



Datum

Ons kenmerk 2021-07981

Bijlage(n)

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

Onderwerp: Omgevingsvergunning Reguliere procedure - Heroverweging

Burgemeester en wethouders hebben op 28 september 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een uitbouw op de eerste verdieping op het perceel Parklaan 33 te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2021-07981.

BESLUIT

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

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

het (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de **activiteit bouwen**);

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

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

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1 van de Wabo om af te wijken van artikel 15.2.2, onder a de voorschriften van het bestemmingsplan "Nieuwstad".



Beroepsmogelijkheid en inwerkingtreding

Tegen het besluit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na bekendmaking van de beslissing op bezwaar 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



BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 28 september 2021 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het realiseren van een uitbouw op de eerste verdieping.

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, eerste lid, onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (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 van de 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 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.



Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.2 van de Wabo (de reguliere voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10 en voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12, van de Wabo. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Bor en de Mor.

Op 13 december 2021 is de beslistermijn met 6 weken verlengd.

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 2021-07981;
- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten digitaal of op papier op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012);
- Het bouwen, alsmede het bouwlawaai, moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit;
- Het bouwafval moet u scheiden in de volgende categorieën:
 - als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst.
 - teerhoudende dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - teerhoudend asfalt;
 - bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - niet-teerhoudend asfalt;
 - vlakglas, al dan niet met kozijn;
 - gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - dakgrind;
 - armaturen;
 - gasontladingslampen.
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25 lid 3 Bouwbesluit 2012);
- De houder van de vergunning moet de gemeente Haarlem ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden schriftelijk in kennis stellen van de beëindiging van de werkzaamheden (artikel 1.25 lid 2 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2021-07981.



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 en c 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 activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan “Nieuwstad” (BP1080004) is vastgesteld door de gemeenteraad op 1 november 2012, onder nummer 2012/336388.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming “Gemengd - 1”. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 7 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

De gewenste uitbouw bevindt zich op grond met de bestemming Tuin – 2 en is in strijd met artikel 15.2.2, onder a, van de planregels.

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.

Welstand

De activiteit is tijdens de aanvraagprocedure voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk in strijd is met de welstandscriteria zoals neergelegd in de Nota Ruimtelijke kwaliteit. Het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit tijdens de aanvraagprocedure luidt als volgt:

“Namens de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Haarlem uit te brengen advies d.d. 07-01-2022: De aanvraag betreft het realiseren van een uitbouw op de eerste verdieping.

In de aanvraag wordt de bestaande eerste (kap)verdieping verlengd, conform bestaand. Aan de achtergevel worden twee stolpramen geplaatst (dat is er één in de bestaande situatie).

Er is een negatief stedenbouwkundig en erfgoedadvies afgegeven. In dit geval wordt de achtergevel verlengd in de diepte op de eerste verdieping tbv een uitbouw met twee ramen en daarmee verdwijnt de oorspronkelijke achtergevel. Het behoud van de oorspronkelijke achtergevel is echter gewenst.”



*Gezien bovenstaande is het advies vanuit stedenbouw en erfgoed negatief.
De commissie schaart zich achter dit advies, gezien de orde-2-status en waarde bouwhistorie.'*

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.

Overige voorschriften

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.

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.

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

“De aanvraag betreft een wijziging van de voorgevel. Het plan is in strijd met het bestemmingsplan omdat Parklaan 33 is aangeduid als een orde 2 pand en zicht bevindt in beschermd stadsgezicht. Gevels van orde 2 panden mogen worden veranderd mits het een herstel of verbetering betreft van de cultuurhistorische waarde.

Voorgestelde bouwvolume is begrijpelijk in relatie tot het directe bebouwingsbeeld. In dit geval wordt de achtergevel verlengd in de diepte op de eerste verdieping tbv een uitbouw met twee ramen en daarmee verdwijnt de oorspronkelijke achtergevel. Het behoud van de oorspronkelijke achtergevel is echter gewenst.

Gezien bovenstaande is het advies vanuit stedenbouw en erfgoed negatief.”

Naar aanleiding van de uitspraak van de rechtbank op 20 juli 2023 over het besluit van 25 juli 2022 op het bezwaar inzake de geweigerde vergunning voor de uitbouw op de eerste verdieping is team Erfgoed van de afdeling Omgevingsbeleid gevraagd opnieuw te adviseren. Het advies luidt als volgt:

“Erfgoed blijft bij het standpunt dat uitbouwen op de verdieping(en) van orde-2 panden in principe niet wenselijk zijn. Dit in tegenstelling tot uitbouwen op de begane grond waar over het algemeen wel aan mee gewerkt wordt. Belangrijke reden daarvoor is dat een eenlaags uitbouw in de regel beschouwd kan worden als een ondergeschikte aanpassing waarmee de hoofdropzet van het bestaande pand goed afleesbaar blijft. En dat een uitbouw op de verdieping(en) wordt gezien als een te grote aantasting van de hoofdropzet en hoofdvorm van het beschermde pand. Dit geldt ook wanneer de bouwhistorische waarde van de achtergevel beperkt blijkt te zijn. De uitspraak van de rechtbank in deze zaak had vooral betrekking op het feit dat in dit specifieke geval onvoldoende onderbouwd is waarom de voorgestelde wijziging in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en vooral dat er niet ingegaan is op de argumenten van de contraexpertise. Omdat het hier om een motiveringsgebrek gaat en het inhoudelijk advies niet ter discussie staat, adviseert Erfgoed om niet in bezwaar te gaan tegen deze uitspraak en de vergunning alsnog te verlenen.”



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 september 2021;
- Tekening, te verdieping parklaan 33, d.d. 23 oktober 2021;
- Document, ruimtelijk motivering parklaan 33, d.d. 30 november 2021;
- Rapport 2104-095, constructie, d.d. 7 mei 2021.



BIJLAGE 5: Toelichting fundering

Omgevingsvergunning en nu?

U kunt starten met de werkzaamheden. Maar kan de fundering het extra gewicht van de verbouwing dragen? De vergunning beantwoordt die vraag niet. Want de gemeente toetst niet de huidige staat van de fundering, maar enkel de theoretische constructieberekening.

Funderingsproblemen

In Haarlem bestaan problemen met funderingen op houten palen en fundering op staal.

- *Funderingen op staal zijn funderingen zonder palen op een ondiepe, maar dragende (zand)laag. Door perioden van langere droogte in Nederland, klinken onderliggende grondlagen in en zakt de bodem. Huizen zakken mee, waardoor er kans op schade is. Geadviseerd wordt om deze panden niet te verzekeren in gebieden waar de ondergrond niet draagkrachtig genoeg is.*
- *Bij houten paalfunderingen raken palen aangetast door bacteriën en of schimmels. Daardoor kan de fundering het gebouw niet (goed) dragen. Er bestaat de kans dat de fundering en daarmee het huis zakt.*

Subsidie voor onderzoek

U kunt subsidie krijgen voor onderzoek naar de staat van de fundering. Op de website van de gemeente kunt u hierover meer lezen. <https://www.haarlem.nl/subsidie-onderzoek-fundering/>

Lening voor herstel

Gemeente Haarlem is sinds juni 2019 aangesloten bij het Fonds Duurzaam Funderingsherstel. Als uit onderzoek blijkt dat funderingsherstel nodig is dan kunt u een lening krijgen. Er zijn wel voorwaarden. Op de website van de gemeente leest u meer hierover. <https://www.haarlem.nl/funderingen>

Voorkom problemen

We kunnen u niet verplichten om de fundering te onderzoeken voordat u gaat verbouwen. Een verbouwing kost veel geld. Daarom raden wij u aan om uw fundering te laten onderzoeken. Als die niet goed is, geeft dat een probleem bij de verbouwing. Het is dus belangrijk om te weten of uw funderingen goed zijn voordat u gaat verbouwen.

Kaart voor de toekomst

Op een digitale kaart houdt de gemeente deze gegevens bij en publiceert deze op haar website. Op deze manier is voor iedere (nieuwe) huisbezitter te zien of er funderingsproblemen zijn te verwachten en of dat de fundering al hersteld is.

Vergunning

Voor het herstellen van de fundering is heeft u een omgevingsvergunning nodig! Deze kunt u aanvragen via het omgevingsloket.nl. U hoeft geen leges te betalen voor deze omgevingsvergunning, dit is zo bepaald in de legesverordening.