



Onderwerp Delftplein/Dijkzichtlaan: omgevingsvergunning 162 tijdelijke wooneenheden en een cultureel-maatschappelijke ruimte	
Nummer	2021/287343
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	VTH
Auteur	Heusden-Verhoef, A.F. van
Telefoonnummer	023-5113770
Email	a.v.heusden@haarlem.nl
Kernboodschap	Het college heeft op 26 augustus 2016 een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van 160 tijdelijke wooneenheden in de sociale sector en 4 cultureel maatschappelijke ruimtes aan het Delftplein. Van deze 160 wooneenheden zijn 80 woningen bedoeld voor statushouders en 80 woningen voor regulier woningzoekenden. De bebouwing is inmiddels gerealiseerd en op 1 september 2017 in gebruik genomen. Vier omwonenden hebben beroep ingesteld tegen de omgevingsvergunning. De bestuursrechter heeft de betrokkenen op formele gronden in het gelijk gesteld. Naar het oordeel van de rechter is ten onrechte gebruik gemaakt van de snelle procedure voor vergunningverlening en had in plaats daarvan de uitgebreide procedure moeten worden doorlopen. Het college past daarom nu de uitgebreide procedure toe. In het kader van deze uitgebreide procedure is een ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Drie omwonenden hebben hun zienswijzen kenbaar gemaakt. Het college besluit na afweging van alle betrokken belangen en na beoordeling van de ingediende zienswijzen, om een doorslaggevend gewicht toe te kennen aan het belang van het bouwplan. De omgevingsvergunning wordt daarom verleend.
Behandelvoorstel voor commissie	Niet van toepassing.
Relevante eerdere besluiten	Bouw tijdelijke sociale huurwoningen Delftplein (016/78741), zoals besloten in de collegevergadering van 7 juni 2016; Bouw tijdelijke sociale huurwoningen Delftplein (016/78741), zoals besloten in de raadsvergadering van 14 juli 2016; Collegebrief over procedure Delftplein (2018550145), zoals geplaatst op de raadsagenda van 27 september 2018;



2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders besluit na afweging van alle betrokken belangen en na beoordeling van de ingediende zienswijze de omgevingsvergunning 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 Delftplein/Dijkzichtlaan te verlenen.

3. Beoogd resultaat

Het starten van de procedure tot verlening van de omgevingsvergunning 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 Delftplein/Dijkzichtlaan.

4. Argumenten

1. Het bouwplan berust op een goede ruimtelijke onderbouwing

Bij de aanvraag in 2016 is reeds een goede ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Deze is nu aangevuld met een onderzoek naar de stikstofdepositie. Uit de stukken blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing, zodat medewerking kan worden verleend aan de aanvraag.

2. Het bouwplan voorziet in een maatschappelijke behoefte

Het bouwplan voorziet in de bouw van tijdelijke wooneenheden in de sociale huursector. Hieraan is in Haarlem een groot tekort, getuige ook de lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen. Het bouwplan voorziet dan ook nog steeds in een grote maatschappelijke behoefte. Het bouwplan heeft betrekking op een tijdelijke situatie. 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. Voor deze locatie is daarom al sinds 2005 bekend dat de gemeente voornemens is om hier op enig moment woningbouw mogelijk te maken. Het gemeentebestuur is dan ook van plan om op deze locatie permanente woningbouw in de sociale huursector mogelijk maken. Hiervoor zal een aparte planologische procedure worden gevoerd. Volledigheidshalve merken wij op dat de huidige tijdelijke voorziening niet zal worden ingezet voor deze permanente woningbouw.

3. Er is voorzien in een maatwerkoplossing voor het parkeren

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 mag ontstaan 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. Met het bouwplan wordt voorzien in de aanleg van 122 parkeerplaatsen. Van deze 122 parkeerplaatsen zijn er 80 aangebracht. De overige 42 parkeerplaatsen zijn nog niet aangebracht, omdat de verwachting is dat 80 parkeerplaatsen toereikend zijn. Als op enig moment blijkt dat dit niet het geval is, zullen de overige 42 parkeerplaatsen worden aangebracht. De omgevingsvergunning maakt dit al mogelijk, zodat hiervoor geen aparte besluitvorming meer mogelijk is.

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

Drie bewoners hebben zienswijzen ingediend tegen het voornemen van het college om een omgevingsvergunning te verlenen. Het college heeft deze zienswijzen beoordeeld en heeft begrip voor de zorgen van de betrokkenen. Dat neemt niet weg dat het college hierin geen aanleiding ziet om de omgevingsvergunning te weigeren. Er wordt een doorslaggevend gewicht toegekend aan het belang dat bij de realisatie van het bouwplan is gediend.

5. Risico's en kanttekeningen

Er kan beroep tegen de omgevingsvergunning worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op basis van gewijzigde jurisprudentie kan dat ook door anderen dan alleen de indieners van de zienswijzen.

6. Uitvoering

Het besluit wordt bekendgemaakt middels een publicatie in het elektronisch Gemeentebblad en de Staatscourant. Daarnaast worden de aanvrager van de vergunning en de advocaat van de indieners van de zienswijzen geïnformeerd.

7. Bijlagen

- A. Omgevingsvergunning
- B. Ruimtelijke onderbouwing
- C. Zienswijzennota