

Blokadvertentie voor de Staatscourant en de Stadskrant

Verlening omgevingsvergunning ‘Zuid Schalkwijkerweg 55 tbv realisatie woonhuis’

Burgemeester en wethouders van Haarlem maken bekend dat zij de omgevingsvergunning voor de ‘Zuid Schalkwijkerweg 55 tbv realisatie van een woonhuis’, met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder 1, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen in afwijking van het bestemmingsplan voor het onderstaande bouwplan en de hierop betrekking hebbende stukken.

Bouwplan

In 2011 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor voor de bouw van een woonhuis aan de Zuid Schalkwijkerweg 55.

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

Inzage

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

U kunt de stukken inzien in de publiekshal in de Raakspoort, Zijlvest 39, 2011 VB te Haarlem (hoek Zijlvest/Raaks). De publiekshal is geopend op werkdagen van 09.00 uur tot 16.00 uur. Op donderdag van 09.00 uur tot 20.00 uur.

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

Beroep

Gedurende de hierboven genoemde termijn van inzage kunnen belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen op het ontwerp-besluit naar voren hebben gebracht, gemotiveerd beroep aantekenen bij de Arrondissementsrechtbank, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. U kunt ook digitaal beroep instellen bij de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide procedure

Datum

Ons Kenmerk 2011-0002804

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

Burgemeester en wethouders hebben op 22 december 2011 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de nieuwbouw van een woning en het wijzigen van een in- uitrit op het perceel Zuid Schalkwijkerweg 55 te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2011-0002804.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

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

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de **activiteit bouwen**);
- het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan een beheersverordening, een exploitatieplan, de provinciale verordening Ruimte, de AMvB Ruimte of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de **activiteit planologisch strijdig gebruik**);
- het maken en hebben of het veranderen van een uitweg of het veranderen van het gebruik van een uitweg (verder te noemen **activiteit uitweg**).

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c en de activiteiten als genoemd in artikel 2.2, eerste lid, onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3 Wabo om af te wijken van de voorschriften van het bestemmingsplan Schalkwijkerweg.

Nog in te dienen gegevens

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens worden ingediend:

- Met de uitvoering van werkzaamheden waar aanvullende constructietekeningen en/of –berekeningen aan ten grondslag liggen mag niet worden begonnen voordat de medewerker constructie van bureau Planbegeleiding en advisering, afdeling Omgevingsvergunningen 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.

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,
namens burgemeester en wethouders van Haarlem,

Mevrouw D. de Boo
afdelingshoofd Omgevingsvergunning

BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvrager

Op 22 december 2011 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

A.V.J.V. Claerbout
Park Oosterspaarn 48
2036MB HAARLEM

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

- bouwen van een woning en garage en het wijzigen van een inrit.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- 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 beheersverordening, een exploitatieplan, de provinciale verordening Ruimte, de AMvB Ruimte of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de activiteit planologisch strijdig gebruik);
- het maken en hebben of het veranderen van een uitweg of het veranderen van het gebruik van een uitweg (verder te noemen activiteit uitweg).

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c en de activiteiten als genoemd in artikel 2.2, eerste lid, onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Volledigheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een volledige aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het 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. U bent op 17 januari 2012 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 28 februari 2012. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 27 dagen. 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

Tussen 1 juni 2012 en 13 juli 2012 heeft de aanvraag, de ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor activiteit bouwen aan artikel 2.10, voor planologisch strijdig gebruik aan artikel 2.12 en voor activiteit uitweg aan artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom zijn wij voornemens u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Verklaring van geen bedenkingen

Voor dit besluit geldt dat, op grond van artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor), categorieën van gevallen zijn 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 (reg.nr. 194736). Dit bouwplan valt binnen die categorieën van gevallen. Er hoeft daarom voor dit besluit geen Verklaring van geen bedenkingen te worden aangevraagd.

BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

- Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en van de Haarlemse bouwverordening en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.
- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven. (artikel 4.2 van de Haarlemse bouwverordening).
- Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen uit de nota Bouwlawaaï van de gemeente Haarlem.
- De aanvang van de werkzaamheden moet u vijf dagen van tevoren aanmelden bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2011-0002804.
- Het bouwafval moet u scheiden in de volgende categorieën:
 1. gevaarlijk afval (zie het Besluit aanwijzing gevaarlijke afvalstoffen);
 2. kunststoffen die voor hergebruik geschikt zijn;
 3. minerale wol;
 4. papier;
 5. overig afval.

Categorie 1 t/m 4 moet u afvoeren naar een verwerkingsbedrijf met een vergunning volgens de Wet milieubeheer, of meegeven aan een bevoegd inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen. De categorie overig afval moet u afvoeren naar een sorteerbedrijf dat ongesorteerd bouwafval in ontvangst mag nemen.
- Het bouwwerk mag niet in gebruik mag worden genomen, wanneer de werkzaamheden niet conform de verleende vergunning zijn uitgevoerd en het bouwwerk niet gereed gemeld is bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2011-0002804
- Als (onderdelen van) de werkzaamheden klaar zijn, dient u dit te melden (artikel 4.12 van de HBV). U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2011-0002804.
- Met de uitvoering van werkzaamheden waar constructietekeningen en/of – berekeningen aan ten grondslag liggen mag u niet beginnen voordat de medewerker constructie van bureau Planbegeleiding en advisering van de afdeling Omgevingsvergunning heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben.

- De bouwwerkzaamheden mogen pas beginnen als de afdeling Bedrijfsbureau de bebouwingsgrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet. Hiervoor moet u ten minste veertien dagen daarvoor een verzoek indienen bij de Hoofdafdeling Dienstverlening, afdeling Bedrijfsbureau, bureau GEO-informatie en Basisregistraties, telefoon 023 511 5115.

Activiteit uitweg

- De vergunninghouder of degene die de uitweg aanlegt, moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Haarlem tonen.
- Schade aan personen en/of eigendommen van de gemeente en/of derden, die het gevolg is van de aanlegwerkzaamheden of van de aanwezigheid of het gebruik van de aangelegde uitweg komt voor rekening van de vergunninghouder.
- De gemeente behoudt zich het recht voor bij wegreconstructies de uitweg te wijzigen of op andere wijze te doen verlopen.
- De officiële, bij het Kadaster vastgelegde, perceelsgrenzen moeten in acht worden genomen.
- De werkzaamheden moeten zo worden verricht dat passanten die gebruikmaken van de rijbaan van de Zuid Schalkwijkerweg, inclusief het trottoir, hiervan geen verkeersoverlast of verkeershinder ondervinden.
- De waterafvoer van perceel aan de Zuid Schalkwijkerweg mag niet plaatsvinden via de uitweg.
- Het goot- en trottoirgedeelte, gelegen ter plaatse van de uitweg, moet schoon worden gehouden.
- Het werk moet zodanig worden uitgevoerd dat van de ter plaatse aanwezige gemeentelijke groenvoorziening zoveel mogelijk gespaard blijft.
- Eventuele straat-, of trottoirkolken moeten tijdens de werkzaamheden beschermd worden tegen indringen van zand, grond en puin.
- Het afvoeren of anderszins verwijderen van vrijgekomen materialen van de openbare weg is voor rekening van de vergunninghouder.
- Veranderingen of opbrekingen aan de rijweg zijn niet toegestaan, met uitzondering van eventuele kantopsluitingen.
- Met betrekking tot te gebruiken verhardingsmaterialen geldt het volgende:
 - o De bestrating moet opgesloten worden met opsluitbanden type 13/15 betonnen inritbanden (500x450x200mm kleur grijs).
 - o De toe te passen stenen in halfsteensverband of keperverband betreffen trottoirtegels (300x300mm).
 - o Het bestratingsmateriaal moet overeen komen met de toegepaste bestaande inritten in de straat.
 - o Bij het trottoir moeten trottoirtegels worden toegepast toepassen met een dikte van 8 cm.
 - o De kleur van de trottoirtegels moet worden aangepast aan het omliggende trottoir.

- o Maatvoering en materiaalkeuze uitrit conform Handboek Inrichting Openbare – Ruimte (HIOR).
- Met betrekking tot het verharden van bermen geldt voor het grondwerk het volgende:
 - o Ter plaatse van de bestaande berm moet een grondverbetering aangebracht worden met een funderingslaag van 250mm en een straatlaag van 50mm.
- Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem verleent de vergunning met als doel de weg als uitweg te gebruiken;
- De vergunning wordt ingetrokken op het moment dat de uitweg niet meer in gebruik is om de reden waarvoor de vergunning is aangevraagd;
- De vergunning vervalt volgens artikel 16 van de genoemde verordening, als van de vergunning niet binnen maximaal één jaar na het van kracht worden volledig gebruik is gemaakt.
- Als de vergunning wordt ingetrokken (zie 2) of vervalt (zie 3) heeft de aanvrager geen aanspraak op restitutie van de betaalde leges voor het in behandeling nemen van de vergunningaanvraag;
- De uitweg blijft te allen tijde eigendom van de gemeente Haarlem en openbaar toegankelijk;
- De vergunninghouder of een derde namens hem, mag geen veranderingen of wijzigingen aan de uitweg aanbrengen;
- De vergunninghouder is verplicht relevante wijzigingen in de persoonlijke, juridische of feitelijke situatie door te geven;
- De vergunning kan voorgoed of tijdelijk worden ingetrokken als:
 - o onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt;
 - o op grond van een verandering van de omstandigheden of inzichten opgetreden na het verlenen van de vergunning, moet worden aangenomen dat intrekking of wijziging wordt gevorderd door het belang of de belangen ter bescherming waarvan de vergunning is vereist;
 - o de aan de vergunning verbonden voorschriften en beperkingen niet worden nagekomen;
 - o van de vergunning geen gebruik door vergunninghouder wordt gemaakt;
 - o de vergunninghouder geen redelijk doel meer heeft voor de vergunning
 - o de vergunninghouder daarom vraagt.
- Schadevergoeding aan de vergunninghouder is niet mogelijk, behalve gevallen waarin de wet voorziet of waarin anders beslist is door het college;

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten.

Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

De activiteit heeft betrekking op de volgende werkzaamheid/werkzaamheden:

- bouwen van een woning en garage

Voor iedere werkzaamheid heeft een toetsing plaatsgevonden.

TOETSING

Geldend bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan Schalkwijkerweg is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 januari 2010 onder nummer 2009/46297 en (deels) goedgekeurd door gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 21 september 2010 onder nummer 2010/49532.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming Woondoeleinden met vóór de hoogte scheidingslijn een maximale goothoogte van 3,5 meter en achter de hoogte scheidingslijn een maximale bouwhoogte van 3,5 meter, Erf en Water. Deze bestemmingen vinden hun weerslag in artikel 5, 10 en 24 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

De aangevraagde activiteit is in strijd met de volgende voorschriften behorende bij bestemmingsplan Schalkwijkerweg:

Artikel 5 lid 4 onder a. Hierin is bepaald dat gebouwen uitsluitend binnen het bebouwingsvlak mogen worden gebouwd. Het totale bebouwingsvlak is 17 meter diep. De aangevraagde woning heeft een diepte van 19,6 meter en overschrijdt het bebouwingsvlak met 2,6 meter.

Daarnaast overschrijdt de woning aan de rechter zijgevel het bebouwingsvlak met 1,5 meter.

Artikel 5 lid 4 onder b, Hierin is bepaald dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw niet meer mag bedragen dan op de plankaart is aangegeven en dat de nokhoogte niet meer mag bedragen dan 5,5 meter boven de aangegeven goothoogte.

Vóór de hoogte scheidingslijn geldt een goothoogte van 3,5 meter. Dit betekent dat de maximale bouwhoogte 9 (5,5 + 3,5) meter bedraagt. De woning heeft een nokhoogte van 9,4 meter ten opzichte van het peil als bedoeld in artikel 1 lid 57 onder b. Dit is een overschrijding van 0,4 meter.

Achter de hoogte scheidingslijn geldt een maximale bouwhoogte van 3,5 meter. De kapconstructie heeft een nokhoogte van 9,4 meter ten opzichte van peil. Dit is een overschrijding van 5,9 meter.

Het bouwplan heeft een goothoogte van 3,9 meter (t.o.v. peil) dit is een overschrijding van 0,4 meter.

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

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

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

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

Archeologisch bestemmingsplan

Ter plaatse geldt tevens het Facetbestemmingsplan Archeologie, vastgesteld door de Gemeenteraad op 25 juni 2009, onder nummer 2009-119646 .

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming Waarde archeologie 4. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 2.2 van de voorschriften behorende bij dit bestemmingsplan.

Hierin is bepaald dat binnen de bestemming Waarde archeologie 4 voor bodemverstorende activiteiten van meer dan 2500 m² en dieper dan 30 cm een archeologisch rapport moet worden overgelegd.

Bij het voorliggende bouwplan vinden bodemverstorende activiteiten plaats. Deze zijn echter minder dan 2500 m². Er hoeft daarom geen archeologisch rapport te worden overgelegd. Hiermee is de bouwactiviteit niet in strijd met dit bestemmingsplan.

Welstand

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

De betreffende woning voldoet gelet op inpassing in de omgeving, massaopbouw, uiterlijke verschijningsvorm, traditioneel materiaalgebruik en de zorgvuldig en expliciet ontworpen detaillering aan de welstandcriteria voor gebiedsdeel Buitengebied. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwbesluit

De activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2003.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwverordening

Parkeren

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer en is getoets aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake parkeren.

Samengevat luidt het advies als volgt:

In artikel 2.5.30 lid 1 van de Haarlemse bouwverordening (HBV) is bepaald 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(n) 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.

Het bouwplan behelst één woning op een groot perceel. Hierop wordt tevens een garagebox geplaatst.

Op de zuidoosthoek van het perceel worden twee parkeerplaatsen aangelegd. Er wordt voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein.

Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer positief.

Bodem

In artikel 2.1.5 van de Haarlemse bouwverordening is bepaald dat bij een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, een onderzoek betreffende de bodemgesteldheid als bedoeld in artikel 8, vierde lid, van de Woningwet moet worden ingediend.

Het ingediende verkennend bodemonderzoek is beoordeeld door de afdeling Milieu, bureau Bodem. Samengevat luidt het advies als volgt:

Uitgevoerde bodemonderzoeken hebben aangetoond dat er geen belemmeringen zijn voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Milieu, bureau Bodem positief.

De activiteit voldoet aan (overige) voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening (nummer 54 / 1 oktober 2010). Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het bouwen van het bouwwerk zijn er ten aanzien van de activiteit bouwen geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voor de activiteit bouwen voorschriften opgenomen.

Activiteit planologisch strijdig gebruik

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

De activiteit heeft betrekking op de volgende werkzaamheid:

- bouwen van een woning en garage

Voor de werkzaamheid heeft een toetsing plaatsgevonden.

TOETSING

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan Schalkwijkerweg is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 januari 2010 onder nummer 2009/46297 en (deels) goedgekeurd door gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 21 september 2010 onder nummer 2010/49532.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming Woondoeleinden met vóór de hoogte scheidingslijn een maximale goothoogte van 3,5 meter en achter de hoogte scheidingslijn een maximale bouwhoogte van 3,5 meter, Erf en Water. Deze bestemmingen vinden hun weerslag in artikel 5, 10 en 24 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

De aangevraagde activiteit is in strijd met de volgende voorschriften behorende bij bestemmingsplan Schalkwijkerweg:

- artikel 5 lid 4 onder a (overschrijding bebouwingsvlak);
- artikel 5 lid 4 onder b (overschrijding goot- en bouwhoogte).

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

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

Over de relatie tussen de aangevraagde activiteit en het beginsel van een goede ruimtelijke ordening merken wij het volgende op:

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

Het bouwvlak is op een dusdanige wijze aangepast dat er een meer langgerekt volume ontstaat met de smalle zijde aan de straatzijde. De positionering van de volumes waarvan de lengterichting haaks op de weg staat alsmede de nokrichting van het hoofdvolume welke haaks op de weg staat, sluit aan op de wijze waarop een groot deel van de bebouwing zich aan de Zuid Schalkwijkerweg presenteert. Hierdoor is de nieuwe bebouwing passend in het straatbeeld.

Door het verwijderen van de verbreding aan de achterzijde is er een beter doorzicht tussen de woning en de garage mogelijk wat het zicht vanaf de straat op het achterliggende landschap verbetert.

De plaatsing van een dergelijk volume resulteert niet in een onevenredige afname van zon/daglicht van de directe woonomgeving.

Het totale volume van de nieuwe bebouwing neemt niet toe ten opzichte van het bestemmingsplan. De aanpassing in het volume zorgen voor een meer eenduidige massaopbouw van het bouwwerk. Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat met de realisatie van dit bouwplan wel alle bouwmogelijkheden op dit perceel ingevuld zijn en er geen verdere uitbreiding meer mogelijk is.

De plaatsing van een dergelijk volume resulteert niet in een onevenredige inbreuk op de privacy voor de directe woonomgeving.

Het totaal aan bebouwd oppervlak neemt af ten opzichte van de footprint die in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

De achterliggende gedachte bij dit bouwplan gaat uit van het anders kneden van de footprint en het volume dat in het bestemmingsplan is toegestaan. Het totale bebouwde oppervlak neemt zelfs af ten opzichte van wat het bestemmingsplan nu toe staat. Dit is in lijn met de stedenbouwkundige wens om geen toename van bebouwing toe te staan aan de Zuid-Schalkwijkerweg.

Stedenbouwkundig is, gezien het niet verder toenemen van het totale in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte bouwvolume, de afname van het totale in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte bebouwingsoppervlak en de toename van ruimtelijke kwaliteit die dit bouwplan voort brengt, het advies positief.

Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat met de realisatie van dit bouwplan wel alle bouwmogelijkheden op dit perceel opgebruikt zijn en dat er geen verdere uitbreiding meer mogelijk is.

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

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

CONCLUSIE

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

In deze beschikking zijn voor de activiteit planologisch strijdig gebruik voorschriften opgenomen.

Activiteit uitweg

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder e Wabo niet voldoet aan het in de algemene plaatselijke verordening van de gemeente Haarlem (nummer 34/ 15 januari 2010) gestelde toetsingskader. Een toetsing aan dit kader heeft plaatsgevonden.

De activiteit heeft betrekking op de volgende werkzaamheid/werkzaamheden:

- maken van een in-/ uitrit

Voor iedere werkzaamheid heeft een toetsing plaatsgevonden.

TOETSING

De activiteit uitweg is voorgelegd aan de afdelingen Dagelijks Wijkbeheer en techniek en Openbare Ruimte Groen en Verkeer en is getoetst aan de voorschriften uit de Algemene plaatselijke verordening (APV) inzake in-/uitrit.

De activiteit voldoet aan de genoemde algemene plaatselijke verordening. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op de activiteit uitweg zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voor de activiteit uitweg voorschriften opgenomen.

BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 22 december 2011;
- Tekening 1, details, d.d. 07-02-2012;
- Tekening 2, doorsneden, d.d. 07-02-2012;
- Tekening 3, fundering riolering kelder, d.d. 07-2-2012;
- Tekening 4, grondplan gevels en doorsnede garage, d.d. 07-2-2012;
- Tekening 5, grondplan gelijkvloers, d.d. 07-2-2012;
- Tekening 6, gevels zuid en noord, d.d. 07-2-2012;
- Tekening 7, gevels west en oost doorsnede, 07-2-2012;
- Tekening 8, omgeving en inplanting, d.d. 07-02-2012
- Tekening 10, grondplan verdieping, d.d. 07-2-2012;
- Tekening 11, details 2, d.d. 07-2-2012;
- Rapport 2011-497, EPC, daglicht en ventilatie, d.d. 25-11-2011;
- Rapport 750138, verkennend bodemonderzoek, d.d. 25-03-2010;
- Document, Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 08-02-2012;
- Document foto's bestaande situatie;
- Tekening 11-108-01, palenplan, kelder, fundering, beg. grond, d.d. 20-12-2011;
- Tekening 11-108-02, verdieping vliering, kap en doorsnede, d.d. 20-12-2011;
- Tekening 11-108-03, Details, d.d. 20-12-2011;
- Tekening 11-108-04, garage, d.d. 12-12-2011;
- Rapport, Constructieberekening 11-108 december 2011-1;
- Rapport, Constructieberekening 11-108 december 2011-2;
- Rapport, Constructieberekening 11-108 december 2011-3;
- Rapport, Constructieberekening 11-108 december 2011-4;
- Rapport, Constructieberekening 11-108 december 2011-5;
- Rapport, Constructieberekening 11-108 december 2011-6;
- Rapport, Funderingsadvies 04p000342, d.d. 25-11-2010.