



Datum

Ons kenmerk 2020-09670

Bijlage(n) 1. Procedureel;
2. Voorschriften;
3. Overwegingen;
4. Stukken behorende bij dit besluit

Onderwerp: Ontwerp Omgevingsvergunning uitgebreide procedure

Burgemeester en wethouders hebben op 18 december 2020 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 429 appartementen, commerciële ruimten op de begane grond en een half verdiepte parkeergarage op het perceel Richard Holkade, Oorkonde in Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2020-09670.

ONTWERPBESLUIT

Burgemeester en wethouders zijn, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 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 activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (verder te noemen de **activiteit bouwen**);
- 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 a en van de Wabo.

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo om af te wijken van artikel 5.1, 5.2, 6.1, 6.2, 9.1, 9.2, 10.1 en 10.2 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Slachthuisterrein";
- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1 Wabo om af te wijken van artikel 3, lid 2, sub 1 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018" met gebruikmaking van artikel 3, lid 2, sub 4 van de voorschriften van hetzelfde plan.

**Nog in te dienen gegevens**

Uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens worden ingediend:

- Constructieve (detail-) berekeningen en tekeningen;
- Aanvullende installatietechnische tekeningen en/of bouwfysische berekeningen.

BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 18 december 2020 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het bouwen van 429 appartementen, commerciële ruimten op de begane grond en een half verdiepte parkeergarage.

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

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

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

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in artikel 2.4 van de Wabo zijn wij het bevoegd gezag om een besluit te nemen op uw aanvraag voor omgevingsvergunning.

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 paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht (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. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om de ontbrekende gegevens aan te vullen. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

Ter inzagelegging ontwerpbesluiten De Blauwe Wetering

Burgemeester en wethouders van Haarlem maken bekend dat de volgende ontwerpbesluiten gelijktijdig ter inzage liggen:

1. Ontwerpbestemmingsplan Blauwe Wetering (identificatienummer NL.IMRO.0392.BP3120018-on01);
2. ontwerpomgevingsvergunning voor het realiseren van 429 appartementen (nr. 2020/09670) op het perceel Richard Holkade 10.



Doel

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 429 appartementen, commerciële ruimten op de begane grond en een half verdiepte parkeergarage mogelijk. Met de omgevingsvergunning wordt uitvoering aan het bestemmingsplan gegeven.

Ter inzage

De ontwerpbesluiten met de bijbehorende stukken liggen vanaf woensdag 10 november tot en met dinsdag 21 december 2021 ter inzage:

- op www.ruimtelijkeplannen.nl (alleen het ontwerp bestemmingsplan);
- op de gemeentelijke website: de besluitenlijst van BenW van 2 november 2021 onder besluitpunt X;
- In de publiekshal Raakspoort, Zijlvest 39 in Haarlem. De gemeente werkt op afspraak van maandag tot en met vrijdag tussen 11.00 en 16.00 uur en op donderdag tussen 11.00 en 20.00 uur. U kunt een afspraak maken via de website www.haarlem.nl of telefoonnummer 14023
- Indien u meer stukken wilt inzien, raden wij u sterk aan deze stukken per mail op te vragen. Dit vanwege de maatregelen die momenteel van kracht zijn tegen het verspreiden van het coronavirus (COVID-19). U kunt de ontwerpbesluiten en de bijbehorende stukken opvragen via bedrijven-omgeving@haarlem.nl. Als u meer informatie nodig heeft, kunt u hiervoor bellen naar het telefoonnummer 14 023.

Gedurende de termijn van ter inzagelegging kan een ieder een zienswijzen indienen. Dit kan via het emailadres bestemmingsplannen@haarlem.nl. Schriftelijke zienswijzen stuurt u naar Postbus 511, 2003 PB in Haarlem, t.a.v. dhr N.C. Brink. Uw zienswijze dient voorzien te zijn van uw naam, adres, datum en de naam van het ontwerpbesluit. Neem voor mondelinge zienswijzen contact op met de behandeld ambtenaar (023 5114293). 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. Heeft u bezwaar tegen het publiceren van uw naam, vermeld dit dan bij het indienen van de zienswijze.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10 Wabo en voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12 van de Wabo.

Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.



BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

- De houder van de vergunning moet ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden, de gemeente Haarlem schriftelijk in kennis stellen, van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden (artikel 1.25, lid 1 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2020-09670;

- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten digitaal of op papier op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012);

- Het bouwen, alsmede het bouwlawaai, moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit;

- Het bouwafval moet u scheiden in de volgende categorieën:

- als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst.
- teerhoudende dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
- teerhoudend asfalt;
- bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
- niet-teerhoudend asfalt;
- vlakglas, al dan niet met kozijn;
- gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
- dakgrind;
- armaturen;
- gasontladingslampen.

- Na de sloop van de huidige bebouwing dient uitgevoerd te worden:

- Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740
- Asbestonderzoek in grond conform NEN 5707

- De bodemonderzoeken moeten ter beoordeling worden opgestuurd naar Meldpunt Bodem gemeente Haarlem, via meldpuntbodem@haarlem.nl.

Voor invoer in ons bodem informatiesysteem is het noodzakelijk dat naast dit rapport ook XML-bestanden met boorgegevens en analysegegevens worden aangeleverd, die voldoen aan het SIKB Protocol 0101 voor de digitale data-uitwisseling van bodemgegevens voor bodembeheer. Naar

aanleiding van de resultaten van de bodemonderzoeken kunnen aanvullende eisen gesteld worden ten aanzien van de realisatie.

- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25, lid 3 Bouwbesluit 2012);
- De houder van de vergunning moet de gemeente Haarlem ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden schriftelijk in kennis stellen van de beëindiging van de werkzaamheden (artikel 1.25, lid 2 Bouwbesluit 2012). Dit kan door een e-mail te zenden naar team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (vth@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2020-09670;
- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder een veiligheidsplan als omschreven in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 bij team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft ingediend en dit veiligheidsplan door het team is goedgekeurd.;
- De bouwwerkzaamheden mogen pas beginnen als de afdeling Data, Informatie en Analyse van de gemeente Haarlem de bebouwingsgrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet (artikel 1.24 Bouwbesluit 2012). Hiervoor moet u ten minste veertien dagen voor start bouw een verzoek indienen bij de afdeling Data, Informatie en Analyse, dia@haarlem.nl, telefoonnummer 14 023;
- Er dient in eerste instantie een archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden in de vorm van een verkennend booronderzoek;
- Voorafgaand aan het booronderzoek dient een Plan van Aanpak (PvA) te worden opgesteld door een archeologisch bedrijf. Dit PvA moet voorafgaand aan de start van het booronderzoek aan het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem ter beoordeling worden voorgelegd;
- Op basis van de resultaten van het verkennend booronderzoek zal door het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem bepaald worden of archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is en zo ja, in welke vorm. Dat kan zijn: geen vervolgonderzoek noodzakelijk, een karterend booronderzoek, een inventariserend (waardestellend) proefsleuvenonderzoek, een archeologische opgraving voorafgaand aan de civieltechnische werkzaamheden of het laten verrichten van de bodemverstorende werkzaamheden onder archeologische begeleiding of een combinatie van de genoemde opties. Het kan zijn dat meerdere opeenvolgende archeologische onderzoeken uitgevoerd moeten worden. De door het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem opgelegde voorwaarden dienen gevolgd te worden;
- Indien een vervolgonderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek noodzakelijk is, dient voorafgaand daaraan een Plan van Aanpak (PvA) te worden opgesteld door een archeologisch



bedrijf. Dit PvA moet voorafgaand aan de start van het booronderzoek aan het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem ter beoordeling worden voorgelegd;

- Indien (ook) een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek en/of archeologische begeleiding en/of opgraving noodzakelijk is, dient voorafgaand daaraan een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld door een archeologisch bedrijf. Dit PvE moet ten minste drie weken voorafgaand aan de start van het betreffende onderzoek aan het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem ter beoordeling worden voorgelegd. Het proefsleuvenonderzoek/de archeologische begeleiding/opgraving kan pas starten nadat het PvE door het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem is geaccordeerd;
- Als het uitvoeren van het archeologisch onderzoek vanwege de aanwezigheid van bebouwing en/of oppervlakteverharding niet mogelijk is, dan dient deze plaats te vinden als deze zijn gesloopt/verwijderd. Ten aanzien van de sloop en verwijdering van de oppervlakteverharding dient dan afstemming met het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem plaats te vinden;
- Het archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd door een gecertificeerd archeologisch bedrijf (BRL SIKB 4000, voor de betreffende activiteit). Het onderzoek moet naast de eisen in het betreffende PvE en PvA voldoen aan de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en de Haarlemse Richtlijnen voor archeologisch onderzoek. Voor de uitvoering van archeologisch onderzoek en het laten opstellen van het PvE en PvA is men vrij in de keuze van een archeologisch uitvoerder. Voor informatie en adresgegevens van alle archeologische bedrijven in Nederland wordt verwezen naar de website www.sikb.nl;
- Met de uitvoering van de bodemversturende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat een medewerker van het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben;
- Het conceptrapport of rapporten waarin de resultaten van het archeologisch onderzoek (booronderzoek, proefsleuvenonderzoek, archeologische begeleiding of opgraving) staan beschreven, dient aan het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem ter beoordeling te worden voorgelegd. Deze beoordeling dient binnen de wettelijke termijn, twee jaar na afronding van het veldwerk, te leiden tot een definitieve, door het bevoegd gezag goedgekeurde versie van het rapport;
- De vondsten, monsters en onderzoeksdocumentatie van het booronderzoek en eventueel vervolgonderzoek (proefsleuvenonderzoek en/of opgraving of archeologische begeleiding) worden aangeleverd aan het archeologisch depot van de gemeente Haarlem conform de eisen van het depot, de vigerende versie van de KNA en de Haarlemse richtlijnen voor archeologisch onderzoek;

- Het gemeentelijk beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg is er in de eerste plaats op gericht om waardevolle archeologische resten te behouden in de bodem (in situ). Dit beleid is nader uitgewerkt en vastgelegd in de beleidsnota archeologie. Dit houdt in dat indien tijdens de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen (zoals bijvoorbeeld funderingen, beer- en waterputten e.d.), in eerste instantie gekeken moet worden of door plaanpassing behoud in de bodem mogelijk is. Indien dit niet mogelijk is dienen de archeologische waarden te worden opgegraven (behoud ex situ). Mocht de genoemde situatie zich voordoen dan moet contact opgenomen worden met het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl). Bepaald zal dan worden hoe verder te handelen;
- Het doen van opgravingen of het verrichten van bodemverstoringen met als doel het opsporen van (archeologische) vondsten van 50 jaar en ouder is, zonder een opgravingsvergunning van de Minister en toestemming van de gemeente Haarlem, verboden. De gemeente zal nooit zonder schriftelijke of telefonische notificatie van het bureau Archeologie vooraf aan de vergunninghouder personen langs sturen om archeologische waarnemingen of onderzoek te doen. Mocht er sprake zijn van het doen van waarnemingen (anders dan door het onderzoeksbureau die het archeologisch onderzoek uitvoert), dan zal dit bovendien enkel gebeuren door de stadsarcheoloog mevr. A. van Zalinge of dhr. P. van Kempen. Bij twijfel gelieve contact op te nemen met het bureau Archeologie: mevr. A. van Zalinge of dhr. P. van Kempen (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl);
- Indien bij de niet archeologische bodemverstorende werkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij volgens de Erfgoedwet (artikel 5.10) verplicht dit direct te melden bij Onze Minister. De melding dient te gebeuren bij het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl);
- Indien grond van de locatie wordt afgevoerd en elders wordt hergebruikt, moet hierbij worden voldaan aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit;
- Indien bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen - anders dan beschreven in de bodemonderzoekrapporten - moet de vergunninghouder dit direct melden bij het meldpunt Bodem van de gemeente Haarlem op 14 023 of meldpuntbodem@haarlem.nl;
- Met de uitvoering van werkzaamheden, waar aanvullende tekeningen en/of bouwfysische berekeningen aan ten grondslag liggen mag niet worden begonnen voordat de medewerker bouwfysica van Team Toezicht en Handhaving, afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben. De vergunninghouder dient hiertoe ten minste drie weken voor de aanvang van de aan bouwfysica gerelateerde werkzaamheden (detail) berekeningen en (detail)tekeningen aan te leveren bij de medewerker bouwfysica;



Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- De vergunninghouder of degene die de activiteit uitvoert, moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek tonen aan de daartoe bevoegde ambtenaren;
- De constructies en de diverse werkzaamheden dienen qua omvang, opzet en locatie geplaatst respectievelijk uitgevoerd te worden conform de aanvraag, echter voor zover niet strijdig met onderhavige vergunning;
- De vergunninghouder dient ervoor zorg te dragen dat aan alle personen die vergunde werkzaamheden verrichten, waaronder het personeel van derden, een toereikende schriftelijke instructie is verstrekt die is gericht op het voorkomen en uitsluiten van handelingen die tot gevolg (kunnen) hebben dat de aan de vergunning verbonden voorschriften niet worden nageleefd;
- Indien vergunninghouder voornemens is activiteiten c.q. werkzaamheden in afwijking van deze vergunning te laten plaatsvinden, dient dit terstond schriftelijk te worden gemeld aan afdeling. Voor veranderingen die van enige betekenis kunnen zijn met betrekking tot de toepasselijke wetgeving, dient opnieuw een aanvraag voor een omgevingsvergunning te worden ingediend;
- Vergunninghouder dient alle mitigerende maatregelen te treffen die in, dan wel bij de aanvraag om de omgevingsvergunning worden voorgesteld;
- Van opgetreden incidenten, waaronder verstaan worden alle gebeurtenissen waarbij onbedoeld schadelijke stoffen vrijkomen, dan wel waardoor anderszins schade aan het betrokken beschermde soorten kan worden toegebracht, dient onverwijld schriftelijk melding te worden gedaan aan afdeling, onder overlegging van alle relevante gegevens;
- De vergunninghouder dient vóór, tijdens en na de uitvoering van de werkzaamheden beschadiging van de betrokken beschermde soorten zoveel mogelijk te voorkomen dan wel te beperken en zo nodig te herstellen;
- Om negatieve effecten op vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen te voorkomen, dienen maatregelen met betrekking tot de verlichting te worden genomen. Armaturen moeten zo worden afgesteld, dat de Gouwewetering en aanliggende groenstructuren niet worden aangeliicht;
- In verband met de mogelijke aanwezigheid van algemene broedvogels, dienen de werkzaamheden buiten broedseizoen te worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van maart tot en met augustus. Ook buiten deze periode is het mogelijk dat vogels tot broeden komen. In het algemeen geldt dat er tijdens de werkzaamheden geen broedende vogels mogen worden verstoord. Het is aan te raden om vlak voor de start van de werkzaamheden een broedvogelcontrole te laten uitvoeren door een deskundig ecooloog.

Indien de werkzaamheden niet buiten broedseizoen kunnen worden uitgevoerd, dient door een deskundig ecooloog vastgesteld te worden of er bezette nesten in het plangebied aanwezig zijn. Bij de aanwezigheid van bezette nesten dient gewerkt te worden met een verstoringsvrije zone waardoor de broedende vogels niet verstoord worden. De verstoringsvrije zone dient bepaald te worden door een ter zake kundig ecooloog;

-Het uitgangspunt voor de nieuw te realiseren bebouwing, is dat er groen- en natuurinclusief wordt gewerkt, bijvoorbeeld door het toepassen van groene daken, gevelgroen, verblijfplaatsen/nestplaatsen in de bebouwing voor vogels (zoals huismus, gierzwaluw, slechtvalk en kerkuil) en vleermuizen en het creëren van zo veel mogelijk aaneengesloten groene ruimte met gevarieerde, inheemse vegetatie om de bebouwing heen, inclusief natuurvriendelijke oevers aan de Gouwewetering;

-Ecologisch onderzoek kent een wettelijke geldigheidsduur van 3 jaar. Indien deze termijn is verstreken voordat de kapwerkzaamheden worden uitgevoerd, dienen de effecten in het kader van de Wet Natuurbescherming opnieuw te worden onderzocht.



BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 van de Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Geldend bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan “Slachthuisterrein” (BP3080003-va01) is vastgesteld door de gemeenteraad op 2016/168411.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemmingen ‘Gemengd – 5’, ‘Groen’, ‘Verkeer’ en ‘Water’. Deze bestemmingen vinden hun weerslag in de artikelen 5, 6, 9 en 10 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

Het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan en de toets luidt als volgt:

“Het plan is strijdig met artikel 5.1 van bestemmingsplan “Slachthuisterrein”, omdat de voor ‘Gemengd 5’ aangewezen gronden niet zijn bestemd voor;

- *de woonfunctie;*
- *bedrijven of bedrijfsactiviteiten zoals dit plan beoogd;*
- *voorzieningen van openbaar nut, waaronder de netspanningsruimten.*

Bouwen

Ingevolge artikel 5.2 van bestemmingsplan “Slachthuisterrein” mogen binnen de bestemming ‘Gemengd - 5’ bouwwerken onder voorwaarden worden opgericht. Het bouwplan voldoet niet aan de voorwaarden zoals beschreven in artikel 5.2, omdat:

- *bouwwerken buiten een bouwvlak worden gebouwd;*
- *ter plaatse van de aanduiding ‘maximale bouwhoogte’ is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan. Het bouwplan overschrijdt de op de plankaart aangegeven bouwhoogten.*

Groen

Gebruik

Het plan is strijdig met artikel 6.1 van bestemmingsplan “Slachthuisterrein”, omdat de voor ‘Groen’ aangewezen gronden niet zijn bestemd voor woonfuncties. Het bouwwerk wordt gedeeltelijk op de bestemming ‘Groen’ gesitueerd. Tevens worden een aantal balkons boven de gronden die voor de bestemming ‘Groen’ zijn aangewezen gebouwd.

Bouwen

Het plan is strijdig met artikel 6.2 van bestemmingsplan “Slachthuisterrein”, omdat de bouwhoogte van 'bouwwerken geen gebouw zijnde' mag niet meer dan 3 m bedragen, geen gebouwen gerealiseerd mogen worden en de oppervlakte per 'bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen.

Het bouwwerk wordt gedeeltelijk op de bestemming ‘Groen’ gesitueerd. Tevens worden een aantal balkons boven de gronden die voor de bestemming ‘Groen’ zijn aangewezen gebouwd. Het bouwplan is strijdig met artikel 6.2 van bestemmingsplan “Slachthuisterrein”.

Ingevolge artikel 17, lid 1, onder c kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van het overschrijden van de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, luifels, erkers, buitentrappen of andere ondergeschikte delen van een gebouw tot een maximum van 1,5 m. Het bouwplan komt niet in aanmerking voor deze mogelijkheid, omdat meerdere balkons de grenswaarde van 1,5m overschrijden.

Delen van de brug worden gebouwd op de bestemming ‘Groen’. De brug voldoet niet aan artikel 6.2, onderdeel b, omdat de oppervlakte per 'bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen.

Verkeer

Gebruik

Het plan is strijdig met artikel 9.1 van bestemmingsplan “Slachthuisterrein”, omdat de voor 'Verkeer' aangewezen gronden niet zijn bestemd voor;

- de woonfunctie;*
- voorzieningen van openbaar nut, waaronder de netspanningsruimten.*

Bouwen

Het plan is strijdig met artikel 9.2 van bestemmingsplan “Slachthuisterrein” omdat binnen de voor 'Verkeer' aangewezen gronden niet zijn bestemd voor het bouwen van gebouwen.

Ingevolge artikel 17, lid 1, onder c kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van het overschrijden van de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, luifels, erkers, buitentrappen of andere ondergeschikte delen van een gebouw tot een maximum van 1,5 m. Het bouwplan komt niet in aanmerking voor deze mogelijkheid, omdat meerdere balkons de grenswaarde van 1,5m overschrijden.

Water

Gebruik

Het plan is strijdig met artikel 10.1 van bestemmingsplan “Slachthuisterrein”, omdat de voor 'Water' aangewezen gronden niet zijn bestemd voor de woonfunctie, alsmede de balkons van die woningen.



Bouwen

Het plan is strijdig met artikel 10.2 van bestemmingsplan "Slachthuisterrein", omdat enkel ter plaatse van de aanduiding 'brug' mogen bruggen worden opgericht. Er worden een aantal balkons boven de gronden die voor de bestemming 'Water' zijn aangewezen gebouwd. Het bouwplan is strijdig met artikel 10.2 van bestemmingsplan "Slachthuisterrein".

Ingevolge artikel 17, lid 1, onder c kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van het overschrijden van de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, luifels, erkers, buitentrappen of andere ondergeschikte delen van een gebouw tot een maximum van 1,5 m. Het bouwplan komt niet in aanmerking voor deze mogelijkheid, omdat meerdere balkons de grenswaarde van 1,5m overschrijden."

De activiteit vindt tevens plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018" vastgesteld door de gemeenteraad op 17 mei 2018.

Toename van de parkeerbehoefte dient te voldoen aan de regels in het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018". Ingevolge artikel 3.2.1 van dit bestemmingsplan dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor parkeer- of stallingsgelegenheid en laad- en losmogelijkheden overeenkomstig de 'Beleidsregels parkeernormen 2015'.

Het bevoegd gezag past de in sublid 3.2.1 genoemde regels toe met inachtneming van de 'Beleidsregels parkeernormen 2015' met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze beleidsregels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning. Door de aanwezigheidspercentages van CROW-publicatie 381 en het maatgevende moment (werkdagavond) in acht te nemen komt de totale parkeerbehoefte, inclusief dubbelgebruik, conform de beleidsregels uit op 370 parkeerplaatsen. Dit is een tekort van (370 - 293 =) 77 parkeerplaatsen.

Bestemmingsplan: 'Reparatieplan B Haarlem 2019'

Overige zone - herziening planregels 1

Ter plaatse geldt de gebiedsaanduiding 'Overige zone - herziening planregels 1'.

Ingevolge artikel 6.2.1 binnen de aanduiding 'Overige zone - herziening planregels 1' de wijzigingen zijn zoals opgenomen in dit Reparatieplan van toepassing. Voor het overige blijft binnen deze aanduiding het juridisch-planologisch regime van alle bestemmingsplannen van Haarlem gelden die reeds zijn vastgesteld op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van Reparatieplan B.

Artikel 6.2.2 eisen stelt aan woonschepen. Het plan voldoet aan Bestemmingsplan: 'Reparatieplan B Haarlem 2019'."

De aangevraagde activiteit is in strijd met de artikelen 5.1, 5.2, 6.1, 6.2, 9.1, 9.2, 10.1 en 10.2 van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan "Slachthuisterrein" en artikel 3.2.1 van het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeernormen Haarlem 2018".

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- een Algemene Maatregel van Bestuur het mogelijk maakt om van het bestemmingsplan af te wijken;
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van de beschikking een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst.

De resultaten van deze toetsing staan beschreven bij de overwegingen van de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

De omgevingsvergunning kan, gelet op artikel 2.10, lid 2 en 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo, op deze grond wel worden verleend.

Archeologisch bestemmingsplan

Daarnaast geldt ter plaatse het "Facetbestemmingsplan Archeologie", vastgesteld door de Gemeenteraad op 25 juni 2009, onder nummer 2009-119646.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming "Waarde Archeologie - 4".

Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 2.2 van de voorschriften behorende bij dit bestemmingsplan.

Hierin is bepaald dat binnen deze bestemming voor bodem verstorende activiteiten van meer dan 2500 m² en dieper dan 30 cm een archeologisch rapport moet worden overgelegd.

Bij het voorliggende bouwplan vinden wel bodem verstorende activiteiten plaats. Er moet daarom een archeologisch rapport te worden overgelegd.

Hiermee is de bouwactiviteit wel in strijd met dit bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan "Reparatieplan C Haarlem 2020" (BP01200005-va01) is van toepassing. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 22 april 2021 onder nummer 2021/90336.

Op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan valt de bouwactiviteit in de bestemming "Overige zone – herziening planregels 7". Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 25.2 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

Het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan en de toets luidt als volgt:

"bestemmingsplan: 'Reparatieplan C Haarlem 2020'.

Overige zone - herziening planregels 7

Specifieke gebruiksregels

Ingevolge artikel 25.2.1 zijn binnen de aanduiding 'Overige zone - herziening planregels 7' de wijzigingen zoals opgenomen in dit Reparatieplan van toepassing. Voor het overige blijft binnen deze aanduiding het juridisch-planologisch regime van alle bestemmingsplannen van Haarlem gelden die reeds zijn vastgesteld op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van Reparatieplan C.



Ingevolge artikel 25.2.2, onderdeel a, zijn ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - herziening planregels 7', in aanvulling op de specifieke gebruiksregels van de in deze zone voorkomende bestemmingsplannen, de gronden, voor zover deze (mede) aangewend kunnen worden voor de functie Wonen, bedoeld voor een gebruik als woning naast de andere toegestane functies.

Er is geen grond de vergunning te weigeren op basis van artikel 25.2.1 en artikel 25.2.2 van Bestemmingsplan: 'Reparatieplan C Haarlem 2020'.

Bestemming Groen

Ingevolge artikel 25.2.3, onderdeel a, wordt ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - herziening planregels 7' de bestemming 'Groen' van de in deze zone voorkomende bestemmingsplannen aangevuld met de volgende bepalingen:

1. *burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsomschrijving en de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de bestemming Tuin - 1 van toepassing verklaren, mits:*

- *het gaat om snippergroen dat in eigendom over is gegaan van de gemeente op een derde en;*
- *het snippergroen niet meer bedraagt dan 150 vierkante meter.*

Er is geen grond de vergunning te weigeren op basis van artikel 25.2.3 van bestemmingsplan: 'Reparatieplan C Haarlem 2020'.

Overig

Ingevolge artikel 25.2.4 zijn de regels van de in de zone voorkomende bestemmingsplannen voor het overige onverminderd van toepassing. Er is geen grond de vergunning te weigeren op basis van artikel 25.2.4 van Bestemmingsplan: 'Reparatieplan C Haarlem 2020'.

Bestemmingsplan

Momenteel is het bestemmingsplan "De Blauwe Wetering" (BP3080003) in procedure die het geldende bestemmingsplannen "Slachthuisterrein", "reparatieplan B Haarlem 2019" en "Reparatieplan C Haarlem 2020" zal gaan vervangen. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 2 november 2021.

Op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan valt de bouwactiviteit in de bestemming "Wonen". Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 6 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

Het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan en de toets luidt als volgt:

"Bestemmingsplan: 'De Blauwe Wetering' (Concept)

Wonen

Gebruik

Ingevolge artikel 6.1 zijn de voor 'Wonen' aangewezen gronden bestemd voor meerdere gebruiksfuncties. Het plan voldoet niet aan de in artikel 6.1 gestelde voorwaarden voor wat betreft de

netspanningsruimten. Hierbij wordt opgemerkt dat netspanningsruimten geen functies zijn zoals benoemd in artikel 6.1.1, onder o.

Bouwen

Ingevolge artikel 6.2 gelden binnen de bestemming 'Wonen' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 9 van Bestemmingsplan 'Blauwe Wetering'. Ingevolge artikel 9.1 bouwregels zijn gesteld aan gebouwen.

Artikel 9.1.1, onderdeel a, vereist dat gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. Het bouwplan voldoet aan deze eis.

Ingevolge artikel 11.1, onderdeel b, kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van luifels, buitentrappen of andere ondergeschikte delen van een gebouw tot een maximum van 2,0 m.

Het bouwplan voldoet aan deze afwijkingsmogelijkheid, omdat de diepte van de balkons minder dan 2,0 meter bedragen.

Artikel 9.1.1, onderdeel c, vereist dat er maximaal 429 woningen mogen worden gebouwd. Het bouwplan voldoet aan deze eis.

Artikel 9.1.1, onderdeel e, vereist dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' dient binnen de aangegeven bouwhoogte te worden gebouwd.

Het bouwplan voldoet aan artikel 9.1.1, onderdeel e, omdat geconstateerd is dat het bouwplan binnen de juiste bouwhoogtes wordt gebouwd.

- Ter plaatse van de Woontoren een hoogte behaald wordt van circa 52 meter. Dit past binnen de gegeven kaders van 52,45 m;*

- Ter plaatse van de Woontoren een hoogte behaald wordt van circa 43 meter. Dit past binnen de gegeven kaders van 43 m;*

- Ter plaatse van de kassen op de lage delen van het dak wordt een hoogte bereikt van circa 19 meter. De maximale bouwhoogte bedraagt 19 meter;*

- Ter plaatse van bouwdeel B op de lage delen van het dak wordt een hoogte bereikt van circa 30 meter. De maximale bouwhoogte bedraagt 33 meter.*

Artikel 9.1.1, onderdeel f, vereist dat de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen. Het bouwplan voldoet aan deze eis.

Artikel 9.1.1, onderdeel g, vereist dat gevels langs de Oorkondelaan mogen uitsluitend als voorgevel worden uitgevoerd en in de voorgevelrooilijn worden opgericht. Het bouwplan voldoet aan deze eis.

Artikel 9.1.1, onderdeel h, vereist dat het bouwen van hoofdgebouwen mag niet leiden tot significant verstorende effecten op het Natura 2000-gebied Kennemerland Zuid, tenzij hiervoor vergunning dan wel ontheffing is verleend als bedoeld in de Wet natuurbescherming.



Er zijn berekeningen ingediend. Dit is nader ter beoordeling aan de desbetreffende deskundige van de gemeente Haarlem.

Artikel 9.1.2, onderdeel c, de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen. Er geen erf- en terreinafscheidingen aanwezig zijn in dit bouwplan. Het bouwplan voldoet aan deze eis.

Ingevolge artikel 9.3 kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;*
- b. de verkeerssituatie ter plaatse;*
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;*
- d. de brandveiligheid en rampenbestrijding.*

Ingevolge artikel 11.2 kan het bevoegd gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning als genoemd in lid 11.1 onder a tot en met d nadere eisen stellen met betrekking tot de situering en toetsen of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;*
- b. de verkeerssituatie ter plaatse;*
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;*
- d. de brandveiligheid en rampenbestrijding.*

Verkeer

Gebruik

Ingevolge artikel 4.1 zijn de voor 'Verkeer' aangewezen gronden bestemd voor;

- a. straten en wegen;*
- b. voet- en fietspaden;*
- c. ondergrondse en bovengrondse parkeervoorzieningen;*
- d. buitenruimten zoals een dakterras op de parkeergarage;*
- e. overhangende balkons indien artikel 2.2 onder c. van toepassing is;*
- f. opgangen naar woningen;*
- g. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, tuinen, waterlopen en waterpartijen, waterpleinen, speelvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, bergbezinkbassins, (ondergrondse) afval- en recyclecontainers, ondergrondse berguimtes, ondergrondse installatieruimtes, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport, toegangen (trappen en hellingen).*

Op een aantal plaatsen zullen balkons gerealiseerd worden boven de bestemming 'Verkeer'.

Ingevolge artikel 11.1, onderdeel b, kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van luifels, buitentrappen of andere ondergeschikte delen van een gebouw tot een maximum van 2,0 m.

Het bouwplan voldoet aan deze afwijkmogelijkheid, omdat de diepte van de balkons minder dan 2,0 meter bedragen.

Bouwen

Ingevolge artikel 4.2 mogen binnen de bestemming 'Verkeer' bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. de verticale diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7 m bedragen;*
- b. de maximale bouwhoogte van 'bouwwerken geen gebouw zijnde' mag niet meer dan 3 m bedragen.*

Gemeten vanaf Peil=0, zullen de opgangen naar de woningen ter plaatse van de begane grond een bouwhoogte hebben van circa 2,2m.

Op een aantal plaatsen zullen balkons gerealiseerd worden boven de bestemming 'Verkeer'.

De bouwhoogte van de hoogste balkons zullen hoger gelegen zijn dan 3 meter boven Peil=0.

Ingevolge artikel 11.1, onderdeel b, kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van luifels, buitentrappen of andere ondergeschikte delen van een gebouw tot een maximum van 2,0 m.

Het bouwplan voldoet aan deze afwijkmogelijkheid, omdat de diepte van de balkons minder dan 2,0 meter bedragen.

Groen

Gebruik

Ingevolge artikel 3.1 zijn de voor 'Groen' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;*
- b. voet- en fietspaden;*
- c. voorzieningen van openbaar nut;*
- d. ondergrondse parkeervoorzieningen;*
- e. overhangende balkons indien artikel 2.2 onder c. van toepassing is;*
- f. bij de bestemming behorende waterlopen en waterpartijen (waterberging), bruggen, speelvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, bergbezinkbassins, (ondergrondse) afval- en recyclecontainers, warmte-koudetransport.*

Op een aantal plaatsen zullen balkons gerealiseerd worden boven de bestemming 'Groen'.

Ingevolge artikel 11.1, onderdeel b, kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van luifels, buitentrappen of andere ondergeschikte delen van een gebouw tot een maximum van 2,0 m.

Het bouwplan voldoet aan deze afwijkmogelijkheid, omdat de diepte van de balkons minder dan 2,0 meter bedragen.



Bouwen

Ingevolge artikel 3.2 mogen binnen de bestemming 'Groen' 'bouwwerken geen gebouw zijnde' worden opgericht, onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van 'bouwwerken geen gebouw zijnde' mag niet meer dan 3 m bedragen;*
- b. de oppervlakte per 'bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen;*
- c. de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7,0 m bedragen.*

Op een aantal plaatsen zullen balkons gerealiseerd worden boven de bestemming 'Groen'.

Ingevolge artikel 11.1, onderdeel b, kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van luifels, buitentrappen of andere ondergeschikte delen van een gebouw tot een maximum van 2,0 m.

Het bouwplan voldoet aan deze afwijkmogelijkheid, omdat de diepte van de balkons minder dan 2,0 meter bedragen.

Water

Gebruik

Ingevolge artikel 5.1 zijn de voor 'Water' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. waterberging, waterbeheer en waterhuishouding;*
- b. waterlopen en waterpartijen;*
- c. verkeer te water;*
- d. waterstaatkundige voorzieningen, zoals taluds en oevers, sluizen, stuwen, dammen, kademuren, duikers, gemalen en overige kunstwerken;*
- e. overhangende balkons indien artikel 2.2 onder c. van toepassing is;*
- f. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, kunstobjecten.*
- g. brug ter plaatse van de aanduiding 'brug'.*

Op een aantal plaatsen zullen balkons gerealiseerd worden boven de bestemming 'Water'.

Ingevolge artikel 11.1, onderdeel b, kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van luifels, buitentrappen of andere ondergeschikte delen van een gebouw tot een maximum van 2,0 m.

Op een aantal plaatsen is de diepte van de balkons gemeten vanaf de gevel meer dan 2,0m. Hierdoor komt het bouwplan niet in aanmerking voor de mogelijkheid om af te wijken van artikel 5.1 middels artikel 11.1, onderdeel b, van conceptbestemmingsplan 'Blauwe Wetering'.

Bouwen

Ter plaatse van de aanduiding 'brug' mogen bruggen worden opgericht onder voorwaarden dat de doorvaarhoogte minimaal 1,0 meter dient te bedragen.

Het bouwplan voldoet niet aan voorgaande vereiste, omdat niet onder de volledige brug de doorvaarhoogte ten minste 1,0 meter bedraagt.

Ingevolge artikel 5.3 kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 en toestaan dat er een kleinere doorvaarhoogte wordt gerealiseerd.

Specifieke gebruiksregels

Ingevolge artikel 6.3, onderdeel c, geldt dat voor de functie wonen als bedoeld in 6.1.1 en artikel 6.1.2, onder a en b, een maximum aantal woningen van 429, met dien verstande dat minimaal 4,6% van deze woningen uitsluitend als sociale huurwoning wordt gebruikt.

Het bouwplan realiseert 429 woningen, waarvan 20 sociale huur woningen. Dit is 4,66%.

Het bouwplan voldoet aan deze eis.

Ingevolge artikel 6.3, onderdeel d, geldt dat een inpandige traforuimte mag worden gebruikt als de veiligheid en gezondheid van omwonenden voldoende is gewaarborgd.

De traforuimte ligt ter beoordeling bij de desbetreffende adviseur(s).

Ingevolge artikel 6.3, onderdeel e, geldt dat de functies genoemd in artikel 6.1.1, onder c tot en met j zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gemengd', tot een maximum bruto van 1000 m², en met dien verstande dat:

1. voor de functie publieksgerichte en niet-publieksgerichte dienstverlening als bedoeld in lid 6.1.1, onder c geldt dat de maximale bruto niet meer dan 450 m² mag bedragen;

2. voor de functie horeca tot en met categorie 2 als bedoeld in lid 6.1.1 onder i geldt dat de maximale bruto vloeroppervlak niet meer dan 350 m² mag bedragen;

3. voor de functie detailhandel als bedoeld in lid 6.1.1. onder j geldt dat de maximale bruto vloeroppervlak niet meer dan 200 m² mag bedragen, waarbij de maximale bvo per vestiging niet meer dan 100 m² mag bedragen;

4. zij tussen 07.00 uur en 20.00 uur open mogen zijn voor publiek.

Het bouwplan voldoet aan deze eisen.

Waarde - Archeologie

Ingevolge artikel 7.1 zijn de voor 'Waarde- archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Ingevolge artikel 7.3 kan het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie', indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermings- waardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

Wij kunnen instemmen met de aanbevelingen uit het archeologisch rapport (Transect-rapport 2129). Dit houdt in dat er een vervolgonderzoek dient plaats te vinden in de vorm van een inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek). De onderzoeksstrategie met betrekking tot het booronderzoek moet in een Plan van Aanpak (PvA) worden vastgelegd. Op basis van de resultaten van het booronderzoek zal door het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem bepaald worden of archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is en zo ja, in welke vorm. Dat kan zijn: geen vervolgonderzoek noodzakelijk, een karterend booronderzoek, een inventariserend (waardestellend)



proefsleuvenonderzoek, een archeologische opgraving voorafgaand aan de civieltechnische werkzaamheden of het laten verrichten van de bodemversturende werkzaamheden onder archeologische begeleiding of een combinatie van de genoemde opties. Het kan zijn dat meerdere opeenvolgende archeologische onderzoeken uitgevoerd moeten worden.

Overige regels

Ingevolge artikel 12.1 zijn eisen gesteld aan het aanbrengen van ruimte voor parkeren, laden en lossen. Ingevolge artikel 12.1.1 geldt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor parkeer- of stallingsgelegenheid en laad- en losmogelijkheden overeenkomstig de 'Beleidsregels parkeernormen 2015'."

De bouwactiviteit is hiermee niet in strijd. De omgevingsvergunning kan op deze grond worden verleend.

Welstand

De activiteit is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk is in strijd met redelijke eisen van welstand. Het advies luidt als volgt:

"De architect en de stedenbouwkundige van de gemeente zijn aanwezig om te reageren op de opmerkingen van de commissie.

Voor wat betreft de uitwerking van de brug zijn de aanvullende details aanwezig. Zoals eerder besproken betreft het een gemetselde brug met een stalen hekwerk waarbij het bestaande bruggenhoofd wordt hergebruikt. De brug maakt hierdoor onderdeel uit van de architectuur van de naastgelegen gebouwen. Ook het hekwerk komt terug in de balkons van de gebouwen.

De commissie heeft geen bezwaar tegen de brug als onderdeel van het complex. Ook de details van het totaalplan zijn logisch en consequent uitgewerkt.

De architect geeft aan dat er nog geen exacte keuze is gemaakt voor de te gebruiken bakstenen.

Er wordt gedacht aan Wienerberger bakstenen.

De gekozen steen wordt nog ter goedkeuring aan de gemandateerde van de ARK voorgelegd.

Advies : Aanhouden"

De omgevingsvergunning moet, gelet op artikel 2.10, lid 1, onder d Wabo, dan ook worden geweigerd.

De activiteit is nogmaals voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk is in strijd met redelijke eisen van welstand. Het advies luidt als volgt:

"De architect is aanwezig om in het kort het plan in zijn geheel voor de huidige ARK toe te lichten en tevens worden de aanpassingen, naar aanleiding van de laatste behandeling op 29-10-2019 besproken.

Het complex wordt als een eenheid, met een eigen karakter ontwikkeld. De structuur wordt bepaald door een sterke ritmiek per gevel en reliëf in het metselwerk. De laagbouw wordt aan de buitenkant voorzien van een oranje/rode steen die per bouwtype iets afwijkt. De hoge toren wordt uitgevoerd in dezelfde kleur baksteen (oranje/rood), de lagere toren krijgt een iets minder rode bakstenen gevel. De gevels van de hoge toren en de laagbouw zijn verticaal opgebouwd voorzien van een sterke geleiding. De metselwerk gevels van de toren en de laagbouw wordt verschillend uitgewerkt. Bij het middelhoge gebouw hebben de gevels een meer horizontaal uitwerking gekregen. De overgang privé / openbaar wordt bij de laagbouw uitgevoerd door het plaatsen van een groene haag.

Naar aanleiding van de opmerkingen van 29-20-2019 zijn de volgende aanpassingen gedaan:

- een van de dakkassen wordt gedraaid zodat dat de kassen minder prominent aanwezig ogen;*
- de serre rondom de hoge toren krijgt een zwart/grijze kleur beter passend bij het binnengebied;*
- de hardstenen plint van de hoge toren wordt tot de eerste verdieping doorgezet.*

Er wordt gesproken over een eventuele samenhang van de bruggen. De architect geeft aan dat de brug die in het plan zit aansluit op de laagbouw, en derhalve onderdeel uitmaakt van het gebouw, en voorzien is van een betonnen bruggenhoofd in het talud. Het is mogelijk het hekwerk van deze brug aan te passen aan de overige bruggen in de omgeving.

De commissie heeft waardering voor het plan, de uitwerking van de gebouwen heeft een hoog ambitieniveau. Zij vraagt zich af of er rekening is gehouden met eventuele hittestress aangezien het binnengebied een hoge mate van verharding heeft. De architect geeft aan dat het binnengebied voorzien is van vier 'groene werelden' : betonnen elementen (zitbanken) rondom een groen in te vullen perk.

Concluderend wordt de aanvraag aangehouden omdat de details nog nader door de commissie bestudeerd worden en wellicht is het mogelijk, in verband met de overige bruggen in de omgeving de plannen voor de Slachthuisbuurt en de Blauwe Wetering in samenhang aan de commissie te tonen."

De omgevingsvergunning moet, gelet op artikel 2.10, lid 1, onder d Wabo, dan ook worden geweigerd.

De activiteit is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk is niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Het advies luidt als volgt:

"Aanvulling op het advies van de commissie van 15-03-2021

Namens de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Haarlem uit te brengen advies d.d. 25-06-2021:

De gekozen stenen, zoals aangegeven in document 210319_materialen BW, zijn ter goedkeuring overlegd en passend bevonden bij de gekozen architectuur en de omgeving. Daarmee voldoet het plan aan de criteria zoals gesteld in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (NRK) van de gemeente Haarlem. Op basis van bovenstaande overwegingen geldt een positief advies ten aanzien van het betreffende bouwplan."



Bouwbesluit

Brandveiligheid

De activiteit is door de adviseur brandveiligheid van de Veiligheidsregio Kennemerland, sector risicobeheersing getoetst aan de brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012.

De adviseur heeft bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt:

“De aanvraag is op d.d. 15 maart 2021 beoordeeld door de Veiligheidsregio Kennemerland, sector risicobeheersing (hierna: VRK). De VRK heeft middels brief met kenmerk 20161026 en volgnummer 20201690/SdB te kennen gegeven dat uit de aanvraag (vooralsnog) onvoldoende blijkt dat er aan de brandveiligheidsvoorschriften wordt voldaan. De VRK heeft geadviseerd de vergunning op basis van de ingediende stukken af te geven indien kan worden voldaan aan de voorwaarde die ik hierna heb beschreven.

- De aanvrager doet een beroep op een zogenaamde gelijkwaardige oplossing volgens artikel 1.3 van het Bouwbesluit. Het betreft het grote brandcompartiment van de parkeergarage. Ik heb er geen bezwaar tegen dat u de vergunning verleent zonder een bijgevoegd UPD van de nog te installeren sprinklerinstallatie. De aanvrager heeft aangegeven dat een sprinklerinstallatie als gelijkwaardige oplossing de parkeer-laag zal beschermen tegen nadelige invloeden van een eventuele autobrand. Formeel is het plan hierdoor niet te toetsen op artikel 1.3, 2.83, 6.20, 6.23 en 6.32 van het Bouwbesluit, waar het de parkeergarage betreft.

Ik adviseer u het betreffende document (UPD) op te vragen en ter beoordeling aan de brandweer te overleggen. Als redelijke termijn stel ik voor dat het UPD uiterlijk 6 weken na vergunningverlening aan u kenbaar gemaakt wordt ter beoordeling.

- In alle bouwdelen en de parkeergarage wordt gebruik gemaakt van een droge blusleiding (DBL) voor een effectieve brandbestrijding. In het rapport van Nelissen is een voorstel gedaan over de positie van de diverse afnamepunten per bouwdeel en per verdieping. Om de vluchtrappenhuizen zo lang mogelijk rookvrij te houden vergt de definitieve plaats van de afnamepunten nog aanpassingen in het ontwerp voor uitvoering.

Ik adviseer u de aanvrager op de hoogte te brengen dat voor het definitieve ontwerp van de DBL, uitvoering geven aan artikel 6.29, nog afstemming met de brandweer nodig is. Ook hiervoor stel ik als redelijke termijn voor dat uitgewerkte (detail)tekeningen uiterlijk 6 weken na vergunningverlening aan u kenbaar gemaakt worden ter beoordeling.”

De aanvraag is aanvullend op d.d. 17 maart 2021 beoordeeld door de Veiligheidsregio Kennemerland, sector risicobeheersing (hierna: VRK). De VRK heeft middels email te kennen gegeven dat uit de aanvraag (vooralsnog) onvoldoende blijkt dat er aan de brandveiligheidsvoorschriften wordt voldaan.

“Ik heb de details nog eens beter bekeken en zie inderdaad dat vooral de hoge toren voorzien moet gaan worden van natuursteenplaten of minerale steenstrips.

Beide materialen worden bevestigd met HSB-regelwerk (hout) en daar zit nu juist het venijn.

De buitenkant voldoet aan de brandvoortplantingsklasse die vereist is, maar de vraag is in hoeverre een uitslaande brand er niet voor zorgt dat de achterliggende houten skeletstructuur van beneden naar boven, achter het buitenblad langs, zich gaat voortplanten (gevalletje Grenfell-tower Londen).

Is een dergelijk (brandvoortplantings)scenario denkbaar? Ja, want de openingen in de gevel (ramen en deuren) zijn voorzien van een aluminium kozijn. Het is door mij, uit de materialisering van de diverse details, niet duidelijk geworden of er voldoende brandwerend/-vertragend materiaal zit om de hitte naar het houten regelwerk tegen te houden.

Ook heb ik geen zogenaamde 'brandstop' kunnen ontdekken in de gevel. Een brandstop achter het buitenblad zorgt ervoor dat de hitte die er achter is 'gekropen' zich niet verder verticaal (als een schoorsteen) kan voortplanten. Soort horizontale brandscheiding.

Ik adviseer je door de architect duidelijkheid te laten verschaffen in hoeverre voorzien is in voldoende materiaal dat brandvoortplanting via het HSB achter het buitenblad niet kan plaats vinden."

De omgevingsvergunning moet, gelet op artikel 2.10, lid 1, onder a van de Wabo, dan ook worden geweigerd.

Brandveiligheid

De activiteit is nogmaals door de adviseur brandveiligheid van de Veiligheidsregio Kennemerland, sector risicobeheersing getoetst aan de brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het advies luidt als volgt:

"Op uw verzoek heb ik een brandveiligheidsadvies opgesteld ten behoeve van de aanvullende stukken bij de eerdere aanvraag omgevingsvergunning, onderdeel bouwen.

De aanvraag betreft het geheel nieuw bouwen van een 6-tal woongebouwen (bouwdeel A t/m F) met een ondergrondse parkeergarage. Deze is door mij getoetst op het niveau van nieuwbouw.

Ik heb bij de beoordeling vooral gelet op de details van de gevel van de hoge woontoren. Hierbij heb ik gebruik gemaakt van de tekeningen 'Principe details exterieur' van Common Affairs met nummer 700 revisie A van 27-05-2021.

Uit de aangepaste stukken blijkt voldoende dat er aan de brandveiligheidsvoorschriften wordt voldaan. Ik adviseer u de vergunning op basis van de ingediende stukken af te geven.

NB:

In de korte notitie van Common Affairs met nummer 15029 van 28-05-2021 blijkt dat de leverancier van de het spouwsysteem standaard een spouwonderbreker (brandstop) toepast.

Ik adviseer u tijdens de bouw te controleren dat deze voorziening ook daadwerkelijk aangebracht wordt.

Uit onderzoek door DGMR/Nieman blijkt dat vergelijkbare gevels, opgebouwd uit materialen met brandklasse B zonder brandstop, toch als brandgevaarlijk gekenmerkt mogen worden."

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.



Constructieve veiligheid

De activiteit is door de constructeur van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de constructieve veiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Bouwfysica

De activiteit is door de bouwfysicus van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de bouwfysische voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Overige voorschriften

De activiteit is door de planbeoordelaar van afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving getoetst aan de overige voorschriften van het Bouwbesluit 2012. De planbeoordelaar heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Bouwverordening

Bodem

De activiteit is door de adviseur bodem van de afdeling Milieu, bureau Bodem getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake bodem. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het advies luidt als volgt:

“Na de sloop van de huidige bebouwing dient uitgevoerd te worden:

- *Verkennd bodemonderzoek conform NEN 5740*
- *Asbestonderzoek in grond conform NEN 5707*

De bodemonderzoeken moeten ter beoordeling worden opgestuurd naar Meldpunt Bodem gemeente Haarlem, via meldpuntbodem@haarlem.nl.

Voor invoer in ons bodem informatiesysteem is het noodzakelijk dat naast dit rapport ook XML-bestanden met boorgegevens en analysegegevens worden aangeleverd, die voldoen aan het SIKB Protocol 0101 voor de digitale data-uitwisseling van bodemgegevens voor bodembeheer.

Naar aanleiding van de resultaten van de bodemonderzoeken kunnen aanvullende eisen gesteld worden ten aanzien van de realisatie.”

De voorwaarden worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Overige voorschriften

De activiteit voldoet aan de overige voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (ver)bouwen van het bouwwerk zijn er ten aanzien van de activiteit bouwen 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 van de Wabo, niet voldoet aan de in artikel 2.12 van de Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Onder verwijzing naar de toets aan het bestemmingsplan “Slachthuisterrein” die staat beschreven bij de overwegingen van de activiteit bouwen van deze beschikking merken wij op dat de aangevraagde bouwactiviteit in strijd is met de artikel 5.1, 5.2, 6.1, 6.2, 9.1, 9.2, 10.1 en 10.2 van de bij dit bestemmingsplan behorende voorschriften.

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 Omgevingsbeleid, 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:

“OVERWEGINGEN / MOTIVERING

De aanvraag betreft de herontwikkeling van het kantorencomplex ‘Blauwe Wetering’ aan de Richard Holkade en Oorkondelaan. Het kantorengebouw wordt herontwikkeld naar 429 woningen en commerciële ruimte in de gebouwplint.

Dit bouwplan is tot stand gekomen uit de ‘stedenbouwkundige visie Slachthuisterrein’ (2012, gemeente Haarlem), en de actualisatie hieruit ‘ontwerp stedenbouwkundige randvoorwaarden Blauwe Wetering’ (2018, gemeente Haarlem). Naar aanleiding van de ‘Hoogbouwprincipes: Kansen voor hoogbouw in Haarlem’ en de memo ‘Cultuurhistorische verkenning ten behoeve van hoogbouwprincipes’ (gemeente Haarlem afd. Omgevingsbeleid, 2018) is in het ontwerptraject een Hoogbouw Effectrapportage opgesteld.

Het project is in samenspraak met de ontwikkelende partij, gemeentelijke beleidsafdelingen, en de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit uitgewerkt tot een definitief ontwerp. In het kader van de stedenbouwkundige visie is het plan afgestemd met het ontwikkelproject Slachthuisterrein.



Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan Slachthuisterrein op meerdere gronden. Parallel aan het ontwerptraject wordt met een coördinatieregeling een nieuw bestemmingsplan 'Blauwe Wetering' opgesteld.

Het bestaande gebouw wordt voor een deel gesloopt en aangevuld met nieuwbouw met ruimte voor 429 woningen en een commerciële ruimte in de plint. De half-verdiepte parkeergarage blijft de functie vervullen als parkeerkelder. De semi-openbare ruimte in het bouwblok is toegankelijk en maakt het gebouwcomplex doorwaadbaar zonder dat er openbare verblijfsruimten of sociaal onveilige ruimten ontstaan.

In het kader van duurzaamheid is het gebouw structureel flexibel ontworpen zodat de indeling van de woningen en plattegronden in de toekomst eventueel aanpasbaar is. Op het dak van lagere bouwdelen komen zonnepanelen en toegankelijke collectieve daktuinen. De daadwerkelijke inrichting van deze daktuinen is niet mee ontworpen, maar wel meegenomen als collectieve invulling in het Hoogbouw Effectrapportage. De definitieve inrichting kan met een VVE worden bepaald. De constructiedikte dient een daktuin wel toe te laten.

Het plan levert een bijdrage aan de woningbouwambities van de gemeente en zorgt volumetrisch en architectonisch voor een passende schakel tussen het hoogstedelijke milieu van de Schipholweg, de kleinschalige laagbouw in de Slachthuisbuurt en het monumentale Slachthuisterrein.

Op advies van de brandweer dient brandwerend/ brandvertragend materiaal tussen de gevels en het HSB regelwerk of brandstops toegepast te worden, waarmee het verticaal voortplanten van een brand achter de gevels wordt beperkt.

Alles overwegend wordt geadviseerd om mee te werken aan de vergunningsaanvraag als aan de brandveiligheidsvoorschriften is voldaan."

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

Parkeren

De activiteit is door de adviseur parkeervoorzieningen van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake parkeren.

De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning. Het advies luidt als volgt:

“De in het bestemmingsplan opgenomen ‘Beleidsregels parkeernormen’ 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 in de beleidsregels opgenomen tabel parkeernormen. Voor de weging per dagdeel wordt aangesloten bij de door het CROW ontwikkelde aanwezigheidspercentages.

Het adres ligt in het schilgebied. In het gebied is geen sprake van gereguleerd parkeren.

Eventuele vrijstellingen ten aanzien van het parkeren is niet mogelijk, omdat het adres niet in een vergunningengebied ligt. Met het bouwplan (getiteld ‘Blauwe Wetering’) worden 429 appartementen in verschillende woonsegmenten (221 goedkoop, 195 midden en 13 duur) gerealiseerd, in combinatie met in totaal 1.000 m² commerciële functies (450 m² zakelijke dienstverlening, 350 m² horeca en 200 m² detailhandel).

Men is voornemens bijna het gehele parkeren op te lossen in een halfverdiepte parkeergarage. In deze parkeergarage is ruimte voor 275 parkeerplaatsen, waarvan 14 parkeerplaatsen voor deelauto’s. Op maaiveldniveau is er ruimte voor 18 parkeerplaatsen. Men is voornemens hiermee in totaal (275 + 18 =) 293 parkeerplaatsen te realiseren voor alle functies tezamen (wonen, zakelijke dienstverlening, horeca en detailhandel).

Goudappel Coffeng heeft ten behoeve van de ontwikkeling ‘Blauwe Wetering’ een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (d.d. 19-12-2019). Hierin is de parkeervraag van de ontwikkeling berekend conform de gemeentelijke parkeernormen van Haarlem. Door de aanwezigheidspercentages van CROW-publicatie 381 en het maatgevende moment (werkdagavond) in acht te nemen komt de totale parkeerbehoefte, inclusief dubbelgebruik, conform de beleidsregels uit op 370 parkeerplaatsen. Dit is een tekort van (370 - 293 =) 77 parkeerplaatsen. Goudappel erkent dat hierdoor geen omgevingsvergunning verleend kan worden, en heeft daarom meerdere onderbouwingen gegeven hoe er toch voorzien kan worden in een lagere parkeerbehoefte.

Op basis van een analyse van de gemeente Haarlem naar het autobezit (d.d. 27-11-2018), wordt beargumenteerd dat hoe groter een woning/appartement, hoe hoger het autobezit is. Een deel van de te realiseren appartementen kan als ‘goedkoop’ aangemerkt worden en een ander deel valt net in de hogere prijscategorie ‘middenduur’. Hieruit is op te maken dat een aanzienlijk deel van de woningoppervlakte van de Blauwe Wetering, gemiddeld gezien, aangemerkt kan worden als goedkoop-middenduur. Een lager autobezit is hiermee niet ondenkbaar. Op basis hiervan is het



toepassen van lagere parkeernormen aannemelijk. Met het hanteren van aanwezigheidspercentages, wederom inclusief dubbelgebruik, komt de totale parkeerbehoefte uit op 310 parkeerplaatsen.

Ook is men voornemens een gunstigere invulling te geven aan de commerciële ruimten door meer uit te gaan van zakelijks dienstverlening. De benodigde parkeerbehoefte voor de realisatie van horeca en detailhandel is relatief hoog en op het maatgevende moment zijn, conform de aanwezigheidspercentages, voor zakelijke dienstverlening geen parkeerplaatsen nodig. Door meer invulling te geven aan zakelijke dienstverlening, is dit voordeliger ten aanzien van de parkeerontwikkeling. De gemeente kan zich vinden in deze gedachtegang.

Tot slot is men voornemens een verdere reductie van het aantal te realiseren parkeerplaatsen te bewerkstelligen door het inzetten van 14 deelauto's. Eén deelauto vervangt 4 parkeerplaatsen. Aangezien 14 deelauto's ook moeten beschikken over een parkeerplaats, is er sprake van een reductie van de parkeerbehoefte met $(14 \times (1 \times 4) =) 42$ parkeerplaatsen. Met de plaatsing van deze deelauto's, neemt de totale parkeerbehoefte verder af naar 280 parkeerplaatsen (op basis van de aanwezigheidspercentages).

Gezien de parkeerbehoefte van 280 parkeerplaatsen en de realisatie van in totaal 293 parkeerplaatsen op eigen terrein, voldoet de aangedragen parkeeroplossing aan de beleidsregels. Geadviseerd wordt om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van de Blauwe Wetering te Haarlem."

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. 18 december 2020;
- Tekening / Document 001 Tekeningenlijst, d.d. 27-05-2021;
- Tekeningenset, Sloop (aangegeven op archieftekeningen), d.d. 01-10-1987;
- Tekeningenset 100-1 t/m 101, Situatie bestaand en nieuw, d.d. 18-12-2020;
- Tekeningenset 199 t/m 216, plattegronden Bouwdeel B, d.d. 24-02-2021;
- Tekeningenset 199-A t/m 205-A, plattegronden Bouwdeel A, d.d. 24-02-2021;
- Tekeningenset 199-B t/m 208-B, plattegronden Bouwdeel B, d.d. 24-02-2021;
- Tekeningenset 201-C t/m 216-C, Plattegronden Bouwdeel C, d.d. 24-02-2021;
- Tekeningenset 300, Fragmentdoorsneden Bouwdelen A, B en C, d.d. 18-12-2020;
- Tekeningenset 300-1 t/m 300-2, Doorsnede 301 en 302, d.d. 18-12-2020;
- Tekeningenset 400, Fragmentaanzichten Bouwdelen A, B en C, d.d. 18-12-2020;
- Tekeningenset 400-1 t/m 400-4, gevelaanzichten, d.d. 18-12-2020;
- Tekeningenset 700, Principe details exterieur, d.d. 18-12-2020;
- Tekening / document 900, Renvooi, d.d. 18-12-2020;
- Tekening / document 901, Kleur- en materiaalstaat exterieur, d.d. 18-12-2020;
- Tekeningenset 903, BVO en inhoud, d.d. 18-12-2020;
- Tekeningenset 904, Verwarmde zones, d.d. 18-12-2020;
- Tekeningenset 905, Verwarmde zones, d.d. 18-12-2020;
- Tekeningenset 908, Weerstandsklasse 2, d.d. 18-12-2020;
- Tekening 910, Functieruimte, d.d. 18-12-2020;
- Tekening 911, gebruikruimte, d.d. 18-12-2020;
- Tekening 912, fragment brug en bestaande constructie, d.d. 18-12-2020;
- Tekening DO W01V, Wandaanzichten C1+C2, d.d. 18-10-2019;
- Tekening DO W02V, Wandaanzichten C3+C4+C5, d.d. 18-10-2019;
- Tekening DO W03V, Wandaanzichten C6+C7+C8, d.d. 18-10-2019;
- Tekening DO W04V, Wandaanzichten B1+B2, d.d. 18-10-2019;
- Tekening DO W05V, Wandaanzichten B3+B4, d.d. 18-10-2019;
- Tekening DO W06V, Wandaanzichten B5+B6, d.d. 18-10-2019;
- Tekening DO DET1V, Detailblad, d.d. 18-10-2019;
- Tekening opstelling PV-panelen;
- Tekening 4734-DO_1V-a0_indicatie fundering;
- Tekening DO 0.01V, Plattegrond begane grond deel A, d.d. 18-10-2019;
- Tekening DO -1.01V, Plattegrond kelder deel A, d.d. 18-10-2019;
- Tekening DO -1.02V, Plattegrond kelder deel B, d.d. 18-10-2019;
- Tekening DO 0.02V, Plattegrond begane grond deel B, d.d. 18-10-2019;
- Tekening DO 1.01V, Plattegrond 1^e verdieping deel A, d.d. 18-10-2019;
- Tekening DO 1.02V, Plattegrond 1^e verdieping deel B, d.d. 18-10-2019;
- Tekening DO 2.01V, Plattegrond 2^e verdieping deel A, d.d. 18-10-2019;



- Tekening DO 2.02V, Plattegrond 2^e verdieping deel B, d.d. 18-10-2019;
- Tekening DO 3.01V, Plattegrond 3^e verdieping deel A, d.d. 18-10-2019;
- Tekening DO 3.02V, Plattegrond 3^e verdieping deel B, d.d. 18-10-2019;
- Tekening DO 4.01V, Plattegrond 4^e verdieping deel A, d.d. 18-10-2019;
- Tekening DO 4.02V, Plattegrond 4^e verdieping deel B, d.d. 18-10-2019;
- Tekening DO 5.01V, Plattegrond 5^e verdieping, d.d. 18-10-2019;
- Tekening DO 6.01V, Plattegrond 6^e verdieping, d.d. 18-10-2019;
- Tekening DO 7.01V, Plattegrond 7^e verdieping, d.d. 18-10-2019;
- Tekening DO 8.01V, Plattegrond 8^e verdieping, d.d. 18-10-2019;
- Tekening DO 9.01V, Plattegrond 9^e verdieping, d.d. 18-10-2019;
- Tekening DO 10.01V, Plattegrond 10^e en 11^e verdieping, d.d. 18-10-2019;
- Tekening DO 12.01V, Plattegrond 12^e en 13^e verdieping, d.d. 18-10-2019;
- Tekening DO 14.01V, Plattegrond 14^e en 15^e verdieping, d.d. 18-10-2019;
- Tekening DO 16.01V, Plattegrond dak, d.d. 18-10-2019;
- Tekening / Document IMd 4734 Tekeningenlijst, d.d. 18-10-2019;
- Rapport 4442.041.ur.kka/mhe, Bouwfysica, Akoestiek en brandveiligheid, d.d. 1-09-2020;
- Rapport, uitgangspunten constructief ontwerp, d.d. 18-10-2019;
- Rapport 4734/DO-02, Onderdeel Constructies, d.d. 18-10-2019;
- Rapport, Vooronderzoek bodem Blauwe Wetering Haarlem, d.d. 24-05-2019;
- Rapport 210706/R02, Voorlopig funderingsadvies woontoren Haarlem, d.d. 20-09-2019;
- Rapport, trensect-rapport 2129, Archeologisch bureauonderzoek, d.d. 21-08-2019;
- Rapport, Aeriusscalculator, Blauwe Wetering – plafondwaarde stikstofemissie, RqAPxbaP3Q1k, d.d. 11-05-2021;
- Rapport, Aeriusscalculator, Blauwe Wetering – plafondwaarde stikstofemissie, Rrqs4W8T23fm, d.d. 11-05-2021;
- Rapport 005133.20190916.R105, onderbouwing benodigd parkeeraanbod voor auto's, d.d. 19-12-2019;
- Rapport R007-1269472HLB-V02-mdg-NL, Natuurtoets Blauwe Wetering, d.d. 24-05-2019;
- Rapport R001-1277909JWO-V01-aqb-NL, Stikstofdepositie-onderzoek Blauwe Wetering;
- Rapport R001-1277909JWO-V02-ssc-NL, Stikstofdepositieonderzoek Blauwe Wetering, d.d. 20-05-2021;
- Rapport, notitie bewassing buitengevel, d.d. 31-10-2019;
- Rapport 210706-2/R01, Bouwkuipadvies woontoren, 11-10-2019;
- Rapport, notitie Brandoverslag, d.d. 28-05-2021;
- Rapport, kleur- en materiaalstaat, metselwerk, 19-03-2021;
- Rapport 20530/20-BB, kwaliteitsrapport niet-dragende binnenspouwbladen en gevelvullende elementen, d.d. 01-01-2020;
- Document 008430.20201207.N1.01, aanvullende memo op verkeersonderzoek Slachthuisbuurt (003621.20190506.R1.07), d.d. 7-12-2020;
- Document 4442.007.EPC.mdo - commercieel C - PV maximaal belemmerd, d.d. 20-04-2021;
- Document 4442.007.EPC.mdo - commercieel B - PV maximaal belemmerd, d.d. 20-04-2021;

- Document 4442.004.EPC.mdo – Blok A - PV maximaal belemmerd, d.d. 20-04-2021;
- Document 4442.005.EPC.mdo – Blok B - PV maximaal belemmerd, d.d. 20-04-2021;
- Document 4442.006.EPC.mdo – Blok C - PV maximaal belemmerd, d.d. 20-04-2021;
- Tekening 3.3, standaard detail inritconstructie op fundering, d.d. 04-06-2004;
- Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012.