

Raadsstuk

Onderwerp: Wabo-projectbesluit bouw zorgkliniek aan de Schipholweg (023)

Reg.nummer: 2013/23263

1. Inleiding

Er is een aanvraag ingediend voor het oprichten en brandveilig gebruiken van een zorgkliniek/zorghotel voor maximaal 602 personen (patiënten, medewerkers, bezoekers) aan de Schipholweg te Haarlem. Het project omvat de realisatie van 100 intramurale plaatsen voor zorg en revalidatie en 20 dagbehandelingsplaatsen. Het project is in strijd met het bestemmingsplan Haarlem 023. Medewerking aan de aanvraag is alleen mogelijk met toepassing van een Wabo-projectbesluit.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de ontwerp-omgevingsvergunning zoals deze is opgenomen in bijlage 2;
2. Het college te mandateren om de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen gelijktijdig met het ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage te leggen.

3. Beoogd resultaat

Het publiekrechtelijk mogelijk maken van de bouw van de zorgkliniek/zorghotel.

4. Argumenten

1.1 *De aanvraag om omgevingsvergunning is in overeenstemming met het Masterplan West 023*

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 13 oktober 2011 het Masterplan 023 West vastgesteld. De aanvraag om omgevingsvergunning is hiermee in overeenstemming, zodat het plan voldoet aan de door de gemeenteraad vastgestelde randvoorwaarden.

1.2 *De aanvraag om omgevingsvergunning is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing*

Het vaststellen van een Wabo-projectbesluit is alleen mogelijk, als het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Aan deze voorwaarde is voldaan. Bij de aanvraag is een goede ruimtelijke onderbouwing gevoegd, waarin op alle ruimtelijk relevante factoren wordt ingegaan. Er doen zich naar ons oordeel dan ook geen ruimtelijke belemmeringen voor.

5. Kanttekeningen

1.1 *Er wordt vooraf advies gevraagd aan de commissie Ontwikkeling, omdat er geen inspraak heeft plaatsgevonden op het Masterplan.*

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 3 september 2011 de categorieën van gevallen aangewezen, waarin geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. Op basis van dit besluit is voor projecten die in overeenstemming zijn met beleid dat door de gemeenteraad is vastgesteld (zoals een Masterplan), geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk. Er is echter wel afgesproken dat het college vooraf advies zal inwinnen bij de commissie Ontwikkeling, indien er geen inspraak of participatie heeft plaatsgevonden op het beleid. Deze situatie doet zich hier voor, het Masterplan is niet vooraf voor inspraak open gesteld. Het college vraagt daarom advies aan de commissie Ontwikkeling voordat de procedure voor het Wabo-projectbesluit wordt gestart.

1.2 Financiële consequenties zijn opgenomen in de verkoopovereenkomst uit 2007

Voor grotere ruimtelijke ontwikkelingen wordt binnen de gemeente Haarlem standaard een overeenkomst afgesloten, waarin de financiële aspecten worden geregeld. Voor De Entree is in 2007 een verkoopovereenkomst afgesloten. Hierin is onder meer afgesproken welke kosten de gemeente in verband met de te verlenen medewerking aan de uitvoering van De Entree bij de aanvrager in rekening zal brengen. Voor dit Wabo-projectbesluit is daarom geen afzonderlijke anterieure overeenkomst nodig of mogelijk. Het risico op eventuele planschade is vanwege de kleine afwijkingen van het bestemmingsplan 2007 gering.

De gemeentelijke kosten die op basis van de overeenkomst voor rekening van de gemeente blijven, zijn verdisconteerd in de koopprijs en komen ten laste van het project.

6. Uitvoering

Het ontwerp-Wabo-projectbesluit wordt gepubliceerd en ter inzage gelegd. Tijdens de inzagetermijn kunnen zienswijzen worden ingediend. Nadat de inzagetermijn is verstreken, neemt het college een definitief besluit omtrent het Wabo-projectbesluit.

7. Bijlagen

Als bijlagen bij deze nota zijn gevoegd:

1. Verbeelding;
2. Ontwerp-omgevingsvergunning;
3. Ruimtelijke onderbouwing.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

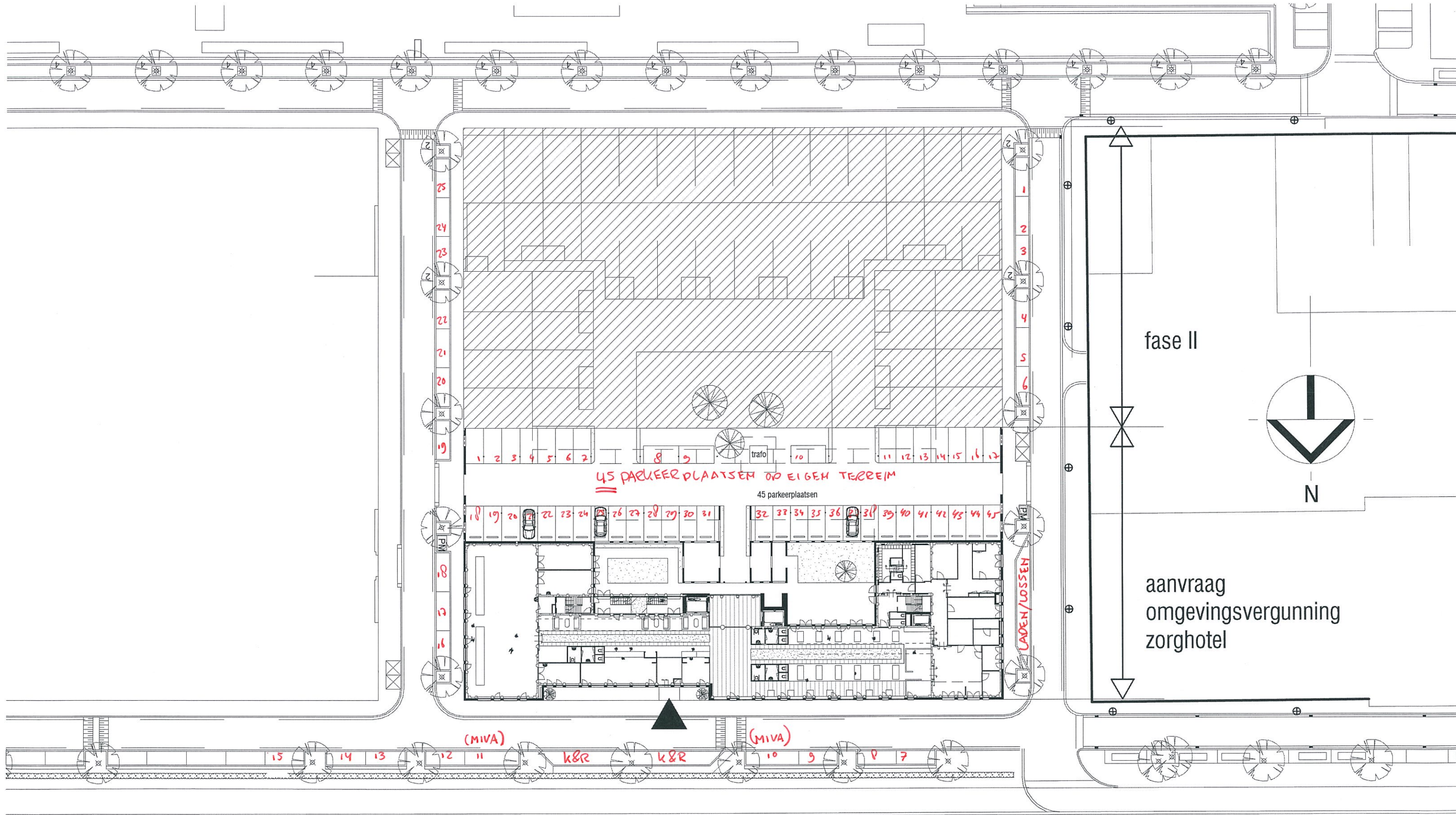
Besluit:

1. Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de ontwerp-omgevingsvergunning zoals deze is opgenomen in bijlage 2, onder voorwaarde dat de aanvullende anterieure overeenkomst door de aanvrager is getekend;
2. Het college te mandateren om de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen gelijktijdig met het ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage te leggen.

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter



situatie W2

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Uitgebreide procedure

Datum
Ons Kenmerk 2012-0001595
Bijlage(n) 1. Procedureel; 2. Voorschriften; 3. Overwegingen; 4. Stukken behorende bij dit besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 18 september 2012 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten en het brandveilig gebruiken van de zorgkliniek Sint Jacob op het terrein met kadastraal nummer 'HLM02 Q 491' en 'HLM02 Q 2127' aan de Schipholweg te Haarlem, met maximaal 602 personen. Het project omvat de realisatie van 100 intramurale plaatsen voor zorg en revalidatie en 20 dagbehandelingsplaatsen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2012-0001595.

ONTWERPBESLUIT

Burgemeester en wethouders zijn, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12, 2.13 en 2.18 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 horende 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 beheersverordening, een exploitatieplan, de provinciale verordening Ruimte, de AMvB Ruimte of een voorbereidingsbesluit (verder te noemen de **activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**);
- het in gebruik nemen of geven van een bouwwerk (verder te noemen **activiteit brandveilig gebruik**);
- het maken en hebben of het veranderen van een uitweg of het veranderen van het gebruik van een uitweg (verder te noemen **activiteit uitweg**).

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a, c en d en de activiteiten als genoemd in artikel 2.2, eerste lid, onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Onderdeel van het besluit vormen:

- 1.- Toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3 Wabo om af te wijken van de artikelen 3.1, 3.2, 9.1, 9.2, 11.1 en 11.2 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Haarlem 023" (641386200).

Nog in te dienen gegevens

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens worden ingediend:

- Constructieve (detail-) berekeningen en tekeningen. De tekeningen en berekeningen moet u indienen bij een medewerker constructie van bureau Planbegeleiding en advisering van de afdeling Omgevingsvergunning.

Beroepsmogelijkheid en inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken.

Tegen het besluit kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na bekendmaking door belanghebbenden beroep worden aangetekend bij de rechtbank Haarlem.

Dit beroepsschrift moet ten minste de volgende gegevens bevatten:

- uw naam en adres;
- de verzenddatum van uw beroep;
- het besluit waartegen u beroep aantekent;
- de reden van uw beroep;
- datum en handtekening.

U kunt de inwerkingtreding van het besluit niet uitstellen door een beroepsschrift in te dienen. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan bij de rechtbank Haarlem een voorlopige voorziening worden gevraagd.

Wanneer de voorlopige voorziening wordt aangevraagd schorst dit de werking van dit besluit totdat de voorzieningenrechter van de rechtbank Haarlem over het verzoek heeft beslist.

Het verzoek voorlopige voorziening moet aan dezelfde eisen voldoen als het beroepsschrift. Wij wijzen u er op dat u voor de behandeling van uw verzoek voorlopige voorziening en/of beroepsschrift griffierecht moet betalen.

Wijze van indienen

U kunt het beroepsschrift en/of het verzoek voorlopige voorziening op twee manieren indienen:

- Digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U moet daarvoor wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). U kunt op de genoemde site kijken voor de precieze voorwaarden.
- Per post. Het beroepsschrift en of verzoek voorlopige voorziening moet in tweevoud worden ingediend bij Rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Haarlem,

Mevrouw D. de Boo
afdelingshoofd Omgevingsvergunning

<<break>>

BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvrager

Op 18 september 2012 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van: 023 Beheer B.V.; De heer J.A.J. Dekker; Leidsevaart 590; 2014HT HAARLEM

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het oprichten en het brandveilig gebruiken van de zorgkliniek Sint Jacob op het terrein met kadastraal nummer 'HLM02 Q 491' en 'HLM02 Q 2127' aan de Schipholweg te Haarlem, met maximaal 602 personen. Het project omvat de realisatie van 100 intramurale plaatsen voor zorg en revalidatie en 20 dagbehandelingsplaatsen. 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;
- activiteit brandveilig gebruik;

- activiteit uitweg.

Het betreft hier de activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid, onder a, c en d en de activiteiten als genoemd in artikel 2.2, eerste lid, onder e van de Wabo.

De door u aangevraagde bouwactiviteit is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

U heeft echter de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening niet aangevraagd. Op grond van artikel 2.10 lid 2 Wabo wordt uw aanvraag mede aangemerkt als een verzoek om af te wijken van het geldende bestemmingsplan (activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c 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 [datum start termijn] tot [datum einde termijn] ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden 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 bouwen aan artikel 2.10, voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening aan artikel 2.12, voor de activiteit brandveilig gebruik aan artikel 2.13 en voor de activiteit uitweg aan artikel 2.18 Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Bor en de Mor. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom overwegen wij de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb)

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

De gemeenteraad van Haarlem heeft bij besluit van 13 oktober 2011 (registratienummer 194736) op grond van artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een aantal categorieën van gevallen

aangewezen waarin geen verklaring van bedenkingen is vereist onder voorwaarde dat het college de raadscommissie Ontwikkeling (achteraf) in kennis stelt van de genomen Wabo-projectbesluiten. Dit bouwplan valt niet binnen de aangewezen categorieën van gevallen. De aanvraag om omgevingsvergunning is weliswaar in overeenstemming met het Masterplan, maar er heeft geen inspraak of participatie plaatsgevonden op dit Masterplan. Er is daarom een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.

Op [datum ontvangst vvgb] hebben wij van gemeenteraad [een / geen] (ontwerp) verklaring ontvangen waaruit blijkt dat er, gelet op het belang van [betrokken belang], [wel / geen] bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.
<<break>>

BIJLAGE 2: VOORSCHRIFTEN

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

- De afscheidingen van de vloeren dienen te voldoen aan paragraaf 2.3.1 van het Bouwbesluit 2012
- De trappen dienen te voldoen aan paragraaf 2.5.1 van het Bouwbesluit 2012.
- Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en de Haarlemse bouwverordening en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.
- 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 bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving (hbo@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2012-0001595.
- 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 moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen uit de nota Bouwlawaai van de gemeente Haarlem.
- Het bouwafval moet u scheiden in de volgende categorieën:
 1. gevaarlijk afval (zie het Besluit aanwijzing gevaarlijke afvalstoffen);
 2. kunststoffen die voor hergebruik geschikt zijn;
 3. minerale wol;
 4. papier;
 5. overig afval.Categorie 1 t/m 4 moet u afvoeren naar een verwerkingsbedrijf met een vergunning volgens de Wet milieubeheer, of meegeven aan een bevoegd inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen. De categorie overig afval moet u afvoeren naar een sorteerbedrijf dat ongesorteerd bouwafval in ontvangst mag nemen.
- 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 bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving (hbo@haarlem.nl) met vermelding van het bouwadres, onderwerp en uw zaaknummer 2012-0001595.
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen, indien de werkzaamheden niet gereed gemeld zijn (artikel 1.25 lid 3 Bouwbesluit 2012).
- Met de uitvoering van werkzaamheden waar aanvullende constructietekeningen en/of –berekeningen aan ten grondslag liggen mag niet worden begonnen voordat de medewerker constructie van bureau Planbegeleiding en advisering, afdeling Omgevingsvergunningen heeft verklaard hiertegen geen bezwaar te hebben. De vergunninghouder dient hiertoe ten minste drie weken voor de aanvang van de

desbetreffende constructiewerkzaamheden (detail) berekeningen en tekeningen aan te leveren bij de medewerker constructie.

- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder een bouwveiligheidsplan ter goedkeuring bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving heeft ingediend.
- De bouwwerkzaamheden mogen pas beginnen als de bureau GEO-informatie en Basisregistraties van de gemeente Haarlem de bebouwingsgrenzen op het bouwterrein heeft uitgezet (artikel 1.24 Bouwbesluit 2012). Hiervoor moet u ten minste veertien dagen daarvoor een verzoek indienen bij de Hoofdafdeling Dienstverlening, afdeling Bedrijfsbureau, bureau GEO-informatie en Basisregistraties, telefoon 023 511 5115.
- Bij graafwerkzaamheden in de bodem moet gelet worden op de mogelijke aanwezigheid van zintuiglijk waarneembare verontreinigde bodemlagen (met o.a. minerale olie, sintels, teer, etc.). Geadviseerd wordt dergelijke lagen na afperking en analyse te verwijderen.
- Als er tijdens de bouw grond vrijkomt is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Voor informatie hierover kunt u zich wenden tot het meldpunt Bodem van de gemeente Haarlem (tel. 023-5113513 / meldpuntbodem@haarlem.nl).
- Indien bij graafwerkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijker wijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij volgens de Monumentenwet verplicht dit direct te melden (artikel 53). De melding dient te gebeuren bij Bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023- 5313135). Bij het achterwege laten van een melding zijn de artikelen 61 en 62 van toepassing.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- De vergunninghouder moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Haarlem tonen.
- Met betrekking tot het grondwater en de waterparagraaf van de ruimtelijke onderbouw dient voldaan te worden aan de volgende voorschriften:
- Waterdicht bouwen:
- Alle ondergrondse gebouwen moeten waterdicht worden aangelegd.
- Drainage:
- Rekening dient te worden gehouden met een goed ontwateringssysteem (drainage)
- Drainagewater dient geloosd te worden op open water of, indien aanwezig, op de gemeentelijke hemelwaterriolering (HWA). Drainagewater
- Het drainage-aanleg niveau is minimaal 0,40 m. onder het laagste grondwaterniveau.
- Het door de gemeente vereiste drainage-ontwateringsniveau in deze wijk bedraagt 0,60 m –NAP.
- Drainage dient te worden aangelegd in een grindkoffer met Strabusil-dubbelwandig of vergelijkbaar.
- Riolering:
- Regenwater en vuilwater dienen gescheiden te worden aangeleverd
- Regenwater dient afgevoerd te worden naar het (nieuw te realiseren) oppervlaktewater.
- De binnenriolering dient aangelegd te worden vgs de NEN 3215, met een correcte be- en ontluchting (ontlastputten).
- Alle dakgoten dienen aangelegd te zijn met niet-uitlogbare materialen (geen ongecoat zink of lood)
- Uitvoering:
- Grondwateronttrekkingen zijn vergunningsplichtig bij het hoogheemraadschap van Rijnland.

Activiteit brandveilig gebruik

- Het gebruik van het bouwwerk dient in overeenstemming te blijven met deze beschikking en de bijbehorende stukken.
- Met het oog op brandveilig gebruik van de zorgkliniek Sint Jacob moet vergunninghouder voldoen aan de rechtstreeks werkende bepalingen uit het Bouwbesluit 2012.
- In de zorgkliniek Sint Jacob mogen niet meer dan 602 personen tegelijkertijd aanwezig zijn.

Activiteit uitweg

- De vergunninghouder of degene die de uitweg aanlegt, moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Haarlem tonen.
- De aanvang van de aanlegwerkzaamheden moet uiterlijk twee dagen daarvoor gemeld worden bij bureau Zuid van de afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving. U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2012-0001595.
- Het gereedkomen van de aanlegwerkzaamheden moet gemeld worden aan bureau Zuid. U kunt dit doen door een e-mail te zenden naar hbo@haarlem.nl met vermelding van uw zaaknummer 2012-0001595.
- Schade aan personen en/of eigendommen van de gemeente en/of derden, die het gevolg is van de aanlegwerkzaamheden of van de aanwezigheid of het gebruik van de aangelegde uitweg komt voor rekening van de vergunninghouder.
- Onderhoud van de uitweg is voor rekening van de vergunninghouder. Ook schade veroorzaakt door derden moet door of in opdracht van de vergunninghouder worden hersteld. Eventueel hieruit voortkomende kosten zijn voor rekening van de vergunninghouder.
- De uitweg mag pas worden gerealiseerd nadat alle bouwactiviteiten zijn uitgevoerd.
- De gemeente behoudt zich het recht voor bij wegreconstructies de uitweg te wijzigen of op andere wijze te doen verlopen.
- De officiële, bij het Kadaster vastgelegde, perceelsgrenzen moeten in acht worden genomen.
- De werkzaamheden moeten zo worden verricht dat passanten die gebruikmaken van de rijbaan van de Boerhaavelaan blok W2, inclusief het trottoir, hiervan geen verkeersoverlast of verkeershinder ondervinden.
- De waterafvoer van perceel aan de Boerhaavelaan blok W2 mag niet plaatsvinden via de uitweg.
- Het goot- en trottoir gedeelte, gelegen ter plaatse van de uitweg, moet schoon worden gehouden.
- Het werk moet zodanig worden uitgevoerd dat van de ter plaatse aanwezige gemeentelijke groenvoorziening zoveel mogelijk gespaard blijft.
- Eventuele straat-, of trottoir kolken moeten tijdens de werkzaamheden beschermd worden tegen indringen van zand, grond en puin.
- Het afvoeren of anderszins verwijderen van vrijgekomen materialen van de openbare weg is voor rekening van de vergunninghouder.
- Veranderingen of opbrekingen aan de rijweg zijn niet toegestaan, met uitzondering van eventuele kantopsluitingen.
- Met betrekking tot te gebruiken verhardingsmaterialen geldt het volgende:
- De bestrating moet opgesloten worden met opsluitbanden type 13/15 betonnen inritbanden(500x450x200mm kleur grijs).
- De toe te passen stenen in halfsteensverband of keperverband betreffen trottoirtegels (300x300).
- Het bestratingmateriaal moet overeen komen met de toegepaste bestaande inritten in de straat.
- Bij het trottoir moeten trottoirtegels worden toegepast toepassen met een dikte van 8 cm.
- De kleur van de trottoirtegels moet worden aangepast aan het omliggende trottoir.
- Maatvoering en materiaalkeuze uitrit conform Handboek Inrichting Openbare - Ruimte (HIOR).
- Met betrekking tot het verharderen van bermen geldt voor het grondwerk het volgende:
- Ter plaatse van de bestaande berm moet een grondverbetering aangebracht worden met een funderingslaag van 250mm en een straatlaag van 50mm.
- Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem verleent de vergunning met als doel de weg als uitweg te gebruiken;
- De vergunning wordt ingetrokken op het moment dat de uitweg niet meer in gebruik is om de reden waarvoor de vergunning is aangevraagd;
- De vergunning vervalt volgens artikel 16 van de genoemde verordening, als van de vergunning niet binnen maximaal één jaar na het van kracht worden volledig gebruik is gemaakt.
- Als de vergunning wordt ingetrokken of vervalt heeft de aanvrager geen aanspraak op restitutie van de betaalde leges voor het in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning;
- De uitweg blijft te allen tijde eigendom van de gemeente Haarlem en openbaar toegankelijk;

- De vergunninghouder of een derde namens hem, mag geen veranderingen of wijzigingen aan de uitweg aanbrengen;
- De vergunninghouder is verplicht relevante wijzigingen in de persoonlijke, juridische of feitelijke situatie door te geven;
- De vergunning kan voorgoed of tijdelijk worden ingetrokken als:
 - onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt;
 - op grond van een verandering van de omstandigheden of inzichten opgetreden na het verlenen van de vergunning, moet worden aangenomen dat intrekking of wijziging wordt gevorderd door het belang of de belangen ter bescherming waarvan de vergunning is vereist;
 - de aan de vergunning verbonden voorschriften en beperkingen niet worden nagekomen;
 - van de vergunning geen gebruik door vergunninghouder wordt gemaakt;
 - de vergunninghouder geen redelijk doel meer heeft voor de vergunning
 - de vergunninghouder daarom vraagt.
- Schadevergoeding aan de vergunninghouder is niet mogelijk, behalve gevallen waarin de wet voorziet of waarin anders beslist is door het college;

<<break>>

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, eerste lid, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

De activiteit heeft betrekking op de volgende werkzaamheid/werkzaamheden: het oprichten van de zorgkliniek Sint Jacob op het terrein met kadastraal nummer 'HLM02 Q 491' en 'HLM02 Q 2127' aan de Schipholweg te Haarlem.

TOETSING

Geldend bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan Haarlem 023 (641386200) is vastgesteld door de gemeenteraad op 3 december 2009, onder nummer 2009/186957.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming Gemengd - 1 (GD-1), Verkeer - Verblijfsgebied (V-VB) en Wonen - 1 (W-1) met een minimale/maximale bouwhoogte van 12/33 meter. Deze bestemming vindt zijn weerslag in respectievelijk artikel 3, 9 en 11 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

De aangevraagde activiteit is in strijd met de volgende voorschriften behorende bij het bestemmingsplan:

1. artikel 3.1, onder d, onder 1: het vloeroppervlak is groter dan 6000 m² (6507,7 m² – 6700 m²)
2. artikel 3.1, onder e: parkeerplaatsen binnen blok
3. artikel 3.2.2, onder a: het hoofdgebouw wordt buiten het bouw/bestemmingsvlak gebouwd
4. artikel 9.1: het gebruik is niet verkeer (zorghotel)
5. artikel 9.2, onder a: het gebruik is niet ten behoeve van nutsvoorzieningen (zorghotel)
6. artikel 11.1, onder b, onder 1: het vloeroppervlak is groter dan 2500 m² (6507,7 m² – 6700 m²)
7. artikel 11.1, onder b, onder 4: Er meer dan 2 bouwlagen in gebruik als zorghotel (5 bouwlagen)
8. artikel 11.1, onder d, onder 1: het vloeroppervlak is groter dan 6000 m² (6507,7 m² – 6700 m²)
9. artikel 11.1, onder d, onder 2: er zijn meer dan 75 plaatsen (100 plaatsen)

10. artikel 11.1, onder f: parkeerplaatsen binnen blok

11. artikel 11.2, onder c: de bouwgrens van het bouwvlak wordt niet voor 90% bebouwd

12. artikel 11.2.14, onder a: het gebouw wordt buiten het bouw/bestemmingsvlak gebouwd

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 AMvB van 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 van deze beschikking. Onder verwijzing naar de overwegingen van de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening van deze beschikking merken wij op dat de omgevingsvergunning, gelet op artikel 2.10, lid 2 en 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo op deze grond wel kan worden verleend.

Archeologisch bestemmingsplan

Daarnaast geldt ter plaatse het Facetbestemmingsplan Archeologie (00801), vastgesteld door de Gemeenteraad op 25 juni 2009, onder nummer 2009-119646.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming Categorie 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 bodemverstorende activiteiten van meer dan 2.500 m² bodemverstoring m² en dieper dan 30 cm een archeologisch rapport moet worden overgelegd. Bij het voorliggende bouwplan vinden bodemverstorende activiteiten plaats. Er is daarom een goedgekeurd archeologisch rapport te worden overgelegd. Hiermee is de bouwactiviteit in strijd met dit bestemmingsplan. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Welstand

De activiteit bouwen is voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Samengevat luidt het advies als volgt: *Akkoord nu het ontwerp voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebiedsdeel Diverse bebouwing/023 ten aanzien van massa en vorm en materiaal, kleur en detaillering van de bebouwing.* Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwbesluit

De activiteit bouwen is door de brandweer getoetst aan de brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012. De brandweer heeft uit het oogpunt van brandveiligheid geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning.

De activiteit voldoet aan de (overige) voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012, mits de volgende voorschriften aan de vergunning worden verbonden:

- De afscheidingen van de vloeren dienen te voldoen aan paragraaf 2.3.1 van het Bouwbesluit 2012
- De trappen dienen te voldoen aan paragraaf 2.5.1 van het Bouwbesluit 2012.

De voorschriften worden aan de omgevingsvergunning verbonden. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwverordening

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer en is getoetst aan de voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening inzake parkeren. Samengevat luidt het advies als volgt: *De Haarlemse bouwverordening verlangt dat indien de omvang of de bestemming van een gebouw*

daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte(n) 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.

Het bouwplan maakt deel uit van de ontwikkeling 023. Het bouwplan past niet in het geldende bestemmingsplan. Voor het plan is een ruimtelijke onderbouwing gemaakt. Het bouwplan in Blok W2 betreft een zorghotel. Het zorghotel biedt onderdak aan 100 intramurale plaatsen voor zorg en revalidatie en 20 dagbehandelingsplaatsen. Het project betreft een gebouw met een gezondheidszorgfunctie met bijbehorende medische faciliteiten. Deze faciliteiten staan primair ten dienste van de cliënten en hun bezoekers.

De parkeerbehoefte voor 100 zorgwoningen bedraagt (100 x 0,5 pp=) 50 parkeerplaatsen en 20 dagbehandelingsplaatsen (20 x 0,5pp=) 10 parkeerplaatsen. Totale parkeerbehoefte van blok W2: 60 parkeerplaatsen

Het bouwplan voorziet in 45 parkeerplaatsen op eigen terrein en 10 langspaarkeerplaatsen op de openbare weg aan de oostzijde, 6 langspaarkeerplaatsen op de openbare weg aan de westzijde en 9 langs parkeerplaatsen op de openbare weg aan de noordzijde van het complex. Totaal worden er 70 parkeerplaatsen gerealiseerd. Tevens is voorzien in een Kiss & Ride strook en een laad- en loshaven. De berekende parkeerbehoefte is in balans met het te realiseren aanbod

Opmerking: Zorghotel is een atypische voorziening waarvoor het CROW nog geen standaard parkeernorm ontwikkeld heeft. De toegepaste parkeernorm is afgeleid van een verpleeg-/verzorgingstehuis. Het verblijf in een zorghotel beoogt van kortere duur te willen zijn dan een traditioneel verpleeg-/verzorgingstehuis." Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer positief.

In artikel 2.1.5 van de Haarlemse bouwverordening is bepaald dat bij een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, een onderzoek betreffende de bodemgesteldheid als bedoeld in artikel 8, vierde lid, van de Woningwet moet worden ingediend. Het ingediende verkennend bodemonderzoek is beoordeeld door de afdeling Milieu, bureau Bodem. Samengevat luidt het advies als volgt: *"Uitgevoerde bodemonderzoeken hebben aangetoond dat er geen belemmeringen zijn voor het verlenen van een bouwvergunning."* Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Milieu, bureau Bodem positief.

De activiteit voldoet aan (overige) voorschriften uit de Haarlemse bouwverordening (nummer 54 / 1 oktober 2010). Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het bouwen van het bouwwerk zijn er ten aanzien van de activiteit bouwen geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voor de activiteit bouwen voorschriften opgenomen.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

De activiteit heeft betrekking op de volgende werkzaamheid/werkzaamheden: het oprichten van de zorgkliniek Sint Jacob op het terrein met kadastraal nummer 'HLM02 Q 491' en 'HLM02 Q 2127' aan de Schipholweg te Haarlem. Het project omvat de realisatie van 100 intramurale plaatsen voor zorg en revalidatie en 20 dagbehandelingsplaatsen.

TOETSING

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan Haarlem 023 (641386200) is vastgesteld door de gemeenteraad op 3 december 2009, onder nummer 2009/186957.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming Gemengd - 1 (GD-1), Verkeer - Verblijfsgebied (V-VB) en Wonen - 1 (W-1) met een minimale/maximale bouwhoogte van 12/33 meter. Deze bestemming vindt zijn weerslag in respectievelijk artikel 3, 9 en 11 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

De aangevraagde activiteit is in strijd met de volgende voorschriften behorende bij het bestemmingsplan:

1. artikel 3.1, onder d, onder 1: het vloeroppervlak is groter dan 6000 m² (6507,7 m² – 6700 m²)
2. artikel 3.1, onder e: parkeerplaatsen binnen blok
3. artikel 3.2.2, onder a: het hoofdgebouw wordt buiten het bouw/bestemmingsvlak gebouwd
4. artikel 9.1: het gebruik is niet verkeer (zorghotel)
5. artikel 9.2, onder a: het gebruik is niet ten behoeve van nutsvoorzieningen (zorghotel)
6. artikel 11.1, onder b, onder 1: het vloeroppervlak is groter dan 2500 m² (6507,7 m² – 6700 m²)
7. artikel 11.1, onder b, onder 4: Er meer dan 2 bouwlagen in gebruik als zorghotel (5 bouwlagen)
8. artikel 11.1, onder d, onder 1: het vloeroppervlak is groter dan 6000 m² (6507,7 m² – 6700 m²)
9. artikel 11.1, onder d, onder 2: er zijn meer dan 75 plaatsen (100 plaatsen)
10. artikel 11.1, onder f: parkeerplaatsen binnen blok
11. artikel 11.2, onder c: de bouwgrens van het bouwvlak wordt niet voor 90% bebouwd
12. artikel 11.2.14, onder a: het gebouw wordt buiten het bouw/bestemmingsvlak gebouwd

Deze strijdigheden kunnen 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 onderbouwing en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Over de relatie tussen de aangevraagde activiteit en het beginsel van een goede ruimtelijke ordening merken wij het volgende op:

De aangevraagde activiteit is voorgelegd aan de afdeling Ruimtelijk Beleid, team Stedenbouw en planologie. Samengevat luidt het advies als volgt: *Stedebouwkundig voldoet het voorgestelde plan aan het Masterplan 023 West, hiermee is het stedebouwkundige advies positief.* Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Ruimtelijk Beleid positief.

De activiteit is voorgelegd aan de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer. Samengevat luidt het advies, met betrekking tot het grondwater en de waterparagraaf, als volgt:

Positief: Het betreft één complex in het 023-gebied. Compensatie van de verharding zijn opgenomen in de plannen voor het 023-terrein. De eisen en voorwaarden voor het totale watersysteem zijn opgenomen in zowel het vigerende bestemmingsplan Haarlem 023 uit 2009 als in het vastgestelde Masterplan 023 West 2011. Het bovenstaande in overweging te hebben genomen is het advies van de afdeling Openbare Ruimte Groen en Verkeer en zullen de voorwaarden als voorschriften in deze vergunning worden opgenomen

De integrale ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van deze vergunning en wordt als bijlage aan deze vergunning verbonden (zie bijlage 4). De omgevingsvergunning kan, gelet op het bovenstaande en met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 Wabo dan ook op deze grond wel worden verleend.

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.

In deze beschikking zijn voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening voorschriften opgenomen.

Activiteit brandveilig gebruik

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet op grond van artikel 2.13 Wabo worden geweigerd indien het in gebruik nemen of gebruiken van de zorgkliniek Sint Jacob niet voldoet aan het Bouwbesluit 2012. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

De activiteit heeft betrekking op de volgende werkzaamheid/werkzaamheden: het brandveilig gebruiken van de zorgkliniek Sint Jacob op het terrein met kadastraal nummer 'HLM02 Q 491' en 'HLM02 Q 2127' aan de Schipholweg te Haarlem, met maximaal 602 personen. Het project omvat de realisatie van 100 intramurale plaatsen voor zorg en revalidatie en 20 dagbehandelingsplaatsen.

TOETSING

De aangevraagde activiteit met betrekking tot het in gebruik nemen of gebruiken van de zorgkliniek Sint Jacob is getoetst aan de brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit 2012. Gebleken is dat de activiteit niet in strijd is met de voorschriften uit voornoemde regelgeving. Gelet hierop achten wij brandveiligheid met het oog op het voorziene gebruik van het bouwwerk voldoende verzekerd (artikel 2.13 Wabo).

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het brandveilig gebruik van een bouwwerk of ander object zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit brandveilig gebruik geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voor de activiteit brandveilig gebruik voorschriften opgenomen.

Activiteit uitweg

INLEIDING

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder e Wabo niet voldoet aan het in de algemene plaatselijke verordening van de gemeente Haarlem (nummer 34/ 15 januari 2010) gestelde toetsingskader. Een toetsing aan dit kader heeft plaatsgevonden.

De activiteit heeft betrekking op de volgende werkzaamheid/werkzaamheden: het oprichten van de zorgkliniek Sint Jacob op het terrein met kadastraal nummer 'HLM02 Q 491' en 'HLM02 Q 2127' aan de Schipholweg te Haarlem.

TOETSING

De activiteit uitweg is voorgelegd aan de afdelingen Dagelijks Wijkbeheer en techniek en Openbare Ruimte Groen en Verkeer en is getoetst aan de voorschriften uit de Algemene plaatselijke verordening (APV) inzake in-/uitrit. Samengevat luidt het advies als volgt: *“De werkzaamheid voldoet aan de aan de genoemde algemene plaatselijke verordening. Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op de activiteit uitweg zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.*

De activiteit voldoet aan de genoemde algemene plaatselijke verordening. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

CONCLUSIE

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op de activiteit uitweg zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voor de activiteit uitweg voorschriften opgenomen.

<<break>>

BIJLAGE 4: STUKKEN BEHORENDE BIJ BESLUIT

De volgende stukken maken onderdeel uit van dit besluit:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 18 september 2012;
- Tekening 0451-BK-01, Situatie (Opstelplaatsen brandkranen, opstelplaats brandweer), d.d. 18-07-2012;
- Tekening 0451-KL-01, Situatie (Klic-melding), d.d. 06-01-2012;
- Tekening BA001-BA010, Situatie (BVO), d.d. 04-09-2012;
- Tekening BA002, Situatie (Parkeerplaatsen), d.d. 04-09-2012;
- Tekening BA100, Begane grond, d.d. 04-09-2012;
- Tekening BA101, 1e verdieping, d.d. 04-09-2012;
- Tekening BA102, 2e, 3e en 4e verdieping, d.d. 04-09-2012;
- Tekening BA105, Dakverdieping, d.d. 04-09-2012;
- Tekening BA201, Noord- en Westgevel, d.d. 04-09-2012;
- Tekening BA202, Zuid- en Oostgevel, d.d. 22-08-2012;
- Tekening BA301, Doorsnede A-A, B-B en C-C, d.d. 04-09-2012;
- Tekening BA302, Doorsnede D-D en E-E, d.d. 04-09-2012;
- Tekening BA400, Details, d.d. 04-09-2012;
- Tekening AA11542/T01a, Situatie (Sonderingen), d.d. 06-07-2012;
- Tekening B01, Palenplan, d.d. 13-09-2012;
- Tekening B02, Fundering, d.d. 13-09-2012;
- Tekening B03, 1e verdiepingvloer, d.d. 13-09-2012;
- Tekening B04, 2e verdiepingvloer, d.d. 13-09-2012;
- Tekening B05, 3e verdiepingvloer, d.d. 13-09-2012;
- Tekening B06, 4e verdiepingvloer, d.d. 13-09-2012;
- Tekening B07, Dakvloer, d.d. 13-09-2012;
- Tekening B10, Doorsneden A t/m E, d.d. 13-09-2012;
- Tekening B20, Details, d.d. 13-09-2012;
- Tekening L0, Legenda, d.d. 31-08-2012;
- Tekening E0, Begane grond, d.d. 31-08-2012;
- Tekening E1, 1e verdieping, d.d. 31-08-2012;
- Tekening E1-BK, 1e verdieping - Stram E-G/ 1-4, d.d. 31-08-2012;
- Tekening E1-K, 1e verdieping - Stram C-G/ 15-1, d.d. 31-08-2012;
- Tekening E1-L, 1e verdieping - Stram A-D/ 10-1, d.d. 31-08-2012;
- Tekening E2, 2e verdieping, d.d. 31-08-2012;
- Tekening E3, 3e en 4e verdieping, d.d. 31-08-2012;
- Tekening EK-0, Begane grond - Stram A-D/ 14-16, d.d. 31-08-2012;
- Tekening ER-0, Begane grond - Stram A-D/ 5-9, d.d. 31-08-2012;
- Tekening GWE2-ZK, Zorgkamer, d.d. 31-08-2012;
- Tekening GWE5, Dakverdieping, d.d. 31-08-2012;
- Tekening L01, Lucht behandelingskast, d.d. 31-08-2012;

- Tekening G-1, Kruipruimte, d.d. 31-08-2012;
- Tekening G0, Begane grond, d.d. 31-08-2012;
- Tekening G1, 1e verdieping, d.d. 31-08-2012;
- Tekening G2, 2e verdieping, d.d. 31-08-2012;
- Tekening G3, 3e en 4e verdieping, d.d. 31-08-2012;
- Tekening W0, Begane grond, d.d. 31-08-2012;
- Tekening W1, 1e verdieping, d.d. 31-08-2012;
- Tekening W2, 2e verdieping, d.d. 31-08-2012;
- Tekening W3, 3e en 4e verdieping, d.d. 31-08-2012;
- Document Checklist veilig onderhoud, ingediend op d.d. 18-09-2012;
- Document Materiaal- en kleurenschema, ingediend op d.d. 18-09-2012;
- Foto's Omgeving, ingediend op d.d. 18-09-2012;
- Rapport 100132, Daglichtberekening, d.d. 24-08-2012;
- Rapport 100132, Energiepresatie, d.d. 11-10-2012;
- Rapport 100132, Gebruiksoppervlakte, d.d. 24-08-2012;
- Rapport 100132, Ventilatieberekening, d.d. 24-08-2012;
- Rapport 11040 - ArcheoPro Archeologisch rapport, d.d. mei-2011;
- Rapport 20110338-03 - Verificatie milieuhygiënisch bodemkwaliteit, d.d. 18-03-2011;
- Rapport 4445068 - Deel 1 - Verkennend bodemonderzoek, d.d. 27-04-2006;
- Rapport 4445068 - Deel 2 - Verkennend bodemonderzoek, d.d. 27-04-2006;
- Rapport Au080471adA0.bsc brandveiligheid, d.d. 23-08-2012;
- Rapport Au080471adA1.sst Permanente vuurbelasting, gewijzigd op d.d. 06-11-2012;
- Rapport Gu080471adA0.bsc, Akoestisch onderzoek, d.d. 20-08-2012;
- Rapport Nu080471adA1.ibe, Opvang- en doorstroomcapaciteit, gewijzigd op d.d. 23-08-2012;
- Rapport Nu080471adA2.jdi, Brandoverslag, d.d. 20-08-2012;
- Rapport AA11542, Fundering, d.d. 26-06-2012;
- Rapport R-108-240A-BA-01, Constructieve Uitgangspunten, d.d. 24-08-2012;
- Rapport R-108-240A-BA-02, Stabiliteitsbeschouwing, d.d. 24-08-2012;
- Rapport Ruimtelijke Onderbouwing, ingediend op d.d. 06-11-2012;

Ruimtelijke onderbouwing

“Zorghotel” Schipholweg

Haarlem

1. Welke vrijstellingsbevoegdheid en waarom

Het project betreft de bouw van een gebouw met gezondheidszorgfunctie (“zorghotel”) met bijbehorende medische faciliteiten, horeca en (zorg)winkel aan de Schipholweg (naast het Haarlemcollege).

Onder zorghotel wordt een zorgaccommodatie in een hotelsetting verstaan met bijbehorende medische faciliteiten, horeca en (zorg)winkel die zich richt op de behandeling van patiënten/cliënten/gasten die korte of langere tijd in het gebouw zullen verblijven teneinde terugkeer naar de thuissituatie te bereiken.

Het gebouw zal worden gebruikt om patiënten/cliënten/gasten te laten revalideren/behandelen en in hun huisvesting te voorzien. Patiënten/cliënten/gasten zullen, afhankelijk van de duur van het behandeltraject, korte of langere tijd in het zorghotel verblijven. In het gebouw zullen faciliteiten worden gerealiseerd om daarin te voorzien, zoals een restaurant en keuken, behandelkamers, oefenzaal, (zorg)winkel en apotheek. Deze faciliteiten zullen primair ten dienste staan van de patiënten/cliënten/gasten van het gebouw, maar zullen ook toegankelijk zijn voor bezoekers.

Het plan past niet in het vigerende bestemmingsplan Haarlem 023 (vaststelling gemeenteraad 03-12-2009).

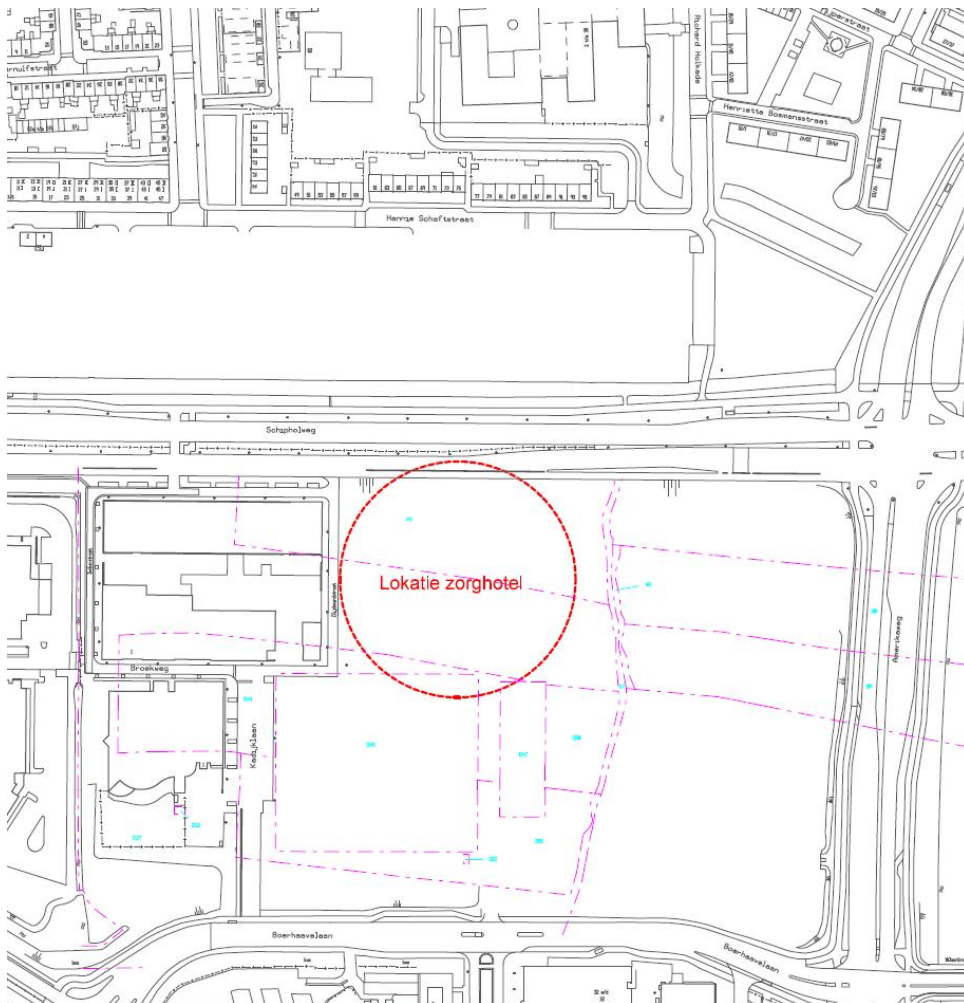
Voor het afwijken van het bestemmingsplan is op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c. juncto artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik (“Wabo-projectbesluit”) nodig.

2. Beschrijving feitelijke en toekomstige situatie

Het gebied waar het gebouw moet komen ligt in het bestemmingsplangebied Haarlem 023, direct ten oosten van het Haarlemcollege aan de Schipholweg. Het gebied betreft nu nog een grotendeels braakliggend terrein. In dit bestemmingsplan was reeds een “zorghotel” voorzien in dit gebied. De maatvoering van het uiteindelijke ontwerp van het zorghotel wijkt af van de mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan (oppervlakte en de bepalingen met betrekking tot het in hoofdzaak bouwen in rooilijn). Tevens is het voorgenomen gebruik nader gespecificeerd. Volgens de toelichting bij het vigerende bestemmingsplan komen er in het gebouw 100 plaatsen (oppervlakte circa 6.000 m²). In het definitief ontwerp komen maximaal 100 plaatsen met circa 6.700 m² BVO.

3. Huidige planologische situatie

Op het perceel waar het zorghotel is geprojecteerd zijn in het vigerende bestemmingsplan Haarlem 023 de bestemmingen Gemengd-1 (met aanduiding specifieke vorm van maatschappelijk-zorghotel), Verkeer–(verblijfsgebied) en Wonen-1 (met aanduiding specifieke vorm van gemengd -1) van toepassing. Binnen de bestemming Gemengd 1 is een zorghotel toegestaan; binnen de overige bestemmingen niet.



Locatie zorghotel aan de Schipholweg

4. Toekomstig planologisch regime/stedenbouwkundige onderbouwing

De gemeenteraad van Haarlem heeft op 13 oktober 2011 het stedenbouwkundige Masterplan 023 West 2011 vastgesteld. In dit Masterplan is een ruimer ontwerp van het zorghotel opgenomen. Voor het gebied 023 West en Oost wordt uiteindelijk één nieuw bestemmingsplan opgesteld, waarin alle gewenste ontwikkelingen en de reeds uitgevoerde projecten worden meegenomen. De realisatie van het gebouw kan echter niet wachten op dit nieuwe bestemmingsplan en is met deze Wabo-procedure naar voren gehaald.

Het ontwerp (DO) voor het zorghotel past binnen de uitgangspunten van het door de gemeenteraad vastgestelde Masterplan 023 West 2011.

5. Gemeentelijk, provinciaal en nationaal beleid

Het gemeentelijk, provinciaal en nationaal beleid is uitgebreid beschreven in het vigerende bestemmingsplan. De ontwikkeling van het gebouw past binnen deze beleidskaders.

6. Belang van de aanvrager

De aanvrager wil begin 2013 starten met de bouw teneinde daarmee te voorzien in de urgente behoefte aan huisvesting en bijbehorende voorzieningen voor haar patiënten.

7. Verkeerskundige aspecten

De verkeersontsluiting van het zorghotel is ongewijzigd gebleven ten opzichte van hetgeen in het bestemmingsplan Haarlem 023 is vastgelegd. In het bestemmingsplan staat hierover onder meer aangegeven dat de ontsluiting van het gebied plaatsvindt via de Schipholweg (N205). De interne wegen worden vormgegeven als erftoegangswegen met een maximumsnelheid van 30 km/h. De ontsluiting per openbaar vervoer is goed. Langs de Amerikaweg, de Schipholweg, de Europaweg en de Boerhaavelaan zijn diverse bushaltes gelegen. De onderhavige functie is reeds passend binnen het vigerende bestemmingsplan en kan – met een andere maatvoering - op basis van dat plan reeds worden gerealiseerd. De capaciteit (het aantal kamers/bedden) van het zorghotel, de verkeersgeneratie en de verkeersafwikkeling wijken niet af van hetgeen reeds in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen.

Parkeren: in het vastgestelde Masterplan 023 West 2011 is opgenomen dat er ten behoeve van het zorghotel 45 parkeerplaatsen op eigen terrein en 25 parkeerplaatsen op straat moeten worden aangelegd.

8. Geluid

Een zorghotel is een geluidgevoelige functie, evenals bijvoorbeeld een ziekenhuis en een verzorgingstehuis. Uit de geluidonderzoeken die bij de totstandkoming van het vigerende bestemmingsplan Haarlem 023 zijn verricht (Tauw, akoestisch onderzoek 023 te Haarlem, projectnummer 4661681, d.d. 17 juni 2009), blijkt dat de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van het gebouw wordt overschreden. In het kader van dat bestemmingsplan is reeds onderzocht welke maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te reduceren. Zo is bijvoorbeeld de rijsnelheid op de Schipholweg teruggebracht van 70 km/u tot 50 km/u. Ook is het asfalt ten westen van de Amerikaweg inmiddels vervangen voor een stiller wegdektype. Deze maatregelen hebben geleid tot een geluidreductie, echter de voorkeursgrenswaarden wordt nog steeds overschreden. De geluidonderzoeken zijn als bijlage bij het bestemmingsplan Haarlem 023 gevoegd. Geconcludeerd is dat er naast deze Wabo-procedure ook een hogere waarden-procedure doorlopen moet worden. Deze procedure wordt tegelijkertijd met de Wabo- procedure doorlopen.

9. Externe veiligheid

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een hogedrukaardgasleiding. Daarom moet getoetst worden of de planlocatie zich binnen het 100% lethalietsgebied bevindt. Dit is het gebied waar de aanwezigen getroffen kunnen worden door de gevolgen van een incident met de leiding. De planlocatie bevindt zich buiten dit gebied.

Er is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd dat specifiek gericht was op de VMBO-school (Haarlemcollege). De resultaten van dit onderzoek kunnen worden gebruikt om conclusies te trekken met betrekking tot het zorghotel. Van een toename van het groepsrisico als gevolg van dit plan is geen sprake. De verantwoording van het groepsrisico is opgenomen in Bijlage 2 van het vigerende bestemmingsplan Haarlem 023.

10. Bodem

Voor het gebied ten westen van de Amerikaweg is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd bij het opstellen van het vigerende bestemmingsplan. Uit het onderzoek blijkt dat in het gebied slechts lichte bodemverontreinigingen (boven de streefwaarde) zijn aangetroffen. Deze verontreinigingen geven geen reden tot nader onderzoek of het treffen van maatregelen. Er is geconcludeerd dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoende is voor de beoogde functie.

11. Luchtkwaliteit

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit. Uit het onderzoek blijkt dat met de komst van een zorghotel de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden en dat de Wet luchtkwaliteit de realisatie van het project niet in de weg staat. In de aangepaste plannen voor het zorghotel wijzigen de capaciteit, de verkeersgeneratie en de verkeersafwikkeling niet. De plannen wijken op dat gebied niet af van hetgeen in het bestemmingsplan is opgenomen. Nieuw onderzoek naar de luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is er sprake van een acceptabel woon- en leefmilieu ter plaatse van de beoogde ontwikkeling.

12. Milieuzoneringen

Binnen het plangebied is het Haarlem College (VMBO-school) gerealiseerd met enkele bijbehorende faciliteiten. Voor de school geldt een richtafstand van 10 m in een gebied met gemengde functies. Het gebouw wordt gerealiseerd op een afstand van circa 12 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand.

13. Flora en Fauna

Bij het opstellen van het vigerende bestemmingsplan Haarlem 023 is onderzoek verricht naar de flora en fauna in het gebied. De resultaten zijn verwerkt in het desbetreffende hoofdstuk van het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan zijn, voor zover relevant voor onderhavige locatie, de volgende conclusies getrokken (NB op de locatie bevinden zich geen watergangen):

- Voor de aan te tasten of te verstoren algemene beschermde soorten (categorie 1) planten, amfibieën en kleine zoogdieren is geen ontheffing Flora- en faunawet nodig.
- Ter voorkoming van de aantasting en verstoring van vogels dienen werkzaamheden buiten het vogelbroedseizoen te starten.
- De rugstreepad kan aangetrokken worden door verse graafwerkzaamheden. Indien deze zwaar beschermde soort zich binnen het plangebied vestigt, zal ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet aangevraagd moeten worden.
- Mogelijk hebben vleermuizen vaste verblijfplaatsen, primair foerageergebied of vliegroutes binnen het plangebied, dit dient vooraf aan de werkzaamheden uit nader onderzoek te blijken. Voor deze soorten is dan ontheffing nodig en bovendien dient rekening gehouden te worden met mitigerende en eventueel compenserende maatregelen.



Luchtfoto met de locatie van het zorghotel: braakliggend terrein

Met inachtneming van de genoemde voorwaarden zal de Flora- en faunawet de uitvoering van de werkzaamheden niet in de weg staan.

14. Water

In zowel het vigerende bestemmingsplan Haarlem 023 uit 2009 als in het vastgestelde Masterplan 023 West 2011 wordt in het gebied voorzien in de aanleg van oppervlaktewater in de vorm van twee waterbassins (in west en oost), die zullen worden aangesloten op het bestaande watersysteem van Schalkwijk. Rijnland is in het kader van het wettelijk vooroverleg/watertoets bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Haarlem 023 betrokken geweest. Op 11 mei 2009 heeft Rijnland een positief wateradvies afgegeven op dat bestemmingsplan. Bij de verdere uitwerking van het Masterplan worden de bassins aangelegd. Deze bassins moeten voldoen aan de maatvoering die is opgenomen in het bestemmingsplan cq het Masterplan.

15. Archeologische aspecten

De locatie van het zorghotel ligt geheel in het gebied dat op de Archeologische Beleidskaart Haarlem omschreven wordt als “categorie 4”. Categorie 4 betreft de strandvlakte gelegen tussen de oudste en de op een na oudste strandwal van Nederland. Archeologische vondsten hier hebben aangetoond dat in deze zone archeologische waarden te verwachten zijn in een relatief lage dichtheid. Om die reden is hier een regime van toepassing door middel van het verbinden van voorwaarden aan een de Wabo-vergunning bij bodemroerende activiteiten met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld.

16. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De functie zorghotel was reeds voorzien in het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan heeft de wettelijke procedure doorlopen met de vereiste participatie en inspraak. Tegen de functie zorghotel zijn toentertijd geen zienswijzen ingediend. De aanpassingen in het ontwerp van het gebouw leiden naar verwachting niet tot zienswijzen tegen de omgevingsvergunning.

17. Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan wordt gefinancierd door de aanvrager. De gemeentelijke kosten worden meegenomen in een anterieure overeenkomst.

18. Conclusie

Het plan voor het zorghotel getuigt van een goede ruimtelijke ordening. Ten aanzien van de activiteit planologisch strijdig gebruik en de activiteit bouwen zijn er geen redenen om de gevraagde omgevingsvergunning voor het zorghotel te weigeren.