

Imro NL.IMRO.0392.OV3120020-on01
Datum 2021-05565
Ons kenmerk 1. Procedureel;
Bijlage(n) 2. Voorschriften;
3. Overwegingen;
4. Stukken behorende bij dit besluit

Onderwerp: Ontwerp Omgevingsvergunning uitgebreide procedure

Burgemeester en wethouders hebben op 19 juli 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een horecapaviljoen, een amfitheater en diverse recreatieve voorzieningen aan de A. Hofmanweg 62 aan de Veerplas. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2021-05565.

ONTWERPBESLUIT

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

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de voorschriften, overwegingen en de bij dit besluit behorende stukken als bedoeld in respectievelijk bijlage 2, 3 en 4, deel uitmaken van dit besluit. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende 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, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening).

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

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo om af te wijken van artikel 7 en 19 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Penningsveer".

Ter inzagelegging en mogelijkheid om zienswijzen in te dienen

De ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende relevante stukken worden, op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, vanaf XX XXXXX 2023 tot en met XX XXXXX 2023 ter inzage gelegd.



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.

De ontwerp-omgevingsvergunning en de ruimtelijke onderbouwing zijn vanaf 12 juli 2022 te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Daarnaast kunt u de ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken opvragen via bedrijven-omgeving@haarlem.nl. Als u meer informatie nodig heeft, kunt u hiervoor bellen naar het telefoonnummer 14 023.

Daarnaast kunt u het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken uitsluitend op afspraak komen inzien. Dit kan van maandag tot en met vrijdag tussen 11.00 en 16.00 uur en op donderdag tussen 11.00 en 20.00 uur in de publiekshal in de Raakspoort, Zijlvest 39, 2011 VB te Haarlem (hoek Zijlvest/Raaks). U kunt een afspraak maken via de website www.haarlem.nl of telefoonnummer 14023.

Wij adviseren u bij het opvragen van stukken of het maken van een afspraak rekening te houden met de termijn waarbinnen zienswijzen kunnen worden ingediend.

BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 19 juli 2021 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 een horecapaviljoen, een amfitheater en diverse recreatieve voorzieningen aan de A. Hofmanweg 62 aan de Veerplas.

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 onder 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. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om de ontbrekende gegevens aan te vullen. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

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, Wabo.

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



BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

- 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 2020-02962;
- De definitieve constructieberekeningen moeten minimaal 3 weken voor start bouw door de hoofdconstructeur gestempeld en ondertekend in het omgevingsloket worden ingediend;
- 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;
- Het bouwafval moet u scheiden in de volgende categorieën:
 - als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst.
 - teerhoudende dakbedekking, al dan niet met dakbeschoot;
 - teerhoudend asfalt;
 - bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschoot;
 - niet-teerhoudend asfalt;
 - vlakglas, al dan niet met kozijn;
 - gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - dakgrind;
 - armaturen;
 - gasontladingslampen.
- 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 2020-02962.

- De detaillering en materialisatie van het schapenhek op het groendak dient 4 weken voor aanvang van de bouw aan de gemandateerde van de commissie ter goedkeuring te worden ingediend in het Omgevingsloket Online (OLO);

- de materialisatie van het openbare wandelpad, tussen het horecapaviljoen en het amfitheater in, mag niet onderbreken worden (zelfde materialisatie als de rest van het wandelpad);

- 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.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Als een te organiseren activiteit bij het horecapaviljoen of in het amfitheater valt onder een type evenement, waarvoor op grond van de APV en het evenementenbeleid van de gemeente Haarlem of van het recreatieschap een evenementenvergunning of – melding vereist is, moet deze vergunning op de daarvoor gebruikelijke wijze worden aangevraagd, respectievelijk melding worden gedaan (deze omgevingsvergunning betreft nl. de ruimtelijke ordening, de evenementenvergunning of -melding de openbare orde en veiligheid).

- Activiteiten/voorstellingen in het amfitheater alleen in de maanden mei tot en met september, tussen 12:00 en 23:00 uur, maximaal 3 keer per week. Niet meer als 200 zitplaatsen/bezoekers;

- Verlichting om/in het amfitheater staat alleen aan als er een activiteit is en de verlichting daarvoor noodzakelijk is;

- In geval van filmvoorstellingen zijn deze 'silent' (geluid via koptelefoons);

- Optredens worden minimaal versterkt, dus niet meer dan nodig is; maximaal 75-80dB. Voor versterkt muziekgeluid (bandoptredens) met piekmomenten van 100-105 dB: niet na zonsondergang.

- De Wet natuurbescherming (hierna Wnb) 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 3.1 Wnb). In verband met de verwachte aanwezigheid van broedvogels, dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van maart tot en met juli. Ook buiten deze periode is het mogelijk dat



vogels tot broeden komen. In het algemeen geldt dat er tijdens de werkzaamheden geen broedende vogels mogen worden verstoord. Het is daarom ook ten zeerste aan te raden voor de start van de werkzaamheden een schouw naar de aanwezigheid van broedende vogels uit te laten voeren door een deskundige. Indien er sprake is van bezette nesten van broedvogels, dient met de werkzaamheden die van invloed zijn op het broedgeval gewacht te worden tot alle jonge vogels zijn uitgevlogen en het nest niet meer in gebruik is.

- Vanwege de verwachte aanwezigheid van foeragerende vleermuizen in het plangebied, dient een toename van de lichtuitstraling voorkomen te worden. Dit geldt in het bijzonder voor lichtuitstraling richting de plas. Ook richting de watergangen en het riet rondom het eiland mag geen storende verlichting worden toegepast, in verband met het verwachte gebruik van deze locatie als broedplek voor riet- en moerasvogels. Er dient faunavriendelijke verlichting toegepast te worden. Dat wil zeggen dat er gebruik gemaakt moet worden van een niet verstorende kleur licht en lage armaturen met een gerichte lichtstraal die zo min mogelijk uitstraling naar de omgeving veroorzaken.

- Daarnaast geldt de zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Dieren mogen door de werkzaamheden niet (opzettelijk) worden verstoord. Om het doden van dieren te voorkomen dienen maatregelen genomen te worden, zoals het verwijderen van het groen in één richting (richting te handhaven groen), zodat aanwezige dieren kunnen vluchten. Aangetroffen dieren die niet zelf in staat zijn zich te verplaatsen dienen naar nabij geschikt leefgebied verplaatst te worden. Het verplaatsen van dieren is gebonden aan ontheffingen en dient door een ecologisch bureau te worden uitgevoerd. In verband met mogelijke verstoring van beschermde soorten waarvoor een vrijstelling geldt in de Provincie Noord-Holland, geldt een meldplicht van de werkzaamheden bij de Omgevingsdienst Noord-Holland-Noord. Om aan de zorgplicht te voldoen zijn in hoofdstuk 6.3 (pagina 24-25) van het ecologisch rapport d.d. 13-07-2021 aanbevelingen gedaan. Hier dient opvolging aan te worden gegeven.

- In verband met de ligging van het plangebied binnen een in het gemeentelijk beleid aangewezen Ecologische Potentiezone, mag de ecologische kwaliteit van de locatie niet afnemen door de ingrepen. De ecologische kwaliteit dient zo mogelijk te verbeteren. Aanbevelingen om dit mogelijk te maken staan in hoofdstuk 6.4 (pagina 25) van het ecologisch rapport d.d. 13-07-2021.

- Ecologisch onderzoek kent een wettelijke geldigheidsduur van 3 jaar. Indien deze termijn is verstreken voordat de werkzaamheden worden uitgevoerd, dienen de effecten in het kader van de Wet Natuurbescherming opnieuw te worden onderzocht.

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 "Penningsveer" is vastgesteld door de gemeenteraad op 22 juni 2017, onder nummer 2017/215459.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming "Recreatie" en "Water". Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 7 en 14 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

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

"De activiteit is in strijd met artikel 7 omdat meer dan 30% van het bruto vloeroppervlak gebruikt wordt ten behoeve van het restaurant en terras en daarmee is de beoogde ontwikkeling niet passend binnen de enkelbestemming "Recreatie". Bovendien dienen gebouwen binnen een bouwvlak gerealiseerd te worden, welke ontbreekt binnen het plangebied. Ook maakt de beoogde ontwikkeling een multifunctionele (bijeenkoms)ruimte mogelijk, welke niet is toegestaan binnen de enkelbestemming "Recreatie" en is daarmee in strijd met het geldende bestemmingsplan. Een amfitheater is een "bouwwerk, geen gebouw zijnde" en mag een maximale bouwhoogte van 1 meter hebben. Het voorgenomen amfitheater zal hoger worden dan 1 meter en is daarom in strijd met de bouwregels uit het geldend bestemmingsplan. Bovendien past een deel van de in het theater te organiseren activiteiten niet onder het toegestane gebruik.

Het plangebied kent de dubbelbestemming "Waarde Cultuurhistorie". Het is binnen deze dubbelbestemming verboden om te bouwen, tenzij de huidige bebouwing wordt vervangen, waarbij de afmetingen gelijk blijven. De afmetingen van het nieuwe paviljoen nemen toe, waardoor de beoogde ontwikkeling in strijd is met deze dubbelbestemming. Het bevoegd gezag kan van dit artikel afwijken, mits de cultuurhistorische- en landschappelijke waarden van de gronden hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

De ontwikkeling van een paviljoen is op een drietal onderdelen in strijd met het geldende bestemmingsplan. De strijdigheden zijn gelegen in:

- De enkelbestemming "Recreatie";
- De dubbelbestemming "Waarde Cultuurhistorie".



Daarnaast zijn tevens de volgende bestemmingsplannen geldend binnen het plangebied:

- Parapluplan Parkeren Haarlem 2018, vastgesteld op 17 mei 2018;
- Reparatieplan B Haarlem 2019, vastgesteld op 21 november 2019;
- Reparatieplan C Haarlem 2020, vastgesteld op 8 december 2020.

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 7 van de regels behorende bij bestemmingsplan "Penningsveer". 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.

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst. De resultaten van deze toetsing staan beschreven bij de overwegingen van de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

De omgevingsvergunning kan, gelet op artikel 2.10, lid 2 en 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo, op deze grond wel worden verleend.

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: Namens de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Haarlem (ARK) uit te brengen advies d.d. 31-03-2022, naar aanleiding van een uitwerking van het plan tot een aanvraag omgevingsvergunning.

Geconstateerd wordt dat het plan is uitgewerkt conform advies, waarbij de detaillering en materialisatie van aansluiting pergola op het gebouw en de dakrand passend is bij de opzet van het gebouw en de materialisatie. Het geheel past nu goed binnen de criteria uit de nota van ruimtelijke kwaliteit (NRK).

De detaillering en materialisatie van het schapenhek op het groendak, zoals in het vooroverleg gevraagd ontbreekt echter nog. Deze dient voor aanvang bouw nog aan de gemandateerde van de commissie ter goedkeuring te worden overlegd.

De gemeente wordt geadviseerd akkoord te gaan met de aanvraag, onder bovenstaande voorwaarde.

Bouwbesluit

Brandveiligheid

De activiteit is door de adviseur brandveiligheid van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning.

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.

Bouwfysica

De activiteit is door de Bouwfysicus 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.

Overige voorschriften

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

De activiteit voldoet aan de 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 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 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 "Penningsveer" is vastgesteld door de gemeenteraad op 22 juni 2017, onder nummer 2017/215459. Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming "Recreatie" en "Water" en de dubbelbestemming Waarde Cultuurhistorie. Deze bestemmingen vinden zijn weerslag in artikel 7, 11 en 14 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.



Onder verwijzing naar de toets aan het bestemmingsplan 'Penningsveer' en het bestemmingsplan die staat beschreven bij de overwegingen van de activiteit bouwen van deze beschikking merken wij op dat de aangevraagde bouwactiviteit in strijd is met 7 en 11 van de bij bestemmingsplan 'Penningsveer' 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 aanvraag is voor advies voorgelegd aan de afdeling Omgevingsbeleid, 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:

"De aanvraag betreft een horeca- en recreatiepaviljoen aan de Veerplas. Het Veerkwartier is een horecagelegenheid aan de Veerplas, vijf jaar geleden gestart als tijdelijk paviljoen. Het gebouw ligt binnen de grenzen van de gemeente Haarlem, is in eigendom van Staatsbosbeheer en wordt beheerd door het recreatieschap Spaarnwoude. De plek heeft zich de afgelopen jaren bewezen als succesvolle buitenplek en horecagelegenheid. Met de ontwikkeling van de Oostpoort en de behoefte aan aantrekkelijke groene plekken vlakbij de stad wordt verwacht dat er meer druk komt op deze plek. In het kader van de Oostpoort, de kwaliteitsverbetering van het recreatiegebied en het initiatief voor de buitenpoort Spaarnwoude is de gemeente in overleg met het Recreatieschap over een verbeterde inrichting van het gebied rondom de Veerplas.

Het gebouw van het Veerkwartier is als tijdelijk ontworpen en de vergunning loopt af. Het recreatieschap heeft daarom besloten op deze plek een definitief gebouw mogelijk te maken en hiervoor een onderhandse werving uit te schrijven. De gemeente Haarlem heeft in overleg met het recreatieschap randvoorwaarden opgesteld voor deze werving. Deze zijn destijds afgestemd met de ARK commissie.

De ingediende visie van Het Veerkwartier "de buitenplek van Haarlem" is in december 2019 unaniem gekozen als winnaar van de werving. De visie bevat een eerste concept voor het gebouw, ontwikkeld samen met HER architecten. Bij de uitwerking van het gebouw is gekozen voor een natuurinclusief paviljoen dat in vormgeving en materialisering ondergeschikt is aan het landschap. Het utilitaire deel bevindt zich onder een heuvel en het restaurantgedeelte opent zich naar het strand.

In januari 2020 is het gebouwontwerp besproken met de afdeling Omgevingsbeleid. Vervolgens is het ontwerp op basis van de gemaakte opmerkingen verder uitgewerkt tot schetsontwerp (zie bijlage). Hierbij is besloten om het gebouw iets te verkleinen ten opzichte van de eerdere uitgangspunten (450 m² op plaats van 600 m²). Voor wat betreft de landschappelijke inpassing is afgesproken dat deze nog wordt uitgewerkt in overleg met de landschapsarchitect van de gemeente.

De strijdigheden zijn gelegen in:
De enkelbestemming `Recreatie

Het ontbreken van een bouwvlak;
De bouwregels voor `bouwwerken, geen gebouw zijnde`;
De dubbelbestemming `Waarde Cultuurhistorie`.

In september 2020 is het plan besproken met de ARK waarop een aantal uitgangspunten zijn meegegeven voor het definitieve ontwerp. Deze uitgangspunten zijn voor een groot deel verwerkt in het DO.

Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk perspectief zijn er twee aandachtspunten:
De doorlopende paden zijn publiek en toegankelijk. Deze worden in het ontwerp doorkruist met de houten elementen van het terras & steiger. Om het publieke karakter van de paden te benadrukken wordt geadviseerd om de materialisatie van het pad niet te onderbreken.
Een ander punt betreft de schapenhekken. Onduidelijk is hoe het hekwerk tussen de palen eruit komt te zien. Geadviseerd wordt om hier duidelijke tekeningen van te presenteren. De specifieke materialisatie dient afgestemd te worden met de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.
Geadviseerd wordt om mee te werken aan het plan als hier aan wordt voldaan."

Gezien bovenstaande is het advies positief.

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

Parkeren

De in het bestemmingsplan opgenomen "Beleidsregels parkeernormen" 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 in de beleidsregels opgenomen tabel parkeernormen. Voor de wegging per dagdeel wordt aangesloten bij de door het CROW ontwikkelde aanwezigheidspercentages.

Het adres ligt aan de Veerplas in de Waarderpolder. Conform de beleidsregels valt deze locatie onder rest bebouwde kom. In het gebied is geen sprake van gereguleerd parkeren. Met het bouwplan wordt een bestaand tijdelijk paviljoen ontwikkeld naar een permanent horecapaviljoen met recreatieve functies waaronder een amfitheater met circa 200 zitplaatsen. Het gemeentelijk beleid beschikt niet over een parkeernorm voor een paviljoen. De best passende functie is dat van een "restaurant", met een bijbehorende parkeernorm van 12,0 parkeerplaats per 100 m² bvo. Het paviljoen beschikt over een omvang van 583 m², exclusief buitenruimte. De best passende functie voor het amfitheater is "bioscoop, theater, schouwburg", met een bijbehorende parkeernorm van 0,2 parkeerplaats per zitplaats. Het bouwplan genereert een bruto parkeervraag van $(583 / 100 \times 12,0 + 0,2 \times 200 = 109,96 = \text{afgerond}) 110$ parkeerplaatsen. Beide functies hebben op hetzelfde tijdstip hun piekmoment volgens de aanwezigheidspercentages. Er kan dus niet direct uitgaan



worden van dubbelgebruik. Er dienen dus 110 parkeerplaatsen aanwezig te zijn binnen het plangebied.

Op het naastgelegen parkeerterrein aan de A. Hofmanweg, die in beheer is van het recreatieschap, is het mogelijk deze parkeervraag op te vangen. Dit parkeerterrein beschikt namelijk over een capaciteit van 150 parkeerplaatsen. Op de maatgevende zaterdag- en zondagmiddag beschikt dit parkeerterrein over een parkeerbezetting tussen de 40% en 60%, blijkt uit het meest recent beschikbare parkeerdrukonderzoek van Trajan. Op dat moment was er ook al sprake van het huidige gebruik van het tijdelijke paviljoen. Het tijdelijke paviljoen heeft een BVO van circa 400 m². Deze heeft dus een theoretisch parkeervraag van $(400 / 100 \times 12 =)$ 48 parkeerplaatsen. Er kan dus aangenomen worden dat een aanzienlijk deel van de parkeerbezetting ten tijde van het parkeerdrukonderzoek toegeschreven kan worden aan het huidige tijdelijke paviljoen.

Tevens kan er aangenomen worden dat er sprake is van een grote mate van dubbelgebruik tussen het paviljoen en het amfitheater. Het Veerkwartier is voornemens om diverse combinatie deals aan te bieden. Ook is het zeer aannemelijk dat er een grote mate van dubbelgebruik is tussen het paviljoen en het recreatiegebied. Daarom zal een groot aandeel van de bezoekers die op verschillende manieren komen recreëren bij de Veerplas tijdens hun bezoek ook het paviljoen bezoeken en vice versa.

Het Veerkwartier zal bovendien adverteren voor bezoekers om zoveel mogelijk gebruik te maken van fiets en ov. Het station Haarlem-Spaarnwoude ligt op korte afstand van het adres. Het kan dus aangenomen worden dat het aandeel autogebruikers lager is dan vastgesteld is in de parkeernormen.

Om deze redenen kan dus aangenomen worden dat de inschatting van de parkeerbehoefte van 110 parkeerplaatsen volgens de parkeernormen aan de hoge kant is. Daarom zal er vanuit gegaan kunnen worden dat de parkeerdruk onder de 85% blijft.

Het college is bevoegd medewerking te verlenen.

Bodem

Geen onderzoek op onverdachte locatie: geen onderzoek nodig.

De locatie A. Hofmanweg 62 grenst aan de Veerplas. Uit een bodemonderzoek, uitgevoerd in dit gebied, is gebleken dat hier slechts lichte verontreinigingen worden aangetroffen. De te bebouwen locatie bevindt zich in zone 7 van de bodemkwaliteitskaart. In deze zone worden plaatselijk maximaal licht verhoogde gehalten aan verontreinigende stoffen in de grond gemeten. Op basis van de bekende bodemkwaliteitsgegevens is er geen aanleiding voor de uitvoer van bodemonderzoek.

Geconcludeerd kan worden dat voor de bouwen van een paviljoen geen bodemonderzoek noodzakelijk is.

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.

Indien er afvoer van grond plaatsvindt dient er aandacht voor de analyse van PFAS in de grond te zijn.

Flora en Fauna

De activiteit is door de adviseur Beheer en Beleid Openbare Ruimte getoetst aan de geldende regelgeving inzake Flora en Fauna. Het advies luidt als volgt:

“Op het eiland zijn algemene broedvogels te verwachten. Het gaat hier om vogels die nestelen in struweel, in het riet en in het water. Ook worden foeragerende vleermuizen op de planlocatie verwacht. Het plangebied maakt onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland, met als ruimtelijke condities rust (beperkte menselijke aanwezigheid), stilte en donkerte. Op de locatie vormen de snelweg, de spoorbaan, het bedrijventerrein Waarderpolder en het huidige gebruik van de Veerplas als recreatiegebied beperkende factoren voor de genoemde ruimtelijke condities. Door de voorgenomen plannen kunnen deze ruimtelijke condities echter nog verder worden beperkt. Het plangebied is daarnaast gelegen binnen een in het gemeentelijk beleid aangewezen Ecologisch potentiegebied, onderdeel van het Natuurnetwerk Haarlem. In het beleid is gesteld dat de ecologische kwaliteit van gebieden binnen het Natuurnetwerk Haarlem niet achteruit mag gaan, en zo mogelijk moet verbeteren.

In de vergunningaanvraag is opgenomen dat in het zomerseizoen voorstellingen georganiseerd gaan worden in het amfitheater op het eiland. Deze zullen (maximaal) driemaal per week plaatsvinden, tussen 12:00 en 23:00 uur, in de periode van mei tot en met oktober. Het is te verwachten dat vanaf maart ongeveer vogels aan het broeden zullen gaan op de locatie. Dit betekent dat broedende vogels vanaf het moment dat de voorstellingen beginnen hierdoor mogelijk verstoord zullen worden, wat verminderd broedsucces als gevolg kan hebben. Vleermuizen zijn ongeveer actief van april tot en met oktober en kunnen dus ook verstoord worden door de voorstellingen.

Om verstoring van broedende vogels en foeragerende vleermuizen zo veel mogelijk te beperken, dienen in elk geval de volgende maatregelen opgevolgd te worden. Uitstraling van verlichting tussen zonsondergang en zonsopkomst dient zo veel mogelijk te worden voorkomen. Hiervoor dient gebruik gemaakt te worden van gerichte lichtbundels en lage masten, zodat alleen het terrein verlicht wordt waar de verlichting gewenst is. Daarnaast dient de achterzijde van de lichtbron te worden afgeschermd zodat verstrooiing van het licht naar het struikgewas, de oever en het water zo veel mogelijk wordt voorkomen. Voor vleermuizen is een amberkleurige verlichting te verkiezen boven wit licht. Wanneer het amfitheater niet in gebruik is, dient de verlichting uit te zijn. Voorstellingen dienen zo veel mogelijk bij daglicht uitgevoerd te worden, zeker voorstellingen waarbij sprake is van veel lichtproductie.

Daarnaast dient het gebruik van versterkt geluid, en het produceren van geluid in het algemeen, zo veel mogelijk beperkt te worden. Bij voorstellingen dient zo veel mogelijk gebruik gemaakt te worden



van geluid via hoofdtelefoons. Waar dat niet mogelijk is, dient het aantal decibel tot een minimum beperkt te worden. Concerten, en andere activiteiten waarbij relatief hard geluid wordt geproduceerd, dienen alleen overdag georganiseerd te worden zodat het na zonsondergang rustig is in het gebied.

Betreding van het gebied met toeschouwers van het amfiteater dient zich te concentreren op de looproute van en naar het theater. Middels afschermingen naar overige delen van het eiland dient voorkomen te worden dat toeschouwers aanwezige dieren op het eiland verstoren. Afschermingen op het eiland kunnen bijvoorbeeld gemaakt worden van takkenrillen, zodat deze een extra bijdrage leveren voor de biodiversiteit. Volledig ondoordringbare afschermingen moeten vermeden worden, omdat deze een negatief effect hebben op grondgebonden dieren doordat deze zich dan niet meer vrij kunnen verplaatsen.

Om ervoor te zorgen dat de biodiversiteit op onderdelen wordt versterkt, dient de ontwikkeling zo natuurinclusief mogelijk gerealiseerd te worden. Voor fauna dienen maatregelen opgenomen te worden, zoals nest- en verblijfgelegenheid voor (gebouwbewonende) soorten. Gedacht kan worden aan voorzieningen voor vleermuizen, huiszwaluw, spreeuw en huismus. Daarnaast kunnen voorzieningen voor insecten aangebracht worden, zoals insectenhôtels, dood hout (met eventueel al voorgeboorde gaten met variërende diameters van 3 tot 8 mm), waarbij wat variatie in de diameter meerwaarde heeft), bijenburchten (met o.a. hellinkjes van kaal zand voor zandbijen, gedroogde stukken bamboestengels, staande en liggende stammen en/of takkenrillen), ingemetselde insectenstenen in het paviljoen, inheemse bloeiende beplanting (kruiden, struiken). Ook een groen dak (of bruin dak, <https://www.checklistgroenbouwen.nl/maatregelen/maatr-details/bruin-dak>) op het paviljoen is aan te raden. Reliëf op het groene of bruine dak levert een extra bijdrage aan de biodiversiteit door het ontstaan van microklimaten. Reliëf kan gecreëerd worden door naast een grondlaag ook keien en grind van verschillende groottes en daarnaast stukken hout en eventueel schelpen aan te brengen op het dak. Spontane ontwikkeling van beplanting op een bruin dak kan afgewacht worden, zodat er een lokale begroeiing ontstaat waarin voldoende voedsel aanwezig is voor vogels en insecten. Ook (inheems) groen aan de gevels van het paviljoen kan een bijdrage leveren aan verschillende diersoorten."

Op een aantal andere punten wordt al aan het advies voldaan: het natuurinclusieve paviljoen wordt voorzien van een groen dak en er worden voorzieningen aangebracht voor vogels en vleermuizen. Verder komen op het terrein o.a. een kruidentuin en bakken met bloemen, wat het ook aantrekkelijk maakt voor insecten. In verband met de bescherming van de natuurwaarden wordt verder een aantal voorwaarden aan de vergunning verbonden, zowel voor de bouw- als gebruiksfase. Deze voorwaarden sluiten aan bij zowel het bovenstaande advies, als de wensen/toezeggingen van de aanvrager inzake de in het amfiteater te organiseren activiteiten.

Erfgoed

Vanuit het oogpunt van Erfgoed zien wij, gelet op de cultuurhistorische waarden met betrekking tot de Stelling van Amsterdam, geen bezwaar voor de ontwikkeling van een horecapaviljoen in het Veerkwartier, zoals die wordt voorgesteld in het voorliggende plan.

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 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. 10 april 2020;
- Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling;
- Constructief uitgangspunten document;
- DO bouwfysica en installatieconcept;
- Ecologisch onderzoek horecapaviljoen
- Natuurtoets Herinrichting Eiland van het Veer;
- Ondererfpachtovereenkomst;
- Rapport berekening verdunningsfactor;
- Ruimtelijke onderbouwing versie 1.6 d.d. 28-09-2022;
- Rapporten behorend bij de ruimtelijke onderbouwing
- Tekeningen BE-00, DO-00, DO-01, DO-02, DO-10, DO-11, DO-20, DO-30, DO-50, DO-60, DO-61, DO-71 en DO-50.