

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide procedure

Datum
Ons kenmerk 2017-08684
Bijlage(n) 1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 14 november 2017 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor Land in Zicht op het perceel Klipperkade, Tjalkkade en Botterboulevard te HAARLEM. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2017-08684.

ONTWERPBESLUIT

Burgemeester en wethouders zijn, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.11, 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 activiteit(en):

- het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (verder te noemen de **activiteit aanleggen**);
- 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 activiteiten als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder b 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 6 en 9 van de voorschriften van het bestemmingsplan “Land in Zicht”.

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 XXX tot en met XXX ter inzage gelegd.

U kunt de stukken inzien in de publiekshal in de Raakspoort, Zijlvest 39 te Haarlem. De publiekshal is geopend op werkdagen van 9.00 uur tot 16.00 uur. Op donderdag van 9.00 uur tot 20.00 uur. 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.

Wij willen u erop attenderen dat alleen degene die tijdig zienswijzen heeft ingediend en (daarnaast) belanghebbend is, tegen het uiteindelijke besluit beroep kan aantekenen.

Met vriendelijke groet,

Team Advies & Ondersteuning

Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend

BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 14 november 2017 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 64 extra parkeerplaatsen op Land in Zicht:

- aan de Klipperkade worden 29 parkeerplaatsen ten behoeve van de bewoners gerealiseerd.
- aan de Tjalkkade (langs de waterkant) wordt het parkeren in de openbare ruimte planologisch mogelijk gemaakt (dit biedt ruimte voor circa 18 parkeerplaatsen).
- aan de Botterboulevard (op het grote parkeerterrein) worden 17 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd.
- ook worden er specifieke opstelplaatsen voor nood- en hulpdiensten in het geval van calamiteiten aangelegd; één plaats aan de Klipperkade en twee plaatsen aan de Tjalkkade.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- activiteit aanleggen;
- activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

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

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

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. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

Ter inzage legging

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht van XXX tot XXX ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking of de adviezen indienen bij college van burgemeester en wethouders van Haarlem, postbus 511, 2003 PB Haarlem.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit aanleggen aan artikel 2.11, 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.

Omdat het initiatief het wijzigen van het gebruik van onbebouwde gronden anders dan ten behoeve van het bouwen betreft, is, conform het besluit van 13 oktober 2011 waarbij de gemeenteraad categorieën van gevallen heeft aangewezen waarin geen verklaring van bedenking (vvgb) is vereist, geen vvgb noodzakelijk.

BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit aanleggen

Aanvrager dient in geval een positieve beschikking - Spaarnelanden opdracht te verlenen voor de werkzaamheden en de kosten voor deze werkzaamheden te vergoeden, zodat de gemeente verzekerd is van een goede aanleg en adequaat beheer. De contactgegevens van Spaarnelanden zijn info@spaarnelanden.nl of 023 - 75 17 200.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- De vergunning moet tijdens de uitvoering op het werk aanwezig zijn.

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit aanleggen

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder b Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.11 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Het werk bevindt zich of de werkzaamheid vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan “Land in Zicht” (BP5080002) is vastgesteld door de gemeenteraad op 15 april 2010, onder nummer 2010/52446.

De opsteller van dit plan wil voorkomen dat een in dit plan begrepen grond minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van de ter plaatse geldende of beoogde bestemming. Daarom is in de voorschriften bepaald dat het verboden is om binnen het bestemmingsplan zonder omgevingsvergunning bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren.

Ter plaatse van de werkzaamheden gelden volgens het genoemde bestemmingsplan de bestemmingen “Verkeer” en “Groen”. Deze bestemmingen vinden hun weerslag in artikel 9 en 6 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan. Hierbij is een aanlegvergunningstelsel van toepassing.

Provinciale verordening of AMvB

Daarnaast bepaalt artikel 2.11 Wabo dat de vergunning voor dit onderdeel wordt geweigerd indien het werk of de werkzaamheid in strijd is met algemene ruimtelijke regels uit een provinciale verordening of AMvB.

De activiteit verdraagt zich met dit toetsingskader:

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het uitvoeren van een werk of werkzaamheid zijn er ten aanzien van deze activiteit 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 Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan “Land in Zicht” is vastgesteld door de gemeenteraad op 15 april 2010, onder nummer 2010/52446.

Op de verbeelding hebben de betreffende percelen de bestemmingen “Verkeer, met de functieaanduiding -Verblijfsgebied” en “Groen”. Deze bestemmingen vinden

hun weerslag in artikel 9 en 6 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

De aanvraag is getoetst aan voornoemd bestemmingsplan. De toets luidt als volgt: “De activiteit is in strijd met artikel 9 (Verkeer) en artikel 6 (Groen).

Parkeren is op de bestemming 'Groen' en ter plaatse van de bestemming 'Verkeer' met de aanduiding 'Verblijfsgebied' niet toegestaan.

Verkeer:

Voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsgebied';
- d. in- en uitgang parkeergarage, voor zover de gronden de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - in/uitgang parkeergarage' hebben;
- e. verenigingsleven, voor zover de gronden de aanduiding 'verenigingsleven' hebben;
- f. leidingenstrook (ventilatiekoker), voor zover de gronden de aanduiding 'leidingen strook' hebben;
- g. groenvoorzieningen;
- h. bermen en beplantingen;
- i. straatmeubilair;
- j. voorzieningen van algemeen nut;
- k. kunstwerken;
- l. geluidwerende voorzieningen;
- m. bijbehorende waterlopen en waterpartijen;
- n. oeververbinding en brug, ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- o. onderdoorgangen, ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- p. bijbehorende voorzieningen, zoals straatmeubilair,abri's, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval en recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins.

Groen:

Ter hoogte van de realisatie van 3 parkeerplaatsen geldt de enkelbestemming 'Groen' (afbeelding 3.2). In artikel 6.1 van de regels van het bestemmingsplan 'Land in Zicht' (hierna: planregels) is opgenomen dat de voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, zoals plantsoenen, bermen en beplantingen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. kunstwerken;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. bijbehorende voorzieningen, zoals straatmeubilair,abri's, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval en recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins.

Het toestaan van vrij parkeren aan de Tjalkkade is strijdig met de bestemming 'Verkeer'. Onder sub c, van artikel 9.1 van de planregels is immers opgenomen dat de gronden zijn bestemd voor parkeervoorzieningen, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'Verblijfsgebied'. Aangezien de voorgenomen parkeerplaatsen binnen dit verblijfsgebied plaatsvinden, dient voor de realisatie ervan, te worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Het realiseren van parkeerplaatsen aan de Klipperkade is planologisch niet toegestaan op de bestemming 'Verkeer' met de aanduiding 'Verblijfsgebied' op grond van sub c, van artikel 9.1. Hier is opgenomen dat parkeren niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'Verblijfsgebied'.

Het realiseren van een drietal parkeerplaatsen op de Botterboulevard is ook strijdig met de bestemming 'Groen'. Om deze reden dient er te worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Deze strijdigheid kan middels een omgevingsvergunning voor buitenplannen afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, sub c, van de Wabo) opgeheven worden.

Dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 4 (WR-A)

Er worden parkeerplaatsen gemaakt in het plangebied dat valt binnen de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 4' (WR-A).

Met betrekking tot de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 4 (WR-A) is in artikel 12.1 van de planregels opgenomen dat de gronden in het plangebied mede zijn bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden. De dubbelbestemming Waarde - archeologie is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Ten aanzien van deze parkeerplaatsen is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden benodigd, indien met het aanleggen van de parkeerplaatsen, het grondwaterpeil wordt verlaagd of verhoogd door het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd. Dit is hier niet aan de orde. De dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 4 (WR-A) heeft dan ook geen gevolgen voor de aanleg van de parkeerplaatsen.

Aan de Tjalkkade wordt de mogelijkheid geboden om vrij te parkeren aan de waterkant, er worden hier geen parkeervakken aangelegd. Aan de noordwestkant van deze ruimte heeft een beperkt deel de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 4' (WR-A). Aangezien er geen sprake is van aanleg van parkeervakken aan de Tjalkkade, heeft de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 4' (WR-A) geen gevolgen voor het mogelijk maken van vrij parkeren op deze plek."

Advies afdeling Ruimtelijk Beleid, team Stedenbouw en planologie.

De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 6 en 9 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan. 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 activiteit is voorgelegd aan de afdeling Ruimtelijk Beleid, 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:

“Het bouwplan betreft toevoeging van parkeerplaatsen in de openbare ruimte van de woonbuurt ‘Land in Zicht’. Het gaat om de aanleg van de parkeerplaatsen aan de Klipperkade (29 parkeerplaatsen), de Tjalkkade (ruimte voor vrij parkeren van ieder geval 18 parkeerplaatsen) en voor een klein deel de Botterboulevard (3 parkeerplaatsen). Het plan is in nauw overleg met de afdeling Ruimtelijk Beleid opgesteld en is akkoord. Geadviseerd wordt mee te werken aan een ontheffing.”

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

Haarlemse bouwverordening.

De Haarlemse bouwverordening (art. 2.5.30 lid 1) en de beleidsregels parkeernormen 2015 (geldend voor bestemmingsplannen vastgesteld na 1-1-2015) 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 tabel parkeernormen uit bijlage 13 van de bouwverordening.

De gemeente Haarlem is voornemens 64 parkeerplaatsen toe te voegen in het projectgebied ‘Land in Zicht’. Aanleiding hiervoor is het verzoek vanuit bewoners meer parkeergelegenheid te realiseren. Bono Traffics heeft een parkeerbalans opgesteld voor de nieuwe situatie.

Uit de parkeerbalans blijkt dat het bouwplan voldoende parkeerplaatsen heeft om de parkeerbehoefte vanuit het plangebied op te vangen. Op het maatgevende moment zijn nog 17 parkeerplaatsen beschikbaar. Het bouwplan voldoet aan de bouwverordening.

Verkeer algemeen.

De activiteit is voor advies voorgelegd aan de adviseur verkeerszaken. Het advies luidt als volgt:

“Toets veilig en doelmatig gebruik van de weg. Als gevolg van het toevoegen van 64 parkeerplaatsen en het verschuiven van het fietspad dient de ontsluiting van Land in Zicht opnieuw te worden beoordeeld.

Het college is bevoegd een aanvraag voor omgevingsvergunning uitweg/inrit te weigeren wanneer onder meer het belang van

- a. de bruikbaarheid van de weg ter discussie staat;
- b. een veilig en doelmatig gebruik van de weg ter discussie staat;

Dit is niet aan de orde. Het college heeft op grond van de APV geen reden om de aanvraag omgevingsvergunning te weigeren.

Aanvrager dient in geval een positieve beschikking - Spaarnelanden opdracht te verlenen voor de werkzaamheden en de kosten voor deze werkzaamheden te vergoeden, zodat de gemeente verzekerd is van een goede aanleg en adequaat beheer. De contactgegevens van Spaarnelanden zijn info@spaarnelanden.nl of 023 - 75 17 200.”

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 redenen 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. 14 november 2017;
- Ruimtelijke onderbouwing, d.d. 14-11-2017;
- Situatietekening blad 1, d.d. 05-09-2017;
- Tekening overzichtskaart, d.d. 14-11-2017.