

Oplegvel Raadsstuk

Portefeuille E. Cassee
Auteur A.F. van Heusden
Telefoon 0235113770 E-mail: a.v.heusden@haarlem.nl
VVH/ Reg.nr. 2012/ 119729
Te kopiëren: A (zienswijzennota) en B (omgevingsvergunning)
B & W-vergadering van

Onderwerp

Omgevingsvergunning en verklaring van geen bedenkingen
Herensingel 73

DOEL: Besluiten

De bevoegdheid tot het beslissen op een aanvraag om omgevingsvergunning berust bij het college.

De bevoegdheid tot het beslissen over een verklaring van geen bedenkingen berust bij de gemeenteraad.

B&W

1. Het college stelt de raad voor de ingediende zienswijzen gegrond te verklaren voor zover deze betrekking hebben op de plaats van de hoofdtoegang, het maximum aantal aanwezige personen en de reikwijdte van de ontheffing;
2. Het college stelt de raad voor de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. Het college stelt de raad voor in te stemmen met een aanpassing van het plan, waarbij de plaats van de hoofdtoegang aan de Herensingel wordt verduidelijkt, het maximum aantal personen wordt aangepast en de liftopbouw wordt verwijderd;
4. Het college stelt de raad voor een verklaring van geen bedenkingen op grond van de artikelen 2.12 eerste lid onder a sub 3 en 2.27 Wabo en 6.5 Bor een verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van de omgevingsvergunningsaanvraag af te geven voor het verbouwen van het pand aan de Herensingel 73/ hoek Volhardingstraat ten behoeve van beschermd wonen voor Awbz-geïndiceerde cliënten van de RIBW .
5. Het college mandateert het hoofd van de afdeling VVH/OV om na de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen aansluitend de omgevingsvergunning te verlenen en daartoe alle benodigde handelingen te verrichten;
6. Het besluit heeft geen financiële consequenties
7. De betrokkenen worden geïnformeerd door toezending van het besluit;
8. Geheimhouding: op grond van het belang van de betrokkenen als eerste kennis te kunnen nemen wordt dit besluit niet openbaar gemaakt en wordt geheimhouding opgelegd ex artikel 55 gemeentewet omtrent het behandelde in de vergadering en omtrent de inhoud van het stuk tot een week na besluitvorming in het college;
9. Het college stuurt dit voorstel naar de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht

Raad:

Besluit	Moties en amendementen
---------	------------------------

in te vullen door griffie

in te vullen door griffie

Conform

Ja

Raadsstuk

Onderwerp: Omgevingsvergunning en verklaring van geen bedenkingen
Herensingel 73 / hoek Volhardingstraat
Reg.nummer: 2012/ 119729

1. Inleiding

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen van het pand aan de Herensingel 73 / hoek Volhardingstraat. Het beoogde toekomstig gebruik van dit pand is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, zodat hiervoor een Wabo-projectbesluit nodig is.

Een Wabo-projectbesluit kan alleen worden genomen, indien de gemeenteraad vooraf heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. Het college is in beginsel bereid om medewerking te verlenen aan de omgevingsvergunningaanvraag. Ons college kan daar echter pas toe overgaan, nadat de gemeenteraad een verklaringen van geen bedenkingen heeft afgegeven. Wij stellen uw gemeenteraad daarom voor hiertoe over te gaan.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. de ingediende zienswijzen gegrond te verklaren voor zover deze betrekking hebben op de plaats van de hoofdtoegang, het maximum aantal aanwezige personen en de reikwijdte van de ontheffing;
2. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. in te stemmen met een aanpassing van het plan, waarbij de plaats van de hoofdtoegang aan de Herensingel wordt verduidelijkt, het maximum aantal personen wordt aangepast en de liftopbouw wordt verwijderd;
4. een verklaring van geen bedenkingen op grond van de artikelen 2.12 eerste lid onder a sub 3 en 2.27 Wabo en 6.5 Bor een verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van de omgevingsvergunningaanvraag af te geven voor het verbouwen van het pand aan de Herensingel 73/ hoek Volhardingstraat ten behoeve van beschermd wonen voor Awbz-geïndiceerde cliënten van de RIBW.

3. Beoogd resultaat

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het verbouwen van het pand aan de Herensingel 73/ hoek Volhardingstraat ten behoeve van een woonzorgvoorziening.

4. Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen zijn deels gegrond, hetgeen heeft geleid tot een aanpassing van het plan en zal leiden tot een aanpassing van de omgevingsvergunning

Er zijn zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn deels gegrond. Uit het plan blijkt onvoldoende helder dat de hoofdtoegang aan de Herensingel wordt gesitueerd, er is voor het maximaal aantal tegelijkertijd aanwezige personen onvoldoende rekening gehouden met bezoekers en de reikwijdte van de ontheffing is onvoldoende ingeperkt.

De aanvrager heeft het plan daarom aangepast en verduidelijkt dat de hoofdtoegang aan de Herensingel komt. Het maximum aantal tegelijkertijd aanwezige personen is

verhoogd. Daarnaast heeft de aanvrager besloten de liftopbouw niet uit te voeren, waardoor het bestaande gebouw in het geheel niet meer zal worden uitgebreid.

Verder zullen wij in de omgevingsvergunning expliciet opnemen dat deze uitsluitend bedoeld is voor beschermd wonen voor Awbz-geïndiceerde cliënten van de RIBW, zodat er op basis van deze omgevingsvergunning geen opvang van drugsverslaafden o.i.d. kan plaatsvinden.

4.1 Er is een goede ruimtelijke onderbouwing aanwezig

De toepassing van een Wabo-projectbesluit is alleen mogelijk, indien er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing. Daarvan is hier sprake. Het bouwplan voorziet in een behoefte aan huisvesting voor kwetsbare groepen en er doen zich geen ruimtelijke en financiële belemmeringen voor. Er kan dan ook aan het projectbesluit worden meegewerkt.

4.2 Het beoogde gebruik past in de zorgplicht van de gemeente voor het adequaat huisvesten van kwetsbare burgers in Haarlem

De gemeente heeft een verantwoordelijkheid voor het adequaat huisvesten van kwetsbare burgers in Haarlem. Door medewerking te verlenen aan het Wabo-projectbesluit, wordt hieraan een bijdrage geleverd. Het is namelijk de bedoeling om in het pand aan de Herensingel 73 de voorziening Begeleid Wonen Plus te huisvesten. Deze doelgroep betreft zorgbehoevende, veelal wat oudere mensen (gemiddelde leeftijd 55 jaar) met psychosociale problematiek die niet behoren tot de OGGz-doelgroep, geen verslavingsproblematiek hebben en geen overlast veroorzaken. De doelgroep is vooral naar binnen gericht en komt weinig buiten. Zij wonen nu op de 1^e etage van de Herberg.

Deze verhuizing past dan ook in de afspraken die de RIBW heeft gemaakt met de omwonenden van huidige locatie de Herberg en verhuurder Pré Wonen: de Herberg was een tijdelijke locatie voor maximaal 5 jaar. Deze verhuizing draagt bij aan de afbouw van de Herberg.

4.3 De RIBW zet in op een goede verstandhouding met de buurt

De wijkraad is in een vroeg stadium op de hoogte gesteld van het voornemen van de RIBW om de voorziening Begeleid Wonen Plus op deze locatie te huisvesten. De wijkraad heeft op zichzelf geen bezwaren tegen de komst van deze voorziening. Wel geeft de wijkraad hierbij aan dat zij spreken als "deskundigen van de wijk" en niet namens de wijk. Wel heeft de wijkraad op eigen initiatief een werkbezoek gebracht aan de Herberg.

Inmiddels heeft er ook een informatieavond plaatsgevonden voor de buurt. Uit deze avond komt naar voren dat er grote zorgen bestaan over mogelijke overlast voor de buurt. Wij begrijpen deze zorgen. Het betreft hier echter een doelgroep die op de huidige locatie geen overlast veroorzaakt, zodat wij deze zorg op zichzelf niet delen. Het is echter wel belangrijk dat de RIBW en de omwonenden elkaar weten te vinden, zodat eventuele zorgen en vragen tijdig kunnen worden onderkend en opgelost.

De RIWB heeft aangegeven in overleg met de omwonenden en de wijkraad goede beheersafspraken te zullen maken en een protocol te zullen vaststellen. Ook zullen er regelmatig omwonendenoverleggen worden georganiseerd. Daarmee wordt bijgedragen aan een goede integratie van deze voorziening in de buurt. Dit is overeenkomstig onze ervaringen met de RIBW bij hun andere locaties in de stad.

5. Kanttekeningen

2.1 Er zijn zienswijzen ontvangen van de omwonenden, waaruit blijkt dat men zich zorgen maakt over deze voorziening op deze locatie

Tijdens de tervisielegging zijn zienswijzen ingediend door de omwonenden. Uit deze zienswijzen blijkt dat men zich zorgen maakt over de realisatie van een woonzorgvoorziening op deze locatie.

De doelgroep is op dit moment al gevestigd binnen de gemeente Haarlem, zodat wij hier ervaring mee hebben. Uit deze ervaringen blijkt, dat hier geen sprake is van een overlastgevende groep. Alhoewel wij begrijpen dat er zorgen bestaan, delen wij deze daarom niet. Overigens merken wij op dat het kan helpen om de locatie ter plaatse te bezoeken. Zorgen kunnen op papier immers lastig worden weggenomen. De RIBW heeft vanaf de start van het project omwonenden hiertoe de mogelijkheid geboden. Voor een volledige weergave van de zienswijzen en onze reactie daarop, verwijzen wij naar bijlage A.

2.2 De omwonenden hebben bezwaren tegen de gevolgde procedure

De procedure is conform de daarvoor geldende regels gevolgd, maar de eerste publicatie blijkt op een ongelukkige manier in de Stadskrant terecht te zijn gekomen. De publicatie is daarom later nogmaals opnieuw geplaatst, maar de omwonenden zijn van mening dat zij daardoor te kort hebben kunnen reageren. Wij wijzen er echter op dat de reactietermijn op zichzelf zes weken bedroeg en dat het al sinds juni 2011 bekend was dat deze voorziening hier zou komen. Voor zover men de eerdere publicatie niet heeft gezien, had men na de tweede publicatie nog steeds voldoende tijd om te reageren.

2.3 De omwonenden zijn van mening dat het Wabo-projectbesluit niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening

De omwonenden zijn van mening dat er op een aantal onderdelen niet wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Wij delen dit standpunt niet. Voor een volledig overzicht van de ingediende zienswijzen en onze reactie daarop, verwijzen wij kortheidshalve naar bijlage A.

6. Uitvoering

Nadat de verklaring van geen bedenkingen is afgegeven, kan de omgevingsvergunning worden verleend. Hiervan wordt kennis gegeven in de Stadskrant en de Staatscourant. Degenen die zienswijzen hebben ingediend, kunnen beroep instellen bij de rechtbank.

7. Bijlagen

De volgende stukken zijn bijgevoegd:

- geanonimiseerde zienswijzennota (bijlage A)
- concept-omgevingsvergunning (bijlage B)

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. de ingediende zienswijzen gegrond te verklaren voor zover deze betrekking hebben op de plaats van de hoofdtoegang, het maximum aantal aanwezige personen en de reikwijdte van de ontheffing;
2. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. in te stemmen met een aanpassing van het plan, waarbij de plaats van de hoofdtoegang aan de Herensingel wordt verduidelijkt, het maximum aantal personen wordt aangepast en de liftopbouw wordt verwijderd;
4. een verklaring van geen bedenkingen op grond van de artikelen 2.12 eerste lid onder a sub 3 en 2.27 Wabo en 6.5 Bor een verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van de omgevingsvergunningsaanvraag af te geven voor het verbouwen van het pand aan de Herensingel 73/ hoek Volhardingstraat ten behoeve van beschermd wonen voor Awbz-geïndiceerde cliënten van de RIBW.

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter

5. De voorgenomen voorziening brengt een grotere parkeerbehoefte met zich mee dan 10 parkeerplaatsen. Er komt structureel meer (parkeer)verkeer omdat een woonvoorziening een grotere parkeerbehoefte met zich meebrengt dan de eerder hier gevestigde kantoorfunctie, zowel qua omvang als qua tijdstippen. Daarnaast komt er incidenteel meer verkeer omdat er ook mensen op bezoek zullen komen, er behoefte is aan laden en lossen, er dubbele bezetting zal zijn bij het wisselen van de diensten door het personeel en er bij zorginstellingen vaker hulpdiensten moeten komen.
6. De Herensingel is uitgevoerd als fietsstraat en leent zich daarom niet voor meer verkeer.
7. De informatievoorziening over de vestiging van deze voorziening is onvoldoende geweest en geeft geen vertrouwen voor de toekomst.
8. Het afwijken van een bestemmingsplan is alleen toegestaan als dit leidt tot een verbetering voor de bewoners van de buurt. Daarvan is hier geen sprake.
9. Een vestiging van de RIBW leidt tot een waardedaling van de omliggende huizen, mede omdat de RIBW ook andere groepen huisvest dan de nu aan de orde zijnde groep. Er wordt daarom gevreesd voor planschade.
10. Het is onduidelijk hoe omgegaan wordt met afval van mogelijk gevaarlijke materialen tijdens de sloop, met name het afval dat ontstaat tijdens het saneren van de grond en het verwijderen van asbest.
11. Er mogen slechts 33 personen tegelijkertijd in het pand aanwezig zijn. Dat houdt in dat er geen bezoekers zijn toegestaan. Daarnaast is onduidelijk hoe dit aantal wordt gecontroleerd.
12. Het is onduidelijk waar de hoofdtoegang van het pand is gesitueerd. De zijde aan de Herensingel is hiervoor het meest geschikt. De Poelpolderstraat is niet geschikt vanwege de smalle stoep, de hoge ligging en de geparkeerde auto's in relatie tot de scootmobielen die de bewoners van de toekomstige voorziening zullen gebruiken. De Bernard IJzerdraathof is niet gewenst vanwege de aanwezigheid van de speeltuin.
13. Er is geen enkele garantie dat het pand in de toekomst niet gebruikt zal gaan worden voor andere doelgroepen, zoals drugsverslaafden.
14. Er is geen sprake van beschermd wonen, omdat het voor de bewoners mogelijk is om het pand ongezien te verlaten en omdat anderen ongezien het pand kunnen binnendringen. Dit geldt met name voor de wooneenheden met een eigen ingang aan de Herensingel.
15. De bewoners hebben geen mogelijkheid om zich even rustig terug te trekken. De dichtstbijzijnde parken liggen op ruime afstand.
16. De ervaring met vergelijkbare woonvormen leert dat deze woonvorm niet thuishoort in deze buurt vanwege gegil, geweld, depressie/angsten en de combinatie van hangjongeren, kleine kinderen, ouderen en bewoners ten opzichte van deze nieuwe woonvorm. Daarnaast is niet duidelijk waarom er is gekozen voor een locatie met veel kinderen, als de cliënten toch niet buiten komen.
17. Er is onvoldoende informatie beschikbaar gesteld over de doelgroep en de manier waarop deze wordt opgevangen en/of begeleid.
18. Uit het ontwerp-besluit blijkt dat hoger dan de toegestane bouwlaag wordt gebouwd. Dit heeft gevolgen voor het uitzicht en de zoninval van de omringende panden.

Onze overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

Publicatie en tervisielegging van het ontwerp-besluit (zienswijzen 1 t/m 4)

Het is over het algemeen gebruikelijk om het adres van een pand in de publicatie op te nemen. Aan de hand hiervan kunnen omwonenden constateren dat er sprake is van een ontwikkeling in hun omgeving en besluiten om de stukken te komen inzien en een zienswijze in te dienen. In dit geval zou dat betekenen dat als aanduiding “Herensingel 73” in de publicatie zou zijn opgenomen. Er is echter in dit geval vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid voor gekozen om de beide direct aangrenzende straten ook in de publicatie op te nemen, zodat het echt voor iedereen helder is om welke locatie het gaat. De locatie-aanduiding in de publicatie is naar ons oordeel duidelijk en laat geen misverstanden over de vraag om welke locatie het hier precies gaat.

Publicatie vindt zowel plaats in de Stadskrant als de Staatscourant. De stukken kunnen vervolgens worden ingezien bij de afdeling Dienstverlening aan de Zijlvest. Daarnaast kunnen de ontwerpbesluiten eveneens digitaal worden geraadpleegd via de gemeentelijke website en via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

De site van de gemeente Haarlem heeft in de periode van de inzagertermijn inderdaad af en toe gehaperd, maar is veruit het grootste gedeelte van de inzagertermijn normaal toegankelijk geweest. De landelijke site is bij ons weten voortdurend toegankelijk geweest. Het is daarom mogelijk geweest om de ontwerpbesluiten digitaal te raadplegen. Daarnaast heeft men de stukken gedurende de termijn van de terinzagelegging kunnen raadplegen bij de gemeentelijke afdeling Dienstverlening. Iedereen heeft daarom naar ons oordeel kennis kunnen nemen van de stukken.

Gelet op het bovenstaande zijn wij van mening dat de publicatie en de tervisielegging op zichzelf conform de regelgeving hebben plaatsgevonden. Dat de eerste publicatie niet voor iedereen duidelijk is geweest, neemt niet weg dat het ontwerp-besluit en de stukken gedurende zes weken ter inzage hebben gelegen en dat de reactietermijn ook zes weken is geweest. Er is dus aan de wettelijke bepalingen voldaan. Voor degenen die de publicatie hebben gemist, bestond nog altijd een termijn van twee weken om te reageren, waarbij wij opmerken dat er in juni 2011 een informatie-avond is gehouden. De plannen waren dan ook al bekend in de buurt en men heeft hierover al eerder zijn mening kunnen vormen. Daarnaast heeft er een kennisgeving gestaan in de digitale wijkkrant van Haarlem-Oost.

Het is niet verplicht en overigens ook niet gebruikelijk om de omwonenden apart per brief over de terinzagelegging van de stukken te informeren.

Informatieverstrekking aan de buurt (zienswijze 7)

Het spijt ons om te moeten lezen dat de buurt de informatieverstrekking als onvoldoende heeft ervaren. Er is een druk bezochte informatie-avond georganiseerd in mei 2011. Zowel de gemeente als de wijkraad heeft een verslag van de informatie-avond ontvangen en deze zou conform afspraak door de wijkraad worden geplaatst op hun website. Daarnaast zijn de aanwezigen uitgenodigd om een bezoek te brengen aan de huidige voorziening van de RIBW om nader kennis te

maken met de werkwijze en doelgroep van de RIBW. Van deze uitnodiging heeft één bewoner gebruik gemaakt. Voor het overige is geen reactie gekomen, ook niet op de herhaalde uitnodiging in de digitale wijkkrant van 23 december 2011. Het is dan ook niet zo dat de RIBW na de informatie-avond niets meer van zich heeft laten horen.

Het opstellen van een beheerplan vindt plaats nadat er definitief een vergunning is verleend voor de realisatie van een dergelijke woonzorgvoorziening. Daarbij vindt overleg met de buurt plaats over het plan. Het ligt niet voor de hand om een dergelijk plan op te stellen als de benodigde procedures voor het realiseren van de woonzorgvoorziening nog niet zijn doorlopen en er dus nog geen definitieve zekerheid is over de daadwerkelijke vestiging van deze voorziening op deze locatie. Het is dus juist dat er nog geen beheerplan is toegestuurd, maar deze is in dit stadium van de procedure dus nog niet aan de orde. Blijkbaar zijn hierover misverstanden gerezen, hetgeen wij vanzelfsprekend betreuren, maar wij hopen hiermee enige nadere toelichting te hebben gegeven.

Verkeersaspecten (zienswijzen 5 en 6)

De cliënten van het RIBW maken zelf geen gebruik van gemotoriseerd vervoer. Het beoogde cliëntenprofiel bestaat uit 45+ 'ers die onder 24 uren toezicht staan en vanwege de langdurig toegediende en mate van medicatie geen van allen een rijbevoegdheid heeft. Het aantal gelijktijdig aanwezige verzorgend personeel zal uitkomen op maximaal vijf.

De woonstraten rondom het complex vallen in de parkeerzone (C). Voor zone C geldt dat bewoners aanspraak kunnen maken op een parkeervergunning. Het is niet erg aannemelijk dat cliënten met het geschetste profiel in bezit van een auto zullen zijn of zullen komen en dus aanspraak zullen maken op een parkeervergunning. Cliënten verkeren vaak ook als gevolg van hun verleden in een sociaal isolement. Begeleid wonen moet dit sociaal isolement juist verkleinen. Gezien dit profiel verwachten wij dat er heel incidenteel bezoekers zullen komen.

Bedrijven kunnen alleen aanspraak maken als ze zijn ingeschreven bij de KvK en het adres binnen de parkeerzone valt. Het betreft dan bedrijfswagens en niet de auto's van werknemers.

Voor sociaal maatschappelijke functies kan een uitzondering worden gemaakt. De noodzakelijkheid daarvan moet dan echter wel worden aangetoond. Wij zijn van oordeel dat er geen duidelijk urgentie aanwezig is om tot verlening van zo'n uitzonderingsvergunning over te gaan.

Behoudens de hiervoor geschetste regels is met oog op een andere ruimtelijke invulling in maart 2010 parkeeronderzoek verricht in de directe omgeving. Hieruit blijkt dat de parkeerbezetting in de middag rond 14:00 en in de avond rond 18:30 ruim beneden de door het CROW gehanteerde kritische waarde van 85% blijft.

Elke voorziening, ook een kantoor, kent de noodzaak tot bevoorrading van goederen. Het gaat dan om kortstondige bezoeken. De nieuwe en oude functie verschillen daarin niet van elkaar. Levensmiddelen(catering), de was en het ophalen van vuilnis zijn activiteiten die ook voor een kantoor aan de orde zijn. Het

bezwaar tegen laden en lossen tegen een eerder voorgenomen bouwplan betrof de bevoorrading van een supermarkt op de gerealiseerde fietsstraat. Bevoorrading van supermarkten vindt vaak plaats met grotere en langere vrachtwagens. Wij zijn van oordeel dat dit type bevoorrading voor de voorgenomen vestiging van de RIBW niet aan de orde zal zijn. In het geval van de RIBW zal voornamelijk sprake zijn van bevoorrading met bestelbusjes of kleine vrachtwagens welke minder belastend zijn voor de omgeving.

Bedrijven komen niet in aanmerking voor bezoekersparkeervergunningen.

Alles afwegend zijn wij daarom van oordeel dat de beoogde functie geen toename van de verkeersgeneratie of de parkeerbehoefte veroorzaakt ten opzichte van de eerder hier aanwezige functie.

Afwijken van het bestemmingsplan (zienswijze 8)

De wet- en regelgeving biedt de mogelijkheid om af te wijken van een bestemmingsplan. Daarbij is deze mogelijkheid niet beperkt tot afwijkingen die strekken tot verbetering van het woongenot van de omwonenden.

Overigens kan er naar ons oordeel niet gesproken worden van een verbetering of verslechtering van de buurt. Het bestemmingsplan voorziet in een functie voor dit pand. De nu aan de orde zijnde procedure leidt ertoe dat het pand voor een andere functie in gebruik mag worden genomen. Sommige bewoners zullen de ene functie prefereren boven de andere functie, bij andere bewoners is dat precies andersom en sommige bewoners hebben wellicht ook helemaal geen voorkeur. Elke functie brengt immers eigen voor- en nadelen met zich mee en zal daarom afhankelijk van het eigen gezichtspunt als verbetering of verslechtering kunnen worden beschouwd.

Planschade (zienswijze 9)

Zoals wij in het bovenstaande al hebben vermeld, is het voor ons niet evident dat het toekomstige gebruik van het pand in planologisch opzicht tot een verslechtering van de buurt zal leiden. Daarmee staat voor ons evenmin vast dat er sprake zal zijn van de waardedaling van de woningen. Los daarvan geldt er voor planschade een eigen regeling en een eigen procedure, die los staat van deze procedure.

Sloopafval (zienswijze 10)

Omdat het aannemelijk is dat er bij deze aanvraag geen grondwerkzaamheden noodzakelijk zijn is een bodemonderzoek niet noodzakelijk, echter voor de toekomstige ontwikkeling van woningen aan de Herensingel en Volhardingsstraat heeft de aanvrager een bodemonderzoek bij het aangrenzend perceel Volhardingsstraat 2 uitgevoerd en als kennisgeving bij de aanvraag gevoegd. Het onderzoek heeft aangetoond dat er op deze locatie een lichte verontreiniging met PAK is. Omdat er bij Herensingel 73 geen bodembedreigende activiteiten bekend zijn wordt ervan uitgegaan dat op deze locatie eenzelfde bodemkwaliteit aanwezig is en dat er geen belemmeringen zijn voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

Asbest (zienswijze 10)

Om vergunning te krijgen activiteit slopen dient de aanvrager een asbestinventarisatie rapport in te dienen welke op is gesteld door een gecertificeerd bedrijf. Indien er asbest geconstateerd wordt, dan wordt in het rapport vermeld dat een werkplan (saneringsrapport) noodzakelijk is en dit wordt in de vergunning overgenomen als voorschrift. Voor de Herensingel is een dergelijk asbestinventarisatie rapport opgesteld, met als conclusie dat er 36 m² aan asbestcement platen in het pand zitten. In de vergunning zijn dan ook voorschriften opgenomen dat de platen door een gecertificeerde sloper verwijderd moet worden volgens een nog goed te keuren werkplan.

Aantal aanwezige personen (zienswijze 11)

Met betrekking tot de activiteit brandveilig gebruik staat het vluchten uit een pand centraal. Om de brandveiligheid voor zowel nu als in de toekomst te garanderen heeft de aanvrager naar aanleiding van de ingediende zienswijzen de aanvraag om omgevingsvergunning aangepast. Het maximaal aantal aanwezige personen is nu 43 personen in plaats van de oorspronkelijke 33 personen.

Het bouwplan bestaat uit 2 gedeelten: De 3 woonunits aan de Herensingel en de overige 26 units in het hoofdgebouw. Aangezien de 3 woonunits een eigen (op zich staande) vluchtroute hebben, worden ze - qua brandveiligheid - niet bij het totaal van het hoofd gebouw geteld. Naast de 26 bewoners zullen er tijdens bezoeken 3-5 medewerkers aanwezig zijn. Dit betekent dat er tijdens bezoeken plaats is voor 12-14 bezoekers.

Naast het bovenstaande moet tevens rekening gehouden worden met de bevoorrading (3x per week) en het bezoek van huisartsen (1x per week), sociaal psychiatrisch verpleegkundige (3x per week) en pedicure (1x per maand) Ons inzien voldoet de aanvraag hiermee aan de gestelde eisen uit het Bouwbesluit en het Besluit brandveilig gebruik bouwen.

Wanneer de vergunning afgegeven is, zijn de vergunninghouder, dan wel de gebruiker op grond van artikel 2.25, eerste en tweede lid, van de Wabo verantwoordelijk voor het aantal aanwezige personen in zijn pand. Indien blijkt, bijvoorbeeld bij een calamiteit, dat er te veel personen aanwezig waren, zijn de vergunninghouder of zijn rechtsopvolger, dan wel de gebruiker daarvoor aansprakelijk. De gemeente kan daarnaast periodiek brandveiligheidscontroles uitvoeren, maar kan ook een 'verrassingscontrole' doen.

De hoofdtoegang tot het pand (zienswijze 12)

Naar aanleiding van de zienswijzen is geconstateerd dat de hoofdtoegang inderdaad onvoldoende duidelijk op de tekeningen is weergegeven. De hoofdtoegang komt aan de kant van de Herensingel. De tekening is daarom aangepast, waarbij verhelderd is dat de hoofdtoegang aan de kant van de Herensingel komt. De entree aan de Poelpolderstraat is nu een brandweer-entree en is dus geen hoofdingang.

Toekomstig gebruik van het pand (zienswijze 13)

Het is in algemene zin nooit uit te sluiten dat een pand in de toekomst voor een ander doel gebruikt zal gaan worden dan voor het doel waar het nu voor in gebruik is of waarvoor nu vergunning is verleend. De nu aan de orde zijnde procedure ziet

echter uitdrukkelijk alleen op het realiseren van een woonzorgvoorziening voor één bepaalde doelgroep en niet in een woonzorgvoorziening voor bijvoorbeeld drugsverslaafden. Wij zullen dit naar aanleiding van de zienswijzen echter beter verwoorden in het uiteindelijke besluit, door expliciet te vermelden dat de vergunning alleen wordt verleend voor het nu aan de orde zijnde gebruik.

Het karakter van de woonzorgvoorziening (zienswijze 14)

Bij deze woonzorgvoorziening is sprake van een vorm van begeleid wonen. Het is niet zo dat er bij de toekomstige bewoners sprake is van beperkingen waardoor zij het pand alleen onder begeleiding kunnen of mogen verlaten. De woonzorgvoorziening heeft dan ook geen gesloten karakter.

Wel verschilt de mate van zelfstandigheid van de bewoners. Voor de meer zelfredzame bewoners wordt daarom voorzien in een aantal woonunits met een meer zelfstandig karakter dan de woonunits van de overige bewoners. Alle bewoners maken overigens gebruik van de voorzieningen die in het pand geboden zullen worden, zoals bijvoorbeeld de eetvoorziening.

Het is helaas nooit uit te sluiten dat kwaadwillenden een pand zullen betreden. Dit geldt voor elk gebouw in Nederland. Dit vormt echter geen aanleiding om een vergunning te weigeren.

De geschiktheid van de omgeving voor deze doelgroep (zienswijzen 15 en 16)

De woonzorgvoorziening is op dit moment tijdelijk gehuisvest in De Herberg in de gemeente Haarlem. Er is dus ervaring met deze specifieke woonzorgvoorziening binnen de gemeentegrenzen. Daarbij is onze ervaring dat deze specifieke doelgroep geen overlast veroorzaakt.

Los daarvan merken wij op dat er behoefte is aan woonzorgvoorzieningen en dat deze voorzieningen ook nodig zijn. De bewoners van deze voorzieningen kunnen en mogen evenzeer wonen in de stad als andere inwoners van de stad. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat hun woonwensen dusdanig verschillen van die van andere bewoners, dat zij niet in dezelfde buurten kunnen wonen als andere bewoners. Daarbij merken wij nogmaals op dat er geen sprake is van overlastveroorzakende voorziening.

Informatieverstrekking over de doelgroep (zienswijze 17)

Zowel in de ruimtelijke onderbouwing als tijdens de informatie-avond is informatie verstrekt over de doelgroep en de opvang/begeleiding van deze groep. Daarnaast is de mogelijkheid geboden om de huidige locatie te bezoeken en staat ook informatie op de website van de RIBW. Wij delen daarom niet de mening dat er onvoldoende informatie beschikbaar is gesteld. De informatie is voldoende voor de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning.

Wij begrijpen dat er vanuit de omwonenden een grotere informatiebehoefte kan bestaan dan in de aanvraag om omgevingsvergunning is verstrekt. Zeker als er zorgen bestaan vanuit de omgeving, zijn deze ook lastig op papier te weerleggen. Wel kan de huidige locatie worden bezocht, waardoor een beter beeld is te vormen dan op papier is te geven en te krijgen. De RIBW heeft aangegeven open te staan

voor het beantwoorden van vragen en voor het verstrekken van nadere informatie. Wij adviseren de omwonenden daarom alsnog het aanbod aan te nemen om de huidige locatie te bezoeken. Wellicht kan hiermee een beter beeld worden gevormd.

Invloed op het woongenot door een extra bouwlaag (zienswijze 18)

Deze zienswijze berust waarschijnlijk op een misverstand. Het klopt dat het bestemmingsplan slechts één bouwlaag toestaat, maar er is in het verleden reeds toestemming verleend voor een tweede bouwlaag. Deze bouwlaag is destijds ook gebouwd en dus legaal aanwezig. Het nu voorliggende bouwplan voorziet niet in nog een extra bouwlaag, dus de hoogte van het bestaande pand blijft gehandhaafd. Wel was sprake van een extra liftopbouw op het pand, maar deze kwam ver van de dakranden af en had dan ook geen invloed op het woongenot van de omwonenden. Inmiddels heeft de aanvrager besloten zijn plan aan te passen, waardoor ook de liftopbouw is komen te vervallen. Daarmee wordt de bestaande (legale) bouwmassa in het geheel niet uitgebreid.

BIJLAGE B (geanonimiseerde concept-vergunning)

Burgemeester en wethouders hebben op 24 mei 2011 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van Herensingel 73 van kantoorfunctie naar gezondheidsfunctie met verblijf. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2011-0001064.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12, 2.13 en 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 horende 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 beheersverordening, een exploitatieplan, de provinciale verordening Ruimte, de AMvB Ruimte of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de **activiteit planologisch strijdig gebruik**);
- het in gebruik nemen of geven van een bouwwerk (verder te noemen **activiteit brandveilig gebruik**);
- het slopen van diverse gebouwdelen (verder te noemen de **activiteit slopen bouwverordening**).

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a, c en d en de activiteiten als genoemd in artikel 2.2, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Onderdeel van het besluit vormen:

1. Toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3 Wabo om af te wijken van artikel 7 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Oude Amsterdamse Buurt".
2. Toepassing van artikel 1.11 van het Bouwbesluit om ontheffing te geven op afdeling 4.3, met betrekking tot de hoogte van de deuren, tot het op de tekening aangegeven niveau.

Nog in te dienen gegevens

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens worden ingediend:

- Constructieve (detail-) berekeningen en tekeningen. De tekeningen en berekeningen moet u indienen bij een medewerker constructie van bureau Planbegeleiding en advisering van de afdeling Omgevingsvergunning.
- Het werkplan met betrekking tot het verwijderen van de asbesthoudende onderdelen.

Beroepsmogelijkheid en inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Tegen het besluit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na bekendmaking door belanghebbenden beroep worden aangetekend bij de rechtbank Haarlem.

Dit beroepschrift moet ten minste de volgende gegevens bevatten:

- uw naam en adres;
- de verzenddatum van uw beroep;
- het besluit waartegen u beroep aantekent;
- de reden van uw beroep;
- datum en handtekening.

U kunt de inwerkingtreding van het besluit niet uitstellen door een 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,
namens burgemeester en wethouders van Haarlem,

Mevrouw D. de Boo
afdelingshoofd Omgevingsvergunning

BIJLAGE 1 PROCEDUREEL

Gegevens aanvrager

Op 24 mei 2011 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

XX

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: Het verbouwen van Herensingel 73 van kantoorfunctie naar gezondheidsfunctie met verblijf. Het betreft hier een voorziening voor het realiseren van voorziening ten behoeve van beschermd wonen voor Awbz-geïndiceerde cliënten van de RIBW.

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

- 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 beheersverordening, een exploitatieplan, de provinciale verordening Ruimte, de AMvB Ruimte of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de **activiteit planologisch strijdig gebruik**);
- het in gebruik nemen of geven van een bouwwerk (verder te noemen **activiteit brandveilig gebruik**);
- het slopen van diverse gebouwdelen (verder te noemen de **activiteit slopen bouwverordening**).

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a, c en d en de activiteiten als genoemd in artikel 2.2, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (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, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. 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 een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een volledige aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het 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 aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 23 november 2011. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 42 dagen. 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

Vanaf 23 december 2011 tot 3 februari 2012 heeft de aanvraag, de ontwerpbesikking en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Er zijn zienswijzen ontvangen van:

- XXX
- XXX
- XXX
- XXX
- XXX
- XXX
- XXX
- XXX
- XXX
- XXX
- XXX
- XXX
- XXX
- XXX
- XXX
- XXX
- XXX
- XXX
- XXX
- XXX
- XXX
- XXX
- XXX
- XXX

Voor de inhoud van de zienswijzen en onze reactie daarop, verwijzen wij naar bijlage 3. In bijlage 3 zijn onze inhoudelijke overwegingen ten aanzien van deze aanvraag om omgevingsvergunning opgenomen.

BIJLAGE 2

VOORSCHRIFTEN

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit planologisch strijdig gebruik

- De vergunninghouder moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Haarlem tonen.
- Ter plaatse zijn alleen de activiteiten toegestaan zoals in de aanvraag omgevingsvergunning aangegeven, te weten een voorziening van beschermd wonen voor Awbz-geïndiceerde cliënten van de RIBW.

Activiteit bouwen

- De toiletruimten en badruimten dienen te voldoen aan afdelingen 4.7 en 4.8 van het Bouwbesluit.
 - De subbrandcompartimentering van de woonunits dient te voldoen aan afdeling 2.14 van het Bouwbesluit.
 - Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en van de Haarlemse bouwverordening en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.
 - De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven. (artikel 4.2 van de Haarlemse bouwverordening).
 - Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen uit de nota Bouwlawaaai van de gemeente Haarlem.
 - De aanvang van de werkzaamheden moet u vijf dagen van tevoren aanmelden bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2011-0001064.
 - 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 sorteerbeidrijf dat ongesorteerd bouwafval in ontvangst mag nemen.
 - Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, wanneer de werkzaamheden niet conform de verleende vergunning zijn uitgevoerd en het bouwwerk niet gereed gemeld is bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2011-0001064
 - Als (onderdelen van) de werkzaamheden klaar zijn, dient u dit te melden (artikel 4.12 van de HBV). U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2011-0001064.
 - Met de uitvoering van werkzaamheden waar aanvullende constructietekeningen en/of – berekeningen aan ten grondslag liggen mag niet worden begonnen voordat de medewerker constructie van bureau Planbegeleiding en advisering, afdeling Omgevingsvergunningen 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.
- Met name worden voor dit werk hierbij speciaal genoemd: Tekening B10-036 (CB-01) "Constructieve opzet patio" is nog niet volledig inhoudelijk te toetsen, omdat de constructieve onderbouwning ontbreekt.

Uiterlijk 3 weken voor aanvang dient met een constructieberekening worden aangetoond, dat het verwijderen van de stalen balk (HE 260A) ter plaatse van de patio geen consequenties heeft voor de in het verlengde van die balk gelegen velden (balken). Mogelijk leidt dat tot een noodzakelijke verzwaring van die balken of tot het aanbrengen van extra kolommen (met poer).

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.

- Binnen 6 weken na afgifte van de bouwvergunning moet er een programma van eisen ten behoeve van de brandmeldinstallatie ter goedkeuring bij de gemeente Haarlem worden ingediend. Het programma van eisen moet voldoen aan het gestelde in de NEN 2535 uitgave 1996, NEN 2535/A1 uitgave 2002 en de NEN 2575 uitgave 2004.

- De vergunninghouder moet ook een vergunning aanvragen voor:

- het innemen van ruimte op de openbare weg, bijv. d.m.v. containers, steigers, laadbakken, bouwmaterialen, hijskranen enz.

- het (tijdelijk) afsluiten van (een deel van) de openbare weg;

- het openbreken van de openbare weg;

- de aansluiting op het gemeenteriool.

U kunt deze vergunning(en) aanvragen bij de afdeling Dienstverlening, Zijlvest 39, Haarlem telefoon (023) 511 5115.

- De kosten voor de eventueel benodigde aanpassingen aan het gemeenteriool komen voor rekening van de vergunninghouder.

Activiteit sloop (inclusief asbest)

- Asbesthoudende materialen in de risicoklasse 2 en 3 moeten verwijderd worden door een deskundig bedrijf, dat wil zeggen een bedrijf met een SC-530 Procescertificaat Asbestverwijdering, voor asbesthoudende materialen in de risicoklasse 1 is dit aan te bevelen.

- Voordat u begint met de asbestverwijderingswerkzaamheden moet u het werkplan volgens SC-530 bijlage G ter nadere goedkeuring aanbieden aan bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving.

- De houder van de vergunning stelt ten minste één week voorafgaande aan de aanvang van het slopen, het bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving schriftelijk op de hoogte van de data en tijdstippen waarop het slopen, voor zover dat betrekking heeft op asbest, zal plaatsvinden.

- Het is verboden het gebouw (gedeeltelijk) te slopen voordat alle aanwezige asbesthoudende materialen zijn verwijderd en op de locatie een eindcontrole als bedoeld in artikel 9 van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 is uitgevoerd door een hiertoe geaccrediteerde onafhankelijke inspectie-instelling.

- Een kopie van de certificaten, eindbeoordeling, vrijgeving, ter beschikking gesteld aan de vergunninghouder, moet u ter kennisname toezenden aan het bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving.

- Afval dat ontstaat door sloopwerkzaamheden, dient ten minste op het sloofterrein te worden gescheiden en gescheiden te worden gehouden in de navolgende fracties:

1. Als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen van hoofdstuk 17 de afvalstoffenlijst behorende bij de regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL:Stcr. 17 augustus 2001, nr.158, blz 9);

2. steenachtig sloopafval, zonder inbegrip van gips;

3. bitumineuze en teerhoudende dakbedekking;

4. met PAKS verontreinigde materialen;

5. asfalt;

6. dakgrind;

7. overig afval.

Categorie 1 t/m 6 moet worden afgevoerd naar een verwerkingbedrijf met een vergunning volgens de Wet milieubeheer, of worden afgegeven aan een bevoegd inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen.

De categorie overig afval moet u afvoeren naar een sorteerb企业, dat afvalstoffen ongesorteerd mag ontvangen.

- Als (onderdelen van) de werkzaamheden klaar zijn, moet dit gemeld worden aan bureau Zuid. U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2011-0001064.
- Indien u voor of bij het slopen gebruik maakt van een mobiele puinbreker dan moet u dat melden bij bureau Regulering van de afdeling Omgevingsvergunning, postbus 511, 2003 PB Haarlem
- Vooruitlopend op het slopen, zal naar alle waarschijnlijkheid de bestaande bebouwing gedurende een nog onbepaalde tijd leeg blijven staan. Leegstaande en dichtgezette gebouwen kunnen criminaliteit of verstoring van de openbare orde teweeg brengen. Om dit zo veel mogelijk te voorkomen vragen we u de tijd tussen het niet meer gebruiken en het daadwerkelijke slopen van het gebouw zo kort mogelijk te houden.
- Gedurende de periode dat het bouwwerk niet meer wordt gebruikt blijft de aanvrager verantwoordelijk voor de staat van het bouwwerk en het omliggende terrein.
- De aanvang van de sloopwerkzaamheden moet u twee dagen van tevoren melden bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2011-0001064.
- De vergunning moet steeds op de plaats van uitvoering aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht worden getoond (conform artikel 8.3.2 van de Haarlemse bouwverordening).
- Met de uitvoering van de sloopwerkzaamheden mag niet worden begonnen, voordat de houder van de sloopvergunning of diens gemachtigde een sloopveiligheidsplan ter goedkeuring bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving heeft ingediend.

Activiteit brandveilig gebruik

- Met het oog op brandveilig gebruik van het gebouw moet vergunninghouder voldoen aan de rechtstreeks werkende bepalingen uit het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken.
- In bouwwerk mogen niet meer dan 43 personen tegelijkertijd aanwezig zijn.
- Het is niet toegestaan om delen van het gebouw voor andere doeleinden te gebruiken dan in deze vergunning is aangegeven.

BIJLAGE 3 OVERWEGINGEN

Aan het 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, eerste lid, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

De activiteit heeft betrekking op de volgende werkzaamheid/werkzaamheden:

- het verbouwen van een bouwwerk tot gezondheidszorg en woonfunctie.

Voor iedere werkzaamheid heeft een toetsing plaatsgevonden.

TOETSING

Geldend bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan “Oude Amsterdamse Buurt” is vastgesteld door de gemeenteraad op 2 mei 1973 onder nummer 133 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 30 juli 1974 onder nummer 337.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming Verzorgende Vestigingen (V1) en Verzorgende Vestigingen waarboven Meergezinshuizen (V1-M3), met een maximale goot- of boeihoogte van de gebouwen c.q. meergezinshuizen van niet meer dan 11,50 m respectievelijk 13,50 m.

Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 7 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 7, lid 1. Het plan is in strijd omdat het gebruik in strijd is, er in meer dan 1 bouwlaag is gebouwd en er hoger dan de toegestane hoogte van de eerste bouwlaag van 4,5 meter is gebouwd. 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 AMvB van 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 planologisch strijdig gebruik” van de beschikking.

Onder verwijzing naar de overwegingen van de “activiteit planologisch strijdig gebruik van de beschikking merken wij op dat de omgevingsvergunning, gelet op artikel 2.10, lid 2 en 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo op deze grond wel kan worden verleend.

Archeologisch bestemmingsplan

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

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

Hierin is bepaald dat binnen de bestemming Categorie 4 voor bodemversturende activiteiten van meer dan 2500 m² en dieper dan 30 cm een archeologisch rapport moet worden overgelegd.

Bij het voorliggende bouwplan vinden geen bodemverstorende activiteiten plaats. Er hoeft daarom geen archeologisch rapport te worden overgelegd. Hiermee is de bouwactiviteit niet in strijd met dit bestemmingsplan.

Welstand

De activiteit bouwen is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Samengevat luidt het advies als volgt:

"Akkoord nu in overeenstemming met de welstandscriteria voor gebiedsdeel Amsterdamsebuurt de open-gesloten-verhouding in het gevelvlak en de gevelritmiek niet verstoord worden en sprake is van op het hoofdvolume afgestemd materiaalgebruik met bijbehorende detaillering." Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwbesluit

De activiteit bouwen is getoetst aan het bouwbesluit. Op de gestelde voorschriften na, wordt er voldoende aannemelijk gemaakt dat aan de eisen van het bouwbesluit kan worden voldaan. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwverordening

De Haarlemse bouwverordening verlangt dat "indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte(n) 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. Het betreft het verbouwen van kantoorruimte naar ruimten t.b.v. begeleid wonen.

Het gebouw ligt binnen parkeervergunninggebied oost. Voor het bouwplan wordt een WRO-procedure gelopen. In paragraaf 4.6 van de ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd waarom geen rekening gehouden hoeft te worden met parkeerplaatsen.

De beoogde bewonersgroep is niet rijvaardig. De huidige kantoorruimte heeft een hogere parkeerbehoefte dan de zorgfunctie. Bezoek is incidenteel. De parkeerbehoefte neemt af. Het bouwplan voldoet aan de eisen uit de Haarlemse bouwverordening met betrekking tot parkeren.

Uitgevoerd bodemonderzoek bij het aangrenzend perceel Volhardingsstraat 2 heeft aangetoond dat er op deze locatie een lichte verontreiniging met PAK is. Omdat er bij Herensingel 73 geen bodem bedreigende activiteiten bekend zijn wordt ervan uitgegaan dat op deze locatie eenzelfde bodemkwaliteit aanwezig is en dat er geen belemmeringen zijn voor het verlenen van een bouwvergunning.

De activiteit voldoet aan (overige) voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening (nummer 54 / 1 oktober 2010). Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

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.

In deze beschikking zijn voor de activiteit bouwen voorschriften opgenomen.

Activiteit planologisch strijdig gebruik

INLEIDING

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

De activiteit heeft betrekking op de volgende werkzaamheid/werkzaamheden:

- het wijzigen van kantoorfunctie naar verzorgings- en woonfunctie. Het betreft hier een voorziening ten behoeve van beschermd wonen voor Awbz-geïndiceerde cliënten van de RIBW.
Voor iedere werkzaamheid heeft een toetsing plaatsgevonden.

TOETSING

Geldend bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan “Oude Amsterdamse Buurt” is vastgesteld door de gemeenteraad op 2 mei 1973 onder nummer 133 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 30 juli 1974 onder nummer 337. Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming Verzorgende Vestigingen (V1) en Verzorgende Vestigingen waarboven Meergezinshuizen (V1-M3), met een maximale goot- of boeihoogte van de gebouwen c.q. meergezinshuizen van niet meer dan 11,50 m respectievelijk 13,50 m. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 7 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 7, lid 1. Het plan is in strijd omdat het gebruik in strijd is, er meer dan 1 bouwlaag wordt gebouwd, er hoger dan de toegestane hoogte van de eerste bouwlaag van 4,5 meter wordt gebouwd. 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 AMvB van 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.

Deze strijdigheden kunnen 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 onderbouwing en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ruimtelijke onderbouwing

Over de relatie tussen de aangevraagde activiteit en het beginsel van een goede ruimtelijke ordening merken wij het volgende op: De aangevraagde activiteit is voorgelegd aan de afdeling Ruimtelijk Beleid, team Stedenbouw en planologie. Er is een nieuw bestemmingsplan Zomerzone Noord in voorbereiding. Het bouwplan wordt mogelijk gemaakt in dit nieuwe bestemmingsplan.

Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Ruimtelijk Beleid positief. De integrale ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in bijlage 4 van deze beschikking.

Samenvatting van de ingediende zienswijzen:

De zienswijzen luiden, kort samengevat, als volgt.

1. De termijn voor het indienen van een zienswijze bedraagt feitelijk maar twee weken en is daarom te kort voor een inhoudelijke reactie.
2. De stukken zijn niet goed digitaal op te roepen, omdat de site van de e-diensten niet goed werkt.
3. De publicatie is onduidelijk, omdat er maar drie in plaats van vier straten worden genoemd.
4. De omwonenden hadden per brief over de tervisielegging moeten worden geïnformeerd.
5. De voorgenomen voorziening brengt een grotere parkeerbehoefte met zich mee dan 10 parkeerplaatsen. Er komt structureel meer (parkeer)verkeer omdat een woonvoorziening een grotere parkeerbehoefte met zich meebrengt dan de eerder hier gevestigde kantoorfunctie, zowel qua omvang als qua tijdstippen. Daarnaast komt er incidenteel meer verkeer omdat er ook mensen op bezoek zullen komen, er behoefte is aan laden en lossen, er dubbele bezetting zal zijn bij het wisselen van de diensten door het personeel en er bij zorginstellingen vaker hulpdiensten moeten komen.

6. De Herensingel is uitgevoerd als fietsstraat en leent zich daarom niet voor meer verkeer.
7. De informatievoorziening over de vestiging van deze voorziening is onvoldoende geweest en geeft geen vertrouwen voor de toekomst.
8. Het afwijken van een bestemmingsplan is alleen toegestaan als dit leidt tot een verbetering voor de bewoners van de buurt. Daarvan is hier geen sprake.
9. Een vestiging van de RIBW leidt tot een waardedaling van de omliggende huizen, mede omdat de RIBW ook andere groepen huisvest dan de nu aan de orde zijnde groep. Er wordt daarom gevreesd voor planschade.
10. Het is onduidelijk hoe omgegaan wordt met afval van mogelijk gevaarlijke materialen tijdens de sloop, met name het afval dat ontstaat tijdens het saneren van de grond en het verwijderen van asbest.
11. Er mogen slechts 33 personen tegelijkertijd in het pand aanwezig zijn. Dat houdt in dat er geen bezoekers zijn toegestaan. Daarnaast is onduidelijk hoe dit aantal wordt gecontroleerd.
12. Het is onduidelijk waar de hoofdtoegang van het pand is gesitueerd. De zijde aan de Herensingel is hiervoor het meest geschikt. De Poelpolderstraat is niet geschikt vanwege de smalle stoep, de hoge ligging en de geparkeerde auto's in relatie tot de scootmobielen die de bewoners van de toekomstige voorziening zullen gebruiken. De Bernard IJzerdraathof is niet gewenst vanwege de aanwezigheid van de speeltuin.
13. Er is geen enkele garantie dat het pand in de toekomst niet gebruikt zal gaan worden voor andere doelgroepen, zoals drugsverslaafden.
14. Er is geen sprake van beschermd wonen, omdat het voor de bewoners mogelijk is om het pand ongezien te verlaten en omdat anderen ongezien het pand kunnen binnendringen. Dit geldt met name voor de wooneenheden met een eigen ingang aan de Herensingel.
15. De bewoners hebben geen mogelijkheid om zich even rustig terug te trekken. De dichtstbijzijnde parken liggen op ruime afstand.
16. De ervaring met vergelijkbare woonvormen leert dat deze woonvorm niet thuishoort in deze buurt vanwege gelij, geweld, depressie/angsten en de combinatie van hangjongeren, kleine kinderen, ouderen en bewoners ten opzichte van deze nieuwe woonvorm. Daarnaast is niet duidelijk waarom er is gekozen voor een locatie met veel kinderen, als de cliënten toch niet buiten komen.
17. Er is onvoldoende informatie beschikbaar gesteld over de doelgroep en de manier waarop deze wordt opgevangen en/of begeleid.
18. Uit het ontwerp-besluit blijkt dat hoger dan de toegestane bouwlaag wordt gebouwd. Dit heeft gevolgen voor het uitzicht en de zoninval van de omringende panden.

Onze overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

Publicatie en tervisielegging van het ontwerp-besluit (zienswijzen 1 t/m 4)

Het is over het algemeen gebruikelijk om het adres van een pand in de publicatie op te nemen. Aan de hand hiervan kunnen omwonenden constateren dat er sprake is van een ontwikkeling in hun omgeving en besluiten om de stukken te komen inzien en een zienswijze in te dienen. In dit geval zou dat betekenen dat als aanduiding "Herensingel 73" in de publicatie zou zijn opgenomen. Er is echter in dit geval vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid voor gekozen om de beide direct aangrenzende straten ook in de publicatie op te nemen, zodat het echt voor iedereen helder is om welke locatie het gaat. De locatie-aanduiding in de publicatie is naar ons oordeel duidelijk en laat geen misverstanden over de vraag om welke locatie het hier precies gaat.

Publicatie vindt zowel plaats in de Stadskrant als de Staatscourant. De stukken kunnen vervolgens worden ingezien bij de afdeling Dienstverlening aan de Zijlvest. Daarnaast kunnen de ontwerpbesluiten eveneens digitaal worden geraadpleegd via de gemeentelijke website en via de landelijke website

www.ruimtelijkeplannen.nl.

De site van de gemeente Haarlem heeft in de periode van de inzage termijn inderdaad af en toe gehaperd, maar is veruit het grootste gedeelte van de inzage termijn normaal toegankelijk geweest. De landelijke site is bij ons weten voortdurend toegankelijk geweest. Het is daarom mogelijk geweest om de ontwerp-besluiten digitaal te raadplegen. Daarnaast heeft men de stukken gedurende de termijn van de terinzagelegging kunnen raadplegen bij de gemeentelijke afdeling Dienstverlening. Iedereen heeft daarom naar ons oordeel kennis kunnen nemen van de stukken.

Gelet op het bovenstaande zijn wij van mening dat de publicatie en de tervisielegging op zichzelf conform de regelgeving hebben plaatsgevonden. Dat de eerste publicatie niet voor iedereen duidelijk is geweest, neemt niet weg dat het ontwerp-besluit en de stukken gedurende zes weken ter inzage hebben gelegen en dat de reactietermijn ook zes weken is geweest. Er is dus aan de wettelijke bepalingen voldaan. Voor degenen die de publicatie hebben gemist, bestond nog altijd een termijn van twee weken om te reageren, waarbij wij opmerken dat er in juni 2011 een informatie-avond is gehouden. De plannen waren dan ook al bekend in de buurt en men heeft hierover al eerder zijn mening kunnen vormen. Daarnaast heeft er een kennisgeving gestaan in de digitale wijkkrant van Haarlem-Oost.

Het is niet verplicht en overigens ook niet gebruikelijk om de omwonenden apart per brief over de terinzagelegging van de stukken te informeren.

Informatieverstrekking aan de buurt (zienswijze 7)

Het spijt ons om te moeten lezen dat de buurt de informatieverstrekking als onvoldoende heeft ervaren. Er is een druk bezochte informatie-avond georganiseerd in mei 2011. Zowel de gemeente als de wijkraad heeft een verslag van de informatie-avond ontvangen en deze zou conform afspraak door de wijkraad worden geplaatst op hun website. Daarnaast zijn de aanwezigen uitgenodigd om een bezoek te brengen aan de huidige voorziening van de RIBW om nader kennis te maken met de werkwijze en doelgroep van de RIBW. Van deze uitnodiging heeft één bewoner gebruik gemaakt. Voor het overige is geen reactie gekomen, ook niet op de herhaalde uitnodiging in de digitale wijkkrant van 23 december 2011. Het is dan ook niet zo dat de RIBW na de informatie-avond niets meer van zich heeft laten horen.

Het opstellen van een beheerplan vindt plaats nadat er definitief een vergunning is verleend voor de realisatie van een dergelijke woonzorgvoorziening. Daarbij vindt overleg met de buurt plaats over het plan. Het ligt niet voor de hand om een dergelijk plan op te stellen als de benodigde procedures voor het realiseren van de woonzorgvoorziening nog niet zijn doorlopen en er dus nog geen definitieve zekerheid is over de daadwerkelijke vestiging van deze voorziening op deze locatie. Het is dus juist dat er nog geen beheerplan is toegestuurd, maar deze is in dit stadium van de procedure dus nog niet aan de orde. Blijkbaar zijn hierover misverstanden gerezen, hetgeen wij vanzelfsprekend betreuren, maar wij hopen hiermee enige nadere toelichting te hebben gegeven.

Verkeersaspecten (zienswijzen 5 en 6)

De cliënten van het RIBW maken zelf geen gebruik van gemotoriseerd vervoer. Het beoogde cliëntenprofiel bestaat uit 45+ 'ers die onder 24 uren toezicht staan en vanwege de langdurig toegediende en mate van medicatie geen van allen een rijbevoegdheid heeft. Het aantal gelijktijdig aanwezige verzorgend personeel zal uitkomen op maximaal vijf.

De woonstraten rondom het complex vallen in de parkeerzone (C). Voor zone C geldt dat bewoners aanspraak kunnen maken op een parkeervergunning. Het is niet erg aannemelijk dat cliënten met het geschetste profiel in bezit van een auto zullen zijn of zullen komen en dus aanspraak zullen maken op een parkeervergunning. Cliënten verkeren vaak ook als gevolg van hun verleden in een sociaal isolement. Begeleid wonen moet dit sociaal isolement juist verkleinen. Gezien dit profiel verwachten wij dat er heel incidenteel bezoekers zullen komen.

Bedrijven kunnen alleen aanspraak maken als ze zijn ingeschreven bij de KvK en het adres binnen de parkeerzone valt. Het betreft dan bedrijfswagens en niet de auto's van werknemers.

Voor sociaal maatschappelijke functies kan een uitzondering worden gemaakt. De noodzakelijkheid daarvan moet dan echter wel worden aangetoond. Wij zijn van oordeel dat er geen duidelijk urgentie aanwezig is om tot verlening van zo'n uitzonderingsvergunning over te gaan.

Behoudens de hiervoor geschetste regels is met oog op een andere ruimtelijke invulling in maart 2010 parkeeronderzoek verricht in de directe omgeving. Hieruit blijkt dat de parkeerbezetting in de middag rond 14:00 en in de avond rond 18:30 ruim beneden de door het CROW gehanteerde kritische waarde van 85% blijft.

Elke voorziening, ook een kantoor, kent de noodzaak tot bevoorrading van goederen. Het gaat dan om kortstondige bezoeken. De nieuwe en oude functie verschillen daarin niet van elkaar. Levensmiddelen(catering), de was en het ophalen van vuilnis zijn activiteiten die ook voor een kantoor aan de orde zijn. Het bezwaar tegen laden en lossen tegen een eerder voorgenomen bouwplan betrof de bevoorrading van een supermarkt op de gerealiseerde fietsstraat. Bevoorrading van supermarkten vindt vaak plaats met grotere en langere vrachtwagens. Wij zijn van oordeel dat dit type bevoorrading voor de voorgenomen vestiging van de RIBW niet aan de orde zal zijn. In het geval van de RIBW zal voornamelijk sprake zijn van bevoorrading met bestelbusjes of kleine vrachtwagens welke minder belastend zijn voor de omgeving.

Bedrijven komen niet in aanmerking voor bezoekersparkeervergunningen.

Alles afwegend zijn wij daarom van oordeel dat de beoogde functie geen toename van de verkeersgeneratie of de parkeerbehoefte veroorzaakt ten opzichte van de eerder hier aanwezige functie.

Afwijken van het bestemmingsplan (zienswijze 8)

De wet- en regelgeving biedt de mogelijkheid om af te wijken van een bestemmingsplan. Daarbij is deze mogelijkheid niet beperkt tot afwijkingen die strekken tot verbetering van het woongenot van de omwonenden.

Overigens kan er naar ons oordeel niet gesproken worden van een verbetering of verslechtering van de buurt. Het bestemmingsplan voorziet in een functie voor dit pand. De nu aan de orde zijnde procedure leidt ertoe dat het pand voor een andere functie in gebruik mag worden genomen. Sommige bewoners zullen de ene functie prefereren boven de andere functie, bij andere bewoners is dat precies andersom en sommige bewoners hebben wellicht ook helemaal geen voorkeur. Elke functie brengt immers eigen voor- en nadelen met zich mee en zal daarom afhankelijk van het eigen gezichtspunt als verbetering of verslechtering kunnen worden beschouwd.

Planschade (zienswijze 9)

Zoals wij in het bovenstaande al hebben vermeld, is het voor ons niet evident dat het toekomstige gebruik van het pand in planologisch opzicht tot een verslechtering van de buurt zal leiden. Daarmee staat voor ons evenmin vast dat er sprake zal zijn van de waardedaling van de woningen. Los daarvan geldt er voor planschade een eigen regeling en een eigen procedure, die los staat van deze procedure.

Sloopafval (zienswijze 10)

Omdat het aannemelijk is dat er bij deze aanvraag geen grondwerkzaamheden noodzakelijk zijn is een bodemonderzoek niet noodzakelijk, echter voor de toekomstige ontwikkeling van woningen aan de Herensingel en Volhardingsstraat heeft de aanvrager een bodemonderzoek bij het aangrenzend perceel Volhardingsstraat 2 uitgevoerd en als kennisgeving bij de aanvraag gevoegd. Het onderzoek heeft aangetoond dat er op deze locatie een lichte verontreiniging met PAK is. Omdat er bij Herensingel 73

geen bodembedreigende activiteiten bekend zijn wordt ervan uitgegaan dat op deze locatie eenzelfde bodemkwaliteit aanwezig is en dat er geen belemmeringen zijn voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

Asbest (zienswijze 10)

Om vergunning te krijgen activiteit slopen dient de aanvrager een asbestinventarisatie rapport in te dienen welke op is gesteld door een gecertificeerd bedrijf. Indien er asbest geconstateerd wordt, dan wordt in het rapport vermeld dat een werkplan (saneringsrapport) noodzakelijk is en dit wordt in de vergunning overgenomen als voorschrift. Voor de Herensingel is een dergelijk asbestinventarisatie rapport opgesteld, met als conclusie dat er 36 m² aan asbestcement platen in het pand zitten. In de vergunning zijn dan ook voorschriften opgenomen dat de platen door een gecertificeerde sloper verwijderd moet worden volgens een nog goed te keuren werkplan.

Aantal aanwezige personen (zienswijze 11)

Met betrekking tot de activiteit brandveilig gebruik staat het vluchten uit een pand centraal. Om de brandveiligheid voor zowel nu als in de toekomst te garanderen heeft de aanvrager naar aanleiding van de ingediende zienswijzen de aanvraag om omgevingsvergunning aangepast. Het maximaal aantal aanwezige personen is nu 43 personen in plaats van de oorspronkelijke 33 personen.

Het bouwplan bestaat uit 2 gedeelten: De 3 woonunits aan de Herensingel en de overige 26 units in het hoofdgebouw. Aangezien de 3 woonunits een eigen (op zich staande) vluchtroute hebben, worden ze - qua brandveiligheid - niet bij het totaal van het hoofd gebouw geteld. Naast de 26 bewoners zullen er tijdens bezoeken 3-5 medewerkers aanwezig zijn. Dit betekent dat er tijdens bezoeken plaats is voor 12-14 bezoekers.

Naast het bovenstaande moet tevens rekening gehouden worden met de bevoorrading (3x per week) en het bezoek van huisartsen (1x per week), sociaal psychiatrisch verpleegkundige (3x per week) en pedicure (1x per maand)

Ons inzien voldoet de aanvraag hiermee aan de gestelde eisen uit het Bouwbesluit en het Besluit brandveilig gebruik bouwen.

Wanneer de vergunning afgegeven is, zijn de vergunninghouder, dan wel de gebruiker op grond van artikel 2.25, eerste en tweede lid, van de Wabo verantwoordelijk voor het aantal aanwezige personen in zijn pand. Indien blijkt, bijvoorbeeld bij een calamiteit, dat er te veel personen aanwezig waren, zijn de vergunninghouder of zijn rechtsopvolger, dan wel de gebruiker daarvoor aansprakelijk. De gemeente kan daarnaast periodiek brandveiligheidscontroles uitvoeren, maar kan ook een 'verrassingscontrole' doen.

De hoofdtoegang tot het pand (zienswijze 12)

Naar aanleiding van de zienswijzen is geconstateerd dat de hoofdtoegang inderdaad onvoldoende duidelijk op de tekeningen is weergegeven. De hoofdtoegang komt aan de kant van de Herensingel. De tekening is daarom aangepast, waarbij verhelderd is dat de hoofdtoegang aan de kant van de Herensingel komt. De entree aan de Poelpolderstraat is nu een brandweer-entree en is dus geen hoofdingang.

Toekomstig gebruik van het pand (zienswijze 13)

Het is in algemene zin nooit uit te sluiten dat een pand in de toekomst voor een ander doel gebruikt zal gaan worden dan voor het doel waar het nu voor in gebruik is of waarvoor nu vergunning is verleend. De nu aan de orde zijnde procedure ziet echter uitdrukkelijk alleen op het realiseren van een woonzorgvoorziening voor één bepaalde doelgroep en niet in een woonzorgvoorziening voor bijvoorbeeld drugsverslaafden. Wij zullen dit naar aanleiding van de zienswijzen echter beter verwoorden in het uiteindelijke besluit, door expliciet te vermelden dat de vergunning alleen wordt verleend voor het nu aan de orde zijnde gebruik.

Het karakter van de woonzorgvoorziening (zienswijze 14)

Bij deze woonzorgvoorziening is sprake van een vorm van begeleid wonen. Het is niet zo dat er bij de toekomstige bewoners sprake is van beperkingen waardoor zij het pand alleen onder begeleiding kunnen of mogen verlaten. De woonzorgvoorziening heeft dan ook geen gesloten karakter.

Wel verschilt de mate van zelfstandigheid van de bewoners. Voor de meer zelfredzame bewoners wordt daarom voorzien in een aantal woonunits met een meer zelfstandig karakter dan de woonunits van de overige bewoners. Alle bewoners maken overigens gebruik van de voorzieningen die in het pand geboden zullen worden, zoals bijvoorbeeld de eetvoorziening.

Het is helaas nooit uit te sluiten dat kwaadwillenden een pand zullen betreden. Dit geldt voor elk gebouw in Nederland. Dit vormt echter geen aanleiding om een vergunning te weigeren.

De geschiktheid van de omgeving voor deze doelgroep (zienswijzen 15 en 16)

De woonzorgvoorziening is op dit moment tijdelijk gehuisvest in De Herberg in de gemeente Haarlem. Er is dus ervaring met deze specifieke woonzorgvoorziening binnen de gemeentegrenzen. Daarbij is onze ervaring dat deze specifieke doelgroep geen overlast veroorzaakt.

Los daarvan merken wij op dat er behoefte is aan woonzorgvoorzieningen en dat deze voorzieningen ook nodig zijn. De bewoners van deze voorzieningen kunnen en mogen evenzeer wonen in de stad als andere inwoners van de stad. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat hun woonwensen dusdanig verschillen van die van andere bewoners, dat zij niet in dezelfde buurten kunnen wonen als andere bewoners. Daarbij merken wij nogmaals op dat er geen sprake is van overlastveroorzakende voorziening.

Informatieverstrekking over de doelgroep (zienswijze 17)

Zowel in de ruimtelijke onderbouwing als tijdens de informatie-avond is informatie verstrekt over de doelgroep en de opvang/begeleiding van deze groep. Daarnaast is de mogelijkheid geboden om de huidige locatie te bezoeken en staat ook informatie op de website van de RIBW. Wij delen daarom niet de mening dat er onvoldoende informatie beschikbaar is gesteld. De informatie is voldoende voor de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning.

Wij begrijpen dat er vanuit de omwonenden een grotere informatiebehoefte kan bestaan dan in de aanvraag om omgevingsvergunning is verstrekt. Zeker als er zorgen bestaan vanuit de omgeving, zijn deze ook lastig op papier te weerleggen. Wel kan de huidige locatie worden bezocht, waardoor een beter beeld is te vormen dan op papier is te geven en te krijgen. De RIBW heeft aangegeven open te staan voor het beantwoorden van vragen en voor het verstrekken van nadere informatie. Wij adviseren de omwonenden daarom alsnog het aanbod aan te nemen om de huidige locatie te bezoeken. Wellicht kan hiermee een beter beeld worden gevormd.

Invloed op het woongenot door een extra bouwlaag (zienswijze 18)

Deze zienswijze berust waarschijnlijk op een misverstand. Het klopt dat het bestemmingsplan slechts één bouwlaag toestaat, maar er is in het verleden reeds toestemming verleend voor een tweede bouwlaag. Deze bouwlaag is destijds ook gebouwd en dus legaal aanwezig. Het nu voorliggende bouwplan voorziet niet in nog een extra bouwlaag, dus de hoogte van het bestaande pand blijft gehandhaafd. Wel was sprake van een extra liftopbouw op het pand, maar deze kwam ver van de dakranden af en had dan ook geen invloed op het woongenot van de omwonenden. Inmiddels heeft de aanvrager besloten zijn plan aan te passen, waardoor ook de liftopbouw is komen te vervallen. Daarmee wordt de bestaande (legale) bouwmassa in het geheel niet uitgebreid.

Conclusie ten aanzien van de ingediende zienswijzen

De zienswijzen zijn naar ons oordeel gegrond, voor zover deze betrekking hebben op de situering van de hoofdtoegang, het maximum aantal tegelijkertijd aanwezige personen en de inperking van de reikwijdte van de ontheffing.

Naar aanleiding hiervan heeft een aanpassing plaatsgevonden, waarbij is verduidelijkt dat de hoofdtoegang is gesitueerd aan de Herensingel. Het maximum aantal aanwezige personen is verhoogd en de reikwijdte van de ontheffing wordt ingeperkt tot het realiseren van voorziening ten behoeve van beschermd wonen voor Awbz-geïndiceerde cliënten van de RIBW.

De overige zienswijzen zijn naar ons oordeel ongegrond. Na afweging van alle betrokken belangen, komen wij daarom tot de conclusie dat medewerking aan de nu voorliggende aanvraag kan worden verleend.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor activiteit bouwen aan artikel 2.10, voor activiteit planologisch strijdig gebruik aan artikel 2.12, voor activiteit brandveilig gebruik aan artikel 2.13, voor activiteit slopen bouwverordening aan artikel 2.18, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning kan, gelet op het bovenstaande en met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 Wabo dan ook op deze grond 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 planologisch strijdig gebruik geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voor de activiteit planologisch strijdig gebruik voorschriften opgenomen.

Activiteit brandveilig gebruik

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet op grond van artikel 2.13 Wabo worden geweigerd indien het in gebruik nemen of gebruiken van een verzorgingsgebouw met woonfunctie voor meer dan 10 personen niet voldoet aan het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

De activiteit heeft betrekking op de volgende werkzaamheid/werkzaamheden:

- het brandveilig gebruik van een verzorgingsgebouw met woonfunctie voor meer dan 10 personen.

Voor iedere werkzaamheid heeft een toetsing plaatsgevonden.

TOETSING

De aangevraagde activiteit met betrekking tot het in gebruik nemen of gebruiken van het bouwwerk is getoetst aan de brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit 2003, het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken en de Haarlemse bouwverordening.

Gebleken is dat de activiteit niet in strijd is met de voorschriften uit voornoemde regelgeving.

Gelet hierop achten wij brandveiligheid met het oog op het voorziene gebruik van het bouwwerk wel voldoende verzekerd (artikel 2.13 Wabo).

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het brandveilig gebruik van een bouwwerk of ander object zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit brandveilig gebruik geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Activiteit sloop (bouwverordening)

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder a Wabo niet voldoet aan de in Haarlemse bouwverordening (nummer 54 / 1 oktober 2010) gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

De activiteit heeft betrekking op de volgende werkzaamheid/werkzaamheden:

- het slopen van diverse gebouwdelen.

Voor iedere werkzaamheid heeft een toetsing plaatsgevonden.

TOETSING

De aangevraagde activiteit met betrekking tot het slopen van diverse gebouwdelen is getoetst aan de Haarlemse bouwverordening. Gebleken is dat de activiteit niet in strijd is met de voorschriften uit voornoemde regelgeving. Voor de activiteit sloop zijn voorschriften opgenomen in de vergunning.

BIJLAGE 4

STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 24 mei 2011;
- klicmelding;
- rapport berekening daglichttoetreding kantoorfunctie;
- rapport berekening daglichttoetreding woonfunctie;
- rapport geluidwering gevels woonunit;
- rapport geluidwering gevels en binnenwanden;
- tekeningenlijst FN bouwkunde;
- rapport oppervlakten gebruiksfuncties en bezettingsgraad;
- document risicokaart;
- sloopveiligheidsplan;
- ventilatieberekening;
- fotoreportage bestaande uit 6 foto's;
- rapport astbestinventarisatie;
- rapport indicatief bodemonderzoek;
- rapport akoestisch onderzoek;
- rapport flora en fauna;
- ruimtelijke onderbouwing;
- tekening eerste verdieping gebruiksfuncties;
- tekening eerste verdieping brandveiligheid;
- tekening eerste verdieping ventilatie;
- tekening constructie patio;
- tekening beganegrand bestaand;
- tekening eerste verdieping bestaand;
- tekening dakverdieping bestaand;
- tekening BA-103 gevels bestaand;
- tekening BA-104 gevels bestaand;
- tekening BA-200 beganegrand nieuw;
- tekening BA-201 eerste verdieping;
- tekening BA-202 dakplan;
- tekening BA-203 situatie;
- tekening BA-300 gevels;
- tekening BA-301 gevels;
- tekening overzicht principedetails;
- tekening BC beganegrand;
- tekening BC eerste verdieping;
- tekening brandveiligheid beganegrand;
- tekening gebruiksfuncties beganegrand;
- tekening ventilatie beganegrand;
- tekening situatie bestaand.