

Omgevingsvergunning Jaagpad 15, 2023 JM Haarlem, zaaknummer 2023-03030, het vervangen van een bestaande woonark door een nieuwe en het uitdiepen van de bodem 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.OV9120027-va01 te verlenen voor het onderstaande project.

Project

Er is onder nummer 2023-03030 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het vervangen van een bestaande woonark door een nieuwe en het uitdiepen van de bodem op het perceel Jaagpad 15 te Haarlem. De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening.

Ter inzage

De omgevingsvergunning en de bijbehorende relevante stukken liggen vanaf vrijdag 19 januari 2024 gedurende 6 weken ter inzage.

U kunt de omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken digitaal inzien op mijnpublicaties.nl. Daarnaast kunt u de stukken opvragen via bedrijven-omgeving@haarlem.nl. Als u meer informatie nodig heeft, kunt u bellen naar telefoonnummer 14 023.

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

De omgevingsvergunning is daarnaast vanaf 19 januari te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Beroep

Tegen het besluit om de omgevingsvergunning te verlenen, kan met ingang van de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd, binnen zes weken beroep worden ingesteld door belanghebbenden. Het beroep kan worden ingesteld bij de Rechtbank Noord-Holland, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Voor het instellen van beroep is griffierecht verschuldigd. Het beroep kan ook digitaal worden ingesteld, namelijk via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor dient men wel te beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden. Binnen dezelfde termijn kan tevens beroep worden ingesteld door niet-belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbesluit, waarbij heeft te gelden dat niet-belanghebbenden hun beroep slechts kunnen richten tegen de Wabo-activiteiten die zij in hun zienswijze

hebben bestreden. Niet-belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze hebben ingediend tegen Wabo-activiteiten uit het ontwerpbesluit, kunnen eveneens binnen voornoemde termijn beroep instellen. Het beroepschrift moet tenminste de volgende gegevens bevatten: (1) de naam en het adres van de indiener, (2) de verzenddatum van het beroep, (3) het besluit waartegen men beroep instelt, (4) de reden(en) van het beroep, (5) datum en handtekening.

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het instellen van beroep is verstreken, tenzij binnen de beroepstermijn óók - dus naast een beroepschrift - een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend bij de voorzieningenrechter van de genoemde rechtbank. In dat geval dient de voorzieningenrechter eerst dat verzoek om voorlopige voorziening te beoordelen. Het verzoek om voorlopige voorziening moet aan dezelfde eisen voldoen als het beroepschrift en kan, net als het beroepschrift, zowel per post als digitaal worden ingediend. Ook voor het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd.



Datum

Ons kenmerk 2023-03030

Bijlage(n)

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

Onderwerp: Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 28 april 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het vervangen van een bestaande woonark door een nieuwe woonark en het uitdiepen van de bodem op het perceel Jaagpad 15 in Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2023-03030.

ONTWERPBESLUIT

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

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

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de **activiteit bouwen**);
- het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de **activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**);

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

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo om af te wijken van artikel 8, lid 4 van de regels van het bestemmingsplan "Schalkwijkerweg".

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.

Voorlopige Voorziening

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

Deze brief is vanwege afspraken rond thuiswerken buiten het gemeentekantoor samengesteld. De brief is derhalve niet van een handtekening voorzien.



BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 28 april 2023 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het vervangen van een bestaande woonark door een nieuwe en het uitdiepen van de bodem.

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

- activiteit bouwen;
- activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder a en c van de Wabo.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in artikel 2.4 van de Wabo zijn wij het bevoegd gezag om een besluit te nemen op uw aanvraag voor omgevingsvergunning.

Volledigheid

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

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

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. 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 24 november 2023 tot en met 5 januari 2024 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.

Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb)

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij



aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 6.5 van het Bor, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

De gemeenteraad van Haarlem heeft echter bij besluit van 13 oktober 2011 (registratienummer 194736) op grond van artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een aantal categorieën van gevallen aangewezen waarin geen verklaring van bedenkingen is vereist. Dit bouwplan valt binnen die aangewezen categorieën van gevallen. Er is daarom geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure).

De aanvraag is getoetst voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10 van de Wabo en voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12, van de Wabo.

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



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 2023-03030;
- 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);
- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder een veiligheidsplan als omschreven in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 bij team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft ingediend en dit veiligheidsplan door het team is goedgekeurd;
- De 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;
- Het bouwen, alsmede het bouwlawaai, moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit;
- Het bouwafval moet u scheiden in de volgende categorieën:
 - o als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst.
 - o teerhoudende dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - o teerhoudend asfalt;
 - o bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - o niet-teerhoudend asfalt;
 - o vlakglas, al dan niet met kozijn;
 - o gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - o dakgrind;
 - o armaturen;
 - o gasontladingslampen.



- 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 Vergunningen, Toezicht & Handhaving. Voor veranderingen die van enige betekenis kunnen zijn met betrekking tot de toepasselijke wetgeving, dient opnieuw een aanvraag voor een omgevingsvergunning te worden ingediend;
- 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, het onderwerp en uw zaaknummer 2023-03030;
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25 lid 3 Bouwbesluit 2012).

Voorwaarde Bouwfysica

- Het plan zoals ingediend is akkoord voor het deel bouwfysica. Een aantal punten staan wel genoemd in de BENG-berekening, maar staan niet duidelijk op tekening. Deze moeten wel conform de BENG-berekening uitgevoerd worden. Voor de uitvoering is dit een aandachtspunt. Het gaat hierbij om:
 1. Het uitgangspunt dat LT-vloerverwarming de hele woonark verwarmt is niet terug te zien in de details en vloeropbouw van de begane-grondvloer (onafgewerkte breedplaatvloer).
 2. Zelfregelende roosters voor ventilatie zijn aangegeven op de geveltekeningen, maar niet aangegeven in de details en doorsnede-tekeningen.
 3. De buizen voor warmtebron zijn niet aangegeven in de betonnen kelderbak op tekening in doorsnede en details.

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;
- De bouwconstructies en de diverse werkzaamheden dienen qua omvang, opzet en locatie geplaatst, respectievelijk uitgevoerd, te worden conform de bij deze aanvraag ingediende gegevens en bescheiden, echter voor zover niet strijdig met onderhavige vergunning;



Relatie met Wet natuurbescherming

- In verband met de mogelijke aanwezigheid van broedvogels, dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van maart tot en met juli. Ook buiten deze periode is het mogelijk dat vogels tot broeden komen. In het algemeen geldt dat er tijdens de werkzaamheden geen broedende vogels mogen worden verstoord. Het is aan te raden voor de start van de werkzaamheden een schouw naar de aanwezigheid van broedende vogels uit te laten voeren door een deskundige. Indien er sprake is van bezette nesten van broedvogels, dient met de werkzaamheden die van invloed zijn op het broedgeval gewacht te worden tot alle jonge vogels zijn uitgevlogen en het nest niet meer in gebruik is;
- Daarnaast geldt de algemene zorgplicht:
Dieren mogen door de werkzaamheden niet (opzettelijk) worden verstoord en aangetroffen dieren dienen naar nabij geschikt leefgebied verplaatst te worden, indien zij niet zelf in staat zijn zich te verplaatsen. Het verplaatsen van dieren is gebonden aan ontheffingen en dient door een ecologisch bureau te worden uitgevoerd.
- 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;
- Voor het uitdiepen van de bodem dient gewerkt te worden volgens de “Gedragscode Flora en Fauna” die door het Hoogheemraadschap van Rijnland wordt gehanteerd voor baggerwerkzaamheden. Het gaat hierbij om het “Werkprotocol Soortbescherming, cluster Baggeren”, zie voor nader informatie de website:
https://www.rijnland.net/documents/719/190812_WERKPROTOCOL_BAGGEREN_c66X3TR.PDF.
Zo wordt ervoor gezorgd dat zo min mogelijk schade wordt gedaan aan in het water levende organismen tijdens het uitdiepen van de bodem.
- Indien door de beoogde plannen sprake is van aantasting van omliggend groen, is een ecologisch onderzoek (uit te voeren door een deskundig ecooloog) verplicht;
- Van opgetreden incidenten, waaronder verstaan worden alle gebeurtenissen waarbij onbedoeld schadelijke stoffen vrijkomen, dan wel waardoor anderszins schade aan het betrokken beschermde soorten kan worden toegebracht, dient onverwijld schriftelijk melding te worden gedaan aan afdeling, onder overlegging van alle relevante gegevens;
- Het uitgangspunt voor de nieuw te realiseren bebouwing, is dat er groen- en natuurinclusief wordt gewerkt, bijvoorbeeld door het toepassen van groene daken, gevelgroen, verblijfplaatsen/nestplaatsen in de bebouwing voor vogels (zoals huismus en gierzwaluw) en vleermuizen.



BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen

INLEIDING

Het project bestaat uit het vervangen van een bestaande woonark door een nieuwe woonark en het uitdiepen van de bodem op het perceel Jaagpad 15 in Haarlem.

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 van de Wabo gestelde toetsingsaspecten.

Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Geldend bestemmingsplan

De (bouw)activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor de volgende bestemmingsplannen van toepassing zijn:

- Schalkwijkerweg (gemeentelijk plan, bestemmingsplan artikel 10, onherroepelijk vastgesteld 15-02-2012);
- Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018 (onherroepelijk, vastgesteld 17-05-2018);
- Reparatieplan B Haarlem 2019 (onherroepelijk, vastgesteld 21-11-2019);
- Reparatieplan C Haarlem 2020 (onherroepelijk, vastgesteld 22-04-2021).

De aanvraag is getoetst en in overeenstemming bevonden met de ter plaatse vigerende Bestemmingsplannen 'Reparatieplan B Haarlem 2019', 'Reparatieplan C Haarlem 2020' en 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018'.

Toets aan Bestemmingsplan "Schalkwijkerweg"

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming 'Woonschepenligplaats, zone I'. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 8 van de regels behorende bij het bestemmingsplan. Tevens is op een deel van het project gelegen binnen de bestemming 'Water'. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 24 van de regels behorende bij het bestemmingsplan.

De op de kaart voor Woonschepenligplaats, zone I (Wsl) aangewezen gronden zijn bestemd voor water en de ligplaats van een woonschip. De ligplaats voor een woonschip is bestemd voor:

- a) Wonen;
- b) Beroepsuitoefening aan huis voor een vrij beroep, dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is met een maximum van 35% van het bruto vloeroppervlak van het woonschip met een maximum van 50 m².

Het project is getoetst en in overeenstemming bevonden met de gebruiksvoorschriften.



Toets aan lid 4 van de planregels:

Sub 1: Op gronden met de bestemming Woonschepenligplaats (Wsl) mag een woonschip worden gelegd met een maximaal toegestane afmeting van:

- a) In de lengte: 18,50 meter;
- b) In de breedte: 7 meter gemeten vanaf de walkant inclusief gangboorden en dakoverstekken
- c) In de hoogte gemeten boven de waterlijn:
 - Voor woonschepen met een plat dak: 3.85 meter
 - Voor woonschepen met een schuin of bol dak: 4 meter.
- d) In de diepte: voor zover fysiek mogelijk.

Sub 2: Per zone is het aantal ligplaatsen vastgelegd en wel als volgt:

Zone I: 8 ligplaatsen

Zone II: 11 ligplaatsen

Zone III: 10 ligplaatsen

Zone IV: 3 ligplaatsen

Zone V: 2 ligplaatsen

Zone VI: 5 ligplaatsen

Zone VII: 2 ligplaats, en

Zone VIII: 1 ligplaats

De nieuwe te plaatsen woonark, is ter vervanging van een bestaande ark. Er komen dus geen nieuwe ligplaatsen bij.

Toets aan artikel 24 – Water (Wa)

Lid 1: De op de kaart voor Water (Wa) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor waterrecreatie, voor het verkeer te water, de waterberging met de daarbij behorende andere bouwwerken, zoals duikers, bruggen, gemalen, strekdammen, meerpalen, oeverbeschoeiingen, vlonders en steigers. Op de plankaart voorzien van een aanduiding mag een aanmeersteiger voor een pontverbinding worden aangelegd.

Lid 2: Het is verboden om de bestemming Water (Wa) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

Lid 3: Tot een strijdig gebruik met de bestemming Water (Wa) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:

- a. Het gebruik van deze bestemming als woonschepenligplaats.
- b. Het op deze bestemming aanwezig hebben van aan hun gebruik onttrokken vaartuigen
- c. Het gebruik van deze bestemming voor grond-, puin- en vuilstortingen.

CONCLUSIE:

De gevraagde woonark is in strijd met de bouwregels (artikel 8, artikel 4, sub 1, onder b en c) van het bestemmingsplan “Schalkwijkerweg”.

De woonark is voorzien van een plat dak en de hoogte boven de waterlijn bedraagt 4,0 m en de breedte, de afstand tot aan de wal, bedraagt 7,80 m.

Ook is de woonark voor een gedeelte gelegen binnen de bestemming ‘Water’ met als gevolg dat binnen dit gedeelte van het (Zuider Buiten) Spaarne op grond van artikel 24, lid 3 onder b van hetzelfde bestemmingsplan geen woonschepenligplaatsen toegestaan zijn.



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

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

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst. De resultaten van deze toetsing staan beschreven bij de overwegingen van de **activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**.

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

Welstand

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

Het advies luidt als volgt: *“Namens de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Haarlem (ARK) uit te brengen advies d.d. 11-07-2023:*

De aanvraag betreft het vervangen van een bestaande woonark door een nieuwe en het uitdiepen van de bodem. De aanvraag is beoordeeld op grond van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (NRK) van de gemeente Haarlem

Bevindingen:

De aanvraag betreft het vervangen van een bestaande woonark door een nieuwe tweelaagse woonark. De woonark bestaat uit een betonnen bak met opbouw, aan de buitenzijde voorzien van houten onbehandelde delen, bronskleurige aluminium boeien, lamellen en kozijnen.

De commissie kan zich vinden in het ontwerp van de ark en is van mening dat deze passend is in de rij. Het plan voldoet aan de relevante criteria.

Op basis van bovenstaande overwegingen geldt een positief advies ten aanzien van het betreffende bouwplan.”

Bouwbesluit

Brandveiligheid

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



Het advies luidt als volgt:

“Op grond van artikel 2.84 Bouwbesluit moet de wbdbo tussen de woonschepen 60 minuten zijn. Aan dit voorschrift kan worden voldaan als de zijgevel van de woonark 30 minuten brandwerend wordt uitgevoerd of als er een minimale afstand van 5 meter tussen de woonschepen wordt aangehouden. De afstand tussen de woonschepen is 5 meter, dus wordt voldaan aan dit voorschrift.”

Constructieve veiligheid

De activiteit is door de constructeur van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de constructieve veiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het advies luidt als volgt: *“Constructieve uitgangspunten constructeur zijn ontvankelijk en akkoord. Constructieve (detail-) berekeningen en tekeningen nader ter goedkeuring aan te leveren.”* De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Bouwfysica

De activiteit is door de bouwfysicus van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de bouwfysische voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het advies luidt als volgt: *“Inhoudelijke toets bouwfysica: akkoord. Voorwaarde Bouwfysica: Het plan zoals ingediend is akkoord voor het deel bouwfysica. Een aantal punten staan wel genoemd in de BENG-berekening, maar staan niet duidelijk op tekening. Deze moeten wel uitgevoerd worden. Voor de uitvoering is dit een aandachtspunt. Het gaat hierbij om:*

- 1. Het uitgangspunt dat LT-vloerverwarming de hele woonark verwarmt is niet terug te zien in de details en vloeropbouw van de begane-grondvloer (onafgewerkte breedplaatvloer).*
- 2. Zelfregelende roosters voor ventilatie zijn aangegeven op de geveltekeningen, maar niet aangegeven in de details en doorsnede-tekeningen.*
- 3. De buizen voor warmtebron zijn niet aangegeven in de betonnen kelderbak op tekening in doorsnede en details.”*

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Bouwverordening

De activiteit voldoet aan de voorschriften uit de Bouwverordening Haarlem 2020, voor zover van toepassing op deze aanvraag.

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

TOETSING

Onder verwijzing naar de toets aan het bestemmingsplan 'Schalkwijkerweg' 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, artikel 4, sub 1, onder b en c en artikel 24, lid 3 onder b van de bij dit bestemmingsplan behorende regels.

Deze strijdigheid kan niet worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking. In artikel 35, lid 1 onder a van de 'Bijzondere vrijstellingen' van het bestemmingsplan "Schalkwijkerweg" is expliciet aangegeven dat deze vrijstellingen niet van toepassing zijn op de maten van woonschepen.

De strijdigheid valt ook niet onder de bij algemene maatregel van bestuur (Bor) aangewezen gevallen. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren, tenzij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

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

"OVERWEGINGEN / MOTIVERING

De aanvraag betreft het vervangen van de bestaande woonark, en het uitdiepen van de bodem.

De nieuwe woonark heeft twee verdiepingen en komt dieper te liggen, met een hoogte van 4 m (gemeten vanaf de waterlijn), een lengte van 18,5 m en breedte van 7,8 m. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de maximaal toegestane hoogte en breedte worden overschreden.

Jaagpad 15 ligt aan de oever van het Spaarne en is volgens de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (gemeente Haarlem, 2012) onderdeel van Haarlems 'Lange lijnen' en het bijzondere regiegebied 'Landschappelijk groen'. Hiervoor gelden aanvullende ontwerpcriteria.

Het rechthoekige volume met een plat dak, 4m boven de waterlijn wijkt af van de meeste woonarken langs het Jaagpad. De huidige woonarken zijn ingetogen en sober ontworpen. Het voorgestelde ontwerp is fraai maar groot en massief. In geval van precedentwerking en een serie/reeks van soortgelijke rechthoekige volumes zal er een visueel ononderbroken wand ontstaan langs de oever van het Spaarne. Dit is ruimtelijk ongewenst en leidt tot een onevenredige aantasting van het bebouwings- en landschappelijk beeld in een prominente bocht op het Spaarne.



Met een lagere verdiepingshoogte kan binnen de toegestane hoogte gebouwd worden. Een minder breed volume voorkomt het ongewenste effect van een massieve wand.

Om deze reden wordt geadviseerd om binnen de maatvoering van het bestemmingsplan te blijven.

NB: Voor een soortgelijke aanvraag is een positief advies uitgebracht. Dit advies verwijst echter naar een zaak waar alleen rekening is gehouden met waterverkeer, watersysteem en veiligheid. Hier is geen rekening gehouden met het bebouwings- en landschappelijk beeld.

Bij afwijkingen wordt getoetst of er sprake is van onevenredige aantasting van het bebouwings- en landschappelijk beeld."

Ondanks dit negatieve advies, zijn wij van mening dat de omgevingsvergunning wel verleend moet worden en wel om de volgende redenen. De overschrijding van de hoogte is zeer beperkt, 15 cm (3,8%), terwijl hierdoor een betere stahoogte ontstaat voor de bewoners (vergelijkbaar met een reguliere woning). De hoogte wordt in ieder geval niet hoger, dan wanneer voor een bol dak zou zijn gekozen. Het woonschip is weliswaar breder dan het oude woonschip, maar is minder breed dan zeven meter (maximale breedte ligplaatszone). Er wordt voor gekozen het woonschip niet strak langs de walkant, maar een klein stukje verder het water in te leggen, zodat de oude meerpalen gebruikt kunnen worden. Het woonschip voldoet verder aan de maximaal toegestane lengte. Tussen het nieuwe woonschip en de daarnaast gelegen woonschepen aan weerszijden blijft (aan beide zijden) vijf meter ruimte. Gelet op wat het bestemmingsplan al toestaat en dat was is aangevraagd, volgen wij de conclusie dat hierdoor een massieve wand zou ontstaan dan ook niet.

Verder wegen wij mee, dat binnen deze specifieke ligplaatszone (zone 1, 8 woonschepen) in recente jaren al voor twee woonschepen met eenzelfde afmeting/ligging, zoals nu is aangevraagd voor het Jaagpad 15, omgevingsvergunningen zijn verleend. Dat daarbij destijds in het positieve advies van de afdeling Omgevingsbeleid niet specifiek is ingegaan op het landschappelijk of bebouwingsbeeld, kan niet aan de huidige aanvrager worden tegengeworpen. Wel merken wij hierbij nadrukkelijk op, dat eigenaren van woonschepen in andere ligplaatszones, hieraan geen rechten kunnen ontleen.

De aanvraag is eveneens ter beoordeling voorgelegd aan de Havendienst van de gemeente Haarlem. Er is geen bezwaar vanuit de Havendienst om mee te werken aan deze aanvraag. Het uitgebrachte advies luidt als volgt:

"In de bijlage van de aanvraag zijn tekeningen te vinden. In die tekeningen staat ingetekend dat er een afstand van 7,8 meter vanuit de walkant wordt aangehouden, waar 7 meter de grens is ingevolge artikel 11 Verordening Woonschepen. Echter, nautisch gezien kan worden afgevraagd of deze langere lengte bezwaren oplevert. Het Spaarne is aan het Jaagpad breder dan bij de Spaarndamseweg en bij de laatstgenoemde mag er op bepaalde plekken 10 meter uit de walkant worden gevuld.

Daarenboven is via Open Data te zien dat ook buurwoonschepen meer dan 7 meter uit de kant steken."



De omgevingsvergunning kan, gelet op artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo, dan ook 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 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. 28 april 2023;
- Aanvulling_Aanvraagformulier_afwijken_bestemmingsplan, ingekomen d.d. 14 juni 2023;
- 9309_constructie_rapport_uitgangspunten, ingekomen d.d. 28 april 2023;
- Tekeningsset_bestaand_en_nieuw_wijziging_A, ingekomen d.d. 14 juni 2023;
- Document_Bijlage_1_Ruimtelijke_motivatie_afwijken_bestemmingsplan, ingekomen d.d. 14 juni 2023;
- BA-Aanvullingen_Bijlage_2_fotoblad_bestaande_toestand, ingekomen d.d. 14 juni 2023;
- Rapport_aangepast_P23025_BENG_BB_MPG, ingekomen d.d. 14 juni 2023.