

<p>Onderwerp</p> <p>Omgevingsvergunning parkeren op maaiveld 'Het Houthof'</p>	<p>Bestuurlijk behandelvoorstel (2013/261354)</p> <p>VVH/OV</p>
<p>Collegebesluit</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het college besluit met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a. sub 3 Wabo de omgevingsvergunning (bijlage A) te verlenen. 2. Het college stemt in met de ruimtelijke onderbouwing (bijlage B) en verbindt deze en het besluitvlak (bijlage C) aan de omgevingsvergunning.. 3. Het college besluit op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro geen exploitatieplan vast te stellen. 4. Het college mandateert de verdere uitvoering en ondertekening van dit besluit aan het hoofd van de afdeling VVH/Omgevingsvergunning; 5. Het besluit heeft geen financiële consequenties. 6. Het besluit wordt bekend gemaakt door publicatie in de Stadskrant, de Staatscourant en langs elektronische weg beschikbaar gesteld. 7. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling. 	<p>Auteur: Kamphuis, A.</p> <p>Email:</p> <p>Telefoonnr 023-5115298</p>
<p>Samenvatting/Doel/grond besluit</p> <p>Het nemen van een besluit inzake het verlenen van een omgevingsvergunning is krachtens artikel 2.4, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.</p>	<p>B&W vergadering</p> <p>Vergadering BenW d.d. 9-7-2013</p> <hr/> <p>Bijlagen</p>



Haarlem

Collegebesluit

Onderwerp: Omgevingsvergunning parkeren op maaiveld 'Het Houthof'

BBV nr: 2013/261354

1. Inleiding

Achtergrond

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 26 juni 2012 een omgevingsvergunning verleend voor het project 'Het Houthof' aan de Claus Sluterweg 125. Het project bestaat uit de sloop van het huidige kantoorpand en het daarvoor in de plaats bouwen van een nieuw pand met 2 kantoorlagen en 91 appartementen. Onder het terrein is een (volledig) verdiepte parkeerlaag voorzien en op het achterterrein een half verdiepte parkeerlaag met daarop een binnentuin.

De half verdiepte parkeerlaag stuit op verzet bij een groot deel van de bewoners van de recht achter het perceel gelegen Serviceflat Kinheim, omdat door de aanleg van deze laag een smalle gang ontstaat tussen hun gebouw en deze parkeerlaag.

Voor meer achtergrondinformatie, zie collegenota 2012/211502 ('Omgevingsvergunning Het Houthof'), raadsstuk 2012/33134 ('Verklaring van geen bedenkingen het Houthof'), raadsstuk 2011/2746 ('Ruimtelijke randvoorwaarden herontwikkeling Houthof') en de brief d.d. 7 mei 2012 aan de raadscommissie Ontwikkeling (2012/183089).

Parkeren op maaiveld-variant

Om tegemoet te komen aan de bezwaren van de bewoners van Kinheim, heeft de aanvrager op 23 juli 2012 een omgevingsvergunning aangevraagd (verg.nr. 2012-0001333), inhoudende een wijziging van het op 26 juni 2012 vergunde project.

De wijziging houdt in dat de half verdiepte parkeerlaag met binnentuin komt te vervallen en dat in de plaats daarvan op het achterterrein een parkeerterrein op maaiveldniveau wordt aangelegd (zie bijlage D ter illustratie). De toegang tot het parkeerterrein op maaiveldniveau komt aan de Zandvoorter Allee te liggen; de toegang tot de ondergrondse parkeerlaag blijft aan de Claus Sluterweg gelegen.

De nieuwe aanvraag betreft uitsluitend de hierboven bedoelde wijziging en de technische consequenties daarvan voor het gebouw. De vergunningsaanvraag betreft nadrukkelijk **niet** de rest van het op 26 juni 2012 vergunde project (verg.nr. 2010-0012602).

Procedure

Op grond van artikel 2.4 Wabo is het college van burgemeester en wethouders voor deze omgevingsvergunning het bevoegd gezag. De vergunningsaanvraag is strijdig met het ter plaatse geldende huidige bestemmingsplan. Aan de aanvraag kan uitsluitend worden meegewerkt met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a onder 3 van de Wabo (= 'projectbesluit'). De wet vereist dat de aanvraag voorzien is van een 'goede ruimtelijke onderbouwing' en dat het project niet in strijd mag zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 9 april 2013 de ontwerp-omgevingsvergunning vrijgegeven voor inspraak (VVH/OV/2013/61715). Het ontwerpbesluit heeft, met bijbehorende stukken, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingediend.

Nu de aanvraag voor de omgevingsvergunning (2012-0001333) voldoet aan de eisen die de wet- en regelgeving hier aan stellen, kan het college de omgevingsvergunning verlenen.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a. sub 3 Wabo de omgevingsvergunning (bijlage A) te verlenen.
2. Het college stemt in met de ruimtelijke onderbouwing (bijlage B) en verbindt deze en het besluitvlak (bijlage C) aan de omgevingsvergunning.
3. Het college besluit op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Het college mandateert de verdere uitvoering en ondertekening van dit besluit aan het hoofd van de afdeling VVH/Omgevingsvergunning;
5. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
6. Het besluit wordt bekend gemaakt door publicatie in de Stadskrant, de Staatscourant en langs elektronische weg beschikbaar gesteld.
7. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

Het mogelijk maken van het aanleggen van een parkeerterrein op maaiveldniveau, in plaats van een half verdiepte parkeerlaag met binnentuin, aan de Claus Sluterweg 125.

4. Argumenten

1.1 Het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Uit de aanvraag, de ruimtelijke onderbouwing, de bijbehorende onderzoeksrapporten en documenten, de adviezen van de betrokken vakafdelingen en externe adviseurs en de uitkomst van het wettelijk vooroverleg, blijkt dat het voorgenomen project in relatie tot zijn omgeving vooralsnog ruimtelijk, functioneel, milieu-hygiënisch, economisch en maatschappelijk verantwoord is.

1.2 Aan het project ligt een goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag.

De aanvrager heeft bij de vergunningsaanvraag een ruimtelijke onderbouwing ingediend. Naar aanleiding van de advisering door de vakafdelingen en vooroverlegpartners is de onderbouwing op enkele (ondergeschikte) punten nader aangevuld. De ruimtelijke onderbouwing in zijn huidige vorm voldoet aan de eisen die daaraan gesteld worden.

1.3 Het project maakt onderdeel uit van een project dat past binnen het geldende rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

Het project maakt onderdeel uit van het project 'Het Houthof', zoals eerder vergund op 26 juni 2012. Dit project past binnen de geldende rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleidskaders. Zie argument 1.1. onder 4. Argumenten van het collegebesluit 2012/211502.

1.4 De adviezen van de vakafdelingen, de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, en de Brandweer zijn positief.

De gemeentelijke vakafdelingen, de Brandweer en de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit zijn om advies gevraagd over de bij dit project ter zake doende belangen, zoals stedenbouw, verkeer, parkeren, groen en water. Zij hebben in dit verband de aanvraag,

inclusief de bijbehorende stukken, beoordeeld. De adviezen zijn positief. De adviezen hebben op enkele ondergeschikte punten geleid tot aanpassing van de aanvraag en toevoeging van vergunningsvoorwaarden.

1.5 De uitkomsten van het wettelijk vooroverleg zijn overwegend positief

In het kader van het verplichte wettelijk vooroverleg is het project voorgelegd aan de VROM-Inspectie, de Provincie Noord-Holland, het Hoogheemraadschap Rijnland en de gemeente Heemstede.

VROM-Inspectie

Het project behoort niet tot de nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid. Het plan heeft de Inspectie dan ook geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen.

Provincie

De provincie Noord-Holland heeft in het project geen aanleiding gezien tot het maken van opmerkingen.

Rijnland

Het Hoogheemraadschap Rijnland heeft aan de hand van de stukken geconcludeerd dat zij ter plaatse geen belang hebben en derhalve geen opmerkingen hebben.

Heemstede

De gemeente Heemstede heeft gevraagd in hoeverre de aangevraagde wijziging gevolgen heeft voor de verkeersafwikkeling door de wijk, die grotendeels gelegen is op Heemsteeds grondgebied. Naar aanleiding hiervan heeft de aanvrager een aanvullende notitie laten opstellen door RoyalHaskoningDHV. Uit de notitie komt naar voren dat het project (de wijziging) geen relevante gevolgen heeft voor de verkeersafwikkeling door de wijk. Deze notitie is aan de stukken van de aanvraag toegevoegd en is bij de ontwerp-vergunning ter inzage gelegd.

1.6 Het project is maatschappelijk uitvoerbaar

Het project betreft een wijziging om tegemoet te komen aan bezwaren van de bewoners van de Serviceflat Kinheim. De omwonenden zijn per brief geïnformeerd over de aangevraagde wijziging en de ter inzage legging van de ontwerp-vergunning. Daarnaast zijn onder andere de wijkraad en Elan Wonen schriftelijk geïnformeerd.

De ontwerp-vergunning heeft, tezamen met bijbehorende stukken, gedurende zes weken ter inzage gelegen. De ter inzage legging is aangekondigd in diverse (lokale) media, waaronder ook in een lokale Heemsteedse publicatie. Gedurende zes weken kon iedereen zienswijzen indienen. De zienswijzen moeten bij het nemen van het definitieve besluit betrokken worden. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

1.7 Het project is financieel uitvoerbaar

De kosten welke gemoeid zijn met het project zijn volledig voor de aanvrager. Het betreft een particulier initiatief.

Artikel 6.12 lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Het tweede lid bepaalt dat de gemeenteraad bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 3 van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld door het sluiten van een anterieure overeenkomst. De raad heeft deze bevoegdheid gedelegeerd aan het college (2011/194736).

De gemeente heeft met de aanvrager in het kader van de op 26 juni 2012 verleende omgevingsvergunning een anterieure overeenkomst afgesloten. In verband met de nu voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag is deze anterieure overeenkomst aangevuld (2013/162613).

1.8 Voor deze vergunningsprocedure is geen Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad vereist

De vergunningsaanvraag behoort tot de zogeheten 'Categorieën van gevallen waarin voor het verlenen van een omgevingsvergunning geen verklaring van bedenkingen van de gemeenteraad vereist is' (2011/194736). Het betreft hier categorie 8 'Projecten die passen binnen een in voorbereiding zijnd bestemmingsplan, dat tenminste de status van ontwerp-bestemmingsplan heeft (...)'.

Conclusie: er zijn geen belemmeringen die het verlenen van de omgevingsvergunning (bijlage A) met toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder 3 Wabo in de weg staan.

5. Kanttekeningen

1.1 Het project past niet binnen de op 10 maart 2011 door de gemeenteraad vastgestelde randvoorwaarden voor herontwikkeling van de Claus Sluterweg 125.

De vergunningsaanvraag houdt een gedeeltelijke afwijking in van de op 10 maart 2011 door de raad voor de herontwikkeling van de Claus Sluterweg 125 vastgestelde randvoorwaarden (2011/50210), te weten de randvoorwaarden:

- nr. 9 ('De gemeente biedt de mogelijkheid tot half-verdiept parkeren.');
- nr. 10 ('Dit binnengebied krijgt voor minimaal 70% een groene invulling.');
- nr. 11 ('De parkeerlaag wordt uit het zicht gerealiseerd.').

Voor het overige blijven deze randvoorwaarden en de overige randvoorwaarden onverkort van kracht en wordt hier nog steeds aan voldaan.

De mogelijkheid tot het eventueel uitvoeren van de half-verdiepte parkeerlaag als parkeerterrein op maaiveldniveau is meegenomen in het (ontwerp-)bestemmingsplan Bosch en Vaart. Alvorens dit ter inzage is gelegd, is het voorgelegd aan de raadscommissie Ontwikkeling. De commissie had op dit punt geen verdere opmerkingen. Reeds eerder is met de commissie over deze wijziging gesproken (brief d.d. 7 mei 2012 aan de raadscommissie Ontwikkeling, 2012/183089). Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is de raad nogmaals expliciet op het bovenstaande gewezen (2013/20574, onder 5. Kanttekeningen). De raad heeft op 16 mei 2013 het bestemmingsplan, inclusief de mogelijkheid van een parkeerterrein op maaiveldniveau, vastgesteld en is daarmee dus akkoord gegaan met

afwijking van de bovengenoemde randvoorwaarden ten behoeve van de hier voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag.

1.2 Een parkeerterrein op maaiveldniveau brengt een stedenbouwkundige verslechtering met zich mee ten opzichte van de vergunde halfverdiepte parkeerlaag met binnentuin.

Een halfverdiepte parkeerlaag met daarop een binnentuin is in stedenbouwkundig opzicht een betere oplossing dan het nu aangevraagde een parkeerterrein op maaiveldniveau: de geparkeerde auto's zijn immers niet zichtbaar en omwonenden kijken uit op een groen terrein in plaats van een parkeerterrein. In verband hiermee is de aanvraag ter beoordeling voorgelegd aan het bureau Stedenbouw en Planologie.

De stedenbouwkundige merkt op dat een open parkeerterrein een minder wenselijke oplossing is dan een halfverdiepte parkeerlaag, maar dat daar tegenover staat dat het betreffende achterterrein zeer verscholen ligt tussen de omliggende bebouwing en mede daardoor geen openbaar karakter kent. Het terrein is slechts zeer beperkt zichtbaar vanaf de omliggende wegen. Een deel van de omwonenden die uitzicht hebben op het terrein hebben bovendien zelf om deze aanpassing verzocht. De wijziging leidt er toe dat het achterterrein geen 70% groene invulling meer kan krijgen. In verband hiermee heeft de stedenbouwkundige nadere voorwaarden gesteld om tot een zo groen mogelijke invulling van het parkeerterrein op maaiveldniveau te komen. Deze voorwaarden worden aan de vergunning verbonden. De reeds bij vergunning van 26 juni 2012 opgelegde herplantplicht blijft onverkort van kracht, net zoals de betrokkenheid van de groendeskundigen van de afdeling Openbare Ruimte, Groen en Verkeer bij het nader op detailniveau uitwerken van de groene inrichting van het terrein.

Ten opzichte van de huidige situatie – een kaal, versteend parkeerterrein – treedt er nog altijd een verbetering op in de vorm van een parkeerterrein met bijzondere aandacht voor materiaalgebruik en een groene uitstraling.

Gelet op het bovenstaande is de stedenbouwkundige achteruitgang ten opzicht van het eerder vergunde bouwplan in dit specifieke geval acceptabel.

1.3 Elan Wonen was aanvankelijk niet positief over de aanleg van een parkeerterrein op maaiveldniveau.

In het voorjaar van 2012 heeft Elan Wonen – eigenaar van de naast Het Houthof gelegen woontoren – laten weten vooralsnog geen voorstander te zijn van de beoogde wijziging. Naar aanleiding hiervan heeft de projectontwikkelaar (aanvrager) overleg met Elan gehad.

Elan heeft de gemeente inmiddels laten weten dat zij op zich het oorspronkelijke (vergunde) plan beter vinden, omdat het de kwaliteit van het achterterrein verbetert doordat de auto's, zoals die er in de huidige situatie geparkeerd staan, aan het zicht worden onttrokken. Maar dat het aangepaste plan – de parkeren op maaiveld variant – voor hun acceptabel is, omdat het in ieder geval geen verslechtering van de huidige situatie is. Elan zal zich tegen de eventuele wijziging dan ook niet verzetten.

6. Uitvoering

Bekendmaking

Het verlenen van de omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in de Stadskrant en de Staatscourant en langs elektronische weg beschikbaar gesteld. De aanvrager wordt schriftelijk geïnformeerd.

Beroepstermijn

De dag na het verschijnen van de publicatie wordt het besluit, met de bijbehorende stukken, gedurende zes weken ter inzage gelegd bij de publieksdienst en elektronisch beschikbaar gesteld. Belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend kunnen gedurende de termijn van ter inzage legging tegen het besluit beroep aantekenen bij de Rechtbank Haarlem.

7. Bijlagen (ter inzage)

- A. Omgevingsvergunning
- B. Ruimtelijke onderbouwing
- C. Besluitvlak (= projectgebied)

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide procedure

Datum

Ons Kenmerk 2012-0001333

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

Burgemeester en wethouders hebben op 23 juli 2012 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de parkeergarage voor het bouwplan Het Houthof op het perceel Claus Sluterweg 125 te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2012-0001333.

ONTWERPBESLUIT

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:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de **activiteit bouwen**);
2. het maken en hebben of het veranderen van een uitweg of het veranderen van het gebruik van een uitweg (verder te noemen **activiteit uitweg**);
3. het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan een beheersverordening, een exploitatieplan, de provinciale verordening Ruimte, de AMvB Ruimte of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de **activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**).

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

Onderdeel van het besluit vormt:

Toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3 Wabo om af te wijken van artikel 11 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Uitbreidingsplan Eindhoven" en de rooilijn zoals aangegeven op de plankaart.

Nog in te dienen gegevens

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

- Met de uitvoering van werkzaamheden waar aanvullende constructietekeningen en/of – berekeningen aan ten grondslag liggen mag niet worden begonnen voordat de medewerker constructie van bureau Planbegeleiding en advisering, afdeling Omgevingsvergunningen heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben. De vergunninghouder dient hiertoe ten minste drie weken voor de aanvang van de desbetreffende constructiewerkzaamheden (detail)berekeningen en tekeningen aan te leveren bij de medewerker constructie.
- Met de uitvoering van werkzaamheden waar aanvullende bouwfysische / installatietechnische tekeningen en/of berekeningen (betreffende bescherming tegen geluid van buiten en installaties, geluidwering tussen ruimten wering van vocht van binnen, luchtverversing, afvoer van rook, thermische isolatie en energieprestatie) aan ten grondslag liggen mag niet worden begonnen voordat de medewerker bouwfysica van bureau Planbegeleiding en advisering, afdeling Omgevingsvergunningen heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben.

De vergunninghouder dient tenminste drie weken voor de aanvang van de betreffende bouwfysische/installatietechnische werkzaamheden tekeningen en berekeningen aan te leveren bij de medewerker bouwfysica.

- Aanvrager zal een nieuwe plek moeten vinden voor het fietsenrek dat in de aanvraag voor activiteit uitweg wordt aangegeven op de foto's .

Beroepsmogelijkheid en inwerkingtreding

De beschikking treedt pas in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken.

Tegen het besluit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na bekendmaking (publicatie) door belanghebbenden, die tijdig zienswijzen hebben ingediend, alsmede door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen op het ontwerp-besluit naar voren hebben gebracht, beroep worden aangetekend bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, onder vermelding van het zaaknummer '201302543/1'. Uw 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 Raad van State een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer de voorlopige voorziening wordt aangevraagd schorst dit de werking van dit besluit totdat de voorzieningenrechter van de Raad van State 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.

U kunt het beroepschrift en/of het verzoek voorlopige voorziening op twee manieren indienen:

- Per post. Het beroepschrift en of verzoek voorlopige voorziening moet in tweevoud worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.
- 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.

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing (afdeling 2 van hoofdstuk 1 Chw). Dit betekent onder andere dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Haarlem,

Mevrouw mr. H.H.T. de Boer
afdelingshoofd Handhaving Bebouwde Omgeving en Omgevingsvergunning

BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvrager

Op 23 juli 2012 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

HBB Ontwikkeling
Postbus 499
2100 AL Heemstede

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het veranderen van de parkeergarage voor bouwplan Houthof (2010-0012602) en het aanleggen van een parkeerterrein op maaiveldniveau (de op 26 juni 2012 vergunde halfverdiepte parkeerlaag en daktuin komt hiermee te vervallen).

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

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

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c en de activiteiten als genoemd in artikel 2.2, eerste lid, onder e van de Wabo.

De door u aangevraagde bouwactiviteit is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

U heeft echter de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening niet aangevraagd. Op grond van artikel 2.10 lid 2 Wabo wordt uw aanvraag mede aangemerkt als een verzoek om af te wijken van het geldende bestemmingsplan (activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c 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. 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 het bij of krachtens algemene maatregel van bestuur stellen van regels aan de wijze van indiening van een aanvraag om omgevingsvergunning en de gegevens en bescheiden die hierbij moeten worden aangeleverd.

De regeling is uitgewerkt in het paragraaf 4.2 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. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

Zienswijzen en heroverweging

Tussen 13 mei 2013 en 24 juni 2013 heeft de aanvraag, de ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10, eerste lid, voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12 en voor activiteit uitweg aan artikel 2.18 Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Bor en de Mor. 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 eerste lid Bor, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

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

Crisis- en herstelwet

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing (afdeling 2 van hoofdstuk 1 Chw). Dit betekent onder andere dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd.

BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

- Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en de Haarlemse bouwverordening en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.
- De houder van de vergunning moet ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden, de gemeente Haarlem schriftelijk in kennis stellen, van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden (artikel 1.25 lid 1 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving (hbo@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2012-0001333.
- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten digitaal of op papier op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012).
- Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen uit de nota Bouwlawaaï van de gemeente Haarlem.
- De voorschriften inzake de grondwaterstand en de brandveiligheid van de parkeergarage, zoals opgenomen in de bij besluit van 26 juni 2012 verleende omgevingsvergunning (2010-0012602) onder de punten 6, 9 en 10 op pag. 7-9 zijn ook op deze omgevingsvergunning (2012-0001333) van toepassing. Idem voor de herplantplicht (16 bomen, in dit geval te plaatsen volgens herplantplan d.d. oktober 2012 en aanwijzingen van de groendeskundige d.d. 19 februari 2013).
- 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.
- De houder van de vergunning moet de gemeente Haarlem ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden schriftelijk in kennis stellen van de beëindiging van de werkzaamheden (artikel 1.25 lid 2 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving (hbo@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2012-0001333.
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25 lid 3 Bouwbesluit 2012).
- Met de uitvoering van werkzaamheden waar aanvullende constructietekeningen en/of – berekeningen aan ten grondslag liggen mag niet worden begonnen voordat de medewerker constructie van bureau Planbegeleiding en advisering, afdeling Omgevingsvergunningen heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben. De vergunninghouder dient hiertoe ten minste drie weken voor de aanvang van de desbetreffende constructiewerkzaamheden (detail)berekeningen en tekeningen aan te leveren bij de medewerker constructie.
- Met de uitvoering van werkzaamheden waar aanvullende bouwfysische / installatietechnische tekeningen en/of berekeningen (betreffende bescherming tegen geluid van buiten en installaties, geluidwering tussen ruimten, wering van vocht van binnen, luchtverversing, afvoer van rook, thermische isolatie en energieprestatie) aan ten grondslag liggen mag niet worden begonnen voordat de medewerker bouwfysica van bureau Planbegeleiding en advisering, afdeling Omgevingsvergunningen heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben.

De vergunninghouder dient tenminste drie weken voor de aanvang van de betreffende bouwfysische/installatietechnische werkzaamheden tekeningen en berekeningen aan te leveren bij de medewerker bouwfysica.

- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder een bouwveiligheidsplan ter goedkeuring bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving heeft ingediend.
- De bouwwerkzaamheden mogen pas beginnen als de bureau GEO-informatie en Basisregistraties van de gemeente Haarlem de bebouwingsgrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet (artikel 1.24 Bouwbesluit 2012). 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.
- Als bij de uitvoering van deze beschikking (eventueel na wijziging) blijkt dat u in de bodem komt en dit niet in de beschikking is opgenomen, dan moet u een bodemtoets verrichten. Uit deze toets kan een bodemonderzoek noodzakelijk blijken. Dit onderzoek moet, voorafgaand aan de werkzaamheden, ter beoordeling aan de gemeente worden overlegd. Het adres is Meldpunt Bodem, postbus 511, 2003 PB Haarlem.
- Bij graafwerkzaamheden in de bodem moet gelet worden op de mogelijke aanwezigheid van zintuiglijk waarneembare verontreinigde bodemlagen (met o.a. minerale olie, sintels, teer, etc.). Geadviseerd wordt dergelijke lagen na afperking en analyse te verwijderen.
- Als er tijdens de bouw grond vrijkomt is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Voor informatie hierover kunt u zich wenden tot het meldpunt Bodem van de gemeente Haarlem (tel. 023-5113513 / meldpuntbodem@haarlem.nl).
- Indien bij graafwerkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijker wijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij volgens de Monumentenwet verplicht dit direct te melden (artikel 53). De melding dient te gebeuren bij Bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023- 5313135). Bij het achterwege laten van een melding zijn de artikelen 61 en 62 van toepassing.

Activiteit uitweg

- De vergunninghouder of degene die de uitweg aanlegt, moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Haarlem tonen.
- De aanvang van de aanlegwerkzaamheden moet uiterlijk twee dagen daarvoor gemeld worden 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 2012-0001333.
- Het gereedkomen van de aanlegwerkzaamheden moet gemeld worden aan bureau Zuid. U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2012-0001333.
- Schade aan personen en/of eigendommen van de gemeente en/of derden, die het gevolg is van de aanlegwerkzaamheden of van de aanwezigheid of het gebruik van de aangelegde uitweg komt voor rekening van de vergunninghouder.
- Onderhoud van de uitweg is voor rekening van de vergunninghouder. Ook schade veroorzaakt door derden moet door of in opdracht van de vergunninghouder worden hersteld. Eventueel hieruit voortkomende kosten zijn voor rekening van de vergunninghouder.
- De uitweg mag pas worden gerealiseerd nadat alle bouwactiviteiten op het perceel Claus Sluterweg 125 zijn uitgevoerd.
- De gemeente behoudt zich het recht voor bij wegreconstructies de uitweg te wijzigen of op andere wijze te doen verlopen.
- De officiële, bij het Kadaster vastgelegde, perceelsgrenzen moeten in acht worden genomen.
- De werkzaamheden moeten zo worden verricht dat passanten die gebruikmaken van de wegen rondom het bouwproject, inclusief het trottoir, hiervan geen verkeersoverlast of verkeershinder ondervinden.
- De waterafvoer mag niet plaatsvinden via de uitweg.
- Het goot- en trottoirgedeelte, gelegen ter plaatse van de uitweg, moet schoon worden gehouden.

- Het werk moet zodanig worden uitgevoerd dat van de ter plaatse aanwezige gemeentelijke groenvoorziening zoveel mogelijk gespaard blijft.
- Eventuele straat-, of trottoirkolken moeten tijdens de werkzaamheden beschermd worden tegen indringen van zand, grond en puin.
- Het afvoeren of anderszins verwijderen van vrijgekomen materialen van de openbare weg is voor rekening van de vergunninghouder.
- Veranderingen of opbrekingen aan de rijweg zijn niet toegestaan, met uitzondering van eventuele kantopsluitingen.
- Met betrekking tot te gebruiken verhardingsmaterialen geldt hetgeen is vastgelegd in het voor dit bouwplan opgestelde Programma van Eisen voor de openbare ruimte. Minimaal drie weken voor aanvang van deze werkzaamheden dient de aanvrager de toe te passen materialen ter goedkeuring voor te leggen aan de dagelijks beheerder, afdeling Dagelijks Beheer & Techniek (Wijkzaken).
- Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem verleent de vergunning met als doel de weg als uitweg te gebruiken.
- De vergunning wordt ingetrokken op het moment dat de uitweg niet meer in gebruik is om de reden waarvoor de vergunning is aangevraagd.
- De vergunning vervalt volgens artikel 16 van de genoemde verordening, als van de vergunning niet binnen maximaal één jaar na het van kracht worden volledig gebruik is gemaakt.
- Als de vergunning wordt ingetrokken of vervalt heeft de aanvrager geen aanspraak op restitutie van de betaalde leges voor het in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning.
- De uitweg blijft te allen tijde eigendom van de gemeente Haarlem en openbaar toegankelijk.
- De vergunninghouder of een derde namens hem, mag geen veranderingen of wijzigingen aan de uitweg aanbrengen.
- De vergunninghouder is verplicht relevante wijzigingen in de persoonlijke, juridische of feitelijke situatie door te geven.
- De vergunning kan voorgoed of tijdelijk worden ingetrokken als:
 - onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt;
 - op grond van een verandering van de omstandigheden of inzichten opgetreden na het verlenen van de vergunning, moet worden aangenomen dat intrekking of wijziging wordt gevorderd door het belang of de belangen ter bescherming waarvan de vergunning is vereist;
 - de aan de vergunning verbonden voorschriften en beperkingen niet worden nagekomen;
 - van de vergunning geen gebruik door vergunninghouder wordt gemaakt;
 - de vergunninghouder geen redelijk doel meer heeft voor de vergunning;
 - de vergunninghouder daarom vraagt.
- Schadevergoeding aan de vergunninghouder is niet mogelijk, behalve gevallen waarin de wet voorziet of waarin anders beslist is door het college.
- Aanvrager zal ten minste drie weken voorafgaand aan de werkzaamheden een nieuwe plek moeten vinden voor het fietsenrek dat in de aanvraag voor activiteit uitweg wordt aangegeven op de foto's .

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen

INLEIDING

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

Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Geldend bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan “Uitbreidingsplan Eindhoven” is vastgesteld door de gemeenteraad op 8 januari 1958.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming Bijzondere gebouwen (gemerkt B), met daarbij behorende tuin of erf (B). Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 11 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 11. De op de plankaart aangegeven rooilijn van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan “Uitbreidingsplan Eindhoven”. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

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

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

Onder verwijzing naar de overwegingen van de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening van deze 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 kan worden verleend.

Toekomstige bestemmingsplan

De raad heeft op 16 mei 2013 het bestemmingsplan Bosch en Vaart vastgesteld. Het nieuwe bestemmingsplan is nog niet in werking getreden. De aangevraagde activiteit is niet in strijd met het toekomstige 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 het ontwerp voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebiedsdeel Villagebieden ten aanzien van inrichting semi-openbare ruimte.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwbesluit

De activiteit bouwen is door de brandweer getoetst aan de vigerende regelgeving, w.o. de brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De brandweer heeft uit het oogpunt van brandveiligheid geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning.

Daarnaast is de activiteit bouwen getoetst door de constructief medewerker van bureau Planbegeleiding en advisering van de afdeling Omgevingsvergunningen. Dit advies luidt als volgt:

Het advies is positief met de volgende voorwaarde:

Met de uitvoering van werkzaamheden waar aanvullende constructietekeningen en/of – berekeningen aan ten grondslag liggen mag niet worden begonnen voordat de medewerker constructie van bureau Planbegeleiding en advisering, afdeling Omgevingsvergunningen heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben. De vergunninghouder dient hiertoe ten minste drie weken voor de aanvang van de desbetreffende constructiewerkzaamheden (detail)berekeningen en tekeningen aan te leveren bij de medewerker constructie.

Tevens is de activiteit bouwen getoetst door de medewerker bouwfysica van bureau Planbegeleiding en advisering van de afdeling Omgevingsvergunningen. Dit advies luidt als volgt:

Het advies is positief met de volgende voorwaarde:

Met de uitvoering van werkzaamheden waar aanvullende bouwfysische / installatietechnische tekeningen en/of berekeningen (betreffende bescherming tegen geluid van buiten en installaties, geluidwering tussen ruimten wering van vocht van binnen, luchtverversing, afvoer van rook, thermische isolatie en energieprestatie) aan ten grondslag liggen mag niet worden begonnen voordat de medewerker bouwfysica van bureau Planbegeleiding en advisering, afdeling Omgevingsvergunningen heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben.

De vergunninghouder dient tenminste drie weken voor de aanvang van de betreffende bouwfysische/installatietechnische werkzaamheden tekeningen en berekeningen aan te leveren bij de medewerker bouwfysica.

De activiteit voldoet aan de (overige) voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwverordening

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer, afdeling Wijkzaken, afdeling Parkeren en is getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake parkeren. Samengevat luidt het advies als volgt:

De Haarlemse bouwverordening verlangt dat “indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto’s in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij een gebouw hoort.” Om de omvang te bepalen wordt gebruik gemaakt van de tabel parkeernormen uit bijlage 13 van de Haarlemse bouwverordening.

59 woningtype goedkoop x 1,3pp = 76,6 pp

32 woningtype duur x 1,7 pp = 54,4 pp

1483 m² kantoor zonder baliefunctie x 1,2pp/100m² = 17,8 pp

Totaal parkeerbehoefte: 149 parkeerplaatsen

Opgenomen in het bouwplan zijn 92 parkeerplaatsen in een garage en 57 parkeerplaatsen als maaiveld oplossing op een binnenplaats. De 92 parkeerplaatsen voor in de garage worden exclusief voor bewoners. Het bezoekersaandeel van de parkeernorm (91w. x0,3pp + 17,8) bedraagt 45,1 parkeerplaats. Er zijn 57 parkeerplaatsen op maaiveld toegankelijk.

Het bouwplan voldoet aan de eis uit de bouwverordening om voldoende parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein.

In een oplegnotitie (Royal Haskoning DHV d.d. 11-1-2013) is de gewijzigde ontsluiting toegelicht.

Deze notitie geeft geen aanleiding tot opmerkingen.

Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer positief.

De activiteit voldoet aan (overige) voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening (nummer 54 / 1 oktober 2010).

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

CONCLUSIE

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

In deze beschikking zijn voor de activiteit bouwen voorschriften opgenomen.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

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.

TOETSING

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Uitbreidingsplan Eindhoven is vastgesteld door de gemeenteraad op 8 januari 1958.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming Bijzondere gebouwen (gemarkt B), met daarbij behorende tuin of erf (B). Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 11 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

De aangevraagde activiteit is in strijd met de op de plankaart aangegeven rooilijn van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan. De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Uitbreidingsplan Eindhoven" is vastgesteld door de gemeenteraad op 8 januari 1958. Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming Bijzondere gebouwen (gemarkt B), met daarbij behorende tuin of erf (B). Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 11] van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

Deze strijdigheid kan niet worden opgelost met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking. De strijdigheid valt ook niet onder de bij algemene maatregel van bestuur (Bor) aangewezen gevallen.

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren, tenzij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

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:

HBB is voornemens het huidige kantoorpand aan de Claus Sluterweg te Haarlem te vervangen door een nieuw gebouw met woon- en kantoorfuncties, Hiervoor is op 26 juni 2012 een omgevingsvergunning verleend. Ten opzichte van deze vergunning verandert er een aantal aspecten voor wat betreft parkeren.

Deze veranderingen dienen in het kader van de Wabo-projectbesluit procedure onder andere stedenbouwkundig te worden beoordeeld.

Vigerend beleid

De aanvraag is in strijd met de door de raad vastgestelde 'ruimtelijke randvoorwaarden herontwikkeling Houthof' op de volgende punten:

- De parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkeling dient in zijn geheel op eigen terrein te worden opgelost (bewoners, werkers, bezoekers). Dit dient bij voorkeur volledig ondergronds te gebeuren. De gemeente biedt de mogelijkheid tot half verdiept parkeren. Bij een voorstel tot half verdiept parkeren dient in overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente de ruimtelijke kwaliteit te worden geborgd en vastgesteld. De gemeentelijke parkeernorm is van toepassing.
- Bij een herontwikkeling stelt de gemeente eisen aan de inrichting van de buitenruimte. De resulterende binnentuin tussen de herontwikkeling en Kinheim dient groent te worden ingericht. Dit binnengebied krijgt voor minimaal 70% een groene invulling, dat wil zeggen begroeiing en bomen. Er worden minimaal twee bomen in de tweede orde (circa 8 tot 15 meter hoog) geplaatst. De grondlaag voor de begroeiing bedraagt minimaal 50 cm. Voor bomen is een dikker pakket noodzakelijk. De dikte is afhankelijk van de soort. De ruimtelijke kwaliteit van de inrichting van de binnentuin wordt in overleg met de gemeente bepaald.

Deze strijdigheid is in vooroverleg met de raadscommissie besproken. De commissie heeft aangegeven geen bezwaren te hebben, mits alle direct betrokken partijen akkoord zijn.

Voor de beoordeling zijn de volgende criteria van belang:

Functioneel:

De functie van parkeergelegenheid is niet gewijzigd in het aangepaste plan.

Straatbeeld:

In de bouwvergunning die is verleend werd een geheel overdekte parkeergarage voorgesteld, waarbij de bovenlaag 180 cm uitstak boven maaiveld. Hierdoor ontstond een smalle doorgang tussen de parkeergarage en de naastgelegen Kinheim flat. Ondanks dat de doorgang voldoet aan het bouwbesluit en de brandeisen, hebben de bewoners van Kinheim hiertegen bezwaar gemaakt, met als voornaamste reden zorg om de veiligheid van vluchtwegen.

Daarom is nu deze aanpassing in de bouwaanvraag voorgelegd door de ontwikkelaar, die voorziet in één geheel ondergrondse garage en daarboven parkeren op maaiveld.

In randvoorwaarde 9 wordt gesteld dat bij voorkeur geheel ondergronds wordt geparkeerd met de mogelijkheid tot half verdiept parkeren. Met parkeren op maaiveld wordt hier van afgeweken. Stedenbouwkundig is dit niet de meeste wenselijke oplossing. Echter, het gebied ligt zeer verscholen tussen bebouwing en kent mede daardoor geen openbaar karakter. Aangezien direct belanghebbenden de voorkeur geven aan deze oplossing, wordt deze ook stedenbouwkundig akkoord bevonden.

In randvoorwaarde 10 is een minimaal % aan groenvoorzieningen op het dak van de garage van 70% vastgelegd, om het binnengebied een groene uitstraling te geven. Met de aanpassing in de aanvraag naar parkeren op maaiveld kan dit redelijkerwijs niet worden gehaald. Daarom zijn voorschriften opgenomen in dit advies, op basis van het voorgestelde plan in deze aanvullende bouwaanvraag ten aanzien van % groen. Daarbij worden in de voorschriften aanbevelingen gedaan en wordt verwezen naar een tweetal gemeentelijke specialisten die geraadpleegd dienden te worden voor de inrichting van het parkeerterrein.

Uitstraling:

Ter beoordeling door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK).

Bezonning:

Er wordt ter plaatse van het parkeerterrein/binnengebied in de aangepaste aanvraag geen volume meer geplaatst. Een mogelijke afname van bezonning is daarom niet meer ter sprake.

Privacy:

Momenteel is het terrein ook in gebruik als parkeerterrein. De functie wijzigt niet dus een mogelijke afname van privacy is niet aan de orde.

Conclusie & voorschriften:

Stedenbouwkundig wordt de voorkeur gegeven aan een overdekte parkeeroplossing. Echter, het gebied ligt zeer verscholen tussen bebouwing en kent mede daardoor geen openbaar karakter. Aangezien direct belanghebbenden de voorkeur geven aan deze oplossing, wordt deze ook stedenbouwkundig akkoord bevonden.

Als voorschrift wordt hier opgenomen dat ten aanzien van de inrichting van het parkeerterrein de ingediende tekening de minimale hoeveelheid groen bevat die moet worden gerealiseerd op het terrein (herplantplicht).

Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Ruimtelijk Beleid positief.

Tevens is nog extra naar het onderdeel verkeer gekeken door de verkeersdeskundige:. Samengevat luidt het advies als volgt:

“De rapporten toonden aan dat geval je alle verkeer van de ontwikkeling via de erftoegangsweg Zandvoorter Allee afwikkelt, deze intensiteiten nog steeds beneden de gestelde CROW-richtlijn van een erftoegangsweg van 5.000 motor-voertuigen per etmaal en blijft. Er is dus geen probleem. Het verdelen van de ingangen zorgt overigens voor spreiding van druk t.o.v. het alles concentreren op 1 ingang, wat weer gunstig werkt in de verkeersafwikkeling van het verkeer van het complex. Het wordt naar mijn inziens er alleen maar beter op. Wel aandacht in duidelijke bewegwijzering of bebording waar bezoekers en waar de bewoners in kunnen gaan.”

Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer positief.

Voor het overige wordt hier nog verwezen naar de overwegingen zoals opgenomen in de collegenota 2013/61715, behorende bij deze omgevingsvergunning.

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

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.

Toekomstige bestemmingsplan

De raad heeft op 16 mei 2013 het bestemmingsplan Bosch en Vaart vastgesteld. Het nieuwe bestemmingsplan is nog niet in werking getreden. De aangevraagde activiteit is niet in strijd met het toekomstige bestemmingsplan.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, zijn er ten aanzien van de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Activiteit uitweg

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder e Wabo niet voldoet aan het in de algemene plaatselijke verordening van de gemeente Haarlem (nummer 34/ 15 januari 2010) gestelde toetsingskader. Een toetsing aan dit kader heeft plaatsgevonden.

TOETSING

De activiteit uitweg is voorgelegd aan de afdelingen Dagelijks Wijkbeheer en techniek en Openbare Ruimte Groen en Verkeer en is getoetst aan de voorschriften uit de Algemene plaatselijke verordening (APV) inzake in-/uitrit. Samengevat luidt het advies als volgt:

“De gevraagde uitweg sluit aan op een nu nog doodlopende straatje, waaraan parkeervakken liggen. Dit straatje is al met een inritconstructie aangesloten op de Zandvoorter Allee. Daarbij loopt het trottoir door, waarmee de voorrangssituatie voor iedereen duidelijk is. Daarmee is dit een veilige aansluiting. Gezien de verkeersintensiteit op dit deel van de Zandvoorter Allee en de omvang van het parkeerterrein zijn er ook qua doorstroming geen bezwaren. Het straatje waar het parkeerterrein op aansluit is een krappe vijf meter breed, met een hoogtebeperking. Aanvrager zal ook aan de zijde van het parkeerterrein de hoogtebeperking moeten aangeven. In de aanvraag noemt de aanvrager een stalen hek als obstakel, maar vergeet het fietsenrek te melden (dat wel op de foto staat). Aanvrager zal een nieuwe plek moeten vinden voor dat fietsenrek. “

De activiteit voldoet aan de genoemde algemene plaatselijke verordening. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op de activiteit uitweg zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voor de activiteit uitweg voorschriften opgenomen.

BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

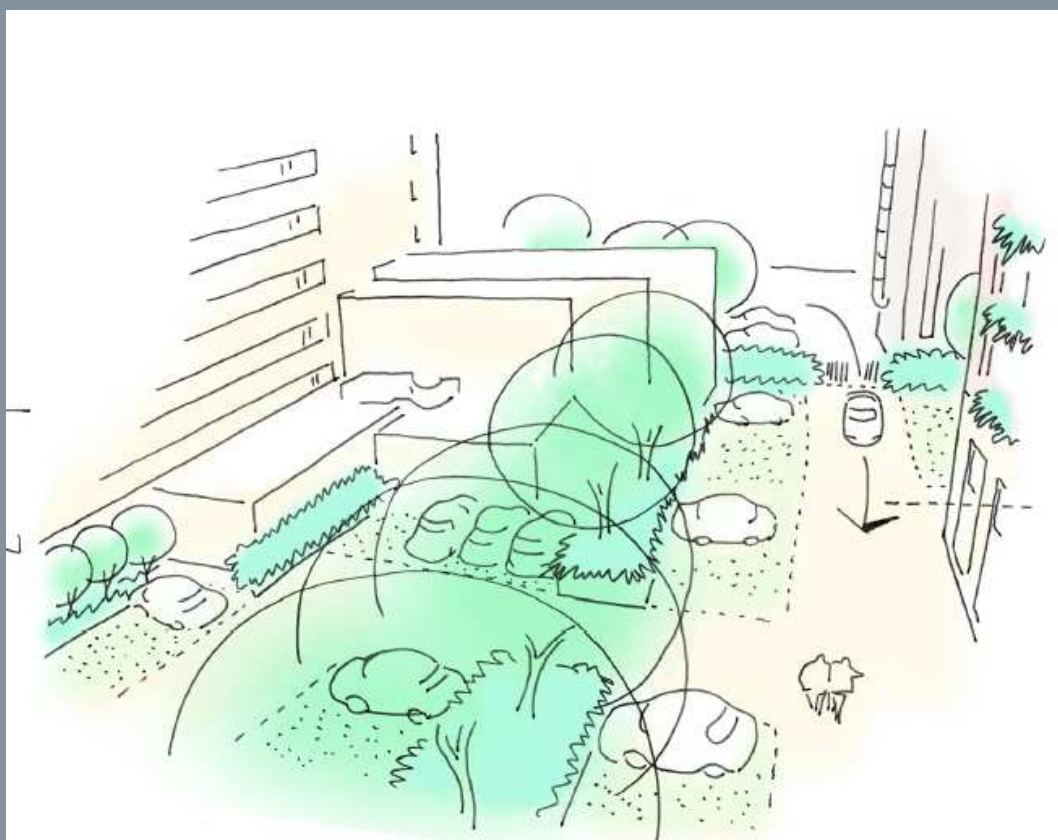
Aanvraagformulier activiteit bouwen;
Aanvraagformulier activiteit uitweg;
Tekening uittreksel kadastrale kaart;
Begeleidend schrijven bij aanvraagformulier, d.d. 23 juli 2012;
Begeleidend schrijven bij aanvullende stukken, d.d. 5 november 2012;
Oplegnotitie wijziging parkeerdek BA40000-147.100 d.d. 11 januari 2013;
Rapportage ventilatie en brandveiligheid VO45352aa.00002.bk d.d. 27 april 2012;
Rapportage verkeersonderzoek eindrapport projnr 239.761 d.d. 8 april 2011;
Rapportage invloed op grondwater S11.139.C2-HM d.d. 22 oktober 2012
Ruimtelijke Onderbouwing 211X04348.05960-5 d.d. 20 juni 2012;
Ruimtelijke Onderbouwing, bijlage 0 211X0448.059670-4, d.d. 20 juni 2012;
Ruimtelijke Onderbouwing, bijlage 1-1 archeologie 92099810 d.d. 21 december 2012;
Ruimtelijke Onderbouwing, bijlage 1-2 archeologie tekening booronderzoeken;
Ruimtelijke Onderbouwing, bijlage 2 bodemonderzoek 258535.1, d.d. 20 februari 2009;
Ruimtelijke Onderbouwing, bijlage 3 verkeer MO-AF20100962, d.d. januari 2011;
Ruimtelijke Onderbouwing, bijlage 4 akoestiek HLAD2836.RO1 d.d. december 2010;
Ruimtelijke Onderbouwing, bijlage 5 flora en fauna 10.059 d.d. augustus 2010;
Ruimtelijke Onderbouwing, bijlage 6 windhinderonderzoek B.2010.0838.01.R002, d.d. 21 oktober 2011;
Ruimtelijke Onderbouwing, bijlage 7 groentoets 10A205HBB, d.d. 2 december 2010;
Tekening bestaand BA1.-2 plattegrond parkeergarage kelder, d.d. 27 juni 2011;
Tekening bestaand BA1.-1 plattegrond parkeergarage kelder, d.d. 27 juni 2011;
Tekening bestaand BA0.02, brandvoorzieningen, d.d. 27 juni 2011;
Tekening bestaand BA1.00 plattegrond begane grond, d.d. 27 juni 2011;
Tekening bestaand BA1.01 plattegrond mezzanine, d.d. 27 juni 2011;
Tekening bestaand BA1.02 plattegrond eerste verdieping, d.d. 15 juni 2012;
Tekening bestaand BA2.01 noordgevel, d.d. 27 juni 2011;
Tekening bestaand BA2.02 oostgevel, d.d. 27 juni 2011;
Tekening bestaand BA2.03 zuidgevel, d.d. 24 december 2010;
Tekening bestaand BA2.04 westgevel, d.d. 15 juni 2012;
Tekening bestaand BA3.01 doorsnede A-A, d.d. 27 juni 2011;
Tekening bestaand BA3.02 doorsnede B-B, d.d. 27 juni 2011;
Constructieve gewichtsberekening 2010-128-GS-02 d.d. 18 mei 2012;
Tekening constructie 2010-128-do-05, d.d. 15 mei 2012;
Tekening nieuw BA0.02 bijlage bij aanvraag, plaats uitrit, d.d. 25 oktober 2012;
Tekening nieuw BA0.02 situatie, d.d. 25 oktober 2012;
Tekening nieuw BA0.03 situatie in-uitrit, d.d. 19 november 2012;
Tekening nieuw BA1.-1 plattegrond parkeergarage kelder, d.d. 25 oktober 2012;
Tekening nieuw BA1.00 plattegrond begane grond, d.d. 25 oktober 2012;
Tekening nieuw BA1.01 plattegrond mezzanine, d.d. 25 oktober 2012;
Tekening nieuw BA1.02 plattegrond eerste verdieping, d.d. 25 oktober 2012;
Tekening nieuw BA1.03 plattegrond tweede, derde en vierde verdieping, d.d. 25 oktober 2012;
Tekening nieuw BA1.04 plattegrond vijfde en zesde verdieping, d.d. 25 oktober 2012;
Tekening nieuw BA1.05 plattegrond zevende verdieping, d.d. 25 oktober 2012;
Tekening nieuw BA1.06 plattegrond achtste verdieping, d.d. 25 oktober 2012;
Tekening nieuw BA1.07 plattegrond negende verdieping, d.d. 25 oktober 2012;
Tekening nieuw BA1.08 plattegrond tiende verdieping, d.d. 25 oktober 2012;
Tekening nieuw BA1.09 plattegrond elfde verdieping, d.d. 25 oktober 2012;

Tekening nieuw BA1.10 plattegrond twaalfde verdieping , d.d. 25 oktober 2012;
Tekening nieuw BA1.11 plattegrond dertiende verdieping, d.d. 25 oktober 2012;
Tekening nieuw BA2.01 noordgevel, d.d. 25 oktober 2012;
Tekening nieuw BA2.02 oostgevel, d.d. 25 oktober 2012;
Tekening nieuw BA2.03 zuidgevel, d.d. 25 oktober 2012;
Tekening nieuw BA2.04 westgevel, d.d. 25 oktober 2012;
Tekening nieuw BA3.01 doorsnede A-A, d.d. 25 oktober 2012;
Tekening nieuw BA3.02 doorsnede B-B, d.d. 25 oktober 2012;
Tekening nieuw BA5.02 principe pergola, d.d. 25 oktober 2012
Tekening bestaand herplantingsplan boombestand, d.d. mei 2011;
Tekening nieuw herplanting boombestand d.d. oktober 2012;
Advies wijkzaken Verkeer parkeren d.d. 7 maart 2013;
Advies Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 25 september 2012;
Advies bouwfysica d.d. 4 februari 2013;
Advies constructie d.d. 14 augustus 2012;
Advies Ruimtelijke Plannen, stedenbouw d.d. 8 augustus 2012;
Advies verkeersdeskundige betreffende maaiveldvariant d.d. 25 februari 2013;
Advies VRK, brandveiligheid d.d. 25 februari 2013;
Advies wijkzaken herplanting d.d. 19 februari 2013;
Advies wijkzaken Uitweg d.d. 26 maart 2013;
Collegebesluit nr 2013/261354 d.d. juli 2013

Ruimtelijke onderbouwing 'Parkeren Het Houthof', te Haarlem

(omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1.a, onder 3 Wabo)

HBB Ontwikkeling



Ruimtelijke onderbouwing 'Parkeren Het Houthof', te Haarlem

(omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1.a, onder 3 Wabo)

HBB Ontwikkeling

Rapportnummer:	211X04348.059670_5
Datum:	20 juli 2012
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer M. Rampen
Projectteam BRO:	Jochem Visser
Definitief	20 juni 2012
Trefwoorden:	Haarlem, parkeren, afwijking bestemmingsplan, omgevingsvergunning
Beknopte inhoud:	HBB ontwikkeling is voornemens het huidige kantoorpand aan de Claus Sluterweg 125 te Haarlem te vervangen door een nieuw gebouw met woon- en kantoorfuncties. Hiervoor is op 10 juli 2012 omgevingsvergunning voor verleend. Ten opzichte van deze vergunning veranderen er aantal aspecten voor wat betreft parkeren. In verband met de hiervoor benodigde Wabo-projectbesluit procedure is de onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Bro Vestiging Amsterdam
1058 AA Amsterdam
Baarsjesweg 224
T +31 (0)20 506 19 99
F +31 (0)20 506 19 90
e-mail: amsterdam@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
SAMENVATTING EN CONCLUSIE	3
1. INLEIDING	5
2. HET PROJECTGEBIED	7
3. BELEIDSANALYSE	9
4. RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN	11
4.1 Gestelde randvoorwaarden	11
4.2 Projectbeschrijving	13
4.2.1 Binnentuin	14
4.2.2 Verkeer en parkeren	14
4.3 Conclusie	15
5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	17
5.1 Waterhuishouding	17
5.2 Groenparagraaf	17
5.3 Verkeer en parkeren	18
6. PROCEDURE EN UITVOERBAARHEID	21
6.1 De procedure	21
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
6.2.1 Wettelijk vooroverleg	21
6.2.2 Inspraak	22
6.3 Economische uitvoerbaarheid	22
6.3.1 Kostenverhaal	22
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Ruimtelijke onderbouwing Het Houthof	

SAMENVATTING EN CONCLUSIE

HBB ontwikkeling is voornemens het project Het Houthof te realiseren aan de Claus Sluterweg 125 in Haarlem, dit project is vergund op 10 juli 2012. Ten opzichte hiervan vinden er een paar wijzigingen plaats aan de parkeer- en groensituatie. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt daar op ingegaan. Op grond van deze ruimtelijke onderbouwing kan gesteld worden dat de ontwikkeling past binnen de gestelde kaders.

1. INLEIDING

HBB ontwikkeling is voornemens de locatie Het Houthof te herontwikkelen. Deze locatie is gelegen aan de Claus Sluterweg 125 in Haarlem. Het betreft een gemengde ontwikkeling. Op de locatie wordt één gebouw gerealiseerd met appartementen, een commerciële plint (ten behoeve van kantoren zonder baliefunctie) en stallinggarage.

De initiatiefnemer heeft op 10 juli 2012 een omgevingsvergunning ontvangen voor deze ontwikkeling. Ten opzichte van deze verleende omgevingsvergunning vinden er een aantal veranderingen plaats:

- Een 1-laags stallinggarage die geheel verdiept ligt in plaats van een stallinggarage bestaande uit 2 lagen die half verdiept lag;
- Er zal worden geparkeerd op het binnenterrein;
- Er komt een nieuwe in- en uitrit om het binnenterrein te kunnen bereiken;
- De groensituatie verandert ter plaatse van het binnenterrein.

De wijzigingen vinden plaats op verzoek van bewoners van de Kinheimflat.

De ontwikkeling past niet binnen de kaders van het bestemmingsplan (en de verleende vergunning). Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd (omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1.a, onder 3 Wabo). Een dergelijke omgevingsvergunning moet voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing (deze wordt gevormd door voorliggend rapport) en een verbeelding (kaartje met daarop het zogeheten besluitvlak). De omgevingsvergunning wordt ter inzage gelegd, indien er reacties binnenkomen, zullen deze beantwoord worden. Indien daar aanleiding toe bestaat kunnen de reacties leiden tot een aanpassing van de omgevingsvergunning en/of de ruimtelijke onderbouwing.

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de gewijzigde situatie. Voor de leesbaarheid is de ruimtelijke onderbouwing, die deel uitmaakt van de verleende vergunning d.d. 10 juli 2012, als bijlage toegevoegd.

De ruimtelijke onderbouwing bestaat naast de inleiding uit een aantal hoofdstukken:

- Hoofdstuk 2: behandelt het projectgebied waar de ontwikkeling in plaats vindt.
- Hoofdstuk 3: hierin wordt de beleidsanalyse uitgevoerd.
- Hoofdstuk 4: in dit hoofdstuk worden de ruimtelijke randvoorwaarden behandeld en de stedenbouwkundige opzet.

- Hoofdstuk 5: in dit hoofdstuk vindt de milieu- en waardetoets plaats.
- Hoofdstuk 6: beschrijf de te volgen procedure, de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid.

2. HET PROJECTGEBIED

Het projectgebied ligt aan de Claus Sluterweg 125 te Haarlem. De ontwikkeling vindt plaats in het gebied waar Het Houthof wordt ontwikkeld en maakt integraal deel uit van Het Houthof. Om die reden wordt voor een uitgebreide omschrijving van het projectgebied verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing die is opgesteld voor Het Houthof (zie bijlage).

3. BELEIDSANALYSE

De wijzigingen zien toe op het parkeren en het binnenterrein. Omdat deze wijzigingen integraal onderdeel uitmaken van het project Het Houthof waarvoor reeds vergunning is verleend wordt er geen nieuwe beleidsanalyse uitgevoerd. Deze is immers al uitgevoerd in het kader van de verleende vergunning. Er wordt dan ook verwezen naar de beleidsanalyse in de eerder opgestelde ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage) voor Het Houthof.

4. RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN

Voor het project Het Houthof zijn door de gemeente Haarlem randvoorwaarden opgesteld. In de eerder opgestelde ruimtelijke onderbouwing voor het project Het Houthof (zie bijlage) wordt hier uitgebreid op in gegaan. In dit hoofdstuk worden alleen de randvoorwaarden behandeld die in relatie staan tot parkeren en groenvoorzieningen.

4.1 Gestelde randvoorwaarden

Randvoorwaarde 1 (in originele ruimtelijke onderbouwing randvoorwaarde 9).

1. De parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkeling dient in zijn geheel op eigen terrein te worden opgelost (bewoners, werkers, bezoekers). Dit dient bij voorkeur volledig ondergronds te gebeuren. De gemeente biedt de mogelijkheid tot half verdiept parkeren. Bij een voorstel tot half verdiept parkeren dient in overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente de ruimtelijke kwaliteit te worden geborgd en vastgesteld. De gemeentelijke parkeernorm is van toepassing.

Zoals omschreven in de randvoorwaarde dient het parkeren bij voorkeur volledig ondergronds te gebeuren. Bij het verlenen van de vergunning voor Het Houthof d.d. 10 juli 2012 is er uitgegaan van 2 parkeerlagen in een half verdiepte stallinggarage. Dit wijzigt naar 1 parkeerlaag ondergronds. Om aan de parkeernormen te voldoen wordt er nu geparkeerd op het binnenterrein. Het overgrote deel van het parkeren vindt ondergronds plaats, een klein deel vindt nu bovengronds plaats. Dit past binnen de randvoorwaarden.

Het parkeren vindt nog steeds op eigen terrein plaats en aan het aantal parkeerplaatsen verandert niet ten opzichte van de verleende vergunning (149 parkeerplaatsen). In de stallinggarage zijn 93 parkeerplaatsen beschikbaar, op het binnenterrein zijn 56 parkeerplaatsen.

Randvoorwaarde 2 (in originele ruimtelijke onderbouwing randvoorwaarde 10).

2. Bij een herontwikkeling stelt de gemeente eisen aan de inrichting van de buitenruimte. De resulterende binnentuin tussen herontwikkeling en Kinheim dient groen te worden ingericht. Dit binnengebied krijgt voor minimaal 70% een groene invulling, dat wil zeggen begroeiing en bomen. Er worden minimaal twee bomen van de tweede orde (circa 8 tot 15 meter hoog) geplaatst. De

grondlaag voor de begroeiing bedraagt minimaal 50 cm. Voor bomen is een dikker pakket noodzakelijk. De dikte is afhankelijk van de soort. De ruimtelijke kwaliteit van de inrichting van de binnentuin wordt in overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente bepaald.

Omdat een deel van het parkeren plaats vindt op het binnenterrein, wordt de binnentuin anders vormgegeven dan het geval was bij de verleende vergunning. Dit houdt in ieder geval in dat het percentage van 70% niet meer wordt gehaald. De initiatiefnemer zal binnen de mogelijkheden die er zijn, wel zoveel als mogelijk het binnenterrein groen inrichten

Randvoorwaarde 3 (in originele ruimtelijke onderbouwing randvoorwaarde 11)

3. De hoogte van de parkeerlaag inclusief grondlaag mag de 2,5 m boven maaiveld niet overschrijden. De parkeerlaag wordt uit het zicht gerealiseerd. Aan de zijde van de Kinheim flat dient voldoende ruimte voor de benadering van de nooduitgangen te blijven.

Met de wijzigingen in het parkeren van een half verdiepte 2-laags stallinggarage naar een 1-laags stallinggarage die volledig onder de grond wordt gerealiseerd, wordt aan bovenstaande voorwaarde voldaan.

Randvoorwaarde 4 tot en met 6 (in originele ruimtelijke onderbouwing randvoorwaarde 14 tot en met 16).

4. Initiatiefnemer dient middels onderzoek, in samenspraak met gemeenten Haarlem en Heemstede, inzicht te geven in de verkeerskundige consequenties van de nieuwe ontwikkeling;
5. Aan- en afvoer van het verkeer van de Houthof dient plaats te vinden zonder dat de achterliggende woonwijk wordt belast;
6. Hieruit voortkomende verkeersmaatregelen/kosten worden door de ontwikkelaar gedragen.

Ten aanzien van de bovenstaande punten 4 t/m 6 wordt opgemerkt dat uit een onderzoek¹ van de gemeente Heemstede blijkt dat de verwachte toename van verkeersintensiteit zo beperkt zal zijn, dat deze niet voor problemen op de bestaande infrastructuur zal zorgen. De wijzigingen ten aanzien van het parkeren zal geen invloed hebben op de verkeersaantrekkende werking.

¹ Dit is in te zien onderzoek via de link
<http://www.heemstede.nl/Smartsite.shtml?id=207205>

Derhalve wordt ook aan deze randvoorwaarden voldaan.

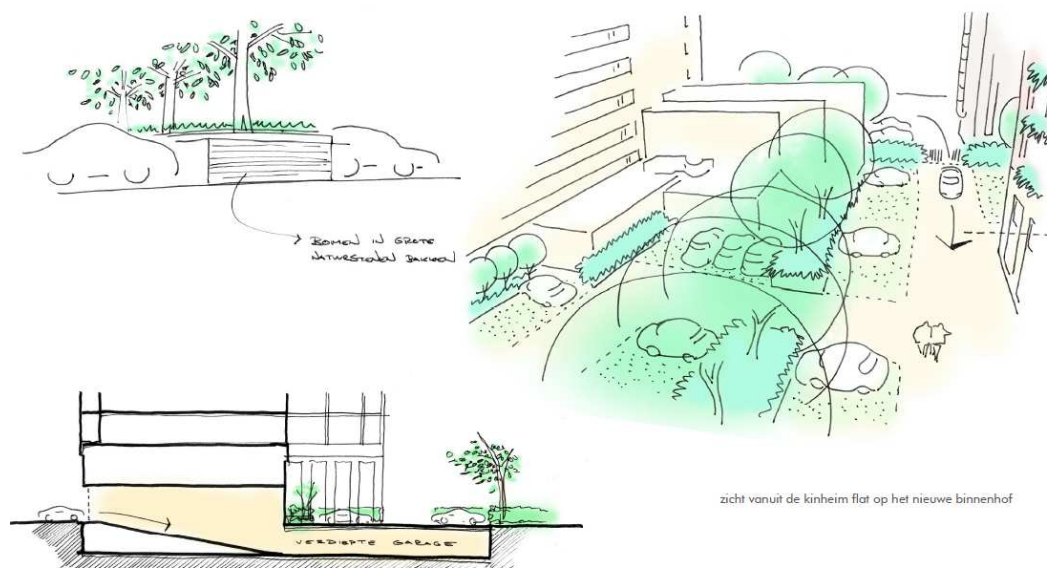
4.2 Projectbeschrijving

De wijzigingen maken deel uit van het project Het Houthof waar vergunning voor is verleend. Voor een beschrijving van het project Het Houthof wordt verwezen naar de bijlage.

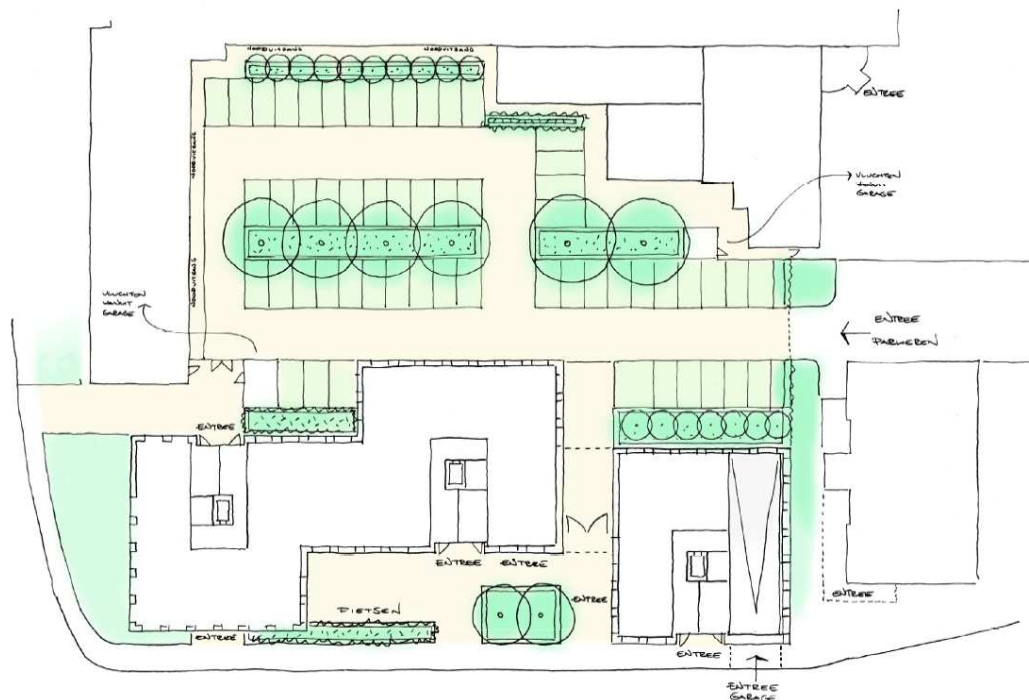
De wijzigingen (en waar dus de voorliggende ruimtelijke onderbouwing voor is opgesteld) zijn als volgt:

- Een 1 laags stallinggarage die geheel verdiept ligt in plaats van een stallinggarage bestaande uit 2 lagen die half verdiept lag;
- Er zal worden geparkeerd op het binnenterrein;
- Er komt een nieuwe in- en uitrit om het binnenterrein te kunnen bereiken;
- De groensituatie verandert ter plaatse van het binnenterrein.

In de volgende figuren impressies van het binnenterrein en parkeren als gevolg van de wijzigingen.



Figuur 1. Impressies nieuwe parkeer situatie



Figuur 2. Overzicht Het Houthof en binnenterrein.

Ten opzichte van de originele situatie wordt er nu op het binnenterrein geparkeerd. Het binnenterrein kan worden bereikt via een in- en uitrit aan de westzijde van het terrein. Deze in- en uitrit takt aan op de Zandvoorter Allee. De stallinggarage is, net zoals in de originele situatie, te bereiken via de Claus Sluterweg.

4.2.1 Binnentuin

Bij een herontwikkeling stelt de gemeente eisen aan de inrichting van de buitenruimte. De resulterende binnentuin tussen herontwikkeling en Kinheim dient groen te worden ingericht. Dit binnengebied krijgt een zeer groene invulling, dat wil zeggen begroeiing en bomen. De grondlaag voor de begroeiing bedraagt minimaal 50 cm. Voor bomen is een dikker pakket noodzakelijk. De dikte is afhankelijk van de soort. De ruimtelijke kwaliteit van de inrichting van de binnentuin wordt in overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente bepaald.

4.2.2 Verkeer en parkeren

In paragraaf 5.3 wordt uitgebreid in gegaan op het aspect verkeer en parkeren. Tevens wordt het uitgevoerde parkeeronderzoek behandeld. De conclusie die uit die paragraaf volgt is dat er met de 149 nieuwe parkeerplaatsen voldoende parkeercapaciteit aanwezig is. Er blijkt ook dat er als gevolg van de ontwikkeling slechts sprake

ke is van een geringe toename in het aantal verkeersbewegingen (zie voor meer informatie de ruimtelijke onderbouwing van Het Houthof in de bijlage).

4.3 Conclusie

De stedenbouwkundige situatie van het project Het Houthof is goed bevonden, er is immers vergunning voor verleend. Het enige verschil in stedenbouwkundig opzicht is dat het maaiveld nu van gelijk niveau is. Dit in tegenstelling tot de vergunde situatie waar een deel boven het maaiveld uitstak (als gevolg van de halfverdiepte parkeergarage). Deze keuze heeft als groot voordeel dat het binnenterrein nu als een echte eenheid kan worden gezien. Omdat het binnenterrein zoveel als mogelijk groen wordt omzoomd en ingericht wordt het zicht op de geparkeerde auto's weggenomen. Hiermee is nog steeds sprake van een groen binnenterrein en daarmee een goede ruimtelijke kwaliteit.

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

De uitgebreide toets aan milieu- en omgevingsaspecten voor het project Het Houthof is al gedaan in het kader van de verleende omgevingsvergunning. Deze toets is terug te lezen in de ruimtelijke onderbouwing voor Het Houthof (zie bijlage). In dit hoofdstuk worden alleen de, voor de eerder genoemde wijziging, relevante aspecten behandeld.

5.1 Waterhuishouding

In de ruimtelijke onderbouwing wordt uitgebreid ingegaan op Het Houthof in relatie tot de waterhuishouding. De voorgenomen wijzigingen zijn van dusdanig kleine schaal dat deze niet zullen leiden tot veranderingen in de waterhuishouding, net zoals in de planvorming waar vergunning voor is verleend.

De binnentuin die zal zijn eigen oppervlak aan regenwater bufferen en (mogelijk) afvoeren aan het riool. Het pand krijgt ten aanzien van de riolering een gescheiden afvoersysteem (vuilwater en hemelwater). Het vuilwater wordt aangesloten op het bestaande riool. Waar de hemelwaterafvoer aansluiting zal vinden is op het moment van het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing nog niet bekend. De mogelijkheid bestaat dat hiervoor een drain-buis gebruikt wordt die loost op het openbaar water.

5.2 Groenparagraaf

De initiatiefnemer heeft een kapvergunning aangevraagd (deze maakt deel uit van de verleende omgevingsvergunning) voor 13 te kappen bomen. Bij de te verlenen vergunning is een herplantplicht opgelegd waarmee het groen op de locatie waarborgd blijft. Alle bomen worden volledig in en rondom het bouwplan, in de openbare ruimte en op het bouwperceel, gecompenseerd. In de openbare ruimte, waarvoor het ontwerp nog gemaakt dient te worden, zullen naast de compensatie van de bomen ook de groenvoorzieningen worden meegenomen.

De uitwerking van de openbare ruimte zal in overleg met de verschillende vakafdelingen van de gemeente Haarlem verder worden uitgewerkt. In het bouwplan zal meer groen terugkomen dan nu op de bestaande locatie aanwezig is. Hierdoor zal er ruimschoots compensatie van de bestaande situatie plaatsvinden waar weinig groen aanwezig is (het overgrote deel is bebouwing en verharding). Zo wordt er in het nieuwbouwplan extra aandacht gegeven aan de groenstrook tussen de bestaan-

de en nieuwe woningen door volwassen bomen toe te voegen zodat alle nieuwe bewoners en omwonenden een groen uitzicht krijgen. Ook het binnenterrein zal een groene uitstraling krijgen door een grote verscheidenheid aan lage bodembedekkers in grote plantvakken en de toepassing van volwassen bomen die in boombakken op maaiveldniveau worden opgenomen

5.3 Verkeer en parkeren

Parkeren volgens beleid gemeente Haarlem

In de ruimtelijke onderbouwing voor Het Houthof is uitgebreid ingegaan op het aspect parkeren. Aangezien er geen verandering optreedt in het aantal parkeerplaatsen blijft de conclusie gelijk: er is voldoende parkeercapaciteit aanwezig.

Verkeer

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing voor Het Houthof is een verkeersonderzoek opgesteld, dit onderzoek zag toe op wijzigingen in de hoeveelheid verkeer als gevolg van Het Houthof. Er is slechts sprake van een lichte verkeerstoename. Omdat aan de invulling van Het Houthof niets verandert, en er vergunning is verleend voor dit project, kan gesteld worden dat de voorgenomen wijzigingen geen invloed hebben op de verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de vergunde situatie.

Verkeersafwikkeling en verkeersdruk

Het kruispunt Claus Sluterweg – Wagenweg is de meest voor de hand liggende ontsluiting voor verkeer van en naar Het Houthof. Het kruispunt kent echter enkele beperkingen. De middenberm is ter hoogte van het kruispunt doorgetrokken, wat betekent dat de Claus Sluterweg niet bereikbaar is vanaf de oostelijke rijbaan. Het is onbekend hoe verkeer uit zuidelijke richting naar Het Houthof rijdt en/of hoe verkeer vanaf Het Houthof in noordelijke richting haar weg vindt. Een mogelijkheid is dat het verkeer op de kruispunten Westelijke Randweg – Wagenweg of Herenweg – Zandvoortselaan een 180° draaibeweging maakt. Meest voor de hand liggend is echter een route via de Zandvoorter Allee door de wijk.

In het onderzoek is ook gekeken naar de verkeersdruk in de wijk. Blijkens het onderzoek genereert Het Houthof in de huidige situatie ca. 510 verkeersbewegingen (motorvoertuigen per etmaal). Het Houthof is in de huidige situatie voor ongeveer 50% in gebruik waardoor de maximale verkeersdruk kan oplopen tot 3.200 verkeersbewegingen, zo stelt het onderzoek.

Er zijn vuistregels opgesteld voor intensiteiten waarbij een functie van een weg redelijkerwijs tot zijn recht kan komen. Volgens het onderzoek is de verkeersdruk op de Zandvoorter Allee (de erftoegangsweg) acceptabel in de huidige situatie.

Het rapport gaat hierna in op de toekomstige situatie, na realisatie van Het Houthof is er sprake van een toename van ca. 75 verkeersbewegingen. Hiermee is er sprake van een maximale totale verkeersdruk van ca. 3.550 verkeersbewegingen. Uit het onderzoek blijkt dat er weliswaar sprake is van een toename van de intensiteit op de Zandvoorter Allee, doch dat de verkeersdruk nog steeds acceptabel is.

In het onderzoek was de in- en uitrit (en het parkeren op het binnenterrein) nog niet bekend. Deze nieuwe in- en uitrit sluit aan op de Zandvoorter Allee. Dit betekent echter niet dat er meer verkeersbewegingen zijn te verwachten op deze weg, dan in het onderzoek is bepaald:

- Het aantal verkeersbewegingen an sich neemt niet toe ten opzichte van de vergunde situatie. Immers, de parkeergelegenheden staan den dienste van Het Houthof.
- De aanname dat de Zandvoorter Allee de meest voor de hand liggende route is veranderd niet.

Het enige waar verandering in optreedt is dat auto's die van de Zandvoorter Allee gebruiken maken, er ook voor kunnen kiezen om het binnenterrein op te rijden. Dit is een extra afslag op deze weg. Echter, gezien het feit dat de verkeersdruk acceptabel is zal dit geen problemen opleveren.

Verkeersveiligheid

De nieuwe in- en uitrit ten behoeve van parkeren op het binnenterrein is ruim opgezet. De aansluiting op de Zandvoorter Allee is overzichtelijk en ruim.

Conclusie

Net als in de vergunde situatie wordt voldaan aan de parkeernormen, is de toename van verkeer acceptabel. Daarnaast is de verkeersveiligheid ter plaatse van de nieuwe in- en uitrit goed.

6. PROCEDURE EN UITVOERBAARHEID

6.1 De procedure

Voorheen was het afwijken van het geldende bestemmingsplan geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Per 1 oktober 2010 is echter de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden waarmee de planologische afwijkingmogelijkheden voortaan in de Wabo staan.

Artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo geeft aan dat het verboden is zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning kan dan slechts worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo). Voorliggende rapportage vormt deze ruimtelijke onderbouwing.

De Wabo onderscheidt twee procedures: de reguliere en de uitgebreide. Uit artikel 3.10 Wabo is op te maken dat voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan en waarbij slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo de uitgebreide procedure moet worden gevolgd. Dit houdt in dat de 'uniforme openbare voorbereidingsprocedure' (afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht) moet worden gevolgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Wettelijk vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 BRO zal aan de volgende instanties om een reactie gevraagd: het Hoogheemraadschap Rijnland, de Provincie Noord-Holland en de gemeente Heemstede. Nu het plan niet behoort tot het type plannen waarover ingevolge het schrijven van 14 juni 2010 van de VROM-Inspectie (aan alle gemeentes) verplicht overleg met de VROM-inspectie nodig is, was het niet noodzakelijk dit plan voor te leggen aan de VROM-inspectie.

De reacties van deze partijen zullen worden opgenomen in de nota ontwerp-omgevingsvergunning en kunnen aanleiding geven om de ruimtelijke onderbouwing op onderdelen aan te passen.

6.2.2 Inspraak

In de gemeente Haarlem bestaat de inspraak bij toepassing van de 3.4 Awb procedure uit de officiële inspraakronde met zienswijzen. Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen.

Van de ter inzage legging zal melding worden gemaakt in de Stadskrant, de lokale Heemstedste krant en de Staatscourant. De stukken worden zowel analoog (bij de Publieksdienst) als digitaal (ruimtelijkeplannen.nl) ter beschikking gesteld gedurende de termijn van ter inzage legging. Indien daar aanleiding toe bestaat, kan een hoorzitting georganiseerd worden. De ingediende zienswijzen worden opgenomen in een zienswijzennota bij het uiteindelijke besluit. De zienswijzen kunnen aanleiding geven tot het wijzigen van het (ontwerp)besluit en/of de ruimtelijke onderbouwing.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Met de invoering van de Grondexploitatiewet als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is het verhaal van kosten verplicht. De wetgever acht het wenselijk dat de gemeente en ontwikkelaar het onderling eens worden over het kostenverhaal (zoals bepaald in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening). Voor vaststelling van het – daarvoor in aanmerking komende – planologische besluit dient vast te liggen op welke wijze het kostenverhaal wordt gedekt.

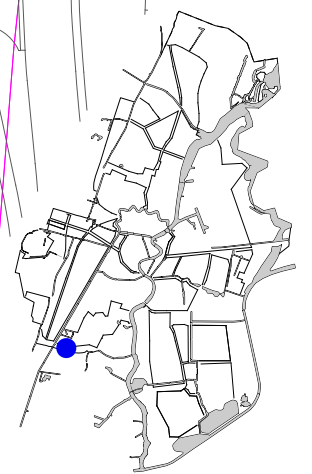
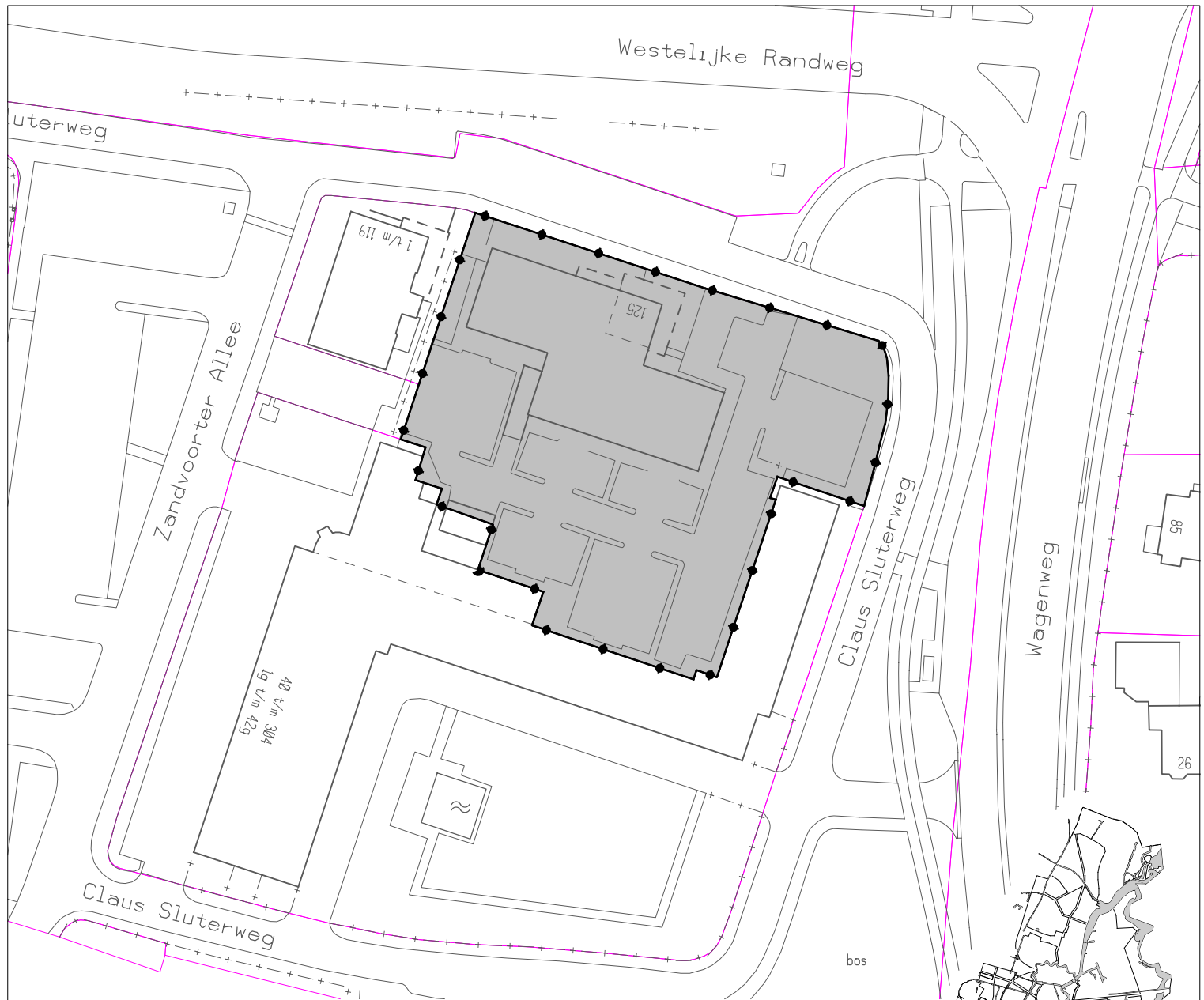
6.3.1 Kostenverhaal

Voorliggend project voorziet in de realisatie van een halfverdiepte stallinggarage, parkeren op het binnenterrein en het aanleggen van groenvoorzieningen. Het betreft derhalve een bouwplan waarvoor in principe een exploitatieplan dient te worden opgesteld (artikel 6.2.1 Bro). In afwijking hiervan behoeft de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een planologisch besluit, geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

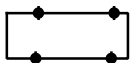
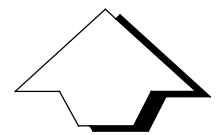
Ten behoeve van onderhavig grondexploitatie is de afspraak dat de gemeente met HBB een (anterieure) exploitatieovereenkomst zal afsluiten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op deze ontwikkelende partij. In de exploitatieovereenkomst is tevens een tijdvak dan wel fasering bepaald en zijn nadere eisen en regels opgenomen ten aanzien van de uitwerking. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer noodzakelijk.

BIJLAGE

Bijlage 1:
Ruimtelijke onderbouwing Het Houthof



ligging van het plangebied binnen de gemeente Haarlem



Omgevingsvergunning Het Houthof - parkeren op maaiveldniveau

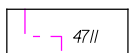


Besluitvlak

Topografie



topografische ondergrond



kadastrale ondergrond

RUIMTELIJK BELEID

Omgevingsvergunning :

Het Houthof - parkeren op maaiveldniveau



Haarlem

planfase :	vaststelling	besluitdatum :	besluitnummer :
------------	--------------	----------------	-----------------

datum :	26-06-2013	projectleider :	A.K.
schaal :	1 : 1000	getekend :	M.H.
formaat :	A4	gecontroleerd :	E.L.
IMRO-norm :	2008		

IMRO-idn :	NL.IMRO.0392.OV4080006-0003
------------	-----------------------------