

## Omgevingsvergunning nieuwbouw (zorg)woningen Engelandlaan 115 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.OV9120016-va01 te verlenen voor het onderstaande project.

### Project

Er is onder nummer 2017-05432 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van een appartementencomplex met daarin 16 zelfstandige studio's voor begeleid wonen voor mensen met een verstandelijke beperking en 12 reguliere woningen op het perceel Engelandlaan 115 te Haarlem. De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteiten bouwen, handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening en uitweg.

### Ter inzage

De omgevingsvergunning en de bijbehorende relevante stukken liggen vanaf vrijdag 6 juli 2018 tot en met vrijdag 17 augustus 2018 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](http://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 6 juli 2018 te raadplegen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://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.



Ons kenmerk 2017-05432

Datum

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

Onderwerp: Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 14 juli 2017 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een appartementencomplex op het perceel Engelandlaan 115 te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2017-05432.

## BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10, 2.12, 2.18, 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 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, lid 1, onder a, c, en de activiteit als genoemd in artikel 2.2, lid 1, onder e 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 artikelen 8, 5 en 7 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 5 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;

#### 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 14 juli 2017 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 een appartementencomplex.

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;
- activiteit uitweg.

Het betreft hier de activiteit(en) als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder a, c, en de activiteit(en) als genoemd in artikel 2.2, lid 1, onder e 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 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 en heroverweging

Van 7 mei 2018 tot en met 18 juni 2018 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 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, voor de activiteit uitweg aan artikel 2.18, 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 2017-05432;

- 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 2017-05432;



- Met de uitvoering van werkzaamheden waar aanvullende constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen mag niet worden begonnen voordat de medewerker constructie van Team Advies & Ondersteuning, afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben. De vergunninghouder dient hiertoe ten minste drie weken voor de aanvang van de desbetreffende constructiewerkzaamheden (detail) berekeningen en tekeningen aan te leveren bij de medewerker constructie;

- Een aantal door u ingediende gegevens zijn (naar ons idee) (nog) niet volledig inhoudelijk te toetsen. Voor de bouwaanvraag hebben wij geen bezwaar tegen het constructieprincipe. De stukken worden bij de beschikking gevoegd met de opmerking "Geen bezwaar op constructieprincipe, tekening niet voor uitvoering". Uiterlijk drie weken voor aanvang dient u deze gegevens nogmaals voor uitvoering in te dienen;

- Met de uitvoering van werkzaamheden waar aanvullende installatietechnische tekeningen en/of bouwfysische berekeningen aan ten grondslag liggen mag niet worden begonnen voordat de medewerker bouwfysica 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 aan bouwfysica gerelateerde werkzaamheden (detail) berekeningen en tekeningen aan te leveren bij de medewerker bouwfysica;

- Een extra beschermde vluchtroute voert niet langs een beweegbaar constructieonderdeel van een andere woonfunctie dan de woonfunctie waarin de vluchtroute begint. Dit geldt niet bij de toegang van een woonfunctie die recht tegenover de toegang ligt van de woonfunctie waarin de vluchtroute begint.

Er wordt niet voldaan aan de eisen van dit artikel. Het bouwwerk of het betrokken gedeelte daarvan biedt ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu, als is beoogd met het betrokken voorschrift.

De aanvrager stelt voor de betreffende woningen te voorzien van vrijloopdrangers aangestuurd door rookmelders in de afzonderlijke woningen. Deze vorm van gelijkwaardigheid is niet op de tekeningen aangegeven. De gelijkwaardige oplossing moet expliciet op de tekeningen worden verwerkt.

Aan het College van B&W wordt derhalve geadviseerd deze oplossing als gelijkwaardig te beschouwen.

- De deur in de SIG woning staf (ruimte 0.1) moet als tweede vluchtroute worden aangemerkt in verband met de aanwezigheid van de keuken in de hal SIG, begane grond.



- Alle mitigerende en compenserende maatregelen en voorschriften uit de verkregen ontheffing op grond van de Wet Natuurbescherming voor de sloopwerkzaamheden moeten worden nageleefd bij (het bouwen van) de nieuwbouw.

#### Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Bij de nieuwbouw moeten in het kader van natuurinclusief bouwen ieder geval nestkasten voor mussen, zwaluwen en vleermuizen (vier voor elke soort) worden ingebouwd, e.e.a. in overleg met de deskundige ecologie van de afdeling Beheer en Beleid Openbare Ruimte.

- In de groenstroken aan de westzijde van de nieuwbouw moeten in het kader van natuurinclusief bouwen drie solitaire, inheemse struiken worden aangeplant, e.e.a. in overleg met de deskundige ecologie van de afdeling Beheer en Beleid Openbare Ruimte

- Er moeten op de projectlocatie zodanige (technische) voorzieningen worden getroffen, dat het hemelwater (van het gebouw en parkeerterrein), op eigen terrein wordt verwerkt, of, indien dit niet mogelijk is, wordt getransporteerd naar open water.
- Er moet gekozen worden voor een oplossing die ten minste 60 mm neerslag in één uur kan verwerken, zonder dat schade ontstaat aan het gebouw, parkeerterrein en omgeving.
- Het hemelwater moet schoon zijn; indien het te verontreinigd is, moet het hemelwater ter plaatse worden gezuiverd.
- Als infiltratie niet (afdoende) mogelijk is en niet kan worden aangesloten op oppervlaktewater in de buurt, dient u dit zo snel als mogelijk gemotiveerd aan ons kenbaar te maken en in overleg met de afdeling Beheer en Beleid Openbare Ruimte (BBOR) van de gemeente tot een andere, acceptabele, oplossing te komen<sup>1</sup>. Een andere oplossing dan in de voorwaarden hierboven beschreven, moet ter goedkeuring worden voorgelegd aan de afdeling BBOR.
- Voor zover de door u in dit kader gekozen oplossing omgevingsvergunningsplichtige activiteiten bevatten, moet u deze nog aanvragen.

#### Activiteit inrit/uitweg

- de inrit dient conform Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) te worden aangelegd.

---

<sup>1</sup> Als infiltratie op het eigen terrein aantoonbaar niet in voldoende mate mogelijk is, dan kunt u overwegen om te (laten) onderzoeken of aangesloten kan worden op het regenwaterriool dat in de buurt van de projectlocatie ligt. U dient dan eerst door een ter zake deskundig bureau een berekening te laten maken of het hemelwater op dit systeem kan worden aangesloten. Mocht deze situatie zich voordoen, dan adviseer ik u om hierover contact op te nemen met de heer B. Lanfermeijer, strategisch beheerder bij de afdeling Beheer en Beleid Openbare Ruimte.



### 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" (900bp002) 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.

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

"De gronden ter plaatse van het bouwplan hebben de bestemmingen:

deels bestemming 'Tuin' (artikel 8)

deels bestemming 'Woondoeleinden' (artikel 5)

deels bestemming 'Erf' (artikel 7)

In artikel 8 lid 1 is aangegeven dat de op de kaart voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, zij-en achterpaden, bouwwerken erfafscheidingen en bijbehorende voorzieningen.

De balkons van de appartementen op de verdieping worden geplaatst boven de bestemming 'Tuin'. Hiermee is de aanvraag in strijd met het bestemmingsplan.

In artikel 5 lid 1 is aangegeven dat de op de kaart voor 'Woondoeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor 'wonen'.

gevraagd wordt het bouwen van een woongebouw. Functioneel is de aanvraag niet in strijd met het bestemmingsplan.

In artikel 5 lid 4 onder a is aangegeven dat de gebouwen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken mogen worden gebouwd. Het gevraagde gebouw overschrijdt de bebouwingsgrens aan de oostzijde en komt daarmee op de bestemming 'Erf'.

In artikel 5 lid 4 onder c is aangegeven dat de goothoogte van een gebouw niet meer mag bedragen dan op de kaart staat aangegeven. De goothoogte op de plankaart bedraagt 6 meter. Het gebouw heeft een goothoogte (platte dak) van 9,475 meter. (in de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan wordt gesproken over een bouwhoogte van 9 meter. hiermee kan niet worden volstaan)

In artikel 5 lid 4 onder e is aangegeven dat boven de goothoogte moeten de gebouwen worden afgedekt met een kap. waarvan de maximale bouwhoogte 4 meter bedraagt. De aanvraag heeft een plat dak.

In artikel 7 lid 1 is onder a aangegeven dat de op de kaart voor 'erf' aangewezen gronden uitsluitend bestemd zijn voor erven ten dienste van de daarbij behorende hoofdbebouwing. Een deel van het hoofdgebouw wordt gebouwd op de bestemming 'erf'.

In artikel 7 lid 3 is aangegeven dat het gebruik van onbebouwde gronden voor parkeren van motorvoertuigen als strijdig gebruik wordt gezien. Het hele erf wordt aangegeven als parkeervoorziening.

De aanvraag is in strijd met het vigerend bestemmingsplan.

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 5, 7 en 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.

De omgevingsvergunning kan, gelet op artikel 2.10, lid 2 en 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo, op deze grond worden verleend.

#### Welstand

De vergunningaanvraag is beoordeeld door de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit in haar vergadering van 26 september 2017.

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 ingrepen in de stedelijke structuur massaopbouw en uiterlijke verschijningsvorm, alsmede 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.



## Brandveiligheid

De aanvraag is voor advies gestuurd naar de Veiligheidsregio Kennemerland. Het advies luid als volgt: De aanvraag betreft de nieuwbouw van zelfstandige appartementen en studio's. Deze is door mij getoetst op het niveau van nieuwbouw.

Uit de aanvraag blijkt (vooralsnog) onvoldoende dat er aan de brandveiligheidsvoorschriften wordt voldaan. Ik adviseer u de vergunning op basis van de ingediende stukken af te geven indien kan worden voldaan aan de volgende opmerkingen:

Een extra beschermde vluchtroute voert niet langs een beweegbaar constructieonderdeel van een andere woonfunctie dan de woonfunctie waarin de vluchtroute begint. Dit geldt niet bij de toegang van een woonfunctie die recht tegenover de toegang ligt van de woonfunctie waarin de vluchtroute begint.

Er wordt niet voldaan aan de eisen van dit artikel. Het bouwwerk of het betrokken gedeelte daarvan biedt ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu, als is beoogd met het betrokken voorschrift.

De aanvrager stelt voor de betreffende woningen te voorzien van vrijloopdrangers aangestuurd door rookmelders in de afzonderlijke woningen. Deze vorm van gelijkwaardigheid is niet op de tekeningen aangegeven. De gelijkwaardige oplossing moet expliciet op de tekeningen worden verwerkt.

Aan het College van B&W wordt derhalve geadviseerd deze oplossing als gelijkwaardig te beschouwen.

De deur in de SIG woning staf (ruimte 0.1) moet als tweede vluchtroute worden aangemerkt in verband met de aanwezigheid van de keuken in de hal SIG, begane grond.

## 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.

## Bouwverordening

### Parkeren

De Haarlemse bouwverordening (art. 2.5.30 lid 1) en de beleidsregels parkeernormen 2015 (geldend voor bestemmingsplannen vastgesteld na 1-1-2015) verlangen dat: indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van

auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij een gebouw hoort. Om de omvang te bepalen wordt gebruik gemaakt van de tabel parkeernormen uit bijlage 13 van de bouwverordening.

Het complex bestaat uit 16 zorgwoningen (begeleid wonen) en 12 koopappartementen. De koopappartementen (ca. 80m<sup>2</sup>) vallen in goedkope prijssegment. De behoefte aan parkeerplaatsen van het gehele complex bedraagt  $12 \times 1,2 + 16 \times 0,3 = 19,2$  afgerond 20 parkeerplaatsen. Het bouwplan faciliteert 19 parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit zijn onvoldoende parkeerplaatsen (het verschil bedraagt 0,2 parkeerplaats).

Voorheen waren op de betreffende locatie 26 units voor begeleid wonen gevestigd. De behoefte aan parkeerplaatsen voor dit complex bedroeg ( $26 \times 0,3 =$ ) 7,8 parkeerplaatsen. Het complex beschikte over 4 parkeerplaatsen op eigen terrein. 3,8 parkeerplaatsen werden gebruikt in de omliggende publieke ruimte. Dit zal na uitvoering van het bouwplan nog slecht 0,2 parkeerplaats betreffen.

Hoewel de ontwikkeling niet volledig de eigen behoefte van parkeerplaatsen kan faciliteren op eigen terrein, verbetert de parkeerbalans in het openbare gebied wel waardoor vanuit het gezichtspunt van de parkeerbalans geen omgevingsbelang wordt geschaad. Op basis hiervan is het college bevoegd om ontheffing te verlenen.

#### Overige

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

#### CONCLUSIE

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

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

#### INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

#### TOETSING

Onder verwijzing naar de toets aan het bestemmingsplan "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 5, 7 en 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 advies luidt als volgt:

“De voorgestelde bestemming en is passend in het bestemmingsplan echter de vorm waarin dit gestalte krijgt niet. Daarnaast geldt voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid, echter de hierin aangegeven maximale bouwhoogte van 9 meter wordt in het voorstel overschreden, al is deze overschrijding zeer beperkt.

Eerder is voor deze ontwikkeling een stedenbouwkundige aanwijzing gegeven met aandacht voor de onderdelen oriëntatie, entree(s), rooilijnen en parkeren op eigen terrein. Deze aanwijzingen zijn goed opgevolgd en hebben geresulteerd in een gebouw dat zich nadrukkelijk oriënteert op zijn omgeving, een duidelijk entree heeft aan de Engelandlaan en waarbij het parkeren uit het zich op eigen terrein in opgelost. Daarnaast draagt het plan in kwantitatieve en kwalitatieve zin bij aan de woningbouwopgave van Haarlem en Schalkwijk. Dit alles zorgt ervoor dat het stedenbouwkundige advies positief is.

De architectonische uitvoering alsmede de plaatsing van duurzaamheidsvoorzieningen zijn ter toetsing aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.”

#### Hemelwaterafvoer

De gemeente heeft op grond van artikel 3.5 van de Waterwet een zorgplicht voor een doelmatige inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater. De gemeentelijke zorg voor het beheer van afvloeiend hemelwater heeft betrekking op:

- het afvloeiend hemelwater van openbaar terrein
- als het niet anders kan, afvloeiend hemelwater van particulier terrein.

De eigenaar van het terrein waarop het hemelwater valt is primair verantwoordelijk voor de afvoer van het hemelwater. Het hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater of wordt in de bodem geïnfiltreerd. Uitgangspunt hierbij is dat hemelwater schoon is. Wanneer het hemelwater te verontreinigd is moet het hemelwater ter plaatse door de houder worden gezuiverd. De gemeente heeft geen verplichting om het hemelwater afkomstig van particulier terrein af te voeren. Alleen als het niet redelijk is om van de houder van het verzamelde hemelwater te verlangen het hemelwater af te voeren. Dit kan doordat:

- er geen oppervlaktewater in de buurt is waarop geloosd kan worden;
- infiltratie niet mogelijk is door een te hoge grondwaterstand.

De gemeente Haarlem heeft de zorgplicht uitgewerkt in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (2018-2013). In het VGRP is het principe vastgelegd dat bij nieuwbouw het hemelwater op eigen terrein moet worden verwerkt, of moet worden getransporteerd naar open water. Het bestaande rioolstelsel mag niet extra belast worden.

U heeft aangegeven dat u bezig bent met het opstellen van een plan voor de afvoer van het hemelwater op eigen terrein, maar dat nog niet bekend is op welke wijze aan dit principe voldaan zal worden. Daarom verbinden wij aan deze vergunning voorwaarden, ter waarborging van het bovenstaande principe.

#### 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.

#### 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 gestelde toetsingskader. Een toetsing aan dit kader heeft plaatsgevonden.

##### TOETSING

De activiteit uitweg is voorgelegd aan de afdeling Gebiedsontwikkeling en beheer en is getoetst aan de voorschriften uit de Algemene plaatselijke verordening (APV) inzake in-/uitrit. Samengevat luidt het advies als volgt:

Akkoord, inrit conform Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR)



#### BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 14 juli 2017;
- Begeleidend schrijven bij de aanvraag d.d. 12 juli 2017;
- Buurtvoorlichtingsdocument;
- Tekening situatie inrit bestaand;
- Tekening situatie inrit nieuw;
- Tekening situatie inrit (2);
- Omschrijving inrit;
- Materiaalstaat;
- Veldweg situatie;
- Tekening details d.d. 12 juli 2017;
- Tekening details (2) d.d. 12 juli 2017;
- Tekening situatie footprint gebouw d.d. 9 oktober 2017;
- Tekening begane grond d.d. 23 oktober 2017;
- Tekening eerste verdieping d.d. 23 oktober 2017;
- Tekening tweede verdieping d.d. 23 oktober 2017;
- Tekening gevels d.d. 23 oktober 2017;
- Tekening dakaanzicht d.d. 23 oktober 2017;
- Tekening kozijnstaat buitenkozijnen d.d. 12 juli 2017;
- Tekening doorsnedes 23 oktober 2017;
- Tekening brandveiligheid gevels;
- Tekening brandveiligheid begane grondvloer;
- Tekening brandveiligheid eerste verdiepingvloer;
- Tekening brandveiligheid tweede verdiepingvloer;
- Tekening brandveiligheid doorsnede;
- Rapport brandoverslag d.d. 25 oktober 2017;
- Rapport vuurbelasting d.d. 25 oktober 2017;
- Renvooi brandveiligheid;
- Statische berekeningen d.d. 30 juni 2017;
- Constructie begane grondvloer;
- Constructie eerste verdiepingvloer;
- Constructie tweede verdiepingvloer;
- Constructie dakvloer;
- Rapport akoestisch onderzoek verkeerslawaaï d.d. 3 juli 2017;
- Rapport interne geluidsisolatie en galm d.d. 3 juli 2017;
- Rapport akoestisch onderzoek geluidswering gevels d.d. 3 juli 2017;
- Rapportage bouwfysica d.d. 12 juli 2017;
- Rapport Quicksan ecologie Schalkse Hoek d.d. 28 augustus 2017;
- Installatietekening verwarming en water sig-woning 14;



- Installatietekening elektra sig-woning 14;
- Installatietekening electra sig woningen;
- Installatietekening sig woningen;
- Installatietekening riolering woningen;
- Installatietekening elektra woningen.