college van burgemeester en wethouders van Haarlem, postbus 511, 2003 PB Haarlem.



Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is getoetst aan voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10, voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12 van de Wabo.

Gebleken is dat uw aanvraag niet voldoet en daarom weigeren wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb)

Op grond van artikel 2.27 van de 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.

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 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 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 van de Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 van de Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Geldend bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Delftwijk-Waterbuurt" (702bp003) is vastgesteld door de gemeenteraad op 15 oktober 2009, onder nummer 2009164642. Het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan en de toets luidt als volgt:

"Ter plaatse hebben de grondend de bestemming Gemengde Doeleinden b met een maximale bouwhoogte van 10 meter.

De maximale bouwhoogte wordt met 2,5 meter overschreden door de extra bouwlaag. Tevens worden twee dakterrassen gerealiseerd in strijd met het bestemmingsplan.

De aanvraag is in strijd met artikel 10 lid 3 onder b.

Dakterrassen zijn mogelijk middels artikel 4 (ontheffingen) onder b.

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 in de beleidsregels opgenomen tabel parkeernormen. Voor de weging per dagdeel wordt aangesloten bij de door het CROW ontwikkelde aanwezigheidspercentages.

Bij het bouwplan worden 3 appartementen gesplitst in 8 appartementen. De parkeervraag wordt dan $((1,0 \times 6 + 1,3 \times 2) - 3 \times 1,3) = 4,7$ parkeerplaatsen. Dit wordt afgerond naar 5 parkeerplaatsen.

De opgeroepen parkeerplaatsen worden niet gerealiseerd op eigen terrein. De aanvraag is hiermee in strijd met artikel 3.2.1 van het bestemmingsplan. Ontheffing is eventueel mogelijk middels artikel 3.2.4 van het bestemmingsplan."



De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 10 lid 3 onder b van de regels behorende bij bestemmingsplan “Delftwijk-Waterbuurt” en artikel 3.2.1 van 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, sub a, onder 3 van de Wabo, op deze grond niet worden verleend.

Welstand

De activiteit is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk is niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Het advies luidt als volgt:

“Namens de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Haarlem (ARK) uit te brengen advies d.d. 20-06-2022:

De aanvraag betreft het uitbreiden van het bestaande appartementencomplex door het kadastraal te splitsen van de appartementen op 3 appartementen op de 1e en 2 verdieping, deze verbouwen en te vergroten middels een uitbouw aan de achterzijde, het realiseren van balkons op de 1e, 2e en 3e verdieping en het realiseren van een dakopbouw ten behoeve twee zelfstandige woningen.

Het plan is beoordeeld op grond van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (NRK) van de gemeente Haarlem.

De verbouwing van het pand en de dakopbouw met lessenaarskap zijn goed denkbaar bij het bestaande karakter van het pand. Wat betreft de uitwerking van de gevels en gevelopeningen zijn er echter nog bezwaren, deze sluiten te weinig aan op het bestaande pand waardoor de opbouw niet passend wordt geacht. Er wordt aandacht gevraagd voor de volgende punten:

- *De gevels van stucwerk worden weinig passend geacht en sluiten weinig aan, gevraagd wordt de gevels te metselen conform bestaand of te keimen in een gebroken wit.*
- *De gevelopeningen dienen qua breedte en afmeting meer te worden uitgelijnd op het bestaand pand zodat de opbouw mee gaat doen met de gevelwand.*
- *Wat betreft de balkons, deze zijn denkbaar bij het pand, echter de insprinking van de gevels geven de opbouw een onrustig en weinig karakteristiek beeld. Gevraagd wordt deze insprinking te*

laten vervallen en de gevel meer eenduidig te maken, zodat deze beter aansluit. Denkbaar daarbij is dat het balkon doorgetrokken wordt over de gehele lengte van het gebouw.

Gezien bovenstaande adviseert de commissie de gemeente vooralsnog niet akkoord te gaan met de aanvraag, een aangepast plan met verwerking van bovenstaande opmerkingen wordt met belangstelling tegemoet gezien.”

“ Namens de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Haarlem (ARK) uit te brengen advies d.d. 2-11-2022 naar aanleiding van een aangepast plan.

Geconstateerd wordt dat tegemoet is gekomen aan de bezwaren uit eerder advies; de gevels worden uitgevoerd in metselwerk, gevelopeningen zijn uitgelijnd en balkon wordt doorgetrokken over het gehele gebouw. De uitbreiding is nu goed passend bij de architectuur van het pand.

Gezien bovenstaande wordt de gemeente geadviseerd akkoord te gaan met het plan.”

Bouwbesluit

Constructieve veiligheid

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

Bouwfysica

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

Overige voorschriften

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

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 van de Wabo, niet voldoet aan de in artikel 2.12 van de Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Onder verwijzing naar de toets aan het bestemmingsplan “Delftwijk-Waterbuurt” en het bestemmingsplan “Parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018” die staan beschreven bij de



overwegingen van de activiteit bouwen van deze beschikking merken wij op dat de aangevraagde bouwactiviteit in strijd is met artikel 10 lid 3 onder b van het bestemmingsplan “Delftwijk – Waterbuurt” en artikel 3.2.1. van het bestemmingsplan “Parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018” behorende regels.

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

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

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

d.d. 21 december 2022

OVERWEGINGEN / MOTIVERING

De aanvraag betreft een dakopbouw op bestaand appartementsgebouw; het splitsen van bestaande appartementen; en het uitbouwen van bestaande appartementen ter plaatse van achtergevel. De drie appartementen die nu verdeeld zijn over twee bouwlagen op eerste en tweede verdieping worden aan de achterzijde uitgebreid en gesplitst naar zes appartementen. Daarbovenop worden twee appartementen op de nieuwe bouwlaag van het appartementencomplex gerealiseerd, waardoor in totaal acht appartementen ontstaan.

Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan omdat de maximaal toegestane bouwhoogte wordt overschreden.

Volgens de `Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/ IJmond: Haarlem is de woning in een vergunningsplichtige zone gesitueerd. Voor het splitsen van een woning is een aparte vergunning nodig.

Door het splitsen van woonruimte kan in een gebouw het aantal bewoners toenemen. Als dit gebeurt in een straat/buurt die oorspronkelijk niet is aangelegd voor een dergelijke extra druk op de openbare ruimte (overlast zoals parkeren, fietsen, geluidsoverlast etc.), kan dit problemen opleveren voor de leefbaarheid.

In de entrees wordt rekening gehouden met het bergen van twaalf fietsen. De kleinere appartementen A t/m F hebben echter geen aparte bergingruimte. Hierdoor ontstaat de kans dat spullen op balkons worden geborgen. Gezien de oriëntatie naar de openbare ruimte heeft dit invloed op het straat- en bebouwingsbeeld. Geadviseerd wordt om dit in de woning op te lossen.

In een voorgaand advies is vanuit verkeer positief geadviseerd. Uit de nu bekende gegevens blijkt dat de parkeerdruk in Delftwijk hoger is dan 85 %. Dit kan problemen opleveren voor de leefbaarheid van

de omgeving. Daarnaast is uitgangspunt van het beleid om geen woningen kleiner dan 50m² toe te voegen in de woningvoorraad.

Door bovengenoemde afweging wordt geadviseerd om niet mee te werken aan het bouwplan.”

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

Parkeren

De activiteit is door de adviseur parkeervoorzieningen van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer getoetst aan de voorschriften uit de Bouwverordening Haarlem 2020, inzake parkeren. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt:

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

Bij het bouwplan worden 3 appartementen gesplitst in 8 appartementen. De parkeervraag wordt dan $((1,0 \times 6 + 1,3 \times 2) - 3 \times 1,3) = 4,7$ parkeerplaatsen. Dit wordt afgerond naar 5 parkeerplaatsen.

De indiener heeft aangegeven gebruik te willen maken van de openbare parkeerplaatsen. In het parkeeronderzoek dat is aangeleverd is aangetoond dat de parkeerdruk niet boven de 85% komt. Daarmee is het mogelijk het parkeren op te lossen in de openbare ruimte.

Er wordt positief geadviseerd.”

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 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. 13 juli 2021;
- Tekening [NUMMER], plattegrond begane grond, d.d. [xx-xx-2015];
- Document [NUMMER], kleur- en materiaalstaat, d.d. [xx-xx-2015];
- Rapport [NUMMER], statische berekening, d.d. [xx-xx-2015];
-