



<b>Onderwerp</b> Ontwerp omgevingsvergunning voor de realisatie van een nieuw clubhuis op het terrein van het HFC op het perceel Emauslaan 2 in Haarlem	
Nummer	2022/1194632
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	VTH
Auteur	Aygunes-Karaca, Z.
Telefoonnummer	023-5113740
Email	z.karaca@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van een nieuw clubhuis op het perceel Emauslaan 2 te Haarlem.</p> <p>In de huidige situatie bestaat het plangebied deels uit kleedkamers en het bestaande clubgebouw van HFC. Ter plaatste van het nieuwe clubgebouw is nu een pad en een uitloopstrook behorende bij veld 1 gesitueerd. Het plan betreft de nieuwbouw van een clubhuis met circa 2500 m2 vloeroppervlak over 2 lagen. Het clubhuis krijgt een opvallende kapvorm en een geïntegreerde tribune. De nieuwbouw is gelegen tussen de voetbalvelden, aansluitend op het bestaande clubgebouw van HFC. In het nieuwe clubgebouw komen kleedkamers, een kantine met bar, vergaderruimtes, verzorgingruimtes, een fitnessruimte, een wasruimte en een materialenhok.</p> <p>De aanvraag past niet binnen de vigerende beheersverordening "Haarlem Zuid". Afwijking van de verordening is uitsluitend mogelijk middels een uitgebreide Wabo procedure. De aanvraag is voorgelegd aan diverse gemeentelijke vakdisciplines en de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Na enkele aanpassingen aan het bouwplan is positief geadviseerd. Hiermee is het ontwerpbesluit gereed voor terinzagelegging. Het college is bevoegd te besluiten inzake de Wabo procedures en legt de ontwerp-omgevingsvergunning voor zes weken ter inzage.</p>
Behandelaanbeveling voor commissie	Niet van toepassing
Relevante eerdere besluiten	Niet van toepassing

Besluit College d.d. 6 september 2022	Het college van burgemeester en wethouders  Besluit: 1. De ontwerp-omgevingsvergunning voor de realisatie van een nieuw clubhuis en bijbehorende voorzieningen op het perceel Emauslaan 2 te Haarlem, ter inzage te leggen. 2. Het hoofd van de afdeling VTH te mandateren om de omgevingsvergunning na afloop van de inzagetermijn te verlenen, indien er geen zienswijzen zijn ingediend.  de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span>
--	---

## 1. Inleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van een nieuw clubhuis op het perceel Emauslaan 2 te Haarlem.

In de huidige situatie bestaat het plangebied deels uit kleedkamers en het bestaande clubgebouw van HFC. Ter plaatste van het nieuwe clubgebouw is nu een pad en een uitloopstrook behorende bij veld 1 gesitueerd. Het plan betreft de nieuwbouw van een clubhuis met circa 2500 m<sup>2</sup> vloeroppervlak over 2 lagen met een tribune als uitbreiding van het reeds bestaande clubgebouw op het perceel Emauslaan 2 in Haarlem. De nieuwbouw is gelegen tussen de voetbalvelden, aansluitend op het bestaande clubgebouw van HFC. In het nieuwe clubgebouw komen kleedkamers, een kantine met bar, vergaderruimtes, verzorgingruimtes, een fitnessruimte, een wasruimte en een materialenhok.

### *Strijdigheid beheersverordening "Haarlem Zuid"*

Het bouwplan bevindt zich binnen de enkelbestemming "Sport" en de dubbelbestemming "Waarde Archeologie-3". Op de gronden met de bestemming "Sport" mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd onder de voorwaarde dat binnen het bouwvlak wordt gebouwd. Het bouwplan is in strijd met de beheersverordening omdat het nieuwe clubgebouw een groter bouwoppervlak heeft dan in de beheersverordening is toegestaan. De nieuwbouw betreft één gebouw met twee lagen en een kap. Binnen dit gebouw worden alle benodigde functies geïntegreerd. Daarnaast wijkt de hoogte van het gebouw af van de maximaal toegestane hoogte in de beheersverordening.



Ook wordt een in- en uitrit (uitweg) gerealiseerd aan de Van Oldenbarneveltlaan. Ook worden er 13 parkeerplaatsen gerealiseerd. Zowel de uitweg als de parkeerplaatsen worden gerealiseerd op de bestemming 'Groen-1'. Het gebruik als uitweg en parkeerterrein is niet toegestaan binnen de voorschriften behorende bij de bestemming 'Groen-1' en is daarmee in strijd met artikel 5.

Om de nieuwbouw van het clubhuis en de bijbehorende voorzieningen mogelijk te maken, is een buitenplanse afwijkingsprocedure volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) noodzakelijk. Er is geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. De aanvraag dient met toepassing van de uitgebreide procedure ex artikel 3.10 Wabo te worden doorlopen.

## **2. Besluitpunten college**

1. De ontwerp-omgevingsvergunning voor de realisatie van een nieuw clubhuis en bijbehorende voorzieningen op het perceel Emauslaan 2 te Haarlem, ter inzage te leggen.
2. Het hoofd van de afdeling VTH te mandateren om de omgevingsvergunning na afloop van de inzagetermijn te verlenen, indien er geen zienswijzen zijn ingediend.

## **3. Beoogd resultaat**

Het juridisch planologisch mogelijk maken van het nieuwe clubhuis en bijbehorende voorzieningen op het perceel Emauslaan 2.

## **4. Argumenten**

### *1. Het besluit past in het ingezet beleid*

In de Omgevingsvisie Haarlem 2045 wordt ingezet op een sterk sociaal-maatschappelijk voorzieningenaanbod. Haarlem ziet vooral kansen voor het versterken van de stad op het gebied van klimaat, energie, wonen en werken, gezondheid, het sociale weefsel en bereikbaarheid. Een belangrijk onderdeel in het sociaal weefsel zijn de sportparken, parken, speelplekken, schooltuinen en pleinen. Deze dragen bij aan een gezonde leefomgeving. Ze moeten daarom langs de dagelijkse netwerken worden gepositioneerd, als verbindend element in de omgeving. En ook hier geldt dat het maken van slimme combinaties tot meerwaarde leidt. Dit zorgt dat deze plekken - meer nog dan nu het geval is - een belangrijke rol kunnen vervullen als ontmoetingsplek. Dubbel ruimtegebruik is het uitgangspunt. De nieuwbouw van het clubhuis past binnen dit ingezette beleid. Het gaat immers om de uitbreiding van de voor sport bedoelde gebouwen welke multifunctioneel inzetbaar zijn.

### *2. Het bouwplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening*

Aan de aanvraag kan alleen worden meegewerkt, als deze niet in strijd is met een 'goede ruimtelijke ordening'. De aanvraag is ter advisering aan diverse gemeentelijke vakdisciplines voorgelegd. Alle adviezen – waaronder het stedenbouwkundig en het ARK advies – zijn positief.

### *3. Aanvrager heeft diverse overleggen gevoerd met verschillende stakeholders*

Aanvrager heeft verschillende informatieavonden en overleggen georganiseerd om de omgeving te betrekken bij de planvorming. Hiermee heeft aanvrager draagvlak proberen te creëren in de omgeving. Naast de informatieavonden heeft de HFC een overlegtraject met verschillende stakeholders doorlopen. De betrokken stakeholders zijn o.a. de gemeente, de wijkraad Zuiderhout & Vredenhof, de tennisclub HLTC en overige omwonenden. De wijkraad bestaat uit o.a. inwoners van de aangrenzende wijken. Gedurende deze gesprekken zijn met name zaken die geen directe relatie hebben tot het bouwplan besproken. Aanvrager heeft daarnaast toegezegd om alle belanghebbenden gedurende de bouw via de website op de hoogte te houden van de voortgang.

## **5. Risico's en kanttekeningen**

### *Er kunnen zienswijzen worden ingediend*

Onderhavig bouwplan is naar aanleiding van de stedenbouwkundige en welstandelijke adviezen aangepast en goedgekeurd. Daarmee is het plan ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Het bouwplan is nu gereed voor terinzagelegging. Ten tijde van de terinzagelegging kunnen zienswijzen worden ingediend. De ingekomen zienswijzen worden beantwoord in de zienswijzennota waarna deze, samen met het definitieve besluit, opnieuw ter inzage wordt gelegd.

## **6. Uitvoering**

De ontwerp-omgevingsvergunning wordt toegezonden aan de aanvrager. Het ter inzage leggen van de ontwerp-omgevingsvergunning wordt bekend gemaakt in het digitale gemeenteblad. De ontwerp-omgevingsvergunning wordt met ingang van de dag na publicatie, tezamen met de bijbehorende stukken, zes weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Gedurende deze termijn kan iedereen zienswijzen indienen. De zienswijzen wordt betrokken bij het nemen van het definitieve besluit. Tegen het definitieve besluit kan beroep worden aangetekend.

## **7. Bijlagen**

- A. Ontwerp-omgevingsvergunning
- B. Ruimtelijke onderbouwing
- C. Verbeelding