

Omgevingsvergunning voor het vernieuwen van de bestaande woning met een souterrain en aanpassen van de gevels bestaande stallingsruimten op het perceel Vlaamseweg 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.OV8120004-va01 te verlenen voor het onderstaande project.

Project

Er is onder nummer 2019-00984 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het vernieuwen van de bestaande woning met een souterrain en aanpassen van de gevels bestaande stallingsruimten op het perceel Vlaamseweg 4 te Haarlem. De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Ter inzage

De omgevingsvergunning en de bijbehorende relevante stukken liggen vanaf vrijdag 8 november 2019 tot en met vrijdag 20 december 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 vrijdag 8 november 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 Verlenen omgevingsvergunning voor het vernieuwen van de bestaande woning met een souterrain en aanpassen van de gevels bestaande stallingsruimten op het perceel Vlaamseweg 4	
Nummer	2019/832388
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	VTH
Auteur	Bos, P.L.
Telefoonnummer	023-5113704
Email	p.bos@haarlem.nl
Kernboodschap	Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het vernieuwen van een bestaande woning op het adres Vlaamseweg 4. Onderdeel van de aanvraag is het maken van een kelder. Het bestemmingsplan voorziet niet in het maken van een kelder. Van 17 mei tot en met 27 juni 2019 heeft de aanvraag met de ontwerpbeschikking ter inzage gelegen. Door de Stichting Westelijk Tuinbouwgebied zijn zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn deze beoordeeld en is het plan op een aantal punten aangepast.
Behandelvoorstel voor commissie	Niet van toepassing
Relevante eerdere besluiten	Geen
Besluit College d.d. 29 oktober 2019	Het college van burgemeester en wethouders besluit: 1. Een omgevingsvergunning te verlenen voor het vernieuwen van de bestaande woning met een souterrain en aanpassen van de gevels bestaande stallingsruimten op het perceel Vlaamseweg 4 2. Het hoofd van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving te mandateren voor het ondertekenen van het besluit en de administratieve afhandeling. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het vernieuwen van een bestaande woning op het adres Vlaamseweg 4. De nieuwe eigenaar wil de bestaande woning verbouwen waarbij een kelder onder de bestaande woning wordt gemaakt. In de naastgelegen bestaande stallingsruimte worden ramen geplaatst. De stallingsruimte wordt niet bij de woning getrokken en maakt dan ook geen deel uit van de aanvraag.

In het bestemmingsplan “Binnenduinrand” (22 juni 2017) is het niet toegestaan om op de woonbestemming een kelder te maken. Aan de aanvraag kan alleen worden meegewerkt als het college bereid is om af te wijken van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (projectbesluit).

Van 17 mei tot en met 27 juni 2019 heeft de aanvraag met de ontwerpbeschikking ter inzage gelegen. Door de Stichting Westelijk Tuinbouwgebied zijn zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn deze beoordeeld en is het plan op een aantal punten aangepast. Zie bijlage A , de omgevingsvergunning, voor de beantwoording van de zienswijzen

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouder besluit:

1. Een omgevingsvergunning te verlenen voor het vernieuwen van de bestaande woning met een souterrain en aanpassen van de gevels bestaande stallingsruimten op het perceel Vlaamseweg 4
2. Het hoofd van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving te mandateren voor het ondertekenen van het besluit en de administratieve afhandeling.

3. Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch mogelijk maken om een kelder te maken onder een bestaande woning.

4. Argumenten

Het bouwen van een kelder onder de bestaande woning en het overschrijden van de bouwhoogte met 20 centimeter is op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar.

De aanvraag voorziet in het vernieuwen van een bestaande woning aan de Vlaamseweg 4.

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan omdat een kelder niet is geregeld in het bestemmingsplan. Daarnaast mag een deel van de woning conform de verbeelding een maximale bouwhoogte van 3 meter en een deel een maximale goothoogte van 3,5 meter hebben.

De gevraagde woning heeft een platte afdekking met een bouwhoogte van 3,2 meter.



Voor deze geringe overschrijding biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om 10% af te wijken.
Wat betreft de kelder wordt geoordeeld dat het bouwen van een kelder geen effect heeft op het straatbeeld. Een kelder heeft eveneens geen invloed op de (woon)kwaliteit van de directe omgeving. Het ondergronds vergroten van de woonruimte is daarmee niet bezwaarlijk.
Overschrijding hoogte: In de bestaande situatie is het dak hoger dan in de nieuwe situatie. De minimale afwijking heeft geen nadelig effect op het straatbeeld en of de woonkwaliteit van de directe omgeving.

5. Risico's en kanttekeningen

Geen

6. Uitvoering

- Het hoofd van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving wordt gemandateerd voor het ondertekenen van het besluit en de verdere administratieve afhandeling.
- De vergunning wordt aan de aanvrager gezonden en van de vergunningverlening wordt een kennisgeving in het digitale gemeenteblad (GVOP) geplaatst.

7. Bijlagen

- A. omgevingsvergunning met nummer 2019-00984
- B. tekeningen en plattegronden behorend bij de aanvraag van de kelder
- C. ruimtelijke onderbouwing



Datum

Ons kenmerk 2019-00984

Bijlage(n)

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

Onderwerp: Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 2 februari 2019 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het vernieuwen van de bestaande woning met een souterrain en aanpassen van de gevels bestaande stallingsruimten op het perceel Vlaamseweg 4 in Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2019-00984.

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 16 lid 2 van de voorschriften van het bestemmingsplan “Binnenduinrand”.

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 2 februari 2019 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het vernieuwen van de bestaande woning met een souterrain en aanpassen van de gevels bestaande stallingsruimten.

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 activiteit(en) als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder a en c van de Wabo.

De door u aangevraagde activiteit bouwen is in strijd met het geldende bestemmingsplan. U heeft echter de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening niet aangevraagd. Op grond van artikel 2.10, lid 2 Wabo wordt uw aanvraag mede aangemerkt als een verzoek om af te wijken van het geldende bestemmingsplan (activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo).

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de 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. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.



Zienswijzen en heroverweging

Van 17 mei 2019 tot en met 27 juni 2019 heeft de aanvraag, de ontwerpbeschikking 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.

Door de Stichting Westelijk Tuinbouwgebied (hierna te noemen SWTH) zijn de volgende zienswijzen ingebracht.

De ingekomen zienswijzen kunnen als volgt worden samengevat:

- i. Uit de bouwtekening maakt de SWTH op dat een deel van de stallingsruimte bij de woning wordt getrokken. Dit betreft vooral het deel bij de gewijzigde entree. Ook bestaat de vrees dat de rest van de stallingsruimte, omdat daar enorme raampartijen worden geplaatst, op termijn bij de woning zal worden getrokken.
- ii. De ruimtelijke onderbouwing ontbreekt. Onduidelijk is wat de initiatiefnemers van plan zijn met de voormalige stallingsruimte.
- iii. Het gebruik van de stallingsruimte en kas is reeds vóór 2017 beëindigd. Daarom is het overgangsrecht niet van toepassing en mogen de stallingsruimte en de kas niet in strijd met de agrarische bestemming gebruikt worden.
- iv. SWTH maakt bezwaar tegen de functiewijziging van de stallingsruimte naar woonruimte. Dit blijkt uit de tekening van de nieuwe situatie waarbij de ingang, hal en toilet uit de bestaande woning worden verwijderd, een deur wordt gemaakt tussen de stallingsruimte en de woning en de ingang van de woning naar de stallingsruimte wordt verplaatst.
- v. Er worden 8 grote raampartijen geplaatst tot op de grond en voorzien van dubbele openslaande deuren in plaats van de bestaande 4 hoog geplaatste ramen, waarbij de vormgeving van de raampartijen gelijk is aan die van de woning.
- vi. De bestaande grote bedrijfsingang in de oostgevel was inspringend in de gevel aangebracht. Op de tekening van de nieuwe situatie staat de bedrijfsdeur ongewijzigd aangegeven, maar deze zal ongetwijfeld verwijderd worden.
- vii. Een deel van de kas wordt afgebroken om in de zuidgevel een grote raampartij te kunnen aanbrengen.
- viii. Langs een groot gedeelte van de woning wordt een terras aangelegd, ook bij de kas en de stallingsruimte.
- ix. De vrees bestaat bij de SWTH dat in de toekomst procedures gevoerd zullen worden om het wonen in de stallingsruimte mogelijk te maken. De SWTH begrijpt dat handhaven op het huidige toegestane gebruik een kwestie is van handhaven van de regels. De SWTH wenst dit nu al naar voren te brengen.
- x. De SWTH verwijst naar een uitspraak van de Afdeling met nummer ECLI:NL:RVS:2017:2311 waarbij is overwogen dat bij de toetsing van een bouwplan aan een bestemmingsplan niet slechts worden gezien of het bouwwerk overeenkomstig de bestemming van het perceel kan worden gebruikt, doch mede of het bouwwerk ook met het oog op zodanig gebruik wordt opgericht. Een bouwwerk moet in strijd met de bestemming worden geoordeeld indien



redelijkerwijs valt aan te nemen dat het bouwwerk uitsluitend of mede zal worden gebruikt voor andere doeleinden dan die waarin de bestemming voorziet. De Stichting is van mening dat er waarschijnlijk gewoond zal gaan worden.

De ingekomen zienswijzen zijn als volgt beoordeeld:

- i. De aanvraag betreft het vernieuwen van de bestaande woning met een souterrain en het aanpassen van de gevels bestaande stallingsruimten. Uitgangspunt bij het beoordelen van de ramen in de bestaande stalling is derhalve dat de aangevraagde wijziging slechts betrekking heeft op de ramen in de gevels. Voor het overige blijft het bouwwerk en de functie van het bouwwerk ongewijzigd.
- ii. Er is op 22 augustus 2019 een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Deze is beoordeeld en maakt deel uit van de vergunning.
- iii. Het beoordelen of het gebruik van de stallingsruimte en de opslagruimten nog conform het vigerende bestemmingsplan is, maakt geen deel uit van deze aanvraag. Zoals hierboven onder i al aangegeven omvat de aangevraagde activiteit slechts het vernieuwen van de bestaande woning met een souterrain en het aanpassen van de gevels bestaande stallingsruimten.
- iv. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is de ingang van de woning met entree verlegd naar het woonhuisgedeelte. De nieuw aangebrachte inpandige toegang vanuit het woonhuisgedeelte naar het stallingsgedeelte is gehandhaafd evenals de bestaande hal met garderobe en toilet in het stallingsgedeelte. Hiermee is tegemoetgekomen aan de zienswijze omdat de woning een eigen entree heeft gekregen. De tussendeur die is aangebracht tussen woning en stallingsruimte is gehandhaafd.
- v. De aangevraagde raampartijen in de stallingsruimte zijn aangepast naar aanleiding van de zienswijze van de SWTH. De grote raampartij in de zuidzijde is komen te vervallen.
- vi. Op de tekening staat inderdaad een bedrijfsdeur aangegeven die gehandhaafd blijft. Er is dus niet sprake van een wijziging ten opzichte van de huidige situatie. Mocht aanvrager in de toekomst van plan zijn om vergunningplichtige activiteiten uit te voeren dan zal daarvoor eerst een omgevingsvergunning verleend dienen te zijn.
- vii. Naar aanleiding van de zienswijze van de SWTH is het plan aangepast en de kas blijft geheel staan.
- viii. Naar aanleiding van de zienswijze van de SWTH is het op de tekening aangegeven terras op de zuidwest zijde van de bebouwing komen te vervallen.
- ix. Het staat aanvrager uiteraard vrij om procedures te doorlopen mocht hij daar aanleiding toe zien. Op dit moment ligt deze aanvraag voor die beoordeeld dient te worden. Wat het handhaven op illegaal gebruik betreft: de SWTH kan uiteraard, indien zij van mening is dat sprake is van illegale activiteiten een melding doen bij het bevoegd gezag.
- x. De door de SWTH aangehaalde uitspraak van de Afdeling betreft het legaliseren van enkele bouwwerken en het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan. Deze casus is niet te vergelijken met de situatie van de stallingsruimte bij de Vlaamseweg 4. Allereerst is de



stallingsruimte niet illegaal gebouwd en wat het beoogde gebruik betreft: tussen partijen is niet in geding dat in de stallingsruimte niet gewoond mag en zal gaan worden.

De volgende belangen zijn met het project gemoeid: Het belang van de aanvrager bij inwilliging van de aanvraag voor een omgevingsvergunning zodat hij een woonhuis kan bouwen met kelder en dat hij ramen kan aanbrengen in de stallingruimte en de belangen van de SWTH bij het beschermen van het kwetsbare westelijk tuinbouwgebied. Ook heeft de aanvrager uiteraard een financieel-economisch belang bij het realiseren van zijn project.

Gelet op de goede ruimtelijke onderbouwing van de aanvraag, de positieve adviezen van de vakafdelingen en de aanpassingen van het project naar aanleiding van de zienswijzen, en het gegeven dat de SWTH aangeeft geen bezwaar te hebben tegen het vernieuwen van de bestaande woning met een souterrain, zijn wij van mening dat de bouwvergunning en de ontheffing die uitsluitend gericht is op het bouwen van een souterrain, verleend kunnen worden.

Procedure

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

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

BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

- 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 2019-00984;
- 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);

- De houder van de vergunning moet de gemeente Haarlem ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden schriftelijk in kennis stellen van de beëindiging van de werkzaamheden (artikel 1.25 lid 2 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2019-00984;

- Met de uitvoering van werkzaamheden waar constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen mag u niet beginnen voordat de medewerker constructie van team Advies & Ondersteuning van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben;

- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder een veiligheidsplan als omschreven in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 bij team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft ingediend en dit veiligheidsplan door het team is goedgekeurd'

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

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



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 “Binnenduinrand” (812bp0006) is vastgesteld door de gemeenteraad op 22 juni 2017 onder nummer 2017/209688.

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

“Ter plaatse van de nieuwe woning hebben de gronden de bestemming 'Wonen' (artikel 16).

In artikel 16 lid 2, bouwregels, is het volgende opgenomen:

16.2.1 Gebouwen

- a.gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b.het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij op de verbeelding een bebouwingspercentage is aangegeven;
- c.per bouwvlak mag één woning worden gebouwd met een maximale inhoud van 400 m³;
- d.ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is ten hoogste de aangegeven goothoogte toegestaan;
- e.ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- f.ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot-/bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven goot-/bouwhoogte toegestaan;
- g.waar op de verbeelding de figuur gevellijn is aangegeven geldt deze lijn als voorgevelrooilijn; kapverplichting/plat dak
- l.ter plaatse van de aanduidingen 'maximum goothoogte' moet worden afgedekt met een kap waarvan maximum bouwhoogte 4 m bedraagt verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
- m.ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot-/bouwhoogte' moet boven de goot worden afgedekt met een kap;
- n.ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' moet worden afgedekt met een plat dak;

Een deel van de woning heeft conform de verbeelding een maximale bouwhoogte van 3 meter en een deel een maximale goothoogte van 3,5 meter.

De gevraagde woning heeft uitsluitend een platte afdekking met een bouwhoogte van 3,2 meter, gemeten vanaf aansluitend terrein (ten tijde van ter inzage legging bestemmingsplan).



Tevens bedraagt de inhoud van de nieuwe woning 398,5m³ (zoals aangegeven in het bestemmingsplan).

Tevens wordt er een kelder gevraagd. In het bestemmingsplan is geen ondergrondse bebouwing opgenomen en derhalve ook niet toegestaan.

De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan.

In de algemene afwijkingsregels (artikel 21 lid 1 onder a) is een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheden voor de afwijking van de bouwhoogte opgenomen van 10%.

De aanvraag is in strijd met het vigerende bestemmingsplan en kan alleen verleend worden gelet op de kelder middels een projectbesluit”

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 16 lid 2 van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan “Binnenduinrand”. 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 secretaris van de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit. 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 Landschappelijk Groen ten aanzien van ingrepen in het daklandschap, gevelwijzigingen, bijgebouwen alsmede gelet op materiaalgebruik en detaillering.



Bouwbesluit

Bouwfysica

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

Overige

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

Bouwverordening

De activiteit voldoet aan de 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 “Binnenduinrand” 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 16 lid 2 van de bij dit bestemmingsplan behorende voorschriften.

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

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

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Omgevingsbeleid, team Stedenbouw en planologie. Het advies luidt als volgt:

“De aanvraag voorziet in het vernieuwen van een bestaande woning aan de Vlaamseweg 4.



Het plan is in strijd met het bestemmingsplan omdat een kelder niet is geregeld in het bestemmingsplan. Daarnaast mag een deel van de woning conform de verbeelding een maximale bouwhoogte van 3 meter en een deel een maximale goothoogte van 3,5 meter hebben.

De gevraagde woning heeft een platte afdekking met een bouwhoogte van 3,2 meter. Voor deze geringe overschrijding biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om 10% af te wijken.

Kelder

Het bouwen van een kelder heeft geen effect op het straatbeeld. Een kelder heeft eveneens geen invloed op de (woon)kwaliteit van de directe omgeving. Het ondergronds vergroten van de woonruimte is daarmee niet bezwaarlijk.

Overschrijding hoogte

In de bestaande situatie is het dak hoger dan in de nieuwe situatie. De minimale afwijking heeft geen nadelig effect op het straatbeeld en of de woonkwaliteit van de directe omgeving.

Geadviseerd wordt mee te werken aan een afwijkingsmogelijkheid voor de kelder en voor de geringe hoogteoverschrijding.”

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. 2 februari 2019;
- Tekening begane grond bestaand d.d. 12 november 2018;
- Tekening gevels bestaand d.d. 12 november 2018;
- Tekening dakaanzicht bestaand d.d. 12 november 2018;
- Tekening details d.d. 8 december 2018;
- Document bescherming geluid van buiten dd. 14 januari 2019;
- Bodemtoets Vlaamseweg 4;
- Constructie rapportage vlaamseweg 4
- Reactie constructeur Berkhout-Tros;
- Toelichting met constructieve uitgangspunten;
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. 22 augustus 2019;
- Quicksan Flora & Fauna d.d. augustus 2019;
- Reactie op ingediende zienswijze d.d. 16 augustus 2019;
- Tekening begane grond nieuw d.d. 16 augustus 2019;
- Tekening gevels nieuwe toestand d.d. 16 augustus 2019;
- Tekening doorsnede nieuwe toestand d.d. 16 augustus 2019;
- Tekening souterrain nieuwe toestand d.d. 16 augustus 2019;
- Tekening dakaanzicht nieuwe toestand d.d. 16 augustus 2019.