

Omgevingsvergunning Slachthuisbuurt Zuidstrook, blok Vb (Hannie Schaftstraat, Merovingenstraat en Pladellastraat) te Haarlem

Burgemeester en wethouders van Haarlem maken bekend dat zij, met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder 1, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, hebben besloten een omgevingsvergunning met het identificatienummer NL.IMRO.0392.OV OV3120011-va01 te verlenen voor het onderstaande project.

Project

Er is onder nummer 2017-09689 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 21 woningen op het perceel Hannie Schaftstraat, Merovingenstraat en Pladellastraat te Haarlem. De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Ter inzage

De omgevingsvergunning en de bijbehorende relevante stukken liggen vanaf maandag 12 november 2018 tot en met maandag 24 december 2018 ter inzage.

U kunt de vergunning en de bijbehorende stukken inzien in de publiekshal in de Raakspoort, Zijlvest 39, 2011 VB te Haarlem (hoek Zijlvest/Raaks). 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. Tussen 9.00 en 11.00 uur kunt u zonder afspraak terecht in de publiekshal. Wij adviseren u bij het maken van de afspraak rekening te houden met de termijn waarbinnen beroep kan worden ingediend. De omgevingsvergunning is daarnaast vanaf 9 november 2018 te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Beroep

Gedurende de hierboven genoemde termijn van inzage kunnen belanghebbenden gemotiveerd beroep aantekenen bij de Rechtbank Noord-Holland, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. U kunt ook digitaal beroep instellen bij de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Beroep kan worden ingesteld door degenen die zienswijzen hebben ingediend en door degene aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij geen zienswijzen naar voren heeft gebracht.

Onderwerp Ontwerp-omgevingsvergunning blok Vb Slachthuisbuurt Zuidstrook ter inzage leggen	
Nummer	2018/390984
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	VTH
Auteur	Heusden-Verhoef, A.F. van
Telefoonnummer	0235113770 / 023-5113664
Email	a.v.heusden@haarlem.nl/hhtdeboer@haarlem.nl
Kernboodschap	Er is een aanvraag ingediend voor het bouwen van 21 woningen aan de Hannie Schaftstraat, Merovingenstraat en Pladellastraat (ook wel bekend als blok Vb, Slachthuisbuurt Zuidstrook). De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, omdat er voor een beperkt gedeelte buiten het bouwblok wordt gebouwd. Voordat het college een besluit neemt over de aanvraag, legt het de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage, zodat iedereen hierover zijn mening kenbaar kan maken.
Behandelveorstel voor commissie	Niet van toepassing (de raadsleden worden middels de besluitenlijst van het college geïnformeerd)
Relevante eerdere besluiten	Slachthuisbuurt Zuidstrook (2008/17086), zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 27 maart 2008; Bestemmingsplan Slachthuisbuurt Zuidstrook (2012/332792), zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 29 november 2012; Woonvisie Haarlem 2017-2020 (2017/47534), zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 16 maart 2017.
Besluit College d.d. (wordt ingevuld door BC)	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het college legt de ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwen van 21 woningen aan de Hannie Schaftstraat, Merovingenstraat en Pladellastraat ter inzage; 2. Het college verbindt de goede ruimtelijke onderbouwing aan de ontwerp-omgevingsvergunning; 3. Het college mandateert het hoofd van de afdeling VTH om de omgevingsvergunning na afloop van de inzage termijn te verlenen, indien er geen zienswijzen zijn ingediend.

	de secretaris,	de burgemeester,
--	----------------	------------------

1. Inleiding

Er is een aanvraag ingediend voor het bouwen van 21 woningen aan de Hannie Schaftstraat, Merovingenstraat en de Pladellastraat (ook wel bekend als blok Vb, Slachthuisbuurt Zuidstrook). De aanvraag is in beperkte mate in strijd met het bestemmingsplan Slachthuisbuurt Zuidstrook. Het college kan daarom alleen meewerken aan het bouwplan met toepassing van een uitgebreide procedure. Het college is bereid om deze procedure te starten. Dat houdt onder meer dat de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage wordt gelegd, zodat iedereen zijn mening hierover kenbaar kan maken.

2. Besluitpunten college

1. Het college legt de ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwen van 21 woningen aan de Hannie Schaftstraat, Merovingenstraat en Pladellastraat ter inzage;
2. Het college verbindt de goede ruimtelijke onderbouwing aan de ontwerp-omgevingsvergunning;
3. Het college mandateert het hoofd van de afdeling VTH om de omgevingsvergunning na afloop van de inzage termijn te verlenen, indien er geen zienswijzen zijn ingediend.

3. Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van de bouw van 21 woningen aan de Hannie Schaftstraat, Merovingenstraat en Pladellastraat.

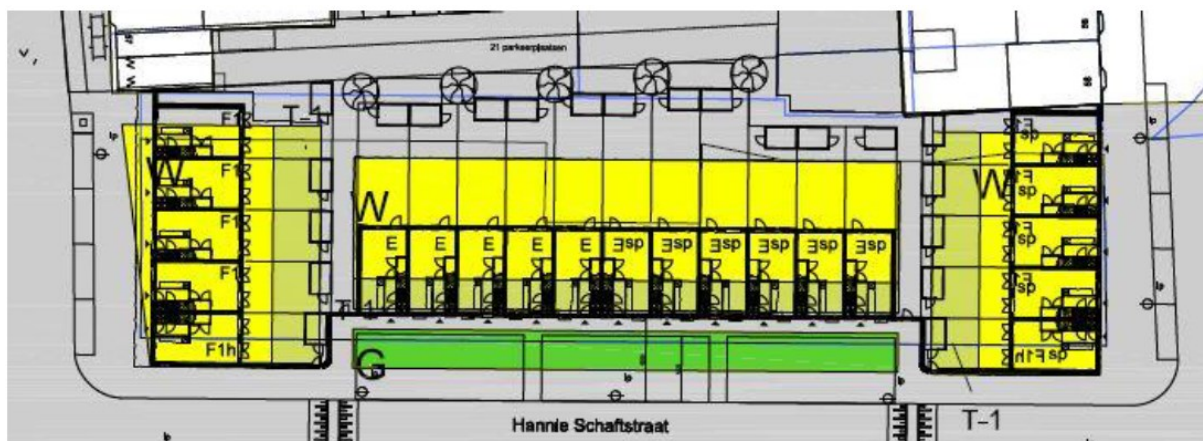
4. Argumenten

1. Het bouwplan berust op een goede ruimtelijke onderbouwing en alle adviezen zijn positief

Bij de aanvraag is een goede ruimtelijke onderbouwing gevoegd, zodat aan de eisen van de wet wordt voldaan. Uit de ruimtelijke onderbouwing en de adviezen blijkt bovendien, dat aan het gemeentelijk beleid wordt voldaan.

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

Door de locatie van de woningen ontstaat een soort “hof”. In het bouwplan is dit “hof” ten opzichte van het bestemmingsplan beter passend in de ruimtelijke structuur gemaakt. Dit is gedaan door af te zien van de voortuinen bij de woningen aan de Hannie Schaftstraat en in plaats daarvan meer ruimte achter de woningen te realiseren. Voor beide blokken aan de Merovingenstraat en de Pladellastraat geldt dat de woning aan de noordzijde van het blok gedeeltelijk buiten het bouwvlak is gesitueerd. Iedere bewoner beschikt daarmee straks over een privé-tuin, terwijl er ruimte blijft voor ontmoetingsplekken in de openbare ruimte. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het bouwplan daarom aanvaardbaar.



Bouwplan in relatie tot bestemmingsplan

3. Er wordt voorzien in voldoende parkeerruimte, gedeeltelijk op eigen terrein en gedeeltelijk in de openbare ruimte

De Slachthuisstrook is een stadsvernieuwingsgebied, waarbij behalve de woningvoorraad ook de openbare ruimte wordt heringericht. In de Visie-Slachthuisbuurt-Zuid is daarbij opgenomen dat voor het parkeren voor de bewoners op eigen terrein moet worden voorzien in parkeerplaatsen, terwijl de parkeerplaatsen voor de bezoekers in de nieuw in te richten openbare ruimte worden gesitueerd. Hiermee is sprake van een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie, waarin alle parkeerplaatsen in de openbare ruimte waren gesitueerd.

Voor deze 21 woningen geldt een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning. Op basis van de vastgestelde visie moeten hiervan 21 parkeerplaatsen op eigen terrein worden voorzien en 9 in de openbare ruimte. Het bouwplan voldoet hieraan. De 21 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het binnenterrein, welke middels een onderdoorgang aan de Merovingenstraat wordt ontsloten. Deze parkeerplaatsen zijn daarmee uit het zicht gesitueerd.

4. Het bouwplan voorziet in een maatschappelijke behoefte

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

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

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

5. Risico's en kanttekeningen

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

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

6. Uitvoering

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

7. Bijlagen

Bij deze nota zijn de volgende stukken gevoegd:

- A. Ontwerp-omgevingsvergunning
- B. Ruimtelijke onderbouwing



Datum

Ons kenmerk 2017-09689

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

Onderwerp: Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 19 december 2017 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 21 woningen op het perceel Hannie Schaftstraat, Merovingenstraat en Palladestraat te Haarlem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2017-09689.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben, gelet op artikel 2.1, 2.10, 2.12, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besloten 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 c, Wabo.

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo om af te wijken van artikel 13.2 onder a en b van de voorschriften van het bestemmingsplan "Slachthuisbuurt Zuidstrook".

Nog in te dienen gegevens

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

- Constructieve detailberekeningen en tekeningen.



- **Beroepsmogelijkheid en inwerkingtreding**

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift 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,

Het college van burgemeester en wethouders van Haarlem,
namens het college,

mr. H.H.T. de Boer

Afdelingsmanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving

voor deze,

Teammanager Vergunningen, Toezicht & Handhaving



BIJLAGE 1: PROCEDUREEL

Gegevens aanvraag

Op 19 december 2017 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 21 woningen.

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, 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 omgevingsvergunning te verlenen.

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. 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.

Zienswijzen en heroverweging

Van 4 september 2018 tot en met 15 oktober 2018 heeft de aanvraag, de ontwerpbesluiting en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.



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, Wabo.

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

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 gemeente raad van Haarlem heeft echter 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 voorgenomen "Wabo-projectbesluiten".

Dit bouwplan valt binnen die aangewezen categorieën van gevallen. Er is daarom geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.



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 2017-09689;

- 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:

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.

- 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 2017-09689;

- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat vergunninghouder een bouwveiligheidsplan bij het team Toezicht & Handhaving van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving heeft ingediend en dit bouwveiligheidsplan door de teammanager 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 Hoofdafdeling Dienstverlening, Veiligheid en Vergunningen, telefoon 14 023;
- 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. Indien bij de werkzaamheden in het kader van de omgevingsvergunning een zaak wordt gevonden, waarvan men weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat het een archeologische vondst is, dient men dit direct te melden bij het bureau Archeologie van de gemeente Haarlem (023-5115030 of adviesarcheologie@haarlem.nl). 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, 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)
- Op het moment dat er in of op de bodem gewerkt gaat worden dient voor aanvang van het werk bij Meldpunt Bodem van de gemeente nagevraagd te worden of er sprake (of vermoeden) is van ernstige bodemverontreiniging waarvoor de werkzaamheden in het kader van de Wet bodembescherming gemeld moeten worden. Email: bodeminformatie@haarlem.nl. of tel 14023
- Indien bij de bodemversturende 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 werkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen - anders dan beschreven in het bodemonderzoeksrapport - moet de vergunninghouder dit direct melden bij het meldpunt Bodem van de gemeente Haarlem op meldpuntbodem@haarlem.nl

- Met de uitvoering van werkzaamheden waar aanvullende constructietekeningen en/of -berekeningen aan ten grondslag liggen mag niet worden begonnen voordat de medewerker constructie van Team Advies & Ondersteuning, afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving 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;



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 Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Geldend bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan “Slachthuisbuurt Zuidstrook” (BP3080004) is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 november 2012, onder nummer 2012/332792.

Op de verbeelding heeft het betreffende perceel de bestemming “Wonen”. Deze bestemming vindt zijn weerslag in artikel 13 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

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

“Artikel 13 Wonen (W)

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;

al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden-beroep, zoals aangegeven in artikel 1 lid 4 en artikel 4 lid 1 onder a;

b. ondergrondse parkeervoorzieningen(sv-opg);

c. bovengrondse en halfverdiepte parkeervoorzieningen(pg);

d. tuinen en erven;

e. bijbehorende voorzieningen;

13.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Wonen' mogen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

Gebouwen

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

b. gebouwen mogen uitsluitend in de dwingende gevelrooilijn worden opgericht;



- c. ter plaatse van de aanduiding minimale en/of maximale bouwhoogte is ten hoogste de aangegeven minimale en/of maximale bouwhoogte toegestaan met dien verstande dat voor blok IX de maximale bouwhoogte alléén aan de zuidzijde gerealiseerd mag worden;
- d. ter plaatse van de aanduiding maximale goothoogte is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;

Artikel 14 Waarde - archeologie (dubbelbestemming)

14.1 bestemmingsomschrijving

De gronden in het plangebied zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden. De dubbelbestemming Waarde - archeologie is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. Voor zover op de verbeelding nog andere dubbelbestemmingen voor deze gronden zijn aangegeven, is de volgende voorrangsregeling van toepassing.

Voor zover de dubbelbestemming Waarde-archeologie of gedeeltelijk samenvalt met andere dubbelbestemmingen die op deze gronden rusten, geldt dat de dubbelbestemming Waarde - archeologie voorrang krijgt tenzij tevens de dubbelbestemming Waterkering van kracht is. In dat geval krijgt de dubbelbestemming Waterkering voorrang.

14.2 bouwregels

Ten behoeve van andere, voor de gronden geldende bestemmingen is, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende bouwvoorschriften, het volgende van toepassing: ter plaatse van de aanduiding:

Categorie 4

zijn uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarbij de bodemverstorende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- een oppervlakte hebben van ten hoogste 2.500 m²;
- niet verder gaan dan een diepte van 0,3 meter.

eisen burgemeester en wethouders, uitsluitend voor uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk zijn, die

- een oppervlakte hebben groter dan 2.500 m²;
- niet verder gaan dan een diepte van 0,3 meter,



dat alvorens de bouwvergunning verleend wordt, door de aanvrager een archeologisch rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

Indien uit dit archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerder van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:

- het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- het doen van opgravingen;
- begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

De aanvraag is in strijd met het bepaalde in artikel 13.2 onder a en b van de regels van het bestemmingsplan. Bouwblok 2, gesitueerd aan de Hannie Schaftstraat, overschrijdt de voorgevelrooilijn aan de straatzijde met 3,70 meter. Een gedeelte van dit bouwblok staat op gronden met de bestemming 'Tuin-1' en 'Verkeer'

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, onder a, sub 3 Wabo, op deze grond worden verleend.

Welstand

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:

“De vergunningaanvraag is beoordeeld door de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit in haar vergadering van 19 juni 2018.

Die heeft de aanvraag getoetst aan de nota ruimtelijke kwaliteit en de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebiedsdeel Slachthuisbuurt-Zuid.



Samengevat luidt het advies akkoord nu het ontwerp nu het ontwerp voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitscriteria voor gebiedsdeel Stadsuitbreidingen 1920-1960 ten aanzien van inpassing in de stedenbouwkundige structuur, massaopbouw en uiterlijke verschijningsvorm, alsmede gelet op materiaalgebruik en detaillering.”

Bouwbesluit

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. De adviseur heeft geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning.

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

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:

“Art. 2.5.30 lid 1 verlangt dat een bouwplan voldoende parkeerplaatsen realiseert op eigen terrein. De slachthuisstrook is een stadsvernieuwingsgebied waarbij behalve de woningvoorraad eveneens de openbare ruimte wordt heringericht. Het stratenpatroon wijzigt. De scheiding tussen eigenterrein en openbare weg is in deze ontwikkeling niet altijd strak te hanteren. In de huidige situatie werd alle parkeerbehoefte in de openbare ruimte opgelost. Voor de slachthuisstrook bestaat een Visie Slachthuisbuurt-Zuid (augustus 2007). De gemeente is met verschillende ontwikkelaars partner in de herontwikkeling van de Slachthuisstrook. De beoordeling van de parkeerberekening wordt daarom niet per bouwblok/bouwaanvraag beoordeeld maar gezien in de totaliteit en context van de ontwikkeling van de slachthuisstrook als geheel. Gelijktijdig aan deze bouwaanvraag is een bouwvergunningaanvraag gestart voor bouwblok 5a (2017-09825).



Bouwblok 5b voorziet in 21 parkeerplaatsen op eigen terrein (maaiveldniveau). De parkeerbehoefte van de bewoners van de woningen is daarmee goeddeels opgelost. Het bezoek aan de woningen wordt geacht gebruik te maken van de parkeermogelijkheden in de openbare ruimte. De wijze waarop dit gebeurt is schetsmatig vastgelegd in de Visie Slachthuisbuurt-Zuid. Uit de berekening blijkt dat 56 openbare parkeerplaatsen benodigd zijn. Deze parkeerplaatsen dienen voor bouwblok 5a en 5b.

Met een totaal van $(21 + 8,4 =) 29,4$ parkeerplaatsen en een parkeerbehoefte van 29,4 parkeerplaatsen is de parkeerbalans voor dit bouwblok in evenwicht.”

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. Het advies luidt als volgt:

“Op basis van het ingediende bodemonderzoeksrapport hebben wij niet het vermoeden dat er ter plaatse van het bouwwerk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming.

Uitgestelde inwerkingtreding (artikel 6.2c, eerste lid, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) is daarom niet aan de orde.

Afdeling Omgevingsbeleid, is akkoord met het afgeven van de omgevingsvergunning.”

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 Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

TOETSING

Onder verwijzing naar de toets aan het bestemmingsplan “Slachthuisbuurt Zuidstrook” die staat beschreven bij de overwegingen van de activiteit bouwen van deze beschikking merken wij op dat de aangevraagde bouwactiviteit in strijd is met artikel 13.2 onder a en b 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. Het advies luidt als volgt:

“De aanvraag betreffende de 21 woningen aan de Hannie Schaftstraat, Merovingenstraat en Pladellastraat maakt onderdeel uit van de ontwikkeling Slachthuisbuurt Zuidstrook. Het blokje sluit aan op de bouwblokken aan de Schipholweg. Aan de Hannie Schaftstraat vormt het tezamen een hof.

Het initiatief speelt in op de behoefte aan extra woningen:

In Haarlem is de woningbehoefte groot. Een groot deel van de bevolkingsgroei in Nederland concentreert zich de komende jaren in de Noordvleugel van de Randstad. De verstedelijking, die de laatste jaren in de provincie Noord-Holland is waargenomen, zet door. Er is veel vraag naar stedelijke woonmilieus waarbij Haarlem populair is. Tot aan 2040 blijft de woningbehoefte in Haarlem zeker hoog, met name in de periode 2016-2025. Op dit moment is bekend dat het aantal woningen in bestaande plannen binnen de regio achterblijft bij de toenemende vraag. In dat opzicht is het van belang om in te zetten op het vergroten van plancapaciteit. Het initiatief speelt in op de behoefte aan extra woningen.

Overschrijding

De 21 woningen overschrijden de bestemming Wonen. Aan de Hannie Schaftstraat zullen de woningen direct grenzen aan de straat in de hof. Aan de Merovingenstraat en Pladellastraat wordt de bestemming Wonen overschreden. Een gedeelte van dit bouwblok staat op gronden met de bestemming 'Tuin-1' en 'Verkeer'. Aan de Hannie Schaftstraat vervallen de voortuinen en grenzen de grondgebonden woningen direct aan de straat en wordt het profiel aan de zuidzijde als het ware gekopieerd. Dit maakt de hof evenwijdig en passend in de ruimtelijke structuur.

Aan de Merovingenstraat en Pladellastraat grenzen de woningen direct aan de bestaande bebouwing. Met een onderdoorgang ter plaatse van Merovingenstraat 57 zijn de parkeerplaatsen te bereiken.

Conclusie

De aanvraag voor het bouwen van 21 woningen wordt goedgekeurd. Het plan past binnen de visie van de Slachthuisbuurt Zuidstrook en vormt een goede omsluiting van de hof.”

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. 19 december 2017;
- Archeologisch vooronderzoek HLHM N06271 bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennde fase) versie 2 d.d. 19 februari 2018;
- Bijlage 1 verkennd bodem- en asbestonderzoek Merovingeweg-Schipholweg d.d. 21 december 2017;
- Bijlage 2 Akoestisch onderzoek d.d. 4 september 2009;
- Bijlage 3 Ontwerpbesluit vaststelling hogere waarde Wet geluidhinder d.d. 26 oktober 2010;
- Brief machtiging Elan Fase1 d.d. 13 december 2017;
- HAA713 parkeertelling blok Va en Vb;
- Kleuren- en materialenstaat Fase1-Veld 5B d.d. 13 december 2017;
- Notitie Nieman 20161693 Brand en Akoestiek Veld 5B d.d. 15 december 2017;
- Onderzoeksrapport 2016-09 Flora en Fauna Hannie Schafstraat Haarlem d.d. 10 november 2016;
- Plan van aanpak Archeologisch vooronderzoek, bureau- en inventariserend onderzoek nummer 458040100 versie 2 d.d. 1 februari 2018;
- Rapport 5-100-4 Statische berekening en overzichtstekeningen standaard bergingsvloeren type DKL;
- Rapport 20161693-10739 MPG-berekening-gg-woning Hof van Leij d.d. 1 februari 2018;
- Rapport EPG-berekeningen d.d. 5 december 2017;
- Rapport Lucassen 17-532-1 Statische berekening en overzichtstekeningen blok 1 t/m 3 d.d. 14 december 2017;
- Rapport Nieman 20161693-10739 Bouwbesluitberekeningen Veld 5B d.d. 15 december 2017;
- Ruimtelijke onderbouwing bureau SRO NLIMRO392 Hof van Leigh VB wijziging d.d. 14 mei 2018;
- Statische berekeningen Rapport Lucassen 15-100-8 Standaard bergingsvloeren type EK d.d. 13 juni 2016;
- Tekening 1T-S00 Situatie d.d. 7 december 2017;
- Tekening 1T-S01 Straataanzichten d.d. 29 juni 2018;
- Tekening 1T-T00-BLOK 1 Totaal d.d. 18 december 2017;
- Tekening 1T-T00- OB-BLOK 1 oppervlakte tekening d.d. 7 december 2017;
- Tekening 2T-T00-BLOK 2 TOTAAL d.d. 18 december 2017;
- Tekening 2T-T00-OB-BLOK 2 oppervlakte tekening d.d. 7 december 2017;
- Tekening 3T-T00-BLOK 3-TOTAAL d.d. 18 december 2017;
- Tekening 3T-T00-OB-BLOK 3 oppervlakte tekening d.d. 7 december 2017;
- Tekening B01 Trebbe enkele berging 5 d.d. 29 mei 2015;
- Tekening B02 Trebbe dubbele berging 5 d.d. 29 mei 2015;
- Tekening HHB-01 Bouwplaatsinrichting Hof van Leigh d.d. 7 februari 2018;
- Tekening xT-H00 principe leidingverloop RWA-DWA d.d. 7 december 2017;
- Tekeningen xT-D00-DETAILS d.d. 7 december 2017;
- VO beslissing op aanvraag ontheffing Flora- en Faunawet d.d. 8 augustus 2017.