

## OMGEVINGSVERGUNNING

### Uitgebreide procedure

Datum

2016-03665

Ons kenmerk

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 het bouwen van 59 appartementen met parkeerplaatsen op het perceel Pim Mulierlaan te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2016-03665.

#### **BESLUIT**

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.12, 2.18, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besloten 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 activiteit(en):

- 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 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.

Onderdeel van het besluit vormen de in bijlage 4 genoemde documenten.

#### **Beroepsmogelijkheid en inwerkingtreding**

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

Tegen het besluit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na bekendmaking door belanghebbenden beroep worden aangetekend bij de rechtbank Haarlem.

Dit beroepschrift moet ten minste de volgende gegevens bevatten:

- uw naam en adres;
- de verzenddatum van uw beroep;

2

- het besluit waartegen u beroep aantekent;
- de reden van uw beroep;
- datum en handtekening.

U kunt de inwerkingtreding van het besluit niet uitstellen door een beroepschrift in te dienen. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan bij de rechtbank Haarlem een voorlopige voorziening worden gevraagd.

Wanneer de voorlopige voorziening wordt aangevraagd schorst dit de werking van dit besluit totdat de voorzieningenrechter van de rechtbank Haarlem over het verzoek heeft beslist.

Het verzoek voorlopige voorziening moet aan dezelfde eisen voldoen als het beroepschrift. Wij wijzen u er op dat u voor de behandeling van uw verzoek voorlopige voorziening en/of beroepschrift griffierecht moet betalen.

#### *Wijze van indienen*

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

- Digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U moet daarvoor wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). U kunt op de genoemde site kijken voor de precieze voorwaarden.
- Per post. Het beroepschrift en of verzoek voorlopige voorziening moet in tweevoud worden ingediend bij Rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Hoogachtend,  
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem,

mr. H.H.T. de Boer  
afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving

## **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: het bouwen van 59 appartementen met parkeerplaatsen aan Pim Mulierlaan.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspect(en):

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

Het betreft hier de activiteit(en) 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.

### **Bevoegd gezag**

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

### **Volledigheid**

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor het bij of krachtens algemene maatregel van bestuur stellen van regels aan de wijze van indiening van een aanvraag om omgevingsvergunning en de gegevens en bescheiden die hierbij moeten worden aangeleverd.

De regeling is uitgewerkt in het paragraaf 4.2 Bor met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

### **Zienswijzen en heroverweging**

Van 28 oktober 2016 tot 8 december 2016 hebben de ontwerpbeslikking en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Met betrekking tot de ingekomen zienswijzen en beoordeling daarvan verwijzen wij naar de bijgevoegde zienswijzennota, dat onderdeel uitmaakt van het besluit.

Naar aanleiding van de zienswijzen overwegen wij het volgende:

Bij de ruimtelijke inpasbaarheid van een bouwplan wordt rekening gehouden met de belangen van de aanvrager en de belangen van omwonenden. Het bouwplan

levert volgens ons geen onevenredige aantasting van het woongenot dan wel andere omliggende functies op. Wij zijn van oordeel dat het belang van de aanvrager bij realisatie van het bouwplan dan ook zwaarder weegt dan de belangen van de indieners van een zienswijze. Gezien het voren gestelde achten wij het gerechtvaardigd de omgevingsvergunning te verlenen.

#### **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 en 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 van Haarlem heeft bij ontwerpbesluit van 13 oktober 2016 verklaard dat er geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning.

Bij besluit van 6 april 2017 heeft de Raad zijn besluit van 13 oktober 2016 bekrachtigd.

## **BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN**

**Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:**

### **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 vergunninghouder of degene die de activiteit uitvoert, zorgt ervoor dat de lichthinder van sportvereniging DSS wordt verminderd door het (laten) aanbrengen van kappen om de lampen van de twee lichtmasten die het dichtst bij het woongebouw staan en door het plaatsen van verduisteringsvoorzieningen in of aan de woonappartementen;
- de vergunninghouder of degene die de activiteit uitvoert, zorgt ervoor dat in de huurovereenkomsten en eventueel in toekomstige koopovereenkomsten (middels een kettingbeding) wordt opgenomen dat de huurders/kopers bekend zijn met de aanwezigheid van de sportverenigingen en het gebruik van deze gronden en dat de huurders/kopers instemmen met dit gebruik.

### **Activiteit uitweg**

- 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](mailto:meldpuntbodem@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](mailto:meldpuntbodem@haarlem.nl)

## **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 x 1,6=) 95 parkeerplaatsen. 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 weekdag. 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.



*Geluid (verkeerslawaai)*

Het bouwplan is ook getoetst aan de eisen die de Wet geluidhinder stelt. De voorkeurswaarden vanwege het wegverkeerslawaai uit die wet worden overschreden maar blijven onder de maximaal toegestane geluidsbelasting op de gevels.

De maximaal vast te stellen hogere grenswaarde bedraagt 63 dB en voldoet daarmee aan de eisen die de landelijke wetgever stelt. Het feit dat een hogere waarde nodig is, brengt dan ook niet met zich mee dat er sprake zou zijn van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat, aangezien deze waarde landelijk aanvaardbaar wordt geacht.

Er is hier sprake van een zogenaamde "inbrei-locatie", waarbij rekening moet worden gehouden met de omvang van het perceel en de mogelijkheden en onmogelijkheden die dit bij de invulling van het terrein met zich meebrengt. Ook moet daarbij sprake zijn van een voor de aanvrager rendabele invulling, omdat deze gronden anders niet zullen worden ingevuld.

Zoals uit de ruimtelijke onderbouwing (zie blz. 187) blijkt, is het lastig om tot een verschuiving van het gebouw of een wijziging van de plattegronden over te gaan. Gelet hierop en gelet op de belangen die zijn gemoeid met woningbouw in zijn algemeen en de invulling van deze locatie in het bijzonder, zijn wij bereid een hogere grenswaarde vast te stellen.

*Hinder sportpark Pim Mulier*

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het gebruik van het sportpark Pim Mulier geluid- en lichthinder kan opleveren voor de bewoners van het woongebouw.

Voor het aspect geluid is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Gebleken is dat dit onderzoek op een aantal punten moest worden uitgebreid. Dit onderzoek is inmiddels aangevuld en opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Hieruit blijkt dat er qua geluid een voldoende aanvaardbaar woonklimaat kan worden gerealiseerd. Wel wordt er door ons een maatwerkvoorschrift genomen waarin de toegestane geluidsbelasting door DSS wordt verhoogd met 5 dB, zodat de betreffende sportvereniging niet beperkt worden in haar gebruiksmogelijkheden.

Voor het aspect lichthinder is onderzoek uitgevoerd. Gebleken is dat dit onderzoek op een aantal punten moest worden uitgebreid. Dit onderzoek is inmiddels aangevuld en opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Hieruit blijkt dat er weliswaar sprake is van lichthinder, maar dat met enige maatregelen een acceptabel woonklimaat kan worden gerealiseerd. In het onderzoek is aangegeven welke maatregelen noodzakelijk zijn en welke normen als een acceptabel woonklimaat zijn beoordeeld. De maatregelen zijn als voorwaarden opgenomen in de omgevingsvergunning (zie bijlage 2: Voorschriften); aan de bron (kappen om de lampen van de twee lichtmasten die het dichtst bij het woongebouw staan) en aan het woongebouw (verduisteringsvoorziening in of aan de woonappartementen).

Om te voorkomen dat de sportverenigingen in de toekomst worden beperkt in het gebruik van de sportvelden is aan de omgevingsvergunning als voorwaarde opgenomen (zie bijlage 2: Voorschriften) dat de vergunninghouder regelt dat in de huurovereenkomsten en eventueel in toekomstige koopovereenkomsten (middels een kettingbeding) moet worden opgenomen dat de huurders/kopers bekend zijn met de aanwezigheid van de sportverenigingen en het gebruik van deze gronden en dat de huurders/kopers instemmen met dit gebruik. Het voren gestelde wordt tevens vastgelegd in een schriftelijke overeenkomst dat onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning.

#### *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.

#### *Planschade*

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

### 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.

De ingediende zienswijzen geven ons geen aanleiding om de omgevingsvergunning te weigeren.

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.

## **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.

### **CONCLUSIE**

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het maken van een in/uitrit, zijn er ten aanzien van de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder e Wabo geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

#### **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;
- 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;
- Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad d.d. 13 oktober 2016;
- Besluit hogere grenswaarden geluidsbelasting
- Zienswijzennota 2016-03665
- Overeenkomst in verband met huur- en/of koopovereenkomsten toekomstige bewoners 59 appartementen aan Pim Mulierlaan