

ZIENSWIJZENNOTA

Omgevingsvergunning voor de bouw van een woon-zorgcomplex in het Dr.
Willem Dreesplantsoen aan de Pieter Wentelaan te Haarlem

Zaaknummer 2013-01861

Inhoudsopgave

1. Aanvraag omgevingsvergunning
 - 1.1 Achtergrond
 - 1.2 Aanvraag
2. Zienswijzen
 - 2.1 Zienswijzen I
 - 2.2 Zienswijzen II
 - 2.3 Zienswijzen III
 - 2.4 Zienswijzen IV
 - 2.5 Zienswijzen V

1. Aanvraag omgevingsvergunning

Deze zienswijzennota maakt onderdeel uit van het besluit over het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van een woon-/zorgcomplex in het Dr. Willem Dreesplantsoen aan de Pieter Wantelaan in het Ramplaankwartier te Haarlem (2013-01861).

In dit eerste hoofdstuk wordt kort ingegaan in op het projectgebied, het bestemmingsplan en de vergunningsaanvraag. In het tweede hoofdstuk worden de ingediende zienswijzen weergegeven en van reactie voorzien.

1.1 Achtergrond

Projectgebied

Het bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd, is voorzien in het meest noordelijke deel van het dr. Willem Dreesplantsoen, gelegen in het Ramplaankwartier. Op het betreffende stuk grond rust krachtens de diverse opvolgende bestemmingsplannen sinds de jaren vijftig van de vorige eeuw een bebouwingsmogelijkheid. De ligging van het bouwvlak is destijds zorgvuldig gekozen. Tot bebouwing is het tot op heden nog niet gekomen.

Destijds zijn in afwachting van bebouwing ter plaatse wat jonge bomen en struiken aangeplant. Dit heeft in de loop van de tijd deels een behoorlijke omvang gekregen (opgeschoten bosplantsoen). Het betreffende stuk grond functioneert sindsdien als onderdeel van het dr. Willem Dreesplantsoen. De gemeenteraad heeft op 28 juni 2008 besloten het betreffende stuk grond te verkopen aan de corporatie Pré Wonen. Pré Wonen is de aanvrager van de omgevingsvergunning.



Ligging perceel Pré Wonen in het dr. Willem Dreesplantsoen bestemmingsplan Ramplaankwartier (2013)



Uitsnede plankaart

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Ramplaankwartier 2013, zoals door de gemeenteraad vastgesteld op 4 juli 2013. Het bestemmingsplan is onherroepelijk. De grond, waarop het bouwplan voorzien is, heeft de bestemming 'Maatschappelijk', met de functieaanduiding 'wonen'. Ter plaatse is daarmee een maatschappelijke functie (inclusief woonzorgfunctie), een reguliere woonfunctie, of een combinatie van beiden toegestaan. Om het bouwvlak heen ligt een strook grond met de bestemming Tuin-1. De maximale goothoogte en bebouwingsgrenzen zijn gelijk aan zoals deze waren opgenomen in het voorgaande bestemmingsplan uit 2002.

In dit voorgaande bestemmingsplan Ramplaankwartier 2002 rustte op de grond de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden + Woondoeleinden' (WM) met er omheen een strook met de bestemming 'Tuin'. Ter plaatse was dus al een maatschappelijke functie, een reguliere woonfunctie, of een mengvorm van beiden toegestaan. Tegen dit planonderdeel is na vaststelling van het bestemmingsplan Ramplaankwartier 2002 beroep aangetekend bij de Raad van State. Het beroep is ongegrond verklaard (RVS 6 augustus 2003).

In het daarvoor geldende bestemmingsplan uit 1952 rustte op deze gronden ook een bebouwingsmogelijkheid, met dezelfde bebouwingsgrenzen. De gronden waren bestemd voor 'bijzondere of openbare doeleinden'.

1.2 Aanvraag

Préferent Projectontwikkeling B.V. heeft op 18 december 2013 een omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van een woon-/zorggebouw, bestaande uit 30 zorgwoningen (kleine woonunits), bijbehorende voorzieningen en een ondergrondse parkeergarage. Pré Wonen is voornemens het gebouw voor langere tijd te verhuren aan het RIBW K/AM (Regionale Instelling voor Beschermd Wonen, Kennemerland/Amstelland de Meerlanden). Het RIBW begeleidt cliënten met een psychiatrische problematiek. De – veelal oudere – cliënten voor deze nieuwe locatie hebben intensieve begeleiding nodig. Er wordt meerdere malen per dag door medewerkers van het RIBW ondersteuning geboden bij activiteiten en ook 's nachts zal er altijd minimaal één medewerker aanwezig zijn.

Activiteiten en toetsingskader

De omgevingsvergunning is aangevraagd voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (2.1 eerste lid onder a. Wabo)
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (2.1 eerste lid onder c. Wabo)
- brandveilig gebruik (2.1 eerste lid onder d. Wabo)
- het maken van een uitweg (2.2 eerste lid onder e. Wabo)
- het vellen van houtopstanden (2.2 eerste lid onder g. Wabo)

Het toetsingskader voor deze activiteiten is opgenomen in de artikelen 2.10, 2.12, 2.13 en 2.18 van de Wabo, de Algemene Plaatselijke Verordening en de Bomenverordening.

Procedure

Op de aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Het ontwerpbesluit is op de daarvoor gebruikelijke wijze op 1 mei 2014 gepubliceerd. Het ontwerpbesluit heeft, samen met alle relevante stukken, van 2 mei 2014 tot en met 12 juni 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder zienswijzen indienen.

Zorgvuldige belangenafweging

Bij het nemen van een besluit over de aanvraag om omgevingsvergunning, zijn alle relevante feiten en betrokken belangen verzameld en zorgvuldig tegen elkaar afgewogen. Hierbij geldt dat uitsluitend wat is aangevraagd ter beoordeling voor ligt en dat daarbij wat het bestemmingsplan qua gebruik en bebouwingsmogelijkheid mogelijk maakt een vaststaand gegeven is.

Bij de beoordeling zijn ook de ingediende zienswijzen betrokken. De ontvangen zienswijzen leiden op een aantal punten tot ondergeschikte wijzigingen. Uit de zienswijzen komen echter geen zaken naar voren, op grond waarvan de vergunning alsnog geweigerd zou moeten worden. Het algemeen maatschappelijk belang en het financieel economisch belang van de aanvrager wegen zwaarder dan de belangen zoals naar voren gebracht in de zienswijzen.

2. Zienswijzen

Er zijn vijf brieven met zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk.

	Indiener(s)	Datum
I	Omwonende	28 januari
II	Omwonende	5 juni
III.	Stichting Behoud Scharrelbosje i.o.	7 juni
IV	Omwonende, mede namens 291 andere personen, waarvan het overgrote merendeel omwonenden	7 juni
V	Stichting Ramplaankwartier en Wijkraad Ramplaankwartier	9 juni

Hierna worden de ingediende zienswijzen per brief (samengevat) cursief weergegeven en voorzien van onze reactie. Ook wordt aangegeven of de zienswijzen leiden tot aanpassing van het besluit.

De zienswijzennota wordt als bijlage aan het besluit toegevoegd. De inhoud van deze nota maakt daarmee integraal onderdeel uit van het besluit.

2.1 Zienswijzen I

De zienswijzen luiden (samengevat) als volgt:

1. *Er vindt vernietiging van het groen plaats, waar niemand bij gebaat is, terwijl de gemeente zich in woord en beleid heeft uitgesproken tegen vernietiging van groen.*

De mogelijkheid om in het noordelijke deel van het dr. Willem Dreesplantsoen te bouwen bestaat al sinds begin jaren vijftig. Tot op heden heeft nog geen bebouwing plaatsgevonden, waardoor ter plaatse een opgeschoten bosplantsoen van behoorlijke omvang heeft kunnen ontstaan. Wij zijn ons bewust van het belang van het behoud van groen in zijn algemeen en het feit dat de omwonenden en wijkbewoners grote waarde hechten aan dit specifieke stuk groen in het dr. Willem Dreesplantsoen.

Bij de beoordeling van het bouwplan geldt dat wat het geldende bestemmingsplan qua bebouwing en functies mogelijk maakt als vaststaand gegeven moet worden gezien. De afweging over de wenselijkheid van bebouwing ten koste van het op die locatie aanwezige groen moet dus geacht worden al te hebben plaatsgevonden bij het op- en vaststellen van het bestemmingsplan en ligt niet meer ter beoordeling voor.

Daarnaast zijn met de realisatie van het bouwplan ook andere belangen gemoeid, die bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag moeten worden meewegen. Zoals het financieel economisch belang van de aanvrager om van de bouwmogelijkheid gebruik te mogen en kunnen maken en het algemeen maatschappelijk belang bij de realisatie van zorgwoningen voor een kwetsbare groep mensen die niet (meer) zelfstandig kunnen wonen ('beschermde wonen').

Er blijft na het weghalen van de bomen en struiken in de directe omgeving voldoende groen aanwezig in de vorm van de rest van het dr. Willem Dreesplantsoen. De locatie van het bouwvlak is destijds bij de vaststelling van het bestemmingsplan zorgvuldig en bewust zo gekozen, dat de continuïteit van de groenstructuur die loopt van de Ramplaan tot Brouwersvaart niet wordt aangetast. Het plantsoen zelf maakt geen onderdeel uit van de hoofdbomenstructuur. De ruime, parkachtige opzet van het dr. Willem Dreesplantsoen raakt niet verstoord door toevoeging van het bouwwerk.

Ook wordt een herplantplicht opgelegd. Het herplantplan is door de aanvrager in overleg met ter zake kundige medewerkers van de afdeling Gebiedsontwikkeling en Openbare Ruimte, Groen & Verkeer opgesteld en houdt in dat direct rondom de nieuwbouw, verderop in het plantsoen en op een andere locatie buiten de wijk nieuwe bomen worden aangeplant.

Alle feiten en belangen in aanmerking genomen, zijn wij van oordeel dat – voor zover het belang van behoud van groen hier kan worden meegewogen gelet op het geldende bestemmingsplan – het belang van realisatie van het bouwplan zwaarder weegt dan het belang van het behoud van het groen in dit deel van het dr. Willem Dreesplantsoen.

2. *Dezelfde vleermuizen die verblijven en vliegen langs het Houtmanpad, zullen dit ook doen in het Scharrelbosje, dat immers in het verlengde daarvan ligt.*

De aanvrager heeft in het kader van de aanvraag een ecologische QuickScan laten uitvoeren naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het plangebied (Ecologisch Onderzoeks- en Adviesbureau Van der Goes en Groot, 18 november 2013). Het plangebied is

daarin als geschikt beoordeeld voor foeragerende vleermuizen. In het rapport wordt aangegeven dat het plangebied door foeragerende vleermuizen gebruikt zal worden als klein deel van een groter foerageergebied. Omdat in de naaste omgeving van het plangebied veel vergelijkbaar foerageerbiotoop aanwezig is, zullen de vleermuizen gemakkelijk kunnen uitwijken en wordt geen negatief effect verwacht op de in de nabijheid van het plangebied voorkomende populaties.

Bij het veldbezoek ter plaatse is geen potentie gezien voor verblijvende vleermuizen. Naar aanleiding de ontvangen zienswijzen¹ heeft de aanvrager aanvullend onderzoek laten verrichten in het plangebied (Ecologisch Onderzoeks- en Adviesbureau Van der Goes en Groot, 2 oktober 2014 en 24 januari 2015). In september 2014 en januari 2015 hebben medewerkers van het onderzoeksbureau opnieuw ter plaatse veldbezoeken gebracht. Bij inspectie van de holtes en gaten (potentiële verblijfplaatsen) in de bomen zijn geen vleermuizen of sporen daarvan aangetroffen. Van de onderzochte holtes is aangegeven dat deze niet geschikt zijn voor vleermuizen.

Voor wat betreft vliegroutes heeft het ecologisch onderzoeks- en adviesbureau daarnaast per brief nader onderbouwd dat het projectgebied geen onderdeel uitmaakt van een essentiële vliegroute, noch voor vleermuizen onderweg vanuit de stad richting de duinen en vice versa, noch voor eventueel lokaal verblijvende vleermuizen (Ecologisch Onderzoeks- en Adviesbureau Van der Goes en Groot, 27 november 2014).

De aanvrager is overigens, zoals gebruikelijk, verplicht de algemeen geldende zorgplicht uit de Flora- en faunawet na te leven. Ten overvloede staat dit ook in de vergunningstekst vermeld.

3. *De gemeenteraad geeft toe dat de verkoop van het Scharrelbosje aan Pré Wonen een ondoordachte zet was.*

Wij zijn gehouden de aanvraag te beoordelen naar de huidige stand van zaken. De gemeenteraad heeft in 2008 besloten de grond te verkopen. De overdracht van de grond heeft in januari 2009 plaatsgevonden. De bebouwingsmogelijkheid is (opnieuw) opgenomen in het geldende bestemmingsplan (2013). Het bestemmingsplan is onherroepelijk. De beoordeling van de vraag of bebouwing ter plaatse – ten koste van onder andere het ter plaatse aanwezige groen – wenselijk is moet daarmee geacht te worden hebben plaatsgevonden bij het op- en vaststellen van het bestemmingsplan.

De vraag of de gemeenteraad al dan niet vindt dat de verkoop een ondoordachte zet was, kan bij de beoordeling van de hier aan de orde zijnde aanvraag daarom geen rol spelen. Hiermee zouden wij buiten het beoordelingskader treden, dat ons ter beschikking staat.

Indien de gemeenteraad de verkoop van de grond ongedaan zou willen maken, zal de raad moeten besluiten de grond van de aanvrager terug te kopen (zie onder andere de brief van de wethouder aan de raadscommissie Ontwikkeling van 14 oktober 2013, 2013/536178).

De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het besluit.

De aanvullende onderzoeksrapporten en de aanvullende brief van het Ecologisch Onderzoeks- en Adviesbureau Van der Goes en Groot worden als bijlagen aan het besluit verbonden.

¹ De zienswijzen zijn op grond van artikel 3:15 lid 3 Awb in geanonimiseerde vorm voor reactie aan de aanvrager toegezonden.

2.2 Zienswijzen II

De zienswijzen luiden (samengevat) als volgt:

1. *Verzocht wordt om het geldbedrag dat nodig is voor de aanschaf van de 27 elders buiten de wijk te planten bomen, te besteden aan het in het Willem Dreesplantsoen zelf planten van bomen met een grotere plantmaat dan de in de herplantplicht genoemde plantmaat 16-18. Anders komen er bomen te staan van slechts 5 cm. doorsnede, terwijl deze gekozen boomsoort langzaam groeit.*

Het herplantplan is door de aanvrager in overleg met de groenspecialisten van de gemeente Haarlem opgesteld. De in het plan opgenomen plantmaat is bewust zo gekozen, omdat een kleinere plantmaat een grotere kans tot aanslaan heeft.

Wij zijn overigens bereid om – los van de hier aan de orde zijnde procedure – samen met de wijkbewoners en andere betrokkenen te kijken naar eventuele voorstellen voor een andere invulling (lees: binnen de wijk of het plantsoen) van de herplantplicht voor zover het gaat om (de financiële waarde van) het deel van de herplant dat buiten de wijk zou worden aangeplant.

2. *Meer biodiversiteit in soorten bomen is wenselijk. Dit is voor het ecosysteem voor vogels, insecten, kruiden, interessanter.*

De keuze voor de in het herplantplan genoemde boomsoorten is een bewuste keuze. Er is gekozen voor inheemse soorten, wat onze voorkeur heeft. Daarnaast is rekening gehouden met de omgeving waarin de bomen aangeplant worden. Bij de keuze voor de boomsoort van de tien bomen die in het projectgebied direct rondom het te realiseren pand worden aangeplant, is bijvoorbeeld rekening gehouden met de beschikbare ruimte, de aanwezigheid van het te realiseren pand en de toekomstige bewoners. Een boomsoort die niet leidt tot overlast voor de bewoners, of beschadiging van het pand.

Naar aanleiding van deze zienswijze wijzigen wij voor de twee bomen die verderop in het plantsoen aangeplant worden de boomsoort: in plaats van twee smalle zomer eiken (*Quercus robur* 'Fastigiata Koster') worden een gewone zomer eik (*Quercus robur*) en een winter eik (*Quercus petraea*) aangeplant. Deze eik soorten hebben een grotere kroonomsvang dan de smalle zomer eik. De aanvrager is akkoord met deze wijziging.

De gekozen boomsoort voor de zevenentwintig aan te planten bomen aan de Zenengroenkade sluit aan bij de (bestaande) bomensingel.

3. *Verzocht wordt tot het planten van meer ondergroei, zoals heesters en dergelijken.*

Over het algemeen wordt voor het kappen van kapvergunningsplichtige bomen een herplantplicht bestaande uit het aanplanten van nieuwe bomen opgelegd. Ook in dit geval is hier voor gekozen.

Ten overvloede melden wij hier dat in het dr. Willem Dreesplantsoen in verband met de feitelijke toename van verharding op een later moment nog watercompensatie moet plaatsvinden; dit staat verder los van de hier aan de orde zijnde vergunningsprocedure. Het idee is om daarbij een deel van de huidige oever in de vorm van een natuurvriendelijke oever (moerasachtig, ondieper water) aan te leggen. Een dergelijke oever biedt de kans voor nieuwe aanwas van oeverbegroeiing en draagt bij aan de biodiversiteit.

Voor wat betreft de Elzensingel aan de Zenengroenkade is het juist de bedoeling dat de ruimte tussen de bomen op natuurlijke wijze dichtgroeit met planten en (kleinere) struiken. Dit proces zal vanzelf plaatsvinden, zonder dat daar aanplant voor nodig is.

De zienswijzen leiden tot aanpassing van het besluit.

De vergunningstekst en het herplantplan zijn aangepast in verband met het wijzigen van de boomsoort voor twee van de bomen uit de herplantplicht. Het aangepaste herplantplan wordt als bijlage aan het besluit verbonden.

2.3 Zienswijzen III

De zienswijzen luiden (samengevat) als volgt:

Bestemmingsplan

1. *Er is sprake van normale, zelfstandige, woningen. De indeling van de woningen komt overeen met een normaal appartement en zijn zelf voorzien. Er is geen sprake van 24-uurs zorg van zorgverleners en de mogelijkheid om zorg af te roepen bestaat voor iedereen, ook in een gewone woning. Het bestemmingsplan geeft bovendien geen definities voor zelfstandige woning, of zorgclusterwoning. Het plan voldoet dus niet aan de voorwaarden voor de bestemming Maatschappelijk in het bestemmingsplan: er zijn 30 woningen voorzien, terwijl het bestemmingsplan hier slechts 7 zelfstandige woningen toelaat.*

De grond, waarop het bouwplan voorzien is, heeft de bestemming 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'wonen'. In artikel 6, eerste lid, onder a. van de bestemmingsplanvoorschriften worden voorbeelden genoemd van maatschappelijke functies die passend zijn, waaronder 'woonzorgvoorzieningen' en 'zorginstellingen'. In artikel 6, tweede lid, wordt bepaald dat ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen', ook wonen is toegestaan. Met dit laatste is regulier wonen bedoeld, zonder maatschappelijke functie. Dit is gelijk aan het voorgaande bestemmingsplan, wat ook zowel een maatschappelijke functie, als een reguliere woonfunctie, of een combinatie van beiden toestond.

Het bouwplan wordt gerealiseerd ten behoeve van een groep bewoners, die niet volledig zelfstandig kan wonen en waar 24 uur per dag medewerkers in het gebouw aanwezig zijn om de bewoners te begeleiden bij activiteiten. In verband met deze begeleiding zijn aparte ruimtes aanwezig, zoals kantoorruimte en een slaapwachtruimte en daarnaast bevat het gebouw twee gezamenlijke 'huiskamers' en opstelplaatsen voor rollators en scootmobielen. De dertig woonunits hebben, op vier na, gecombineerde zit-/slaapkamers en zijn beperkt van omvang. Het doel is de bewoners zo zelfstandig mogelijk te laten wonen, maar van regulier zelfstandig wonen is geen sprake.

In het bestemmingsplan is in artikel 6.5 onder a. opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen' maximaal 7 zelfstandige woningen zijn toegestaan. Het bevoegd gezag kan hiervan op grond van artikel 6.6. tweede lid met een omgevingsvergunning afwijken en meer zelfstandige woningen toestaan, indien voldoende beschikbare parkeergelegenheid aanwezig is. De beperking is bedoeld voor het geval er gebruik zou worden gemaakt van de mogelijkheid die de aanduiding 'wonen' biedt; dus als er (reguliere) zelfstandige woningen worden gebouwd. De aanvraag betreft echter geen (reguliere) zelfstandige woningen, maar zorgwoningen zoals gedefinieerd in het bestemmingsplan.

Er is, gelet op het bovenstaande, sprake van een 'woonzorgvoorziening' zoals bedoeld in artikel 6.1 onder a., niet van 'wonen', zoals bedoeld in artikel 6.1 sub b. Het bouwplan voldoet in dit opzicht dus aan het bestemmingsplan. De bedoelde beperking is hierop niet van toepassing.

De beperking van het aantal reguliere zelfstandige woningen is overigens uitsluitend opgenomen in verband met aspect parkeren. Meer (reguliere) zelfstandige woningen kunnen worden toegestaan, indien voldoende beschikbare parkeergelegenheid aanwezig is. Uit de aanvraag blijkt dat er elf parkeerplaatsen in de kelder van het gebouw worden aangelegd. Hiermee wordt voldaan aan de hier van toepassing zijnde parkeernorm – zie hierover onze reactie op punt 3 – en het

vereiste dat parkeren in principe op eigen terrein moet worden opgelost (Haarlemse Bouwverordening). Als de beperking wel op het bouwplan van toepassing was geweest, dan had de omgevingsvergunning dus mede verleend kunnen worden voor de afwijking zoals opgenomen in artikel 6.6, tweede lid van het bestemmingsplan.

2. *De berging aan de westgevel voldoet niet aan artikel 8.2 van het bestemmingsplan. De koekoeken, talud en ventilatie in de west- en zuidgevel die uitkomen in de bestemming Tuinen-1, voldoen niet aan artikel 8.1 van het bestemmingsplan.*

Aan de westgevel is geen berging voorzien op deze bestemming. Wij gaan er vanuit dat hier bedoeld wordt op het talud/koekoek(en) aan deze zijde. Het talud/de koekoeken aan de west- en zuidzijde dienen ten behoeve van de daglicht- en ventilatievoorziening van de kelderruimten K.07 t/m K.10 en de stallingsgarage.

Eén van de koekoeken aan de westzijde ligt in de bestemming Maatschappelijk. Het talud en de overige koekoeken liggen in de bestemming Tuin-1. In artikel 8.1 onder b is bepaald dat de voor "Tuin-1" aangewezen gronden bestemd zijn voor 'bijbehorende voorzieningen, zoals in-/uitrit, fietsenberging, erkers, waterloop en waterpartijen'. Een erker is een vorm van aan-/uitbouw. Het talud/de koekoeken zijn dat feitelijk ook, met daarbij de aantekening dat het talud en de koekoeken zich onder de grond/op maaiveldniveau bevinden. Daarnaast wijzen wij er op dat binnen de bestemming Tuin-1 op grond van artikel 8.2 'andere bouwwerken' (= een bouwwerk geen gebouw zijnde) toegestaan tot een maximale hoogte van 8 meter. Als het talud/de koekoeken niet als vorm van aan-/uitbouw te beschouwen zouden zijn, zijn het 'andere bouwwerken'.

Parkeren

3. *In de stukken ontbreekt de parkeertoets. In de ontwerp-omgevingsvergunning is het parkeren beoordeeld als aanleunwoning. Hier wordt een parkeernorm van 0,3 gehanteerd, terwijl op een vergelijkbare locatie aan de Herensingel een norm van 0,5 is gehanteerd en voor zelfstandige woningen een nog zwaardere parkeernorm geldt.*

De aanvraag is beoordeeld door een verkeersspecialist van de afdeling Openbare Ruimte, Groen en Verkeer. De overwegingen zijn opgenomen in bijlage 3 bij de ontwerp-vergunning. Bij de aanvraag is een toelichting op de doelgroep ingediend, mede in verband met de parkeernorm. Naar aanleiding van de zienswijzen, heeft de aanvrager nog een nadere toelichting van de zijde van het RIBW aangeleverd. De nadere toelichting leidt niet tot een ander oordeel.

De toekomstige huurder, het RIBW-KAM, biedt geen verpleeg(huis)zorg, maar wel (intensieve) begeleiding van cliënten met een psychiatrische problematiek. De RIBW-KAM heeft jarenlange ervaring met deze doelgroep. Er is op de beoogde locatie straks 24 uur per dag begeleiding aanwezig. Eventuele benodigde tijdelijke zorg vindt plaats op afroep en afspraak. Aan de randen van de dag zijn – naast de bewoners – 2 tot 4 personen in het gebouw aanwezig, overdag gemiddeld 8 en 's nachts 1 tot 2. Voorts is door het RIBW-KAM aangegeven dat de bewonersdoelgroep niet over een auto beschikt. Zij zijn niet (meer) rijvaardig door bijvoorbeeld medicijngebruik en beschikken vrijwel zonder uitzondering ook niet over de daarvoor benodigde financiële middelen. De doelgroep ontvangt verder nauwelijks bezoek en hun leeftijd in combinatie met de psychosociale problematiek beperkt hen in hun mobiliteit.

Op basis van de verstrekte informatie is in dit geval 'aanleunwoning' de meest passende kwalificering van het woningtype. De parkeernorm voor 'aanleunwoning' is op grond van de Haarlemse Bouwverordening 0,3 parkpeerplaats per woning. Er zijn in het pand 30 zorgwoningen voorzien. Bij een parkeernorm van 0,3 per woning bestaat een behoefte aan 9 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in de aanleg van 11 parkeerplaatsen op het eigen terrein, in de kelder van het gebouw. Gelet op hetgeen wij hierboven hebben aangegeven, wordt met 11 parkpeerplaatsen in voldoende mate voorzien in parkeergelegenheid voor de medewerkers en de (incidentele) bezoekers.

Bij de RIBW locatie aan de Herensingel is de norm voor een verpleeg-/verzorgingstehuis gehanteerd. Dit had te maken met het feit dat bij die aanvraag aanvankelijk een minder duidelijk omschreven cliëntprofiel voorhanden was. De parkeernorm voor een verpleeg-/verzorgingstehuis bedraagt 0,5 parkeerplaats per wooneenheid. Zoals bij de hier aan de orde zijnde aanvraag aangegeven, kan het aandeel bewonersbezit binnen de parkeernorm buiten beschouwing worden gelaten, nu de beoogde bewonersgroep niet over een auto beschikt. Bij aftrek van dit bewonersbezit-aandeel van 40% ($0,5 \text{ pp} - 0,4 \cdot 0,5 \text{ pp} = 0,3 \text{ pp}$) bedraagt de parkeernorm 0,3 parkeerplaats per wooneenheid. Beide benaderingen zouden hier dus een zelfde uitkomst tot gevolg hebben gehad.

4. *De gemeente moet nu al vastleggen dat, als in de toekomst het gebruik van het pand wordt gewijzigd, men op eigen terrein aan de parkeernorm moet voldoen. De aanvrager heeft in een overleg al aangegeven dat opsplitsen in zelfstandige woningen lucratiever is dan verhuren aan een zorginstelling en de indeling van de woningen is op deze mogelijkheid al aangepast.*

Het college moet zich bij de beoordeling van de aanvraag en het stellen van voorwaarden te beperken tot wat aangevraagd is. Mogelijke toekomstige ontwikkelingen zijn hierbij niet aan de orde.

Bij een eventuele toekomstige aanvraag voor vergunningsplichtige ontwikkelingen, zal de parkeertoets in het kader van die aanvraag opnieuw moeten plaatsvinden aan de hand van het dan geldende beleid inzake parkeernormen. Daarnaast is in de gebruiksregels behorend bij de op dit perceel rustende bestemming de beperking opgenomen dat hier maximaal 7 (reguliere) zelfstandige woningen gebouwd mogen worden. Mocht de eigenaar het te realiseren pand in de toekomst willen omvormen tot meer dan 7 (reguliere) zelfstandige woningen, heeft hij hiervoor op grond van artikel 6.5 sub a jo. 6.6 tweede lid van de bestemmingsplanvoorschriften een omgevingsvergunning nodig. Ook in dat kader moet de parkeersituatie op dat moment opnieuw overwogen worden.

De vrees dat er in de toekomst door wijzigingen in het pand in de toekomst ongemerkt parkeeroverlast zou kunnen ontstaan delen wij dan ook niet.

Alhoewel de specifieke doelgroep waarvoor de zorgwoningen bedoeld zijn, uit de stukken behorend uit de aanvraag al blijkt – en deze stukken aan de vergunning worden verbonden – zullen wij ten overvloede de doelgroep (ZZP 4, 5 en 6) ook in de vergunningsvoorwaarden vermelden.

Groen

5. *In de aanvraag wordt gerefereerd aan drie bijlagen betreffende het groen, die geen deel uitmaken van de in de vergunning genoemde stukken. Graag ontvangen indieners alsnog inzage in deze stukken.*

De aanvrager heeft bij de aanvraag twee bijlagen ingezonden die onderdeel uit maakt van een groentoets behorend bij een eerdere aanvraag uit 2009 (die verder niet afgehandeld is). Deze stukken zijn te verouderd en niet relevant voor de beoordeling van de aanvraag en zijn daarom ook niet betrokken bij de beoordeling, noch als bijlagen aan de vergunning verbonden, of ter inzage gelegd.

Bij de aanvraag heeft de aanvrager een nieuwe groentoets van recentere datum ingediend (2013). Deze groentoets is door de aanvrager vervolgens op een aantal ondergeschikte punten (taalkundig) verbeterd. De verbeterde versie van de groentoets is door ons betrokken bij de beoordeling van de aanvraag, ter inzage gelegd met het ontwerpbesluit en wordt aan de vergunning verbonden. De bij de aanvraag ingezonden eerdere versie – de derde bedoelde bijlage – is met het verschijnen van de verbeterde versie komen te vervallen.

Wij zullen deze drie niet tot de vergunning behorende documenten openstellen in het digitale vergunningensysteem. U kunt deze dan in de Publiekshal van de Raakspoort inzien.

6. *De bomen die binnen de bestemming Tuinen-1 staan (buiten het bouwvlak), moeten behouden blijven. De aanvrager wist bij de koop van de grond af van deze bomen. De mogelijke extra kosten voor de bouw, om deze bomen te bewaren, zijn een gevolg van de aankoop van de grond.*

Ook buiten het bouwvlak zullen bomen moeten wijken. Er is om het te bouwen pand heen ruimte nodig voor het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden, bijvoorbeeld in verband met de aanleg van de kelder/fundering, de in- en uitritten voor auto's, scootmobielen, fietsen e.d. en de aanleg van een stukje tuin en aantal kleine terrassen ten behoeve van de bewoners. Binnen de bestemming Tuinen-1 zullen de bomen dan ook niet bewaard kunnen blijven.

Er wordt een herplantplicht opgelegd, voor onder andere het aanplanten van 10 bomen direct rondom het te realiseren gebouw. Bovendien blijft na het weghalen van de bomen en struiken in de directe omgeving voldoende groen aanwezig in de vorm van de rest van het dr. Willem Dreesplantsoen.

7. *De herplant van de bomen die binnen het bouwvlak gekapt moeten worden, moet plaatsvinden in het Dr. Willem Dreesplantsoen zelf. Het lijkt erop dat de gemeente een belang heeft bij de afgifte van de kapvergunning, zodat de gemeente geen geld hoeft uit te geven op een andere locatie in Haarlem.*

De keuze voor gedeeltelijke herplant op een andere locatie is uit praktische overwegingen en heeft niet met geld te maken. Het herplantplan is door de aanvrager in overleg met de groenspecialisten van de gemeente Haarlem opgesteld. Er worden twee bomen in het plantsoen aangeplant, die op die locatie de potentie hebben om uit te groeien tot grote monumentale bomen. Daarnaast worden er tien bomen in het projectgebied zelf aangeplant, rondom het te realiseren gebouw. Het aanplanten van een groter aantal nieuwe bomen in het dr. Willem Dreesplantsoen zelf achten wij niet wenselijk. Dit vanwege de relatief beperkte ruimte en het karakter van het plantsoen; namelijk een parkachtige open opzet met forse, veelal solitair staande bomen en heren der (groepen) struiken.

Wij zijn overigens graag bereid om – los van de hier aan de orde zijnde procedure – samen met u te kijken naar eventuele voorstellen van uw zijde voor een andere invulling (lees: binnen de wijk of het plantsoen) van de herplantplicht voor zover het gaat om (de financiële waarde van) het deel van de herplant dat buiten de wijk zou worden aangeplant.

Bouwbesluit

8. *Het bouwplan is in strijd met het bouwbesluit en is slecht beoordeeld. Indieners hebben nu alleen naar hoofdstuk 2 gekeken, maar sluiten niet uit dat er ook strijdigheden zijn met andere hoofdstukken. Met betrekking tot afdeling 2 van het bouwbesluit en de tekst van de ontwerpvergunning wordt het volgende opgemerkt:*
- a. brandwerendheid draagconstructie: de NEN-norm 6072 is ingetrokken en niet meer van toepassing;*
 - b. brandwerendheid isolatiemateriaal: NEN-norm 6064 wordt niet aangestuurd;*
 - c. brandvoortplantingsklasse D en voor de vluchtweg een rookklasse S1 fl, zijn correct voor de woningen, de vluchtweg en voor het gehele pand; de aanvrager dient dit aan te passen conform afdeling 2.9 Bouwbesluit;*
 - d. op de bouwkundige plattegrondtekening moet WBD ook worden aangegeven op de wanden en schachten;*
 - e. de aanwezigheid van scootmobielen in de extra beschermde vluchtroute is in strijd met de gedachten van afdeling 2.10 en artikel 7.16 Bouwbesluit.*
 - f. de slaapwachtruimte in de kelder is niet uitgevoerd als beschermd subbrandcompartiment, en is niet in lijn met de gedachte van afdeling 2.11 Bouwbesluit;*
 - g. de ontvluchting vanuit een woning is niet conform het bouwbesluit en is gevaarlijk.*

Op grond van artikel 2.10 Wabo moet de aanvrager met de vergunningsaanvraag en de daarbij behorende gegevens en bescheiden voldoende aannemelijk maken dat het bouwplan voldoet aan de in het Bouwbesluit opgenomen voorschriften. De aanvrager heeft dit in voldoende mate aannemelijk gemaakt. De aanvrager is er overigens voor verantwoordelijk voor dat het bouwplan conform de voorschriften het Bouwbesluit wordt gebouwd.

- a. De tijdsduur van bezwijken mag volgens het Bouwbesluit 2012 worden bepaald volgens de NEN 6069. De actuele versie van deze norm is de versie uit 2011. Deze norm is onderdeel van een pakket Nederlandse normen voor brandveiligheid, waar de norm NEN 6072 ook deel van uitmaakt. In de norm NEN 6069: 2011 staat aangegeven dat tot een nader te stellen moment voor de bouwregelgeving de brandwerendheid kan worden bepaald met zowel de bestaande Nederlandse als de Europese beproevingsmethode. De NEN 6072 mag worden toegepast voor staalconstructies. Zie pagina 4 van de norm NEN 6069: 2011 'Specifiek bij NEN 6069'.

Naar aanleiding van deze zienswijze is dit op de tekeningen nader verduidelijkt.

- b. De eisen van afdeling 2.9 gelden alleen voor zijden van constructie onderdelen grenzend aan buiten-/binnenlucht. De eis geldt dus formeel niet voor een isolatiemateriaal als dit in een constructieopbouw wordt toegepast. In verband met de beperking van het ontwikkelen van brand en rook in een constructie onderdeel zijn in de ministeriële regeling vooralsnog geen voorschriften gesteld (artikel 2.72 Bouwbesluit 2012).

De norm NEN 6064: 1991 'Bepaling van de onbrandbaarheid van bouwmaterialen' is in het Bouwbesluit 2012 aangestuurd voor het bepalen van de onbrandbaarheid van materiaal nabij stookplaatsen (artikel 2.63 Bouwbesluit 2012). Dit artikel heeft betrekking op bestaande bouw.

Naar aanleiding van de zienswijze is dit aangepast in het renvooi, waarbij het juiste artikel 2.57 Bouwbesluit 2012 is aangegeven.

- c. De brandvoorplantingsklasse en rookklasse van de verschillende constructieonderdelen zijn in het renvooi aangepast conform afdeling 2.9 Bouwbesluit 2012.
- d. De brandwerendheid van de wanden schachten is niet consequent overal/doorlopend aangegeven. Naar aanleiding van deze zienswijze zijn de tekeningen hierop aangepast.
- e. De ruimte ter plaatse van de scootmobielen heeft niet de status van extra beschermde vluchtroute maar van beschermde vluchtroute (voorheen rookvrije vluchtroute) zie artikel 2.106 Bouwbesluit 2012. Vanuit de toegangen van de aangrenzende woonfuncties kan in twee richtingen worden gevlucht. De gang-zone (0.a-2) is rondom brandwerend afgeschermd (beperking branduitbreiding). De gang-zone is voorzien van automatische brand-/rookdetectie. Snelle detectie en ontruiming is mogelijk. Er kan vanuit de gang-zone in twee onafhankelijk richtingen worden gevlucht. Er wordt voldaan aan de prestatie (en functionele) eisen uit het bouwbesluit 2012.
- f. De slaapwachtruimte/het betreffende verblijfsgebied ligt in een subbrandcompartiment. Dit compartiment grenst aan het trappenhuis. Hiermee wordt voldaan aan de prestatie (en functionele) eisen uit het bouwbesluit 2012.
- g. In sommige woonfuncties (subbrandcompartimenten) zijn twee woonunits/ kamers aanwezig. De deuren grenzend aan de gangzones/ het trappenhuis kunnen worden gezien als toegangsdeuren van de woonfuncties. De situatie is vergelijkbaar met een woonfunctie voor kamergewijze verhuur en/of een standaard woonfunctie met meerdere slaapkamers. Het ontbreken van één 'gezamenlijk huishouden' per woonfunctie wordt gecompenseerd door de aanwezigheid van de brandmeldinstallatie in combinatie met de aanwezigheid van personeel/ een ontruimingsorganisatie. De brandwerende deuren/ brandscheidingen van de zit/slaapkamer units kunnen, in aanvulling op de brandmeldinstallatie met automatische detectie, als extra worden gezien.
De ontvluchting vanuit de woonfuncties voldoet aan de prestatie (en functionele) eisen uit het Bouwbesluit 2012.

Politiek en financiën

9. *De gemeente heeft vastgehouden aan het oorspronkelijke, zeer gedateerde bestemmingsplan waarin ooit rekening werd gehouden met een kerkje. Vervolgens heeft de gemeente er, ondanks verzet vanuit de buurt en uit economische motieven, alles aan gedaan om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat er toch woningbouw kan plaatsvinden. Groen wordt opgeofferd voor woningbouw. Er is sprake van onbehoorlijk bestuur.*

Bij de beoordeling van de aanvraag, is hetgeen het bestemmingsplan mogelijk maakt een vaststaand gegeven. Het oordeel over de wenselijkheid van bebouwing moet geacht worden te hebben plaatsgevonden bij het opstellen/vaststellen van het bestemmingsplan. Er heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden van alle betrokken feiten, belangen en omstandigheden, zowel bij de vaststelling van het huidige en voorgaande bestemmingsplan(nen), als bij de beoordeling van de hier aan de orde zijnde vergunningsaanvraag. Met realisatie van het bouwplan zijn bovendien diverse belangen gemoeid, waaronder ook het maatschappelijk belang en het belang van de aanvrager. Er is dan ook geen sprake van onbehoorlijk bestuur.

10. *Het heeft er alle schijn van dat alternatieve bouwlocaties, ondanks politieke beloftes, nooit serieus zijn bekeken. In verband hiermee is een Wob-verzoek ingediend, wat uiterlijk 10 juni beantwoord wordt, terwijl de zienswijze op 12 juni moet zijn ingeleverd.*

Wij dienen te beslissen op de aanvraag zoals die is ingediend. Het aangevraagde bouwplan past qua gebruik en bebouwing, op een drietal zeer geringe overschrijdingen na, in het bestemmingsplan. In dat opzicht kan het eventueel bestaan van alternatieven hier geen grond vormen voor het weigeren van de aanvraag. Immers, de afweging of bebouwing op deze locatie wenselijk is, moet al geacht te worden hebben plaatsgevonden bij het opstellen/vaststellen van het bestemmingsplan.

Als wel had kunnen worden toegekomen aan het meewegen van alternatieve locaties, merken wij op dat het bestaan van alternatieven slechts dan tot het onthouden van medewerking kan leiden, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. Deze situatie doet zich hier niet voor.

Voor zover het de inhoudelijke beoordeling van de activiteit 'kappen' betreft, verwijzen wij in aanvulling op het bovenstaande ten overvloede nog naar hetgeen wij hieromtrent in reactie op punt 13. weergegeven hebben.

Tot slot verwijzen wij hier naar pagina 3 van de zienswijzennota bij het bestemmingsplan Ramplaankwartier betreffende een eerdere motie over onderzoek naar alternatieve locaties en naar de brieven van de wethouder aan de raadscommissie Ontwikkeling d.d. 10 september 2013 en 14 oktober 2013 inzake de bedoelde motie uit 2013 (2013/374028 en 2013/536178).

11. *Het heeft er alle schijn van dat de bouwgrond voor een te hoge prijs is verkocht. Dit kan er op wijzen dat de aanvrager uiteindelijk andere plannen heeft met het nog te bouwen pand, die (nog) niet te verenigen zijn met de voorwaarden uit het bestemmingsplan. Men heeft sterk de indruk dat, zodra het pand is gebouwd, er een bestemmingsplanwijziging zal volgen om het pand met vrije sector woningen te verhuren/verkoopen. Er bestaat tussen de aanvrager en het RIBW slechts een intentie tot huur. De kans is groot dat het RIBW uiteindelijk niet of slechts kort in staat is het pand te huren. De aanvrager kan vervolgens eenvoudig de woningen vergroten door muren door te breken, waarna verhuur/verkoop in een andere categorie dan de bedoeling was, eenvoudig is. Het bestemmingsplan voorziet niet in deze situatie en laat dit ook niet toe.*

Het bestemmingsplan staat ter plaatse een maatschappelijke functie, een (reguliere) woonfunctie, of een combinatie van beiden toe. Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning, ligt uitsluitend hetgeen is aangevraagd ter beoordeling voor. De vraag wat de eigenaar van het pand wellicht al dan niet in de toekomst met het pand wil doen, kan derhalve niet bij de hier aan de orde zijnde beoordeling niet betrokken worden. Voor het beoordelingskader bij eventuele toekomstige ontwikkelingen, verwijzen wij ten overvloede nog naar onze reactie onder punt 4.

12. *De indieners willen, indien de bouw toch gaat plaatsvinden, een 100% garantie van de gemeente dat de huidige bestemming combinatie maatschappelijk-woonfunctie niet mag worden losgelaten door in de toekomst op volledige bewoning over te gaan. Anders is er sprake van onbehoorlijk bestuur.*

Een dergelijke garantie kan niet worden gegeven. Het bestemmingsplan kent geen verplichting tot een combinatie maatschappelijke-woonfunctie en staat ter plaatse qua gebruik ook reguliere (vrije sector) woningen toe.

Schending natuur, groenstructuurplan en landelijk geldende natuurwetten

13. Het bijzondere stuk grond moet in tact blijven. Het is het laatste stukje ongerept natuur en de omwonenden zijn hieraan gehecht geraakt.

De mogelijkheid om in het noordelijke deel van het dr. Willem Dreesplantsoen te bouwen bestaat al sinds begin jaren vijftig. Tot op heden heeft nog geen bebouwing plaatsgevonden, waardoor ter plaatse een opgeschoten bosplantsoen van behoorlijke omvang heeft kunnen ontstaan. Wij zijn ons bewust van het belang van het behoud van groen in zijn algemeen en het feit dat de omwonenden en wijkbewoners grote waarde hechten aan dit specifieke stuk groen in het dr. Willem Dreesplantsoen.

Bij de beoordeling van het bouwplan geldt dat wat het geldende bestemmingsplan qua bebouwing en functies mogelijk maakt als vaststaand gegeven moet worden gezien. De afweging over de wenselijkheid van bebouwing ten koste van het op die locatie aanwezige groen moet dus geacht worden al te hebben plaatsgevonden bij het op- en vaststellen van het bestemmingsplan en ligt niet meer ter beoordeling voor.

Daarnaast zijn met de realisatie van het bouwplan ook andere belangen gemoeid, die bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag moeten worden meewegen. Zoals het financieel economisch belang van de aanvrager om van de bouwmogelijkheid gebruik te mogen en kunnen maken en het algemeen maatschappelijk belang bij de realisatie van zorgwoningen voor een kwetsbare groep mensen die niet (meer) zelfstandig kunnen wonen ('beschermde wonen').

Er blijft na het weghalen van de bomen en struiken in de directe omgeving voldoende groen aanwezig in de vorm van de rest van het dr. Willem Dreesplantsoen. De locatie van het bouwvlak is destijds bij de vaststelling van het bestemmingsplan zorgvuldig en bewust zo gekozen, dat de continuïteit van de groenstructuur die loopt van de Ramplaan tot Brouwersvaart niet wordt aangetast.

Ook wordt een herplantplicht opgelegd. Het herplantplan is door de aanvrager in overleg met ter zake kundige medewerkers van de afdeling Gebiedsontwikkeling en Openbare Ruimte, Groen & Verkeer opgesteld en houdt in dat direct rondom de nieuwbouw, verderop in het plantsoen en op een andere locatie buiten de wijk nieuwe bomen worden aangeplant.

Alle feiten en belangen in aanmerking genomen, zijn wij van oordeel dat – voor zover het belang van behoud van groen hier kan worden meegewogen gelet op het geldende bestemmingsplan – het belang van realisatie van het bouwplan zwaarder weegt dan het belang van het behoud van het groen in dit deel van het dr. Willem Dreesplantsoen.

14. De gemeente handelt in tegenspraak met het door haar zelf geformuleerde beleid in het Groenstructuurplan 2020.

Deze nota is destijds wel in het college van burgemeester en wethouders behandeld, maar nooit door de gemeenteraad vastgesteld. De nota is daarmee geen gemeentelijk beleid waaraan getoetst moet worden.

15. *Diverse zichtlijnen vanuit de omliggende straten rondom het Dr. Willem Dreesplantsoen worden door de bouw doorbroken en de open structuur wordt geblokkeerd door een massief gebouw. Het karakter van de buurt wordt ernstig aangetast en een speelplek voor de kinderen verdwijnt.*

De bebouwingsmogelijkheid is opgenomen in het huidige, onherroepelijke, bestemmingsplan en was dat ook al in het voorgaande bestemmingsplan. Voor zover er al sprake zou zijn van een nadelige invloed op de omgeving, wordt dit veroorzaakt door hetgeen het bestemmingsplan al mogelijk maakt. Bij vaststelling van het huidige en voorgaande bestemmingsplan is aan het belang dat gediend wordt met opname van de bebouwingsmogelijkheid en de bestemming een groter gewicht toegekend. De locatie van het bouwvlak en de maximale goothoogte zijn destijds zorgvuldig gekozen. Daarbij zijn aspecten als de zichtlijnen en de structuur/het karakter van het plantsoen/de wijk meegewogen.

Het bouwplan is voorzien in het meest noordelijke deel van het Dr. Willem Dreesplantsoen. De rest van het plantsoen blijft intact. De gebruiksmogelijkheden voor omwonenden en kinderen blijven in voldoende mate bestaan. Wij verwijzen hier voor het overige naar de overwegingen uit de opvolgende bestemmingsplannen en de bij het geldende bestemmingsplan behorende zienswijzennota.

16. *Er moet een deugdelijk archeologisch rapport worden opgesteld, voordat de grond onherstelbaar beschadigd wordt.*

Voor het oostelijk deel van het Ramplaankwartier, waaronder ook het Willem Dreesplantsoen valt, geldt voor alle perioden een lage archeologische verwachting. Op de betreffende gronden rust krachtens het bestemmingsplan de dubbelwaarde WR-4 'Waarde - Archeologie' 4. Ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie' 4 dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodem verstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 2500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen. De hier aan de orde zijnde vergunningsaanvraag betreft een oppervlakte van (veel) minder dan 2500 m². Het opstellen van een archeologisch rapport is daarom niet aan de orde.

17. *Realisatie van het bouwplan leidt tot onherstelbare schade aan de flora en fauna die zich in de loop der jaren in het plangebied gevestigd hebben.*

Wij verwijzen hier naar hetgeen wij over het flora- en fauna-aspect hiervoor onder punt 13 en hierna onder punt 18 a. tot en met f. hebben weergegeven.

18. *Een aantal constatering en conclusies uit de QuickScan van Van der Goes en Groot (18 november 2013) zijn onjuist:*

- a. *het is onjuist dat als er al beschermde flora zou zijn, de groeiplaatsen niet van wilde herkomst zijn en dus geen ontheffing behoeven. Stinseplanten komen altijd ergens anders vandaan en het plangebied is al vele jaren wild; het sluit aan op het door de gemeente onderhouden plantsoen;*
- b. *in 2013 zijn door een lid van de Haarlemse Bomenwachters en van de Gemeentelijke Adviescommissie in het plangebied diverse plantsoorten aangetroffen die op de Rode Lijst van 2012 en 2004 voorkomen, zoals de Winterakoniet, de Italiaanse aronskelk, Daslook, Sneeuwroem en Vingerhelmbloem;*

- c. *het mogen kappen van monumentale bomen omdat de grond op het moment van vaststelling van de lijst al in eigendom was van Pré Wonen is geen valide argument;*
- d. *de stelling dat foeragerende vleermuizen prima elders kunnen foerageren, omdat er in de omgeving vergelijkbaar biotoop aanwezig is, is niet volgens de structuur van de wet. Er zijn bij de indieners van de zienswijzen ten minste zes adressen bekend waar vleermuizen broeden direct rondom het plangebied. Het gaat om gewone en/of ruige dwergvleermuizen en/of laatvliegers. De broedkolonies zijn kwetsbaar en afhankelijk van voedsel in het plangebied, aangezien zij nog niet ver kunnen vliegen. Het is verboden om broedkolonies te verstoren;*
- e. *er zijn diverse opvallende holtes waarneembaar die nader onderzoek behoeven, in seizoenen waarin vleermuizen actief zijn;*
- f. *daarnaast zouden de holtes geschikt kunnen zijn voor het baltsen en paren van direct omwonenden (beschermde) soorten vleermuizen;*

Dit alles maakt het kappen van het plangebied ontoelaatbaar.

Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen en een verzoek tot handhaving in het kader van de Flora- en faunawetgeving, heeft de aanvrager aanvullend onderzoek laten verrichten in het plangebied (Ecologisch Onderzoeks- en Adviesbureau Van der Goes en Groot, 2 oktober 2014 en 24 januari 2015) en dit nog aangevuld met een brief (Ecologisch Onderzoeks- en Adviesbureau Van der Goes en Groot, 27 november 2014) en een afschrift van een e-mail aan de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (Pre Wonen, 27 november 2014). Deze aanvullende stukken zijn door ons betrokken in onze reactie hieronder.

- a. In het aanvullend ecologisch onderzoeksrapport is aangegeven dat aangenomen mag worden dat in het plangebied het zwaarder beschermde Daslook voorkomt (Tabel 2 Flora- en faunawet). De groeiplaats bestaat hier waarschijnlijk al langer dan drie jaren. Er vanuit gaande dat elke nieuwe (bij)bol als nieuwe generatie planten wordt gezien, zou de populatie in het plangebied inmiddels onder de Flora- en Faunawet vallen. In verband hiermee heeft de aanvrager aan de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland laten weten dat er bij de uitvoering van de werkzaamheden gewerkt zal worden conform een door het Rijk goedgekeurde gedragscode. En dat de eventueel aanwezige Daslook onder ecologische begeleiding wordt uitgegraven en verplaatst. Deze handelwijze verbinden wij als voorwaarden aan de vergunning. De aanvrager is hiermee akkoord.
- b. De 'Rode Lijst' heeft geen wettelijke status en er wordt in Haarlem geen beleid op gevoerd. Voor eventueel aanwezige Daslook, verwijzen wij naar ons antwoord onder punt a.
- c. De twee bedoelde bomen zijn als 'waardevol' aangemerkt op de Haarlemse Monumentale Bomenlijst; de bomen zijn niet monumentaal. Deze lijst is op 28 april 2009 vastgesteld. Op dat moment was het stuk grond, waarop deze bomen staan, al eigendom van de aanvrager. Zoals aangegeven bij de (vaststelling van de) bomenlijst, zouden daar geen particuliere bomen op staan. Hiervan zou op een later moment een inventarisatie gemaakt worden. De twee bewuste bomen hadden dan ook van de lijst moeten worden afgehaald en betrokken moeten worden bij een later uit te voeren inventarisatie van particuliere monumentale en waardevolle bomen. In aanvulling hierop hebben wij aangegeven dat – ook al zouden deze twee bomen terecht op de lijst staan – er ook andere redenen zijn om mee te werken aan de vergunning. De twee bomen liggen onder een bouwvlak dat is opgenomen in het bestemmingsplan. Daarmee zijn feitelijk de bomen ter plaatse weg bestemd. De bomen zijn bovendien niet dermate bijzonder dat op grond daarvan de gevraagde vergunning geweigerd zou

moeten worden. Het financieel economisch belang van de aanvrager om gebruik te kunnen maken van de bouwmogelijkheid die op zijn grond rust, en daarnaast het algemeen belang wat gemoeid is met het realiseren van zorgwoningen, wegen hier zwaarder.

- d. In het kader van de Flora- en faunawet is het van belang of het foerageergebied als 'essentieel' kan worden aangeduid (essentieel voor de instandhouding van een voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaats van de soort op populatieniveau). Het door de aanvrager ingeschakelde ecologisch adviesbureau heeft in dat kader aangegeven dat het plangebied slechts een klein onderdeel vormt van het potentiële foeragegebied van in de eventueel in de directe omgeving van het plangebied verblijvende vleermuizen, gezien het in de wijk aanwezige groen en nabijgelegen duingebied. De conclusie is dan ook dat er geen sprake is van het verdwijnen van een essentieel foerageergebied. Eventueel rondom het plangebied verblijvende (jonge) vleermuizen kunnen makkelijk uitwijken. Er worden geen negatieve effecten verwacht op de in de nabijheid van het plangebied eventueel voorkomende populaties. Wij wijzen er hiernaast nog ten overvloede op dat het plangebied een relatief klein gebied betreft en dat ook direct rondom het plangebied voldoende groen aanwezig is en blijft.
- e. In het kader van het aanvullend ecologisch onderzoek heeft opnieuw een inspectie van het plangebied plaatsgevonden. Holtes en gaten die potentieel geschikt zouden zijn voor vleermuizen, zijn daarbij geïnspecteerd. De conclusie is dat de boomholtes in het plangebied niet geschikt zijn voor verblijvende vleermuizen. De nader onderzochte holtes gaat niet diep genoeg, of de positie is dusdanig dat geen geschikt microklimaat ontstaat voor vestigende vleermuizen. Er zijn ook geen vleermuizen of sporen van vleermuizen aangetroffen.
- f. Hiervoor zijn geen aanwijzingen gevonden. Wij verwijzen voor het overige naar hetgeen wij onder d. en e. hebben aangegeven.

Het kappen van het aanwezige groen in het plangebied is niet ontoelaatbaar. Er zijn geen redenen aanwezig op grond waarvan – alle omstandigheden, feiten en belangen in aanmerking nemend – de omgevingsvergunning op dit punt geweigerd zou moeten worden.

De zienswijzen leiden tot aanpassing van het besluit.

- De specifieke doelgroep waarvoor de woonzorgvoorziening bedoeld is wordt opgenomen in de vergunningsvoorwaarden (ZZP 4, 5 en 6). De aanvullende toelichting van het RIBW-Kam wordt als bijlage aan het besluit verbonden.
- naar aanleiding van de zienswijzen onder punt 8, is een aantal tekeningen aangepast
- De aanvullende onderzoeksrapporten en de aanvullende brief van het Ecologisch Onderzoeks- en Adviesbureau Van der Goes en Groot en het afschrift van de e-mail van Pré Wonen aan de Rijksdienst worden als bijlagen aan het besluit verbonden.
- Aan de vergunning wordt de voorwaarde verbonden dat vergunninghouder bij het uitvoeren van de werkzaamheden, waarbij mogelijk Daslook in het geding komt, werkt conform een door het Rijk goedgekeurde gedragscode. Vergunninghouder dient zich hierbij te laten adviseren en begeleiden door een ecologisch adviesbureau, over te nemen maatregelen voorafgaand aan/tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden.

2.4 Zienswijzen IV

De brief met zienswijzen van deze indieners is inhoudelijk gelijk aan de brief met zienswijzen van de Stichting Behoud Scharrelbosje.

De zienswijzen en de beantwoording van deze zienswijzen, zoals opgenomen in hoofdstuk 2.3 (Zienswijzen C.) van deze zienswijzennota, moeten hier dan ook als herhaald en ingelast beschouwd worden.

De zienswijzen leiden tot aanpassing van het besluit.

- De specifieke doelgroep waarvoor de woonzorgvoorziening bedoeld is wordt opgenomen in de vergunningsvoorwaarden (ZZP 4, 5 en 6). De aanvullende toelichting van het RIBW-Kam wordt als bijlage aan het besluit verbonden.
- naar aanleiding van de zienswijzen onder punt 9, is een aantal tekeningen aangepast
- De aanvullende onderzoeksrapporten en de aanvullende brief van het Ecologisch Onderzoeks- en Adviesbureau Van der Goes en Groot en het afschrift van de e-mail van Pré Wonen aan de Rijksdienst worden als bijlagen aan het besluit verbonden.
- Aan de vergunning wordt de voorwaarde verbonden dat vergunninghouder bij het uitvoeren van de werkzaamheden, waarbij mogelijk Daslook in het geding komt, werkt conform een door het Rijk goedgekeurde gedragscode. Vergunninghouder dient zich hierbij te laten adviseren en begeleiden door een ecologisch adviesbureau over te nemen maatregelen voorafgaand aan/tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden.

2.5 Zienswijzen V

De zienswijzen luiden (samengevat) als volgt:

1. *De oorsprong van de bouwbestemming op dit stuk grond was gelegen in de voorgenomen bouw van een klein kerkje in de jaren 50. Dat is er nooit van gekomen. Alhoewel toen al duidelijk was dat van een zinvolle bebouwing geen sprake kon zijn, is de bouwbestemming er niet meer afgehaald.*

Bij de diverse opvolgende bestemmingsplannen is de bouwmogelijkheid wel overwogen (opnieuw) opgenomen. Bij de beoordeling van het hier aan de orde zijnde bouwplan moet het bouwplan getoetst worden aan het geldende bestemmingsplan. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan Ramplaankwartier is vastgesteld in 2013 en inmiddels onherroepelijk. Hetgeen het bestemmingsplan mogelijk maakt, geldt bij de beoordeling als een vaststaand gegeven.

2. *De gemeente heeft de bouwbestemming aangegrepen om dit stukje grond in de jaren 2000 lucratief te verkopen en zo de bewoners van het Ramplaankwartier met een probleem opgezadeld.*

Voor de beoordeling van de hier aan de orde zijnde aanvraag om omgevingsvergunning is de verkoopprijs van de grond niet relevant. Het maakt geen onderdeel uit van het beoordelingskader.

3. *Sinds de aankoop heeft de aanvrager jarenlang gezocht naar een geschikte bebouwing. De voorliggende aanvraag is het zoveelste ontwerp.*

Voor de beoordeling van de hier aan de orde zijnde aanvraag om omgevingsvergunning is dit niet relevant. Wij moeten de nu voorliggende aanvraag beoordelen.

4. *Men heeft sterk de indruk dat, zodra het pand is gebouwd, er een bestemmingsplanwijziging zal volgen om het pand met vrije sector woningen te verhuren/verkopen. Er bestaat tussen de aanvrager en het RIBW slechts een intentie tot huur. De kans is groot dat het RIBW uiteindelijk niet of slechts kort in staat is het pand te huren. De aanvrager kan vervolgens eenvoudig de woningen vergroten door muren door te breken, waarna verhuur/verkoop in een andere categorie dan de bedoeling was, eenvoudig is. Het bestemmingsplan voorziet niet in deze situatie en laat dit ook niet toe.*

Het bestemmingsplan staat ter plaatse een maatschappelijke functie, een (reguliere) woonfunctie, of een combinatie van beiden toe. Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning, ligt uitsluitend hetgeen is aangevraagd ter beoordeling voor. De vraag wat de eigenaar van het pand wellicht al dan niet in de toekomst met het pand wil doen, kan derhalve niet bij de hier aan de orde zijnde beoordeling niet betrokken worden.

Bij een eventuele toekomstige aanvraag voor vergunningsplichtige ontwikkelingen, zal de parkeertoets in het kader van die aanvraag opnieuw moeten plaatsvinden aan de hand van het dan geldende beleid inzake parkeernormen. Daarnaast is in de gebruiksregels behorend bij de op dit perceel rustende bestemming de beperking opgenomen dat hier maximaal 7 (reguliere) zelfstandige woningen gebouwd mogen worden. Mocht de eigenaar het te realiseren pand in de toekomst willen omvormen tot meer dan 7 (reguliere) zelfstandige woningen, heeft hij hiervoor op grond van artikel 6.5 sub a jo. 6.6 tweede lid van de bestemmingsplanvoorschriften een

omgevingsvergunning nodig. Ook in dat kader moet de parkeersituatie op dat moment opnieuw overwogen worden.

5. *De waarde van dit enige stukje groen van betekenis in een verder nogal versteende wijk, is voor de bewoners van het Ramplaankwartier groot.*

De mogelijkheid om in het noordelijke deel van het dr. Willem Dreesplantsoen te bouwen bestaat al sinds begin jaren vijftig. Tot op heden heeft nog geen bebouwing plaatsgevonden, waardoor ter plaatse een opgeschoten bosplantsoen van behoorlijke omvang heeft kunnen ontstaan. Wij zijn ons bewust van het belang van het behoud van groen in zijn algemeen en het feit dat de omwonenden en wijkbewoners grote waarde hechten aan dit specifieke stuk groen in het dr. Willem Dreesplantsoen.

Bij de beoordeling van het bouwplan geldt dat wat het geldende bestemmingsplan qua bebouwing en functies mogelijk maakt als vaststaand gegeven moet worden gezien. De afweging over de wenselijkheid van bebouwing ten koste van het op die locatie aanwezige groen moet dus geacht worden al te hebben plaatsgevonden bij het op- en vaststellen van het bestemmingsplan en ligt niet meer ter beoordeling voor.

Daarnaast zijn met de realisatie van het bouwplan ook andere belangen gemoeid, die bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag moeten worden meewegen. Zoals het financieel economisch belang van de aanvrager om van de bouwmogelijkheid gebruik te mogen en kunnen maken en het algemeen maatschappelijk belang bij de realisatie van zorgwoningen voor een kwetsbare groep mensen die niet (meer) zelfstandig kunnen wonen ('beschermde wonen').

Er blijft na het weghalen van de bomen en struiken in de directe omgeving voldoende groen aanwezig in de vorm van de rest van het dr. Willem Dreesplantsoen. De locatie van het bouwvlak is destijds bij de vaststelling van het bestemmingsplan zorgvuldig en bewust zo gekozen, dat de continuïteit van de groenstructuur die loopt van de Ramplaan tot Brouwersvaart niet wordt aangetast.

Ook wordt een herplantplicht opgelegd. Het herplantplan is door de aanvrager in overleg met ter zake kundige medewerkers van de afdeling Gebiedsontwikkeling en Openbare Ruimte, Groen & Verkeer opgesteld en houdt in dat direct rondom de nieuwbouw, verderop in het plantsoen en op een andere locatie buiten de wijk nieuwe bomen worden aangeplant.

Alle feiten en belangen in aanmerking genomen, zijn wij van oordeel dat – voor zover het belang van behoud van groen hier kan worden meegewogen gelet op het geldende bestemmingsplan – het belang van realisatie van het bouwplan zwaarder weegt dan het belang van het behoud van het groen in dit deel van het dr. Willem Dreesplantsoen.

6. *De bebouwing leidt tot een grote toename van verkeer en dus voor overlast voor de omwonenden.*

Vooropgesteld moet worden dat de vraag of de toename van verkeer ten gevolge van de in het bestemmingsplan opgenomen bouw- en gebruiksmogelijkheid acceptabel is, feitelijk al met de vaststelling van het bestemmingsplan beantwoord is. Het hier aangevraagde gebruik past volledig, en de omvang van de bebouwing nagenoeg volledig, in het bestemmingsplan. Er bestaat dus slechts beperkt ruimte om bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag rekening te houden met de gevolgen van een toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg daarvan.

Het aangevraagde bouwplan leidt feitelijk tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Er is echter, uitgaande van de hier van toepassing zijnde CROW kencijfers inzake verkeersgeneratie, geen sprake van een onacceptabele toename van het aantal verkeersbewegingen en/of overlast voor omwonenden. De toekomstige bewoners van het pand zijn zelf overigens niet rijvaardig en/of beschikken niet over een auto en het aantal werknemers en bezoekers is beperkt. De verkeersbewegingen vinden bovendien verspreid over de dag plaats.

7. *Er is in de zomer van 2013 een motie aangenomen door de raad, die de wethouder verplicht tot het uitvoeren van een onderzoek naar alternatieve locaties. De aanvrager wil hier maar al te graag aan meewerken, gegeven de historie. Hiertoe is door de gemeente nauwelijks een serieuze poging gedaan. Er zijn drie alternatieven aan de orde geweest, maar van een gedegen analyse en afweging van alle belangen is geen sprake geweest en de details van dit onderzoek zijn niet openbaar gemaakt.*

Wij dienen te beslissen op de aanvraag zoals die is ingediend. Het aangevraagde bouwplan past qua gebruik en bebouwing, op een drietal zeer geringe overschrijdingen na², in het bestemmingsplan. In dat opzicht kan het eventueel bestaan van alternatieven hier geen grond vormen voor het weigeren van de aanvraag. Immers, de afweging of bebouwing op deze locatie wenselijk is, moet al geacht te worden hebben plaatsgevonden bij het opstellen/vaststellen van het bestemmingsplan.

Als wel had kunnen worden toegekomen aan het meewegen van alternatieve locaties, merken wij op dat het bestaan van alternatieven slechts dan tot het onthouden van medewerking kan leiden, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. Deze situatie doet zich hier niet voor.

Voor zover het de inhoudelijke beoordeling van de activiteit 'kappen' betreft, verwijzen wij in aanvulling op het bovenstaande ten overvloede nog naar hetgeen wij hieromtrent in reactie op punt 5. weergegeven hebben.

Tot slot verwijzen wij hier naar pagina 3 van de zienswijzennota bij het bestemmingsplan Ramplaankwartier betreffende een eerdere motie over onderzoek naar alternatieve locaties en naar de brieven van de wethouder aan de raadscommissie Ontwikkeling d.d. 10 september 2013 en 14 oktober 2013 inzake de bedoelde motie uit 2013 (2013/374028 en 2013/536178).

8. *Verwacht wordt dat de gemeente haar eigen natuurbeleid evenals landelijk geldende natuurwetten zal naleven en dus de omgevingsvergunning niet kan worden verleend.*

De aanvraag, de bij de aanvraag behorende stukken en de naar aanleiding van zienswijzen aangeleverde stukken, geven geen aanleiding om een vergunning op dit aspect te weigeren. De geldende gemeentelijke en landelijke regelgeving worden nageleefd en zijn betrokken bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag. In verband met het aspect flora- en fauna wordt een aantal voorwaarden aan de vergunning verbonden, waaronder een herplantplicht. Ook geldt bij de uitvoering van het project, zoals altijd, de algemene zorgplicht van de Flora- en Faunawet.

9. *Het verlenen van een vergunning is in tegenspraak met hetgeen in het Groenstructuurplan 2020 staat over het Willem Dreesplantsoen als onderdeel van een zeer belangrijk groen dwarsverband,*

² Overschrijding van de maximale bouwhoogte met 36 cm., de liftschacht en het uitsteken van de hoofdentree met 24,5 cm.

de instandhouding van de hoofdbomenstructuur en het hebben van liefst meer, maar niet minder groen in buurten.

Het Groenstructuurplan 2020 is niet vastgesteld en geldt dus niet als toetsingskader. Hierbij merken wij op dat de bebouwing het meest noordelijke deel van het dr. Willem Dreesplantsoen betreft. Het dr. Willem Dreesplantsoen maakt geen onderdeel uit van de hoofdbomenstructuur. De locatie van het bouwvlak is destijds zorgvuldig en bewust zo gekozen, dat de continuïteit van de belangrijke groenstructuur die loopt van de Ramplaan tot Brouwersvaart, niet wordt aangetast. De ruime, parkachtige opzet van het plantsoen raakt niet verstoord door toevoeging van het bouwwerk.

Wij verwijzen hier voor het overige naar hetgeen wij hierover in reactie op punt 5 hebben weergegeven.

- 10. Het kappen van de bomen die buiten het bouwvlak liggen – deze liggen in de bestemming Tuinen-1 – zou niet moeten worden toegestaan. De aanvrager was bij de aankoop van de grond bekend met het aantal bomen en had daar bij de aankoop geen bezwaar tegen.*

Ook buiten het bouwvlak zullen bomen moeten wijken. Er is om het te bouwen pand heen ruimte nodig voor het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden, bijvoorbeeld in verband met de aanleg van de kelder/fundering, de in- en uitritten voor auto's, scootmobielen, fietsen e.d. en de aanleg van een stukje tuin en aantal kleine terrassen ten behoeve van de bewoners. Binnen de bestemming Tuinen-1 zullen de bomen dan ook niet bewaard kunnen blijven.

Er wordt een herplantplicht opgelegd, voor onder andere het aanplanten van 10 bomen direct rondom het te realiseren gebouw. Bovendien blijft na het weghalen van de bomen en struiken in de directe omgeving voldoende groen aanwezig in de vorm van de rest van het dr. Willem Dreesplantsoen.

- 11. De herplant voor de bomen die binnen het bouwvlak gekapt worden, moet plaatsvinden in het Willem Dreesplantsoen zelf.*

De keuze voor gedeeltelijke herplant op een andere locatie is uit praktische overwegingen. Het herplantplan is door de aanvrager in overleg met de groenspecialisten van de gemeente Haarlem opgesteld. Er worden twee bomen in het plantsoen aangeplant, die op die locatie de potentie hebben om uit te groeien tot grote monumentale bomen. Daarnaast worden er tien bomen in het projectgebied zelf aangeplant, rondom het te realiseren gebouw. Het aanplanten van een groter aantal nieuwe bomen in het dr. Willem Dreesplantsoen zelf achten wij niet wenselijk. Dit vanwege de relatief beperkte ruimte en het karakter van het plantsoen; namelijk een parkachtige open opzet met forse, veelal solitair staande bomen en her en der (groepen) struiken.

Wij zijn overigens graag bereid om – los van de hier aan de orde zijnde procedure – samen met u te kijken naar eventuele voorstellen van uw zijde voor een andere invulling (lees: binnen de wijk of het plantsoen) van de herplantplicht voor zover het gaat om (de financiële waarde van) het deel van de herplant dat buiten de wijk zou worden aangeplant.

De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het besluit.