

<p>Onderwerp</p> <p>ontwerpbesluit omgevingsvergunning bouwplan Land in Zicht</p>	<p>Bestuurlijk behandelvoorstel (2013/359603)</p> <p>VVH/OV</p>
<p>Collegebesluit</p> <p>Besluitpunten college</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het college heeft het voornemen met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a. sub 3 Wabo de gevraagde omgevingsvergunning (bijlage A) te verlenen; 2. Het college besluit het ontwerpbesluit ter visie te leggen conform de wettelijk voorgeschreven procedure; 3. Het college stemt in met de ruimtelijke onderbouwing (bijlage B) en verbindt deze aan de omgevingsvergunning; 4. Het college mandateert de verdere uitvoering en ondertekening van het definitieve besluit aan het hoofd van de afdeling VVH/Omgevingsvergunning; 5. Het besluit heeft geen financiële consequenties; 6. Het definitieve besluit wordt bekend gemaakt door publicatie in de Stadskrant, de Staatscourant en langs elektronische weg beschikbaar gesteld; 7. Het definitieve besluit wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling. 	<p>Auteur: Hartmans, J.R.</p> <p>Email: j.hartmans@haarlem.nl</p> <p>Telefoonnr 023-5113769</p>
<p>Samenvatting/Doel/grond besluit</p> <p>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 bestemmingsplan. Aan de aanvraag kan uitsluitend worden meegewerkt met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a onder 3 van de Wabo (= 'projectbesluit').</p>	<p>B&W vergadering</p> <p>Vergadering BenW d.d. 8-10-2013</p> <p>Bijlagen</p>



Collegebesluit

Onderwerp: omgevingsvergunning bouwplan Land in Zicht
BBV nr: 2013/359603

1. Inleiding

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 bestemmingsplan. Aan de aanvraag kan uitsluitend worden meegewerkt met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a onder 3 van de Wabo (= 'projectbesluit').

2. Besluitpunten college

1. Het college heeft het voornemen met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a. sub 3 Wabo de gevraagde omgevingsvergunning (bijlage A) te verlenen;
2. Het college besluit het ontwerpbesluit ter visie te leggen conform de wettelijk voorgeschreven procedure;
3. Het college stemt in met de ruimtelijke onderbouwing (bijlage B) en verbindt deze aan de omgevingsvergunning;
4. Het college mandateert de verdere uitvoering en ondertekening van het definitieve besluit aan het hoofd van de afdeling VVH/Omgevingsvergunning;
5. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
6. Het definitieve besluit wordt bekend gemaakt door publicatie in de Stadskrant, de Staatscourant en langs elektronische weg beschikbaar gesteld;
7. Het definitieve besluit wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

Het juridisch mogelijk maken van de bouw van woningen met bijgebouwen.

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 blijkt dat het voorgenomen project in relatie tot zijn omgeving 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. De ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen die daaraan gesteld worden.

1.3 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.

2013/359603 ontwerpbesluit omgevingsvergunning bouwplan Land in Zicht

2

1.4 Het project is maatschappelijk uitvoerbaar

De ontwerpomgevingsvergunning wordt, tezamen met bijbehorende stukken, gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze zes weken kan iedereen zienswijzen indienen. De eventueel ingediende zienswijzen worden bij het nemen van het definitieve besluit betrokken. Wanneer er geen zienswijzen worden ingediend, wordt de omgevingsvergunning zonder verdere besluitvorming door B&W verleend.

1.5 Het project is financieel uitvoerbaar

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

1.6 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).

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

Geen

6. Uitvoering

Het ontwerpbesluit wordt gepubliceerd en ter inzage gelegd. Tijdens de inzagetermijn kunnen zienswijzen worden ingediend. Nadat de inzagetermijn is verstreken en er zienswijzen tegen het plan zijn ingediend neemt het college een definitief besluit omtrent de omgevingsvergunning, met inachtneming van de ingediende zienswijzen. Wanneer er geen zienswijzen worden ingediend, wordt de omgevingsvergunning zonder verdere besluitvorming door B&W verleend.

7. Bijlagen

- A. omgevingsvergunning
- B. Ruimtelijke onderbouwing

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide procedure

Datum	
Ons kenmerk	2013-0000516
Bijlage(n)	1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 26 maart 2013 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 105 appartementen gelegen in het plan Land in Zicht. Deze aanvraag is een wijziging op de verleende omgevingsvergunning met zaaknummer 2011-0000067. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2013-0000516.

ONTWERPBESLUIT

Burgemeester en wethouders zijn, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10, 2.12, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voornemens de omgevingsvergunning te verlenen.

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

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de **activiteit bouwen**);
- het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan een beheersverordening, een exploitatieplan, de provinciale verordening Ruimte, de AMvB Ruimte of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de **activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**);

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

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo om af te wijken van artikel 9 van het bestemmingsplan "Land in Zicht".
- Ontheffing van artikel 2.5.30 lid 1 van de Haarlemse bouwverordening (HBV) op grond van artikel 2.5.30 lid 4 sub a HBV.

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.

Ter inzagelegging en mogelijkheid om zienswijzen in te brengen

Het ontwerpbesluit met daarbij behorende relevante stukken is in te zien, op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, vanaf ...september 2013 tot en met ...november 2013 bij de afdeling Dienstverlening, Raakspoort, Zijlvest 39. U kunt voor het inzien van bovengenoemde stukken terecht op werkdagen van 9.00 uur tot 16.00 uur en op donderdag tot 20.00 uur. Gedurende bovengenoemde termijn kan eenieder zienswijzen tegen dit verzoek naar voren brengen. U kunt deze schriftelijk bekend maken bij het college van B en W, aan het afdelingshoofd Omgevingsvergunning, Postbus 511, 2003 PB Haarlem.

De ingediende zienswijzen zullen bij de beoordeling van het verzoek betrokken worden.

Uw zienswijzebrief dient voorzien te zijn van uw naam en adres, de datum, het besluit waarop uw zienswijze betrekking heeft en de redenen van uw zienswijzen. Ook bestaat de mogelijkheid uw zienswijze mondeling kenbaar te maken. Dit kan alleen op afspraak. Een afspraak kunt u maken via hoofdafdeling Dienstverlening, telefoon 14 023.

Met vriendelijke groet,

Bureau Planbegeleiding en Advisering

Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend

BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvrager

Op 26 maart 2013 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Strukton Projectontwikkeling BV
t.a.v. de heer I. Legué
Westkanaaldijk 2
3542 DA Utrecht

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

- Realisatie van 105 appartementen gelegen in het plan Land in Zicht. Deze aanvraag is een wijziging op de verkregen omgevingsvergunning met zaaknummer 2011-0000067. Voor deze vergunning zijn al leges betaald vandaar dat als bouwkosten alleen de kosten zijn opgegeven die de bouwkundige aanpassingen met zich meebrengen.

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

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

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a en 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. 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.

Ter inzage legging

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht van 30 augustus 2013 tot 10 oktober 2013 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking of de adviezen indienen bij college van burgemeester en wethouders van Haarlem, postbus 511, 2003 PB Haarlem.

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, voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12, Wabo. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

- 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 2013-0000021.
- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten digitaal of op papier op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerende 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 Bouwlawaaai van de gemeente Haarlem.
- 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 2013-0000021.
- 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 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.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten digitaal of op papier op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerende ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012).

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.

De activiteit heeft betrekking op de volgende werkzaamheid/werkzaamheden: Realisatie van 105 appartementen gelegen in het plan Land in Zicht. Deze aanvraag is een wijziging op de verkregen omgevingsvergunning met zaaknummer 2011-0000067.

Voor iedere werkzaamheid heeft een toetsing plaatsgevonden.

TOETSING

Geldend bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Land in Zicht' is vastgesteld door de gemeenteraad op 15 april 2010 onder nummer 2010/52446.

Het bouwplan is getoetst aan voornoemd bestemmingsplan. De toets luidt als volgt:

De gronden hebben de bestemmingen:

Gemengd-2, bouwhoogtes van 4, 24 en 45 meter zijn toegestaan.

Gemengd-3, bouwhoogte van 24 meer is toegestaan.

Verkeer, alleen gebruik met betrekking tot verkeer is toegestaan.

De activiteit is in strijd met het bestemmingsplan.

Op de beganegrond (nivo 0) worden langs de zijgevel van toren zuid nieuwe bergingen gemaakt op de bestemming 'Verkeer'. Dit is in strijd met artikel 9 lid 9.1 wat betreft gebruik en met artikel 9 lid 9.2 met betrekking tot bouwen. Alleen gebruik met betrekking tot verkeer is toegestaan en alleen gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut zijn toegestaan met een hoogte van 3 meter en een oppervlakte van 15 m².

De activiteit valt in de categorieën gevallen waarin voor planologische gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 kan worden verleend.

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 9 lid 9.1 en 9.2. 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 wel kan worden verleend.

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 Woonbebouwing na 1985 gelet op massaopbouw en vormgeving, materiaalgebruik en detaillering.

Bouwbesluit

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

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

De aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Het bouwwerk is niet in strijd met het Bouwbesluit.

Met de uitvoering van werkzaamheden waar aanvullende constructietekeningen en/of –(detail) 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 voorschriften worden aan de omgevingsvergunning verbonden.

Bouwverordening

Parkeren

INLEIDING

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.

Als bestaande toestand wordt de vergunde situatie uit zaaknummer 2011/00-00067 aangehouden.

Het bouwplan behelst een wijziging op de bestaande vergunning voor wat betreft de drie woontorens (A,B en C).

Parkeerbehoefte:

Het aantal woningen wordt vergroot ten opzichte van de verleende vergunning:

Het totale programma voor Land in Zicht behelst nu :

- 1 woontoren A met 25 woningen (toename +5)
- 1 woontoren B met 26 woningen (toename +6)
- 1 woontoren C met 54 woningen (toename +14)
- 1 parkeerlaag met 105 parkeerplaatsen (toename +10)
- 1 woontoren D met 30 woningen
- 1 parkeerlaag met 34 parkeerplaatsen

De verkoopprijzen zijn variabel.

Verdeling naar verkoopprijzen:

Woontoren D (ongewijzigd):

28 woningen middelduur x 1,4 pp = 39,2 pp

2 woningen duur x 1,5 pp = 3 pp

Woontoren C (gewijzigd):

48 woningen middelduur x 1,4 pp = 67,2 pp

6 woningen duur x 1,5 pp = 9 pp

Woontoren B (gewijzigd):

20 woningen middelduur x 1,4 pp = 28 pp

6 woningen duur x 1,5 pp = 9 pp

Woontoren A (gewijzigd):

20 woningen middelduur x 1,4 pp = 28 pp

5 woningen duur x 1,5 pp = 7,5 pp

Totaal van parkeerbehoefte voor 135 woningen = 191 parkeerplaatsen

(bezoekersaandeel $135 \times 0,3 \text{ pp} = 40,5$ parkeerplaatsen.

De woontorens met gezamenlijk 135 woningen beschikken over 1 parkeerlaag van 105 parkeerplaatsen. De woontoren van 30 woningen heeft een parkeerlaag van 34 parkeerplaatsen.

Dit is onvoldoende om te voorzien in de parkeerbehoefte van de bewoners ($191 - 40,5 = 150,5$ parkeerplaatsen). Van het bezoek waarvoor geen plaats op het parkeerdek is aangebracht wordt verwacht dat ze op een parkeerplaats in de openbare ruimte parkeren. Deze ruimte is tevens bedoeld voor bezoekers aan de jachthaven en de maatschappelijke bestemmingen in het gebied.

De openbare parkeerplaats maakt deel uit van de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte die ontwikkeld worden in samenspraak met de gemeente. In het gewijzigde plan voor de openbare ruimte wordt rekening gehouden met een voorplein met 54 openbare parkeerplaatsen. De ontwikkeling van deze parkeerplaats maakt onderdeel uit van de ontwikkelingsovereenkomst.

De ontwikkelingsovereenkomst en het bestemmingsplan gaan er beiden van uit dat de behoefte van de bewoners van de toekomstige woningen op de gebouwde parkeerlagen wordt ondergebracht. Er zijn 135 parkeerplaatsen nodig voor de bewoners waar er 139 worden gebouwd. Bij een zich eventueel voordoend tekort in de openbare ruimte dienen de parkeerlagen beschikbaar te worden gesteld voor bezoekers-parkeren.

JURIDISCHE GRONDSLAG VOOR ADVIES

Bouwverordening art 2.5.30

OVERWEGINGEN / MOTIVERING

De behoefte aan parkeerplaatsen neemt toe. In totaal worden in het gebied 139 gebouwde parkeervoorzieningen en 54 parkeerplaatsen in de openlucht aangelegd (totaal =193 parkeerplaatsen). Dat is meer dan de theoretische berekende behoefte van 191. Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Omdat niet alle parkeerplaatsen op het eigen terrein worden gerealiseerd is ontheffing nodig op grond van artikel 2.5.30 lid 4 sub a HBV.

VRIJSTELLING / ONTHEFFING

Ontheffing van artikel 2.5.30 lid 1 kan worden verleend op grond van artikel 2.5.30 lid 4 sub a omdat op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

De activiteit voldoet aan de 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.

De activiteit heeft betrekking op de volgende werkzaamheid/werkzaamheden:

- het maken van een dakopbouw ten behoeve van installaties op het bestaande hoofdgebouw.

Onderdeel van de vergunning is de Ruimtelijke onderbouwing van 26 juni 2013. Burgemeester en wethouders onderschrijven de conclusies in deze ruimtelijke onderbouwing.

De vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 om af te wijken van artikel 9 van het bestemmingsplan Land in Zicht.

TOETSING

Geldend bestemmingsplan.

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Land in Zicht' is vastgesteld door de gemeenteraad op 15 april 2010 onder nummer 2010/52446.

Het bouwplan is getoetst aan voornoemd bestemmingsplan. De toets luidt als volgt:

De gronden hebben de bestemmingen:

Gemengd-2, bouwhoogtes van 4, 24 en 45 meter zijn toegestaan.

Gemengd-3, bouwhoogte van 24 meer is toegestaan.

Verkeer, alleen gebruik met betrekking tot verkeer is toegestaan.

De activiteit is in strijd met het bestemmingsplan.

Op de beganegrond (nivo 0) worden langs de zijgevel van toren zuid nieuwe bergingen gemaakt op de bestemming 'Verkeer'. Dit is in strijd met artikel 9 lid 9.1 wat betreft gebruik en met artikel 9 lid 9.2 met betrekking tot bouwen. Alleen gebruik met betrekking tot verkeer is toegestaan en alleen gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut zijn toegestaan met een hoogte van 3 meter en een oppervlakte van 15 m².

De aanvraag is voor advies voorgelegd aan de stedenbouwkundige. Het stedenbouwkundig advies luidt als volgt:

De aanvraag is in strijd met het vigerend bestemmingsplan 'Land in Zicht' omdat bergingen worden gemaakt in bestemming 'Verkeer'. Dit is in strijd met artikel 9. In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit valt onderhavige aanvraag binnen de 'Bijzondere regie'. Dit regieniveau is onderverdeeld in verschillende gebiedstypen. Het ingediende plan wordt zowel stedenbouwkundig, landschappelijk als planologisch getoetst aan de criteria voor ruimtelijke kwaliteit die gelden voor het gebiedstype 'Landschappelijk groen'.

Planontwikkeling heeft ertoe geleid dat locatie is gewijzigd naar gebiedstype 'Woonbebouwing na 1985' binnen de consolidatie regie. Het bouwplan wordt aan

de hiervoor geldende criteria getoetst. Wijziging wordt bij actualisatie van de Nota overgenomen.

OVERWEGINGEN / MOTIVERING

Het bouwplan past binnen de relevante criteria Nota Ruimtelijke kwaliteit. De nieuwe bergingen passen binnen de schaal en in het beoogde straatbeeld. Er ontstaat een gesloten plint langs één van entrees van het gebied. Door het aanbrengen van bankjes aan de gevel wordt de samenhang tussen de plint en de openbare ruimte gewaarborgd. De uitbreiding van de plint in de bestemming Verkeer is niet bezwaarlijk.

Gezien het bovenstaande is het stedenbouwkundig advies positief.

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.

In deze beschikking zijn voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening voorschriften opgenomen.

BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT**De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:**

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 26-03-2013;
- Ruimtelijke onderbouwing bestaande uit 7 bladen van 26 juni 2013;
- Tekeningenset nrs. A0001, A0091, A0101, A0191, A0201, A0301, A0701, A0P01, A1401, A1501;
- Tekeningenlijst;
- Documentenlijst TA-TC Torens;
- EPC-berekeningen;
- Gewicht en stabiliteitsberekeningen bestaande uit 209 bladen;
- Impressie oostgevel woontorens;
- Ventilatieberekeningen;
- Funderingsadvies Torens;
- Bouwbesluittoets torens;
- Kleur en materiaalstaat;
- Tekeningen nummers TC TR 100 190 TC100, 101, 102, 110, 120, 130, 140, 150, 160, 170, 180, 190;
- Tekeningen nummers TC TR 200TC200, 210TC210, 220TC220, 230TC230, 240TC240, 250TC250, 260TC260, 300TC300, 301TC301, 302TC302;
- Tekeningen nummers TCTR 400TCTR400, 401, 402, 403, 404;
- Tekeningen nummer TCTR500 details torens bestaande uit 33 bladen;
- Tekeningen nummers TCTR800TC-801, 802, 803, 805, 806, 807, 808;
- Tekeningen nummers TCTR900TCTR-900, 901, 930;
- Tekeningen nummers TRTC001, 002, 003.

onderwerp ruimtelijke onderbouwing
datum 26 juni 2013
werknr. 2041.0
betreft Haarlem, Land in Zicht

1 Inleiding

De locatie Land in Zicht maakt deel uit van de ontwikkeling van de Schoterbrug, de nieuwste noordelijke verbinding over het Spaarne.

Strukton is reeds enige jaren bezig met deze ontwikkeling. Inmiddels zijn de brug, de grondgebonden woningen op de landtongen alsmede het gestapelde woongebouw aan de haven gerealiseerd. Om tot volledige afronding van de ontwikkeling te kunnen komen dient eerst de afzet van de resterende drie woongebouwen langs de Schoterbrug voldoende te worden gewaarborgd.

Mede als gevolg van de veranderde marktsituatie vordert dit traag. Het type woning dat in deze woongebouwen wordt aangeboden sluit niet volledig meer aan op de huidige vraag. Dit geldt in het bijzonder voor het gebouwen met de grotere appartementen.

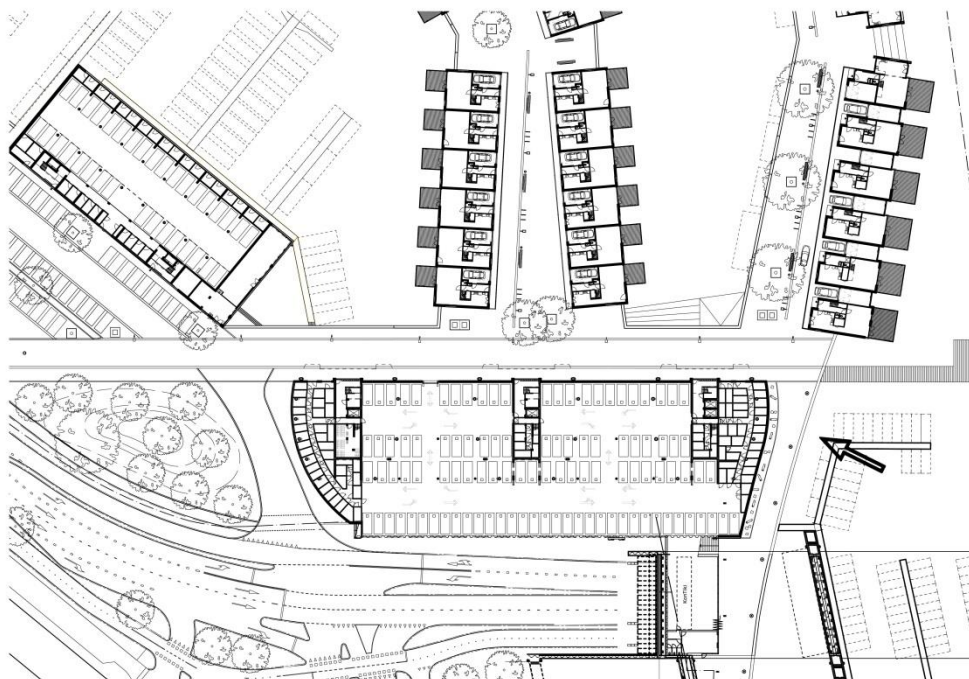
Thans bestaat de mogelijkheid om een substantieel deel van de woningen aan een gegadigde te verkopen. Om dit te kunnen realiseren dient echter het woongebouw met de grotere appartementen, zijnde het hoogste gebouw welke het dichtst bij het Spaarne is gesitueerd, te worden aangepast naar een woongebouw met dezelfde kleinere appartementen als de twee overige gebouwen.

Door deze toename van appartementen is er behoefte om in de onderbouw extra ruimte voor bergingen te realiseren. Hiervoor dient het volume van de onderbouw te worden uitgebreid in de richting van het Spaarne, op gronden welke vooralsnog in eigendom zijn van de gemeente Haarlem en bestemd zijn als verkeersdoeleinden.

Onderstaande treft u de motivering aan van de voorgenomen planwijziging, gebaseerd op de visie inzake integrale ruimtelijke kwaliteit van de locatie inclusief het gewenste bouwplan en specifiek gericht op de ruimtelijke effecten van het project op de omgeving.



vogelvlucht voorgenomen totaal ontwikkeling



aanduiding locatie

2 Beschrijving, motivatie en tekeningen van het project(gebied), aanleiding en doelstelling wijziging:

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Ruimtelijk

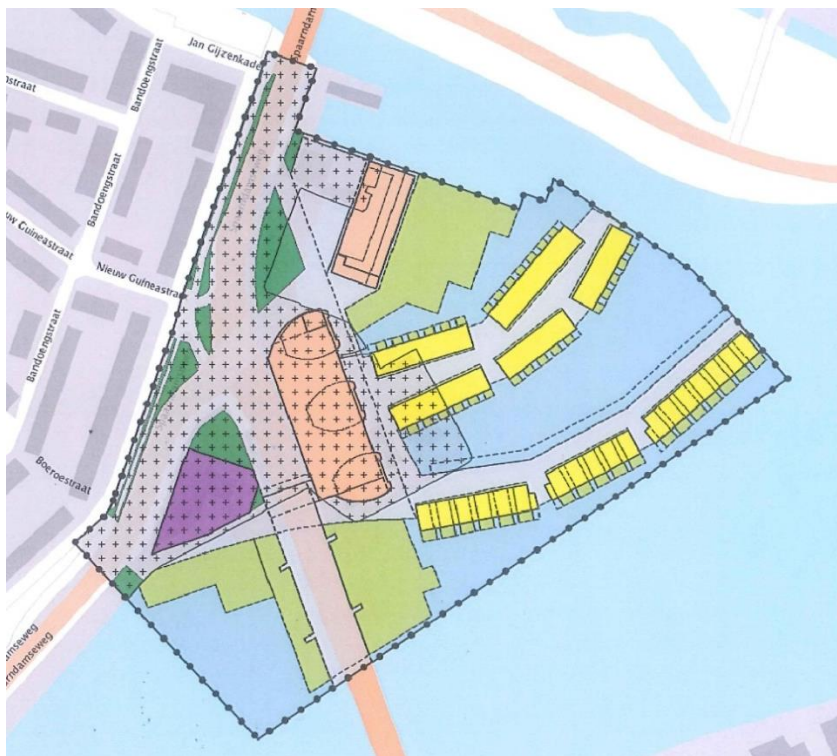
De huidige situatie betreft het meest noordelijke deel van de doorgaande route langs het Spaarne voor voetganger en fietser. Na de onderdoorgang van de Schoterbrug verbreed het ruimtelijke profiel zich.

De geprojecteerde overmaat had voornamelijk een ruimtelijk effect: de inleiding van het woongebied Land in Zicht. De functionele betekenis was beperkt en voornamelijk bedoeld als mogelijke bufferruimte voor auto's of boten. Tevens werd voorzien om de ruimte te gebruiken voor het treffen van maatregelen ter voorkoming van een mogelijke te sterke windhinder voornamelijk rond het hoogste gebouw. De hiertoe voorgestelde voorzieningen betroffen voornamelijk met keien gevulde steenkorven, van verschillende hoogten en ad random geplaatst.

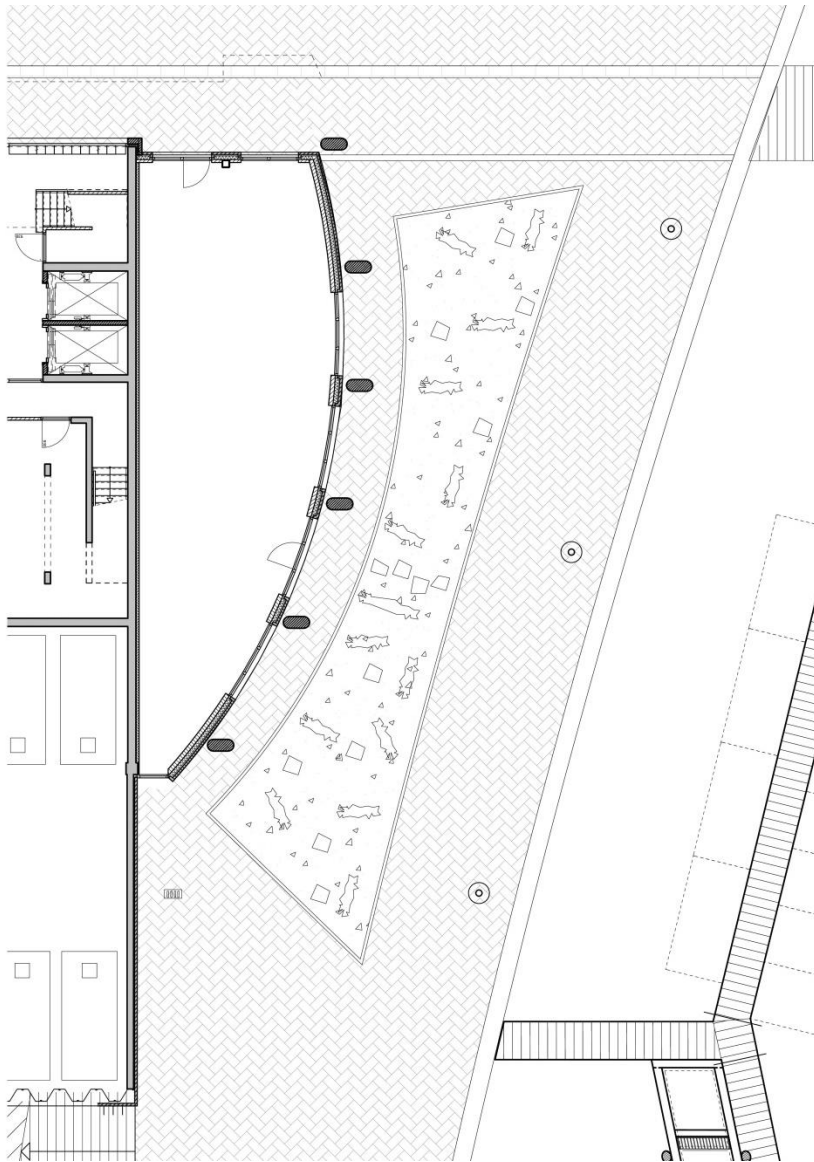
De ruimte wordt aan de noordzijde van de Schoterbrug via een trap verbonden met hoger gelegen voetgangersroute op brug.

2.1.2 Privaatrechtelijk:

In de tot heden voorziene situatie was de locatie eigendom gemeente met als bestemming: verkeersdoeleinden.



huidige bestemmingsplan



oorspronkelijke plattegrond stedenbouwkundig plan



oorspronkelijke gevel Spaarneszijde

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Ruimtelijk

In de thans beoogde situatie wordt de plint uitgebouwd zodanig dat het profiel van de route langs het Spaarne een voortzetting vormt tot van het functionele profiel ter plaatse van de onderdoorgang van de Schoterbrug, noodzakelijk voor de verschillende verkeersstromen, alsmede ten behoeve van het opnemen van voorzieningen ter voorkoming van te sterke windhinder. De in de oorspronkelijke uitgangspunten opgenomen overmaat is verdwenen. Weliswaar in mindere mate als in het oorspronkelijke plan verbreed de ruimte zich ter plaatse van het woongebouw ter inleiding van woongebied.

Voor de te treffen maatregelen ter voorkoming van een mogelijke te sterke windhinder voornamelijk rond het hoogste gebouw is een aparte zone opgenomen. Deze kan net als in de oorspronkelijke situatie voorzien worden van met keien gevulde steenkorven, van verschillende hoogten en ad random geplaatst.

De in de oorspronkelijke opzet geprojecteerde trap welke de ruimte aan de noordzijde van de Schoterbrug verbindt met de hoger gelegen voetgangersroute op brug is gehandhaafd.

2.2.2 Privaatrechtelijk:

Ten behoeve van de voorgenomen ingreep dient het eigendom van de grond ten behoeve van de uitbreiding van het woongebouw te worden overgedragen van de gemeente Haarlem naar Strukton noodzakelijk om realisatie van het bouwplan mogelijk te maken. De bestemming dient daartoe te worden gewijzigd in Wonen.

2.3 Welstandsbeoordeling

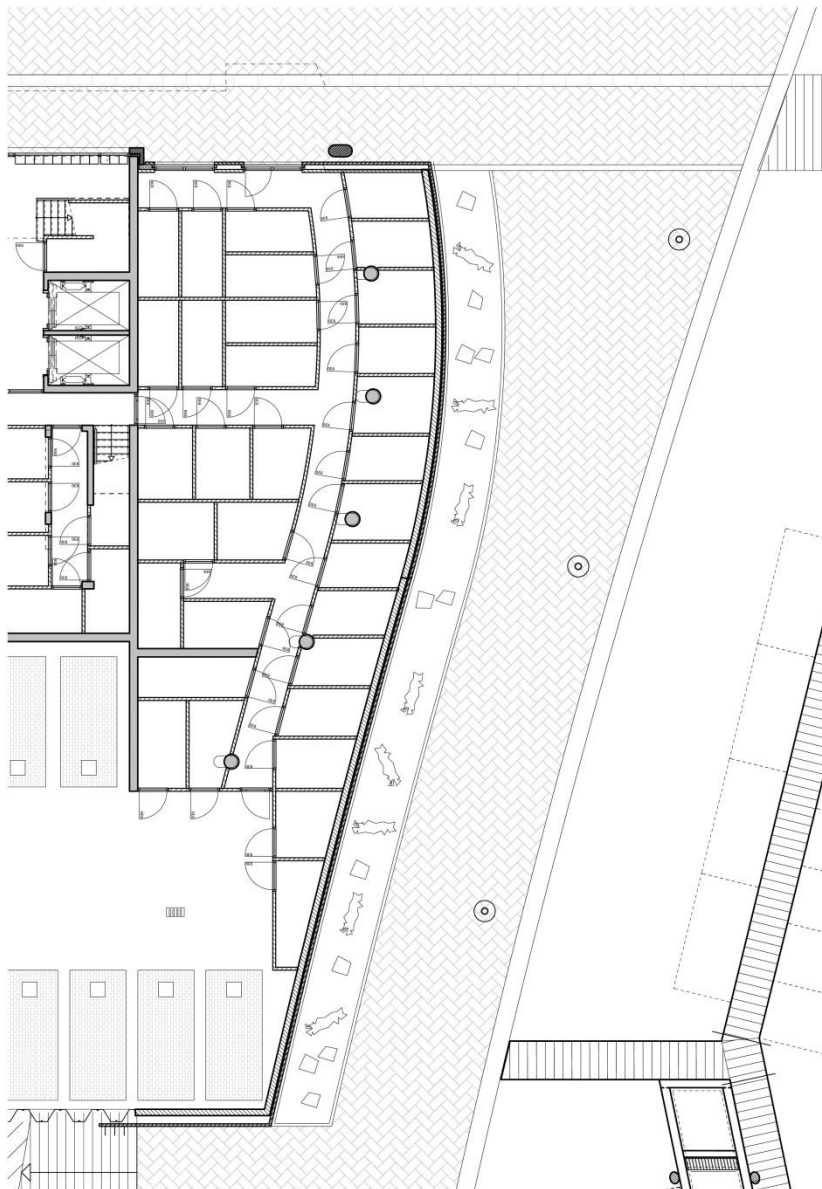
De feitelijke welstandstoets dient nog plaats te vinden.

Deze zal worden geïnitieerd nadat de Dienst Stedenbouw van de gemeente Haarlem heeft ingestemd met de definitief te hanteren uitgangspunten zoals vastgelegd in bijgevoegde tekeningen.

Mede gezien de eerdere reactie van de stedenbouwkundige dienst van de gemeente Haarlem wordt voorgesteld om mede in aansluiting op de gerealiseerde naamgeving van het project op de plint van het reeds gerealiseerde gebouw 'Havenappartementen', op een overeenkomstige wijze de projectnaam 'Land in Zicht' in losse stalen letters in kleur te monteren op de gevel aan het Spaarne.

[ruimte gereserveerd voor afbeelding nieuw bestemmingsplan]

nieuwe bestemmingsplan



plattegrond nieuwe stedenbouwkundig plan



nieuwe gevel Spaarnezijde

3 Ruimtelijke effecten van het project op de omgeving:

3.1 Bomenplan

Het bomenplan blijft ongewijzig behoudens de beperkte wijziging in de ordening van de omwille van het voorkomen van windhinder opgenomen bomen in de zone langs het gebouw.

3.2 Landschappelijke- / stedelijke inpassing

De inrichting van de openbare ruimte blijft ongewijzig behoudens de verkleining van het openbare gebied, alsmede de beperkte wijziging in de ordening van de omwille van het voorkomen van windhinder opgenomen maatregelen in de zone langs het gebouw.

3.3 Onttrekking openbare weg (incl. verkeersplan, parkeervoorzieningen)

De ruimte voor de oorspronkelijk bedoelde doorgaande verkeersstromen (fiets, voetganger), blijft geheel gehandhaafd. Op basis hiervan zijn geen bijzondere effecten te verwachten.

Ook het beperken van de bufferruimte voor auto's en boten zal geen tot slechts beperkte invloed hebben op de aangrenzende locaties, mede gezien de in de directe nabijheid beschikbare ruimte.