Gemeente Haarlem

Omgevingsvergunning

Uitgebreide procedure

Datum
Ons kenmerk 2020-03476
Bijlage(n) 1. Procedureel;
2. Voorschriften;
3. Overwegingen;
4. Stukken behorende bij dit besluit.

Onderwerp: Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 3 augustus 2016 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 160 tijdelijke wooneenheden, ten behoeve van sociale huurwoningen en voor de huisvesting van statushouders, 4 cultureel maatschappelijke ruimte en bij het plan bijbehorende voorzieningen voor een periode van 10 jaar op het perceel Dijkzichtlaan 25 t/m 351 in Haarlem.

Op 29 april 2020 is de aanvraag aangepast naar een aanvraag voor het realiseren van 162 tijdelijke wooneenheden, ten behoeve van sociale huurwoningen en voor de huisvesting van statushouders, en een cultureel maatschappelijke ruimte en bij het plan bijbehorende voorzieningen voor een periode van 10 jaar op het perceel Dijkzichtlaan 25 t/m 351 in Haarlem. De wijziging heeft betrekking op het inpandig omzetten van cultureel maatschappelijke ruimten naar 2 extra woningen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2020-03476.

BESLUIT
Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de voorschriften, overwegingen en de bij dit besluit 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 (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 (verder te noemen de **activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**);

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

Onderdeel van het besluit vormen:
- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo om af te wijken van de voorschriften van het bestemmingsplan “beheersverordening Delftplein” en van de voorschriften van het Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018 voor wat betreft het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein;
- Vaststelling hogere waarden van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege het wegverkeer vast te stellen voor de gevels van het plan tot maximaal 62dB.

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 beroep worden aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.
Dit beroepschrift moet ten minste de volgende gegevens bevatten:
- uw naam en adres;
- de verzenddatum van uw beroep;
- het besluit waartegen u beroep aantekent;
- de reden van uw beroep;
- datum en handtekening.

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

Wanneer de voorlopige voorziening wordt aangevraagd schorst dit de werking van dit besluit totdat de voorzieningenrechter over het verzoek heeft beslist.
Het verzoek voorlopige voorziening moet aan dezelfde eisen voldoen als het beroepsschrift. Wij wijzen u er op dat u voor de behandeling van uw verzoek voorlopige voorziening en/of beroepsschrift griffierecht moet betalen.

Wijze van indienen
U kunt het beroepschrift en/of het verzoek voorlopige voorziening op twee manieren indienen:
- Digitaal via https://digitaalloket.raadvanstate.nl/. U moet daarvoor wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). U kunt op de genoemde site kijken voor de precieze voorwaarden.
- Per post of per fax. Het beroepsschrift en of verzoek voorlopige voorziening moet worden ingediend bij Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag, faxnummer 070 - 365 13 80.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van Haarlem,
namens het college,

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

voor deze,

Teammanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving

Deze brief is vanwege het Coronavirus en afspraken rond thuiswerken buiten het gemeentekantoor samengesteld. De brief is derhalve niet van een handtekening voorzien.

BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag
Op 29 april 2020 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het realiseren van 162 tijdelijke wooneenheden, ten behoeve van sociale huurwoningen en voor de huisvesting van statushouders, en een cultureel maatschappelijke ruimte en bij het plan bijbehorende voorzieningen voor een periode van 10 jaar.

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, lid 1, onder a en c Wabo.

De door u aangevraagde activiteit bouwen is in strijd met het geldende bestemmingsplan. U heeft echter de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening niet aangevraagd. Op grond van artikel 2.10, lid 2 Wabo wordt uw aanvraag mede aangemerkt als een verzoek om af te wijken van het geldende bestemmingsplan (activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo).

Bevoegd gezag
Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in artikel 2.4 van de Wabo zijn wij het bevoegd gezag om een besluit te nemen op uw aanvraag voor omgevingsvergunning.

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 19 december 2020 tot en met 29 januari 2021 heeft de aanvraag, de ontwerpbeschikking 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.

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 Wabo en voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12 Wabo.

BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN
Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

- Na het verstrijken van de periode van 10 jaar dient het strijdige gebruik met het bestemmingsplan te zijn beëindigd en de bouwwerken te zijn verwijderd of het gebruik en de bouwwerken dienen in overeenstemming te worden gebracht met de op dat moment geldende regels.

- Er mag niet worden begonnen met afgravingen van meer dan 0,3 meter onder het maaiveld en/of ophogingen van meer dan 0,3 meter boven het maaiveld voordat aan bureau Archeologie van gemeente Haarlem een karterend/waarderend booronderzoek voor het gehele plangebied is ingediend. Dit onderzoek dient te zijn goedgekeurd door Bureau Archeologie voordat mag worden begonnen met de werkzaamheden. De eventueel door Bureau Archeologie opgelegde voorwaarden dienen te worden opgevolgd.
Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer P.A.M.M. van Kempen of mevrouw A.C. van Zalinge, afdeling Ruimtelijk Beleid, Bureau Archeologie, tel.: 023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl;

- De deuren naar het centrale trappenhuis op de verdiepingen moeten in de vluchtrichting meedraaien (artikel 6.25 lid 1van het Bouwbesluit 2012);

- Met betrekking tot de eis dat deuren naar het centrale trappenhuis in de vluchtrichting moeten meedraaien, dient er rekening mee te worden gehouden dat de vluchtroute in het trappenhuis die langs de deur in geopende toestand voert, een vrije doorgang heeft met een breedte van ten minste 0,5 meter (artikel 2.117, lid 4 van het Bouwbesluit 2012)

- Voor werkzaamheden aan de sloten dient toestemming dan wel vergunning te worden gevraagd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland;

- 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 2016-05229;

- 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 sorteerbedrijf 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);

- 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.

- 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;

- 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 2016-05229;

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Na het verstrijken van de periode van 10 jaar vanaf de datum van de vergunningverlening dient het strijdige gebruik met het bestemmingsplan te zijn beëindigd en de bouwwerken te zijn verwijderd of het gebruik en de bouwwerken dienen in overeenstemming te worden gebracht met de op dat moment geldende regels.

- Voor werkzaamheden aan de sloten dient toestemming dan wel vergunning te worden gevraagd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland;

- Met betrekking tot flora en fauna worden de volgende voorwaarden gesteld:

    - De groeiplaatsen van de bomen dienen op minimaal twee meter uit de stam te worden afgesloten met bouwhekken om verdichting van de bodem door opslag of transport ter plekke te voorkomen;

    - Gewoonlijk stellen we vanuit ecologie eisen aan natuur inclusief bouwen. Dit betekent dat de biodiversiteit ter plaatse wordt bevorderd en in elk geval niet achteruitgaat. In dit geval kan worden gedacht aan het toevoegen van gevelgroen en solitaire inheemse heesters. Aan de gebouwen kunnen nestkasten voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen worden opgehangen.

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 van de Wabo, niet voldoet aan de in artikel 2.12 van de Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING
De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan “beheersverordening Delftplein” is vastgesteld door de gemeenteraad op 26 mei 2016, het bestemmingsplan “Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018” is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 mei 2018 en het bestemmingsplan "Facetbestemmingsplan Archeologie".

Toetsing aan de beheersverordening “Delftplein”:
Volgens artikel 2, lid 1 van de beheersverordening gelden ten aanzien van het gebruik en het bouwen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden de onder de beheerverordening vallende bestemmingsplan Noord Akendam, vastgesteld op 2 juli 1947 en goedgekeurd op 24 maart 1948, Uitbreidingsplan Delftwijk wijziging 1, vastgesteld op 29 november 1961 en goedgekeurd op 5 februari 1963, Uitbreidingsplan Noord wijziging 14A, vastgesteld op 7 januari 1948 en goedgekeurd op 5 januari 1949 en Facetbestemmingsplan Arceologie, vastgesteld op 25 juni 2009.

De op tekening aangegeven parkeerterreinen:
Het parkeerterrein is strijdig met de bestemming “plantsoen”, de bestemming “weg” en de bestemming “water” van het Uitwerkingsplan Noord wijziging nr. 14 A en strijdig met de bestemming “plantsoen” van het Uitbreidingsplan Delftwijk wijziging 1.

De op tekening aangegeven bebouwing en bijbehorende voorzieningen:
De bebouwing en bijbehorende voorziening zijn strijdig met de bestemming “plantsoen” , de bestemming “sportterrein” en de bestemming ‘water’ van het Uitbreidingsplan Noord Akerdam.

Verder zijn op de beheersverordening “Delftplein” de “aanvullende bebouwingsvoorschriften 1973” van toepassing.
Hierin staat het volgende opgenomen over het gebruik: het is verboden de in het plan begrepen gronden te doen of laten gebruiken in strijd met de bij het plan aan die gronden gegeven bestemmingen.
Het gebruik is in strijd met de hierboven genoemde bestemmingsplan en uitbreidingsplannen die deel uitmaken van de beheersverordening.

De beheersverordening en het daaronder vallende bestemmingsplan en de uitbreidingsplannen geven geen afwijkingsmogelijkheden voor de genoemde strijdigheden.

Toetsing aan het bestemmingsplan “Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018”:
Volgens artikel 3, lid 2 sub 1 van het bestemmingsplan geldt bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken dat in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor parkeer- of stallingsgelegenheid en laad- en losmogelijkheden overeenkomstig de 'Beleidsregels parkeernormen 2015'.

Voor de ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing geschreven. De ontwikkeling voldoet aan de parkeernormen. Omdat de parkeerplaatsen niet op eigen terrein worden aangebracht, is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. De parkeerplaatsen worden gefaseerd gerealiseerd zoals in de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven. Aan de hand van monitoringsonderzoek zal bekeken worden of alle parkeerplaatsen daadwerkelijk nodig zijn. Zie tevens het onderdeel “verkeer en parkeren” in de bij de vergunning behorende “ruimtelijke onderbouwing”.

Toetsing aan het bestemmingsplan "Facetbestemmingsplan Archeologie":
Op de bij het facetbestemmingsplan behorende verbeelding heeft het betreffende gebied waar de plannen plaats vinden gedeeltelijk de bestemming “Waarde-archeologie 2” en gedeeltelijk de bestemming “Waarde-archeologie 4”.
Het grootste gedeelte van de plannen ligt op de bestemming “Waarde-archeologie 2”. Een gedeelte van de parkeerplaatsen ligt op de bestemming “Waarde-archeologie 4”
Deze bestemmingen vinden zijn weerslag in artikel 2.2 van de voorschriften behorende bij dit bestemmingsplan.
Hierin is bepaald dat binnen de bestemming “Waarde-archeologie 2” voor bodem verstorende activiteiten van meer dan 50 m2 en dieper dan 30 cm een archeologisch rapport moet worden overgelegd en bij “Waarde-archeologie 4” voor bodem verstorende activiteiten van meer dan 2500 m2 en dieper dan 30 cm een archeologisch rapport moet worden overgelegd
Bij het voorliggende bouwplan vinden bodem verstorende activiteiten plaats.
De plannen voldoen, met inachtneming van de in de vergunning opgenomen voorschriften en voorwaarden, aan het facetbestemmingsplan.

Benodigde afwijking van de beheersverordening:
De strijdigheden met de beheersverordening en het daaronder vallende bestemmingsplan en de uitbreidingsplannen betekenen dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij wij bereid zijn om af te wijken van de beheersverordening en de daaronder vallende bestemmingsplan en uitbreidingsplannen. De beheerverordening en de daaronder vallende bestemmingsplan en uitbreidingsplannen gegeven mogelijkheden om af te wijken van de voorschriften van het bestemmingsplan zijn niet toereikend voor de strijdigheden. Voor de activiteit is een afwijking nodig op basis van 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo.
De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Omgevingsbeleid, team Stedenbouw en planologie. Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het advies luidt als volgt:

Stedenbouwkundig:
De gemeenteraad stemde op 14 juli 2016 in met de bouw van 160 tijdelijke sociale huurwoningen op het Delftplein. De gemeente Haarlem heeft gezamenlijk met Elan wonen een ruimtelijke studie gedaan naar de inpassing van de 160 tijdelijke sociale huurwoningen (de studie is bij de

omgevingsvergunning gevoegd. Zie document Ruimtelijke studie Delftplein). In deze studie is onderzocht hoe deze locatie het beste kan worden ingevuld. Waarbij rekening is gehouden met de bestaande kwaliteit en de invloed van de directe omgeving. Diverse varianten zijn met de klankbordgroep Delftplein besproken. Met input van de klankbordgroep is voor de huidige locatie gekozen.
Het ingediende plan vloeit voort uit de keuzes die in de ruimtelijke studie zijn gemaakt. Daarnaast wordt voldaan aan de gestelde eisen.

Planologie:
Uit bijgeleverde ruimtelijke onderbouwing, die onlosmakelijk onderdeel is van dit besluit, volgt dat deze tijdelijke ontwikkeling voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening. De voorgenomen ontwikkeling is passend binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en zorgt niet voor onevenredige overlast van verkeer en/ of parkeren van omwonenden.

Wonen:
Vanuit Wonen wordt positief geadviseerd over het plan om 160 tijdelijke woningen op het Delftplein te realiseren. Er is in Haarlem een grote behoefte aan woningen voor statushouders en woningen in de sociale huursector. 80 woningen zullen worden bewoond door statushouders. De overige 80 woningen worden via tijdelijke contracten verhuurd als sociale huurwoning. De exacte invulling van de verhuur van deze woningen (bijvoorbeeld voor specifieke doelgroepen als starters of urgenten) zal, in overleg met Elan, verder worden uitgewerkt.

CONCLUSIE
Op grond van bovenstaande positieve deskundige adviezen, is er sprake van een plan waarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De initiatiefnemer heeft daarnaast de benodigde goede ruimtelijke onderbouwing overlegd, inclusief de daarbij behorende onderzoeken. Volgens deze onderbouwen en deze onderzoeken doen zich geen belemmeringen voor.

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.

<u>Wet geluidhinder, hogere waarde:</u>
Hiervoor verwijzen wij naar het “Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder
woningbouw Delftplein Haarlem” die deel uitmaakt van het bij de vergunning gevoegde “Document inhoudende archeologisch bureauonderzoek, flora en fauna quickscan en akoestisch onderzoek Wet geluidhinder”.

Beoordeling van de ingediende beroepsgronden
Tijdens de eerdere beroepsprocedure hebben de omwonenden van de Dijkzichtlaan hun zorgen geuit over de omgevingsvergunning voor dit tijdelijke gebouw. De omwonenden zijn daarbij van mening

dat de belangenafweging onzorgvuldig heeft plaatsgevonden en dat met name op de aspecten parkeren, verkeer en tijdelijkheid van het bouwplan onvoldoende is ingegaan.

Naar aanleiding hiervan overwegen wij het volgende. De gemeente zag zich in 2016 geconfronteerd met een urgente en forse taakstelling op het gebied van de huisvesting van statushouders. Daarnaast is er in de gemeente een grote wachtlijst voor sociale huurwoningen. Er was en is daarom een groot belang gediend bij het realiseren van sociale huurwoningen binnen de gemeentegrenzen, zowel voor de reguliere woningenzoekenden als voor statushouders.

In het Structuurplan Haarlem 2020, dat op 20 april 2005 door de gemeenteraad van Haarlem is vastgesteld, is onderzocht op welke locaties in Haarlem grotere aantallen woningen kunnen worden gerealiseerd. Een van de daarin opgenomen locaties is het Delftplein. Het Structuurplan gaat ervan uit dat er op locatie 300 tot 390 woningen kunnen worden gerealiseerd. In paragraaf 3.5 wordt nader onderbouwd waarom deze locatie geschikt wordt geacht voor woningbouw. Voor deze locatie is daarom al sinds 2005 bekend dat de gemeente voornemens is om hier op enig moment woningbouw mogelijk te maken.

Mede door de grote druk op de woningmarkt in de gemeente Haarlem en het grote aantal woningzoekenden, is met de uitbreiding van de woningvoorraad een groot maatschappelijk belang gediend. Gevoegd bij de forse taakstelling die de gemeenten in Nederland kregen opgelegd voor de huisvesting van statushouders, stond het gemeentebestuur van Haarlem in 2016 voor de taak om op korte termijn extra woningen te realiseren. Daarbij is er, mede vanwege de forse wachtlijsten voor regulier woningzoekenden, voor gekozen om niet alleen voor statushouders extra woningen te realiseren, maar gelijktijdig ook voor de regulier woningzoekenden.

Bij de beoordeling van de locatie aan het Delftplein zijn de consequenties van het bouwplan voor de omgeving in ogenschouw genomen. De onderwerpen parkeren en verkeer zijn daarbij bij de beoordeling betrokken.

Voor het parkeren is gezocht naar een maatwerkoplossing, waarbij recht wordt gedaan aan de belangen van alle betrokkenen. Enerzijds is daarbij van belang dat er door het gebruik van het tijdelijke gebouw geen extra toename van parkeerdruk ontstaat in de omgeving. Anderzijds is van belang dat er geen onnodige parkeerplaatsen worden aangelegd indien hiervoor groen, dat deel uitmaakt van de belevingswaarde van de omwonenden, moet worden opgeofferd. Bij de bepaling van het aantal benodigde parkeerplaatsen is daarom uitgegaan van het autobezit dat voor deze doelgroep gebruikelijk is. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen is hierop gebaseerd. In het bouwplan is een voorziening getroffen voor het geval het aantal aangelegde parkeerplaatsen bij feitelijk gebruik niet toereikend blijkt te zijn. In dat geval kan het aantal parkeerplaatsen worden verdubbeld. Tot op heden is de parkeerdruk op het aangelegde deel van de parkeerplaats niet zo groot, dat tot uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen moet worden overgegaan.

De omwonenden ervaren desondanks parkeeroverlast bij hen in de straat. Daarbij wordt opgemerkt dat er dubbel wordt geparkeerd en dat de auto's van omwonenden ook worden geblokkeerd. Wij begrijpen dat dit voor de omwonenden een lastige situatie is. Tegelijkertijd dienen wij bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning uit te gaan van de geldende kaders. Blijkens onze gegevens zijn binnen het gebied voldoende parkeerplaatsen aanwezig, zodat er geen noodzaak

bestaat tot verkeerd parkeren. Het feit dat dit desondanks toch gebeurt, is betreurenswaardig en hier kan dan ook handhavend tegen op worden getreden. Omdat het gaat om een situatie die zich voordoet in de gemeente Velsen, is de gemeente Haarlem niet bevoegd om op te treden, maar dat neemt niet weg dat die mogelijkheid voor de gemeente Velsen wel bestaat. Het betreft hier dan ook een handhavingskwestie, die wij bij de beoordeling van deze aanvraag niet kunnen betrekken.

Ten aanzien van de verkeersaspecten verwijzen wij naar hetgeen hierover reeds eerder is opgemerkt in de procedures. Wij zien geen aanleiding om hierover een ander standpunt in te nemen.

Omwonenden maken zich zorgen over de tijdelijkheid van de situatie. De vergunning wordt verleend voor een tijdelijke periode. Na ommekomst van deze termijn, zal de situatie in overeenstemming moeten worden gebracht met de dan geldende regels en het dan geldende planologische kader. Dit volgt zowel uit de vergunning als uit de wetgeving. Er is geen noodzaak om dit nog verder te borgen.

Beoordeling van de ingediende zienswijzen
De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht vanaf 19 december 2020 tot en met 29 januari 2021 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode konden belanghebbenden zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking indienen.

Tijdens deze termijn is een zienswijze ontvangen van Van Diepen Van der Kroef Advocaten, Grote Oost 6, 1621 BW Hoorn. De zienswijze is ingediend namens de bewoners van Dijkzichtlaan 1 en 17 te Santpoort-Noord.

De aanvrager is overeenkomstig artikel 3:15 van de Algemene wet bestuursrecht in de gelegenheid gesteld om op de zienswijze te reageren. De aanvrager heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

In de bijgaande zienswijzennnota gaan wij op de ingediende zienswijzen in. Deze zienswijzennota dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd. Zoals uit deze zienswijzennota blijkt, zijn wij Na afweging van alle betrokken belangen en na de beoordeling van de ingediende zienswijzen, zijn wij van mening dat aan het belang dat is gediend met dit bouwplan, een doorslaggevend belang moet worden toegekend. Wij zijn daarom bereid medewerking te verlenen aan het bouwplan.

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 “beheersverordening Delftplein” is vastgesteld door de gemeenteraad op 26 mei 2016, het bestemmingsplan “Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018” is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 mei 2018 en het bestemmingsplan "Facetbestemmingsplan Archeologie".

<u>Toetsing aan de beheersverordening “Delftplein”:</u>

Volgens artikel 2, lid 1 van de beheersverordening gelden ten aanzien van het gebruik en het bouwen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden de onder de beheerverordening vallende bestemmingsplan Noord Akendam, vastgesteld op 2 juli 1947 en goedgekeurd op 24 maart 1948, Uitbreidingsplan Delftwijk wijziging 1, vastgesteld op 29 november 1961 en goedgekeurd op 5 februari 1963, Uitbreidingsplan Noord wijziging 14A, vastgesteld op 7 januari 1948 en goedgekeurd op 5 januari 1949 en Facetbestemmingsplan Arceologie, vastgesteld op 25 juni 2009.

De op tekening aangegeven parkeerterreinen:
Het parkeerterrein is strijdig met de bestemming “plantsoen”, de bestemming “weg” en de bestemming “water” van het Uitwerkingsplan Noord wijziging nr. 14 A en strijdig met de bestemming “plantsoen” van het Uitbreidingsplan Delftwijk wijziging 1.

De op tekening aangegeven bebouwing en bijbehorende voorzieningen:
De bebouwing en bijbehorende voorziening zijn strijdig met de bestemming “plantsoen” , de bestemming “sportterrein” en de bestemming ‘water’ van het Uitbreidingsplan Noord Akerdam.

Verder zijn op de beheersverordening “Delftplein” de “aanvullende bebouwingsvoorschriften 1973” van toepassing.
Hierin staat het volgende opgenomen over het gebruik: het is verboden de in het plan begrepen gronden te doen of laten gebruiken in strijd met de bij het plan aan die gronden gegeven bestemmingen.
Het gebruik is in strijd met de hierboven genoemde bestemmingsplan en uitbreidingsplannen die deel uitmaken van de beheersverordening.

De beheersverordening en het daaronder vallende bestemmingsplan en de uitbreidingsplannen geven geen afwijkingsmogelijkheden voor de genoemde strijdigheden.

Toetsing aan het bestemmingsplan “Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018”:
Volgens artikel 3, lid 2 sub 1 van het bestemmingsplan geldt bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken dat in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor parkeer- of stallingsgelegenheid en laad- en losmogelijkheden overeenkomstig de 'Beleidsregels parkeernormen 2015'.

Voor de ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing geschreven. De ontwikkeling voldoet aan de parkeernormen. Omdat de parkeerplaatsen niet op eigen terrein worden aangebracht, is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. De parkeerplaatsen worden gefaseerd gerealiseerd zoals in de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven. Aan de hand van monitoringsonderzoek zal bekeken worden of alle parkeerplaatsen daadwerkelijk nodig zijn. Zie tevens het onderdeel “verkeer en parkeren” in de bij de vergunning behorende “ruimtelijke onderbouwing”.

Toetsing aan het bestemmingsplan "Facetbestemmingsplan Archeologie":
Op de bij het facetbestemmingsplan behorende verbeelding heeft het betreffende gebied waar de plannen plaats vinden gedeeltelijk de bestemming “Waarde-archeologie 2” en gedeeltelijk de bestemming “Waarde-archeologie 4”.
Het grootste gedeelte van de plannen ligt op de bestemming “Waarde-archeologie 2”. Een gedeelte van de parkeerplaatsen ligt op de bestemming “Waarde-archeologie 4”
Deze bestemmingen vinden zijn weerslag in artikel 2.2 van de voorschriften behorende bij dit bestemmingsplan.
Hierin is bepaald dat binnen de bestemming “Waarde-archeologie 2” voor bodem verstorende activiteiten van meer dan 50 m2 en dieper dan 30 cm een archeologisch rapport moet worden overgelegd en bij “Waarde-archeologie 4” voor bodem verstorende activiteiten van meer dan 2500 m2 en dieper dan 30 cm een archeologisch rapport moet worden overgelegd
Bij het voorliggende bouwplan vinden bodem verstorende activiteiten plaats.
De plannen voldoen, met inachtneming van de in de vergunning opgenomen voorschriften en voorwaarden, aan het facetbestemmingsplan.

Wij zijn bereid om voor de ingediende plannen af te wijken van de beheersverordening. Voor de redenen om af te wijken verwijzen wij naar de overwegingen van de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Welstand
Op basis van artikel 12a, lid 3 sub a van de Woningwet wordt een tijdelijk bouwwerk niet getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit
De activiteit voldoet, met inachtneming van de in de vergunning opgenomen voorschriften, aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012.

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.
Het advies luidt als volgt:
Op basis van het aanwezige, door een gecertificeerd bureau opgesteld, bodemonderzoeksrapport is geconcludeerd dat er ter plaatse van het bouwwerk 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."

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

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

In deze beschikking zijn voor de activiteit bouwen voorschriften opgenomen.

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

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning dd 29-04-2020;
- Formulier aanvraag omgevingsvergunning dd 03-08-2016;
- Aanmeldnotitie MER;
- Beroepschrift;
- Besluit MER met stukken;
- Ruimtelijke onderbouwing;
- Tekening terreinindeling;
- Daglicht en ventilatie;
- Oppervlakte Bouwbesluit deel 1, wijziging d.d. 24-08-2016;
- Oppervlakte Bouwbesluit deel 2, wijziging d.d. 24-08-2016;
- Oppervlakte Bouwbesluit deel 3;
- Fundering en rioleringsplan;
- Geotechnisch bodemonderzoek;
- Komo attesten;
- Geluidsrapport standaard gevels
- Machtiging;
- Plattegrond begane grond, wijziging d.d. 24-08-2016;
- Plattegrond eerste verdieping, wijziging d.d. 24-08-2016;
- Plattegrond tweede verdieping, wijziging d.d. 24-08-2016;
- Plattegrond derde verdieping, wijziging d.d. 24-08-2016;
- Plattegrond Dak;
- Plattegrond 1 kamer appartement;
- Plattegrond 3 kamer appartement;
- Statische berekening binnentrap;
- Statische berekening bovenbouw;
- Statische berekening fundering, wijziging d.d. 24-08-2016;
- Tekening binnentrap;
- Tekening details;
- Tekening doorsneden;
- Tekening gevels deel 1;
- Tekening gevels deel 2;
- Tekening stalen binnentrap;
- Tekening vloerenoverzicht;
- Tekeningen betonnen binnentrap;
- Tekeningen lift;
- Verkennend bodemonderzoek;

- Document inhoudende archeologisch bureauonderzoek, flora en fauna quickscan en akoestisch onderzoek Wet geluidhinder;
- Ruimtelijke Studie Delftplein;
- Onderbouwing bij aanvraag omgevingsvergunning dd 29-04-2020;
- Wijziging op -Plattegrond begane grond, wijziging d.d. 24-08-2016- waarbij de wijziging bestaat uit het toevoegen van een extra woning;
- Wijziging op - Plattegrond eerste verdieping, wijziging d.d. 24-08-2016- waarbij de wijziging bestaat uit het toevoegen van twee extra woningen;
- Stikstof notitie;
- Zienswijzennota.