

## ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

### Uitgebreide procedure

Datum	
Ons kenmerk	2016-03665
Bijlage(n)	1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 2 juni 2016 een aanvraag omgevingsvergunning eerste fase ontvangen voor 59 appartementen op het perceel Pim Mulierlaan te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2016-03665.

#### ONTWERPBESLUIT

Burgemeester en wethouders zijn, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.12, 2.18, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voornemens de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning eerste fase 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 eerste fase wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het bouwen en/of gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening);
- het maken en hebben of het veranderen van een uitweg of het veranderen van het gebruik van een uitweg (verder te noemen activiteit uitweg).

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder c, en de activiteit(en) als genoemd in artikel 2.2, lid 1, onder e, Wabo.

Ter inzagelegging en mogelijkheid om zienswijzen in te dienen  
De ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende relevante stukken worden, op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, vanaf ..... 2016 tot en met .....2016 ter inzage gelegd.

U kunt de stukken inzien in de publiekshal in de Raakspoort, Zijlvest 39 te Haarlem. De publiekshal is geopend op werkdagen van 9.00 uur tot 16.00 uur. Op

donderdag van 9.00 uur tot 20.00 uur. Gedurende de termijn van ter inzagelegging kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen.

De gemeente betreft uw zienswijzen bij het nemen van een definitief besluit.

U kunt uw zienswijzen schriftelijk indienen bij: het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem, t.a.v. de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving Postbus 511, 2003 PB Haarlem.

Uw brief moet voorzien zijn van: (1) uw naam en handtekening, (2) uw adres, (3) de datum waarop u de brief verzendt, (4) een omschrijving van het voorgenomen besluit en (5) uw inhoudelijke zienswijzen.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om uw zienswijzen mondeling in te dienen. Dit kan alleen op afspraak. U kunt hiervoor een afspraak maken met de behandelend ambtenaar via het algemene telefoonnummer van de gemeente Haarlem: 14 023.

Wij willen u erop attenderen dat alleen degene die tijdig zienswijzen heeft ingediend en (daarnaast) belanghebbend is, tegen het uiteindelijke besluit beroep kan aantekenen.

Met vriendelijke groet,

Team Advies & Ondersteuning

Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend

## BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

### Gegevens aanvraag

Op 2 juni 2016 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: 59 appartementen aan de Pim Mulierlaan te Haarlem.

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

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

Het betreft hier de activiteit als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder c, en de activiteit als genoemd in artikel 2.2, lid 1, onder e, 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 ..... 2016 tot ..... 2016 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 handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12, voor de activiteit uitweg aan artikel 2.18, Wabo.

Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

#### Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb)

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

De gemeenteraad heeft op .....2016 een (ontwerp-)verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

## BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

### Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

#### INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

#### TOETSING

Geldend bestemmingsplan

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

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

Op de plankaart voor ‘Gemengde doeleinden’ aangewezen gronden worden toegelaten:

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

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

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd.
- b. Het bebouwingspercentage mag niet groter zijn dan op de plankaart is aangegeven;
- c. De brutovloeroppervlakte (bvo) van de bebouwing op het bebouwingsvlak aangeduid met het symbool I mag niet meer bedragen dan 6500 m<sup>2</sup>;
- d. De bebouwingshoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven, met dien verstande dat in het bebouwingsvlak op de plankaart is aangegeven ( 11 meter);

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

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

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

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren, tenzij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Het plan kan planologisch mogelijk gemaakt worden met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, ingevolge artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3 Wabo.

#### *Ruimtelijke onderbouwing en Stedenbouwkundig advies*

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

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

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

#### *Verkeer en parkeren*

De Haarlemse bouwverordening (art. 2.5.30 lid 1) en de beleidsregels parkeernormen 2015 (geldend voor bestemmingsplannen vastgesteld na 1-1-2015) verlangen dat: indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij een gebouw hoort. Om de omvang te bepalen wordt gebruik gemaakt van de tabel parkeernormen uit bijlage 13 van de bouwverordening.

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

De verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling is berekend op basis van kencijfers van het CROW (publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', 2012). Het te gebruiken kencijfer is afhankelijk van de ligging van de ontwikkeling binnen de stedelijke omgeving. Voor Haarlem geldt een sterk stedelijk gebiedstype (bron: CBS). De locatie is binnen de gemeente Haarlem gelegen in het restgebied van de bebouwde kom. De appartementen zullen beschikbaar zijn voor een brede doelgroep, waarbij verhuur van de woningen is beoogd. Zodoende is het kencijfer aangehouden ten aanzien van verhuurbare etagewoningen in middeldure sector. Hiervoor geldt een gemiddeld kencijfer van 3,6 mvt/etmaal per woning. Voor de 59 appartementen bedraagt de totale verkeersgeneratie zodoende circa 210 mvt/etmaal. Deze kencijfers hebben betrekking op een gemiddelde werkdag. De gegevens worden omgerekend naar een werkdag op basis van een omrekenfactor van 1,11. Dit leidt tot een verkeersgeneratie op een werkdag van 230 mvt/etmaal. Een dergelijke verkeersgeneratie tijdens een etmaal is dermate beperkt dat deze nauwelijks van invloed zal zijn op de verkeersafwikkeling op het omliggend wegennet.

#### *Watercompensatie*

Met vergunning V40528 is in 2005 een toename verharding vergund van in totaal 9.898m<sup>2</sup> en een demping van 2.072m<sup>2</sup>.

De compensatieplicht hiervoor is in totaal 3.557m<sup>2</sup> (namelijk 15% van 9.898 m<sup>2</sup> en 100% van 2.072 m<sup>2</sup>). Na oplevering en inmeting op de luchtfoto is gebleken dat er 3.843 m<sup>2</sup> oppervlaktewater is gerealiseerd. Dat betekent dat er in 2005 een surplus van afgerond 290 m<sup>2</sup> is gerealiseerd en op de zogenaamde Bergings Rekening Courant (BRC) is bijgeschreven.

In de Watervergunning is vak 2 als totaal te verharderen oppervlak meegenomen. Het oppervlak van vak 2 bedraagt op de bij de Watervergunning behorende tekening 2.400 m<sup>2</sup>.

Met de bouw van het appartementencomplex in vak 2 wordt 2.906 m<sup>2</sup> verharding gerealiseerd. Dat is 506 m<sup>2</sup> meer verharding dan waarmee in Watervergunning V40528 rekening is gehouden.

Voor het appartementencomplex bestaat dus nog een watercompensatieplicht van 75 m<sup>2</sup> (namelijk 15% van 506 m<sup>2</sup>). Dit kan ten laste van het surplus van 290 m<sup>2</sup> in de BRC worden gebracht. Het surplus bedraagt dan nog 215 m<sup>2</sup>.

We beschouwen de bouw van het appartementencomplex in vak2 als onderdeel van de herontwikkeling van Pim Mulier welke in 2005 is begonnen. Dat betekent dat de ontwikkelaar de compensatieplicht van 75 m<sup>2</sup> niet hoeft af te kopen en dus zonder kosten ten lasten kan brengen van de surplus van 290 m<sup>2</sup> in de BRC.

Het bovenstaande betekent dat de ontwikkelaar voor de inrichting van vak 2 met appartementen geen nieuwe Watervergunning bij Rijnland hoeft aan te vragen maar slechts een wijziging van de bestaande vergunning.

De ontwikkelaar heeft in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen dat een wijziging van vergunning V40528 bij Rijnland wordt aangevraagd en dat daarin wordt aangegeven dat de verharding met 506 m<sup>2</sup> toeneemt en dat de daarvoor benodigde watercompensatie ad 75 m<sup>2</sup> ten laste van het surplus van 290 m<sup>2</sup> in de BRC wordt gebracht.

Gezien het bovenstaande is er wat betreft compensatie van water geen aanleiding de omgevingsvergunning te weigeren.

*Wonen*

Haarlem is onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam. In dat verband zijn afspraken gemaakt over de regionale woningbouwopgave in het Regionaal Actie Programma Wonen (RAP) 2016-2020. Hieraan zal Haarlem ook moeten bijdragen. Gelet op de ruimtelijke beperking die Haarlem heeft, betekent dit dat woonruimte binnen het bestaande stedelijk gebied moet worden gerealiseerd.

Het plan voorziet in het realiseren van 59 appartementen binnen het bestaande stedelijk gebied van Haarlem. Dit leidt bovendien tot een differentiatie van het woonaanbod in de directe omgeving. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de uitgangspunten uit de Woonvisie.

**CONCLUSIE**

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 2 van de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er geen sprake is van negatieve ruimtelijke consequenties. Door de invulling van het gebied, dat al geruime tijd braak ligt, is er sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving. Bovendien maakt het vigerende bestemmingsplan reeds bebouwing van dezelfde omvang mogelijk. In hoofdstuk 3 van de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat de ontwikkeling niet in strijd is met de geldende beleidskaders op nationaal en provinciaal niveau.

Uit de verschillende paragrafen van hoofdstuk 4 van de ruimtelijke onderbouwing kan afgeleid worden dat de beoogde ontwikkeling niet gehinderd wordt door de sectorale aspecten. Ten slotte is in hoofdstuk 6 van de ruimtelijke onderbouwing aangetoond dat de beoogde ontwikkeling zowel financieel als maatschappelijk uitvoerbaar is.

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 daarom geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

**Planschade**

In de koopovereenkomst van de gronden is bepaald dat eventuele planschade voor rekening van de koper is.

**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 gestelde toetsingskader. Een toetsing aan dit kader heeft plaatsgevonden.

**TOETSING**

De activiteit uitweg is voorgelegd aan de afdeling Gebiedsontwikkeling en beheer en is getoetst aan de voorschriften uit de Algemene plaatselijke verordening (APV) inzake in-/uitrit. Samengevat luidt het advies als volgt:

Het plan voldoet aan de voorschriften.





#### BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 2 juni 2016;
- Ruimtelijke onderbouwing Rho adviseurs nummer 031810.00916600, d.d. 18 juli 2016;
- Tekeningenset Bosch & van Oers: situatie, plattegronden, gevels en doorsneden, d.d.20-04-2016;
- Notitie gelijkwaardigheid bergruimten Nieman raadgevende ingenieurs d.d. 14-04-2016.