

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide procedure

Datum	
Ons kenmerk	2016-04486
Bijlage(n)	1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 4 juli 2016 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de bouw van 84 appartementen op het perceel Richard Holkade 11 t/m 65 en Willem Pijperstraat 2 t/m 112, nabij de Henriëtte Bosmansstraat. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2016-04486.

ONTWERPBESLUIT

Burgemeester en wethouders zijn, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10, 2.12, 2.18, 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 activiteiten:

- het 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 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 vellen of doen vellen van een houtopstand (verder te noemen de **activiteit kappen**).

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

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo om af te wijken van artikel 6, 12 en 13 van de voorschriften van het bestemmingsplan “Slachthuisbuurt Zuidstrook”;
- Vrijstelling van artikel 2.5.30 lid 1 van de Haarlemse bouwverordening op grond van artikel 2.5.30, lid 5 van de Haarlemse bouwverordening.

Nog in te dienen gegevens

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

- Constructieve (detail-) berekeningen en tekeningen.

Ter inzagelegging en mogelijkheid om zienswijzen in te dienen

Op 31 maart 2016 heeft de raad besloten de coördinatie-regeling ex 3:30 Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het project Slachthuisbuurt Zuidstrook blok I van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan en vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (regnr. 2015432639). Met het toepassen van de coördinatie-regeling wordt beoogd de proceduredtijd zo kort mogelijk te houden. Voorwaarde bij toepassing van deze regeling is, dat de gecoördineerde besluiten gelijktijdig te inzage te worden gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan Slachthuisbuurt Zuidstrook: partiële herziening blok 1 met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP3120010-on01 en de hiermee gecoördineerde ontwerp omgevingsvergunning met de daarbij behorende relevante stukken worden conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegd nadat de commissie Ontwikkeling is gehoord;

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

3

Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend

BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 4 juli 2016 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: 84 Appartementen H. Bosmansstraat Haarlem.

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;
- activiteit uitweg;
- activiteit kappen.

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder a en c, en de activiteiten als genoemd in artikel 2.2, lid 1, onder e en g, 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 activiteiten op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan Slachthuisbuurt Zuidstrook: partiële herziening blok 1 met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP3120010-on01 en de hiermee gecoördineerde ontwerp omgevingsvergunning met de daarbij behorende relevante stukken worden conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegd nadat de commissie Ontwikkeling is gehoord.

Procedure

Als sprake is van een gecoördineerde voorbereiding van besluiten, worden de bij die besluiten behorende procedures buiten werking gesteld en is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

Zienswijzen

Conform afdeling 3.4 Awb liggen alle ontwerpbesluiten 6 weken ter inzage. De terinzagelegging van alle ontwerpbesluiten wordt gelijktijdig bekendgemaakt. In deze periode kan een ieder bij het bevoegde gezag zienswijzen indienen op de ontwerpbesluiten.

Vaststellen ontwerpbesluiten

Het bevoegde gezag stelt de besluiten vast. Zo is bijvoorbeeld de gemeenteraad bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen en moet het college de omgevingsvergunning verlenen.

Beroep

Na het nemen van de besluiten worden de besluiten gelijktijdig bekendgemaakt en voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. In deze periode kan beroep bij de Raad van State worden ingesteld. In de beroepsprocedure worden het vaststellingsbesluit en de verleende vergunning behandeld als één besluit. De procedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak moet binnen 6 maanden zijn afgerond.

Tenzij de rechter anders bepaalt, treedt de definitieve beschikking (besluit) in werking na de afloop van de beroepstermijn. Tegelijk met of na het indienen van het beroep kan een voorlopige voorziening (onder meer schorsing van het besluit) worden gevraagd bij de Raad van State.

BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

- 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 team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2016-04486;
- 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, alsmede het bouwlawaai, moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en de Haarlemse bouwverordening en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels;
- Het bouwafval moet u scheiden in de volgende categorieën:
 1. gevaarlijk afval (zie het Besluit aanwijzing gevaarlijke afvalstoffen);
 2. kunststoffen die voor hergebruik geschikt zijn;
 3. minerale wol;
 4. papier;
 5. overig afval.Categorie 1 t/m 4 moet u afvoeren naar een verwerkingsbedrijf met een vergunning volgens de Wet milieubeheer, of meegeven aan een bevoegd inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen. De categorie overig afval moet u afvoeren naar een sorteerbeidrijf dat ongesorteerd bouwafval in ontvangst mag nemen.
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25 lid 3 Bouwbesluit 2012);
- 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 team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2016-04486;
- De bouwwerkzaamheden mogen pas beginnen als de afdeling Data, Informatie en Analyse van de gemeente Haarlem de bebouwingsgrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet (artikel 1.24 Bouwbesluit 2012). Hiervoor moet u ten minste veertien dagen voor start bouw een verzoek indienen bij de Hoofdafdeling Dienstverlening, Veiligheid en Vergunningen, telefoon 14 023;

- Het doen van opgravingen of het verrichten van bodemverstoringen met als doel het opsporen van (archeologische) vondsten van 50 jaar en ouder is, zonder een opgravingsvergunning van de Minister en toestemming van de gemeente Haarlem, verboden. Indien bij de werkzaamheden in het kader van de omgevingsvergunning een zaak wordt gevonden, waarvan men weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat het een archeologische vondst is, dient men dit direct te melden bij het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl).
De gemeente zal nooit zonder schriftelijke of telefonische notificatie van het bureau Archeologie vooraf aan de vergunninghouder personen langs sturen om archeologische waarnemingen of onderzoek te doen. Mocht er sprake zijn van het doen van waarnemingen, dan zal dit bovendien enkel gebeuren door de stadsarcheoloog mevr. A. van Zalinge of dhr. P. van Kempen.
Bij twijfel gelieve contact op te nemen met het bureau Archeologie: mevr. A. van Zalinge of dhr. P. van Kempen (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl).
- Indien bij de bodemversturende werkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij volgens de Erfgoedwet (artikel 5.10) verplicht dit direct te melden bij Onze Minister. De melding dient te gebeuren bij het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl).
- Indien grond van de locatie wordt afgevoerd en elders wordt hergebruikt, moet hierbij worden voldaan aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit.
- Indien bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen - anders dan beschreven in de bodemonderzoekrapporten - moet de vergunninghouder dit direct melden bij het meldpunt Bodem van de gemeente Haarlem op 023-5113513 of meldpuntbodem@haarlem.nl
- Met de uitvoering van werkzaamheden waar aanvullende constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen mag niet worden begonnen voordat de medewerker constructie van Team Advies & Ondersteuning, afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving 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;
- De aanvrager moet er voor zorgen dat, voordat het gebouw in gebruik wordt genomen, binnen een afstand van 40 meter vanaf de toegang tot blok 3, een bluswaterwinpunt beschikbaar is voor de brandweer. Het bluswaterwinpunt moet een hoeveelheid water leveren van 60 m³/uur bij een minimale druk van 0,5 bar, op grond van artikel 6.30 Bouwbesluit 2012.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- De vergunninghouder of degene die de activiteit uitvoert, moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek tonen aan de daartoe bevoegde ambtenaren;
- De constructies en de diverse werkzaamheden dienen qua omvang, opzet en locatie geplaatst respectievelijk uitgevoerd te worden conform de aanvraag, echter voor zover niet strijdig met onderhavige vergunning;
- De vergunninghouder dient ervoor zorg te dragen dat aan alle personen die vergunde werkzaamheden verrichten, waaronder het personeel van derden, een toereikende schriftelijke instructie is verstrekt die is gericht op het voorkomen en uitsluiten van handelingen die tot gevolg (kunnen) hebben dat de aan de vergunning verbonden voorschriften niet worden nageleefd;
- Indien vergunninghouder voornemens is activiteiten c.q. werkzaamheden in afwijking van deze vergunning te laten plaatsvinden, dient dit terstond schriftelijk te worden gemeld aan afdeling. Voor veranderingen die van enige betekenis kunnen zijn met betrekking tot de toepasselijke wetgeving, dient opnieuw een aanvraag voor een omgevingsvergunning te worden ingediend;
- Vergunninghouder dient alle mitigerende maatregelen te treffen die in, dan wel bij de aanvraag om de omgevingsvergunning worden voorgesteld;
- Van opgetreden incidenten, waaronder verstaan worden alle gebeurtenissen waarbij onbedoeld schadelijke stoffen vrijkomen, dan wel waardoor anderszins schade aan het betrokken beschermde soorten kan worden toegebracht, dient onverwijld schriftelijk melding te worden gedaan aan afdeling, onder overlegging van alle relevante gegevens;
- De vergunninghouder dient vóór, tijdens en na de uitvoering van de werkzaamheden beschadiging van de betrokken beschermde soorten zoveel mogelijk te voorkomen dan wel te beperken en zo nodig te herstellen;

Activiteit uitweg

- De vergunninghouder is verantwoordelijk voor het (laten) aanleggen van de uitweg en draagt daar de kosten van. De gemeente kan tot een maand nadat de vergunninghouder de uitweg gereed heeft gemeld, controleren of laten controleren of de uitweg volgens de voorwaarden van de vergunning is aangelegd. Dit kan er toe leiden dat de gemeente de vergunninghouder aanwijzingen geeft tot aanpassingen van de uitweg zodat deze alsnog komt te voldoen aan de voorwaarden van de vergunning;

- 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;
- 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 vergunninghouder dient er voor te zorgen dat de uitweg tijdens en na afronding van eventuele bouw- of sloopwerkzaamheden veilig en in goede staat is;
- De gemeente behoudt zich het recht voor bij wegreconstructies de uitweg te wijzigen of op andere wijze te doen verlopen;
- De werkzaamheden moeten zo worden verricht dat passanten die gebruikmaken van weg, inclusief het trottoir, hiervan geen verkeersoverlast of verkeershinder ondervinden;
- Het goot- en trottoirgedeelte, gelegen ter plaatse van de uitweg, moet tijdens de aanleg van de uitweg 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;
- Maatvoering en materiaalkeuze uitrit conform Handboek Inrichting Openbare - Ruimte (HIOR);
- De inrit dient te worden gemaakt met inritblokken;
- De bestrating moet opgesloten worden met opsluitbanden met afmeting 10 x 20 x 100 cm;
- Bij het trottoir dienen tegels te worden toegepast met een dikte van 8 cm. Het halfsteens verband van de inrit dient een kwartslag gedraaid te zijn ten opzichte

van het verband in het trottoir. Aan weerszijden van de inrit moeten drie rijen tegels van 4,5 cm dikte in het zelfde verband als de inrit worden gelegd;

- De kleur van de trottoirtegels moet worden aangepast aan het omliggende trottoir.

Activiteit kappen

- De vergunninghouder of degene die de rooi- kap- of snoeiwerkzaamheden uitvoert, moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Haarlem tonen;
- Binnen 12 maanden na gereedmelding van de bouwwerkzaamheden moet de herplant van de bomen zijn uitgevoerd conform de tekening "Openbare ruimte Slachthuisbuurt-Zuidstrook locatie 1 en 2 planfase voorlopig ontwerp d.d. 5-12-2014" die bij de aanvraag is overgelegd. Hierbij moet u eventuele aanwijzingen van de bomendeskundige van de gemeente Haarlem opvolgen;
- Niet aangeslagen herplant moet binnen een jaar na de herplant worden vervangen door boom van dezelfde soort en afmetingen. Hierbij moet u eventuele aanwijzingen van de bomendeskundige van de gemeente Haarlem opvolgen;
- Het bevoegd gezag behoudt zich het recht voor om, met toepassing van artikel 2.33, tweede lid, onder a. en g van de Wabo, de vergunning voor de activiteit 'kappen' in te trekken indien gedurende drie jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
- De Flora- en Faunawet verbiedt dat nesten of andere plaatsen voor voortplanting en verblijf van dieren die horen tot een beschermde inheemse soort, worden vernield, uitgehaald, weggenomen of verstoord (artikel 10). Dit houdt onder andere in dat bomen met vogelnesten, of bomen in de nabijheid van bomen met vogelnesten niet mogen worden gekapt. Voor de kap van bomen waarin vleermuizen verblijven is toestemming nodig van het ministerie van LNV. De algemene zorgplicht is van toepassing, zoals vastgelegd in artikel 2 van de Flora- en faunawet.
Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de hoofdafdeling Stadszaken, afdeling Openbare ruimte, Groen en Verkeer van de gemeente Haarlem, bereikbaar op nummer 023-511 3386;
- De stadsecoloog van de gemeente Haarlem heeft het recht bomen voor aanvang van de kap op aanwezigheid van nesten e.d. te (laten) controleren;
- Alle schade of vorderingen tot schadevergoeding, zowel van de gemeente Haarlem als derden, ontstaan als gevolg van het gebruikmaken van deze omgevingsvergunning, moeten op het eerste verzoek worden vergoed;

11

- Met het vellen van de bomen mag niet eerder worden aangevangen dan dat de vergunning onherroepelijk is geworden.

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, lid 1, 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 “Slachthuisbuurt Zuidstrook” is vastgesteld door de gemeenteraad op 29-11-2012 onder nummer 332792.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemmingen “Groen, Water en Wonen”. Deze bestemmingen vinden hun weerslag in artikel 6, 12 en 13 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

Het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan en de toets luidt als volgt:

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 6, 12 en 13 van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan “Slachthuisbuurt Zuidstrook”. 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 Algemene Maatregel van Bestuur 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.

In dit geval is voor deze locatie bestemmingsplan ‘Slachthuisbuurt Zuidstrook: partiële herziening blok 1 met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP3120010-on01’ in voorbereiding. Gelijkzeitig met dit ontwerpbesluit zal het ontwerp van het laatstgenoemde bestemmingsplan in procedure worden gebracht. De daarin tot uitdrukking gebrachte ruimtelijke onderbouwing moet als hier herhaald en ingelast worden beschouwd. De activiteit past in dit bestemmingsplan.

Archeologisch bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is voor de gronden de dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie’ opgenomen. Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming “Waarde Archeologie 4”. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 13 van de voorschriften behorende bij dit bestemmingsplan.

Hierin is bepaald dat binnen deze bestemming voor bodem verstorende activiteiten van meer dan 2500 m² en dieper dan 30 cm een archeologisch rapport moet worden overgelegd.

De activiteit is voorgelegd aan bureau Archeologie van de gemeente Haarlem. Het advies luidt als volgt: “Bij het voorliggende bouwplan vinden bodem verstorende activiteiten plaats en er is een archeologisch rapport overlegd. Wij kunnen instemmen met de conclusies en aanbevelingen uit het archeologisch rapport (ADC

Rapport 3732). Dit houdt in dat bij de voorgenomen ontwikkeling geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is. De geplande werkzaamheden kunnen dus zonder archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Hiermee is de bouwactiviteit niet in strijd met dit bestemmingsplan”.

De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Welstand

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

“De vergunningaanvraag is beoordeeld door de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit in haar vergadering van 30 augustus 2016.

De commissie heeft het plan getoetst aan de nota ruimtelijke kwaliteit.

Samengevat luidt het advies: “Akkoord nu het ontwerp gelet op inpassing in de stedelijke structuur, massaopbouw en uiterlijke verschijningsvorm alsmede gelet op materiaalgebruik en detaillering voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebiedsdeel Stadsuitbreidingen 12920-1960. Collegiaal wordt geadviseerd bij de uitwerking het parkeerdeel tussen de twee oostelijk gelegen bouwblokken nog wat meer te vergroenen.”

Bouwbesluit

Constructieve veiligheid

De activiteit is door de constructeur van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de constructieve veiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Bouwfysica

De activiteit is door de medewerker bouwfysica van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de bouwfysische voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Brandveiligheid

De activiteit is voor advies voorgelegd aan de adviseur van de Veiligheidsregio Kennemerland. De activiteit is getoetst aan de brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Het advies luidt als volgt:

De aanvraag betreft het nieuw bouwen van een 3-tal appartementengebouwen. Deze is getoetst op het niveau van nieuwbouw. Aanvullen op scoop C is ook getoetst aan scoop A, B en E.

Voor bouwblok 3 ligt er geen brandkraan binnen de vereiste afstand van 40 meter vanuit de toegang tot het gebouw. De aanvrager moet er voor zorgen dat, binnen een afstand van 40 meter vanaf de toegang tot blok 3, een bluswaterwinnpunt beschikbaar is voor de brandweer. Het bluswaterwinnpunt moet een hoeveelheid

water leveren van 60 m³/uur bij een minimale druk van 0,5 bar, op grond van artikel 6.30 Bouwbesluit 2012.

Overige

De activiteit is door de planbeoordelaar van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de overige voorschriften van het Bouwbesluit 2012. De planbeoordelaar heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Bouwverordening

Bodem

De activiteit is door de adviseur bodem van de afdeling Milieu, bureau Bodem getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake bodem. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het advies luidt als volgt:

“Op basis van het aanwezige bodemonderzoeksrapport is geconcludeerd dat er ter plaatse van werkzaamheden geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming.

Uitgestelde inwerkingtreding (artikel 6.2c, eerste lid, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) is daarom niet aan de orde. Afdeling Bodem is akkoord met het afgeven van de omgevingsvergunning.”

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Parkeren

De activiteit is door de adviseur parkeervoorzieningen van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake parkeren. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het advies luidt als volgt:

“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 84 appartementen, waarvan 28 in de duurste prijsklasse en 56 appartement sociale huur. De behoefte aan parkeerplaatsen neemt hierdoor toe met $(28 \times 1,5 + 56 \times 1,2 =)$ 110 parkeerplaatsen. Het koopappartement beschikt over een parkeergarage met 28 parkeerplaatsen op eigen terrein in een parkeergarage onder het gebouw en de appartementen sociale huur over 49 parkeerplaatsen. Daarmee voldoet het bouwplan niet volledig aan de vereisten uit de bouwverordening om al het parkeren op eigen terrein te faciliteren. Het restant van de parkeerplaatsen (33) wordt aangelegd in de Willem de Pijperstraat die gereconstrueerd gaat worden, In deze straat wordt nu evenwijdig aan de rijrichting geparkeerd. In totaal komen er in de Willem de Pijperstraat 72 haaks op de rijbaan

geplaatste parkeervakken bij. Dit zorgt voor een overschot aan parkeerplaatsen van (72-33-18=) 21 parkeerplaatsen. Het bouwplan is onderdeel van de herontwikkeling van de ‘Slachthuisstrook’, waarvoor een stedenbouwkundig plan is vastgesteld. Dit overschot aan parkeerplaatsen is bestemd/te gebruiken voor de ander ontwikkelingslocaties in de Slachthuisstrook. Laden en lossen, n.v.t.”

Overige

De activiteit voldoet aan de overige voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening.

CONCLUSIE

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

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

Onder verwijzing naar de toets aan het bestemmingsplan “Slachthuisbuurt Zuidstrook” die staat beschreven bij de overwegingen van de activiteit bouwen van deze beschikking merken wij op dat de aangevraagde bouwactiviteit in strijd is met artikel 6, 12 en 13 van de bij dit bestemmingsplan behorende voorschriften. 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 ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Ruimtelijk Beleid, team Stedenbouw en planologie. Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het advies luidt als volgt:

“Dit bouwplan voorziet in de realisatie van 84 woningen te vervanging van een aantal reeds gesloopte appartementengebouwen. De voorgestelde positionering van de bouwblokken komt niet overeenkomst met het bouwvlak in het bestemmingsplan en is daardoor niet passend. Echter, voor dit gebied is inmiddels een herziene stedenbouwkundige visie vastgesteld. Dit bouwplan voldoet wel aan de kaders die daarin gesteld worden. Aangezien het plan passend is de herziene stedenbouwkundige visie is het stedenbouwkundige advies positief.”

Het (ontwerp)bestemmingsplan ‘Slachthuisbuurt Zuidstrook: partiële herziening blok 1 met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP3120010-on01 blok 1 is voorbereid volgens de kaders die zijn vastgelegd in deze Partiele herziening Visie Slachthuisbuurt Zuid.

Gelijktijdig met dit ontwerpbesluit zal het ontwerp van het laatstgenoemde bestemmingsplan in procedure worden gebracht. De daarin tot uitdrukking gebrachte ruimtelijke onderbouwing moet als hier herhaald en ingelast worden beschouwd. De activiteit past in dit bestemmingsplan.

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

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

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 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. De afdeling Gebiedsontwikkeling en beheer heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

De activiteit voldoet aan de genoemde algemene plaatselijke verordening en de gestelde voorwaarden zijn rechtstreeks, als voorschriften, in de vergunning opgenomen. 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.

Activiteit kappen

INLEIDING

De omgevingsvergunning voor de activiteit kappen moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder g Wabo niet voldoet aan de

voorschriften uit de Bomenverordening Haarlem 2008. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

De activiteit uitweg is voorgelegd aan de afdeling ‘Gebiedsontwikkeling en beheer’ en is getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse Bomenverordening 2008. De afdeling ‘Gebiedsontwikkeling en beheer’ heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

Het advies luidt als volgt: “Het ‘Definitief ontwerp buitenruimte blok I Slachthuisbuurt Zuidstrook’ dient nog door het college goedgekeurd te worden ten tijden van het opstellen van dit advies. Het advies in deze zaak is positief voor het kappen en herplanten van bomen conform het ‘Definitief ontwerp buitenruimte blok I Slachthuisbuurt Zuidstrook’, mits het college dit ontwerp goedkeurt.”

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

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 4 juli 2016;
- Tekening B-01 Situatietekening d.d. 28-06-2016;
- Tekening B-02 Plattegrond begane grond blok1 huur d.d. 28-06-2016;
- Tekening B-03 Plattegrond 1^e verdieping blok1 huur d.d. 28-06-2016;
- Tekening B-04 Plattegrond 2^e verdieping blok1 huur d.d. 28-06-2016;
- Tekening B-05 Plattegrond 3^e blok1 huur d.d. 28-06-2016;
- Tekening B-06 Plattegrond dak blok1 huur d.d. 28-06-2016;
- Tekening B-07 Gevels blok1 huur d.d. 28-06-2016;
- Tekening B-08 Doorsnede blok1 huur d.d. 28-06-2016;
- Tekening B-09 Plattegrond stallingsgarage blok3 koop d.d. 28-06-2016;
- Tekening B-10 Plattegrond begane grond blok3 koop d.d. 28-06-2016;
- Tekening B-11 Plattegrond 1^e verdieping blok3 koop d.d. 28-06-2016;
- Tekening B-12 Plattegrond 2^e verdieping blok3 koop d.d. 28-06-2016;
- Tekening B-13 Plattegrond 3^e verdieping blok3 koop d.d. 28-06-2016;
- Tekening B-14 Plattegrond dak, blok 3 koop d.d. 28-06-2016;
- Tekening B-15 Gevels blok3 koop d.d. 28-06-2016;
- Tekening B-16 Doorsnede blok3 koop d.d. 28-06-2016;
- Tekening B-17 Plattegrond begane grond blok2 huur d.d. 28-06-2016;
- Tekening B-18 Plattegrond 1^e verdieping blok2 huur d.d. 28-06-2016;
- Tekening B-19 Plattegrond 2^e blok2 huur d.d. 28-06-2016;
- Tekening B-20 Plattegrond 3^e verdieping blok2 huur d.d. 28-06-2016;
- Tekening B-21 Plattegrond dak blok2 huur d.d. 28-06-2016;
- Tekening B-22 Gevels blok2 huur d.d. 28-06-2016;
- Tekening B-23 Doorsneden blok 2 huur d.d. 28-06-2016;
- Tekening B-50 Principedetails d.d. 28-06-2016;
- Technische omschrijving ventilatie, materiaalstaat en berekeningen d.d. 06-06-2016;
- Tekening RWG-02 2^e Verdieping blok12, riolering d.d. 20-06-2016;
- Tekening RWG-30 Keldervloer blok3, riolering d.d. 20-06-2016;
- Tekening RWG-35 Dak blok3, riolering d.d. 20-06-2016;
- Tekening NUTS 01 huur Blokken 1 en 2, NUTS invoeren d.d. 20-06-2016;
- Tekening installaties, overzicht d.d. 20-06-2016;
- Tekening HaarlemIIQ1410 Kadastrale-kaart d.d. 08-01-2008;
- Tekening HaarlemIIQ1409 Kadastrale-kaart d.d. 15-04-2011.
- Tekening 710206 damwandberekeningen d.d. 22-12-2015;
- Tekening 710206 Vibro-palen blok 1 d.d. 28-09-2015;
- Tekening 710206 Vibro-palen blok 2 d.d. 28-09-2015;
- Tekening 710206 Vibro-palen blok 3 d.d. 28-09-2015;
- Tekening 710206_Sonderingen_Fase I d.d. 30-06-2015;
- Tekening R-114 097 BA01 JH uitgangspunten d.d. 28-06-2016;
- Tekening 710206 bouwput-bemalingsadvies d.d. 15-12-2015;
- Constructietekening 114-097 BA tekeningenlijst d.d. 28-06-2016;
- Constructietekening 114-097 BA-12 -begane grond blok 12 d.d. 28-06-2016;
- Constructietekening 114-097 BA-13 -1e en 2e blok12 d.d. 28-06-2016;
- Constructietekening 114-097 BA-14 -3^e verdieping en dak blok12 d.d. 28-06-2016;
- Constructietekening 114-097 BA-15 -doorsnede blok12 d.d. 28-06-2016;

- Constructietekening 114-097 BA-33 -1e2e blok3 d.d. 28-06-2016;
- Constructietekening 114-097 BA-34 -3e dak blok3 d.d. 28-06-2016;
- Constructietekening 114-097 BA-35 -doorsnede blok3 d.d. 28-06-2016;
- Tekeningenlijst Brief OV 14701 d.d. 04-07-2016;
- Ontheffing Flora-Fauna d.d. 11-12-2015;
- Rapport BvR01B Brandveiligheidsrapportage d.d. 16-03-2016;
- Rapport PFBA16-21201_inventarisatie bomen d.d. 12-04-2016;
- Rapport Haarlem II1409 Kadastraal bericht d.d. 07-01-2008;
- Rapport B-100 BB bouwbesluitberekeningen en tekeningen d.d. 28-06-2016;
- Rapport WBDDBO 2016-0021 d.d. 17-02-2016 ;
- Rapport inventarisatie flora-fauna d.d. 25-03-2014;
- Rapport Rap 3732- 4160511 vooronderzoek d.d. 20-10-2014;
- Rapport N001- 4829960TMM-hda-V01 d.d. 02-01-2012;
- Rapport Cultuurhistorisch Onderzoek - v2 d.d. december-2014;
- Rapport PFBA16-21246_aanvullingen inventarisatie-bomen d.d. 17-05-2016;
- Rapport Partiële Herziening Visie Slachthuisbuurt-Zuid Haarlem d.d. juli 2014;
- Rapport Checklist Veilig onderhoud d.d. 28-06-2016;
- Rapport 16148-03 Notitie MPG Berekening d.d. 22-02-2016;
- Tekening 952-116 - 00-03 Geluidwering gevel d.d. 16-02-2016;
- Tekening 151940 Verkennend bodemonderzoek d.d. 28-10-2014;
- Tekening inventarisatie vleermuizen d.d. 03-11-2014;
- Tekening R01 W01 - Begane grond, ventilatie d.d. 06-06-2016;
- Tekening R01 W02 - 1e verdieping, ventilatie d.d. 06-06-2016;
- Tekening R01 W03 - 2e verdieping, ventilatie d.d. 06-06-2016;
- Tekening R01 W04 - 3e verdieping, ventilatie d.d. 06-06-2016;
- Tekening R01 W05 - Dak, ventilatie d.d. 06-06-2016;
- Tekening R02 W00 - Kelder, ventilatie d.d. 06-06-2016;
- Tekening R02 W01 - Begane grond, ventilatie, d.d. 06-06-2016;
- Tekening R02 W02 - 1e verdieping, ventilatie d.d. 06-06-2016;
- Tekening R02 W03 - 2e verdieping, ventilatie d.d. 06-06-2016;
- Tekening R02 W04 - 3e verdieping, ventilatie d.d. 06-06-2016;
- Tekening R02 W05 - Dak, ventilatie d.d. 06-06-2016;
- Tekening RWG-03 - 3eVerdieping blok12, riolering, d.d. 20-06-2016;
- Tekening RWG-04 - Dak blok 1en 2, riolering d.d. 20-06-2016;
- Tekening RWG-31 - Kelder aan plafond blok3, riolering 20062016;
- Tekening RWG-32 - 1eVerdieping blok3, riolering 20062016;
- Tekening RWG-33 - 2eVerdieping blok3, riolering 20062016;
- Tekening S-01 Situatie blok1, 2 en 3, riolering en hwa d.d. 20-06-2016;
- Tekening NUTS 02 koop Blok 3, NUTS-invoeren d.d. 20-06-2016.