

Omgevingsvergunning 84 woningen in IJlandpark 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, een omgevingsvergunning hebben verleend voor het onderstaande project.

Project

Het bouwen van 84 woningen in het IJlandpark (gelegen tussen Italiëlaan en Kopenhagenstraat) te Haarlem.

De omgevingsvergunning is geregistreerd onder nummer 2015-06507 (**NL.IMRO.0392.OV9120010-va01**).

De omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Inzage

De omgevingsvergunning en de daarbij behorende relevante stukken zijn in te zien vanaf 21 oktober 2016 tot en met 2 december 2016.

U kunt de stukken inzien in de publiekshal in de Raakspoort aan Zijlvest 39 te Haarlem. De publiekshal is geopend op werkdagen van 09.00 uur tot 16.00 uur. Op donderdag van 09.00 uur tot 20.00 uur.

Beroepsmogelijkheid en inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken.

Tegen het besluit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na bekendmaking door belanghebbenden, die een zienswijze hebben ingediend dan wel kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid waren een zienswijze in te dienen, beroep worden aangetekend bij de rechtbank Haarlem.

Dit beroepschrift 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 beroepschrift 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 beroepschrift. Wij wijzen u er op dat u voor de behandeling van uw verzoek voorlopige voorziening en/of beroepschrift griffierecht moet betalen.

Wijze van indienen

U kunt het beroepschrift 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.



Haarlem

Hoofdafdeling Dienstverlening, Veiligheid & Vergunningen

Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Préferent Projectontwikkeling
T.a.v. de heer M. van Baar
Postbus 2008
2002 CA Haarlem
maxvanbaar@prewonen.nl

Datum **18 OKT 2016**
Ons kenmerk 2015-06507
Planbeoordelaar de heer G.J.A. de Jong
Kopie aan marcel.andela@meesruimteenmilieu.nl bag-beheer@haarlem.nl
Bijlage(n) Omgevingsvergunning
Onderwerp Begeleidende brief bij omgevingsvergunning Wabo

Geachte heer Van Baar,

U heeft op 23 november 2015 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van 84 woningen in het IJslandpark op het perceel IJslandpark (tussen de Italiëlaan en Kopenhagenstraat) te Haarlem. De aanvraag omvat de volgende activiteiten:

- het 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, eerste lid, onder a en c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 2015-06507. In deze brief informeren wij u over uw aanvraag.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning hebben wij bijgevoegd. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. De aan de vergunning verbonden voorschriften moeten worden nageleefd. Wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Als u een gemachtigde heeft aangegeven zal deze automatisch een afschrift ontvangen van uw vergunning.



Haarlem

2

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Publicatie

Het besluit wordt door ons digitaal gepubliceerd op www.haarlem.nl/mededelingen en op www.officielebekendmakingen.nl. Tegen het besluit kan beroep worden aangetekend.

Leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor uw aanvraag omgevingsvergunning leges verschuldigd. Bijgaand ontvangt u een leges besluit waarin de verschuldigde leges zijn gespecificeerd. Bij het legesbesluit wordt tevens vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen. De legesnota zelf wordt u afzonderlijk toegezonden.

Nadere informatie

Als u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met het Klant Contact Centrum van de gemeente Haarlem. Bereikbaar van maandag tot en met vrijdag van 8.30 uur tot 16.30 uur op telefoonnummer 14 023 en via e-mail: antwoord@haarlem.nl. Het bezoekadres is Zijlvest 39 in Haarlem. De openingstijden zijn van maandag tot en met vrijdag van 9.00 uur tot 16.00 uur en donderdag tot 20.00 uur. Postadres: Gemeente Haarlem, Postbus 511, 2003 PB Haarlem. Wij verzoeken u om bij vragen, overleg of correspondentie uw zaaknummer 2015-06507 te vermelden. Hierdoor kunnen wij u sneller van dienst zijn.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem,

mr. H.H.T. de Boer
afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving



Haarlem

Hoofdafdeling Dienstverlening, Veiligheid & Vergunningen
Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving

OMGEVINGSVERGUNNING Uitgebreide procedure

Datum **18 OKT 2016**
Ons kenmerk 2015-06507
Bijlage(n) 1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 23 november 2015 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de bouw van 84 woningen op het perceel IJslandpark (tussen de Italiëlaan en Kopenhagenstraat) te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2015-06507.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10, 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 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 Wabo.

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo om af te wijken van artikel 8 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Schalkwijk";
- Vrijstelling van artikel 2.5.30 lid 1 van de Haarlemse bouwverordening op grond van artikel 2.5.30, lid 4 van de Haarlemse bouwverordening.

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.



Haarlem

2

Beroepsmogelijkheid en inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken.

Tegen het besluit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na bekendmaking door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend dan wel kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid waren een zienswijze in te dienen, beroep worden aangetekend bij de rechtbank Haarlem. Dit beroepschrift 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 beroepschrift 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 beroepschrift. Wij wijzen u er op dat u voor de behandeling van uw verzoek voorlopige voorziening en/of beroepschrift griffierecht moet betalen.

Wijze van indienen

U kunt het beroepschrift 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 beroepschrift 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 de gemeente Haarlem,

mr. H.H.T. de Boer
afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving



BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 23 november 2015 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
Het bouwen van 84 woningen in het IJslandpark (tussen de Italiëlaan en de Kopenhagenstraat) te Haarlem.

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 Wabo.

Bevoegd gezag

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

Volledigheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor het bij of krachtens algemene maatregel van bestuur stellen van regels aan de wijze van indiening van een aanvraag om omgevingsvergunning en de gegevens en bescheiden die hierbij moeten worden aangeleverd.

De regeling is uitgewerkt in het 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

Van 22 juli 2016 tot en met 2 september 2016 hebben de aanvraag, de ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.



Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10, 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.

Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb)

Op grond van artikel 2.4 Wabo is het college van burgemeester en wethouders voor deze omgevingsvergunning het bevoegd gezag. De vergunningsaanvraag is strijdig met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Aan de aanvraag kan uitsluitend worden meegewerkt met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a onder 3 Wabo ('projectbesluit') nadat de Raad ex artikel 2.27 Wabo een Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) heeft gegeven.

In het onderhavige geval heeft de Raad niet expliciet een Vvgb hoeven afgeven omdat de aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming is met de stedenbouwkundige randvoorwaarden die op 12 februari 2015 zijn vastgesteld door de gemeenteraad en valt dit bouwplan, deze omgevingsvergunning onder de categorieën van gevallen die zijn opgenomen in de lijst van de Raad d.d. 13 oktober 2011.



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 2015-06507;

- 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 en de Haarlemse bouwverordening en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels;

- 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 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 2015-06507;

- 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 bouwveiligheidsplan bij team Toezicht &



Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft ingediend en dit bouwveiligheidsplan 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;

- Het doen van opgravingen of het verrichten van bodemverstoringen met als doel het opsporen van (archeologische) vondsten van 50 jaar en ouder is, zonder een opgravingsvergunning van de Minister en toestemming van de gemeente Haarlem, verboden. Indien bij de werkzaamheden in het kader van de omgevingsvergunning een zaak wordt gevonden, waarvan men weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat het een archeologische vondst is, dient men dit direct te melden bij het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl).

De gemeente zal nooit zonder schriftelijke of telefonische notificatie van het bureau Archeologie vooraf aan de vergunninghouder personen langs sturen om archeologische waarnemingen of onderzoek te doen. Mocht er sprake zijn van het doen van waarnemingen, dan zal dit bovendien enkel gebeuren door de stadsarcheoloog mevr. A. van Zalinge of dhr. P. van Kempen.

Bij twijfel gelieve contact op te nemen met het bureau Archeologie: mevr. A. van Zalinge of dhr. P. van Kempen (023-5115030 of adviesarcheologie@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;

- 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;

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- De vergunninghouder of degene die de activiteit uitvoert, moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek tonen aan de daartoe bevoegde ambtenaren.

- Vergunninghouder dient alle mitigerende maatregelen in het kader van de 'Flora en Faunawet' 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 dier- en plantensoorten 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;

- Het kappen van bomen mag niet plaatsvinden in het broedseizoen van 15 maart tot en met 15 juni;

- Zoals ook in het ecologisch onderzoek is aangegeven moeten er 8 vleermuiskasten in de bebouwing ingebouwd worden;

- Daarnaast moet in lijn met het gemeentelijk 'Ecologisch Beleidsplan Natuur inclusief' gebouwd worden. Naast de vleermuiskasten moeten er 8 mussenkasten en 8 zwaluwkasten in/aan de gebouwen geplaatst worden.



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 "Schalkwijk" is vastgesteld door de gemeenteraad op 18 december 2008, onder nummer 182092 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 28 juli 2009, onder nummer 2009-42495.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming "Wonen" en "Tuin". Deze bestemmingen vinden hun weerslag in artikel 5 en 8 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

Het bouwplan is getoetst aan voornoemd bestemmingsplan. De toets luidt als volgt: Er wordt gebouwd op de bestemming "Tuin". Dit is niet toegestaan.

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 8 van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan "Schalkwijk". 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.

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.

Archeologisch bestemmingsplan

Daarnaast geldt ter plaatse het "Facetbestemmingsplan Archeologie", vastgesteld door de Gemeenteraad op 25 juni 2009, onder nummer 2009-119646.

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



Haarlem

9

Hierin is bepaald dat binnen deze bestemming voor bodem verstorende activiteiten van meer dan 2.500 m² en dieper dan 30 cm een archeologisch rapport moet worden overgelegd.

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

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:

De vergunningaanvraag is beoordeeld door de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit in haar vergadering van 1 maart 2016. De commissie heeft het ontwerp getoetst aan de nota ruimtelijke kwaliteit.

Samengevat luidt het advies: "Akkoord, nu het ontwerp voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebiedsdeel Strokenbouw ten aanzien van inpassing in de stedelijke structuur, massaopbouw en uiterlijke verschijningsvorm en gelet op materiaalgebruik en detaillering."

Bouwbesluit

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. Het advies luidt als volgt: "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."

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

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. 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, door een gecertificeerd bureau opgesteld, bodemonderzoeksrapport is geconcludeerd dat er ter plaatse van het bouwwerk 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.”

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 parkeren 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. Het bouwplan voldoet niet aan deze eis.

Voor het bouwplan is een ruimtelijke onderbouwing geschreven. In paragraaf 3 staan de effecten op de parkeerbalans in het omliggende gebied beschreven. Rondom de oorspronkelijke bebouwing werd ook in de openbare ruimte geparkeerd. Om het bouwplan mogelijk te maken zal het gestoken parkeren aan de Kopenhagenlaan wijzigen in langsparkeren. Aan de westzijde van het plangebied worden 7 parkeerhavens gerealiseerd. Aan de noordzijde staan 28 parkeerhavens ingetekend. Hiervan zijn er 4 niet realiseerbaar met oog op het hinderlijk afdekken van de passeerstroken voor fietsers langs de verkeersversmallingen aan de Italiélaan. Het aantal realiseerbare/beschikbare parkeerplaatsen direct rond het bouwplan bedraagt derhalve geen 61 maar 57 parkeerplaatsen. Na realisatie van de vernieuwing van de infrastructuur bedraagt het aantal parkeerplaatsen in de omgeving daarom geen 305, maar 301 stuks. De parkeerdruk na uitvoering van het bouwplan zal derhalve nog iets boven de berekende 74% komen, maar nog steeds ruim beneden de norm van 85%.

De ruimtelijke onderbouwing met het bijbehorende parkeer(druk)onderzoek toont afdoende aan dat na uitvoering van het bouwplan en de wijziging van de infrastructuur in de omgeving van het bouwplan er voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is en zal blijven. Er wordt op andere wijze in de behoefte aan parkeerplaatsen voorzien. Het college is bevoegd om vrijstelling te verlenen.”

Vrijstelling van artikel 2.5.30 lid 1 van de Haarlemse bouwverordening wordt verleend op grond van artikel 2.5.30, lid 4 van de Haarlemse bouwverordening.



Haarlem

11

Overige

De activiteit voldoet aan de overige voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening.

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.

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 "Schalkwijk" 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 8 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 Ruimtelijk Beleid, team Stedenbouw en planologie. Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het advies luidt als volgt:

"Het voorstel is weliswaar niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan, maar is wel in lijn met de uitgangspunten zoals opgenomen in de stedenbouwkundige randvoorwaarden Italiëlaan welke door de gemeenteraad zijn vastgesteld in februari 2015. Hiermee is het stedenbouwkundige advies positief."

Ruimtelijke onderbouwing

Onderdeel van de vergunning is de ruimtelijke onderbouwing van 10 juni 2016. Burgemeester en wethouders onderschrijven de conclusies in deze ruimtelijke onderbouwing. De vergunning kan worden verleend op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo omdat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

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. 23 november 2015;
- Rapport Bouwbesluitberekeningen blok 1 t/m 3 d.d. 11-04-2016;
- Rapport Bouwbesluitberekeningen blok 4 d.d. 11-04-2016;
- Bouwveiligheidsplan d.d. 11-04-2016;
- V&G plan ontwerpfase d.d. 20-04-2016;
- Rapport Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 10-06-2016;
- Tekeningenlijst blok 1 t/m 3 d.d. 11-04-2016;
- Tekeningenlijst blok 4 d.d. 11-04-2016;
- Tekeningenlijst Thunnissen;
- Materiaalstaat d.d. 11.04.2016;
- Tekening nieuwe situatie woningbouw;
- Tekening overzicht woningtypen d.d. 11-04-2016;
- Tekening situatietekening bestaand d.d. 11-04-2016;
- Tekening situatietekening nieuw d.d. 11-04-2016;
- Checklist veilig onderhoud op en aanbouwen 2012;
- Tekening 51.OV.00.SIG d.d. 28-04-2016;
- Tekening 51.OV.01.H d.d. 28-04-2016;
- Tekening 51.OV.01.K d.d. 11-04-2016;
- Tekening 51.OV.01.SIG d.d. 11-04-2016;
- Tekening 51.OV.02.SIG d.d. 11-04-2016;
- Tekening 51.OV.03.H d.d. 11-04-2016;
- Tekening 51.OV.03.K d.d. 11-04-2016;
- Tekening 51.OV.03.SIG d.d. 11-04-2016;
- Tekening 51.W.A1.1.K d.d. 11-04-2016;
- Tekening 51.W.A1.2.H d.d. 11-04-2016;
- Tekening 51.W.A1.2.HK d.d. 11-04-2016;
- Tekening 51.W.A2.H d.d. 11-04-2016;
- Tekening 51.W.A2.K d.d. 11-04-2016;
- Tekening 51.W.B2.1.H d.d. 11-04-2016;
- Tekening 51.W.B2.1.H d.d. 11-04-2016;
- Tekening 51.W.B2.2.H d.d. 11-04-2016;
- Tekening 51.W.B2.2.K d.d. 11-04-2016;
- Tekening 51.W.B3.H d.d. 11-04-2016;
- Tekening 51.W.B3.K d.d. 11-04-2016;
- Tekening 51.W.C1.SIG d.d. 11-04-2016;
- Tekening 51.W.21.SIG d.d. 11-04-2016;
- Tekening 51.W.C3.SIG d.d. 11-04-2016;
- Tekening 51.W.D1.SIG d.d. 11-04-2016;
- Tekening 51.W.D2.SIG d.d. 11-04-2016;
- Tekening 51.OV.00.H d.d. 11-04-2016;
- Tekening 51.OV.00.K d.d. 11-04-2016;
- Tekening 51.OV.02.H d.d. 11-04-2016;
- Tekening 51.OV.02.K d.d. 11-04-2016;
- Tekening 52.01.H d.d. 11-04-2016;
- Tekening 52.01.K d.d. 11-04-2016;
- Tekening 52.01.SIG d.d. 11-04-2016;



Haarlem

13

- Tekening 52.02.H d.d. 11-04-2016;
- Tekening 52.02.K d.d. 11-04-2016;
- Tekening 52.02.SIG d.d. 11-04-2016;
- Tekening 52.03.H d.d. 11-04-2016;
- Tekening 52.03.SIG d.d. 11-04-2016;
- Tekening 52.03.H d.d. 11-04-2016;
- Tekening 52.03.SIG d.d. 11-04-2016;
- Tekening 52.04.H d.d. 11-04-2016;
- Tekening 52.04.K d.d. 11-04-2016;
- Tekening 52.04.SIG d.d. 11-04-2016;
- Tekening 53.01.H d.d. 11-04-2016;
- Tekening 53.01.K d.d. 11-04-2016;
- Tekening 53.01.SIG d.d. 11-04-2016;
- Tekening 53.02.H d.d. 11-04-2016;
- Tekening 53.02.K d.d. 11-04-2016;
- Tekening 53.02.SIG d.d. 11-04-2016;
- Tekening 53.03.H d.d. 11-04-2016;
- Tekening 53.03.K d.d. 11-04-2016;
- Tekening 53.03.SIG d.d. 11-04-2016;
- Tekening 53.04.H d.d. 11-04-2016;
- Tekening 53.04.K d.d. 11-04-2016;
- Tekening 53.04.SIG d.d. 11-04-2016;
- Tekening 54.01 bestaande uit 51 bladen d.d. 11-04-2016;
- Tekening 54.02 bestaande uit 34 bladen d.d. 11-04-2016;
- Constructieve tekening 2015-098 F.201;
- Constructieve tekening 2015-098 F.250;
- Constructieve tekening 2015-098 F.251;
- Constructieve tekening 2015-098 FD.200;
- Constructieve tekening 2015-098 FD.250;
- Constructieve tekening 2015-098 P.201.;
- Constructieve tekening 2015-098 T.200.;
- Constructieve tekening 2015-098 T.250. tekeningenlijst.;
- Constructieve tekening 2015-098 V.200.;
- Constructieve tekening 2015-098 V.201.;
- Constructieve tekening 2015-098 V.202.;
- Constructieve tekening 2015-098 V.251.;
- Constructieve tekening 2015-098 V.252.;
- Constructieve tekening 2015-098 VD.200;
- Constructieve tekening 2015-098 V.203.