

Onderwerp Van Zeggelenplein 187 t/m 199: ontwerp-omgevingsvergunning bouwen 13 grondgebonden woningen (DSK 2)	
Nummer	2019/557169
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	Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 13 grondgebonden woningen aan Van Zeggelenplein 187 t/m 199 te Haarlem. De aanvraag is op beperkte onderdelen in strijd met het bestemmingsplan. Voordat het college een besluit neemt over de aanvraag, legt het de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage, zodat iedereen hierover zijn mening kenbaar kan maken.
Behandelveorstel voor commissie	Niet van toepassing ((de raadsleden worden middels de besluitenlijst van het college geïnformeerd))
Relevante eerdere besluiten	Vaststellingsovereenkomst DSK II, met nummer 2018/140691 , vastgesteld in de raadsvergadering van 28 februari 2019
Besluit College d.d. 20 augustus 2019	1. Het college legt de ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwen van 13 grondgebonden woningen aan Van Zeggelenplein 187 t/m 199 ter inzage; 2. Het college verbindt de goede ruimtelijke onderbouwing aan de ontwerp-omgevingsvergunning; 3. Het college mandateert het hoofd van de afdeling VTH om de omgevingsvergunning na afloop van de inzage termijn te verlenen, indien er geen zienswijzen zijn ingediend. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Er is een aanvraag ingediend voor het bouwen van 13 grondgebonden woningen aan Van Zeggelenplein 187 t/m 199 te Haarlem. De aanvraag is in beperkte mate in strijd met het bestemmingsplan Zomerzone Noord. Het college kan daarom alleen meewerken aan het bouwplan met toepassing van een uitgebreide procedure. Het college is bereid om deze procedure te starten. Dat houdt onder meer dat de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage wordt gelegd, zodat iedereen zijn mening hierover kenbaar kan maken.

2. Besluitpunten college

1. Het college legt de ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwen van 13 grondgebonden woningen aan Van Zeggelenplein 187 t/m 199 ter inzage;
2. Het college verbindt de goede ruimtelijke onderbouwing aan de ontwerp-omgevingsvergunning;
3. Het college mandateert het hoofd van de afdeling VTH om de omgevingsvergunning na afloop van de inzage termijn te verlenen, indien er geen zienswijzen zijn ingediend.

3. Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van de bouw van 13 grondgebonden woningen aan Van Zeggelenplein 187 t/m 199.

4. Argumenten

1. *Het bouwplan berust op een goede ruimtelijke onderbouwing en alle adviezen zijn positief*
Bij de aanvraag is een goede ruimtelijke onderbouwing gevoegd, zodat aan de eisen van de wet wordt voldaan. Uit de ruimtelijke onderbouwing en de adviezen blijkt bovendien, dat aan het gemeentelijk beleid wordt voldaan.

2. *Het bouwplan is beperkt in strijd met het bestemmingsplan. Deze strijdigheden zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar*

Het bouwplan betreft de bouw van 13 grondgebonden woningen die samen met de recent gebouwde school het bouwblok van het project DSK 2 vormen. Dit bouwplan maakt het bouwblok af. Parkeren voor de woningen vindt plaats op het binnenterrein van het bouwblok op maaiveld. Het bestemmingsplan laat de bouw van de woningen toe, maar de wijze waarop het bouwplan wordt vormgegeven is niet volledig passend binnen het bestemmingsplan. De bouwhoogte wordt beperkt overschreden. De parkeervoorziening vindt grotendeels plaats op maaiveld. Het kan daardoor niet worden gezien als parkeergarage, hetgeen wordt voorgeschreven in het bestemmingsplan.

De overschrijding van de hoogte valt binnen de 10% afwijkingsmarge en heeft geen gevolgen voor de omgeving. Ruimtelijk is deze iets hogere hoogte zelfs uitermate wenselijk omdat hiermee een



dakrand met een zelfde hoogte verkregen wordt als het reeds bestaande gebouwdeel, de school. Dit maakt het geheel tot een eenheid.

Voor wat betreft de parkeervoorziening was in de planvorming voorafgaand aan het bestemmingsplan een parkeervoorziening op maaiveld voorzien die deels onder de woningen zou worden geschoven en voor de rest grotendeels zou worden afgedekt middels een dek. Dit dek is in de voorliggende planuitwerking komen te vervallen. Dit wordt ruimtelijk niet als dusdanig bezwaarlijk ervaren dat hieraan geen medewerking kan worden verleend. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaan er dan ook geen bezwaren tegen het bouwplan.

3. Het bouwplan voorziet in een maatschappelijke behoefte

De woningbehoefte is groot in Haarlem. Er is veel vraag naar stedelijke woonmilieu's, waarbij Haarlem populair is. Tot aan 2040 blijft de woningbehoefte in Haarlem zeker hoog, met name in de periode 2016-2025. De toename van het aantal woningen blijft achter bij de toenemende vraag, zodat het van belang is om in te zetten op toename van het aantal woningen. Het bouwplan draagt hier, als onderdeel van de totale ontwikkeling DSK aan bij.

4. Er is geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk

Omdat de afwijkingen van het bestemmingsplan (beduidend) minder dan 2500 m² bedragen, past het bouwplan binnen de door de gemeenteraad vastgestelde categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Er kunnen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning. Als dit het geval is, vindt een heroverweging plaats

Nadat de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage is gelegd, kunnen hier zienswijzen tegen worden ingediend. Indien dit het geval is, vindt een heroverweging plaats. Als de zienswijzen daartoe aanleiding geven, kan alsnog worden besloten de omgevingsvergunning te weigeren. Als er geen zienswijzen worden ingediend, wordt de omgevingsvergunning verleend.

6. Uitvoering

De ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken worden de dag na publicatie gedurende zes weken ter inzage gelegd. Publicatie vindt plaats door een elektronische kennisgeving in het elektronisch Gemeenteblad en de Staatscourant. Tijdens de termijn van de terinzagelegging kan iedereen een zienswijze indienen. Eventuele zienswijzen zullen bij het nemen van het definitieve besluit worden betrokken.

7. Bijlagen

Bij deze nota zijn de volgende stukken gevoegd:

- A. Ontwerp-omgevingsvergunning
- B. Ruimtelijke onderbouwing