

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur J.R. Hartmans
Telefoon 5113769 E-mail: j.hartmans@haarlem.nl
VVH/OV Reg.nr. 2012-333306
Te kopiëren: A (besluitvlak) en B (omgevingsvergunning)
B & W-vergadering van 25 september 2012

Onderwerp

Wabo-projectbesluit en omgevingsvergunning Papentorenvest 10 en 10d en Scheepmakersdijk 21 en 23

DOEL: Besluiten

Het nemen van een Wabo-projectbesluit is een bevoegdheid van het college. Door het nemen van een Wabo-projectbesluit ex artikel 2.12, lid 1, onder a, 3^o Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt het mogelijk gemaakt een omgevingsvergunning te verlenen. In verband met de gevoelens die in de buurt leven omtrent de ingediende aanvraag omgevingsvergunning, geeft het college de commissie Ontwikkeling gelegenheid haar bedenkingen/wensen ten aanzien van het besluit te geven.

B&W

1. Het college geeft het college de commissie Ontwikkeling gelegenheid haar bedenkingen/wensen te geven ten aanzien van het besluit, zoals verwoord in bijlage B;
2. Na bespreking in de commissie Ontwikkeling besluit het college op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, 3^o van de Wabo een Wabo-projectbesluit te nemen voor het gebied zoals aangegeven in het bijgevoegde besluitvlak (bijlage A);
3. Aansluitend verleent het college de gevraagde omgevingsvergunning (bijlage B);
4. Het college mandateert de verdere uitvoering van dit besluit inclusief de ondertekening aan het hoofd van de afdeling VVH/OV;
5. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
6. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit.

Collegebesluit

Onderwerp: Wabo-projectbesluit en omgevingsvergunning Papentorenvest 10 en 10d en Scheepmakersdijk 21 en 23

Reg. Nummer: VVH/OV 2012/333306

1. Inleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het gedeeltelijk slopen van de bestaande opstallen en het ver- nieuwbouwen van groepswoningen ten behoeve van de RIBW (Regionale Instelling voor Beschermd Wonen) op de percelen Papentorenvest 10, 10d en Scheepmakersdijk 21 en 23 te Haarlem. Het plan is gedeeltelijk in strijd met het geldende bestemmingsplan. Medewerking aan het bouwplan is alleen mogelijk met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, 3^o Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo-projectbesluit). Het plan valt in de categorie van plannen waarvoor geen Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk is. Echter, in verband met de gevoelens die in de buurt leven geeft het college de commissie Ontwikkeling gelegenheid haar bedenkingen/wensen ten aanzien van het besluit te geven.

2. Besluitpunten college

1. Het college geeft de commissie Ontwikkeling gelegenheid bedenkingen/wensen te geven ten aanzien van het besluit, zoals verwoord in bijlage B;
2. na bespreking in de commissie Ontwikkeling besluit het college op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o van de Wabo een Wabo-projectbesluit te nemen voor het gebied zoals aangegeven in het bijgevoegde besluitvlak (bijlage A);
3. Aansluitend verleent het college de gevraagde omgevingsvergunning (bijlage B);
4. Het college mandateert de verdere uitvoering van dit besluit inclusief de ondertekening aan het hoofd van de afdeling VVH/OV;
5. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
6. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit.

3. Beoogd resultaat

Nadat het Wabo-projectbesluit is genomen, kan medewerking worden verleend aan de ingediende aanvraag omgevingsvergunning.

4. Argumenten

4.1 Alle ingewonnen (ambtelijke) adviezen zijn positief.

4.2. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft positief geadviseerd; het plan is conform de welstandscriteria voor het betreffende gebiedsdeel.

5. Kanttekeningen

Tegen het gepubliceerde ontwerpbesluit zijn door derdenbelanghebbenden zienswijzen ingediend; deze zienswijzen geven ons geen aanleiding geen medewerking aan het project te verlenen. Voor de motivering van dit standpunt verwijzen wij u naar de tekst van de omgevingsvergunning, dat als bijlage B bij dit besluit is gevoegd. In verband met de gevoelens die in de buurt leven, geeft de commissie Ontwikkeling gelegenheid bedenkingen/wensen te geven ten aanzien van het besluit.

6. Uitvoering

Het Wabo-projectbesluit wordt gepubliceerd en daarnaast langs elektronische weg beschikbaar gesteld.

7. Bijlagen

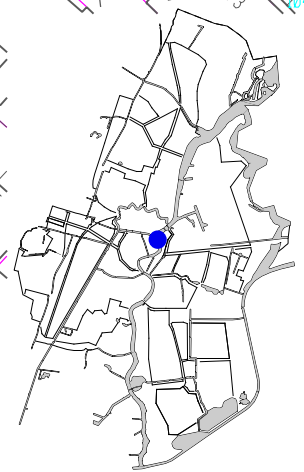
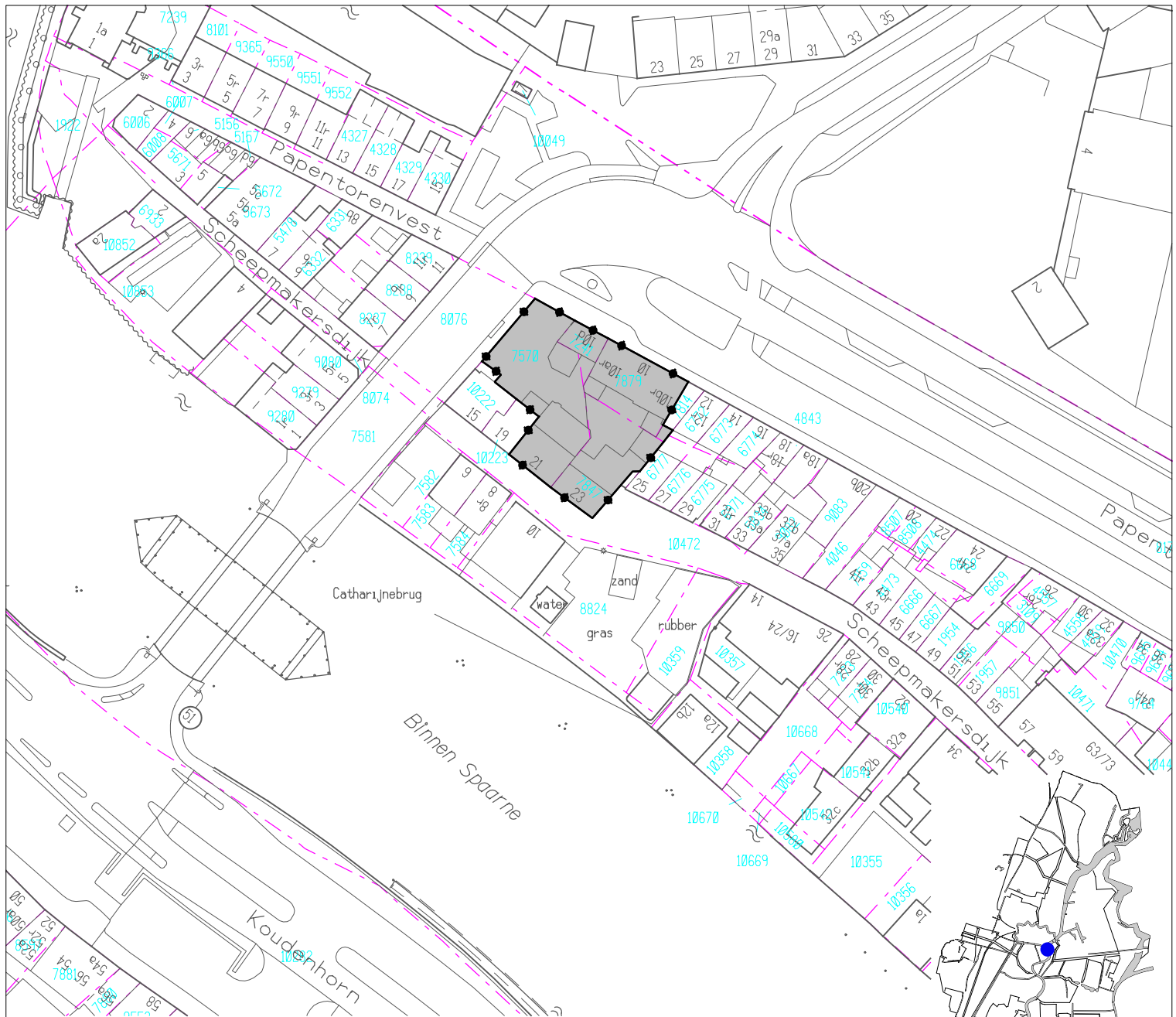
Bij deze nota is de volgende bijlage gevoegd:

- Het besluitvlak (bijlage A)
- de omgevingsvergunning (bijlage B)

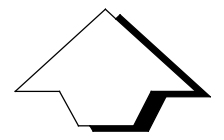
Het college van burgemeester en wethouders,



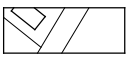
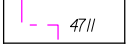
ing. S.M.M. Borgers

mr. B.B. Schneiders



ligging van het plangebied binnen de gemeente Haarlem



-  Omgevingsvergunning Papentorenvest en Scheepmakersdijk te Haarlem
-  Besluitvlak
- Topografie**
-  topografische ondergrond
-  kadastrale ondergrond

RUIMTELIJK BELEID

Omgevingsvergunning :

Papentorenvest en Scheepmakersdijk te Haarlem



Haarlem

planfase :	ontwerp	besluitdatum :	besluitnummer :	
datum :	04-06-2012	jurist afd. VVH:	IMRO-idn :	
schaal :	1 : 1000	J.H.	NL.IMRO.0392.OV1080006-0002	
formaat :	A4	getekend :		gecontroleerd :
IMRO-norm :	2008	M.H.		E.L.

OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide procedure

Datum

Ons Kenmerk 2012-0000139

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

Burgemeester en wethouders hebben op 20 januari 2012 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het gedeeltelijk slopen van de bestaande opstallen en het ver- en nieuwbouwen van groepswoningen (Regionale Instelling voor Beschermd Wonen) op de percelen Papentorenvest 10, 10d en Scheepmakersdijk 21 en 23 te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2012-0000139.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 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 slopen van een bouwwerk (verder te noemen **activiteit sloop**);
- het in gebruik nemen of geven van een bouwwerk (verder te noemen **activiteit brandveilig gebruik**);
- het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (verder te noemen de **activiteit planologisch strijdig gebruik**).

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a, c, d, h 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:

- Toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3 Wabo om af te wijken van artikel 12, lid 3 onder e, artikel 7, lid 2, artikel 9, lid 1 en artikel 12, lid 2 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Papentorenvest".

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.
- Installatie (ventilatie, riolering etc.) technische berekeningen en tekeningen, De tekeningen en berekeningen moet u indienen bij bureau Regulering van de afdeling Omgevingsvergunning.

Beroepsmogelijkheid en inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken en er is aangetoond dat ter plaatse van de bouwwerken geen sprake is van een ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming en daartegen te nemen maatregelen goedgekeurd en uitgevoerd zijn.

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 beroepschrift 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 beroepschrift. Wij wijzen u er op dat u voor de behandeling van uw verzoek voorlopige voorziening en/of beroepschrift griffierecht moet betalen.

Wijze van indienen

U kunt het beroepschrift 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 beroepschrift 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 20 januari 2012 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

KDR Papentorenvest BV
K. Kranendonk
Rijksstraatweg 8
2121AE BENNEBROEK

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het gedeeltelijk slopen van de bestaande opstallen en het ver- en nieuwbouwen van groepswoningen (Regionale Instelling voor Beschermd Wonen) op de percelen Papentorenvest 10, 10d en Scheepmakersdijk 21 en 23 te Haarlem.

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 slopen van een bouwwerk (verder te noemen **activiteit sloop**);
- het in gebruik nemen of geven van een bouwwerk (verder te noemen **activiteit brandveilig gebruik**);
- het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (verder te noemen de **activiteit planologisch strijdig gebruik**).

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a, c, d, h 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 27 februari 2012. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met achttien dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de

36. xxx
37. xxx
38. xxx
39. xxx
40. xxx
41. xxx
42. xxx
43. xxx
44. xxx
45. xxx
xx
xx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Bovengenoemde personen en instanties hebben hun zienswijzen op de juiste wijze en tijdig ingediend. Ook zijn zij allen als belanghebbenden met betrekking tot het ontwerpbesluit aan te merken. Alle zienswijzen zijn dan ook ontvankelijk.

SAMENVATTING ZIENSWIJZEN

De ingediende zienswijzen zijn in drie delen te onderscheiden en als volgt samen te vatten.

- I. Er zijn zienswijzen ingediend die betrekking hebben op de invulling van het plan en de als gevolg daarvan door de indieners van de zienswijzen verwachte overlast.

- II. Voorts zijn er zienswijzen ingediend die betrekking hebben op de aanpak van het project en de door de indieners gestelde gebrekkige wijze van voorlichting en informatievoorziening, alsmede het door hen gestelde gebrek aan bereidwilligheid om in samenwerking met alle betrokkenen eventuele overlast in de wijk te beperken.

- III. Voorts zijn er zienswijzen ingediend met betrekking tot een uiteenlopend scala aan onderwerpen, die met name betrekking hebben op het geldende planologische regime, de overige regelgeving, de ingediende ruimtelijke onderbouwing met de daarbij behorende bijlagen en overige daarmee in verband staande onderwerpen.

De derde categorie van zienswijzen heeft betrekking op de navolgende onderwerpen:

1. Bestemmingsplan;
2. Ruimtelijke onderbouwing;
3. Verklaring van geen bedenkingen;
4. Beschermd wonen;
5. Parcellering;
6. Welstand en beschermd stadsgezicht;
7. Slopen;
8. Rechtszekerheid;
9. Maatschappelijke uitvoerbaarheid
10. Parkeren en verkeer;
11. Planschade;
12. Economische uitvoerbaarheid;
13. Belangenafweging
14. Flora en fauna

In de beantwoording van de ingediende zienswijzen zal de hierboven aangegeven indeling in drie delen als leidraad worden aangehouden. De ingediende zienswijzen in die drie delen zullen dan ook geclusterd worden beantwoord. Indien en voor zover er zienswijzen zijn ingediend die niet (helemaal) passen binnen de hierboven gegeven indeling in drie delen, zullen deze als overige zienswijzen apart worden beantwoord (onder IV).

Vooropgesteld dient te worden dat het plan op slechts twee onderdelen niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, namelijk (1) met betrekking tot de woonvorm en (2) met betrekking tot de parcellering.

BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN DEEL I

Alle ingediende zienswijzen hebben (mede) betrekking op de invulling van het plan en de door de indieners van de zienswijzen verwachte overlast in de buurt. De hierop betrekking hebbende zienswijzen kunnen als volgt geclusterd worden beantwoord.

De RIBW is een gespecialiseerde instelling voor begeleiding en ondersteuning van mensen die door psychiatrische of psychosociale problemen al dan niet tijdelijk kwetsbaar zijn. Binnen de organisatie van de RIBW bestaat sinds 2007 een speciale woonvorm, waar gemotiveerde jongeren zich kunnen ontwikkelen naar zelfstandigheid. Het onderhavige project aan de Scheepmakersdijk / Papentorenvest betreft een zodanige BW Jeugd. De BW Jeugd is bedoeld voor jongeren in de leeftijd tussen 16 en 23 jaar die te maken hebben gehad met psychiatrische problematiek. Na een behandeling in de jeugdpsychiatrie of jeugdzorg is voor hen duidelijk geworden dat zij (nog) niet toe zijn aan (begeleid) zelfstandig wonen (BZW) en ook niet (meer) thuis bij hun ouders kunnen wonen. Ook jongeren die ambulante behandeling krijgen en die gebaat kunnen zijn bij een verblijf in een BW Jeugd, kunnen daarvoor aangemeld worden, bijvoorbeeld ter voorbereiding van (begeleid) zelfstandig wonen.

Criteria voor de doelgroep die geschikt is voor de BW Jeugd zijn als volgt:

- Psychiatrische diagnose (DSM) of voorlopig uitgesteld;
- Leeftijd bij plaatsing 16 tot en met 21 jaar en verblijf tot 23 jaar;
- IQ vanaf 85;
- Behandeling is of wordt doorlopen en er is een behandelaar aanwezig;
- Zorgvragen op meerdere levensgebieden;
- Er is sprake van scholing dan wel dagbesteding of een reëel perspectief daarop;
- De jongere is goed gemotiveerd om zich te trainen richting zelfstandigheid.

Uit deze criteria blijkt dat het gaat om jongeren met een perspectief op zelfstandig wonen, bijvoorbeeld met ambulante begeleiding aan huis. Voor een ander deel kan het gaan om jongeren die (wellicht blijvend) meer ondersteuning nodig zullen hebben. Deze stromen op termijn door naar een andere beschermd wonen voorziening. Gemiddeld woont een jongere op dit moment twee jaar bij de BW Jeugd.

Naast criteria zijn er ook duidelijk contra-indicaties voor plaatsing in de BW Jeugd. Deze contra-indicaties zijn als volgt:

- Onvoldoende begeleidings- / samenwerkingsvermogen, niet in staat zich aan afspraken te houden / afspraken te maken;
- Gebruik van middelen (softdrugs, alcohol, gokken) in die mate dat het invloed heeft op de dagstructuur;
- Verslaving / gebruik harddrugs;

· Ernstige op de voorgrond staande problemen in gedrag of floride psychiatrische problematiek, waardoor functioneren in een groep te moeilijk is en waardoor de jongere niet begeleidbaar is vanuit een BW Jeugd.

Na een aanmelding wordt er door de RIBW een zorgvuldige toetsing uitgevoerd op de hierboven genoemde criteria en de contra-indicaties. Alleen jongeren die aan alle criteria voldoen en waarop geen enkele contra-indicatie van toepassing is, komen voor een plaatsing in de BW Jeugd in aanmerking. De ervaring van de RIBW leert dat die toetsing vrijwel nooit tot een verkeerde plaatsing leidt en in het andere geval direct adequate maatregelen worden genomen, meestal in de vorm van een overplaatsing naar een andere instelling of een andere voorziening van de RIBW.

RIBW biedt in de BW Jeugd een redelijk unieke combinatie van begeleiding en behandeling in samenwerking met de Jeugd Riagg. Het verblijf van de jongeren is er van meet af aan op gericht om hen te helpen weer op eigen benen te kunnen staan. Dat gebeurt onder andere door een duidelijke structuur met individuele begeleiding en trainingen. Die structuur komt ook terug in huisregels en individueel gemaakte afspraken. Die worden nageleefd en de jongeren worden ook op die naleving begeleid.

Met bovenstaande is genoegzaam aangetoond dat de invulling van het plan middels een BW Jeugd passend is in de wijk en niet zal (hoeven) leiden tot de vormen van overlast die in de zienswijzen naar voren zijn gebracht. De ingediende zienswijzen hebben geen juist zicht gehad op de doelgroep, de daarvoor geldende criteria en contra-indicaties alsmede de wijze van begeleiding en de ervaringen van de RIBW daarmee.

Op een aantal meer specifieke zienswijzen is onze reactie als volgt.

· In zienswijzen is erop gewezen dat het plan een vervanging is van de reeds bestaande BW Jeugd te Zandvoort. Op zich is dat juist, maar dat kan niet leiden tot het niet verlenen van een omgevingsvergunning. Dat geldt ook als de noodzaak op die vervanging niet zou vaststaan. Overigens heeft de RIBW aan de gemeente Haarlem voldoende aannemelijk gemaakt dat die noodzaak feitelijk wel bestaat. De betreffende jongeren zijn overdag bijna allemaal in Haarlem aanwezig voor school, werk en vrije tijd. Daarbij komt dat in Zandvoort er alleen sprake is van het wonen in een groep en niet individueel. Voorts is in Zandvoort uitbreiding niet meer mogelijk.

· In de zienswijze van de familie V.S.J. Heeremans wordt verwezen naar brandstichting vanuit de BW Jeugd in Zandvoort. Die informatie is niet juist. Het incident waarnaar is verwezen vond niet plaats in de BW Jeugd in Zandvoort, maar bij een andere locatie van de RIBW. Dat geldt ook voor de in die zienswijze genoemde overige meldingen. Voor zover er meldingen zijn geweest vanuit de BW Jeugd in Zandvoort is het in alle gevallen gegaan om loze meldingen (bijvoorbeeld als gevolg van te lang douchen of het aanbranden van een broodje in de oven).

· In de zienswijze van Advocatenkantoor Van der Steenhoven wordt verwezen naar een onderzoek bij een instelling in Arnhem. Dat onderzoek analyseert de problemen die zijn ontstaan met en rondom opname in een locatie van de RIBW te Arnhem voor jongeren met ernstig probleemgedrag, afkomstig uit de gesloten jeugdzorg. In het onderhavige plan gaat het echter om een geheel andere doelgroep. De vergelijking met het onderzoek in Arnhem gaat dan ook niet op. De jongeren in dat onderzoek zouden niet plaatsbaar zijn in de BW Jeugd in Haarlem, als gevolg van het niet voldoen aan de criteria dan wel in verband met een contra-indicatie.

Wij zijn van mening dat de RIBW voldoende inzicht heeft gegeven in de invulling van het plan en dat dat plan ook past in de buurt. Dit wordt ook nog eens onderbouwd door het rapport van DSP, waarover hieronder meer.

De zienswijzen met betrekking tot de invulling van het plan en de verwachte overlast in de buurt zijn dan ook ongegrond voor die door de verschillende reclamanten aangevoerde overlast wordt overigens ook verwezen naar de behandeling van de zienswijzen onder II.

BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN DEEL II

Er zijn meerdere zienswijzen ingediend die betrekking hebben op de aanpak van het project, de wijze van voorlichting en informatievoorziening en de mogelijkheden tot het beperken van de eventuele overlast. Deze zienswijzen kunnen als volgt worden beantwoord.

Vooropgesteld dient te worden dat het project een particulier initiatief is. Als er al terechte verwijten zouden kunnen worden gemaakt met betrekking tot de aanpak van het project en de wijze van voorlichting informatievoorziening, dan zijn dergelijke verwijten niet aan de Gemeente Haarlem te maken. Zienswijzen die hierop betrekking hebben kunnen dan ook niet leiden tot het niet verlenen van de omgevingsvergunning.

Wij erkennen dat op grond van artikel 10 van de Verordening op de wijkraden er een verplichting bestaat om over alle belangrijke aangelegenheden waarbij de belangen van een wijk rechtstreeks zijn betrokken in een zo vroeg mogelijk stadium van de besluitvorming het advies van de wijkraad in te winnen. Daarbij dient echter wel in ogenschouw te worden genomen dat er in deze sprake is van een particulier initiatief zonder formele zeggenschap van de gemeente daarin. Nadat er bij de RIBW voldoende duidelijkheid ontstond over de invulling en de haalbaarheid van het plan is de Gemeente in mei 2010 in eerste instantie op ambtelijk niveau geïnformeerd over de plannen. Vanaf juni 2010 heeft er een actieve en frequente informatievoorziening aan de wijkraad en overige belanghebbenden plaatsgevonden. Daarmee is dus wel degelijk voldaan aan de verplichting conform artikel 10 van de Verordening op de wijkraden. Overigens dient te worden opgemerkt dat het niet voldoen aan die verplichting niet kan leiden tot het niet verlenen van een omgevingsvergunning, temeer indien de procedure van afdeling 3.4 Awb moest worden gevolgd en ook daadwerkelijk is gevolgd. Verwezen kan worden naar een uitspraak van de Rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht van 6 oktober 2010 (AWB 09/4059).

Vanaf mei 2010 heeft er met betrekking tot het plan veelvuldig informatievoorziening op diverse mogelijke manieren plaatsgevonden.

- Op 8 juni 2010 heeft het eerste contact van de RIBW met de wijkraad plaatsgevonden en op 21 juni 2010 is er een vervolgoverleg met de wijkraad geweest. Dit ligt dus ruim anderhalf jaar vóór de aanvraag omgevingsvergunning.
- Nadat de RIBW als gevolg van signalen uit de wijk en de wijkraad de plannen had aangepast heeft op 4 oktober 2010 een vervolgoverleg plaatsgevonden, waarin de RIBW de aanpassing van de plannen heeft gepresenteerd.
- Nadat er op 1 november 2010 vervolgoverleg heeft plaatsgevonden met de Wijkraad heeft de RIBW bij brief van 26 november 2011 op verzoek van ons aan de Wijkraad schriftelijk uitleg gegeven over de (gewijzigde) invulling van het plan. In die brief is opnieuw een uitnodiging tot nader overleg gedaan.
- In de periode daarna worden meerdere pogingen ondernomen om ons, tezamen met de Wijkraad en de RIBW aan tafel te krijgen. De Wijkraad heeft op 17 januari 2011 laten weten alleen met ons te willen spreken en de RIBW buiten dat gesprek te willen houden.

- Op 25 januari 2011 vindt een gesprek plaats tussen de Wijkraad en de verantwoordelijk wethouders. In dat gesprek legt de Wijkraad de eis neer dat de RIBW de planvorming terugdraait tot de situatie van mei 2010. In een gesprek op 2 maart 2011 heeft de RIBW aan ons voldoende duidelijk kunnen toelichten dat dit geen reële optie is.

- Op 16 maart 2011 heeft de RIBW met ons nader overleg gevoerd over het vervolgtraject en de verdere communicatie richting de Wijkraad. In aansluiting daarop heeft de verantwoordelijk wethouder op 22 maart 2011 de Wijkraad geïnformeerd omtrent het standpunt van de RIBW (ter zake het niet terugdraaien van de planvorming). Voorts heeft de verantwoordelijk wethouder in dat overleg opnieuw gevraagd om een gezamenlijk vervolgesprek tussen ons, RIBW en de Wijkraad. Op 8 april 2011 geeft de Wijkraad te kennen dat zij in plaats van een gezamenlijk overleg een informatieavond voor de wijk zou willen houden. Wij doen een poging tot het maken van een afspraak voor die informatieavond, maar de Wijkraad laat op 20 april 2011 aan ons weten het plannen van die informatieavond op te willen schorten uit protest tegen een op 13 april 2011 verschenen informatienota van de verantwoordelijk wethouder aan de Commissie Samenleving, nadat de RIBW bij brief van 31 maart 2011 op ons verzoek een nadere inhoudelijk onderbouwing ten aanzien van het plan had gegeven.

- Op 28 april 2011 vindt een vergadering van de Commissie Samenleving plaats. In die vergadering is de informatienota van 13 april 2011 van de verantwoordelijk wethouder onderwerp van gesprek. De Wijkraad en de RIBW hebben ter gelegenheid van die vergadering gebruik gemaakt van hun recht om in te spreken. De Commissie Samenleving doet aan alle betrokkenen (gemeente, Wijkraad en RIBW en wijkbewoners) een oproep om het overleg gezamenlijk aan te gaan.

- Om uiteenlopende redenen kan dat overleg niet eerder plaatsvinden dan op 12 juli 2011. Bij die gelegenheid geeft de RIBW te kennen contact te hebben gezocht met DSP-groep voor het maken van een rapport over (de effecten van de komst van een dergelijke voorziening op) de sociale veiligheid in de buurt. Van meet af aan lag het in de bedoeling van de RIBW om de Wijkraad te betrekken bij het onderzoek. De Wijkraad voelt daar niet voor, met name omdat men de vraagstelling van het onderzoek als te beperkend ervaart.

- Op 20 juli 2011 doen twee leden van de gemeenteraad een voorstel met als doel een maximale betrokkenheid van de Wijkraad bij het onderzoek door DSP en hen in staat stelt zelf onderzoeksvragen aan te dragen. Dit voorstel wordt weliswaar door alle betrokkenen positief ontvangen, maar de uitwerking ervan leidt niet tot de gewenste betrokkenheid van de Wijkraad bij het onderzoek door DSP.

- Op 3 oktober 2011 laat de Wijkraad weten niet te zullen komen met aanvullende onderzoeksvragen, maar enkel en alleen mee te willen doen aan een gezamenlijk buurtschouw, met de uitdrukkelijke kanttekening dat de Wijkraad zich niet aan de uitkomst van het onderzoek wil binden. Die buurtschouw vindt plaats op 18 oktober 2011.

- Eind oktober 2011 is het rapport van DSP gereed. Uit het rapport blijkt dat er geen sprake is van aan het project verbonden onoverkomelijke risico's. Het rapport wordt door de RIBW aan ons en aan de Wijkraad ter beschikking gesteld.

- Op 9 november 2011 is er overleg tussen de RIBW en de Wijkraad, bij welk overleg door de RIBW toelichting is gegeven op de laatste tekeningen. Bij dat overleg is tevens aangegeven dat het in de planning lag om medio november 2011 de aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. Op ons voorstel om eerst een informatiebulletin samen te stellen en in de wijk te verspreiden wordt door de RIBW positief gereageerd. De aanvraag van de vergunning wordt dus aangehouden.

- Begin januari 2012 wordt een informatiebulletin huis aan huis in de wijk bezorgd. Op 26 januari 2012 wordt een informatieavond gehouden. Deze avond is in het informatiebulletin aangekondigd. Er is weinig belangstelling. Ook wordt op 26 januari 2012 de vergunningaanvraag ingediend.

- In februari 2012 heeft de RIBW de Wijkraad uitgenodigd om (oriënterend) te overleggen over het vervolg, zoals bijvoorbeeld een beheerplan. De Wijkraad heeft dit voorstel tot een overleg daarover als zijnde (in haar ogen) prematuur van de hand gewezen.

Onder verwijzing naar bovenstaande zijn wij van mening dat zowel de Gemeente Haarlem als de RIBW het onderhavige project na een aanvankelijk ongelukkige start correct hebben aangepakt en de Wijkraad en de buurtbewoners voldoende hebben geïnformeerd en de mogelijkheid hebben geboden om vooruitlopend aan het indienen van de vergunningaanvraag een visie te geven. Concluderend kunnen wij stellen dat de zienswijzen met betrekking tot de (wijze van) voorlichting en communicatie en het bieden van mogelijkheden voor inspraak en dergelijke in schril contrast staan met de ruime mate van informatievoorziening en mogelijkheid tot overleg en meedenken en de in de praktijk gebleken zeer geringe behoefte daaraan van de Wijkraad en de bewoners. Wij concluderen dat de zienswijzen met betrekking tot de aanpak van het project, de wijze van voorlichting en informatievoorziening ongegrond zijn.

Voor wat betreft de zienswijzen die betrekking hebben op de mogelijkheden tot het beperken van eventuele overlast wordt verwezen naar het rapport van DSP. DSP is een onafhankelijk en gerenommeerd onderzoeksinstituut. DSP heeft in alle openheid de situatie onafhankelijk beoordeeld en in het rapport ligt besloten dat er geen sprake is van onoverkomelijke risico's als gevolg van vestiging van de BW Jeugd. DSP heeft de risico's van overlast als gevolg van de aangegeven doelgroepen van jongeren in de aangegeven bouwkundige setting en met de aangegeven begeleiding in kaart gebracht en deze in de specifieke fysieke omgeving van de buurt onderzocht. Met de aanwezigheid van de penitentiaire inrichting (De Koepel) is in het rapport rekening gehouden, alsmede met het voorgenomen aantal jongeren. DSP komt tot de conclusie dat er geen sprake is van onoverkomelijke risico's. De conclusie is dus niet dat er geen enkel risico bestaat, maar DSP acht de in het rapport aangewezen risico- en aandachtspunten goed te ondervangen door realistische en doelgerichte maatregelen en afspraken te maken in de vorm van een beheerplan. Wij hebben begrepen dat de RIBW zich conformeert aan het rapport van DSP en zich ook kan verenigen met de daarin voorgestelde maatregelen. Voorts hebben wij begrepen dat de RIBW bereid is deze maatregelen te verwerken in het nog op te stellen beheerplan.

In reactie op de zienswijzen achten wij het noodzakelijk dat in de lijn met het rapport van DSP een beheerplan wordt opgesteld. Het opstellen van een dergelijk beheerplan wordt door ons als een voorwaarde bij de verleende omgevingsvergunning opgelegd. Ter toelichting daarop dient het navolgende.

Een beheerplan dient ter vermindering en verkleining van eventuele risico's. Een beheerplan geeft dus niet aan dat er per definitie overlast is dan wel zal zijn, maar alleen dat er vermoedens van risico's zijn, die door gerichte maatregelen kunnen worden voorkomen. Een beheerplan heeft in die zin dat ook een belangrijke preventieve functie.

Het rapport van DSP hanteert de term "maatregelenplan". Die term zou verwarring kunnen wekken, aangezien een dergelijk maatregelenplan niet alleen ziet op de eenmalige voorzieningen die voorafgaande aan de start zouden kunnen worden uitgevoerd, maar ook op de beheersmaatregelen die niet eenmalig maar structureel zijn. Het rapport van DSP doet ook concrete aanbevelingen voor die eenmalige voorzieningen en wij hebben van de RIBW vernomen dat de RIBW deze aanbevelingen zonder meer overneemt en zal uitvoeren voor zover dat in haar macht ligt. Indien en voor zover bij de uitvoering van die maatregelen de medewerking van andere betrokkenen (zoals bijvoorbeeld de gemeente Haarlem, dan wel de Wijkraad, dan wel de bewoners) nodig is hebben wij van de RIBW vernomen dat de RIBW aan die

maatregelen haar volledige medewerking zal verlenen. Ook de gemeente zal, daar waar dat binnen haar invloedssfeer ligt, medewerking verlenen aan te treffen maatregelen. Met inachtneming van het door DSP voorgestelde maatregelenplan (afgezien van hetgeen in het beheerplan wordt geregeld) gaat het in ieder geval om de navolgende maatregelen:

- Inrichting binnenterrein;
- Verlichting bij de toegangsdeuren;
- (Mogelijk) cameratoezicht op strategische plaatsen;
- Aanbrengen van voorzieningen tegen inkijk;
- Aanbrengen van doorgangsbelemmeringen op diverse aangegeven plaatsen in de buurt;
- Afgrendeling van het braakliggend perceel op de hoek van de Harmenjansweg en de Scheepmakersdijk;
- Eventuele andere eenmalige maatregelen ten behoeve van de veiligheid in de en rond de speeltuin, die zouden volgen uit overleg met het NUSO (de aanbeveling om daarover met het NUSO in overleg te treden wordt door de RIBW overgenomen).

Ook met betrekking tot deze in beginsel buiten het beheerplan staande maatregelen wordt door ons een voorwaarde aan de omgevingsvergunning verbonden.

Een beheerplan is per definitie een maatwerkdokument. De RIBW heeft bij meerdere gelegenheden zowel mondeling als schriftelijk te kennen gegeven de aanbevelingen van DSP met betrekking tot het beheerplan over te nemen (inclusief de aanbeveling om met het NUSO de zorgen van de buurt over de speeltuin te bespreken). De RIBW heeft de Wijkraad als vertegenwoordigend orgaan uitgenodigd om in overleg te gaan om het beheerplan uit te werken. De RIBW heeft ook ons gevraagd om daarbij een rol te spelen, met name als het gaat om de handhaving van de afspraken uit het beheerplan en de handhaving in andere delen van de omgeving. DSP heeft een ruime ervaring bij het begeleiden van het proces om tot een beheerplan te komen en bij de opstelling van de tekst van een beheerplan. De RIBW heeft gevraagd aan DSP om ook bij dit project die begeleiding op zich te nemen. Tot nu toe heeft de Wijkraad echter geen bereidheid getoond tot overleg omtrent een beheerplan. Wij hebben aangegeven dat na gereedkomen van het beheerplan door ons de ons ten dienste staande maatregelen tot handhaving zullen worden aangewend.

Het kan nu nog niet van de RIBW worden verwacht dat in de huidige omstandigheden reeds een kant en klaar beheerplan is opgesteld. Wel onderkennen wij het belang van zekerheid voor de Wijkraad en de bewoners dat een dergelijk beheerplan wordt opgesteld en tegen die achtergrond leggen wij het opstellen van een dergelijk beheerplan als voorwaarde bij de omgevingsvergunning op. Het beheerplan dient in ieder geval de navolgende onderdelen te bevatten.

- Huisregels
- Deze zullen in ieder geval betrekking hebben op zaken als:
- Openingstijden;
 - Bezoekregelingen;
 - Gebruik binnenterrein;
 - Gebruik toegangspassages;
 - Gedrag in de directe omgeving;
 - Gedrag in de voorziening;
 - Geluid;
 - Toezicht op naleving/consequenties overtreding.

- Afspraken met gemeente/politie

Ook dit is maatwerk, maar het ligt voor de hand om tot afspraken te komen over:

- Toezicht openbare ruimte;

- Onderhoud bepaalde plekken in de omgeving;
- Contacten met buurtregisseur en wijkagent.

- Organisatorische afspraken

Hierbij gaat het vooral om de wijze waarop het structurele overleg tussen RIBW en betrokken omgeving inclusief gemeente en politie plaatsvindt:

- Samenstelling en frequentie omgevingsoverleg;
- Verantwoordelijkheden van alle betrokkenen.

- Communicatie

Hierbij gaat het vooral om het contact met, de betrokkenheid van en de toegankelijkheid voor de buurt:

- Informatieverschaffing;
- Bereikbaarheid RIBW (24 uur) bij klachten;
- Klachtenprocedure, -registratie en –afhandeling.

Wij onderschrijven het belang dat het beheerplan in nauw overleg met (een vertegenwoordiging van) de buurt tot stand komt. Alleen dan kan het vereiste maatwerk goed worden geleverd en kan maximaal worden ingespeeld op de kennis, die in de buurt aanwezig is en op de gevreesde overlast. De rol van de gemeente Haarlem in de sfeer van de handhaving is evident.

Wij hebben van de RIBW vernomen dat zij met beheerplannen alleen goede ervaringen heeft. Als voorbeelden kunnen worden genoemd het beheerplan van De Herberg, aan het Westerhoutpark, en de beheerafspraken ten behoeve van De Wissel, aan de Kruisstraat.

Onder verwijzing naar bovenstaande zijn wij van mening dat ook de zienswijzen met betrekking tot de mogelijkheden tot het beperken van eventuele overlast ongegrond zijn. Eventuele overlast kan worden voorkomen door het uitvoeren van de door DSP aangegeven eenmalige maatregelen en door het opstellen en het effectief nakomen en handhaven van een beheerplan. Wij leggen het uitvoeren van deze eenmalige maatregelen en het opstellen van een beheerplan als voorwaarde bij de activiteit planologisch strijdig gebruik van de omgevingsvergunning op.

BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN DEEL III

Zoals in de inleiding gesteld worden in dit deel zienswijzen meer in concreto behandeld, geclusterd naar onderwerp.

III 1. Bestemmingsplan

III 1a Zienswijze:

er is strijd met een goede ruimtelijke ordening omdat het evenwicht in het bestemmingsplan zal worden verstoord; de buurt zal te zeer worden belast door naast de penitentiaire inrichting nog een voorziening met een maatschappelijke doeleinde in de buurt te vestigen.

Reactie:

Ruimtelijke ordening is de verdeling van de ruimte voor verschillende functies. Daarbij worden keuzes gemaakt omdat ruimte schaars is. Met dat doel, worden alle ruimtelijk relevante aspecten op een rij gezet (geordend) en belangen afgewogen. Want belangen kunnen tegenstrijdig zijn. Deze belangenafweging is de goede ruimtelijke ordening.

In de ruimtelijke onderbouwing en overige adviezen behorende bij het besluit hebben wij duidelijk aangetoond dat het RIBW-project prima is in te passen in de bestaande omgeving. Hoewel er sprake is van nieuwe

gebruiksmogelijkheden ten opzichte van de bestaande woon- en gemengde functies, ligt het zwaartepunt, ook in de toekomst, op de woonfunctie. Er ontstaat geen ruimtelijke onbalans; de kleinschaligheid van de buurt blijft gewaarborgd, te meer daar de maat en schaal van de nieuw toe te voegen bebouwing niet afwijken van hetgeen is neergelegd in bestemmingsplan Papentorenvest. Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

III 1b Zienswijze:

hoe rijmt B&W het voornemen om de RIBW een omgevingsvergunning te verstrekken met het beleid dat de gemeente uitspreekt in de toelichting bij het bestemmingsplan, waarin onder meer wordt gesteld dat de speeltuin een belangrijke ontmoetingsplek en maatschappelijke voorziening is (artikel 2.5), dat de kleinschalige bebouwing en huiselijke sfeer van de Scheepmakersdijk behouden dient te blijven (artikel 3.7) en dat de woonfunctie aan de Scheepmakersdijk en Papentorenvest uitgangspunt blijft (artikel 4.4 en 4.5)

Reactie:

Wij onderschrijven nog steeds de uitgangspunten c.q. het beleid dat is vastgelegd in het bestemmingsplan maar wensen ook ruimte te bieden aan de vestiging van een beschermd wonen locatie van de RIBW. De maat en schaal van de nieuw toe te voegen bebouwing wijken niet af van hetgeen is neergelegd in bestemmingsplan Papentorenvest. In de ruimtelijke onderbouwing en overige adviezen behorende bij het besluit hebben wij duidelijk aangetoond dat het project prima is in te passen in de bestaande omgeving. De kleinschaligheid van met name de Scheepmakersdijk wordt door het mogelijk maken van de maatschappelijke functie dan ook niet aangetast. Wel kan een dergelijke indruk zijn ontstaan vanwege enerzijds de leegstand van de bestaande bebouwing en anderzijds vanwege het gegeven dat de binnen het bestemmingsplan toegestane bouwmogelijkheden nog niet geheel zijn gerealiseerd. Het karakter van de maatschappelijke voorziening, die de speeltuin als belangrijke ontmoetingsplek in de buurt vormt, zal door de toegenomen gebruiksmogelijkheden zeker verdwijnen. Hoewel er sprake is van een nieuwe gebruiksmogelijkheden ten opzichte van de bestaande woon- en gemengde functies, ligt het zwaartepunt, ook in de toekomst, op de woonfunctie. Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

III 1c. zienswijze:

er is in het ontwerpbesluit onvoldoende aan de bepalingen van artikel 6.3 van het bestemmingsplan getoetst dan wel onvoldoende gemotiveerd of aan de betreffende bepalingen is getoetst en waarom van deze bepalingen is afgeweken. Er is sprake van een onevenredige mate van aantasten van het straat- en bebouwingsbeeld door de schaal, goothoogte, bebouwingshoogte, parcellering en verschijningsvorm.

Reactie:

Het bouwplan voldoet, behoudens de parcelleringsregeling, aan alle bepalingen genoemd in artikel 6.3 van het bestemmingsplan. In het besluit en in de ruimtelijke onderbouwing hebben wij voldoende gemotiveerd waarom wij het acceptabel vinden dat van de parcelleringsregeling wordt afgeweken. Ter nadere aanduiding: zowel de renovatie van Papentorenvest 10, 10a en 10b als de beide nieuwbouw delen passen precies in de omgeving. De volumes voldoen aan de gestelde afmetingen uit het bestemmingsplan en ze volgen de oorspronkelijke rooilijn. Langs beide straten blijft de doorgaande straatwand intact en wordt zelfs aan de zijde van de Papentorenvest versterkt. Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

III 1d. zienswijze:

er is sprake van een in onevenredige mate aantasten van het straat- en bebouwingsbeeld door de schaal, goothoogte, bebouwingshoogte, parcellering en verschijningsvorm omdat niet voldaan wordt aan de

bepalingen uit artikel 6.4 van het bestemmingsplan dan wel wordt onvoldoende gemotiveerd waarom er niet aan voldaan wordt.

Reactie:

Het bouwplan voldoet, behoudens de parcelleringsregeling, aan alle bepalingen genoemd in artikel 6.4 van het bestemmingsplan. In het besluit en in de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing is uitgebreid gemotiveerd waarom wij van mening zijn dat afgeweken kan worden van de bestemmingsplanbepaling inzake de parcellering. Wij verwijzen met name naar de inhoud van paragraaf 5 van de ruimtelijke onderbouwing.

Ter nadere verduidelijking: het geldende bestemmingsplan Papentorenvest, dat is opgesteld ter bescherming van het beschermd stadsgezicht, beoogt het herstellen en/of conserveren van de historische gegroeide bebouwingsstructuur van de stad. Om het bestaande karakter te beschermen bevat het bestemmingsplan een waarderingskaart. Daarnaast bevat het bestemmingsplan voorschriften t.a.v. volumes, bouwvlakken, bouwhoogtes, goothoogtes en zo ook voor de parcellering met een breedte van 12m. Doel is om de samenhang van bebouwing en straatruimtes te creëren en om te voorkomen dat er in de omgeving niet-passende gebouwen worden opgericht.

Naast het nieuwbouwplan op Papentorenvest 10d, te weten aan Papentorenvest 10 en aan Scheepmakersdijk 15 –19, liggen conform de waarderingskaart twee ensembles van drie panden. Ensembles zijn verschillende panden die tegelijkertijd weer een geheel vormen doordat ze uit een zelfde periode stammen en in één bouwstroom zijn neergezet. Deze ensembles zijn ook breder dan 12m en zijn als orde 2 aangemerkt. Het nieuwbouwplan RIBW beoogt niets meer dan bij deze ensembleopzet aan te sluiten en die te imiteren. Het bouwplan kent daartoe een sterke verticale geleiding in de gevel en tegelijkertijd een grote onderlinge verwantschap. Zo ontstaan er met dit plan naast de bestaande ensembles, twee nieuwe op Papentorenvest 10d en op Scheepmakersdijk 21-23. Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

III 1e. zienswijze:

de noodzakelijkheid en het maatschappelijk belang is veel te mager om het bestemmingsplan te omzeilen

Reactie:

Het bestemmingsplan wordt niet “omzeild”; er wordt een uitgebreide voorbereidingsprocedure doorlopen waarin alle belangen zorgvuldig worden gewogen en er wordt een goed gemotiveerd besluit genomen. De afwijking van het bestemmingsplan is bovendien gering. Wij achten de noodzaak en het maatschappelijk belang van het vestigen van een RIBW-instelling ter plekke voldoende aanwezig en aangetoond in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het besluit (zie ook de beantwoording van de zienswijzen onder I). Wij achten deze zienswijze ongegrond.

III 1f. zienswijze:

door de bouw van zulke massieve bouwblokken wordt er sterk afbreuk gedaan aan het kleinschalige karakter van de wijk

Reactie:

Het bouwplan is wat bouwmassa, -hoogte e.d. betreft volledig in overeenstemming met het bestemmingsplan. Aan de parcelleringsbepaling wordt niet geheel voldaan, maar deze afwijking wordt stedenbouwkundig en welstandshalve positief beoordeeld. Het bouwplan omschrijven als massief is in deze context dan ook niet juist. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

III 1g. zienswijze:

De gemeente handelt in strijd met haar eigen beleidsuitgangspunten, zoals (onder andere) verwoord in onderdeel 3.9 van de toelichting bij het bestemmingsplan

Reactie:

Wij onderschrijven nog steeds de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in onderdeel 3.9 van de Toelichting bij het bestemmingsplan maar wensen ook ruimte te bieden aan de vestiging van een beschermd wonen locatie van de RIBW. De maat en schaal van de nieuw toe te voegen bebouwing wijken niet af van hetgeen is neergelegd in bestemmingsplan Papentorenvest. In de ruimtelijke onderbouwing en overige adviezen behorende bij het besluit hebben wij duidelijk aangetoond dat het project prima is in te passen in de bestaande omgeving. Wij zijn van oordeel dat de in onderdeel 3.9 van de Toelichting genoemde beleidsuitgangspunten nog steeds kunnen worden uitgevoerd. Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

III 1h. zienswijze

In het raadsbesluit 21/10/2010 is voor de percelen Papentorenvest 10 d en Scheepmakersdijk 21 een afwijkende regeling van het destijds vastgestelde bestemmingsplan opgenomen en in het ontwerp-besluit is niet gemotiveerd of aan deze afwijkende regeling wordt voldaan.

Reactie:

Zoals reeds eerder vermeld is het bouwplan in overeenstemming met de voorschriften van het bestemmingsplan Papentorenvest (inclusief het nieuwe vaststellingsbesluit van de Raad, dat geldt vanaf 6 januari 2012). Het bouwplan is aan deze bepalingen getoetst en akkoord bevonden.

Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

III 1i. zienswijze

Er is op gewezen dat er sprake is van een recent bestemmingsplan in relatie tot de noodzaak om daarvan af te wijken.

Reactie:

Het bestemmingsplan is inderdaad recent vastgesteld. Dat doet niet af aan de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen voor (deels) strijdig gebruik en in verband met de parcelleringsregeling. De noodzakelijkheid van die besluiten is in het ontwerp-besluit en de ruimtelijke onderbouwing voldoende gemotiveerd en toegelicht. Wij verwijzen daarnaar en achten deze zienswijze ongegrond.

III 1j. zienswijze

Er wordt gehandeld in strijd met artikel 9 lid 1 van het bestemmingsplan.

Reactie:

Artikel 9 lid 1 van de voorschriften van het bestemmingsplan betreft de bestemmingsomschrijving van de gronden vallend onder de bestemming "erf". De onbebouwde gronden behorende bij het bouwplan en gelegen op de bestemming "erf" worden uitsluitend gebruikt ten dienste van de hoofdbebouwing.

Wij achten deze zienswijze ongegrond.

III 2. ruimtelijke onderbouwing

III 2 a. zienswijze:

het is onjuist in de ruimtelijke onderbouwing te stellen dat de plannen van de RIBW op de voorgenomen locatie aansluiten bij het gemeentelijk beleid, waarbij verwezen wordt naar het Regionaal Kompas (het

gemeentelijk beleid en de uitvoeringsaanpak rond de problematiek van dak- en thuislozen en drugsverslaafden)

Reactie:

In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het besluit wordt terecht aangegeven dat de realisatie van deze vorm van beschermd wonen aansluit bij het gemeentelijk beleid ten aanzien van opvangvoorzieningen. Ondanks dat de bewoners van de BW Jeugd niet direct zijn te vergelijken met de thuis- en daklozen passen de activiteiten van de RIBW voor de zorg aan deze groep jongeren in het gemeentelijk beleid zoals verwoord in het Regionaal Kompas. Het Regionaal Kompas betreft de regionale ambities en de aanpak ten aanzien van het voorkomen en bestrijden van dakloosheid, het bevorderen van verslavingszorg, een sluitende keten van zorg en opvang voor mensen met een GGZ-achtergrond en het bevorderen van rehabilitatie van de doelgroep. Als centrumgemeente maakt Haarlem hierover afspraken met uitvoerende partijen, waaronder de RIBW.

Het RIBW geeft in belangrijke mate uitvoering aan het gemeentelijk beleid en onze zorgplicht ten aanzien van kwetsbare groepen. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

III 2 b. zienswijze

In het ontwerp-besluit en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing wordt geen rekening gehouden met het OGGz-convenant en de Nota Speelruimte.

Reactie

Het OGGz-convenant betreft de set van samenwerkingsafspraken tussen alle partijen die betrokken zijn bij de uitvoering van het Regionaal Kompas; wij zien niet in welke relevantie dit convenant heeft op onze besluitvorming in de onderhavige kwestie. Wat de Nota Speelruimtebeleid betreft. Ten tijde van de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing was de Nota Speelruimtebeleid 2012-2020 nog geen definitief vastgesteld beleidsdocument; de concept-nota is in april/mei 2012 voor inspraak vrijgegeven en een definitieve vaststelling van de nota heeft nog niet plaatsgevonden. Overigens staat nergens in de nota dat het vestigen van een BW Jeugd een bedreiging vormt voor het instandhouden van de speeltuin aan de Scheepmakersdijk. Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

III 3. verklaring van geen bedenkingen

Zienswijze:

er dient een verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad te worden afgegeven, omdat bij dit project er immers sprake is van sloop van bestaande bebouwing en het wijzigen van het gebruik van gronden ten behoeve van het (nieuw) te bouwen pand (cumulatief dus); volgens indiener blijkt uit de categorieën van gevallen zoals genoemd in de bijlage bij het besluit van de gemeenteraad d.d. 13 oktober 2011 niet dat het huidige project eronder valt.

Reactie:

Ten onrechte stelt indiener dat de activiteit slopen van de bestaande bebouwing ook onder het Wabo-projectbesluit valt, terwijl de betreffende activiteit in overeenstemming is met de Haarlemse bouwverordening en de bepalingen in het geldende bestemmingsplan. Het

Wabo-projectbesluit wordt slechts genomen vanwege de strijdigheid van het project met de gebruiksbepaling en de parcelleringsregeling van het geldende bestemmingsplan. Het project valt onder meerdere categorieën van gevallen zoals genoemd in de bijlage bij het betreffende raadsbesluit van 13 oktober 2011. De betreffende categorieën zijn:

- het oprichten van een hoofdgebouw en eventuele bijgebouwen op één locatie, tot een maximale bruto-vloeroppervlakte van 2500 m²
 - het uitbreiden van een bestaand gebouw, waarbij de bestaande vloeroppervlakte met maximaal 50 % wordt uitgebreid
 - het wijzigen van het gebruik van bestaande opstallen, tot een maximum van 2500 m².
- Deze zienswijze achten wij dan ook ongegrond.

III 4. beschermd wonen

III 4a. zienswijze:

het op deze schaal opvangen van jongeren met psychische problemen staat ver van de huidige tijdgeest waarbij meer gekozen wordt voor ambulante hulp bij jongeren in hun eigen woning

Reactie:

Desgevraagd heeft de vertegenwoordiger van RIBW hierop als volgt gereageerd: “Ook wij geven altijd de voorkeur aan ambulante begeleiding boven verblijfszorg, als dat tot de mogelijkheden behoort. Feit blijft dat er een groep jongeren is die niet of niet meer thuis terecht kan en het op eigen benen nog niet redt als gevolg van de belemmeringen die ze door hun ziekte/aandoening ondervinden. Onze begeleiding is er op gericht hen voor te bereiden op een zo zelfstandig mogelijk leven. Wat de schaal betreft: door het onderscheid tussen het pand aan de Papentorenvest waar in groepsverband wordt gewoond, en de individuele units aan de Scheepmakersdijk die een vorm van kamertraining bieden, valt de schaal mee en kun je niet spreken van een massale voorziening.”

Wij kunnen ons in deze reactie vinden. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

III 4b. zienswijze:

beschermd wonen is niet zelfstandig wonen en dus niet toegestaan in een wijk

Reactie:

Omdat beschermd wonen niet gezien kan worden als volledig zelfstandig wonen is het gebruik van de panden aan Papentorenvest 10 en in mindere mate de panden aan Scheepmakersdijk 21 en 23 in strijd met de bestemmingsplanbepaling “wonen” en “gemengde doeleinden” zoals omschreven in het bestemmingsplan; juist om beschermd wonen toch mogelijk te maken in het Scheepmakerskwartier wordt er een Wabo-projectbesluit genomen! De mening van betrokkenen dat beschermd wonen niet toegestaan zou mogen worden in een (woon)wijk delen wij niet.

Het is een breed gedragen visie (op lokaal en landelijk niveau) dat dit soort voorzieningen juist in een reguliere woonomgeving worden gerealiseerd. De doelgroep is zodanig dat dat ook geen maatschappelijke problemen met zich meebrengt. Het doel is om de bewoners te begeleiden naar zelfstandig wonen en naar zelfstandig en verantwoord deelnemen aan het maatschappelijk verkeer. Het heeft dan weinig zin, en het is contraproductief, om een woonvoorziening te realiseren op bijvoorbeeld een bedrijventerrein of in een natuurgebied. Onder verwijzing naar hetgeen onder I en II van deze zienswijzennota is weergegeven, zijn wij van oordeel dat de woonvoorziening ruimtelijk goed inpasbaar is.

Wij achten deze zienswijze ongegrond.

III 5. parcellering

Zienswijze:

het afwijken van de parcelleringsgrens is niet dan wel onvoldoende gemotiveerd in het ontwerpbesluit, zowel voor Papentorenvest 10D als voor Scheepmakersdijk 21 en 23. Het opnemen van parcelleringsvoorschriften in het bestemmingsplan is met een reden gebeurd. Onder andere het feit dat sprake is van een beschermd stadsgezicht speelt hierbij een rol. Uit het ontwerpbesluit blijkt niet dat hiermee rekening is gehouden.

Reactie:

In het besluit en in de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing is uitgebreid gemotiveerd waarom wij van mening zijn dat afgeweken kan worden van de bestemmingsplanbepaling inzake parcellering. Wij verwijzen met name naar de inhoud van paragraaf 5 van de ruimtelijke onderbouwing.

Ter nadere verduidelijking: het bestemmingsplan Papentorenvest, dat is opgesteld ter bescherming van het stadsgezicht, beoogt het herstellen en/of conserveren van de historische gegroeide bebouwingsstructuur van de stad. Om het bestaande karakter te beschermen bevat het bestemmingsplan een waarderingskaart. Daarnaast bevat het bestemmingsplan voorschriften t.a.v. volumes, bouwvlakken, bouwhoogtes, goothoogtes, en zo ook t.a.v. parcellering met een breedte van 12m. Doel is om de samenhang van bebouwing en straatruimtes te creëren en om zo te voorkomen dat er in de omgeving niet-passende gebouwen worden opgericht.

Naast het nieuwbouwplan op Papentorenvest 10d, te weten aan Papentorenvest 10, 10a en 10b en aan Scheepmakersdijk 15 –19, liggen conform de waarderingskaart twee ensembles van drie panden. Ensembles zijn verschillende panden die tegelijkertijd weer een geheel vormen doordat ze uit een zelfde periode stammen en in één bouwstroom zijn neergezet. Deze ensembles zijn ook breder dan 12m en worden als orde 2 aangemerkt. Het nieuwbouwplan van RIBW beoogt niets meer dan bij deze ensembleopzet aan te sluiten en die te imiteren. Het bouwplan kent daartoe een sterke verticale geleding in de gevel en tegelijkertijd een grote onderlinge verwantschap. Zo ontstaan er met dit plan naast de bestaande ensembles twee nieuwe op Papentorenvest 10d en op Scheepmakersdijk 21-23.

Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

III 6. Welstand en beschermd stadsgezicht

III 6a. zienswijze:

de ARK oordeelt dat het ontwerp voldoet aan de welstandscriteria voor gebiedsdeel Scheepmakerskwartier, echter op basis van de deelgebiedenkaart in artikel 4.5 van de Welstandsnota lijken de betreffende percelen te vallen onder deelgebied Binnenstad

Reactie:

Scheepmakerskwartier is onderdeel van gebiedsdeel Binnenstad. De welstandscriteria voor gebiedsdeel Binnenstad gelden daarom voor Papentorenvest 10, 10a, 10b, 10d/Scheepmakersdijk 21-23. Per abuis is het Scheepmakerskwartier genoemd als gebiedsdeel terwijl Binnenstad werd bedoeld. Wij hebben de benaming in het definitieve besluit inmiddels gecorrigeerd. Overigens gelden de criteria van de Binnenstad even zo goed voor het Scheepmakerskwartier.

Wij achten deze zienswijze gegrond maar niet relevant.

III 6b. zienswijze:

uit de Welstandsnota blijkt dat het zichtbaar samenvoegen van panden ongewenst is, dat panden langs hoofdstraten individueel en afwisselend moeten zijn en dat de geledingen van de bouwmassa zich in maat en ritme moeten voegen naar de omliggende bebouwing. Uit het ontwerpbesluit blijkt niet dat op bovengenoemde punten is getoetst.

Reactie:

In het ontwerpbesluit is wel degelijk aan genoemde punten getoetst; zie de tekst van het besluit onder het kopje Welstand. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is de ARK gevraagd het welstandsadvies volledigheidshalve nader toe te lichten. Desgevraagd deelt de ARK het volgende mee: “Papentorenvest 10, 10a en 10b (twee lagen met kap) blijven staan en worden verbouwd. De voorgevels blijven vrijwel intact. Papentorenvest 10d - nu één laag met kap - wordt gesloopt. Daar komt nieuwbouw in drie lagen met kap. Deze nieuwbouw gaat de hoek om. Door de hoekligging is een hoogteaccent niet alleen aanvaardbaar maar wordt ook de voor het Scheepmakerskwartier karakteristieke individualiteit van de bebouwing benadrukt. Scheepmakersdijk 21 en 23 - nu anderhalve laag met kap - worden ook gesloopt. Daar komt nieuwbouw in twee lagen met kap, net als bij de te handhaven buurpanden, respectievelijk nrs. 15, 17, 19 links van de nieuwbouw en 25 rechts, het geval is.

In het bouwplan wordt de parcelleringseenheid of geleding overschreden. Dit wordt zowel door stedenbouw als de ARK aanvaardbaar geacht door de zorgvuldige manier waarop de nieuwbouw aansluit op de buurpanden (zie hiervoor). De nieuwbouw voegt zich op een harmonieuze manier in het bestaande stedelijke patroon. Door de combinatie van bestaand, nieuwbouw, verschil in gevelbreedte en hoogte (= parcelleringseenheid en geleding), heeft de nieuwbouw, conform de welstandscriteria, een individuele uitstraling. Daarmee is de nieuwbouw goed herkenbaar in de straatwand van zowel de Papentorenvest als de Scheepmakersdijk.”

Uit het ontwerpbesluit en de nadere toelichting van de ARK blijkt overduidelijk dat het bouwplan is getoetst aan de normstelling van de Welstandsnota en voldoet aan de gestelde welstandscriteria. Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

III 6 c. Zienswijze

Er wordt gehandeld in strijd met het beschermd stadsgezicht.

Reactie

Het bouwplan is wat bouwmassa, -hoogte e.d. betreft volledig in overeenstemming met het bestemmingsplan, dat juist opgesteld is ter bescherming van het beschermde stadsgezicht. Aan de parcelleringsbepaling wordt niet geheel voldaan, maar deze afwijking wordt stedenbouwkundig en welstandshalve positief beoordeeld. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

III 7. slopen

zienswijze:

Artikel 6.4 van het bestemmingsplan omschrijft dat voor alle bebouwing in Papentorenvest (binnen beschermd stadsgezicht) het wettelijk sloopregime van artikel 37 van de Monumentenwet 1988 geldt en dat voor sloop een sloopvergunning is vereist. In artikel 6.4 wordt voor sloopvergunningen geen onderscheid gemaakt tussen orde 1, 2 en 3 panden. In artikel 6.4 wordt vervolgens vermeld dat deze vergunning alleen in uitzonderingsgevallen zal worden verleend en dat hierbij kan worden gedacht aan bouwvalligheid van bouwwerken die recent (na 1950) zijn (aan)gebouwd. Door in de ontwerpvergunning slechts op basis van het feit dat het orde 3 panden betreft te oordelen dat er “dan ook in beginsel geen redenen zijn om de omgevingsvergunning (ten aanzien van de activiteit sloop) in het belang van de monumentenzorg te weigeren” is een onjuist en in ieder geval onvolledig gemotiveerd besluit omdat zowel Papentorenvest 10D, Scheepmakersdijk 21 en 23 niet onder de uitzonderingsgevallen als genoemd in artikel 6.4 van het bestemmingsplan vallen.

Reactie:

Het slopen voldoet aan de bepalingen genoemd in artikel 6.4 van het bestemmingsplan. De bepalingen zoals opgenomen in artikel 6.4 zijn niet limitatief bedoeld en laten dan ook aan ons de ruimte om voor andere uitzonderingsgevallen dan alleen bouwvalligheid van bouwwerken die na 1950 zijn (aan)gebouwd

een sloopvergunning te verlenen. In het onderhavige geval geeft het bestemmingsplan ruimte voor meer bebouwing en sluit het mogelijke bouwvolume ook beter aan bij de structuur van de gevelwand en het straatbeeld dan de huidige bebouwing, die, hoewel daterend van voor 1950, zeker bouwvallig is te noemen. In het besluit hebben wij voldoende gemotiveerd waarom wij van mening zijn dat de omgevingsvergunning inzake de activiteit slopen verleend kan worden. Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

III 8. rechtszekerheid

III 8a. zienswijze:

door zonder noodzaak en zonder dit voldoende te motiveren af te wijken van eerder beleid (bestemmingsplan, Nota Speelruimtebeleid 2012-2020) handelt de gemeente in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel en vertrouwensbeginsel

Reactie:

De noodzaak tot het vestigen van de BW Jeugd is voldoende aangetoond in het besluit en in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het besluit. Ook wordt daarin voldoende gemotiveerd waarom wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Wij zijn tevens van mening dat de vestiging van de BW Jeugd geen strijd oproept met ons speelruimtebeleid; nergens in de nota Speelruimtebeleid 2012-2020 wordt gesteld dat het vestigen van een doelgroep als hier bedoeld een bedreiging zou zijn voor het functioneren van een speeltuinvoorziening. Ten slotte wordt er een uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd waarin een ieder zijn mening, zienswijze kan inbrengen; wij handelen dus niet in strijd met het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

III 8b. zienswijze:

er bestaat rechtsonzekerheid, want er zijn geen concrete voorschriften opgenomen in het besluit ten aanzien van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid, de archeologische aspecten en de bodemvervuiling.

Reactie:

Het besluit, de ruimtelijke onderbouwing en de bijlagen bij het besluit geven ten aanzien van bovengenoemde aspecten voldoende informatie. Concrete voorschriften inzake deze aspecten zijn niet nodig; het besluit c.a. geven voldoende rechtszekerheid, ook voor derdenbelanghebbenden. Zie verder ook hierna. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

III 9. maatschappelijke uitvoerbaarheid

III 9a. zienswijze:

er bestaat nog geen beheerplan en in het ontwerpbesluit is geen enkele verplichting opgenomen om dit op te stellen, terwijl er kennelijk zonder beheerplan wel overlast plaatsvindt

Reactie:

Hierboven (bij de behandeling van de zienswijzen onder I en II is voldoende duidelijk gemotiveerd en toegelicht dat er geen sprake zal zijn van noemenswaardige overlast, mits de aanbevelingen van het rapport van DSP worden opgevolgd. Daarbij hoort ook een beheerplan. Het gaat hier om concrete afspraken over huisregels, klachten (wijze van melding, behandeling en terugkoppeling), de organisatie van de contacten met omwonenden, de rol van de wijkagent en de gemeente, de bereikbaarheid van eventuele beveiligers en medewerkers van de RIBW en de verdeling van

de verantwoordelijkheden binnen en in de directe omgeving van de voorziening. De medewerkers van de RIBW zijn voor omwonenden direct benaderbaar om eventuele klachten of incidenten te melden, zodat waar nodig snel kan worden ingegrepen. De gemeente is van mening dat een dergelijk beheerplan moet worden opgesteld in overleg met alle betrokkenen, te weten: RIBW, de wijkraad, speeltuinvereniging, gemeente en politie. Tot nu toe hebben de wijkraad en de speeltuinvereniging ondanks herhaaldelijke uitnodiging niet willen meewerken aan een beheerplan. Om die reden is deze nog niet aanwezig. Overigens is het zo dat bepaalde onderdelen van een beheerplan pas bij ingebruikneming goed zijn te concretiseren. Dit gegeven vormt een extra reden waarom dat beheerplan nu nog niet bestaat. De voorwaarde tot het opstellen van een beheersplan nemen wij op onder de activiteit planologisch strijdig gebruik van de omgevingsvergunning. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen deel II. Deze zienswijze achten wij dan ook ongegrond.

III 9b. zienswijze:

Er worden vraagtekens gesteld bij het feit dat RIBW ook eigenaar van het pand is, en als zodanig haar zorgconcept niet kan uitvoeren dan wel haar huisregels niet zou kunnen handhaven ten aanzien van de doelgroep.

Reactie:

Er is geen relatie tussen het eigenaarschap van de panden en het zorgconcept. De RIBW verleent zorg (opvang en begeleiding) en moet zich hierover op allerlei manieren verantwoorden. Deze voorziening wordt AWBZ-gefinancierd. AWBZ-financiering vereist een kwaliteitskeurmerk. Op grond van dit verplichte keurmerk voert zowel de RIBW als een onafhankelijk toetsingsinstituut jaarlijks audits uit naar de kwaliteit van begeleiding en huisvesting gefinancierd via de AWBZ. De gemeente kan de RIBW, noch andere voorzieningen dwingen om af te zien van eigenaarschap van locaties. Overigens is het volstrekt niet ongebruikelijk en zijn er landelijk vele voorbeelden van dat zorgaanbieders opvang en begeleiding organiseren in locaties die ook in hun bezit zijn. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

III 9c. zienswijze:

wanneer het RIBW eigenaar is kan zij ook eenvoudig van bewonersgroep wisselen; nu nog jongeren straks alcohol- en drugsverslaafden

Reactie:

Zoals uit de aanvraag omgevingsvergunning en de bijhorende ruimtelijke onderbouwing blijkt, betreft het hier (meer of minder) beschermd wonen van maximaal 29 jongeren met een leeftijd gelegen tussen 16 en 23 jaar. Uitsluitend ten behoeve van deze aanvraag wordt een Wabo-projectbesluit genomen en niet ten behoeve van het huisvesten of opvangen van alcohol- of drugsverslaafden; RIBW kan dus niet 'eenvoudig' van bewonersgroep wisselen. De hierboven geuite vrees van omwonenden is dus onterecht. Deze zienswijze achten wij dan ook ongegrond. Om voor de omwonenden extra duidelijkheid te verschaffen zullen wij echter in het besluit expliciet vermelden dat wij een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteit planologisch strijdig gebruik ten behoeve van bovengenoemde doelgroep en dat alcohol- en drugsverslaafden daarvan zijn uitgesloten.

III 9d. zienswijze:

de doelgroep van het RIBW zal heel makkelijk in contact komen met de drugdealers die in de nabije omgeving opereren

Reactie:

Jongeren komen in onze samenleving in contact met drugs. Uitgaand van wat de buurt zegt en ook DSP heeft waargenomen, ligt hier een handhavingsissue. Over het gedrag van de jongeren zelf in de directe omgeving maakt de RIBW middels huisregels afspraken. Overigens ziet de RIBW dit niet als een groot risico. Verslaving/problematische middelengebruik is een contra-indicatie voor toelating tot de beoogde voorziening. Over het gebruik van drank en drugs binnen de voorziening maakt de RIBW strakke huisregels; ze zijn in de huidige locatie in Zandvoort absoluut verboden. Niettemin: er zijn jongeren die soms buitenshuis blowen. Dat doen ze nu, en dat doen ze straks. Ze onderscheiden zich daarbij niet van leeftijdsgenoten. Deze zienswijze achten wij ongegrond.

III 9e. zienswijze:

verhoogd risico op het gebied van brand, diefstal, vernieling, graffiti en troep

Reactie:

Ten aanzien van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op de zienswijzen onder I en II. Desgevraagd heeft de vertegenwoordiger van RIBW hierop nog als volgt aangevuld: Kijkend naar de feiten en ervaringen van BW Jeugd is dit risico er niet. Ook in Zandvoort zijn er gelegenheden voor ongewenst gedrag, maar het komt niet voor. Over troep zijn afspraken te maken in de huisregels en het beheerplan.

Wij kunnen ons in deze reactie vinden. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

III 9f. zienswijze:

volgens de RIBW zelf dient er rekening gehouden te worden met geluidsoverlast

Reactie:

Desgevraagd heeft de vertegenwoordiger van RIBW hierop als volgt gereageerd: “Er zal met de inrichting van met name de tussenliggende buitenruimte rekening gehouden worden met de burens en door inrichting zelf en het gebruik ervan zullen we gericht proberen geluidsoverlast zoveel mogelijk te voorkomen.”

Wij kunnen ons in deze reactie vinden. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

III 9g. zienswijze:

desgevraagd werd door een begeleider van de groep in Zandvoort erkend dat het voorkomt dat de bewoners zich af en toe verliezen, hetgeen zich dan vaak uit in onder meer agressief en onberekenbaar gedrag

Reactie:

Desgevraagd heeft de vertegenwoordiger van de RIBW de volgende reactie gegeven: “Natuurlijk zijn er incidenten in de begeleidingssfeer, dat is eigen aan ons vak. Het zijn jongeren met een bepaalde problematiek, anders waren ze niet bij ons. Dat heeft die begeleider ook verteld. Dat wil alleen niet zeggen dat er overlast voor de fysieke omgeving uit voortvloeit. Dat heeft hij nooit gezegd en dat is ook niet zo.”

Wij kunnen ons vinden in dit standpunt. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

III 9h. zienswijze:

het valt niet uit te sluiten dat de bewoners bij mooi weer in min of meer groten getale zullen kiezen voor een ‘hangplek’ nabij de molen De Adriaan, hetgeen afbreuk doet aan deze toeristische attractie

Reactie:

Het onderzoeksrapport van DSP geeft al aan dat bewoners weinig neiging vertonen als groep naar buiten te gaan. Ze zullen best ook wel eens in de buurt recreëren, net als andere buurtbewoners. Zolang ze zich

ook gedragen als andere bewoners, lijkt ons dat er niets aan de hand is.
achten wij dan ook ongegrond.

Deze zienswijze

III 10. parkeren en verkeer

III 10a. zienswijze:

Uit de ontwerp-omgevingsvergunning blijkt niet dat de in de HBV voorgeschreven procedure inzake het afwijken van de parkeernorm is doorlopen

Reactie:

In het besluit is in bijlage 3 overwegingen duidelijk gemaakt dat er ontheffing ex artikel 2.5.30 lid 4a HBV verleend kan worden van artikel 2.5.30 lid 1 HBV omdat er op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien, namelijk op de openbare weg in de nabije omgeving van het project. Daarmee komt B&W niet toe aan vervolgstappen, zoals beschreven in artikel 2.5.30 lid 5 HBV en volgende. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

III 10b. zienswijze:

er wordt niet gemotiveerd waarom een groep van 29 jongeren tussen de 16 en 23 jaar geen behoefte aan vervoer per auto heeft

Reactie:

De gemeente ontwikkelt niet zelf de parkeernormen, maar baseert zich op de normen zoals aangereikt door het verkeerskennisinstituut CROW. Daarmee is een zekere mate van onafhankelijkheid gegarandeerd. De units voor (begeleid) kamerbewoning zijn beoordeeld als een vorm van aanleunwoningen. De norm voor deze vorm van wonen heeft geen aandeel eigen autobezit. Dat geldt ook voor kamerbewoning. Daarom heeft de gemeente in de beoordeling terecht geen rekening gehouden met eigen autobezit van de toekomstige bewoners. Deze zienswijze achten wij dan ook ongegrond

III 10c. zienswijze:

er is in het ontwerpbesluit geen voorwaarde opgenomen dan wel een schriftelijk stuk opgenomen waaruit blijkt dat het personeel een parkeerplaats in een parkeergarage krijgt

Reactie:

Het is niet nodig om voorwaarden op te nemen in het besluit ten aanzien van het parkeren. Uit het parkeeronderzoek van maart 2009 blijkt dat er voldoende vrije plaatsen beschikbaar zijn en dat met verhoging van de berekende toename de parkeerbezetting onder de 85% blijft. Daarmee is aangetoond dat parkeren op de openbare weg niet noodzakelijkerwijs tot een onredelijke toename van parkeeroverlast zal leiden. De aanvrager heeft aanvullend verklaard bereid te zijn eventueel medewerkers een parkeerplaats in een openbare parkeergarage aan te bieden. Deze zienswijze achten wij dan ook ongegrond

III 10d. zienswijze:

de vraagt rijst of het onderzoek van Telwerk B.V. uit maart 2009 nog wel representatief is

Reactie:

Gezien het feit dat er in de directe omgeving van de RIBW-locatie sinds 2009 geen substantiële veranderingen in de parkeersituatie zijn opgetreden, achten wij de gegevens nog steeds representatief. Deze zienswijze achten wij dan ook ongegrond

III 10e. zienswijze:
de parkeerdruk op de Scheepmakersdijk zal toenemen

Reactie:

De berekende toename van parkeerbehoefte is 2 parkeerplaatsen. Op basis van de parkeerdrukmeting van maart 2009 concluderen wij echter dat de parkeerdruk op de nabije omgeving beneden de norm van 85% zal blijven. Daarom zijn wij van oordeel dat het omgevingsbelang niet onevenredig wordt aangetast wat betreft het aspect parkeren. Deze zienswijze achten wij dan ook ongegrond.

III 10f. zienswijze:
het niet toegestane (brom)fietsverkeer via de Vissersbocht zal toenemen

Reactie:

Dit is een ongefundeerde, niet op feiten gebaseerde zienswijze. Iedereen wordt geacht zich te houden aan de verkeersregels die ter plaatse gelden; dit geldt voor huidige en voor nieuwe bewoners. Deze zienswijze achten wij ongegrond.

III 11. planschade

zienswijze:
gevreesd wordt voor waardevermindering van de woningen naast het pand

Reactie:

Er is onderzoek gedaan naar het eventueel ontstaan van planschade; uit het onderzoeksrapport dat onderdeel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwing, blijkt dat er geen planschade ontstaat. Bij afweging van alle belangen is het risico op (onevenredige) planschade dan ook niet relevant gebleken. Het staat belanghebbenden uiteraard altijd vrij een verzoek om vergoeding van vermeend geleden planschade in te dienen. Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

III 12. economische uitvoerbaarheid

III 12a. zienswijze:
er wordt in het ontwerpbesluit niets gemeld over de financiële consequenties van de ernstige bodemverontreiniging en de gevolgen hiervan voor de economische uitvoerbaarheid van het project

Reactie:

Verwezen wordt naar onderdeel 11 van de ruimtelijke onderbouwing. Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, dat als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing is gevoegd. Ook is er een nader onderzoek, dat als bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning is gevoegd. De geconstateerde verontreiniging beperkt zich tot één locatie. De financiële consequenties daarvan zijn relatief gering en met die financiële consequenties is in de financiële exploitatie rekening gehouden. Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

III 12b. zienswijze:
zowel op het punt van archeologische aspecten, parkeerdruk, bodemgesteldheid als maatschappelijke uitvoerbaarheid ontbreken de gegevens om een goede analyse van de economische uitvoerbaarheid te kunnen maken

Reactie:

Ten aanzien van al de genoemde aspecten is voldoende informatie overgelegd in de ruimtelijke onderbouwing dan wel in bijlagen behorende bij het besluit en de ruimtelijke onderbouwing. In ieder geval voldoende om derden een eigen oordeel te kunnen geven of de relevante gegevens te kunnen toetsen. Wij achten daarmee de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd en de zienswijze ongegrond.

III 12c. zienswijze:

een onderbouwing dan wel bewijs dat de RIBW voor de woonvormen wordt bekostigd vanuit de AWBZ ontbreekt in het ontwerpbesluit

Reactie:

Het betreft een voorziening voor beschermd wonen. De jongeren die in de woonvoorziening komen wonen, hebben allen een verblijfsindicatie van het CIZ. Omdat het om verblijfszorg gaat, wordt vanuit de AWBZ ook een vergoeding voor kapitaallasten gegeven. Een verdere toets achten wij daarom ook niet nodig. Wij hebben voldoende kunnen beoordelen of het plan economisch uitvoerbaar is. Wij achten daarmee de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd en de zienswijze ongegrond.

III 12d. zienswijze:

ook is geen rekening gehouden met de in beweging zijnde regelgeving op dit punt; is er na de bouw voldoende geld beschikbaar voor een goed beheerplan?

Reactie:

Desgevraagd heeft de vertegenwoordiger van RIBW hierop als volgt gereageerd: “Relevant is vooral de veranderende regelgeving voor het vastgoed. Hiermee is rekening gehouden bij de opzet van het plan. Daarnaast is uiteraard gekeken naar de exploitatie van de zorg zelf. Op basis van 29 plekken kan de benodigde begeleiding goed worden gefinancierd uit de inkomsten: de zogenaamde zorgzwaartepakketten in het kader van de AWBZ. Daarbij gaan we uit van de thans beschikbare informatie over de financiering van de zorg. Een beheerplan op zich is overigens geen bijzondere kostenpost.” Wij kunnen ons in deze reactie vinden. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

III 12 e. zienswijze:

er is geen toets van de financiële haalbaarheid mogelijk

Reactie:

Het betreft een voorziening voor beschermd wonen. Dat is AWBZ gefinancierde verblijfszorg en de financiële haalbaarheid van het plan is mede in die context gewaarborgd. Een verdere toets achten wij daarom ook niet nodig. De zienswijze geeft ook niet aan welke toets daarop zou dienen te worden uitgevoerd. Deze zienswijze achten wij ongegrond.

III 12 f. Zienswijze

Een samenwerkingsverband met Pre Wonen is afgeketst doordat Pre Wonen het project financieel niet haalbaar acht en de kosten te hoog zouden worden.

Reactie

Er is in het verleden inderdaad met Pre Wonen over de locatie gesproken. Pre Wonen heeft het project niet over willen nemen. Dat zegt evenwel niets over de financiële haalbaarheid van het project. Wij hebben die haalbaarheid op zijn eigen merites beoordeeld. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

III 13. belangenafweging

III 13a. zienswijze:

de belangen van omwonenden of de speeltuinvereniging komen in het ontwerpbesluit onvoldoende aan bod dan wel krijgen onvoldoende gewicht dan wel worden onvoldoende gewaarborgd.

Reactie:

Wij hebben het ontwerpbesluit zorgvuldig voorbereid en daarin de belangen van omwonenden en andere belanghebbenden zoveel mogelijk meegewogen. Onderdeel van de uitgebreide voorbereidingsprocedure is ook dat ons ontwerpbesluit ter visie wordt gelegd en wij derdenbelanghebbenden in de gelegenheid stellen hun expliciete belangen naar voren te brengen, zodat wij bij de uiteindelijke besluitvorming alle belangen in concreto kunnen wegen. Dat hebben we ook in deze zienswijzennota gedaan. Deze zienswijze achten wij dan ook ongegrond.

III 13b. zienswijze:

vrees voor eigen woongerief en privacy

Reactie:

Gezien het feit dat de vestiging van deze RIBW-locatie wat betreft bouwvolume, -hoogte en rooilijnen past in de bepalingen van het bestemmingsplan en het gegeven dat er nog een beheerplan wordt opgesteld, verwachten wij dat het woongerief en de privacy van omwonenden niet onevenredig zal worden beïnvloed. Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

III 13c. zienswijze:

de buurt is te klein voor het grote aantal geplande bewoners

Reactie:

DSP heeft het te verwachten gedrag van jongeren in de ruimtelijke omgeving onderzocht op basis van gesprekken met vertegenwoordigers en cliënten van de BW Jeugd. DSP denkt dat de jongeren, mede door de ligging van de voorzieningen (excentrisch ten opzichte van het hart van de buurt) geen bijzondere aandacht voor en oriëntatie op de buurt zullen hebben en er in belangrijke mate letterlijk om- en langs zullen gaan. Wij kunnen ons vinden in dit standpunt en achten de zienswijze ongegrond.

III 13d. zienswijze:

door de bouwhoogte worden overburen direct in hun (woon)belangen geschaad door verminderde lichtinval in de woning

Reactie:

Het bouwplan is qua bouwhoogte in overeenstemming met de bepalingen van het bestemmingsplan; belangen ter zake van lichtinval en dergelijke zijn dan ook al gewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Bij dit projectbesluit zijn daar geen aanvullende belangen in af te wegen. Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

III 13e. zienswijze:

er bestaat zorg omtrent schade die kan ontstaan door de bouw van de grote gebouwen naast bestaande panden

Reactie:

In opdracht van het RIBW zal de bouwkundige staat van de omliggende bebouwing in een vooropnamerapport worden vastgelegd, zodat eventuele schade voortvloeiende uit de sloop- en bouwwerkzaamheden kan worden vastgesteld. Het betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen de RIBW en de eigenaren van de omliggende bebouwing. Wij achten de zienswijze ongegrond.

III 14. Flora en Fauna

Zienswijze :

Ten aanzien van flora en fauna zijn (nog) geen onderzoeksgegevens bekend, zodat reclamant geen standpunt hierover kan innemen.

Reactie:

Inmiddels is een onderzoeksrapport aanwezig dat als bijlage bij het besluit wordt gevoegd. Uit het rapport blijkt dat er voor het verlenen van de omgevingsvergunning geen beperkingen bestaan ingevolge de Flora en faunawet.

Wij achten deze zienswijze niet relevant.

BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN DEEL IV

Voor zover er zienswijzen zijn ingediend die niet (helemaal) passen in onderdeel I, II en III worden deze zienswijzen hieronder apart verwoord en beantwoord. Daarbij wordt aangetekend dat alleen die zienswijzen worden meegenomen die in het kader van het ontwerp-besluit en de in dat kader te maken afweging naar onze mening enige relevantie hebben.

IV a. Zienswijze

Er wordt getwijfeld aan de mogelijkheid van toegankelijkheid voor de nooddiensten.

Reactie:

De toegankelijkheid voor de nooddiensten blijft gewaarborgd want er wordt aan de aanwezige infrastructuur (straten e.d.) niets gewijzigd.

Wij achten deze zienswijze ongegrond.

IV b. Zienswijze

Als gevolg van het bouwplan is er sprake van verminderde lichttoetreding vanuit het nokraam van een zijgevel door het schuine dak van het pand aan de Scheepmakersdijk 21. Ook raakt het uitzicht vanuit dat nokraam weg, alsmede het uitzicht vanuit achterraamen.

Reactie

Het bouwplan is voor wat betreft de omvang, de bouwhoogte, het volume en de bebouwingsgrenzen volledig binnen de voorschriften van het bestemmingsplan, inclusief het nieuwe vaststellingsbesluit van de Raad uit 2010. Civiele belangen zijn dus reeds in de bestemmingsplanprocedure afgewogen. Overigens menen wij dat hetgeen in deze zienswijze aan de orde wordt gesteld ook niet dusdanig zwaarwegend kan worden beoordeeld dat dit in de weg staat aan het verlenen van de omgevingsvergunning.

Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

IV c. Zienswijze

De gemeente heeft zichzelf onvoldoende voorzien van instrumenten tot handhaving.

Reactie

Deze zienswijze wordt door ons aldus opgevat dat daarmee wordt bedoeld te zeggen dat wij als gemeente onvoldoende middelen hebben om overlast te beperken. Wij zijn van mening dat met hetgeen hierboven in de beantwoording van de zienswijzen onder I en II is beschreven voldoende duidelijk is geworden dat de gevreesde overlast zich niet zal voordoen dan wel voldoende is te beheersen door gepaste maatregelen, waarbij in het bijzonder kan worden verwezen naar het rapport van DSP en het nog op te stellen beheerplan. Het uitvoeren van eenmalige maatregelen en het beheerplan worden als voorwaarde bij de omgevingsvergunning opgelegd aan de RIBW. Daarnaast vindt het gebruikelijke toezicht van de openbare ruimte plaats door gemeentelijke instanties, met name door de gemeentepolitie. Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

IV d. Zienswijze

Het plan van de RIBW was al bekend voordat het bestemmingsplan in procedure werd gebracht.

Reactie

Het ontwerpbestemmingsplan Papentorenvest is begin 2007, dus vóór het bekend worden van de plannen van de RIBW, in procedure gebracht. Na de uitspraak van de Raad van State (17 februari 2010) diende voor een deel van het plangebied een nieuw vaststellingsbesluit door de gemeenteraad van de gemeente Haarlem te worden genomen. Dat had alleen betrekking op een aantal bouwvoorschriften. Op dat moment waren de plannen van de RIBW bij de gemeente wel bekend, maar in de lijn met de uitspraak van de Raad van State is alleen op de onderdelen waarop de vernietiging betrekking had een nieuw vaststellingsbesluit genomen. Overigens doet deze zienswijze ook niet af aan de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan ter zake de parcellering en het beschermd wonen. Deze zienswijze achten wij dan ook ongegrond.

IV e. Zienswijze

Binnen het plangebied zijn andere mogelijkheden beschikbaar om de plannen van de RIBW te realiseren.

Reactie

Het gaat in deze om een particulier initiatief en het is dus niet aan ons als gemeente om de RIBW naar een specifieke plek te “sturen”. Gezien het gestelde in het ontwerpbesluit en in de ruimtelijke onderbouwing achten wij voldoende aangetoond dat de BW Jeugd op deze locatie prima is in te passen. Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

IV f. Zienswijze

Een directeur van de NUSO zou hebben aangegeven het geen goed idee te vinden om een vestiging van de RIBW te plaatsen tegenover de speeltuin.

Reactie

Wij kunnen deze zienswijze niet goed plaatsen, omdat wij geen kennis dragen van de betreffende mededeling, noch van de context waarbinnen deze is gedaan. In de aanbevelingen van DSP staat dat nader overleg met NUSO aan de orde kan zijn. RIBW heeft aangegeven deze aanbevelingen over te nemen. Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

IV g. Zienswijze

Bewoners van het Westerhoutpark te Haarlem hebben slechte ervaringen als gevolg van de vestiging van de RIBW.

Reactie

De juistheid van deze zienswijze wordt niet aangetoond of nader onderbouwd. Daar komt bij dat de doelgroep aan het Westerhoutpark geheel anders is. Voorts zijn ons maar weinig klachten van de bewoners van het Westerhoutpark bekend. De Herberg functioneert anders dan destijds door bewoners gevreesd over het algemeen juist goed en geeft een voorbeeld van een functionerend beheerplan. Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

IV h. Zienswijze

De RIBW heeft landelijk gezien een slechte reputatie als het gaat om voorkoming van overlast en hinder.

Reactie

Ook deze zienswijze is niet onderbouwd. Er zijn in het land meer dan 23 RIBW'en. Voor zover ons bekend hebben deze als zodanig landelijk geen slechte reputatie. Wij achten deze zienswijze dan ook ongegrond.

CONCLUSIE MET BETREKKING TOT ZIENSWIJZEN

Wij concluderen dat de ingediende zienswijzen – op één na - ongegrond moeten worden geoordeeld. De gegrond verklaarde zienswijze betreft de benaming van het gebied inzake de welstandstoets en wordt door ons als niet relevant geoordeeld; de verkeerde benaming is gecorrigeerd in het besluit. Wel stellen wij naar aanleiding van de ingediende zienswijzen voorwaarden bij bepaalde activiteiten van de omgevingsvergunning.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10, voor de activiteit sloop aan artikel 2.16 en artikel 2.18, voor de activiteit brandveilig gebruik aan artikel 2.13 en voor de activiteit planologisch strijdig gebruik aan artikel 2.12 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.

Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb)

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

De gemeenteraad van Haarlem heeft echter bij besluit van 13 oktober 2011 (registratienummer 194736) op grond van artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een aantal categorieën van gevallen aangewezen waarin geen verklaring van bedenkingen is vereist onder voorwaarde dat het college de raadscommissie Ontwikkeling (achteraf) in kennis stelt van de genomen Wabo-projectbesluiten. Dit bouwplan valt binnen die aangewezen categorieën van gevallen. Er is daarom geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.

BIJLAGE 2

VOORSCHRIFTEN

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
Afdeling Omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit (ver)bouwen

- 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 Bouwlawaai 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 2012-0000139.
 - 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 2012-0000139
 - 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 2012-0000139.
 - Met de uitvoering van werkzaamheden waar constructietekeningen en/of –berekeningen aan ten grondslag liggen mag u niet beginnen voordat de medewerker constructie van bureau Planbegeleiding en advisering van de afdeling Omgevingsvergunning heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben.
 - Installatie (ventilatie, riolering etc.) technische berekeningen en tekeningen, De tekeningen en berekeningen moet u indienen bij bureau Regulering van de afdeling Omgevingsvergunning.
 - Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder een bouwveiligheidsplan ter goedkeuring bij het hoofd van bureau zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving heeft ingediend.
 - De bouwwerkzaamheden mogen pas beginnen als de afdeling Bedrijfsbureau de bebouwinggrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet. Hiervoor moet u ten minste veertien dagen daarvoor een verzoek indienen bij de Hoofdafdeling Dienstverlening, afdeling Bedrijfsbureau, bureau GEO-informatie en Basisregistraties, telefoon 023 511 5115.

Activiteit planologisch strijdig gebruik

- De vergunning wordt uitsluitend verleend voor een BW Jeugd van het RIBW ten behoeve van beschermd wonen van jongeren in de leeftijd tussen 16 en 23 jaar die te maken hebben gehad met een psychiatrische of psychosociale problematiek; de opvang van drugs- en alcoholverslaafden wordt uitdrukkelijk uitgesloten.
- Voordat de groepswoningen in gebruik worden genomen dient er zowel een beheer- als een maatregelenplan te worden opgesteld; deze plannen dienen te worden opgesteld conform het gestelde in dit besluit onder BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN DEEL II .

Activiteit brandveilig gebruik

- Met het oog op brandveilig gebruik van de groepswoningen moet vergunninghouder voldoen aan de rechtstreeks werkende bepalingen uit het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken.
- In de groepswoningen mogen niet meer dan 29 (bewoners) personen tegelijkertijd aanwezig zijn.

Activiteit sloop (inclusief asbest)

- Het vervolg asbestinventarisatieonderzoek SC-540 type B dient ter nadere goedkeuring te worden aangeboden bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving.
- 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 en een V&G planovereenkomstig het Arbeidsomstandighedenbesluit 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 sloopterrein 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:Stc. 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 sorteerbeidrijf, 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 2012-0000139.
- 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 2012-0000139.
- 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.

BIJLAGE 3

OVERWEGINGEN

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
Afdeling Omgevingsvergunning

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:

- ver- en nieuwbouwen van groepswoningen (Regionale Instelling voor Beschermd Wonen) op de percelen Papentorenvest 10, 10d en Scheepmakersdijk 21 en 23 te Haarlem
- Voor iedere werkzaamheid heeft een toetsing plaatsgevonden.

TOETSING

Geldend bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Papentorenvest" is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 april 2008 onder nummer 2008/56536 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 11 november 2008 onder nummer 2008/64469. Op 17 februari 2010 heeft de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het goedkeuringsbesluit voor onder andere het plandeel Scheepmakersdijk 21 en het gedeelte erf aan de straatzijde tussen Scheepmakersdijk

15 en Papentorenvest 10d vernietigd. Het nieuwe vaststellingsbesluit is op 21 oktober 2010 onder nummer 2010/123736 door de gemeenteraad vastgesteld. Bij het besluit van 14 november 2011 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Holland het nieuwe vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan "Papentorenvest" goedgekeurd.

Op de verbeelding hebben de betreffende percelen de bestemmingen "Wonen" (Scheepmakersdijk 21 en 23), "Gemengde doeleinden" (Papentorenvest 10, 10d) en "Erf". Deze bestemmingen vinden hun weerslag in de artikelen 7 (Wonen), 12 (Gemengde doeleinden) en 9 (Erf).

Op de voor "Wonen" aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebruikt voor wonen en bijbehorende voorzieningen zoals garages, bergingen en werkplaatsen.

De voor "Gemengde doeleinden" bestemde gronden worden op de begane-grondlaag wonen, kantoren zonder loketfunctie, praktijkruimte, dienstverlening, bedrijfsdoeleinden, recreatieve doeleinden met de bijbehorende voorzieningen toegelaten. Op de overige verdieping wonen met de bijbehorende voorzieningen.

De voor "Erf" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van erven en bijbehorende voorzieningen ten dienste van de daarbij behorende hoofdbebouwing en op hetzelfde bouwperceel toegelaten bestemming.

De gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd en voorzover grenzen aan de openbare weg dienen deze met de voorgevel in de voorgevelrooilijn gebouwd te worden.

De op de verbeelding aangegeven maximale goothoogte bedraagt voor de Scheepmakersdijk 21 en 23, Papentorenvest 10(bestaande bebouwing) en Papentorenvest 10d respectievelijk 6, 7 en 9 meter. Boven de goothoogte moeten de gebouwen worden afgedekt met een kap waarvan de maximale bebouwingshoogte 4 meter bedraagt. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 45 graden en niet meer dan 70 graden.

De pandbreedte van nieuwbouw bedraagt maximaal 12 meter.

Op de voor "Erf" bestemde gronden mogen worden opgericht bijgebouwen, aan- en uitbouwen en andere bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Voor de betreffende percelen mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedragen dan 50% van het perceel met een maximum oppervlakte van 40 m². De bouwhoogte van uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane-grondlaag vermeerderd met 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bebouwingshoogte van 4 meter, gemeten vanaf het aansluitende terrein. Uitbouwen hebben een maximale diepte van 50% van de lengte van het erf met een maximale bouwdiepte van 3 meter achter de achtergevelrooilijn.

Op aan- en uitbouwen mag een dakterras worden gerealiseerd onder voorwaarde dat de diepte niet meer bedraagt dan 3 meter achter de achtergevelrooilijn de balustrade maximaal 1,20 meter hoog is en de balustrade op ten minste een afstand van 1 meter uit de erfrens geplaatst dient te worden.

De perceelbreedte van de bebouwing aan de Papentorenvest voor wat betreft de nieuwbouw is gemiddeld ca. 15,40 meter en met inbegrip van de bestaande te verbouwen en uit te breiden bebouwing ter hoogte van de begane grond ca. 30,70 meter, hetgeen in strijd is met artikel 12, lid 3 onder e (toegestane pandbreedte voor nieuwbouw maximaal 12 meter).

De bestemmingen wonen, gemengde doeleinden en erf zijn i.v.m. de speciale woonvorm van beschermd wonen (jurisprudentie is daar niet duidelijk over) niet geheel zeker of er volledig aan de voorschriften behorende bij voornoemde bestemmingen van het bestemmingsplan Papentorenvest wordt voldaan. 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 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 hebben de betreffende percelen de bestemming cat. 1b bij bodemversturende activiteiten van 0 m2 dieper dan 30 cm minus maaiveld dient een archeologisch rapport te worden overlegd.. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 2.2 van de voorschriften behorende bij dit bestemmingsplan.

Bij het voorliggende bouwplan vinden wel bodemversturende activiteiten plaats. Er dient daarom een archeologisch rapport te worden overgelegd. Naar aanleiding van het overlegde archeologisch rapport is op 21 juni 2011 een selectiebesluit genomen waar ingestemd wordt met de adviezen genoemd in het archeologisch rapport.

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 gelet op inpassing in het stedelijk weefsel, massaopbouw, korrelgrootte en verschijningsvorm alsmede materiaalgebruik en de zorgvuldig en expliciet ontworpen detaillering het ontwerp voldoet aan de welstandscriteria voor gebiedsdeel Binnenstad.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwbesluit

De activiteit bouwen is door de brandweer getoetst aan de brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2003. De brandweer heeft uit het oogpunt van brandveiligheid bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning en adviseert de aanvrager overlegde gegevens nog aan te vullen met een brandoverslagberekening en een tekening met daarop aangegeven de openbare bluswatervoorzieningen. De gegevens zijn overlegd en akkoord bevonden. Vanuit brandpreventief oogpunt zijn geen bezwaren tegen het bouwplan.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend

Bouwverordening

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer en is getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake parkeren. De Haarlemse bouwverordening verlangt dat "Indien de omvang van een gebouw daartoe aanleiding geeft , moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte 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 gebruikt gemaakt van de tabel parkeernormen uit bijlage 13.

Het advies luidt als volgt:

Het betreft een verbouwplan van een bestaande woning en werkplaats en een werkplaats van ca 230 m2. gelegen aan de Papentorenvest 10 en 10d en twee bestaande woningen aan de Scheepmakersdijk 21 en 23 met een magazijn van ca. 110 m2.

De parkeerbehoefte van de bestaande panden aan de Papentorenvest bedraagt 1 woning x 1,2 pp en van de werkplaats + 230/100m² x 1,2pp = totaal 3,96 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte van de panden aan de Scheepmakersdijk bedraagt 1 woning x 1,4 pp (middelduur) + 1 woning x 1,2 pp (goedkoop) + magazijn 110/100m² x 0,3pp = totaal 2,93 parkeerplaatsen. Totaal van de bestaande parkeerbehoefte is 6,89 parkeerplaatsen.

De parkeerbehoefte van het nieuwe complex bestaat uit 29 woonunits begeleidde kamerbewoning x 0,3pp = 8,7 parkeerplaats. Deze parkeervraag bestaat in zijn geheel uit bezoekersparkeren en voor werknemers. Het woonadres is gelegen binnen de parkeerzone Oost. Dit betekent dat per huisadres slechts twee bezoekersplaatsen beschikbaar zijn. Bezoekers die niet over een bezoekersparkeerschijf kunnen beschikken moeten betalen bij de parkeermeter of gebruik maken van de dichtstbijzijnde openbare parkeergarage.

Wij verwachten dat de toename van de parkeerbehoefte (1,81 parkeerplaats) niet tot (extra) parkeerproblemen in de buurt zal leiden. Uit een eerder gehouden telonderzoek blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid vrij is in de omgeving. De werkgever stelt zich bovendien garant dat werknemers een parkeerplaats kunnen krijgen in een van de parkeergarages.

Bouwkundig is het aanleggen van een parkeergarage riskant met oog op de fundering van de belendende percelen. De Scheepmakersdijk is een woonerf. De straat is smal en er is geen parkeergelegenheid geschapen.

Er is sprake van een lichte toename van parkeerdruk. Het vergunning parkeren ter plaatse en de afwezigheid van betaald parkeren en het ontbreken van parkeergelegenheid op straat op de Scheepmakersdijk tempert de daadwerkelijke parkeervraag ter plaatse.

Bouwkundig is het niet goed mogelijk een parkeergarage onder het complex te bouwen.

Ontheffing mogelijkheid van artikel 2.5.30, lid 1 op grond van artikel 2.5.30, lid 4a van de HBV.

De activiteit voldoet niet aan artikel 2.5.30, lid 1 uit de Haarlemse bouwverordening (nummer 54 / 1 oktober 2010). Zo wordt aan de parkeereis niet voldaan, daar ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij een gebouw hoort.

De afwijking wordt wel mogelijk gemaakt in artikel 2.5.30, lid 4a van de genoemde bouwverordening. Hierin is bepaald dat ontheffing kan worden verleend.

Hierdoor kan de omgevingsvergunning op deze grond wel worden verleend.

In artikel 2.1.5 van de Haarlemse bouwverordening is bepaald dat bij een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, een onderzoek betreffende de bodemgesteldheid als bedoeld in artikel 8, vierde lid, van de Woningwet moet worden ingediend.

Het ingediende verkennend bodemonderzoek is beoordeeld door de afdeling Milieu, bureau Bodem.

Samengevat luidt het advies als volgt:

Uitgevoerd bodemonderzoek heeft aangetoond dat er vermoedelijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Een en ander betekent dat er eerst een saneringsplan (dit kan een BUS-melding zijn) moet worden opgesteld en ter beoordeling aan het bevoegd gezag Wbb moet worden voorgelegd.

Op grond van artikel 6.2c Wabo treedt de omgevingsvergunning pas in werking nadat is aangetoond dat er ter plaatse van de bouwwerken geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming en indien van toepassing de daartegen te nemen maatregelen goedgekeurd en uitgevoerd zijn.

CONCLUSIE

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

In deze beschikking zijn voor de activiteit (ver)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:

- ver- en nieuwbouwen van groepswoningen (Regionale Instelling voor Beschermd Wonen) op de percelen Papentorenvest 10, 10d en Scheepmakersdijk 21 en 23 te Haarlem

Voor iedere werkzaamheid heeft een toetsing plaatsgevonden.

TOETSING

Geldend bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Papentorenvest" is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 april 2008 onder nummer 2008/56536 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 11 november 2008 onder nummer 2008/64469. Op 17 februari 2010 heeft de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het goedkeuringsbesluit voor onder andere het plandeel Scheepmakersdijk 21 en het gedeelte erf aan de straatzijde tussen Scheepmakersdijk 15 en Papentorenvest 10d vernietigd. Het nieuwe vaststellingsbesluit is op 21 oktober 2010 onder nummer 2010/123736 door de gemeenteraad vastgesteld. Bij het besluit van 14 november 2011 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Holland het nieuwe vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan "Papentorenvest" goedgekeurd.

Op de verbeelding hebben de betreffende percelen de bestemmingen "Wonen" (Scheepmakersdijk 21 en 23), "Gemengde doeleinden" (Papentorenvest 10, 10d) en "Erf". Deze bestemmingen vinden hun weerslag in de artikelen 7 (Wonen), 12 (Gemengde doeleinden) en 9 (Erf).

Op de voor Wonen aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebruikt voor wonen en bijbehorende voorzieningen zoals garages, bergingen en werkplaatsen.

De voor Gemengde doeleinden bestemde gronden worden op de begane-grondlaag wonen, kantoren zonder loketfunctie, praktijkruimte, dienstverlening, bedrijfsdoeleinden, recreatieve doeleinden met de bijbehorende voorzieningen toegelaten. Op de overige verdieping wonen met de bijbehorende voorzieningen.

De voor Erf bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van erven en bijbehorende voorzieningen ten dienste van de daarbij behorende hoofdbouw en op hetzelfde bouwperceel toegelaten bestemming.

De gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd en voorzover grenzen aan de openbare weg dienen deze met de voorgevel in de voorgevelrooilijn gebouwd te worden.

De op de verbeelding aangegeven maximale goothoote bedraagt voor de Scheepmakersdijk 21 en 23, Papentorenvest 10(bestaande bebouwing) en Papentorenvest 10d respectievelijk 6, 7 en 9 meter. Boven de goothoogte moeten de gebouwen worden afgedekt met een kap waarvan de maximale bebouwingshoogte 4 meter bedraagt. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 45 graden en niet meer dan 70 graden. De pandbreedte van nieuwbouw bedraagt maximaal 12 meter.

Op de voor "Erf" bestemde gronden mogen worden opgericht bijgebouwen, aan- en uitbouwen en andere bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Voor de betreffende percelen mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedragen dan 50% van het perceel met een maximum oppervlakte van 40 m². De bouwhoogte

van uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane-grondlaag vermeerderd met 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bebouwingshoogte van 4 meter, gemeten vanaf het aansluitende terrein. Uitbouwen hebben een maximale diepte van 50% van de lengte van het erf met een maximale bouwdiepte van 3 meter achter de achtergevelrooilijn.

Op aan- en uitbouwen mag een dakterras worden gerealiseerd onder voorwaarde dat de diepte niet meer bedraagt dan 3 meter achter de achtergevelrooilijn de balustrade maximaal 1,20 meter hoog is en de balustrade op ten minste een afstand van 1 meter uit de erfgrrens geplaatst dient te worden.

De perceelbreedte van de bebouwing aan de Papentorenvest voor wat betreft de nieuwbouw is gemiddeld ca. 15,40 meter en met inbegrip van de bestaande te verbouwen en uit te breiden bebouwing ter hoogte van de begane grond ca. 30,70 meter, hetgeen in strijd is met artikel 12, lid 3 onder e (toegestane pandbreedte voor nieuwbouw maximaal 12 meter).

De bestemmingen wonen, gemengde doeleinden en erf zijn i.v.m. de speciale woonvorm van beschermd wonen (jurisprudentie is daar niet duidelijk over) niet geheel zeker of er volledig aan de voorschriften behorende bij voornoemde bestemmingen van het bestemmingsplan Papentorenvest wordt voldaan.

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 ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

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. Samengevat luidt het advies als volgt:

De aanvraag is op twee punten in strijd met het vigerende bestemmingsplan Papentorenvest.

Op de betrokken percelen liggen de bestemmingen wonen, gemengde doeleinden en erf. De voorgestelde speciale woonvorm van beschermd wonen is daarin niet expliciet in opgenomen. Ook de jurisprudentie is daar niet duidelijk over.

In het bestemmingsplan zit een parcelleringsregeling opgenomen die bepaald dat een pand niet breder mag zijn dan 12m. Doel van deze regeling is om bij nieuwbouw - de kleinschalige opbouw van de buurt te behouden. Het bouwplan overschrijdt de maximale pandbreedte van 12 meter aan de zijde Papentorenvest. Aan de Scheepmakersdijk zullen jongeren worden gehuisvest die zelfstandig op kamers wonen. Dat op enige afstand vanuit de Papentorenvest begeleiding aanwezig is, doet aan de woonfunctie of zelfstandigheid niets af. Aan de Scheepmakersdijk geldt de bestemming Woondoeleinden, zodat de huisvesting van jongeren conform de bestemming is.

In de onderbouwing wordt duidelijk dat het aan de Papentorenvest gaat om een bijzondere woonbestemming. Hier zullen bewoners worden gehuisvest in groepseenheden, met een zekere begeleiding. Ook hier is sprake van overwegend een woonfunctie, met op de begane grond kantoor en vergaderruimte. Aan de Papentorenvest, net als de rest van de binnenstad, wordt gestreefd naar behoud en herstel van het gemengd stedelijk milieu. Een woon en werkmilieu dat je traditioneel in alle binnensteden tegenkomt. Dat wil zeggen een omgeving die zich kenmerkt door een grote afwisseling van wonen, maatschappelijke voorzieningen, bedrijfsdoeleinden etc. Vanuit deze optiek past een dergelijke woonvorm prima in deze omgeving.

Uit de onderbouwing wordt duidelijk dat ondanks de grotere perceelbreedte, er toch sprake is van een zorgvuldige aansluiting op de bestaande bebouwde omgeving.

Deze ontstaat in het bouwplan door de bouwhoogte, de kapvorm en goothoogte en gevelindeling.

Uit zowel planologisch als stedenbouwkundig oogpunt kunnen we instemmen met deze onderbouwing

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.

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 wel worden verleend, onder de volgende voorwaarden:

- De vergunning wordt uitsluitend verleend voor een BW Jeugd van het RIBW ten behoeve van beschermd wonen van jongeren in de leeftijd tussen 16 en 23 jaar die te maken hebben gehad met een psychiatrische of psychosociale problematiek; de opvang van drugs- en alcoholverslaafden wordt uitdrukkelijk uitgesloten.
- Voordat de groepswoningen in gebruik worden genomen dient er zowel een beheer- als een maatregelenplan te worden opgesteld; deze plannen dienen te worden opgesteld conform het gestelde in dit besluit onder BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN DEEL II.

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 groepswoningen op de percelen Papentorenvest 10, 10d en Scheepmakersdijk 21 en 23 niet voldoet aan het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

De activiteit heeft betrekking op de volgende werkzaamheid/werkzaamheden:

- ver- en nieuwbouwen van groepswoningen (Regionale Instelling voor Beschermd Wonen) op de percelen Papentorenvest 10, 10d en Scheepmakersdijk 21 en 23 te Haarlem

Voor iedere werkzaamheid heeft een toetsing plaatsgevonden.

TOETSING

De aangevraagde activiteit met betrekking tot het in gebruik nemen of gebruiken van de groepswoningen op de percelen Papentorenvest 10, 10d en Scheepmakersdijk 21 en 23 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 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

In deze beschikking zijn voor de activiteit brandveilig gebruik voorschriften opgenomen.

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 (gedeeltelijk) slopen van de bestaande opstallen op de percelen Papentorenvest 10 (deels), 10d en Scheepmakersdijk 21, 23.

Voor iedere werkzaamheid heeft een toetsing plaatsgevonden.

TOETSING

De werkzaamheid voldoet aan de genoemde bouwverordening. De werkzaamheid levert geen gevaar op voor de veiligheid tijdens de uitvoerende werkzaamheden en biedt voldoende bescherming van nabij gelegen bouwwerken. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze gronden worden verleend.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (gedeeltelijk) slopen van een bouwwerk zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit sloop geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. In deze beschikking zijn voor de activiteit sloop voorschriften opgenomen.

Activiteit sloop (beschermd stadsgezicht)

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder h Wabo niet voldoet aan het toetsingskader in het bestemmingsplan of aan de in artikel 2.16 Wabo gestelde toetsingsaspecten.

De activiteit heeft betrekking op de volgende werkzaamheid/werkzaamheden:

- het (gedeeltelijk) slopen van de bestaande opstallen op de percelen Papentorenvest 10 (deels), 10d en Scheepmakersdijk 21, 23.

Voor iedere werkzaamheid heeft een toetsing plaatsgevonden.

TOETSING

De aanvraag heeft betrekking op een gebied dat is aangewezen als een Beschermd stads- en dorpsgezicht in de zin van de Monumentenwet 1988.

Over het belang van deze werkzaamheden in relatie tot het belang van de monumentenzorg merken wij het volgende op.

Het realiseren van de ver- en nieuwbouw ten behoeve van het RIBW is een verbetering van het straatbeeld en een positieve functionele ontwikkeling.

De te slopen panden Scheepmakersdijk 21, 23 en Papentorenvest 10d hebben op de waarderingskaart behorende bij het vigerende bestemmingsplan de kwalificatie "Orde 3". Dit zijn bouwwerken van voor 1950 van een wisselende architectonische kwaliteit die voor wat schaal en detaillering betreft passen in de gevelwand, maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben.

Er zijn dan ook in beginsel geen redenen om de omgevingsvergunning in het belang van de monumentenzorg te weigeren. Ten aanzien van de locatie van de te slopen (gedeeltelijk) bouwwerken achten wij het verder wel aannemelijk dat een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd. Gelet op het bovenstaande hebben wij besloten dat dit geen beletsel vormt voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

CONCLUSIE / MOTIVERING

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (gedeeltelijk) slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht, zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit sloop geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voor de activiteit slopen voorschriften opgenomen.

BIJLAGE 4

STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
Afdeling Omgevingsvergunning

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 20 januari 2012;
- Kadastrale kaart schaal 1 : 500;
- Vijfentwintig tekeningen nrs. A001-0, B101-1, B111-1, B121-1, B131-1, H101-1, H102-1, H111-1, N101-1, N111-1, N121-1, N131-1, N801-1, D101-1, D111-1, D901-3, D902-3, D911-3, D912-4, G101-1, G102-1, G103-1, G111-1, G112-1, G113-1 allen d.d. 29-4-2011;
- Drie tekeningen nrs. A601-7, D921-5, D922-5 allen d.d. 1-3-2012;
- Ontwerpconstructietekeningen PTV;
- Ontwerpconstructietekeningen SMD;
- Constructieberekeningen nr. 102325, d.d. 27 april 2011, 29 april 2011, 3 mei 2011, 4 mei 2011 en 9 mei 2011;
- Funderingsadvies, nr. S10.129-F1/DvG, d.d. 22 juli 2010;
- Ruimtelijke onderbouwing blz. 1 t/m 11;
- Archeologisch bureauonderzoek nr. V-11-0125, d.d. mei 2011;
- Selectiebesluit archeologie, d.d. 21 juni 2011;
- Akoestisch onderzoek geluidwering gevel, nr. G10026ab, d.d. 19 mei 2011;
- Akoestisch onderzoek, nr. G10026aa, d.d. 26 april 2011;
- Parkeeronderzoeken, d.d. maart 2009;
- Parkeernormering Papentorenvest nr. 1010, d.d. 28-4-2011;
- Parkeernormering Scheepmakersdijk nr. 1010, d.d. 28-4-2011;
- Rapport verkennend bodemonderzoek, nr. 201017227-1, d.d. 4 juni 2010;
- Rapport nader bodemonderzoek, nr. 201023283, d.d. 13 juli 2010;
- Rapport bouwstenen sociale veiligheid voor beheersplan RIBW Haarlem, d.d. 27 oktober 2011
- Quickscan ecologie, nr. DANA1201, d.d. 3-5-2012;
- Briefrapport inventarisatie broedvogels, vaatplanten en vleermuizen, kenmerk DAVL1202, d.d. 9-8-2012;
- Risicoanalyse planschade, nr. 3041750, d.d. februari 2011;
- Asbestinventarisatierapport, nr. 20100258, d.d. 10 mei 2010;
- Bouwbesluitberekening, nr. E 10026aa, d.d. 20-4-2011;
- Kleuren- en materiaalstaat, nr. 1010, d.d. 27 april 2011;
- Uittrekselstaat bruto vloeroppervlakte/ bruto inhoud, d.d. 29-4-2011;
- Berekening aantal personen per bouwlaag, d.d. 14-2-2012;

- Overzichtstaat trappen, d.d. 14-2-2012;
- Documentatiebladen Rc-waarden;
- Standaard VGM-plan sloop d.d. april '02;
- Sloop VGM-deelplan;
- Fotoblad, nr 10010-SMD-001 t/m 017, d.d. april 2011;
- Fotoblad, nr 10010-PTV-001 t/m 025, d.d. april 2011.