

Bezorgen

College van Burgemeester en Wethouders van Haarlem
t.a.v. de afdeling VVH/Omgevingsvergunning
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Haarlem, 7 december 2016

Zienswijze

Besluit van de Gemeenteraad van 13 oktober 2016 inzake het verlenen van een Vvgb (Verklaring van geen bedenkingen) voor de aangevraagde omgevingsvergunning eerste fase voor de realisatie van 59 appartementen met parkeerplaatsen aan de Pim Mulierlaan (BBV nr. 2016/395539)

Geacht college,

Uit het verslag van de gemeenteraadsvergadering van 13 oktober 2016 heeft het Mendelcollege vernomen dat burgemeester en wethouders van Haarlem voornemens zijn een omgevingsvergunning eerste fase te verlenen voor het project "Het bouwen van 59 appartementen aan de Pim Mulierlaan te Haarlem". De raad van de gemeente Haarlem heeft op 13 oktober 2016 een (ontwerp) Vvgb voor deze omgevingsvergunning afgegeven.

Met deze zienswijze verzoeken wij u de genomen beslissing te heroverwegen. Het door B&W genomen besluit is naar onze mening in strijd met het bestemmingsplan en stuit op ernstige bezwaren die onderstaand en voorzien van bijlagen uiteen worden gezet.

Bijlage 1: Raadsbesluit van 13 oktober 2016

Bijlage 2: Vvgb, gepubliceerd op 27 oktober 2016 in het Gemeenteblad

Inleiding

In 2008 ontwikkelt de gemeente Haarlem het bestemmingsplan Pim Mulier Sportpark.

Het sportpark wordt ontwikkeld, maar het geplande Business Center wordt niet gerealiseerd vanwege de economische crisis. In de daaropvolgende jaren wordt het terrein waar het Business Center met parkeerplaatsen stond gepland intensief gebruikt door het Mendelcollege en de bezoekers van het sportpark als (overloop) parkeerterrein.

In 2015 verneemt het Mendelcollege dat de gemeente in overleg is met ontwikkelaar CRA over de verkoop van de betreffende kavel. Eerst nadat het contract tussen gemeente en CRA is getekend, nodigt CRA belanghebbenden waaronder het Mendelcollege uit voor een presentatie van haar plannen. Tijdens deze presentatie (5 oktober 2015) wordt door belanghebbenden gewezen op de strijdigheid van het gepresenteerde plan met het bestemmingsplan (gemengde doelen, dus geen woningbouw)

Bijlage 3: Overwegingen

Eerst in november 2016 worden belanghebbenden waaronder het Mendelcollege uitgenodigd voor een overleg. Dit overleg vindt plaats op 25 november 2016 op het Mendelcollege in aanwezigheid van de heren van Groezen en Werkhoven namens CRA, de heer van Opzeeland namens sportvereniging DSS, de heer Pos namens de wijkraad de Krim en de heer Gooijers namens het Mendelcollege.

Betrokkenen geven hierbij toelichting bij de plannen (CRA) en toelichting op de respectievelijke bezwaren (DSS, Wijkraad, Mendelcollege).

De bezwaren van het Mendelcollege richten zich in hoofdzaak tegen de gevolgen van de bouw van de woontoren voor de verkeersveiligheid.

De Pim Mulierlaan is ingericht met twee vrij liggende fietspaden aan weerszijde van de rijbaan met als doel een goede afwikkeling van de leerlingenstromen.

Deze kent een zeer dichte concentratie in de ochtenduren tussen 7.45 en 8.30 uur en een iets meer gespreide afwikkeling in de middaguren tussen 14.00 en 16.15 uur.

Met name in de 'ochtendspits' ziet het Mendelcollege een groot gevaar in het kruisende verkeer van naar de fietsenstalling van de school fietsende leerlingen en vertrekkende bewoners die vanaf de Jaap Edenlaan (de beoogde ontsluiting van de parkeerplaatsen van de woontoren) haaks het fietspad moeten oversteken om de Pim Mulierlaan op te kunnen rijden richting randweg.

Juist vanwege de concentratie rond deze piektijd ontstaan onvermijdelijke, gevaarlijke situaties.

Bij de herinrichting van het sportpark in 2008 is tevens de Pim Mulierlaan heringericht op basis van de toenmalige situatie en de mogelijke komst van een Business Center.

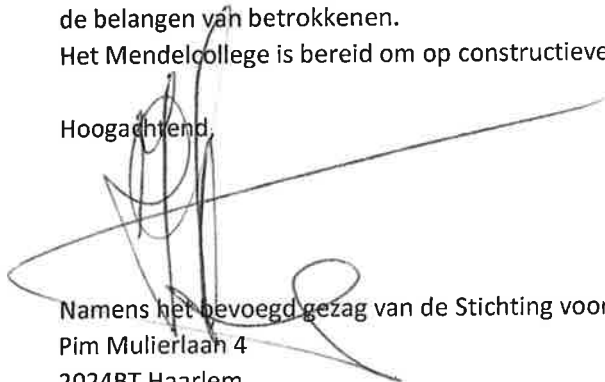
Het verkeersveilig maken in relatie met de mogelijke komst van een woontoren vraagt in onze ogen zeer ingrijpende en kostbare aanpassingen van de Pim Mulierlaan en de verbinding met de Randweg.

De beoogde inkomsten die de gemeente Haarlem verwacht te incasseren door de verkoop van de kavel aan de ontwikkelaar zal waarschijnlijk grotendeels teniet worden gedaan door de kosten die de gemeente zal moeten gaan maken met het zorgen voor verkeersveiligheid, aanleg van parkeervoorzieningen en de (her)inrichting van aangrenzende wegen en kruispunten.

Wij verzoeken u dan ook dringend het genomen besluit tot het verlenen van de Vvgb in te trekken, zodat gemeente en CRA met partijen, waaronder het Mendelcollege in overleg treedt om te komen tot aangepaste plannen, die in overeenstemming zijn met het bestaande beleid van de gemeente en de belangen van betrokkenen.

Het Mendelcollege is bereid om op constructieve wijze te participeren in dit overleg.

Hoogachtend,



Namens het bevoegd gezag van de Stichting voor Interconfessioneel V.O. Gregor Mendel,
Pim Mulierlaan 4
2024BT Haarlem

Drs. J.W. Gooijers
Rector Mendelcollege



Haarlem

Raadsstuk

Onderwerp: Vvgb in verband met omgevingsvergunning eerste fase voor het realiseren van 59 appartementen met parkeerplaatsen aan de Pim Mulierlaan
BBV nr: 2016/395539

1. Inleiding

Op grond van artikel 2.4 Wabo is het college van burgemeester en wethouders voor deze omgevingsvergunning het bevoegd gezag. De activiteiten waarvoor vergunning wordt gevraagd zijn in strijd met de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Aan de aanvraag kan uitsluitend worden meegewerkt met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a sub 3 van de Wabo (= 'projectbesluit') nadat de Raad ex artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Bor een Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) heeft gegeven.

2. Voorstel aan de Raad

Het college stelt de Raad voor:

1. Een Vvgb te geven voor de aangevraagde omgevingsvergunning eerste fase.

3. Beoogd resultaat

Het juridisch mogelijk maken dat B&W een omgevingsvergunning eerste fase kunnen verlenen voor het realiseren van 59 appartementen met parkeerplaatsen aan de Pim Mulierlaan.

4. Argumenten

De locatie Business Center is vorig jaar na een lange en intensieve onderhandelingsperiode door de gemeente verkocht aan vastgoedontwikkelaar CRA (collegebesluit: 2015/262693). Vanwege de toenmalige crisis en de kantorenmarkt die in elkaar was gezakt, was het niet realistisch te veronderstellen dat op deze locatie een grote hoeveelheid kantoorvloeroppervlak zou worden gerealiseerd. Daarom is in gezamenlijk overleg met CRA gezocht naar een andersoortige bestemming en bebouwing van de kavel. Uiteindelijk is woningbouw het positieve resultaat geworden van deze gesprekken. CRA heeft met een belegger een woningbouwplan ontwikkeld voor de realisatie van 59 appartementen.

De wijkraad is enthousiast over het plan en bewoners van de Krim zijn geïnteresseerd in de appartementen. De ARK heeft geadviseerd over de gevel van het gebouw; dit is verwerkt door de ontwikkelaar en hierdoor is de kwaliteit toegenomen. Het woongebouw is een aanwinst voor Haarlem-Noord, kwalitatief goede woningbouw wordt toegevoegd.

Omdat de aangevraagde omgevingsvergunning in strijd is met het geldende bestemmingsplan en niet is opgenomen in de lijst 'Categorieën van gevallen waarin voor het verlenen van een omgevingsvergunning geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist is' moet de gemeenteraad een Vvgb geven, alvorens B&W de omgevingsvergunning kunnen verlenen.

Gezien de politieke wens meer woningen te realiseren binnen de bestaande bebouwde omgeving van Haarlem, de goede ruimtelijke onderbouwing van het plan, de positieve ambtelijke adviezen en het positieve advies van de welstandscommissie (ARK), adviseren wij u een Vvgb te geven voor dit plan.

5. Kanttekeningen

Zonder een door de Raad gegeven Vvgb kan er geen besluit door het college worden genomen.

6. Uitvoering

De (ontwerp) omgevingsvergunning en (ontwerp) Vvgb worden gepubliceerd en ter inzage gelegd. Tijdens de inzagetermijn kunnen zienswijzen worden ingediend.

7. Bijlagen

- de (ontwerp) omgevingsvergunning
- besluitvlak (situatietekening)

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester,

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de omgevingsvergunning eerste fase voor het realiseren van 59 appartementen met parkeerplaatsen aan de Pim Mulierlaan.

Gedaan in de vergadering van **13 OKT 2016**.....

De griffier

De voorzitter

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is shorter and more compact, while the signature on the right is longer and more fluid, extending further to the right. Both signatures are positioned below their respective labels, 'De griffier' and 'De voorzitter'.

Ontwerp omgevingsvergunning eerste fase, ontwerp Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) en vaststelling hogere grenswaarden geluidsbelasting voor 59 appartementen aan Pim Mulierlaan 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, voornemens zijn een omgevingsvergunning eerste fase te verlenen voor het onderstaande project. De Raad van Haarlem heeft op 13 oktober 2016 een (ontwerp) Vvgb voor deze omgevingsvergunning afgegeven.

Project

Het bouwen van 59 appartementen aan Pim Mulierlaan te Haarlem.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2016-036655 (NL.IMRO.0392.OV6120005-on01).

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

Ten behoeve van het project worden tevens hogere grenswaarden geluidsbelasting vastgesteld.

Ter inzage

De ontwerp-omgevingsvergunning, de ontwerp Vvgb en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluidsbelasting met de daarbij behorende relevante stukken zijn in te zien vanaf 28 oktober 2016 tot en met 8 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.

Zienswijzen

U kunt uw zienswijzen gedurende de termijn van ter inzagelegging indienen. De gemeente betreft uw zienswijzen bij het nemen van een definitief besluit.

U kunt uw zienswijzen schriftelijk indienen bij: het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem, t.a.v. de afdeling VVH/Omgevingsvergunning, Postbus 511, 2003 PB te Haarlem. Uw brief moet voorzien zijn van: (1) uw naam en handtekening, (2) uw adres, (3) de datum waarop u de brief verzendt, (4) een omschrijving van het voorgenomen besluit en (5) uw inhoudelijke zienswijzen.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om uw zienswijzen mondeling in te dienen. Dit kan alleen op afspraak. U kunt hiervoor een afspraak maken met de behandelend ambtenaar via het algemene nummer van de gemeente Haarlem : 14023.

Let op: alleen degene die tijdig zienswijzen heeft ingediend en (daarnaast) belanghebbend is, kan tegen het uiteindelijke besluit beroep aantekenen.



Haarlem

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van gemeente Haarlem.

Nr. 149333

27 oktober

2016

Het college van B en W maakt bekend dat zij voornemens is een omgevingsvergunning te verlenen (voorbereid met afdeling 3:4 Awb) voor de hieronder genoemde activiteiten: Pim Mulierlaan

2016-03665, bouwen van 56 appartementen, verzonden 24 oktober 2016

Het ontwerpbesluit met daarbij behorende relevante stukken zijn in te zien, op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, vanaf vrijdag 28 oktober 2016 tot en met donderdag 8 december 2016 bij de afdeling Dienstverlening, Raakspoor, Zijlvest 39.

U kunt voor het inzien van bovengenoemde stukken terecht op werkdagen van 9.00 uur tot 16.00 uur en op donderdag tot 20.00 uur.

Gedurende bovengenoemde termijn kan eenieder zienswijzen tegen dit verzoek naar voren brengen.

U kunt deze schriftelijk bekend maken bij het college van Burgemeester en Wethouders, aan het afdelingshoofd Vergunningen Toezicht en handhaving, Postbus 511, 2003 PB Haarlem. De ingediende zienswijzen zullen bij de beoordeling van het verzoek betrokken worden. Uw zienswijzebrief dient voorzien te zijn van uw naam en adres, de datum, het besluit waarop uw zienswijze betrekking heeft en de redenen van uw zienswijzen.

Ook bestaat de mogelijkheid uw zienswijze mondeling kenbaar te maken. Dit kan alleen op afspraak.

Een afspraak kunt u maken via hoofdafdeling Dienstverlening, telefoon 14 023.

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

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

Geldend bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Pim Mulier Sportpark" van kracht is. Het bestemmingsplan is op 22 januari 2009 door de gemeenteraad vastgesteld en op 22 september 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

De activiteit is getoetst aan voornoemd bestemmingsplan. De toets luidt als volgt: Het perceel waar het appartementen complex is beoogd is gelegen op de gronden met de bestemming 'Gemengde doeleinden'. De bestemming vindt zijn weerslag in artikel 5 van de voorschriften van het bestemmingsplan.

Op de plankaart voor 'Gemengde doeleinden' aangewezen gronden worden toegelaten:

1. sport- en recreatieve voorzieningen;
2. kantoren zonder loketfunctie;
3. bedrijfsdoeleinden, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 Toepassen zoneringslijst);
4. aan de hoofdfunctie gerelateerde en ondergeschikte detailhandel, tot een maximum van 100 m² bvo;
5. parkeervoorzieningen, gedeeltelijk op maaiveld, gedeeltelijk inpandig/ondergronds;
6. bijbehorende voorzieningen, zoals onder meer kantines of qua aard en uitstraling daarmee gelijk te stellen ruimtes;
7. het houden van sportevenementen met bijbehorende voorzieningen zoals skyboxen, tribunes en sanitaire voorzieningen.

Volgens artikel 5, lid 3 onder a van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen worden opgericht, met inachtneming van het volgende:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd.
- b. Het bebouwingspercentage mag niet groter zijn dan op de plankaart is aangegeven;
- c. De brutovloeroppervlakte (bvo) van de bebouwing op het bebouwingsvlak aangeduid met het symbool I mag niet meer bedragen dan 6500 m²;
- d. De bebouwingshoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven, met dien verstande dat in het bebouwingsvlak op de plankaart is aangegeven (11 meter);

- e. De gronden die zijn voorzien van een arcering maximaal 75% van de oppervlakte van deze gronden de bebouwingsoppervlakte 35 meter mag bedragen;
- f. De bebouwingshoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Het bouwplan is in strijd met artikel 5 van de voorschriften, omdat de bestemming 'wonen' niet is toegestaan op deze gronden.

Deze strijdigheid kan niet worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen voorschriften inzake afwijking. De strijdigheid valt ook niet onder de bij algemene maatregelen 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. Het plan kan planologisch mogelijk gemaakt worden met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, ingevolge artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3 Wabo.

Ruimtelijke onderbouwing en Stedenbouwkundig advies

De integrale ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van deze vergunning en wordt als bijlage aan deze vergunning verbonden (zie bijlage 4).

Er wordt enkel van recent vastgestelde bestemmingsplannen afgeweken indien er binnenplanse ontheffingsmogelijkheden zijn, de aanvraag een omissie in het bestemmingsplan betreft, er ander, nieuwer beleid bestaat of als er zwaarwegende maatschappelijke redenen zijn om af te wijken.

Hier is sprake van zwaarwegende maatschappelijke redenen, namelijk het toevoegen van 59 appartementen aan de Haarlemse woningvoorraad. Bouwplan is in nauw overleg met betrokken afdelingen en de ARK tot stand gekomen. Bouwplan past qua beeld en schaal in de omgeving en er vindt geen onevenredig afname plaats van de bezonning en privacy.

Verkeer en 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 bouwplan betreft het realiseren van 59 middeldure appartementen. De behoefte aan parkeerplaatsen neemt hierdoor toe met $(59 \times 1,6 =)$ 95 parkeerplaatsen. In het bouwplan worden precies 95 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Het bouwplan voldoet hiermee aan de voorwaarden m.b.t. parkeren.